香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本申請版本全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Fineland Real Estate Services Group Limited
方圓房地產服務集團有限公司

(「**本公司**」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)及證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作為香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。 閣下閱覽本文件，即代表 閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問及包銷團成員表示同意：

(a) 本文件僅為香港公眾人士提供有關本公司資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件的資料作出任何投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本文件或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。並不保證本公司將進行任何發售；

(c) 本文件或其任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在正式的最終上市文件內全部或部分轉載；

(d) 本申請版本並非最終上市文件，且本公司可根據聯交所創業板證券上市規則不時更新或修改；

(e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發行通函、公告、通函、手冊或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；

(f) 本文件不應被視為認購或購買任何證券的勸誘，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或其任何聯屬人士、保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區通過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；

(h) 本文件所提及的證券非供任何人士申請，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國《證券法》(經修訂)或美國任何州立證券法登記；

(j) 由於派發本文件或發佈本文件所載任何資料可能受到法律限制， 閣下同意了解並遵守任何該等適用於 閣下的限制；及

(k) 本文件的上市相關申請並未獲批准，聯交所以及證監會可能會接納、發還或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘若於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀約，有意投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長登記的本公司招股章程作出投資決定；招股章程將於發售期內向公眾派發。

重要提示

閣下如對本文件的任何內容**有任何疑問**，應徵詢獨立專業意見。

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)

[編纂]

[編纂]數目	：	**[編纂]股股份**
[編纂]數目	：	**[編纂]股股份**
[編纂]數目	：	**[編纂]股股份**
[編纂]	：	**不高於每股[編纂][編纂]港元及不低於每股[編纂][編纂]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	：	**[編纂]**

獨家保薦人

RaffAello CAPITAL LIMITED

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，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文件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。

本文件之副本連同本文件附錄五「送呈香港公司註冊處處長之文件」一段所述文件，已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])於[編纂]釐定，預期[編纂]將為[編纂]前後，或本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])可能協定的較後日期。[編纂]將不高於每股[編纂][編纂]港元及預期將不低於每股[編纂][編纂]港元。倘本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])未能於[編纂]之前就[編纂]達成協議，[編纂]將不會成為無條件並將告失效。

[編纂](為其本身及代表[編纂])經本公司同意可於[編纂]前任何時間將[編纂]範圍調低至本文件所述者。倘發生此種情況，調低指示性[編纂]範圍的通知將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.finelandassets.com刊登。

有關　閣下就投資股份時應考慮的若干風險的討論，請參閱「風險因素」一節。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干情況，則[編纂](為其本身及代表[編纂])可終止[編纂]根據[編纂]有關[編纂]的責任。有關情況載於本文件「[編纂]」一節。務請　閣下細閱該節以了解進一步詳情。

創業板特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方可作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，且無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

創業板發佈資料的主要方法為在聯交所運營的互聯網網站上刊登。上市公司一般毋須在憲報指定報章刊登付款公佈。因此，有意投資者務請注意，彼等須有途徑瀏覽聯交所網站**www.hkexnews.hk**，以便取得創業板上市發行人的最新資料。

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目　錄

閣下應僅依賴本文件所載的資料作出投資決定。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]並無授權任何人士向　閣下提供有別於本文件所載的資料。　閣下不得將並非載於本文件的任何資料或聲明，視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事或任何彼等的聯屬人士或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權發出而加以倚賴。本公司網站www.finelandassets.com上的內容並不構成本文件的一部分。

頁次

創業板特色 ..... [i]

預期時間表 ..... [ii]

目錄 ..... [v]

概要 ..... [1]

釋義 ..... [11]

前瞻性陳述 ..... [21]

風險因素 ..... [23]

有關本文件及[編纂]的資料 ..... [39]

董事及參與[編纂]的各方 ..... [43]

公司資料 ..... [46]

豁免嚴格遵守創業板上市規則 ..... [48]

行業概覽 ..... [49]

監管概覽 ..... [59]

歷史、重組與企業架構 ..... [70]

業務 ..... [83]

關連交易 ..... [115]

董事、高級管理層及僱員 ..... [123]

與控股股東的關係 ..... [135]

目　錄

主要股東 ..... [149]

股本 ..... [151]

財務資料 ..... [154]

未來計劃及[編纂] ..... [183]

包銷 ..... [191]

[編纂]的架構及條件 ..... [198]

如何申請[編纂] ..... [204]

附錄一 — 會計師報告 I-1

附錄二 — 未經審核備考財務資料 II-1

附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 III-1

附錄四 — 法定及一般資料 IV-1

附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 V-1

概　要

概覽

本集團為廣州一間經營多年的房地產代理公司。我們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。我們透過三個主要業務分部提供物業中介服務，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。

- 我們的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、提供物業建造及組合推薦建議以及提供銷售及營銷策略推薦建議。就物業研究及諮詢服務而言，我們通常直接受聘於物業開發商，並根據工作範圍及項目規模和預期時間跨度等因素收取固定的服務費。

- 我們的房地產代理服務包括向我們的客戶提供物業市場資訊及代理服務。

  - 就一手市場代理服務而言，我們協助為物業開發商的物業發展項目向潛在買家銷售物業，並根據成功完成的銷售直接向物業開發商收取佣金。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止年度，本集團就一手市場代理服務收取的平均佣金率分別為物業價格的約1.0%、1.1%及1.0%。

  - 就二手市場代理服務而言，我們為需要出售或出租物業的業主以及需要購置或租賃物業的潛在買家或租戶提供服務，並按購買價或租金向業主及買家或租戶收取佣金。於往績記錄期間，本集團就二手市場代理服務收取的佣金率一般分別為物業銷售價格的約1.0%至3.0%，或物業租賃月租金的約0.5至1.0倍。

- 我們的綜合服務包括*房緣寶*、*招商易*及一站式服務中心。該等服務旨在為我們客戶(包括物業開發商、個人客戶及企業)提供增值。

  - 我們的*房緣寶*平台是一個轉介業務在線平台，可幫助物業開發商接觸更大量的房地產代理，而無需通過個別代理直接與物業開發商訂立業務關係。在使用*房緣寶*平台的交易中，我們與引介最終購買物業的潛在客戶的房地產代理分享佣金。

  - 我們的*招商易*業務專注於租賃一手市場開發項目中的商業單位。開發商按單位月租金的一定比例向我們支付費用，於往績記錄期間通常為0.5至2.5倍。

- 我們的一站式服務中心業務提供多項增值服務，包括收租服務、物業維修及維護服務以及設計及裝修服務，以及協助買家取得業權證書及申請銀行按揭。就透過一站式服務中心提供的服務而言，我們通常按物業租金收入的一定比例按月向客戶收取費用。有關比例視乎所提供服務類別而定。除上述收費外，我們通常可就代客戶支付的費用獲得客戶償付。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們(i)分別向17、28及15個項目提供物業研究及諮詢服務；(ii)分別向35、51及42個項目提供一手市場房地產代理服務；及(iii)分別向零、19及9個項目提供*房緣寶*服務(該服務乃於二零一六年購入)。

我們的服務主要專注於廣州及珠江三角洲其他地區。根據戴德梁行報告，廣州的房地產業務較分散化，截至二零一六年三月底廣州共有485家房地產代理，其中前十大代理中除了兩家代理公司外其餘代理公司(包括我們)的一手住宅市場份額均低於4%。然而，485家房地產代理當中僅有185家擁有店舖及進行二手市場房地產代理服務，其中僅有16家(包括本集團在內)於市場上擁有超過10家店舖。我們的客戶一般包括物業開發商、物業業主、物業買家及租戶。大部分客戶位於廣州及珠江三角洲其他地區。我們與物業開發商維持穩定的關係，有可能會委派我們提供所有三類服務。

以下表格載列於往績記錄期間我們按三個業務分部劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	*佔收益的%*	*人民幣千元*	*佔收益的%*	*人民幣千元 (未經審核)*	*佔收益的%*	*人民幣千元*	*佔收益的%*
物業研究及諮詢	3,133	3.5	3,193	3.0	273	0.8	318	0.7
房地產代理服務								
一手	66,485	73.8	70,822	66.6	26,293	78.4	28,213	65.2
二手	19,121	21.2	22,977	21.6	6,583	19.6	10,400	24.0
小計	85,606	95.0	93,799	88.2	32,876	98.0	38,613	89.2
綜合服務								
房緣寶	—(1)	—	7,441	7.0	—	—	3,364	7.8
招商易	827	0.9	731	0.7	284	0.9	901	2.1
一站式服務中心	493	0.5	1,181	1.1	115	0.3	75	0.2
小計	1,320	1.5	9,353	8.8	399	1.2	4,340	10.1
本集團之總收益	90,059	100	106,345	100	33,548	100	43,271	100

附註：

(1) 二零一五年或截至二零一六年四月三十日止四個月並無錄得*房緣寶*服務收入，因為該平台乃於二零一六年五月購入。

自二零一五年至二零一六年，我們的收益由人民幣90.1百萬元增加人民幣16.3百萬元或18.1%至人民幣106.3百萬元。自二零一五年至二零一六年，我們的純利由人民幣12.9百萬元增加人民幣2.4百萬元或18.9%至人民幣15.3百萬元。我們的純利率維持穩定，二零一五年為14.3%，而二零一六年為14.4%。我們的收益由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣33.5百萬元增加29.0%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣43.3百萬元。我們的溢利淨額由去年同期的人民幣7.0百萬元減少人民幣7.7百萬元或109.7%至虧損淨額人民幣0.7百萬元。剔除非經常性[編纂]開支後，截至二零一七年四月三十日止四個月，我們將錄得溢利淨額人民幣[編纂]。

下表載列於往績記錄期間就房地產銷售及租賃交易中我們提供的所收取的房地產代理服務佣金明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
					(未經審核)			
銷售物業所得佣金	79,287	92.6	86,967	92.7	30,906	94.0	35,922	93.0
租賃物業所得佣金	6,319	7.4	6,832	7.3	1,970	6.0	2,691	7.0
房地產代理服務所得總收益	85,606	100	93,799	100	32,876	100	38,613	100

競爭優勢 — 摘要

- **服務範圍廣泛，滿足房地產發展及投資鏈各階段不同類型客戶的需求**

與廣州及珠江三角洲其他地區的大部分房地產代理不同，我們廣泛的服務範圍可滿足房地產發展及投資鏈上不同階段不同類型客戶的需要，使客戶毋須為該等服務僱用不同的供應商。我們的三條主要業務線可滿足客戶從房地產項目發展規劃階段，到項目完成後的房地產代理服務，以及售後增值服務的需求。

我們認為，我們內部具備的提供發展規劃階段物業研究及諮詢服務的專長，是我們的一大獨特優勢。此不僅可帶來額外的收益來源，亦有助我們加強與開發商的關係及提升我們的形象，使我們可把握包括一手市場房地產代理服務在內的其他領域的商機。

- **房地產代理行業的知名品牌**

我們在廣州擁有20年經營歷史，同時亦受惠於方圓集團的品牌知名度。我們相信，多年來我們在誠信經營及服務質量等方面獲得的眾多嘉許及認可，充分體現了我們對行業的承諾，亦證明了我們作為知名優質服務提供商的地位。我們認為，聲譽對房地產代理及相關業務的成功至關重要，我們卓著的聲譽將助力我們有效把握未來的增長機會。

- **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**

我們的管理層及銷售團隊對中國物業市場擁有豐富經驗及深入了解。例如，我們的行政總裁兼執行董事容女士在本公司及業內相關公司擁有逾18年工作經驗。與許多行政總裁不同，容女士大部分工作經驗是紮根「基層」，最初於一九九九年在方圓集團的銷售及市場部任職，後在方圓集團的多個其他部門工作，於二零一四年加入我們的董事會，之後於二零一六年獲擢升為行政總裁。容女士在任職方圓集團期間所獲得的知識及洞見為我們的業務發展帶來重要貢獻。除容女士外，我們其他多名董事(包括方先生及謝女士)亦擁有豐富的房地產代理服務業務經驗。

業務策略 — 摘要

- **透過於廣州開設更多店舖及僱用更多銷售員工擴展我們的二手市場房地產代理服務**

為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，我們計劃於廣州各區有配套設施及基建的新高端住宅物業的地方開設更多店舖及聘用更多持牌代理以提供二手物業房地產代理服務。於最後實際可行日期，我們於廣州擁有35間店舖及172名合資格代理。直至二零一九年十二月三十一日，我們計劃在廣州增開80至120間店舖及為該等店舖增聘560至840名僱員。我們擬以[編纂][編纂]及內部資源撥付上述計劃開支。

- **透過鞏固與房地產開發商的關係持續繼續拓展我們的一手物業房地產代理服務**

為繼續拓展我們的一手物業房地產代理服務，我們計劃加強我們與方圓集團以外物業開發商的關係，主要的方法為(i)尋求與我們之前曾提供一手市場房地產代理服務的物業開發商進一步合作的機會及(ii)加強向我們曾提供一手市場房地產代理服務地區內的其他開發商，推廣我們的能力及經驗。我們亦計劃加強市場研究能力，以制定更具競爭力的競標方案。

- **進一步提升本集團的品牌知名度**

為進一步提升我們的品牌知名度及著重我們獨立於方圓集團提供的服務，我們擬進一步降低為方圓集團所提供服務的佔比，推出多種形式的宣傳及推廣活動(包括透過互聯網、社交媒體、印刷宣傳手冊以及參加我們所負責房地產項目的發佈會等)。我們預期將重心放在我們已為發展項目提供代理服務的地區，以利用我們於相關地區的專業知識以及先前在該地區內積累的過往交易及有意向潛在買家數據庫。

- **拓展綜合服務業務分部**

由於我們相信開發商會繼續偏好於項目發展過程中提前物色商業租戶以更快出售商業單元及提升發展項目的整體吸引力，我們擬透過對客戶進行深度市場分析及加強與彼等之溝通以更好地理解彼等之需求，以及將營銷工作針對性地著重於最有可能租賃物業的潛在租戶，進一步拓展我們的*招商易*業務。我們擬透過將我們的營銷工作針對性地著重於投資性置業並希望使用代理服務節省管理物業的時間及精力的客戶，進一步拓展我們的一站式服務中心業務。

摘選歷史財務資料

摘選綜合全面收益表項目

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
收益	90,059	106,345	33,548	43,271
除所得稅前溢利	19,005	20,890	10,283	2,270
年/期內溢利/(虧損)及全面收益總額	12,893	15,327	6,992	(678)

摘選綜合財務狀況表項目

	於十二月三十一日		於四月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
流動資產	71,846	80,737	78,710
流動負債	43,855	49,821	48,834
淨流動資產	27,991	30,916	29,876
資產淨值	26,961	30,412	29,734
總資產	72,509	82,264	81,296

摘選綜合現金流量表項目

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
營運資金變動前經營溢利	19,349	21,090	10,459	2,308
營運資金變動	(4,715)	12,506	(9,099)	1,051
已付所得稅	(1,097)	(7,287)	(741)	(1,271)
經營活動所產生淨現金	13,537	26,309	619	2,088
投資活動所產生／(所用)淨現金	68	19,746	286	(1,092)
融資活動所產生／(所用)淨現金	5,983	(15,128)	(1,312)	(4,479)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	19,588	30,927	(407)	(3,483)
年/期初之現金及現金等價物	7,652	27,240	27,240	58,167
年/期末之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	27,240	58,167	26,833	54,684

主要財務比率

下表載列所示日期的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日		截至四月三十日止四個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
總資產回報率(1)(4)	18%	19%	不適用
權益回報率(2)(4)	48%	50%	不適用
流動比率(3)	164%	162%	161%

附註：

(1) 總資產回報率由期內的純利除以指定期間的期末總資產結餘得出。

(2) 權益回報率由期內的純利除以指定期間的期末總權益結餘得出。

(3) 流動比率乃按指定期末的流動資產除以流動負債計算。

(4) 截至二零一七年四月三十日止四個月，總資產回報率及權益回報率與截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度者無法比較。

總資產回報率

於二零一五年及二零一六年，我們的總資產回報率分別為18%及19%。二零一五年至二零一六年總資產回報率輕微增加乃主要由於本公司於二零一六年十二月三十一日的純利相較二零一五年十二月三十一日有所增加。

權益回報率

於二零一五年及二零一六年，我們的權益回報率分別為48%及50%。二零一五年至二零一六年權益回報率增加反映了本公司收益增加促使純利增加。

流動比率

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，我們的流動比率分別為164%、162%及161%，主要反映我們的營運資金狀況穩健。

股東資料及與控股股東的關係

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份)，Mansion Green將直接擁有約[編纂]%的本公司已發行股本，及方先生、謝女士、立順、方先生之控股公司、Mansion Green及Aspiring Vision將共同組成一組控股股東(定義見創業板上市規則)及共同控制本公司已發行股本之約[編纂]%。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。Mansion Green、立順、方先生之控股公司及Aspiring Vision為投資控股公司，且於最後實際可行日期並無任何實質業務活

動。方先生為本集團主席及本公司一名非執行董事，謝女士為本公司一名非執行董事。有關方先生及謝女士的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層 — 董事」。

於往績記錄期間，我們於一般業務過程中按正常商業條款與控股股東(即方圓集團)控制的實體訂立若干交易，其於二零一五年、二零一六年截至二零一七年四月三十日止四個月分別佔我們總收益的約58.3%、42.0%及51.4%。該等交易(包括由本集團向方圓集團提供預售市場推廣服務、銷售代理服務、租賃代理服務及綜合服務)將構成創業板上市規則下本公司的持續關連交易。儘管與方圓集團訂立交易，董事認為我們在經營上並不倚賴控股股東。有關詳情，請參閱「關連交易 — 須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定之持續關連交易」及「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東及彼等各自之緊密聯繫人」。

[編纂]投資者(包括我們的部分董事及僱員以及方圓集團的僱員)已從Mansion Green獲得若干股份，相當於獲得時本公司已發行股本總額約28%。

[編纂]統計數據

[編纂]時之市值	:	[編纂]港元至[編纂]港元
[編纂]規模	:	[編纂]
每股[編纂]	:	每股[編纂]港元至[編纂]港元
[編纂]	:	[編纂]
本公司的[編纂]	:	[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍之中位數))

[編纂]：

- [編纂]的約[編纂]%或約[編纂]港元將用作透過於廣州開設更多店舖、提升我們與物業發展商的關係及僱用更多銷售員工以擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務；
- [編纂]的約[編纂]%或約[編纂]港元將用作擴展我們的綜合業務分部，尤其是招商易及一站式服務中心；及
- [編纂]的約[編纂]%或約[編纂]港元將用作提升我們的品牌辨識度；
- 餘額約[編纂]港元(即[編纂]的[編纂]%)將用作一般營運資金及一般企業用途。

於最後實際可行日期至截至二零一九年十二月三十一日止六個月之各六個月期間為實現我們的業務目標而開展的實施計劃將主要由[編纂][編纂]撥資，實施方式如下：

業務目標	實施計劃
• 透過於廣州開設更多店舖、提升我們與物業發展商的關係及僱用更多銷售員工以擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務	• 增設10至30間新店舖 • 針對物業開發商開展直接營銷 • 增聘70至210名僱員
• 擴展我們的綜合服務業務分部	• 加大營銷力度以提升我們的綜合服務，旨在招攬更多客戶 • 增聘4至14名僱員為我們的一站式服務中心及招商易服務提供服務
• 提升本集團的品牌辨識度	• 開展多種營銷策略，如搜索引擎的互聯網關鍵詞搜索功能、微信公眾號官方推廣活動及生產印有我們品牌吉祥物形象的商品

有關未來計劃及[編纂]的詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(1)：

按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算.....[編纂]港元

按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算.....[編纂]港元

附註：

(1) 有關所用假設及計算方式的進一步詳情，請參閱「財務資料 — 未經審核備考經調整有形資產淨值」。

(2) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於二零一七年四月三十日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。

(3) 結算於二零一七年四月三十日計入本集團綜合有形資產淨值的應付股息人民幣14.6百萬元對本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形每股資產淨值並無影響。

股息

集團公司於二零一六年向其當時股權持有人宣派中期股息人民幣11.9百萬元，其中人民幣4.4百萬元已於同年支付。於二零一六年，我們亦支付股息人民幣9.2百萬元，該等股息已於過往年度宣派。已宣派但未支付的股息合共人民幣14.6百萬元(包括於二零一六年已宣派股息人民幣11.9百萬元中的未償還部分人民幣7.5百萬元及過往年度已宣派股息中的餘下未償還部分人民幣7.1百萬元)將於[編纂]前自我們的可分派溢利中派付並由我們的經營現金流量或可用內部現金資源撥資。

日後宣派股息須由本公司董事會酌情決定並獲本公司股東批准，我們預期將考慮以下因素：我們的財務業績、我們股東的權益、整體業務狀況及策略、我們的資本要求、我們向股東或附屬公司向我們派付股息的合同限制、稅務因素、我們信譽可能遭受的影響、法定及監管限制、我們的董事會可能視為有關的其他因素。董事會目前並無為二零一七年或其後年度制定特定的股息付款計劃，然而，我們將重新每年評估股息政策。有關進一步詳情請參閱「財務資料 — 股息」。

[編纂]開支

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍之中位數)，本公司應付之總[編纂]佣金及[編纂]開支估計合共約為人民幣[編纂]元。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元。其中人民幣[編纂]元入賬列作預付款項及人民幣[編纂]元於綜合全面收益表內列作開支。於[編纂]前，我們預計自綜合全面收益表扣除額外估計[編纂]開支人民幣[編纂]元並將估計[編纂]開支的人民幣[編纂]元入賬列作預付款項。根據相關會計準則，我們預計[編纂]後人民幣[編纂]元將入賬列為自權益扣減。該等數據將因應已產生或將產生的實際金額作出調整。有關進一步詳情，請參閱「財務資料 — [編纂]開支」。

近期發展

於最近十年，相關政府部門不時出台有關政策措施，對住房供應及住房價格進行或鼓勵或限制的管控。該等政策及措施可能影響房地產市場的成交量及普遍價格，從而可能對我們的業務表現造成一定程度的影響。例如，於二零一七年三月，廣州市政府發佈一系列通知，包括限制若干不符合條件的非廣州居民購買房產及對新購物業者轉讓或出售物業施加須持有物業的時間規定，旨在放緩房地產價格的增長速度及防止房價波動及過度投機行為。短期內，廣州市場二零一七年上半年總交易量較二零一六年上半年下降約14.5%。然而，廣州一手商品住宅平均價格於二零一七年上半年維持穩

定。一般而言，我們認為雖然該等政策措施可能對房地產市場帶來短期不利影響，但長期而言不大可能對房地產市場產生重大不利影響。根據我們於過去幾年就各項限制性措施及控制政策對廣州物業市場影響的觀察，該等措施及政策或會導致成交量及成交價格等交易數據暫時輕微下降。然而，由於眾多其他因素發揮作用，市場通常會反彈並繼續呈上升趨勢。有關詳情，請參閱「監管概覽 — 樓市調控政策及措施」及「行業概覽—廣州物業市場概覽」。該等措施對我們的最近期業務及財務表現並無重大影響。自二零一七年四月三十日至本文件日期，董事預期不會發生會嚴重影響本公司經營業績及財務狀況的行業、市場或監管發展或其他事項。

潛在投資者務請注意，由於非經常性[編纂]開支將自上文「[編纂]開支」一節所述我們的二零一七年綜合全面收益表中扣除，我們二零一七年的財務業績將受到負面影響且可能無法與本集團過往的財務表現相比。很大程度上由於該等[編纂]開支的影響(加上於[編纂]後將產生維護及合規成本)，我們該年度甚至可能錄得淨虧損。

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本公司主要業務概無重大變動，仍包括提供房地產代理服務。除上段所披露者外，我們的董事確認，自二零一七年四月三十日(即本公司最近期經審核財務報表之日期)至本文件日期，本公司財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

根據本集團的未經審核財務資料，我們於截至二零一七年六月三十日止首六個月的收益高於二零一六年同期，此主要由於我們提供(i)一手及二手房地產代理服務，及(ii)綜合服務所獲得的收益增加。於往績記錄期間後直至二零一七年六月三十日，我們為20個新項目提供一手市場房地產代理服務，且我們於廣州開設五間新店舖。

不合規事件

於往績記錄期間，我們並未向社會保險及住房公積金作出全額供款。於往績記錄期間，我們未繳的社會保險及住房公積金供款總額分別為人民幣7.5百萬元及人民幣1.4百萬元，而相關政府機構或會責令我們繳納的適用滯納金為人民幣1.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱「業務 — 不合規事件」。

風險因素

任何投資均涉及風險。投資於股份所涉及的若干特定風險載於「風險因素」一節。 閣下於作出股份投資決定前務請細閱整個章節。以下為該章節所述有關投資於股份之若干風險：

- **我們的業務高度依賴廣州及珠江三角洲其他地區房地產市場的狀況。**

  我們的所有現有項目均位於廣州及珠江三角洲其他地區，且由於我們的其中一個業務策略是鞏固我們於此地區的穩固地位，該地區物業供求情況及就有關物業所支付價格如有任何不利變動，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。該等物業市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響。我們預期廣州及珠江三角洲其他地區的物業需求及物業價格將繼續受中國政府不時實施的宏觀經濟調控措施及限制性措施影響，而此會對物業市場產生抑制作用，並從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

- **房地產代理業務競爭激烈。**

  廣州及珠江三角洲其他地區的房地產代理業務市場非常分散。我們的部分競爭者較我們而言規模更大，代理更多，市場份額更大且財務資源更雄厚。廣州及珠江三角洲其他地區的房地產代理公司間競爭激烈，可能導致優質房地產代理及其他僱員短缺、為挽留代理及僱員而支付彼等的薪酬成本增加及一手及二手市場的佣金率下降，而上述任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

  此外，廣州及珠江三角洲其他地區的房地產市場瞬息萬變且部分物業開發商一直對其自有項目進行自主營銷，並無委聘房地產代理公司。倘我們未能較我們的競爭者更快速或更有效地應對市況變動，或以其他方式維持或提升我們的競爭力，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

- **我們的最大客戶為我們的母公司方圓集團，其業務流如出現任何中斷，將對我們的業務造成重大不利影響。**

  於往績記錄期間，我們的最大客戶為我們的母公司方圓集團，其於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月分別佔我們總收益的58.3%、42.0%及51.4%。倘方圓集團之業務流因業務轉差、我們的業務關係糟糕或因任何其他理由而出現任何中斷而我們未能覓得其他物業開發商委聘我們就類似數目的房地產開發項目提供一手房地產市場代理服務，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

釋　義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙的釋義載於本文件「技術詞彙」一節。

「[編纂]」	指	[編纂]
「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)，其概要載於本文件附錄三—「組織章程細則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[編纂]股股份，詳情載於本文件附錄四「A.有關本公司及股東的其他資料—3.我們的股東於●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[編纂]之[編纂]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●簽立的彌償契據，有關詳情載於本文件附錄四「E.其他資料—1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	控股股東於二零一七年●以本公司為受益人簽立的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節

釋　義

「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[編纂]所獨家編製的行業報告
「房緣寶」	指	廣州房緣寶網路科技有限公司，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	廣州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 Investment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
「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，一家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

釋　義

「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
「[編纂]」	指	[編纂]
「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，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[編纂]後為本集團的一名關連人士
「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

釋　義

「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
「[編纂]」	指	[編纂]
「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、發展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
「最後實際可行日期」	指	[二零一七年七月二十四日]，即本文件付印前就確定本文件刊發前於其中所載若干資料的最後實際可行日期
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「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)，其概要載於本文件附錄三

釋　義

「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[編纂]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 Investment
「容女士」	指	容海明女士，執行董事之一及[編纂]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
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]代表本公司按[編纂]有條件[編纂][編纂]，進一步詳情載於「[編纂]」
「[編纂]」	指	每股[編纂]的最終[編纂](以港元計值)將不高於[編纂]港元及預期不低於[編纂]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[編纂]或之前釐定，有關詳情載於本文件「[編纂]」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

釋　義

「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
「[編纂]」	指	本公司根據[編纂]按[編纂]提呈[編纂]以供認購的[編纂]股新股份

釋　義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	如「[編纂]」所述，且根據本文件及相關的[編纂]所述條款及條件並在其規限下，本公司按[編纂](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[編纂][編纂]以供香港公眾人士認購
「[編纂]」	指	本公司根據[編纂]按[編纂]提呈[編纂]以供認購的[編纂]股新股份(誠如「[編纂]」所述)
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「[編纂]投資」	指	「歷史、重組與企業架構 — [編纂]投資」所詳述的交易
「[編纂]投資協議」	指	Mansion Green(作為賣方)與各[編纂]投資者(作為買方)訂立的買賣協議，及一份「[編纂]投資協議」指其中任何一份

釋　義

「[編纂]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「[編纂]」指其中任何一名，進一步詳情載於「歷史、重組與企業架構 — [編纂]投資 — 有關[編纂]投資者的資料」
「[編纂]」	指	[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司將於[編纂]訂立以記錄並釐定[編纂]的協議
「[編纂]」	指	預期釐定[編纂]的日期，預期將為[編纂]
「重組」	指	於本文件發佈前本集團的公司重組，有關詳情載於本文件「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

釋　義

「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
「[編纂]」	指	[編纂]
「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●有條件採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本文件「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，一家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
「[編纂]」或「[編纂]」	指	[編纂]
「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[編纂]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，一家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
「[編纂]」	指	[編纂]

釋　義

「[編纂]」	指　[編纂]

釋　義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]服務供應商」	指	[編纂]
「Widethrive Investment」	指	Widethrive Investment 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
「%」	指	百分比

於本文件中，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。

本文件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。*

前瞻性陳述

本公司已於本文件中載入前瞻性陳述，該等陳述並非過去事實，惟有關其對未來可能不會發生的事件及情況的意向、信念、預期或預測。該等前瞻性陳述主要載於「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」章節，因其性質使然受風險及不確定因素影響。

在部分情況下， 閣下可透過「旨在」、「預測」、「相信」、「繼續」、「或會」、「預期」、「打算」、「可」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預料」、「擬」、「尋求」、「應」、「將會」、「會」等字眼或類似表述或其否定形式識別該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 本集團的業務目標、實施計劃及[編纂]；
- 本集團業務未來發展的規模、性質及潛力；
- 本集團的營運及業務前景；
- 本集團的股息分派；
- 本集團所處行業的整體監管環境；
- 本集團所處行業的未來發展及趨勢；及
- 本文件「風險因素」一節所識別的風險。

董事確認，該等前瞻性陳述乃經審慎周詳考慮後始行作出。

該等前瞻性陳述會受風險、不確定性及假設所影響，其中部分並非本集團所能控制。此外，該等前瞻性陳述反映了本集團目前對未來事件的觀點，並非未來表現的保證。

可能導致實際表現或結果大為不同的其他因素包括(但不限於)本文件「風險因素」一節所論述者。

該等前瞻性陳述乃基於當前計劃及估計，僅代表彼等於作出之日的情況。本公司概無義務就新資料、未來事件或其他情況更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有的風險及不確定性，並視乎假設而定，其中部分風險、不確定性及假設並非本集團所能控制。本公司謹此提示 閣下，眾多重要因素可能導致實際結果與任何前瞻性陳述所述者不盡相同或大為不同。

前瞻性陳述

鑒於此等風險、不確定性及假設，本文件所論述的前瞻性事件及情況未必如本公司所預期般發生，或可能根本不會發生。因此， 閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。本提示聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

風險因素

閣下在決定投資我們的股份前，應審慎考慮本文件所載一切資料，包括下文所述的風險及不確定因素。該等風險可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。股份的成交價可能因任何該等風險而顯著下跌，而 閣下或會損失全部或部分投資。 閣下應就本身情況向相關顧問諮詢有關擬作出投資的專業意見。

與我們業務及經營以及[編纂]有關的風險可歸類為三大類，即(i)與我們業務有關的風險，(ii)與在中國經營業務有關的風險及(iii)與[編纂]有關的風險。

與我們業務有關的風險

我們的業務高度依賴廣州及珠江三角洲其他地區房地產市場的狀況。

我們是廣州及珠江三角洲其他地區具備穩固地位的房地產代理，且高度依賴該地區房地產市場的增長。於最後實際可行日期，我們合共擁有3個我們向其提供物業研究及諮詢服務的進行中物業項目及30個我們向其提供一手市場房地產代理服務的物業項目。接近所有該等項目均位於廣州及珠江三角洲其他地區。由於我們的其中一個業務策略是鞏固我們於廣州及珠江三角洲其他地區的穩固地位，該地區物業供求情況及就有關物業所支付價格如有任何不利變動，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。該等物業市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，包括經濟及金融狀況、本地市場投機活動、物業供求情況、購房者其他投資選擇的可行性、通脹、政府政策、利率及資本可用性。近年來，廣州及珠江三角洲其他地區的物業需求及物業價格波動較大，預期將繼續受中國政府不時實施的宏觀經濟調控措施影響。中國政府對銀行貸款及置業所採納的進一步限制性措施已經且可能繼續對中國許多地區(包括廣州及珠江三角洲其他地區)的物業市場造成負面影響。而此會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。有關監管措施相關風險的詳情，請參閱「風險因素 — 由於房地產行業整體受高度規管，我們的業務須遵守中國政府施加的多項法例。」。

房地產代理業務競爭激烈。

廣州及珠江三角洲其他地區的房地產代理業務市場非常分散。根據戴德梁行報告，廣州於二零一六年三月三十一日有485間在營房地產代理公司，而前十大代理公司中除兩間代理公司外其餘代理公司(包括我們)，分別佔一手住宅市場的市場份額均不足4%。該等競爭者中有許多還提供物業研究及諮詢服務。我們的部分競爭者較我們而言規模更大，銷售人員更多，市場份額更大且財務資源更雄厚。部分可能還與該區域內

眾多主要開發商擁有更為長久的合作關係。廣州及珠江三角洲其他地區的房地產代理公司間競爭激烈，可能導致優質房地產銷售人員及其他僱員短缺、為挽留代理及僱員而支付彼等的薪酬成本增加及一手及二手市場的佣金率下降，而上述任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，廣州及珠江三角洲其他地區的房地產市場瞬息萬變且部分物業開發商一直對其自有項目進行自主營銷，並無委聘房地產代理公司。倘我們未能較我們的競爭者更快速或更有效地應對市況變動，或以其他方式維持或提升我們的競爭力，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們的最大客戶為我們的母公司方圓集團，其業務如出現任何中斷，將對我們的業務造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們的最大客戶為我們的母公司方圓集團，我們主要向其提供一手房地產市場代理服務。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，來自方圓集團之收益分別佔我們總收益的58.3%、42.0%及51.4%。於[編纂]後，我們將作為獨立集團經營，而方圓集團將無責任向我們提供協助，惟「關連交易」一節所進一步詳述之協議項下者除外。我們不能按往績記錄期間之相同基準向 閣下保證方圓集團將於未來繼續僱用我們的服務。倘方圓集團之業務流因業務轉差、我們的業務關係糟糕或因任何其他理由而出現任何中斷而我們未能覓得其他物業開發商委聘我們向類似數目的房地產開發項目提供一手房地產市場代理服務，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

我們的方圓品牌形象的任何敗壞以及任何第三方對「方圓」商標及服務標誌的不當使用均可能損害我們的聲譽，並對我們的業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

就我們提供的三個業務板塊(包括提供房地產代理服務)而言，我們有權使用「方圓」商標。我們在一定程度上依賴於「方圓」品牌名稱及形象以為我們的店舖吸引潛在客戶。任何關於我們或我們財產的負面事件或負面宣傳均可能對我們的聲譽、業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。品牌價值主要基於消費者對各種主觀品質的看法，甚至可能會因降低消費者信任的偶發事件而受損。倘我們無法提供始終如一的積極客戶體驗或我們被認為以不道德或對社會不負責任的方式行事，則消費者可能大幅減少對我們的服務的需求及我們的品牌價值亦可能大幅降低。我們的品牌價值亦可能由於授予我們名稱的母公司的行為或市場對母公司的消極看法而大幅降低。任何負面宣傳及由此導致的品牌價值下降可能對我們的業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的品牌名稱可能在未經我們或我們的母公司同意的情況下被第三方使用。倘第三方於其營運中使用「方圓」且以疏忽或魯莽方式進行其業務，則我們的品牌及聲譽可能受到重大不利影響。從而可能對我們的業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。即使第三方並無以疏忽或魯莽方式使用名稱，其盜用名稱之行為亦可能削弱品牌效應及損害該品牌於公眾之聲譽。為保護知識產權而進行之任何法律訴訟結果將是不確定的，且有關訴訟之費用可能相當昂貴及須消耗重要資源，此可能對我們的業務、營運業績及財務狀況造成負面影響。

此外，我們可能失去我們使用「方圓」品牌的權利。於●，方圓地產與我們訂立商標特許協議，據此，我們以零代價獲授獨家許可使用「方圓」品牌及商標。倘方圓集團未能續訂此商標，將可能對我們的業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。有關商標特許協議的詳情，請參閱「關連交易 — 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 — 商標特許協議」及「法定及一般資料 — B.有關本集團業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權概要」。

我們未能透過於廣州開設更多店舖及僱用更多銷售員工擴展我們的二手市場房地產代理服務實施我們的策略，可能會對我們的未來計劃、盈利能力及增長造成重大不利影響。

根據戴德梁行報告，二手市場的房地產銷售比例按建築面積計於過往數年已有所增長。該趨勢可能是由於城市土地供應日益下降導致新物業單位供應不斷減少所致。就該等市場發展而言，我們的策略之一為於廣州不同地區開設更多店舖並僱用更多持牌代理提供二手市場房地產代理服務。我們無法保證將可就新店舖物色到合適場所或聘請到有質素之房地產代理及其他僱員以實施該策略。倘我們未能成功實施我們的策略，我們的未來計劃、盈利能力及增長或會受到不利影響。

我們不遵守中國有關社會保險及住房公積金的若干法律及法規可能招致罰款及處罰。

根據相關中國法律及法規，我們須向若干僱員社會福利計劃作出供款，包括社會保險及住房公積金。然而，於往績記錄期間，我們並未為部分中國僱員嚴格遵守供款規定。於二零一七年四月三十日，我們就社會保險供款應付的欠繳總金額為人民幣7.5百萬元，而就住房公積金供款應付的最高欠繳總金額則約為人民幣1.4百萬元。有關進一步詳情，請參閱「業務 — 不合規事件」。

根據於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的中華人民共和國社會保險法，僱主須代其僱員向多個社會福利基金供款，包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險及生育保險基金。倘僱主未如期悉數向社會保險供款，社會保險供款收繳機構可責令其於指定期間支付款項或補足差額，並自逾期付款日起

每日處以相當於欠繳款項0.05%的逾期罰款。除欠繳總金額人民幣7.5百萬元外，因於二零一七年四月三十日的欠繳款項未遵守社會保險供款規定而可能向我們施加的滯納金最高金額為人民幣1.2百萬元。

就不遵守住房公積金法律及法規而言，根據住房公積金管理條例，企業須於指定期間為僱員向住房公積金作出規定付款。倘企業未能於時限內付款或欠繳款項，相關中國機關可申請法院頒令要求企業於指定期間內付款。

就二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們已就未足額支付的社會保險供款(包括滯納金)及住房公積金供款分別作出撥備約人民幣8.7百萬元及人民幣1.4百萬元。然而，我們不能向 閣下保證將不會就過往不合規事件遭相關中國機關處罰。我們被施加的任何處罰均可能對我們的現金流量、業務營運及聲譽造成不利影響。

我們可能無法於房地產代理協議到期時與物業開發商重續該等協議。

我們與物業開發商訂立的房地產代理協議一般所涵蓋時間相對較短，而其中部分協議於到期時可予重續。於最後實際可行日期，我們就提供一手房地產市場代理服務有30份未到期房地產代理協議。該等協議一般於完成銷售相關房地產項目時或開始銷售項目單位後某段期間(一般為一年)到期。倘我們未能於該等代理協議到期時重續該等代理協議或自物業開發商取得新業務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

倘我們無法挽留我們現有的高級管理層及其他主要人員並聘請、培訓及挽留高級管理層或主要人員，我們維持及發展我們業務的能力將受到損害。

我們的經營及長期成功有賴於高級管理層團隊成員的持續服務，以及吸引及挽留合資格員工的能力。我們的行政總裁兼執行董事容女士在中國房地產行業擁有逾18年的經驗，曾於方圓集團多個領域擔任職務。我們的部分董事(如方先生及謝女士)自本集團成立以來一直從事房地產代理服務業務。此外，我們高級管理層團隊的其他幾名成員(如朱曉明女士及鄧浩志先生)已為我們效力多年，在制定主要業務決策中起著重要作用。由於中國市場對招攬高素質、富有經驗的高級管理層及主要人員的競爭日趨激烈，我們於未來可能無法挽留我們高級行政人員或主要人員為我們服務，或吸引、挽留或替換高素質高級行政人員或主要人員。倘我們的任何高級管理層團隊或其他主要人員無法或不願繼續擔任其現有職位，而我們無法及時替換彼等，我們的業務經營

可能會中斷，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。倘我們的任何高級管理層團隊成員或主要人員加入競爭對手或參與競爭業務，我們可能會流失客戶及其他主要職員，此將對我們的業務及擴張前景產生重大不利影響。

此外，我們可能無法挽留充足數量的合適僱員或代理，或為日常運營及業務擴張招攬額外的合資格僱員或代理，在此情況下，我們的業務、經營業績、增長及業務前景可能會受到重大不利影響。

由於房地產行業整體受高度規管，我們的業務須遵守中國政府施加的多項法例。

我們的業務須遵守多項法律、政府法規及政策，且我們易受中國物業行業政策變動的廣泛影響。一如中國物業研究及諮詢服務、房地產代理服務及綜合服務的其他提供商，我們須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方機構為實行有關法律及法規而制定的政策和程序。此外，我們亦受為更廣泛影響中國物業市場而制定的法律及法規間接影響。

直接影響我們業務的法規包括《城市房地產管理法》、《房地產經紀管理辦法》、《廣州市房地產中介服務管理條例》及《商品房銷售管理辦法》。有關直接影響我們法規的詳盡概覽，請參閱「監管概覽」。該領域的進一步限制可能對我們的業務、經營業績及表現產生重大不利影響。

間接影響我們的法規包括該等旨在更廣泛影響房地產市場(包括物業開發及物業投資)的法規。物業開發商乃我們物業研究及諮詢服務以及我們一手房地產市場代理服務的主要客戶。物業投資者是我們業務的重要來源，既是我們一手房地產市場代理服務的買家，亦是我們二手房地產市場代理服務的客戶。因此，影響物業開發及物業投資的法規將對我們的業務產生間接影響。

中國政府透過政策和其他經濟措施(如設定利率、改變銀行準備金比率及實行借貸限制以控制信貸供應、增加物業轉讓的稅務及關稅以及限制外國投資及貨幣匯兌)對中國物業市場的成長及開發產生重大影響。中國政府亦已著手控制物業開發用地供應，此可能會對我們的物業研究及諮詢業務產生直接影響。政府近期按照該政策導向出台的措施乃旨在緩解中國物業市場的定價壓力，會對我們經營所在一手及二手房地產市場的回升產生影響。

近年來，中國政府已實施一系列法規及政策，旨在確保物業市場的健康成長及緩解物業價格的上漲。部分措施旨在遏制物業市場內的投機活動，而其他措施則具有更廣泛的適用範圍。該等措施包括：

- 提高商業銀行的基準利率，以透過提高融資項目成本抑制物業開發及透過提高按揭成本抑制物業購買；
- 對商業銀行向物業開發商及物業買家發放貸款的能力施加額外限制，如要求開發商滿足更加嚴格的財務標準及要求買家(尤其是並非購買首套房的買家)支付更高的首付款；
- 提高家庭購置第二套住宅物業的最低首期付款；
- 對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以透過提高購房價格減少需求；
- 限制發放購買第二套住宅物業的個人住房公積金貸款；
- 加大物業市場上對擁有一套以上住宅物業的個人及其家庭成員發放個人住房貸款的控制力度；
- 限制外商投資於中國物業行業，從而減少物業開發商的融資選擇及潛在物業買家的投資池；
- 限制物業開發用地供應，從而減少市場成交量及潛在減少為作投機用途而購買後仍閒置的住房建設；及
- 限制若干個人購買物業及於某一持有期間內出售物業。

例如，廣州市政府於二零一七年三月十七日及二零一七年三月三十日分別頒佈廣州市人民政府辦公廳關於進一步完善我市房地產市場健康發展政策的通知及廣州市人民政府辦公廳關於進一步加強房地產市場調控的通知，據此，廣州市政府實施政策減緩房地產價格增長速度。有關詳情，請參閱「監管概覽」一節。於二零一七年七月，廣州市政府亦刊發《廣州市加快發展住房租賃市場工作方案》，當中包括賦予符合條件

的承租人子女就近入學的權利、調減個人出租人的增值稅及其他機制等主要建議。這可能會對廣州一手及二手住宅市場產生影響，但影響的程度及範圍尚不可知。有關詳情，請參閱「監管概覽」一節。

我們不能向 閣下保證中國政府將不會實施其他緊縮措施從全國、省、市或地方層面遏制中國物業市場，在任一種情況下，中國物業的交易量及售價均可能會下降。新物業開發項目越少，則我們來自物業研究及諮詢業務以及來自一手房地產市場代理

服務的收益就會越少，而交易量及售價越低，則我們來自一手及二手房地產市場代理服務及綜合服務的收益就會越少。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

與我們業務營運有關的風險未必能獲得充分的保險保障。

與我們業務營運有關的若干風險或無法獲得充分的保險保障，原因是有關保險無法購買或無法按合理商業條款購買。例如，我們並無為訴訟風險或業務終止風險投保。有關我們保險保障的進一步資料，請參閱「業務 — 保險」。此外，諸多嚴重事件的頻發，如事故及其他意外、業務中斷、人身傷害、勞資糾紛及天災，以及與我們向客戶提供服務有關的風險，或會損害我們的聲譽或使我們承擔超出保險保障範圍的責任或引致損失。我們不能向 閣下保證我們的保險將足以保障該等或任何其他事件造成的損失或我們將能按合理商業條款(倘能續新)續新現有保險保障。

倘出現與此有關的事故，而我們就此並無足夠的保險保障或沒有保險保障，我們或須承擔有關受影響人員或財產的財務責任。我們就償付任何損失、損害或責任作出的任何付款均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。倘我們未能作出有關付款，我們的資產可能根據各種司法程序被查封、沒收或限制。任何該等事件的發生均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能須為我們擁有有限控制權的銷售代理及其他代理及僱員的行為負責。

在招募僱員或挽留銷售代理時，我們旨在識別具才能及誠實的人士。為進一步維護我們的聲譽及限制我們的責任，我們向僱員及代理提供適當實務培訓及企業政策手冊，並設有致力確保有效監督我們的銷售人員及其他僱員及代理的架構。然而，我們不能向 閣下保證我們僱員及銷售代理的所有行為均將達到我們自身的標準、適用的法定標準及客戶預期，尤其是我們難以時刻有效監控我們僱員及代理的行為。我們或須為僱員及代理於銷售過程或其他方面的任何不當行為承擔財務責任，而我們的聲譽或會受到彼等行為的重大不利影響，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們日後可能牽涉法律程序，我們或須就此向第三方承擔重大責任，我們的業務營運或會因而受到不利影響。

我們可能涉及在日常業務過程中產生的爭議或法律程序。就針對我們提出的法律程序進行抗辯可能同時耗費成本及時間，並可能嚴重分散管理人員的精力及財務資源。此外，法律程序的不利裁決或會迫使我們支付賠償金或尋求第三方的許可或遭受禁令

限制。該等因素或會妨礙我們進行部分或所有業務營運，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

由於我們於中國租賃的若干物業的權屬不完善，我們受潛在不利後果的影響。

於最後實際可行日期，在35間店舖中，我們有三間總建築面積約173.5平方米的店舖(相當於本集團租賃物業總建築面積的約4.9%)尚未獲出租人提供相關建築物所有權證書、規劃批准或其他物業相關業權證明文件。因此，第三方很可能尋求行使其對業主的擁有權權利，且倘若任何該等租賃區域被相關當局阻止使用，我們可能無法繼續佔用相關物業。

由於缺乏物業所有權證書，我們無法確認我們佔有部分物業的所有權，倘任何人士聲稱其對該等物業的所有權，我們可能須尋找搬遷的其他替代位置。然而，我們無法向 閣下保證我們將能及時覓得合適的替代位置或根本無法覓得。我們的任何業務如若搬遷，或無法覓得合適的替代位置，均可能令我們產生大量成本或致使我們的經營中斷。

閣下的利益未必總是與其他股東(包括控股股東)一致。

閣下的利益未必總是與其他股東(包括控股股東：方先生、謝女士、方先生控股公司、立順、Aspiring Vision及Mansion Green)一致。緊隨[編纂]後，控股股東將實益擁有我們已發行股本的約[編纂]%。控股股東可能對向股東提呈以供批准之任何公司交易或其他事項之結果的釐定造成重大影響，包括合併、整合、出售全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動。在無控股股東同意的情況下，我們可能無法獲許訂立交易或進行控制權變更。我們無法向 閣下保證，我們的控股股東採取之行動將符合 閣下之利益或任何利益衝突將以有利於 閣下之方式得以解決。

物業開發商可能拖欠應付我們的費用。

一般而言，物業開發商須於確認我們所發出的賬單匯總後一至三個月內向我們付款。然而，倘我們的任何客戶拒絕確認賬單匯總、資不抵債或拖延支付我們的費用，我們的現金流以及業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，我們已被結欠91日或以上的貿易性質應收款項為人民幣12.8百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣0.8百萬元。於二零一五年、二零一六年及二零一七年四月三十日，我們分別確認人民幣0.9百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.3百萬元的應收款項減值虧損。

與在中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況變動或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的所有資產均位於中國，且我們僅於中國經營業務。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況在很大程度上倚賴中國經濟、政治及社會發展狀況。中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟不同，包括政府的參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配等。儘管中國政府在經濟改革中強調企業的獨立地位、運用市場機制以及提高企業管治水平，但中國政府繼續在規管行業發展、資源分配、控制外匯債務付款、制定貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠待遇等方面發揮重大的控制作用。

儘管中國經濟於過去數十年大幅增長，但在地域與行業板塊方面，增長並不平均。中國政府一直實施多項措施推動經濟增長和指導資源分配。部分的措施有利於中國整體經濟，但可能對我們構成不利影響。例如，政府對房地產投資的管制或我們適用的稅法變動，可能對我們的財務業績構成不利影響。此外，中國經濟、政治及社會狀況之任何變動或會對我們的現時及日後經營構成重大不利影響，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

中國的法制仍在演進，故中國法律詮釋及執行上的不確定因素或會對我們造成重大不利影響。

我們的所有業務均於中國經營，故我們受到中國法律及法規監管。中國法制是一個以成文法為基礎的民法法系，過去法院判決的先例價值有限，僅作參考用途。自七十年代末以來，中國政府在發展有關監管經濟事宜，例如證券交易、股東權利、境外投資、公司組織和管理、商業、稅務及貿易的法律和法規上已取得顯著進展。然而，由於該等法律和法規仍在演進，加上已頒佈的案例數目不足及法院過往的裁決並無約束力，在詮釋及執行該等法律及法規時仍存在不明確因素。基於相同理由，我們根據該等法律和法規享有的法律保障或許有限。於中國進行的任何訴訟或規管執行訴訟均可能會遭延長，導致花費龐大費用，以及分散資源和管理層人員的注意力。

閣下可能難以對我們及我們的管理層送達法律程序文件及執行判決。

我們絕大部分資產及我們董事的資產均位於中國。因此，投資者未必能將法律程序文件送達我們或中國境內的有關人士(包括我們的董事及高級管理層)。中國並無就認可及執行大多數其他司法權區的法院所作判決訂立條約或安排。於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院與香港政府訂立《最高人民法院關於內地與香港特別行政

區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，據此，當事人如在訂有選用法院書面協議的民商事案件中被任何指定中國法院或任何指定香港法院作出的可執行最終法院判決中判決須支付款項，可申請在相關中國法院或香港法院認可及執行有關判決。該項安排已於二零零八年八月一日生效，惟根據此項安排提出任何訴訟的結果及可執行性仍不明確。此外，中國並未與美國、英國、大部分其他西方國家或日本簽訂任何規定相互認可及執行法院判決的條約，因此，可能難以或無法在中國執行任何該等司法權區法院作出的判決。

匯率波動可能對我們的盈利能力及派付股息的能力構成不利影響。

於往績記錄期間，我們的所有收入以人民幣計值。由於我們將以港元向股東支付股息，因此港元對人民幣的任何升值將對我們換算成港元後的可派息金額構成不利影響，從而導致派息降低。

中國政府對外匯兑換的管制可能會對　閣下的投資構成重大不利影響。

中國政府規管人民幣與外幣的可兑換性，在若干情況下亦管制匯出中國的外幣匯款。根據現行中國外匯法規，分派利潤、利息付款及貿易相關交易的開支等等往來賬項付款，均毋須事先取得國家外匯管理局的批准而遵守若干程序規定以外幣結算。然而，若將人民幣兑換成外幣及匯出中國境外以支付資本開支(例如償還以外幣計值的貸款)，則須先經國家外匯管理局或其地方分局的批准。中國政府亦可按其酌情決定權限制日後往來賬項交易中可用的外幣。

根據我們現時公司架構，我們的收益主要來自中國附屬公司所派付的股息。欠缺足夠的外幣或無法從中國匯出足夠款項或會限制中國附屬公司的能力，向我們派付股息或其他付款，或償付彼等以外幣計值的債務。因此，我們未必能夠向股東派付股息。

根據中國企業所得稅法，我們或會被視為中國居民企業，或須就我們的全球收入繳納中國稅項。

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法，於中國境外成立但其「實際管理機構」位於中國的企業視為「居民企業」，一般須就其全球收入統一按25%的企業所得稅率繳納所得稅。根據中國企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」指實質全面掌控企業業務、人力、財務及物業的機構。我們的絕大部分管理層目前位於中國且可能一直在中國。因此我們就中國企業所得稅而言被視為中國居民。由於尚不明確當地稅務機關如何應用或實施中國企業所得稅法及其實施細則，故該待遇的稅務後果尚不明確。有關中國企業所得稅法潛在影響的進一步詳情，請參見下文「— 有關在中國經營業務的風險 — 根據香港及中國的特定安排，我們派付予香港附屬公司的股息或不符合減免中國預扣稅率的資格」。

根據香港及中國的特定安排，我們派付予香港附屬公司的股息或不符合減免中國預扣稅率的資格。

根據中國企業所得稅法及其實施規例，倘為「非中國居民企業」的外資企業且於中國境內並無任何營業機構或場所，或雖於中國有該等機構或場所，但相關收入與在中國的該等機構或場所並無實際關聯，則其源於中國的收入(如中國附屬公司向其海外母公司支付股息)一般須繳納10%預扣稅，除非有關外資企業所屬司法權區與中國訂有稅務條約，另行訂明預扣稅安排，則另作別論。

根據香港與中國之間訂立的特別安排，倘香港居民企業符合實益擁有人的資格，並擁有派息中國公司25%以上的股權，預扣稅率可下調至5%。然而，根據國家稅務總局於二零零九年八月二十四日頒佈並於二零零九年十月一日生效的《國家稅務總局關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》，5%的預扣稅稅率不會自動適用，須經主管地方稅務機關批准後，企業方可享受相關稅收協議或條約規定的任何好處。此外，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，倘境外安排的主要目的是取得稅務優惠待遇，則中國稅務機關可酌情調整有關境外實體原應享有的優惠稅率。此外，國家稅務總局於二零一五年八月二十七日頒佈之《國家稅務總局關於發布非居民納稅人享受稅收協

定待遇管理辦法的公告》已於二零一五年十一月一日生效並取代國家稅務總局關於印發《非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)的通知》。根據關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法的公告》，任何符合特定條件的合資格非居民納稅人可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇。然而，我們無法向 閣下保證中國稅務機關將釐定我們的的附屬公司為非居民納稅人，而我們的附屬公司或會因此不能享受協定待遇。

倘中國企業所得稅法規定我們須就應付境外股東之股息預扣中國所得稅， 閣下於我們股份之投資價值或會受到重大不利影響。

倘我們的中國居民股東或實益擁有人未能遵守相關中國外匯規定，我們或會遭到處罰，包括限制我們向中國附屬公司注資的能力及中國附屬公司向我們分派利益的能力，這將對我們的業務及財務狀況產生重大不利影響。

國家外匯管理局頒佈的《國家外匯管理局37號文》於二零一四年七月四日生效，其取代以往的《75號文》。《國家外匯管理局37號文》規定「中國居民」，包括中國個人及企業須就彼等直接成立或間接控制的境外特殊目的公司向國家外匯管理局或其地方分局辦理登記。境外特殊目的公司為供該等中國居民以其合法擁有的境內企業資產或股權，或境外資產或權益作中國海外投資及融資的境外公司。此外，該等中國居民須於境外特殊目的公司進行諸如基本資料變動等重大變動(包括控制該公司的中國公民或居民、該公司的名稱及經營期限出現變動)、增加或減少投資額、股份轉讓或置換、或合併或分立相關的重大事項時，向國家外匯管理局更新其外匯註冊證。根據《國家外匯管理局13號文》，自二零一五年六月一日起，上述登記應向合資格銀行提交。

倘於《國家外匯管理局37號文》定義為「中國居民」的任何股東持有境外特殊目的公司的權益，而其未有辦理所需外匯登記，該境外特殊目的公司的中國附屬公司可能被禁止向境外母公司分派溢利及股息，或於其後進行任何跨境外匯活動，而該境外特殊目的公司向其中國附屬公司注入額外資本的能力可能受到限制。此外，未能辦理上述國家外匯管理局登記將導致須就規避適用外匯限制而須承擔中國法律項下的責任。

我們未必能完全知悉所有身為「中國居民」的股東或實益擁有人的身份，而我們未能保證所有身為「中國居民」的股東及實益擁有人均會遵照我們的要求，及時辦理、取得或更新任何適用登記，或遵守《國家外匯管理局37號文》或其他相關規則所規定的其他要求。倘於《國家外匯管理局37號文》定義為「中國居民」的任何股東未能辦理所需外

匯登記，我們的中國附屬公司可能被禁止向我們分派溢利及股息，或進行任何跨境外匯活動。我們向中國附屬公司額外注資的能力亦可能受到限制，導致我們的業務受到不利影響，從而對我們的財務狀況造成重大不利影響。

中國稅務機關加強審查收購交易或會對我們的業務、收購交易或重組策略或 閣下於我們的投資價值造成不利影響。

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「第7號通知」)以廢除國家稅務總局早前於二零零九年十二月十日頒佈的《關於加強非居民企業股權轉讓企業所得稅管理的通知》(「第698號通知」)內的若干條文以及就第698號通知作出澄清的若干其他規則。第7號通知為有關中國稅務機關對非居民企業間接轉讓中國居民企業資產(包括股權)(「中國應課稅資產」)的審查提供全面指引，並同時加強對該等轉讓的審查。例如，第7號通知訂明，倘非居民企業透過直接或間接出售持有該等中國應課稅資產的海外控股公司的股權而間接轉讓中國應課稅資產，且有關轉讓被視為因規避中國企業所得稅而作出而不具有任何其他合理商業目的，中國稅務機關有權否定該海外控股公司的存在並視該交易為直接轉讓中國應課稅資產，從而對中國應課稅資產的間接轉讓重新定性。儘管第7號通知載有若干豁免(包括(i)倘非居民企業透過收購及出售於公開市場上持有該等中國應課稅資產的已上市海外控股公司的股份而從間接轉讓中國應課稅資產中產生收入；及(ii)倘在非居民企業已直接持有及出售該等應課稅資產的情況下間接轉讓中國應課稅資產，則有關轉讓原來所產生的收入將可根據適用稅務條約或安排豁免繳付中國企業所得稅)，第7號通知項下的豁免是否適用於轉讓我們的股份或我們未來於中國境外進行任何涉及中國應課稅資產的收購交易，或中國稅務資產會否應用第7號通知而對該交易重新定性，仍屬不明朗。因此，中國稅務機關或會視我們非中國居民企業的股東進行的任何股份轉讓或我們未來於中國境外進行任何涉及中國應課稅資產的收購交易為受前述法規所限，從而會令我們的股東或我們承擔額外的中國稅務申報責任或稅務負擔。

與[編纂]有關的風險

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場，且我們股份的流通性、市價及成交量可能會有波動。

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。然而，即使獲批准，我們仍無法向 閣下保證我們的股份可於[編纂]後形成或維持活躍買賣市場或我們的股份將一直於聯交所[編纂]及買賣。

我們[編纂]的[編纂]將由我們及[編纂](為其本身及代表[編纂])釐定，且可能與[編纂]後的股份市價存在重大差異。我們無法向 閣下保證我們的股份市價將不會跌至低於[編纂]。

我們的股份價格及成交量可能會出現大幅波動。收益、盈利及現金流量變動；宣佈新投資、戰略合作、或收購；我們產品及服務的市價波動；以及可資比較公司的市價波動等因素均可能導致我們股份的成交量及市價出現大幅意外變動。

此外，聯交所不時出現與任何特定公司經營表現無關的股價及成交量大幅波動。該等波動亦可能會對我們股份的市價造成重大不利影響。

我們的股份投資者可能難以根據開曼群島法律保護其權益，相較香港或其他司法權區法例，開曼群島法律向少數股東提供的補償可能有所不同。

我們的公司事務受(其中包括)組織章程細則、公司法及開曼群島普通法監管。股東對董事採取行動的權利、少數股東採取行動及我們的董事根據開曼群島法律對我們所負的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法及組織章程細則所規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在若干方面可能與香港及其他司法權區法律不同。該等差

異表示其對少數股東的補償或會與彼等根據香港或其他司法權區法律所得的補償有所不同。有關進一步詳情，請參閱本文件「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

我們過往的派息不應被視為未來股息政策或我們日後派付股息的指標。

我們或會以現金或其他我們認為屬適當的方式分派股息。宣派及派付任何股息的決定須獲董事會酌情批准。此外，財政年度的任何末期股息將須獲股東批准。

董事會將不時檢討股息政策，其會參考多項因素，例如我們的財務業績、股東權益、整體業務狀況及策略、資金需求、我們的附屬公司向我們支付股息的能力，以及董事會於釐定是否宣派及派付股息時可能認為屬相關的其他因素。於二零一六年已宣派股息人民幣11.9百萬元；然而，任何過往的派息不應被視為未來股息政策或我們日後派付股息的指標。

未來發行任何股份可能會攤薄投資者於我們的股權。

日後為擴充業務或因其他原因而作出的任何資本發行或會攤薄投資者於我們的股權。我們亦可能根據購股權計劃發行額外股份。我們日後可能需要籌集更多資金，為擴充我們的現有業務或新收購或就此有關的新發展撥資。倘透過發行新股本或股本掛鈎證券(向現有股東按比例基準進行者除外)籌集額外資金，則我們現有股東的擁有權比例將被削減。此外，該等新證券賦予的權利及特權可能較我們的股份所賦予者優先。倘我們於日後按低於每股股份有形資產賬面淨值的價格發行額外股份或可轉換為股份的證券，則股份買家就其股份的每股有形資產賬面淨值可能遭受攤薄。

未來發售或出售任何股份或會對其當時的市價造成重大不利影響。

我們或其他股東於日後在公開市場發售或出售我們的股份，或認為可能出現上述發售或出售，均可能對我們股份的市價及我們日後於適當時候按我們認為適當的價格籌集股本的能力造成負面影響。有關可能適用於我們股份日後出售限制的詳情(包括我們及控股股東作出的若干禁售承諾)，請參閱「[編纂]」一節。於任何禁售期屆滿後，日後大額出售我們的股份或其他與我們的股份有關的證券(包括因我們所授出購股權獲行使而發行新股份)，或認為可能出現上述出售或發行，均可能導致我們股份的市價

下跌。我們無法預測，若出現有關日後重大出售的任何看法或實際情況，對我們股份市價造成的影響(如有)。

本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的若干事實及其他統計數據乃源自多個官方政府來源及第三方來源且未必可靠。

本文件所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的若干事實及其他統計數據乃源自多份官方政府刊物及受委託研究報告。我們無法保證該等資料來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此我們並不就該等事實及統計數據的準確性發表任何聲明。由於收集方法可能有問題或不妥當，或已公佈資料與市場慣例及其他問題有所差異，本文件所載事實及統計數據可能不準確或可能無法與就其他經濟體所編製的事實及統計數據相比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴及依賴程度。

閣下應仔細閱讀本文件全文(包括所披露風險)，且我們嚴正提醒 閣下，切勿輕信任何載於報章、其他媒體或研究分析報告有關我們、我們的業務、行業或[編纂]的資料。

閣下應仔細閱讀本文件全文，並僅應依賴本文件所載資料作出有關股份的投資決定。誠如「前瞻性陳述」一節所載， 閣下不應過分依賴本文件所載任何前瞻性陳述，相關前瞻性陳述未必會按預計的方式發生，或根本不會發生。於本文件刊發前，報章、媒體或研究分析界曾發表有關我們、我們的業務、行業及[編纂]的報導及報告；於本文件日期後但[編纂]完成前可能再有這類報導及報告發表。我們不對該等報章報導、其他媒體或研究分析報告所載資料的準確性或完整性，或報章、其他媒體或研究分析報告所表達的有關股份、[編纂]、我們的業務、行業或我們的任何預測、觀點或意見是否公正合適承擔任何責任。我們不對任何該等資料、預測、觀點或任何有關刊物所表達的意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若該等陳述、預測、觀點或意見與本文件所載資料不一致或衝突，我們概不承擔任何責任。因此，有意投資者務請僅基於本文件所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

姓名	地址	國籍
執行董事		
容海明女士*(行政總裁)*	中國 廣州市 海珠區 明泉街1號 906室	中國
易若峰先生	中國廣州市 黃埔區 東苑東街16號 1401室	中國
謝麗華女士	香港 北角和富道33號 和富中心6座 7樓B室	中國
非執行董事		
方明先生*(主席)*	中國 廣州市 越秀區 東湖路33號 2102室	中國
獨立非執行董事		
梁偉雄先生	香港 北角渣華道98號The Java 12樓A室	中國
廖俊平先生	中國 廣州市海珠區 中大園西區747號 1棟404室	中國
田秋生先生	中國 廣州市 天河區五山路381號 華南理工大學 化學工程學系 職工宿舍 3座104室	中國
杜稱華先生	中國 廣州市越秀區 東風東路746號 1棟2401室	中國

董事及參與[編纂]的各方

有關董事的進一步詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

獨家保薦人	RaffAello Capital Limited *根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團* 香港金鐘 金鐘道89號 力寶中心二座 20樓2002室
[編纂]	[編纂]
本公司法律顧問	*關於香港法例* 胡百全律師事務所 香港 中環 遮打道10號 太子大廈 12樓1225室 *關於中國法例* 北京市競天公誠律師事務所 中國 北京市 建國路77號 華貿中心 3號寫字樓34層 *關於開曼群島法例* Appleby 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈2206–19室
獨家保薦人及[編纂]的法律顧問	*關於香港法例* [編纂] *關於中國法例* [編纂]

董事及參與[編纂]的各方

申報會計師及核數師	香港立信德豪會計師事務所有限公司 *執業會計師* 香港 干諾道中111號 永安中心25樓
收款銀行	[編纂]
合規顧問	RaffAello Capital Limited 香港金鐘 金鐘道89號 力寶中心二座 20樓2002室

公司資料

註冊辦事處	P.O. Box 1350 Clifton House 75 Fort Street Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
中國總部	中國 廣州 天河區 體育東路28號
香港主要營業地點	香港 中環 皇后大道中149號 華源大廈9樓
公司網站地址	www.finelandassets.com *(該網站內容並不構成本文件一部分)*
公司秘書	曹炳昌先生 *FCPA, FCCA, FCIS, FCS*
授權代表	曹炳昌先生 香港 中環 皇后大道中149號 華源大廈9樓 易若峰先生 中國 廣州市 黃埔區 東苑東街16號1401室
合規主任	易若峰先生
審核委員會	梁偉雄先生*(主席)* 田秋生先生 杜稱華先生
薪酬委員會	田秋生先生*(主席)* 梁偉雄先生 易若峰先生

公司資料

提名委員會	易若峰先生*(主席)* 廖俊平先生 田秋生先生
[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]
主要往來銀行	興業銀行股份有限公司廣州天河分行 中國 廣州 天河區 天河南二路33號 豐興廣場首層 中國工商銀行股份有限公司廣州流花支行 中國 廣州 站前路237號 中國建設銀行廣州體育東路支行 中國 廣州 天河區 體育東路28號首層

豁免嚴格遵守創業板上市規則第20章

我們已訂立若干交易，而根據創業板上市規則，該等交易於[編纂]後將構成本公司之非豁免持續關連交易。我們已向聯交所申請且[聯交所已同意授出]豁免嚴格遵守創業板上市規則第20章項下有關公告、通函及獨立股東批准規定。有關持續關連交易及豁免之詳情，請參閱「關連交易」。

行業概覽

本節載有關於中國經濟及本集團經營行業的資料。以下章節的資料部分乃由本公司摘錄及源自戴德梁行編製的委託報告—戴德梁行報告。請參閱下文「—資料來源」一段。本公司相信，有關資料來源屬於下文資料及數據(包括確定未來期間的前瞻性資料)的適當來源，且本公司於摘錄及轉載有關資料時已審慎行事。本公司並無理由相信有關資料在任何重大方面失實或含誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或具含誤導成分。本公司、獨家保薦人、任何彼等各自的聯屬公司或顧問或參與[編纂]申請的任何各方概未獨立核實該等資料，並概不會就其準確性作出聲明。有關資料及數據不應作為作出或不作出任何投資決定之倚賴。

資料來源

針對[編纂]，本公司已委託戴德梁行編製一份用於本文件的戴德梁行報告，以向股東提供關於中國經濟、珠江三角洲(包括廣州)住宅及商業物業市場以及本集團經營行業的資料。戴德梁行就編製戴德梁行報告向本公司收取人民幣400,000元的總費用。戴德梁行是一間全球性的房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行在60個國家設有300個辦事處。

戴德梁行報告乃主要由戴德梁行指定市場研究團隊基於中國政府、知名研究機構的數據及戴德梁行的專屬資料庫編製。在研究過程中，戴德梁行亦採訪了中國當地房地產行業的市場推廣代理人。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 戴德梁行理解中國房地產指數系統的數據採集方法及所訂閱數據庫的數據來源。

於編製戴德梁行報告時，戴德梁行倚賴於下列主要假設：

- 中國及珠江三角洲(包括廣州)各自的宏觀經濟環境預期會穩定增長；
- 中國政治環境維持穩定；及
- 中國及珠江三角洲(包括廣州)各自的房地產行業預期會穩定增長。

根據上述基準及假設之審閱及分析，董事及獨家保薦人概無發現有任何事宜顯示有關資料屬誤導。於最後實際可行日期，董事確認，據彼等所深知及全悉及審慎處理後，市場資料自戴德梁行報告日期起概無不利變動，以致對本節的資料有保留、矛盾或影響。

中國經濟概覽

過去數年，中國經濟增速放緩。在各項宏觀經濟政策的影響下，中國國內生產總值增長維持穩健，名義國內生產總值由二零一一年的約人民幣473,100億元增加至二零一六年的約人民幣744,130億元，複合年增長率約為9.5%。根據中國國家統計局之資料，

自二零一零年以來，中國於名義國內生產總值方面成為全球第二大經濟體。固定資產投資保持穩健增長。中國就固定資產的整體投資總額由二零一一年的約人民幣311,490億元增加至二零一六年的約人民幣606,470億元，複合年增長率約為14.3%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的約人民幣21,810元增至二零一六年的約人民幣33,610元，複合年增長率約為9.0%。此增勢表明了城鎮居民的消費意願已有所增強，而其購買力亦已提高。

中國經濟前景及政府就經濟增長及城鎮化已制訂之政策

中國之經濟發展加快了城鎮化之速度。過去十年，中國城鎮化率每年上升約1.0%至1.5%，於二零一六年達致57.4%。上升1.0%代表湧入城市的人口增加約13,000,000人，此無疑將為中國城市帶來龐大的住房及消費需求。根據中國國務院發佈的《國家新型城鎮化規劃(二零一四年—二零二零年)》，若干措施，例如強調小城鎮發展、完善綜合交通網絡、加強公共服務水平等將於未來推行，以提高中國城鎮化程度與質量，致力於二零二零年前將城鎮化率提升至60.0%。

中國物業市場概覽

中國的經濟增長、城市化及生活水平提高一直為市場對房地產需求增長的主要推動力。中國的房地產行業取決於中國的整體經濟增長，包括中國居民購買力的提升及由此產生的對住宅物業的需求。

中國政府已制定若干政策穩定中國樓價及按揭貸款。此等政策主要有關(其中包括)控制投機買賣物業及因應經濟狀況及宏觀經濟調控所需，調整固定資產投資項目的最低資本比率。

在國內投資、消費及中國經濟增長的影響下，中國物業市場一直高速增長。房地產開發項目的投資總額由二零一一年的約人民幣61,800億元上升至二零一六年的約人民幣102,580億元，複合年增長率約為10.7%。

根據中國國家統計局的數據，已竣工商品住宅物業之總建築面積由二零一一年的約7.43億平方米增加至二零一六年的約7.72億平方米。商品住宅物業銷售總建築面積由二零一一年的約9.65億平方米增至二零一三年的11.57億平方米，原因乃為中國人民銀行於二零一二年兩次下調官方借貸及儲蓄比率刺激住宅物業需求，導致二零一三年住宅物業銷售總建築面積上升。然而，二零一四年的住宅物業銷售總建築面積由二零一三年的約11.57億平方米降至二零一四年的約10.52億平方米，然後於二零一五年反彈回約11.24億平方米，主要受放寬住宅物業限購政策所致。儘管於二零一六年第四季度重新啟動限購政策，二零一六年所售住宅物業的總建築面積仍整體增加至約13.75億平方米。二零一一年至二零一五年，中國住宅物業平均售價亦急劇上升，複合年增長率達9.6%。

珠江三角洲(包括廣州)經濟概況

珠江三角洲經濟概況

根據國家發展及改革委員會於二零零八年十二月頒佈的《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要)(二零零八年—二零二零年)》，廣州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、惠州、

江門及肇慶等9個珠江三角洲城市的總面積約為24,437平方千米，佔廣東省土地面積的約14%。珠江三角洲的國民生產總值由二零一一年的約人民幣43,970億元增加至二零一六年的約人民幣67,910億元，佔廣東省國民生產總值總額的約79.3%。珠江三角洲的主要經濟指標如下：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一一年至二零一六年複合年增長率
珠江三角洲國民生產總值(人民幣十億元)	4,397	4,790	5,306	5,780	6,227	6,791	9.1%
珠江三角洲國民生產總值增長率*(%)*	8.1	8.9	10.8	8.9	7.7	8.3	不適用

*附註：*不適用指沒有適用或可用數據

資料來源：《廣東統計年鑒》、戴德梁行

廣州經濟概況

廣州國內生產總值自二零一一年至二零一六年逐年穩步增長。二零一六年全市實現地區生產總值約人民幣19,610億元，比二零一五年增長約8.3%。廣州二零一六年人均國內生產總值達到約人民幣139,644元，比二零一五年增加約2.5%。廣州城鎮人均可支配收入從二零一一年的約人民幣34,438元增加到二零一六年的人民幣50,941元。固定資產投資從二零一一年到二零一六年由約人民幣3,410億元增加至約人民幣5,710億元，複合年增長率為10.9%。地區城鎮化率於二零一六年為約86.0%。

根據《廣州市國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要(二零一六年—二零二零年)》，廣州國內生產總值預期於二零二零年達致人民幣2.8萬億元，年增長率為7.5%。廣州預期將促進人口密度適度及佈局均衡。於二零二零年，區域人口將控制在1,550萬左右並將實現城鎮人均可支配收入比二零一零年翻一番的目標。

珠江三角洲地區(包括廣州)物業市場分析

珠江三角洲地區物業市場概覽

近年來，珠江三角洲地區的物業市場穩步增長。根據中國房地產指數系統的數據，珠江三角洲地區房地產投資由二零一一年的約人民幣4,140億元增加至二零一六年的約人民幣8,601億元，複合年增長率達15.7%。根據中國指數研究院的數據，於二零一六年，珠江三角洲地區9個城市一手商品住宅物業銷售合共達約82.2百萬平方米，二零一一年至二零一六年的複合年增長率為10.4%。其中廣州、佛山、東莞及惠州銷售量名列前茅，均在7百萬平方米以上。由於珠江三角洲各城市經濟實力及房地產市場發展差異，廣州、深圳及珠海的新商品住宅物業需求為剛性需求與投資需求並存，而江門、中山及肇慶基本上為剛性需求。整體而言，珠江三角洲地區其他城市的物業市場發展穩健。

珠江三角洲地區的主要房地產指標

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一一年至二零一六年複合年增長率
房地產投資*(人民幣十億元)*	414.0	448.4	538.9	629.4	707.6	860.1	15.7%
一手商品住宅物業銷售總建築面積*(百萬平方米)*	50.1	51.7	63.4	57.5	77.2	82.2	10.4%

*資料來源：*中國房地產指數系統，中國指數研究院

珠江三角洲地區物業市場的主要驅動因素

於二零一四年十二月三十一日，國務院正式批准在珠江三角洲三個地區設立中國(廣東)自由貿易試驗區，即廣州市的南沙新區片區、深圳市的前海片區和蛇口片區以及珠海市的橫琴新區。自由貿易試驗區的目標是力爭經過三至五年的改革試驗，構建與國際銜接、市場導向及監管安全高效的商業環境。自由貿易區將為珠江三角洲地區經濟發展帶來新動力，並將帶來更多投資機會及貿易便利。因此，預期珠江三角洲地區的住宅及商業物業需求將受帶動。

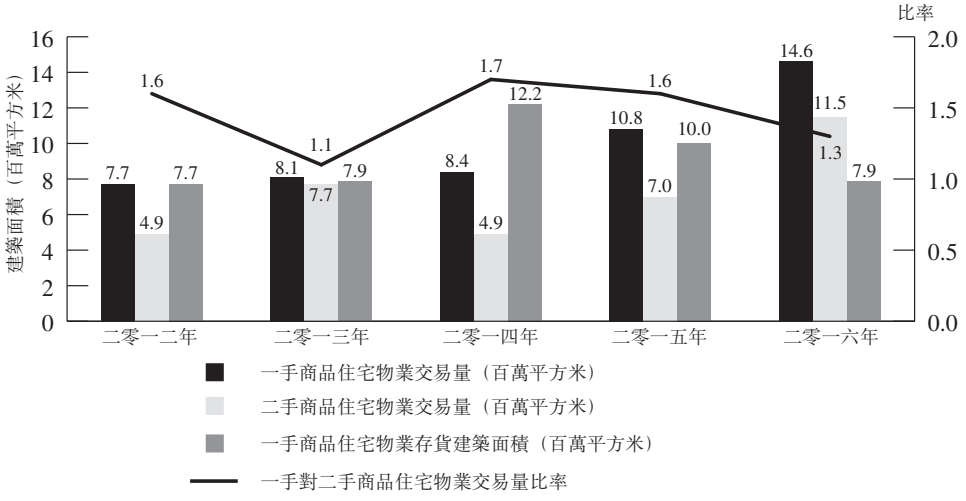
港珠澳大橋預計將於二零一七年底前通車，屆時珠江三角洲地區城際交通網絡將進一步提升。珠江三角洲地區東西兩岸之間交通時間縮短，將大大便利通勤族往返，因此珠海及中山等西岸城市及周邊地區城市預計經濟發展將由此受惠，最終將帶動住宅及商業市場上揚。

此外，根據國家發展和改革委員會與交通運輸部於二零一六年五月聯合印發的《交通基礎設施重大工程建設三年行動計劃》(簡稱「行動計劃」)，於二零一六年至二零一八年，珠江三角洲地區將重點推進鐵路、公路、水路、機場及城市軌道交通項目，涉及項目總投資約人民幣4.7萬億元。該等項目完成後，珠江三角洲地區城市之間將形成更緊密的互動聯繫，長遠將帶動該等地區的住宅及商業物業需求。

廣州物業市場概覽

自二零一四年至二零一六年，廣州中心城區的大部分土地供應基本來自城區改造地塊。大部分土地供應地塊被具備國資背景及資金實力雄厚的大型物業開發商獲得。剩餘土地以招標形式出售，土地投標價有所上升。根據廣州市國土資源和房屋管理局，未來三年商品住宅物業的土地供應佔地面積將約為11.6百萬平方米，相等於平均每年3.9百萬平方米。

二零一二年至二零一六年廣州商品住宅物業市場



*資料來源：*中國房地產指數系統，中國房產信息集團，戴德梁行

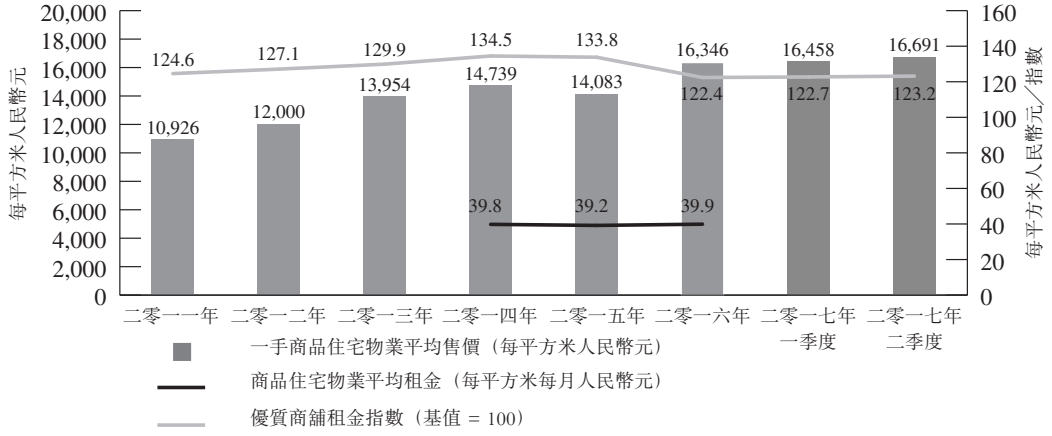
在北京、上海及深圳等主要發達城市，城區土地供應通常短缺，市場主要依賴二手市場。根據中國房地產指數系統，於二零一六年，北京及上海二手物業市場的交易價值分別佔物業交易總額的77%及64%。然而，二零一二年至二零一六年間，在廣州市場一手商品住宅物業仍佔主導地位，其中於二零一六年，二手市場交易價值佔物業交易總額的百分比僅為42%。同年，根據廣州市住房和城鄉建設委員會設立的官方房地產資訊網站陽光家緣，廣州九個主要地區(不包括增城區及從化區)的二手商品住宅物業交易的登記數量高於一手商品住宅物業交易。廣州一手商品住宅物業銷售總建築面積由二零一二年的約7.7百萬平方米，增至二零一六年的約14.6百萬平方米，二手商品住宅物業銷售總建築面積則由二零一二年的約4.9百萬平方米，增至二零一六年的約11.5百萬平方米。自二零一二年以來，廣州一手對二手商品住宅物業銷量比率基本在1.0以上。該比率於二零一四年達到短期峰值1.7並於二零一六年逐漸降至1.3，表示二手商品住宅市場不斷改善。該比率預期將與比率低於1的深圳、北京及上海等中國其他主要城市的趨勢一致，表明中長期二手商品住宅物業市場會不斷擴張。

廣州一手商品住宅物業未售存量房總建築面積由二零一二年的約7.7百萬平方米劇增至二零一四年的12.2百萬平方米，主要受二零一三年出台的住宅物業限購政策影響。二零一五年，由於限購政策放寬，住宅銷售總建築面積有所反彈，未售存量房由二零一五年的約10.0百萬平方米下降至二零一六年的約7.9百萬平方米及於二零一七年六月進一步下降至6.4百萬平方米。

誠如「監管概覽」一節所載，於二零一六年十月實施限購及差別化住房信貸政策及於二零一七年三月實施兩項新限購措施後，根據中國房地產指數系統，於二零一六年第四季度，一手商品住宅物業的總交易量約為4.1百萬元，而於二零一七年上半年則約為5.8百萬元。二零一七年上半年的總交易量較二零一六年上半年減少14.5%。

限購一般旨在促進住宅物業市場的良性發展，在滿足基本需求的同時遏制過度投機行為。因新頒佈的措施，購房者通常持觀望態度，從而可能於短期內推遲彼等的購房決定。因此，二零一七年剩餘期間的成交量估計會趨於緩和，因而全年的成交量不太可能超過二零一六年。廣州一手商品住宅物業的未售存量房亦維持較低水平。一旦該等限購措施為市場所消化而如宏觀經濟環境及新政策並無重大變動，成交量預期將於二零一八年及二零一九年維持穩定增長。

廣州物業市場的平均價格及租金水平



附註： 二手商品住宅物業價格水平無官方數據。二零一一年及二零一三年期間商品住宅物業平均租金無官方數據。

資料來源： 廣州市國民經濟和社會發展統計公報、廣州市房地產中介協會、戴德梁行。

根據廣州市國民經濟和社會發展統計公報，一手商品住宅物業平均售價由二零一一年人民幣10,926元普遍增長至二零一六年人民幣16,346元，二零一一年至二零一六年期間的複合年增長率為8.4%。於該期間，廣州市場一手商品住宅物業佔主導地位，而二手商品住宅物業的平均價格趨勢大致與一手商品住宅物業持平。過去幾年，廣州住宅市場呈週期性態勢，並受「監管概覽」一節所載各政府政策所推動。二零一五年，僅就一手商品住宅平均價格作出–4.5%的負調整。儘管二零一六年第四季度及二零一七年三月的政策收緊，二零一七年上半年的一手商品住宅物業平均價格持續維持穩定。預期一手商品住宅平均價格將繼續維持穩定，並於未來幾年以個位數百分比增長。

根據廣州市房地產中介協會，二零一四年至二零一六年商品住宅物業平均租金水平穩步上升，每平方米每月略高於人民幣39.0元。短期未來內，預計廣州平均租金水平將保持穩定。

根據廣州市人民政府辦公廳於二零一七年六月三十日刊發並於二零一七年七月十日印發的穗府辦〔2017〕29號通知，刊發《廣州市加快發展住房租賃市場工作方案》旨在透過保障租賃雙方權益、增加租賃住房供應及壯大租賃市場，於二零二零年前建立透明、全面及監管到位的住房租賃市場。主要建議包括賦予符合條件的承租人子女就近入學的權利、調減個人出租人的增值稅、在激烈的土地競價過程中引入增加租賃住房總建築面積的新競標機制、允許商品住房改為租賃住房等。因此，住房租賃市場或會變得更為活躍及透明。然而，上述工作方案及主要建議須以有關當地政府部門公佈的進一步細節為準，因此，所產生的影響有待披露或研究。

根據戴德梁行優質商舖租金指數(涵蓋廣州優質零售市場的平均租金指數)，優質商舖租金指數於二零一一年至二零一四年間穩步上升，而二零一四年至二零一六年間有所下降。於二零一七年上半年，該指數呈輕微上升趨勢。短期未來內，預計二零一六年廣州核心零售區的優質商舖租金指數將保持穩定。

影響廣州物業市場需求的主要因素

「全面二孩政策」的推行預期可刺激廣州公眾購房需求，尤其對為改善生活標準及環境的大戶型房產的需求。

於二零一四年十二月三十一日，國務院正式批准於南沙區設立中國(廣東)自由貿易試驗區，目標為建設法律環境規範符合國際高標準的試點自由貿易區，以促進投資及貿易，在國際經濟合作中形成新的競爭優勢。南沙區歸廣州管轄，該項目最終將促進周邊地區的貿易及經濟活動，而廣州將通過自由貿易區的發展加強其經濟地位。

二零一六年，廣州城區人均可支配收入達人民幣50,941元，較去年增長約9.0%。住宅物業需求因購買力提高而增長。

中國物業諮詢及代理行業概覽

物業諮詢及代理行業發展

物業諮詢服務是指為房地產活動當事人提供法律法規、政策、資訊、技術等方面的諮詢服務，而房地產代理服務是指為客戶提供房地產市場信息及代理服務。房地產諮詢、房地產代理及房地產估值服務總稱為房地產中介服務。

於一九九八年，中國政府改革住房制度並深化住房分配貨幣化改革。廣州、深圳及上海等沿海城市的已發展房地產市場開始主導中國市場，而相關的房地產中介服務行業亦進入地方發展階段，儘管部分海外競爭對手早已於一九九零年代佔據有利市場地位。於本期間，房地產代理及諮詢服務逐步為簡單物業銷售代理向一站式綜合房地產諮詢規劃及諮詢銷售代理轉型奠定基礎。

自二零零一年起，物業諮詢及代理行業進入飛速增長期。業內公司收入及溢利整體呈現增長趨勢，物業諮詢及代理公司的實力得以整固，業務規模亦大幅擴張。

行業發展特徵

根據中華人民共和國國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要(簡稱「十三五」)，宏觀經濟政策旨在優化住房供應結構、促進市場供需平衡以及維持物業市場的穩定增長。近年來，珠江三角洲地區的物業市場穩步增長。廣州、佛山、東莞及惠州的物業銷量名列前茅，均在7百萬平方米以上。物業代理及諮詢公司紛紛在該等城市及珠江三角洲其他主要城市擴展服務網絡，以期把握市場機遇。

目前，在廣州市場一手商品住宅物業仍佔主導地位。短期內，一手商品住宅物業市場仍會所有物業代理及諮詢公司的重地。從長遠看，廣州將與城區土地供應同樣短缺的北京、上海及深圳等主要發達城市看齊，市場將更多依賴二手商品住宅物業市場。

因此，廣州的物業諮詢及代理公司將一方面重抓一手商品住宅市場，同時努力擴展網點數量以擴大在二手住宅市場的覆蓋。

物業代理及諮詢公司過往主要是透過店舖接洽客戶，現今亦採用網站或其他通訊工具等在線平台與客戶聯繫及開展推廣活動。上述方式可更有效及高效地提高公眾曝光度及品牌認知度。此外，代理公司亦可透過在線平台發送期刊及銷售手冊等營銷材料、房地產證書、租售房源信息，提供抵押貸款協助等，從而為客戶提供一站式的解決方案。

根據戴德梁行研究，於二零一五年及二零一六年，廣州六個核心城區共新增11個大型零售發展項目。由於廣州消費零售市場的複雜性，加上近期電商迅速發展，零售營銷及經營的策略愈顯重要。譬如，近年來，消費零售市場多以時尚旗艦店、個人護理及美容店、連鎖餐館以及個性化設計師品牌精品店為主。

主要銷售、行政及其他開支

物業諮詢及代理公司之主要成本通常指代理員工成本，有關成本須受市場波動影響。根據廣州市統計局，廣州平均年薪水平由二零一一年的人均人民幣57,473元上升至二零一五年的人均人民幣81,171元，複合年增長率達9.0%，增勢與廣州經濟增長相符。

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	複合年增長率
平均年薪水平	57,473	63,752	69,692	74,245	81,171	9.0%

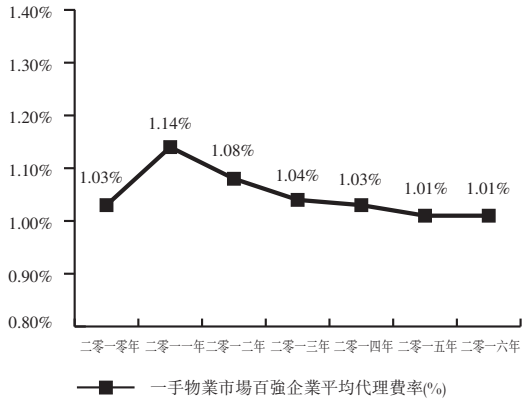
*資料來源：*廣州市統計局，戴德梁行

物業諮詢及代理行業的競爭格局

物業諮詢及代理行業的准入門檻較低，導致市場參與者數目眾多，其中大部分規模較小，市場競爭激烈。然而，一間公司能否在市場上有效競爭取決於多項因素，包括品牌認知度、具備的物業諮詢及代理行業經驗以及店舖和員工數量形成的市場覆蓋。

市場由一手物業主導逐步轉為二手物業主導，亦對房地產行業的轉型帶來重要影響。根據二零一五年百強企業研究報告及中國指數研究院中的物業代理行業一手市場分析，二零一六年百強公司的一手市場代理費率約為1.01%，相比二零一一年小幅下降，其後於二零一五年及二零一六年趨於穩定。

二零一零年至二零一六年百強企業
一手物業市場平均代理費率(%)*(附註)*



*資料來源：*二零一五年中國房地產諮詢及代理百強企業研究報告、中國指數研究院

*附註：*二手物業市場平均代理費並無數據。

如今，越來越多物業諮詢及代理公司傾向同時涉足一手及二手住宅物業業務，利用自身的客戶資源及市場知識，透過與物業開發商甚至其他競爭對手建立戰略聯盟實現業務綜合化。透過完善而全面的培訓體系及選擇認可的銷售合作夥伴，一手及二手市場參與者之間可實現優勢互補，為市場轉型作出重要貢獻。

廣州一手住宅市場物業諮詢及代理行業的競爭格局

作為一線城市，廣州的物業諮詢及代理行業市場導向性程度高，發展較成熟。二零一六年，排名前十位的物業諮詢及代理公司按已售一手商品住宅面積計算佔市場份額合共為51.4%，而本集團的市場份額為1.9%，排名第八。在一手住宅市場排名前十位的公司中，八間為中國全國性公司，已成立逾10年之久。兩間現時為上市公司及四間與物業開發商有關。下表為按二零一六年概約銷售建築面積計的廣州一手住宅市場物業諮詢及代理公司排名：

排名(按概約銷售面積)	代理名稱	二零一六年概約銷售建築面積 *(平方米)*	佔銷售面積市場份額 *(%)*
1	公司A	3,132,900	21.5
2	公司B	1,615,900	11.1
3	公司C	528,700	3.6
4	公司D	512,500	3.5
5	公司E	402,700	2.8
6	公司F	338,300	2.3
7	公司G	311,200	2.1
8	本集團	279,900	1.9
9	公司H	246,500	1.7
10	公司I	125,100	0.9

資料來源： 戴德梁行

*附註：*公司A、B、C、F、G、H、I及本集團為全國性公司。公司A及C現時為上市公司。公司E、F、I及本集團與物業開發商有關。

二零一六年，廣州排名前十位的物業諮詢及代理公司按一手商品住宅物業的成交總額計算佔市場份額合共為56.1%，而本集團的市場份額為1.9%，排名第九。下表為按二零一六年概約成交總額計的廣州一手住宅市場物業諮詢及代理公司排名：

排名(按概約成交總額)	代理名稱	二零一六年廣州概約成交總額	佔成交總額市場份額
		(人民幣百萬元)	*(%)*
1	公司A	57,500	24.3%
2	公司B	27,200	11.5%
3	公司C	9,900	4.2%
4	公司D	7,800	3.3%
5	公司F	7,400	3.1%
6	公司E	6,900	2.9%
7	公司G	5,300	2.2%
8	公司H	5,100	2.2%
9	本集團	4,600	1.9%
10	公司I	1,400	0.6%

*資料來源：*戴德梁行

*附註：*除公司A及C現時為上市公司外，上述公司為私營公司及佔各項目代理費的實際百分比無法核實。可獲得最可靠的數據或統計數字為各代理公司的的成交總額。

二手住宅市場

根據廣州市房地產中介協會發佈的數據，於二零一六年三月底，廣州共有約485間房地產代理公司，其中185間為設有店舖之二手市場房地產代理公司。由於廣州二手市場房地產代理市場加快成熟，市場共有16間大型公司運營至少10間店舖。在二手住宅市場排名前十位的公司中，四間為中國全國性公司，而六間僅涉及廣東省市場。排名前十位的公司中僅一間為上市公司及兩間與物業開發商有關。下表為按二零一六年銷售代理人數計的前十大公司排名，其中本集團按銷售代理人數排名第五，按廣州店舖數目排名第七：

排名（按員工數目）	代理名稱	二零一六年廣州銷售代理人數	二零一六年廣州店舖數目	市場份額（按店舖數目）
				(%)
1	公司J	3,247	431	15.4
2	公司A	1,431	481	17.2
3	公司K	1,020	240	8.6
4	公司B	692	399	14.3
5	本集團	117	25	1.0
6	公司E	111	98	3.5
7	公司L	68	24	0.9
8	公司M	59	16	0.6
9	公司N	51	30	1.1
10	公司P	39	23	0.8

資料來源： 戴德梁行

附註： 公司J、A、B及本集團為全國性公司。公司A為上市公司。公司E及本集團與物業開發商有關。概無從廣州市房地產中介協會或其他政府機構獲得有關二手住宅市場排名前十位的物業諮詢及代理公司交易區域及收入的可靠數據或統計數字。

根據一間鏈家關連公司L+研究所(廣州主要房地產代理公司之一)編製的廣州市住房消費大數據報告2017年，已發佈二零一六年按二手網簽數目進行的市場參與者排名。網簽指於廣州市房地產中介協會(「廣州市房地產中介協會」)辦事處進行物業交易登記的過程。該排名涵蓋廣州11個行政區(包括越秀區、荔灣區、海珠區、天河區、白雲區、黃埔區、番禺區、花都區、南沙區、增城區及從化區)的二手網簽。其涵蓋二零一六年廣州二手住宅市場交易的約82%，被視為二手住宅市場活動的主要指標之一。

該二手住宅市場尚無明確的領導者，最大參與者(按店舖數目排名)公司A根據二手網簽僅佔市場份額的約6.1%，而第二大參與者(按店舖數目排名)公司J根據二手網簽僅佔市場份額的約11.2%。其他排名前兩位的參與者(按店舖數目排名)公司B及公司K各自所佔的市場份額更少。該等參與者已在廣州經營數年，但尚未成功佔據二手房地產市場的領導地位。

住宅市場競爭對手分析

根據本公司進行及提供對上述現時已上市公司的可資比較分析，本集團注意到公司C的市值遠高於本集團，因此，公司C的財務表現與本集團的財務表現不具合理可比性。

本集團代理諮詢業務於二零一六年的收益增長率遜於公司A，原因為(i)較本集團而言，公司A於中國其他地區擁有更多元的地域範圍及市場佔有率；及(ii)公司A的二手物業房地產代理業務快速增長，此乃由於其二級分公司增加。

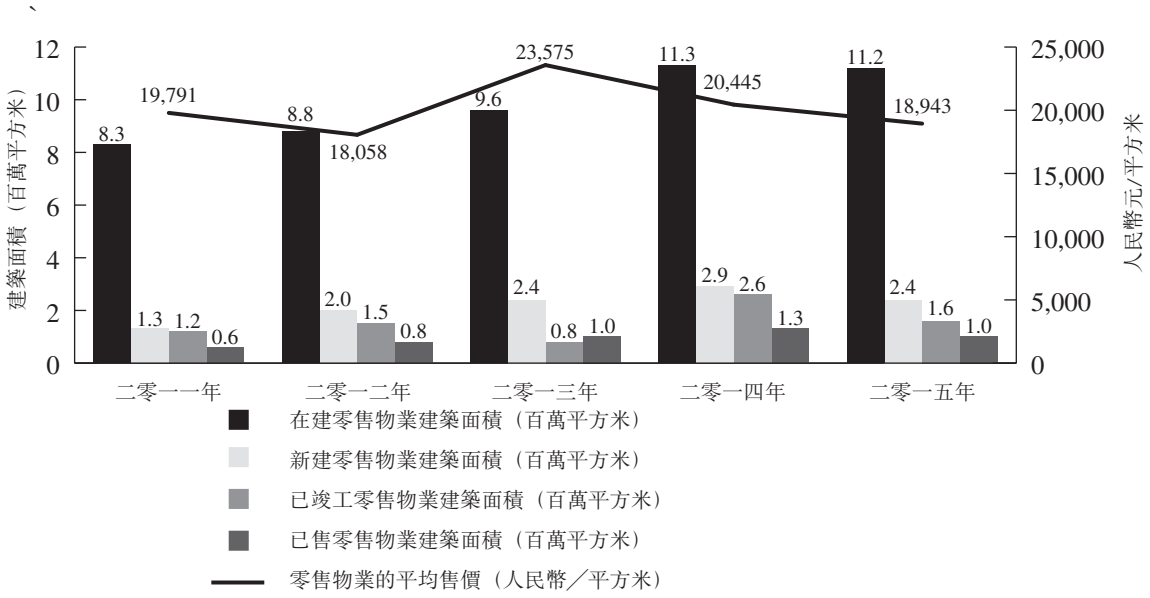
於二零一六年，本集團的淨利潤率高於公司A，此乃主要由於(i)與公司A不同，本集團並無任何計息借款，因此於二零一六年並無產生任何利息及融資成本；及(ii)由於本集團的主要地域僅集中在廣州及珠三角，故本集團的行政及管理架構較公司A而言相對簡單。

上述分析乃透過比較我們與公司A的財務表現(僅基於公開可得公司A刊發的年報)而作出。

零售市場

下表載列於所示期間來自中國指數研究院的廣州零售市場過往在建零售物業建築面積、新建零售物業建築面積、已竣工零售物業建築面積、已售零售物業建築面積及零售物業的平均售價的若干數據。

廣州零售市場(二零一一年至二零一五年)



資料來源： 中國指數研究院

廣州在建零售物業建築面積由二零一一年的約8.3百萬平方米增至二零一五年的約11.2百萬平方米。在過去幾年間，廣州新建零售物業建築面積亦保持整體平穩增長，由二零一一年的約1.3百萬平方米增至二零一五年的約2.4百萬平方米。於二零一四年，該數據甚至增至約2.9百萬平方米，同比增長約19.5%。過去幾年間，廣州已竣工零售物業建築面積曾出現波動。該數據由二零一四年的約2.6百萬平方米驟減約37.9%至二零一五年的約1.6百萬平方米。二零一一年至二零一四年廣州已售零售物業的建築面積整體平穩增長，由約0.6百萬平方米增至約1.3百萬平方米。於二零一五年，該數據回落至與二零一三年相當的水平，約為1.0百萬平方米。自二零一一年至二零一五年，廣州零售物業的平均售價起伏不定。於二零一五年，該數據下降至約每平方米人民幣18,943元，與二零一二年的水平接近。

預期未來近期內廣州零售市場的供求及價格將趨於穩定。廣州中心六區以外的城郊將成為新零售商舖的重要來源，而中心六區以外的零售發展項目須待時日方能成熟並為市場所消化。

未來機遇

自由貿易區的設立將推動珠江三角洲地區經濟轉型及增長，房地產市場亦會從中受惠。憑藉其經驗及經營歷史，本集團有能力在珠江三角洲地區主要城市不斷拓展服務。

在北京、上海及深圳等其他主要發達城市，城區土地供應持續短缺，導致市場主要依賴二手市場。目前，一手住宅物業仍佔廣州市場主導地位。短期內維持在一手住宅市場的份額仍然重要。而從長期看，擴張空間主要在二手市場，擴充員工及店舖數量以擴大市場覆蓋、把握二手住宅市場增長將成為關鍵。本集團目前在廣州二手住宅市場擁有35間零售店舖。擴充店舖及員工數量將是本集團拓展一手及二手市場業務的必要舉措。

隨著科技的發展及基於本公司的過往經驗，通過建立一站式綜合平台可實現客戶資源整合。在服務流程提升方面，除傳統的物業諮詢及代理服務外，本集團亦提供多項新增綜合化服務，包括管理便利其他代理參與物業代理項目的在線平台，協助客戶取得相關的房地產證書及為商業物業物色企業租客。在線平台的運用亦可有效降低經營成本壓力及提升服務效率。

威脅及挑戰

廣州的未開發土地越來越少，物業發展購地成本越來越高。因此，未來幾年，新住宅物業供應預期將呈小幅減少趨勢。有住宅需求的買家將轉向二手市場。

近十年來，中國房地產發展迅猛，伴隨而來的是持續的宏觀經濟調控措施。因此，廣州及珠江三角洲其他地區的住宅物業供應、需求及價格波動或會對物業代理及諮詢公司的業務表現帶來影響。此外，中國政府進一步收緊銀行貸款及購房限制措施或會打壓中國多個地區樓市，包括本集團經營業務的珠江三角洲及廣州地區。

此外，品牌管理亦將成為物業代理及諮詢公司在行業競爭中求存的關鍵。由於大部分物業代理及諮詢公司主要依靠品牌聲譽及形象吸引潛在客戶，任何有關我們的業務及項目的不利事件或負面宣傳將對本集團的聲譽、業務表現及市場地位構成不利影響。因此，沒有良好的內部管理體系，品牌認知優勢將很容易失去。

儘管監管體系正逐步完善，但廣州及珠江三角洲其他地區的市場准入門檻仍然較低。例如，廣州大部分二手物業代理公司是店舖少於10間的小規模公司，市場競爭分化。由於本集團經營所在的廣州及珠江三角洲地區其他城市物業市場持續演變，物業代理及諮詢公司必須具備更快應對各種市況變化的能力及透過擴充店舖擴大市場份額，以維持或提升競爭力。

監管概覽

我們的業務營運主要位於中國廣州，並受中國政府規管。根據於二零一五年四月十日生效並近期於二零一七年六月二十八日修訂的外商投資產業指導目錄，並無有關外商投資中國房地產服務行業的限制。本節概述影響我們業務關鍵方面的主要法律法規。

與我們營運有關的法例及法規

有關房地產服務行業的法規

規管中國房地產服務行業的主要法規包括於一九九五年一月一日施行並隨後於二零零九年八月二十七日最後修訂的城市房地產管理法及於二零一一年四月一日施行並隨後於二零一六年四月一日修訂的房地產經紀管理辦法。連同於二零零三年一月一日施行並隨後於二零一五年十二月二十三日修訂的廣州市房地產中介服務管理條例規管廣州房地產服務行業。我們已滿足並遵守進行我們業務所需的所有重大登記及許可規定，詳情概述如下。

有關成立房地產服務公司的法規

根據城市房地產管理法，房地產服務指房地產諮詢服務、房地產評值服務及房地產經紀服務。根據中國法律，公司應於開始業務前取得國家工商行政管理總局(「工商局」)的營業執照。根據廣州市房地產中介服務管理條例，我們應於本公司及每間店舖進行工商局登記後一個月內到市房地產監管部門備案。違反規定的，應責令限期改正，拒不改正的，處以罰款。為繼續於廣州作為房地產服務公司運營，房地產代理應擁有註冊資本不少於人民幣300,000元，合資格房地產經紀人不少於三名及固定服務場所不少於15平方米。其應妥善記錄並遵守規定程序交付服務，亦應滿足城市房地產管理法所載的其他規定。市房地產監管部門將對房地產代理的專業及業務資質進行檢查。

有關房地產代理公司及代理的法規

根據於二零零一年六月一日施行的房地產經紀管理辦法及商品房銷售管理辦法，房地產開發商可委託房地產服務機構擔任經紀人進行預售或銷售一手住宅物業。房地產經紀人應公開規定資料，如經營許可證、服務內容及費用收取情況，並向客戶提供相關物業業權證書或銷售許可證以及有關授權文件。房地產經紀人不得(a)代理銷售未取得所需證書、許可證或授權文件的一手住宅物業，(b)於任何廣告宣傳中提供有關任

何物業狀況的虛假陳述，(c)收取未提前通知客戶的款項或費用，或(d)違反任何中國廣告宣傳規定。房地產代理專業人士不得從事房地產經紀業務及代其本身收取費用。

根據於二零一三年四月十二日施行的廣州市國土房管局關於落實廣州市房地產市場調控政策加強房地產市場監管的通知，房地產開發商須向房地產管理部門登記其預(銷)售價格並接受有關指示。根據於二零一四年十一月一日施行的廣州房屋交易監督管理辦法，房地產代理及其僱員禁止收取或保管房地產交易款項，並通知客戶房地產管理部門開立的交易賬戶。房地產代理僅可於取得客戶書面同意後公開銷售或出租住房資料。房地產代理須公開提供新房登記價格並按披露收取費用。關於二手住房，房地產代理須知會客戶有關住房及有關規則的相關資料。有關第三方權利、租賃登記、賣方或業主權利及身份以及於交易中可能擁有的任何權益的資料應以書面方式知會客戶。房地產代理及其僱員應與客戶簽署書面合約並於合約有效期內妥善記錄。

根據於二零一六年七月二十九日施行的關於加強房地產中介管理促進行業健康發展的意見，政府部門對房地產代理實行更加嚴格的規定，要求房地產代理核對房地產經紀協議中的物業資料，不得向不符合交易規定的物業提供代理服務。房地產代理應為客戶編製物業狀況說明書，且透過不同方式公開的所有物業資料應保持一致，確保真實、完備及準確。物業資料應於出售或出租後2個工作日內移除。房地產代理應通知客戶有關稅務規則及其可能享有的任何優惠政策。房地產代理不得以任何方式強迫客戶接受其委任任何金融機構的服務。房地產代理僱員應透過互聯網或其他手段以其真實姓名公開房屋資料。對透過互聯網提供服務的房地產代理而言，應向省通信管理局及其提供服務的當地房地產管理部門進行登記。我們已按要求向廣東省通信管理局及廣州房地產管理部門進行登記。

根據於二零一六年十月四日施行的廣州市人民政府辦公廳關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的意見，政府將提供物業價格的定價指引。對取得預售許可或現房銷售的房地產項目，應公開有關項目並就所有物業進行銷售。所有物業均須明碼

標價，遵守一房一價規定，按照於房地產管理部門登記的價格進行銷售。未取得預售許可證的房地產項目不得進行銷售。房地產代理不得利用任何虛假信息且不得強迫客戶就其他服務支付款項或收取規定外的其他費用。

根據廣州市政府於二零一七年三月三十日發佈的《關於進一步加強房地產市場調控的通知》，房地產中介機構在房屋交易前，應當書面告知當事人房地產調控政策並簽字確認。

根據於二零一七年七月二十四日生效的廣州市房地產中介信用管理暫行規定，房地產中介服務機構及其從業人員的信用管理，適用本規定。房地產中介服務機構及其分支機構應當在固定服務場所顯著位置公示機構信用信息卡，房地產中介從業人員在提供中介服務時應當佩戴本人的信用信息卡。

有關經紀人資格的法規

根據於二零零四年八月二十八日施行的經紀人管理辦法，經紀人包括在經濟交易中，以收取佣金為目的而擔任居間經紀人或代理的個人、法人和其他實體。工商局地方政府辦事處為經紀人行政管理機關，負責處理經紀人登記事宜及監督其業務活動。不同類型的經紀業務須取得適用於其相關業務的相應資格許可證。經紀人聘用或解僱任何經紀專業人員後20日內，應向工商局當地辦事處提交經紀人資料及相關合約。該條文於二零一六年四月二十九日失效，及工商局備案不再為經紀人聘用或解僱任何經紀專業人員的先決條件。

根據房地產經紀管理辦法、廣州市房地產中介服務管理條例及均於二零一五年六月二十五日施行的房地產經紀專業人員職業資格制度暫行規定以及房地產經紀專業人員職業資格考試實施辦法，作為合資格房地產經紀人，個人可首先通過專業考試獲得房地產經紀專業人員職業資格。房地產經紀合約應由從事有關業務的一名合資格房地產經紀人或兩名合資格房地產經紀人助理簽署。

根據於二零一六年九月十八日施行的關於正式啟動廣州市房地產中介服務職業水準認證工作通知及廣州市房地產中介服務職業水準認證管理辦法，廣州市房地產中介

協會已啟動認證系統以加強房地產經紀人的專業培訓，房地產經紀人應接受當地資格考試及持續接受教育，從而取得房地產經紀人的專業資格。

有關房地產中介服務收費的法規

根據於二零一四年七月一日施行的關於放開房地產諮詢收費和下放房地產經紀收費管理的通知，有關房地產諮詢服務收費的政府指引已廢止，並向省級政府下放房地產經紀服務收費管理權限。根據於二零一四年八月二十九施行的轉發國家發展改革委、

住房城鄉建設部關於放開房地產諮詢收費和下放房地產經紀收費管理的通知，有關廣東房地產經紀收費的指引已廢止，而有關廣東房地產諮詢及房地產經紀的收費按市場定價。房地產經紀應公開其所有收費信息，包括所提供各項服務的價格，且不得收取任何未列明的款項及費用。

勞工保護

根據於一九九五年一月一日施行並隨後於二零零九年八月二十七日修訂的中華人民共和國勞動法、於二零零八年一月一日施行並隨後於二零一二年十二月二十八日修訂後於二零一三年七月一日施行的中華人民共和國勞動合同法以及於二零零八年九月十八日施行的中華人民共和國勞動合同法實施條例，勞動者與用人單位建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位應當建立職業培訓制度。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。

社會保險及住房公積金

根據於二零一一年七月一日施行的中華人民共和國社會保險法、於一九九九年一月二十二日施行的社會保險費征繳暫行條例、於一九九八年十二月十四日施行的國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定、於一九九七年七月十六日施行的國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定、於二零零四年一月一日施行並隨後於二零一一年一月一日施行的工傷保險條例、於一九九九年一月二十二日施行的失業保險條例、於一九九五年一月一日施行的企業職工生育保險試行辦法及於一九九九年四月三日施行並隨後於二零零二年三月二十四日修訂的住房公積金管理

條例，用人單位應為僱員繳納基本醫療保險、基本養老保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金。

用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並加收滯納金；逾期仍不繳納的，對用人單位處罰款。用人單位不辦理住房公積金繳存登記的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的處罰款。用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。有關往績記錄期間社會保險及住房公積金方面之不合規情況，請參閱「業務 — 不合規事件」。

商標法

根據於一九八三年三月一日施行、於二零一四年五月一日最新修訂的中華人民共和國商標法，及於二零零二年九月十五日生效、隨後於二零一四年五月一日修訂的中華人民共和國商標法實施條例，註冊商標指已獲商標局批准及認可註冊的商標，包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。註冊商標有效期為自其註冊批准日期起計十年。關於授權使用註冊商標，授權人須向商標局就上述商標的授權進行備案，且商標局須登報授權，未對商標授權進行備案的，不得對誠信第三方提出質疑。下列行為均屬侵犯註冊商標專用權：(1)未經商標註冊人的許可，在同一種商品或者類似商品上使用與其註冊商標相同或近似的商標；(2)銷售侵犯註冊商標專用權的商品；(3)偽造、擅自製造他人註冊商標標識或者銷售偽造、擅自製造註冊商標的標識；(4)未經商標註冊人同意，更換其註冊商標並將該更換商標的商品投入市場；或(5)給他人行使註冊商標專用權造成損害的其他行為。

若因上述任何行為引起糾紛的，由當事人協商解決。不願協商或者協商不成的，商標註冊人或者利害關係人可以向人民法院起訴，也可以請求工商行政管理部門處理。

工商行政管理部門處理時，認定侵權行為成立的，責令立即停止侵權行為，沒收、銷毀侵權商品和專門用於製造侵權商品、偽造註冊商標標識的工具，並可處以罰款。

與稅務有關的法律及法規

企業所得稅

根據於二零零八年一月一日施行並於二零一七年二月二十四日修訂的中華人民共和國企業所得稅法以及於二零零八年一月一日施行的中華人民共和國企業所得稅法實施條例(統稱「企業所得稅法」)，納稅人包括居民企業及非居民企業。居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但(i)在中國境內設立機構、場所的，或者(ii)在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據企業所得稅法，中國境內的外資企業須按25%的統一稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法，符合條件的居民企業之間的股息、紅利等權益性投資收益，是指居民企業直接投資於其他居民企業取得的投資收益，為免稅收入。

此外，根據於二零零七年一月一日在中國內地施行的內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排，中國居民企業向其香港股東分派股息，應根據中國法律繳納所得稅，然而，倘股息受益人為直接持有上述企業(即派付股息公司)不少於25%股本權益的香港居民企業，則所徵稅款應為所分派股息的5%。倘受益人為直接持有上述企業25%以下股本權益的香港居民企業，則所徵稅款應為所分派股息的10%。同時，國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知已規定對釐定「受益所有人」不利的若干因素。

股息稅

根據於二零零九年二月二十日施行的國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知，需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下條件：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前十二個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據於二零一五年十一月一日施行的非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法，非居民納稅人符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，並接受稅務機關的後續管理。

增值稅

根據於二零零九年一月一日施行並於二零一六年二月六日最新修訂的中華人民共和國增值稅暫行條例，以及於二零零九年一月一日施行並隨後於二零一一年十一月一日修訂的中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人，應當繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

外商投資企業、外國企業及外籍個人適用於二零一零年十二月一日施行的國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知、於一九八五年一月一日施行並隨後於二零一一年一月八日修訂的中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例及於一九八六年七月一日施行並於二零一一年一月八日最新修訂的徵收教育費附加的暫行規定。

根據徵收教育費附加的暫行規定，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當依照本規定繳納教育費附加。教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

根據中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例及於一九九四年三月十二日施行的國家稅務總局關於城市維護建設稅徵收問題的通知，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。此外，納稅人所在地在市區的、在縣城、鎮的、不在市區、縣城或鎮的，城市維護建設稅稅率分別為7%、5%及1%。

與外匯有關的法律及法規

外匯管理

根據於一九九六年四月一日施行並於二零零八年八月五日最新修訂的中華人民共和國外匯管理條例，人民幣一般可自由兌換以用作支付經常項目，如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款，除非獲得國家外匯管理局的事先批准，否則不可就資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款等資本項目自由兌換。

根據中國人民銀行頒佈並於一九九六年七月一日施行的結匯、售匯及付匯管理規定，外商投資企業於提供有效商業證明文件及(倘為資本項目下的交易)經國家外匯管理局批准後，才可在外匯指定銀行辦理結匯、售匯、付匯業務。

根據於二零一五年六月一日施行的關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知及於二零一六年六月九日施行的關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知，主要業務為投資的外商投資企業獲允許利用其註冊資本兌換的任何人民幣資金在中國境內進行股本投資。同時，人民幣資金不得用於以下用途：

- 不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；
- 除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資或其他金融產品投資(銀行資本保護產品除外)；
- 不得用於向無關聯企業發放貸款(經營範圍許可的除外)；或

- 除房地產企業外，不得用於建設或購買非自用房地產。

此外，外商投資企業可實行外匯資本意願結匯；外商投資企業資本金賬戶中經相關外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。目前，外商投資企業外匯資本金意願結匯比例為100%。國家外匯管理局可根據當時國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局37號文，「特殊目的公司」指由境內居民(包括境內機構及境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或以其合法持有的境外資產或權益，直接設立或間接控制的境外企業。境內居民設立或控制境外投融資或在中國進行返程投資的境外特殊目的公司須於當地外匯局進行外匯登記。根據國家外匯管理局13號文，境內居民就設立或控制特殊目的公司的初步外匯登記可於合資格銀行(替代當地外匯局)進行。

股息分派

規管我們中國附屬公司股息分派的主要法律包括中華人民共和國公司法，外商獨資企業(「外商獨資企業」)及中外合資經營企業(「中外合資經營企業」)的股息分派進一步受中華人民共和國外資企業法及中華人民共和國外資企業法實施細則、中華人民共和國中外合資經營企業法及中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例規管。

根據該等法律及法規，中國公司(包括外商獨資企業及中外合資經營企業)僅可自其根據中國會計原則釐定的累計利潤(如有)派付股息。此外，根據中國會計原則，中國公司(包括國內公司、外商獨資企業及中外合資經營企業)須每年至少保留其稅後溢利的10%作為法定一般儲備金，直至該法定一般儲備金的累計金額達到其註冊資本的50%。該等儲備金並不能作為現金股息分派。此外，中國的中外合資經營企業及外商獨資企業亦須酌情並根據其組織章程細則的規定保留個別資金作為僱員福利、獎勵及發展基金。該等儲備金或基金並不能作為股息分派。

樓市調控政策及措施

中國房地產市場於不同時期呈現不同的發展態勢。於最近十年，亦出現數次漲跌變化，相關政府部門相應地不時出台有關政策措施，對住房供應及住房價格進行或鼓

勵或限制的管控。相關政府部門之鼓勵或限制的管控可能影響房地產市場的成交量及價格，從而可能對我們的業務表現造成一定程度的影響。一般而言，我們認為雖然該等政策措施可能對房地產市場帶來短期不利影響，但長期而言不大可能對房地產市場產生重大不利影響。

於二零零三年至二零零五年期間，由於住房價格普遍快速上漲，國務院於二零零五年發佈了《關於切實穩定住房價格的通知》等多項文件，要求採取措施抑制住房價格過快上漲。於二零零六年五月二十四日，建設部等有關政府部門聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，鼓勵發展中低價位、中小戶型住房及經濟適用房，套型建築面積90平方米或以下的住房面積須至少達到項目開發建設總面積的70%。

二零零八年初，全國商品房交易開始萎縮，國務院辦公廳出台《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，實施了大幅減免住房轉讓環節營業稅以鼓勵普通住房消費。

二零零九年底時，房地產市場再次出現快速上漲態勢。自二零一零年年初開始，國務院先後頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》及《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求通過提高最低首付款、控制銀行信貸、提高住房供應及實施限購等措施遏制部分城市房價上漲態勢。根據該等文件之規定，中國多個城市紛紛實施「限購」措施。於廣州，政府發佈《關於貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知精神努力實現住有所居的意見》及《關於貫徹國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知的實施意見》，以貫徹落實上述通知的精神並實施調控措施(包括限購)，規定對已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、於過去兩年無法提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納証明的非當地戶籍居民家庭，要暫停向其售房。

於二零一三年二月二十六日，為應對房價上漲預期增強，國務院辦公廳頒發《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，要求地方政府制定價格控制目標並繼續加強限購措施。為落實上述規定，廣州市政府發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的

意見》，以進一步加強樓市限購，並要求銀行進一步提高二套房首付款。該意見禁止無法提供購房之日前5年內連續繳納3年以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭購房。

於二零一四年，中國房地產市場開始出現低迷。為提振房地產市場，於二零一五年三月，中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，國家稅務總局及財政部亦發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，將購買二套房的首付款比例下調為不低於40%，並將個人出售普通住宅時的營業稅免徵年限由5年下調至2年。

於二零一六年十月，為遏制住房價格過快上漲，十大城市發佈房地產市場調控政策。廣州市政府於二零一六年十月四日頒佈《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的意見》，並繼續嚴格執行住房限購及差別化住房信貸政策。於二零一七年三月十七日，廣州市政府發佈《關於進一步完善我市房地產市場平穩健康發展政策的通知》，規定除增城及從化區外，進一步完善住房限購政策，並限制無法能提供連續5年繳納個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非廣州戶籍居民家庭購房。此外，將實施更多差別化住房信貸政策。於二零一七年三月三十日，廣州市政府發佈《廣州市人民政府辦公廳關於進一步加強房地產市場調控的通知》，進一步加強廣州市房地產市場調控。通知中規定(其中包括)，(i)居民家庭新購買的住房須取得不動產證滿2年後方可轉讓或辦理拆產手續；(ii)法人單位新購買的住房須取得不動產證滿3年後方可轉讓；(iii)非本市戶籍居民家庭在從化、增城區內限購(含受贈)1套住房；及(iv)房地產開發企業銷售商服類物業，銷售對象應當是法人單位；及法人單位購買的商服類物業不得作為居住使用。

業務發展

概覽

本集團主要由本公司及其主要經營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(一間由獨立第三方全資擁有的公司)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。
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路有限公司評為2016華南房地產創新經紀企業。

企業發展

本公司

由於預期[編纂]，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，其進一步詳情載於本節「重組」一段。

廣州方圓地產顧問

我們的主要經營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[編纂]，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」。

[編纂]投資

概覽

於二零一七年三月一日，Mansion Green(作為賣方)與[編纂]投資者(作為買方)訂立[編纂]投資協議，據此，Mansion Green同意出售，而[編纂]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[編纂]投資者以其個人資源撥資[編纂]投資，及概無[編纂]投資者根據本集團或其關連人士之指示收購股份。

有關[編纂]投資者的資料

[編纂]投資者名稱	註冊成立地點	業務性質	直接股東及最終實益擁有人	方圓集團／本集團與最終實益擁有人的關係
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

[編纂]投資者之投資

有關[編纂]投資之詳情載列於下表：

[編纂]投資者名稱	於[編纂]投資完成後及緊接資本化發行及[編纂]完成前所收購股份數目	緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假設並無行使[編纂])所收購股份數目	根據[編纂]投資支付之每股股份成本(附註1)	已付總代價	已付代價日期	代價釐定基準	[編纂]投資之[編纂]	戰略利益／投資理由	佔於[編纂]投資完成後及緊接資本化發行及[編纂]完成前本公司股本總額百分比	較[編纂]範圍中位數的折讓	佔緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司股權的百分比	禁售	公眾持股量
Metropolitan Dawn	16	[編纂]	[編纂]	12,000,000港元	二零一七年三月一日	方圓房地產服務於二零一六年十二月三十一日之資產淨值	由於收購股份的所有代價已支付予Mansion Green及本公司不會收取[編纂]投資的任何[編纂]，故不適用	就為本集團僱員之[編纂]投資者而言，董事認為透過為彼等提供收購本公司股權的機會，可(i)激勵彼等仍於本集團任職；及(ii)鼓勵彼等致力於本集團的未來發展及擴張。 上述方圓集團的[編纂]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%	[編纂]	[編纂]	須受[編纂]起計12個月的禁售期規限	附註(2)、(3)
Totoro	6	[編纂]	[編纂]	4,500,000港元	二零一七年三月一日				3%	[編纂]	[編纂]		
Kaffir Holding Limited	3	[編纂]	[編纂]	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	[編纂]	[編纂]		
Kingson Pine Holdings Limited	3	[編纂]	[編纂]	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	[編纂]	[編纂]		
Moxie Holding Limited	3	[編纂]	[編纂]	2,250,000港元	二零一七年三月二日				1.5%	[編纂]	[編纂]		
Kingson Orient Holdings Limited	3	[編纂]	[編纂]	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	[編纂]	[編纂]		
Beaming Light Holdings Limited	3	[編纂]	[編纂]	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	[編纂]	[編纂]		
Meanvalue Holding Limited	2	[編纂]	[編纂]	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	[編纂]	[編纂]		
Prudent Vision Holdings Limited	2	[編纂]	[編纂]	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	[編纂]	[編纂]		
Curassow Holding Limited	2	[編纂]	[編纂]	1,500,000港元	二零一七年三月二日				1%	[編纂]	[編纂]		
Refined Standard Holdings Limited	2	[編纂]	[編纂]	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	[編纂]	[編纂]		
Akari International Holdings Limited	2	[編纂]	[編纂]	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	[編纂]	[編纂]		
Thriving International Holdings Limited	4	[編纂]	[編纂]	3,000,000港元	二零一七年三月一日				2%	[編纂]	[編纂]		
Tiffany Orient Holdings Limited	2	[編纂]	[編纂]	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	[編纂]	[編纂]		
Adwan Orient Holdings Limited	3	[編纂]	[編纂]	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	[編纂]	[編纂]		

附註：

(1) 按相關[編纂]投資協議項下已付之總代價除以緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假設並無行使[編纂])所收購股份之總數計算。

(2) 緊隨資本化發行及[編纂]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[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。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[編纂]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[編纂]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，[編纂]投資者(Metropolitan Dawn、Totoro及Adwan Orient Holdings Limited除外)持有的相關股份將計入公眾持股量部分。

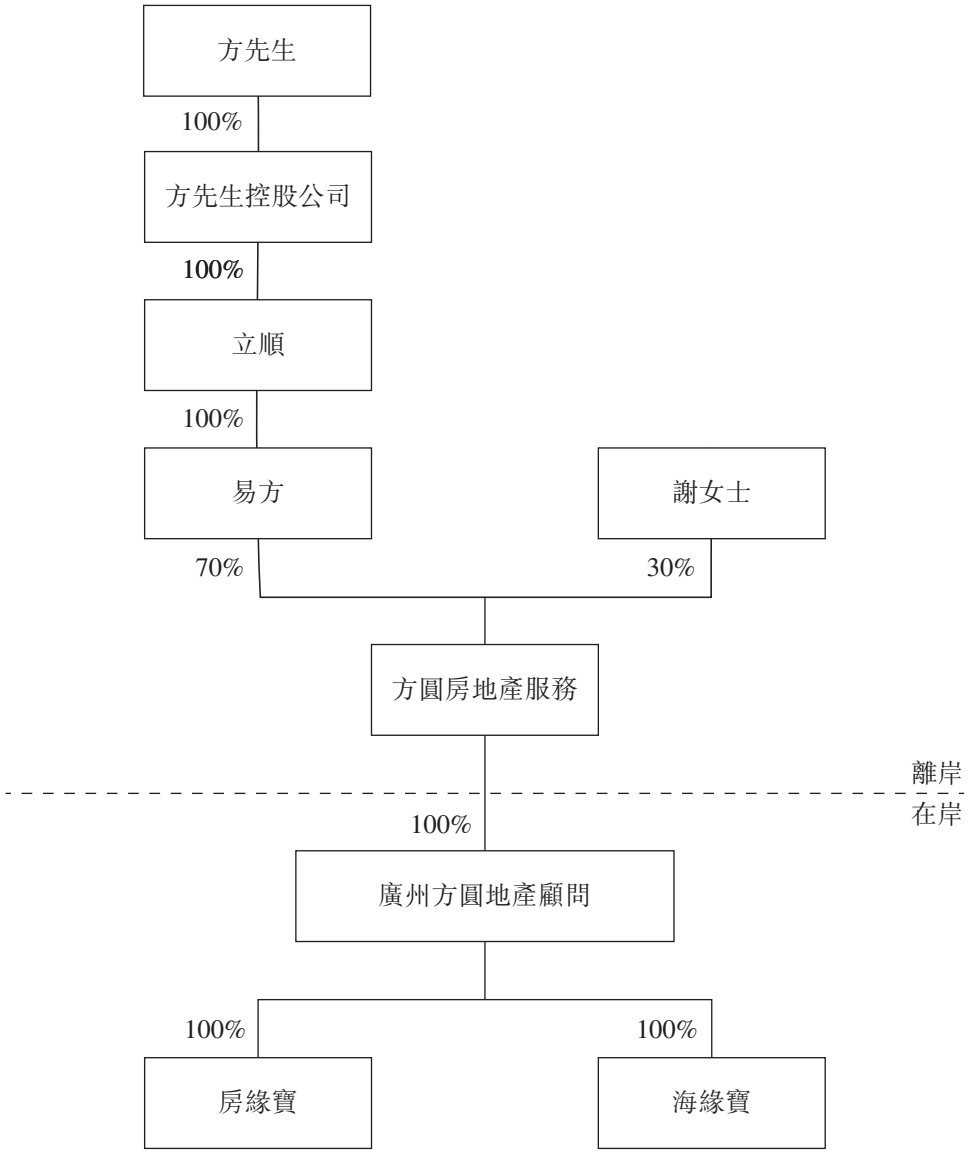
(4) 概無為[編纂]投資者提供特別權利。

獨家保薦人之確認

獨家保薦人認為，上述[編纂]投資符合指引信HKEx–GL29–12及HKEx–GL43–12所載之規定，且根據對相關文件之審核乃屬適當。

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[編纂]，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。

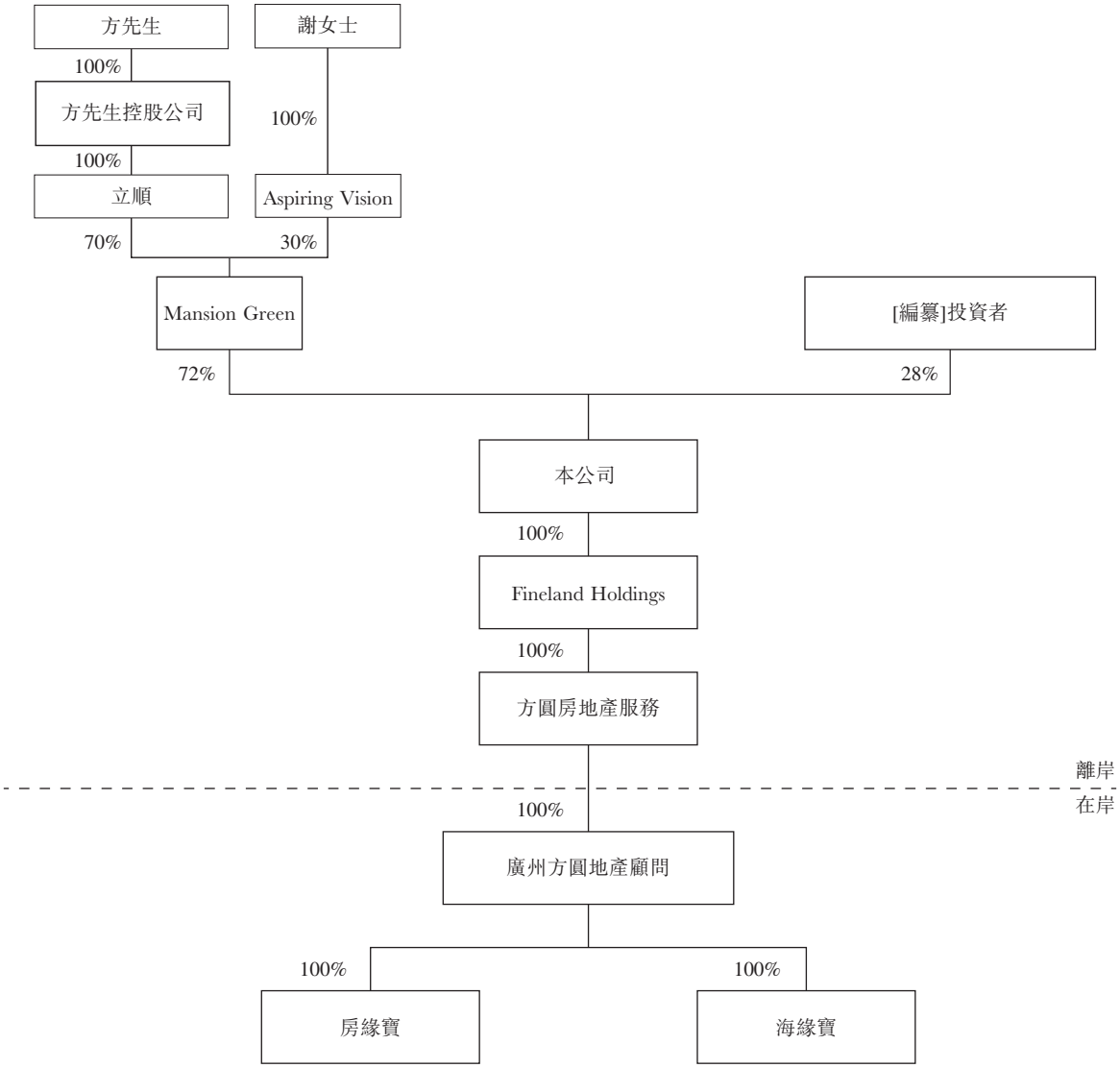
(B) 本集團收購方圓房地產服務

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) [編纂]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[編纂]投資者(作為買方)訂立[編纂]投資協議，據此，Mansion Green同意出售，而[編纂]投資者同意購買於本公司之合共[編纂]%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[編纂]投資完成後，本公司由[編纂]投資者及Mansion Green分別擁有約28%及約72%。

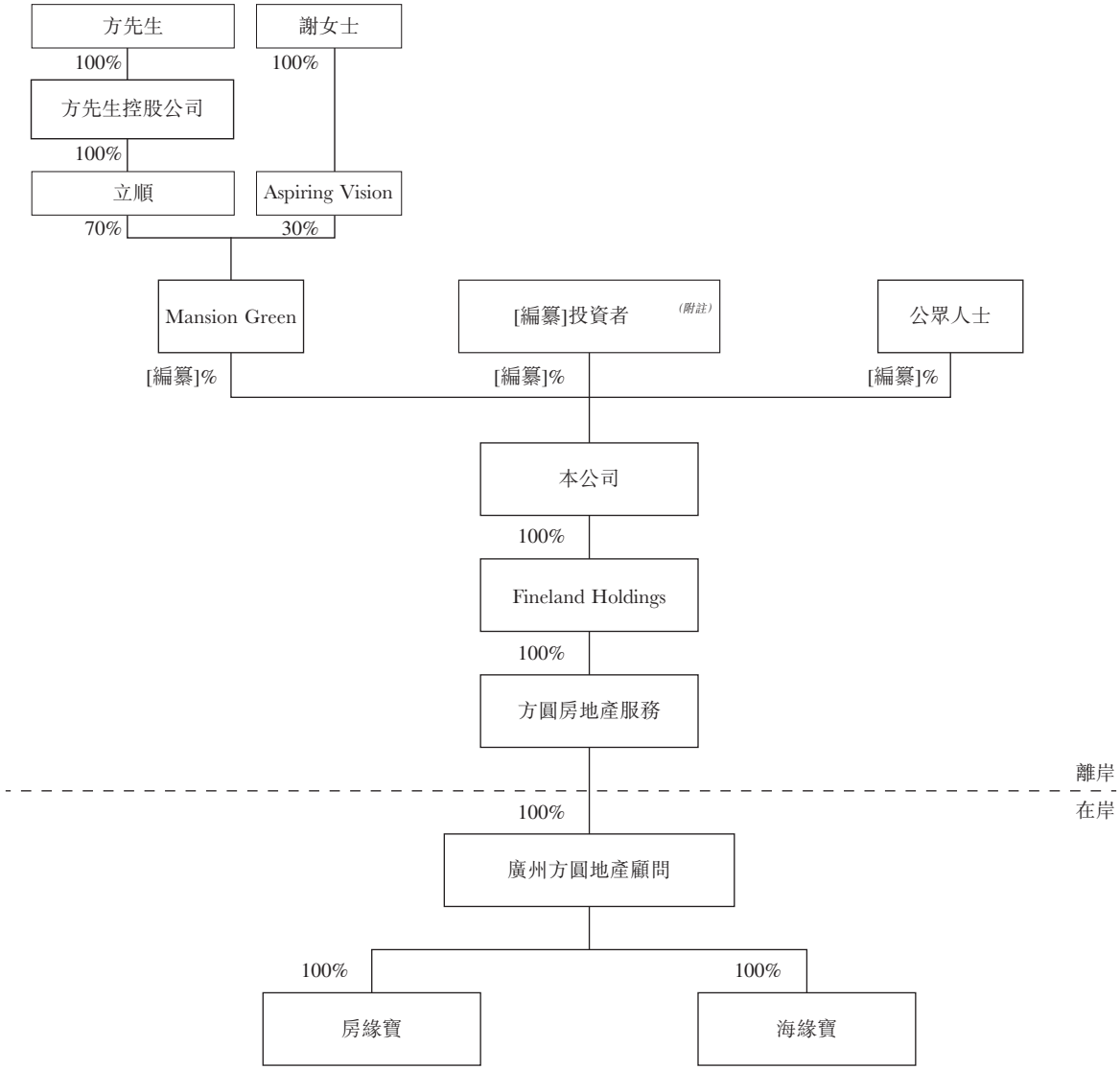
下圖載列本集團於緊隨重組後但[編纂]前之股權及企業架構：



資本化發行及[編纂]

本公司將根據[編纂]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[編纂]提呈發售，而餘下[編纂]%則由Mansion Green及[編纂]投資者持有。

下圖載列本集團緊隨資本化發行及[編纂]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，[編纂]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[編纂]%)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，廣州方圓中粵物業顧問於《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[編纂]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。

概覽

本集團為廣州一間經營多年的房地產代理公司。我們提供的服務涵蓋物業發展項目的生命週期的不同階段，從規劃階段到推廣及銷售再到售後服務。我們透過三個主要業務分部提供我們的物業中介服務，即(i)物業研究及發展諮詢服務，(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。

- 我們的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。

- 我們的房地產代理服務包括向我們的客戶提供物業市場資訊及代理服務。

  - 就一手市場代理服務而言，我們通過向潛在買家出售物業開發商的物業發展項目促進物業銷售，並根據銷售的成功完成直接向物業開發商收取佣金。

  - 就二手市場代理服務而言，我們向業主提供物色出售或租賃彼等物業之服務及物色在廣州購置或租用物業的潛在買家或租戶，並自業主及／或買家或租戶根據購買價或租金收取佣金。

- 我們的綜合服務包括*房緣寶*、*招商易*及一站式服務中心。該等服務旨在向我們客戶(包括物業開發商、個人客戶及企業)提供增值。

  - 我們的*房緣寶*平台作為中介業務及網絡平台，可供物業開發商接觸房地產代理，而無需個別代理直接與物業開發商訂立業務關係。

  - 我們的*招商易*業務專注於租賃一手市場開發項目中的商業單位。

  - 我們的一站式服務中心業務提供多項增值服務，如收租服務、物業維修及維護服務以及設計及裝修服務，並為買家取得所有權證書及申請銀行按揭提供幫助。

我們以廣州及珠江三角洲其他地區為重點向我們客戶提供我們的服務。根據戴德梁行報告，房地產業務在廣州較分散化，截至二零一六年三月底廣州共有485家房地產代理，而前十大代理公司中除兩間代理公司外其餘代理公司(包括我們)，分別佔一手住宅市場的市場份額均不足4%。然而，485家房地產代理當中僅有185家擁有店舖及進行二手房地產代理服務，其中僅有16家(包括本集團在內)於市場上擁有超過10家店舖。我們的客戶一般包括物業開發商、物業業主、物業買家及租戶。大部分客戶均位於廣州及珠江三角洲其他地區。我們與物業開發商維持穩定的關係，有可能會委派我們提供所有三類服務。

自二零一五年至二零一六年，我們的收益分別由人民幣90.1百萬元增加人民幣16.3百萬元或18.1%至人民幣106.3百萬元。自二零一五年至二零一六年，我們的純利分別由人民幣12.9百萬元增加人民幣2.4百萬元或18.9%至人民幣15.3百萬元。我們的純利率維持穩定，二零一五年為14.3%，而二零一六年為14.4%。我們的收益由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣33.5百萬元增加29.0%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣43.3百萬元，其中房地產代理服務佔我們截至二零一七年四月三十日止四個月收益的89.2%。我們的溢利淨額由去年同期的人民幣7.0百萬元減少人民幣7.7百萬元或109.7%至虧損淨額人民幣0.7百萬元。剔除非經常性[編纂]開支後，截至二零一七年四月三十日止四個月，我們將錄得純利人民幣[編纂]元。

我們的競爭優勢

董事認為以下競爭優勢有助我們的成功並令我們能夠在中國物業中介服務行業進行有效競爭：

服務範圍廣泛，滿足房地產發展及投資鏈各階段不同類型客戶的需求

我們從事三條主要業務線並已積累該等業務的專業知識：(i)物業研究及諮詢；(ii)房地產代理服務；及(iii)綜合服務。憑藉此三條業務線，我們能夠為客戶提供可滿足其從房地產項目發展規劃階段到項目完成後的房地產代理服務等需求的一站式全面服務以及綜合服務(如提供允許其他代理參與銷售物業發展項目的線上平台、協助客戶取得相關物業證書及介紹商戶租賃房地產項目的商用空間)。我們認為我們的廣泛服務範圍可滿足房地產發展及投資鏈上不同階段不同類型的客戶，免除客戶就該等服務僱用不同供應商的需要。董事認為我們是能提供類似服務的少數房地產代理之一，此有助於我們保持相較於廣州其他房地產代理的競爭力。

具備提供物業研究及諮詢服務內部專業知識的房地產代理

本集團為廣州一間經營多年的房地產代理公司，自一九九七年開始經營，是廣州185間二手房地產代理公司中前16間經營多年且擁有10個或以上店舖的公司之一。我們擁有提供物業研究及諮詢服務的內部專業知識，包括就房地產投資策略提供意見及

就物業發展項目編製可行性分析。董事認為我們憑藉內部專業知識能夠提供的額外服務有助我們把握廣州一手物業市場諮詢服務及其他領域的附加業務機會。我們在向物業開發商提供物業研究及諮詢服務後，可能直接獲其委聘提供一手市場房地產代理服務。於往績記錄期間，我們獲委聘為53個發展項目單位銷售的一手房地產代理，負責

為物業開發商(i)提供早期物業研究及諮詢服務，或(ii)提供作為配套服務的物業研究及諮詢服務，佔我們於往績記錄期間所負責房地產項目總數的約41.4%。我們預計此關係將會延續，而物業研究及諮詢服務能夠增進我們與發展商的關係、提升我們的知名度並使我們充分把握未來的業務機會。

房地產代理行業的知名品牌

受惠於我們與方圓集團的關係所帶來的「方圓」品牌的知名度，我們現為廣州知名的物業諮詢及代理公司。自一九九七年成立以來，我們一直專注於廣州市場，這進一步加強了「方圓房地產服務」的品牌知名度，本集團已榮獲多項嘉許，包括於二零一三年、二零一四年及二零一六年獲廣州日報評為誠信經營中介公司。於往績記錄期間，我們亦獲中國中小企業協會評為企業信用評價AAA級信用企業、獲廣州市房地產中介協會評為五星級服務機構、獲廣東省地產商會授予廣東省地產支柱品牌、獲58安居客評為最具價值經濟公司獎、獲廣州住天下網路有限公司評為華南房地產創新經紀企業。我們認為此等榮譽體現了我們在房地產代理業務上的投入及努力，亦將是繼續推動我們未來成功的重要動力。憑藉我們的投入與努力以及所獲得的業界認可，我們認為我們可充分利用自身在房地產代理行業的優勢取得未來增長。

對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

我們的管理層及銷售團隊對中國物業市場擁有豐富經驗及深入了解。本公司行政總裁兼執行董事容女士在中國物業相關業務方面擁有逾18年工作經驗。容女士曾擔任方圓集團上下各級職位，積累了多個業務領域的基層工作經驗。其職業生涯始於一九九九年在方圓集團的銷售及市場部任職，此後在方圓集團的多個其他部門工作，並於二零一四年加入董事會。於二零一六年，彼成為本公司行政總裁兼執行董事。在此職位上，容女士能夠運用其任職方圓集團期間所獲得的知識及洞見，我們認為這對本公司業務的進一步發展極具價值。容女士在制定及推動本公司業務策略及發掘廣州及珠江三角洲地區的增長機會方面至關重要。除容女士外，我們高級管理層團隊的徐鵬先生及鄧浩志先生亦在物業發展行業擁有經驗，因此憑藉彼等過往經驗可有助於我們的業務發展。

除容女士外，我們部分董事亦在房地產代理服務業務方面擁有豐富經驗的管理團隊，其中方先生及謝女士自本集團成立至今一直從事房地產代理服務業務。我們的管理團隊成員普遍在房地產相關行業擁有逾15年的工作經驗，彼等與容女士共同領導並將繼續領導我們的業務發展。管理團隊中若干人員已於本集團服務多年，從而加深了

彼等與本集團的關係並保證了管理層的穩定性。例如，朱曉明女士及鄧浩志先生各自在本集團任職逾五年。此外我們還擁有一支為我們的業務發展作出貢獻且經驗豐富的穩定銷售團隊。我們僱用的銷售團隊成員中超過48人已任職超過五年。該等銷售團隊成員在彼等任職於本集團期間積累了房地產代理服務業務方面的豐富知識及經驗，這使彼等能夠更好地理解及實施我們的業務策略。我們認為董事、管理層及銷售團隊將繼續有效實施我們的業務策略、維持我們相對其他房地產代理的競爭力並令我們能夠達成目標。

我們的業務策略

我們計劃繼續擴展自身業務，目標成為珠江三角洲領先的房地產代理。我們擬實施以下策略以達成我們的目標：

透過於廣州開設更多店舖及僱用更多銷售員工擴展我們的二手市場房地產代理服務

根據戴德梁行報告，二手市場的房地產銷售比例已由二零一二年的39%增至二零一六年的44%。該趨勢可能是由於城區土地供應減少導致新物業單位供應隨之減少所致。我們預期，與一手市場銷售相比，二手市場的房地產銷售比例將繼續增長。我們亦預期，二手市場銷售的佣金率將繼續普遍超過一手市場銷售的佣金率。為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，我們計劃於廣州各區有配套設施及基建的新高端住宅物業的地方開設更多店舖及聘用更多持牌經紀人以提供二手市場房地產代理服務。我們預計實施上述策略將需要約人民幣[編纂]元，將由[編纂]的部分[編纂]及內部資源撥付。有關實施計劃的更多詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

由於預期將開設新店舖及僱用額外僱員，本公司預期員工成本及租賃付款將有所增加。就於往績記錄期間開設的現有店舖而言，過往保本期介乎約一至四個月及投資回收期介乎約三至六個月。

於最後實際可行日期，我們於廣州擁有[35]間店舖及172名持牌經紀人。直至二零一九年十二月三十一日，我們計劃於廣州增開80至120間店舖及為該等店舖增聘560至840名員工。

透過鞏固與房地產開發商的關係持續繼續拓展我們的一手市場房地產代理服務

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的收入中分別逾73.8%、66.6%及65.2%來自提供一手市場房地產代理服務。我們通常協助物業開發商向潛在買家銷售其新開發項目的物業，而物業開發商根據成功完成的銷售向我們支付佣金。儘管近年來二手市場房地產銷售的比例不斷增長且預期將繼續增長，我們預期我們一手市場房地產代理服務的貢獻仍將繼續佔我們收入的較大份額。為繼續拓展我們的一手市場房地產代理服務，我們計劃利用我們於提供一手房地產代理服務方面的經驗，加強我們與方圓集團以外物業開發商的關係，主要的方法為(i)與我們之

前曾提供一手市場房地產代理服務的物業開發商聯絡，以尋求為彼等的新項目提供相同服務的進一步機會，及(ii)加強我們的營銷工作，以於曾經向其他物業開發商提供一手市場房地產代理服務所在的特定地區推廣我們的能力及經驗，並積極尋求與其他物業開發商達成委聘關係，以於同一地區的新項目提供相同的服務。我們亦計劃加強我們的市場研究能力，以制定能從競爭對手中脫穎而出的競標方案。於二零一七年一月十一日，我們與一家於中國運營領先房地產交易全國網絡平台的公司訂立戰略合作協議。根據該協議，訂約各方將互相引薦房地產發展商，並於對方與所引薦客戶達成房地產交易時收取佣金分成。董事認為，戰略合作協議將為本集團提供更多與房地產發展商的業務機會，從而增加本集團獲委聘提供一手市場房地產代理服務的機會。直至二零一九年十二月三十一日，我們計劃就擴展我們的一手市場房地產代理服務增聘約560至840名僱員。

進一步提升本集團的品牌知名度

自本集團成立以來，我們一直向方圓集團提供物業代理服務。為提升「方圓房地產服務」的品牌知名度，我們將向方圓集團提供服務的比例由二零一五年佔總收入的58.3%降至二零一六年佔總收入的42.0%，及根據本集團未經審核財務資料，其於截至二零一七年四月三十日止四個月波動至佔總收入的51.4%及截至二零一七年六月三十日止六個月波動至佔總收入的41.8%。我們擬於今後進一步降低該比例。我們亦已透過多種宣傳及推廣途徑提升並擬繼續提升我們於廣州的品牌知名度，包括投放互聯網廣告(於門戶網站或在線物業交易平台)、設立自有網站及微信公眾號以及參加與本集團負責的房地產項目有關發佈會。該等投入中大部分將著重於我們獨立於方圓集團而提供的服務。我們亦擬繼續透過向潛在物業買家發放宣傳冊以提升在物業推廣上的市場營銷力度，我們預計這將有助於進一步消除市場對我們僅就方圓集團開發的物業提供服務的認知。我們預期將會把重心放在我們已為發展項目提供代理服務的地理區域，以便我們能夠利用於相關地區的專業知識以及先前收集的該地區來自過往交易的潛在買家或意向買家的數據庫。

拓展我們的綜合業務分部，尤其是*招商易*及一站式服務中心產品

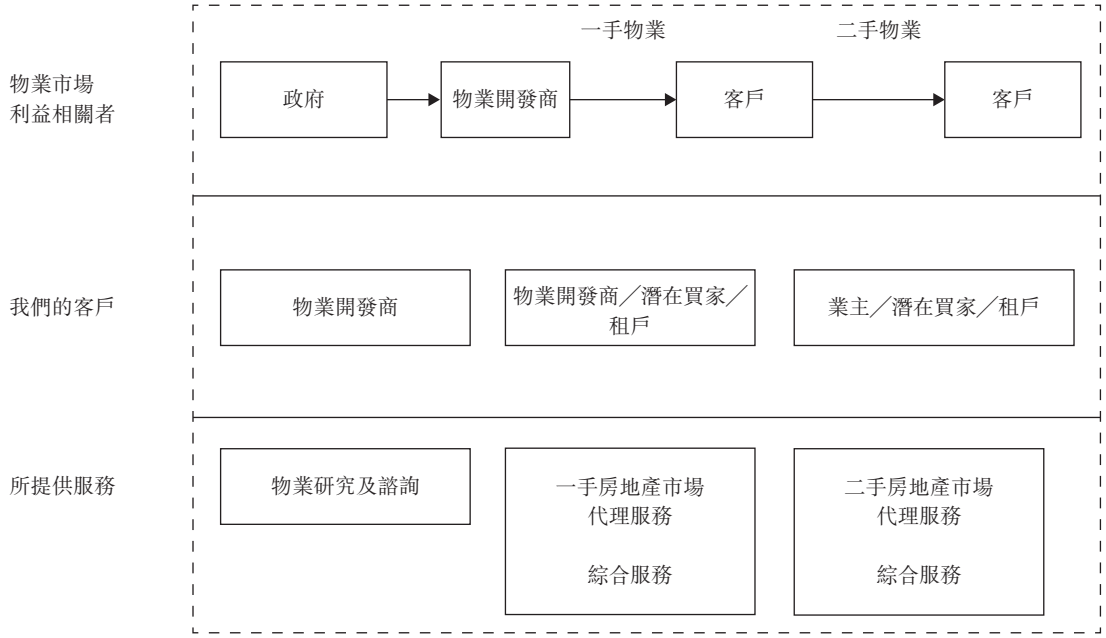
我們的綜合業務分部包括*房緣寶*，據此，我們提供一個拓展銷售物業的代理的數量的在線平台；一站式服務中心，據此，我們向個人物業買家提供多種物業相關服務，例如協助取得所有權證及銀行按揭，並提供多種增值服務，包括為物業設計及配備傢

俱及電器、代表客戶自彼等之租戶收取租金、以及為客戶出於投資目的購買的物業進行物業清潔及維護；以及*招商易*，據此，我們為物業發展項目的商業空間招攬租戶。

我們於二零一五年推出*招商易*業務及於自二零一七年一月起拓展一站式服務中心業務。我們擬透過對客戶進行深度市場分析及加強與彼等之溝通以加深對彼等之需求之理解以及將我們的營銷工作集中於招攬最有意租賃物業的潛在租戶，進而拓展我們的*招商易*。我們擬透過將我們的營銷工作(包括新聞發佈會、第三方網站廣告宣傳及我們的微信公眾號)集中於出於投資目的購買物業的客戶並向彼等提供一站式服務以節約彼等管理物業之時間及精力，進一步拓展一站式服務中心業務。

於往績記錄期間，二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月自*招商易*業務產生之收益分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.9百萬元，分別佔該等期間我們總收益的0.9%、0.7%及2.1%，自*一站式服務中心*業務產生之收益分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣75,000元。根據戴德梁行報告，本集團提供廣泛服務的能力可迎合客戶的需要，以避免其就該等服務尋求提供單獨服務。我們預期該需求將繼續上升，原因為發展商偏好於發展過程中提前物色商業租戶以使商業單元更易於出售及使整體發展項目更具吸引力。

我們的業務模式



我們提供的服務涵蓋物業發展項目的生命週期的不同階段，從規劃階段到推廣及銷售再到售後服務。我們透過三個業務分部提供我們的物業中介服務，即(i)物業研究及諮詢服務，(ii)一手及二手市場的綜合房地產代理服務，及(iii)綜合業務服務。我們主攻廣州及珠江三角洲其他區域。於往績記錄期間，我們亦已於海南三亞從事一手市場房地產代理服務。

以下表格載列於往績記錄期間我們按三個業務分部劃分的來自獨立客戶及關連客戶的項目明細：

	項目數量[1]		
	二零一五年	二零一六年	截至二零一七年四月三十日止四個月
物業研究及諮詢			
獨立客戶	12	5	0
關連客戶	5	23	15
小計	17	28	15
房地產代理服務			
一手房地產代理服務			
獨立客戶	25	40	33
關連客戶	10	11	9
小計	35	51	42
二手房地產代理服務[2]	不適用	不適用	不適用
綜合服務			
房緣寶[3]			
獨立客戶	不適用	15	7
關連客戶	不適用	4	2
小計	不適用	19	9
招商易[2]	不適用	不適用	不適用
一站式服務中心[2]	不適用	不適用	不適用

附註：

(1) 所示期間的項目數量指於該期間有效的項目。

(2) 我們的二手市場房地產代理*招商易*及一站式服務中心服務乃提供予若干不同客戶且該等服務通常不按發展項目基準提供。

(3) 我們於二零一六年收購*房緣寶*服務。因此，二零一五年並無進行中項目。有關收購*房緣寶*服務的詳情，請參閱「歷史、重組與企業架構 — 企業發展 — 房緣寶」。

以下表格載列於往績記錄期間我們按三個業務分部劃分的來自獨立客戶及關連客戶的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	*佔收益的%*	*人民幣千元*	*佔收益的%*	*人民幣千元*	*佔收益的%*
物業研究及諮詢						
獨立客戶	1,986	2.2	2,665	2.5	318	0.7
關連客戶	1.147	1.3	528	0.5	無	無
小計	3,133	3.5	3,193	3.0	318	0.7
房地產代理服務						
一手房地產代理服務						
獨立客戶	15,280	17.0	29,723	28.0	6,421	14.8
關連客戶	51,205	56.9	41,099	38.6	21,792	50.4
小計	66,485	73.9	70,822	66.6	28,213	65.2
二手房地產代理服務	19,121	21.2	22,977	21.6	10,400	24.0
小計	85,606	95.1	93,799	88.2	38,613	89.2
綜合服務						
房緣寶[1]						
獨立客戶	不適用	不適用	4,549	4.3	2,897	6.7
關連客戶	不適用	不適用	2,892	2.7	467	1.1
小計	不適用	不適用	7,441	7.0	3,364	7.8
招商易						
獨立客戶	827	0.9	634	0.6	75	0.2
關連客戶	無	無	97	0.1	無	無
小計	827	0.9	731	0.7	75	0.2
一站式服務中心						
獨立客戶	379	0.4	1,165	1.1	901	2.1
關連客戶	114	0.1	16	無	無	無
小計	493	0.5	1,181	1.1	901	2.1
小計	1,320	1.4	9,353	8.8	4,340	10.1
本集團之總收益	90,059	100	106,345	100	43,271	100

附註：

(1) 我們於二零一六年收購*房緣寶*服務。因此，二零一五年並無錄得收入。有關收購*房緣寶*服務的詳情，請參閱「歷史、重組與企業架構 — 企業發展 — 房緣寶」。

下表載列於往績記錄期間就房地產銷售及租賃交易中我們提供的房地產代理服務所收取的佣金明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
					(未經審核)			
銷售物業所得佣金	79,287	92.6	86,967	92.7	30,906	94.0	35,922	93.0
租賃物業所得佣金	6,319	7.4	6,832	7.3	1,970	6.0	2,691	7.0
房地產代理服務所得總收益	85,606	100	93,799	100	32,876	100	38,613	100

物業研究及諮詢

我們為一手物業市場提供物業研究及諮詢服務，其中以廣州及珠江三角洲其他地區為重點。物業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、

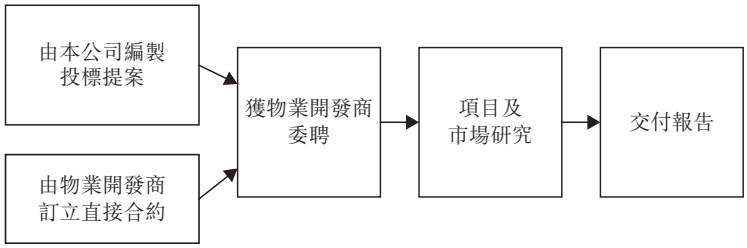
項目條件研究、發展及定位、制定項目規劃及發展策略、為物業建造及組合提供推薦建議以及就銷售及營銷策略提供推薦建議。

我們的物業研究及諮詢服務主要提供予物業開發商並一般根據物業發展項目的自然進程分為三類：(i)早期可行性研究；(ii)物業發展諮詢；及(涉及程度較低)(iii)銷售及營銷策劃。

我們主要受物業開發商直接委聘提供物業研究及諮詢服務，而我們根據項目就該等服務收取固定費用。有關費用一般根據工作範圍及項目規模和預期時間跨度等因素釐定。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們獲委聘分別為17、28及15個項目提供物業研究及諮詢服務。於該等期間，我們的物業研究及諮詢服務分別產生人民幣3.1百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣0.3百萬元的收益。於最後實際可行日期，我們有3個仍在進行的物業研究及諮詢項目。

我們於此分部所提供的服務詳情如下：

早期可行性分析



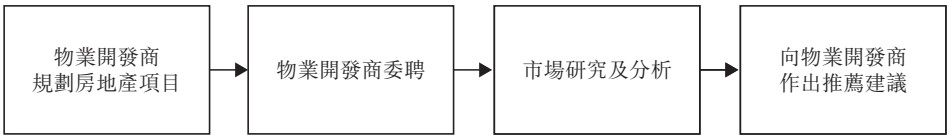
我們向有意編製投標提案的物業開發商提供可行性分析服務。

一旦覓得具體地盤，我們通常與物業開發商共同編製項目的可行性分析，其中計及到彼等之具體要求及經濟考慮。我們通常分析過往三年至五年於相同地區的房地產的供求，預測該地區物業的銷售並根據擬建物業的潛在成本及銷售價格計算預期利潤。我們的項目分析報告為物業開發商提供有關潛在發展物業的機會及風險評估，並就市場定位及最佳單元組合(例如公寓、住宅及零售點)以及定價策略提供推薦建議。

我們亦提供有關當地物業市場的趨勢分析，包括當地居民的消費模式。

我們能夠依據我們有關物業市場的數據庫及一手資料，以及研究及項目團隊的豐富經驗提供該等研究能力。

物業發展諮詢



就規劃房地產項目(例如住宅綜合體或多用途發展項目)的物業開發商而言，我們提供綜合諮詢服務，其中包括進行市場研究及數據分析，就市場定位提供推薦建議以及就項目及支援設施的整體設計提供建議，例如一個住宅綜合體內不同類別住宅物業的建議比例，或一個多用途發展項目內住宅及商業物業的建議組合及比例。根據我們對宏觀經濟數據及我們可得之物業市場最近期資料的分析，以及各個項目的具體因素，我們就適當的銷售及營銷活動(包括定價分析及策略)提供推薦建議以及根據各個物業開發商的具體要求提供諮詢報告。

我們亦能夠就物業管理規定提供建議以及推薦物業管理服務。此外，我們為各個項目提供概念及主題，根據不同物業開發商的要求制定綜合營銷計劃，以及協助甄選設計及推廣公司及分包商。最後，我們就執行廣告策劃向客戶提供推薦建議，以最大化推廣活動的效果。

銷售及營銷策劃

我們通常向委聘我們提供一手房地產市場代理服務的物業開發商提供銷售及營銷策劃建議。我們通常將該等服務作為與物業開發商訂立之銷售代理服務協議的一部分，並不就此項服務另行收費。

我們亦或會(情況較少)向並無委聘我們提供代理服務的物業開發商提供項目銷售及營銷策劃的服務，例如整體銷售執行計劃。

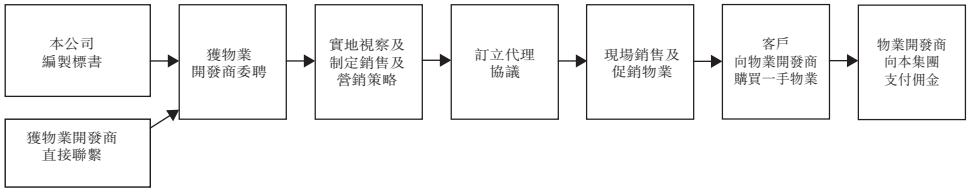
房地產代理服務

我們同時於一手及二手物業市場提供綜合房地產代理服務，業務主要集中於廣州，亦包括珠江三角洲其他地方及海南。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。我們將房地產代理服務分為兩個類別，即一手市場及二手市場。我們將一

手市場定義為可據此直接向物業開發商收取佣金的安排，並將二手市場界定為向第三方(一般為其他物業代理、個人賣家或個人買家)收取佣金的情況。

此業務分部所提供服務的詳情如下：

一手市場房地產代理服務



我們從事提供一手市場房地產代理服務，集中關注住宅及多用途發展項目。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們分別為35個、51個及42個項目提供房地產代理服務，包括於不同階段出售的項目及獨棟建築。

我們透過直接獲物業開發商委聘或就項目向物業開發商提交標書的方式獲得就某項目提供房地產代理服務的授權。

下表載列按地區及地區產生收益劃分的本集團負責項目明細：

地區	**二零一五年**		**二零一六年**		**截至二零一七年四月三十日止四個月**	
	項目數量[1]	*收益 人民幣千元*	*項目數量*[1]	*收益 人民幣千元*	*項目數量*[1]	*收益 人民幣千元*
廣州	23	49,144	26	54,801	20	19,676
珠江三角洲其他地區	11	10,885	24	9,380	21	6,901
其他	1	6,456	1	6,641	1	1,635
總計	35	66,485	51	70,822	42	28,213

附註：

(1) 所示期間的項目數量指於該期間有效的項目。

下表載列於往績記錄期間按我們提供一手市場房地產代理服務的物業類型劃分的項目數量及我們的收益明細：

	二零一五年		二零一六年		截至二零一七年四月三十日止四個月	
	項目數量[1]	*人民幣千元*	*項目數量*[1]	*人民幣千元*	*項目數量*[1]	*人民幣千元*
一手市場房地產代理服務						
物業類型—住宅及多用途	33	66,071	48	64,735	41	28,213
物業類型—商業	2	414	3	6,087	1	無
小計	35	66,485	51	70,822	42	28,213

附註：

(1) 所示期間的項目數量指於該期間有效的項目。

倘我們就有關項目向物業開發商提供物業調查及諮詢服務，則可能獲得物業開發商直接委聘。我們亦可能獲先前合作過的物業開發商委聘。

就招標要約而言，倘物業開發商有意委聘我們作為某一項目的房地產代理，其將向我們提供有關發展項目的規格及資料。經審閱相關資料及視察場地後，我們將為物業開發商編製一份營銷及銷售計劃，並就項目的佣金率達成協議。雙方通過後將簽訂代理協議，而我們將執行營銷及銷售計劃。

倘獲物業開發商委聘，我們將與開發商簽訂協議。該等協議可能訂明獨家或非獨家的代理委聘，並可能涵蓋項目的特定期間或壽命期。倘物業開發商希望利用我們的*房緣寶*平台，則可能另外簽訂一份協議。有關我們*房緣寶*平台的詳情，請參閱下文「—綜合服務—房緣寶」。

於往績記錄期間，超過三分之一委聘我們就一手市場提供房地產代理服務的委聘為獨家性質。有關我們代理協議項下的主要條款及安排，請參閱下文「—我們的客戶」。

視乎物業開發商的要求，我們將派駐一支銷售團隊現場協助潛在買家，並跟進該等潛在買家。我們亦可利用從過往交易收集的潛在買家數據庫，對新的一手發展項目進行營銷。

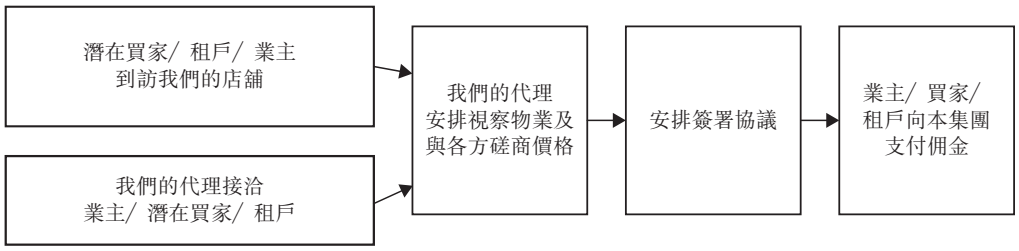
物業開發商根據銷售的成功完成向我們支付一手市場交易佣金。佣金率一般由我們與各項目相關物業開發商按固定比例或進度規模比例公平磋商釐定。釐定佣金率時考慮的因素包括(i)項目規模及地段及(ii)所需派駐現場的銷售團隊規模。在一手市場，較難出售的項目佣金率一般較高，而大型項目通常易於出售，原因為開發商一般對銷售及促銷設立較大的預算。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，本集團收取的平均佣金率分別為物業價格的約1.0%、1.1%及1.0%。

於二零一五年及二零一六年，來自一手市場交易的佣金收益分別為人民幣66.5百萬元及人民幣70.8百萬元，分別佔我們於該等年度總收益的73.8%及66.6%。截至二零一七年四月三十日止四個月，一手市場交易佣金產生的收益為人民幣28.2百萬元，佔本期間總收益的65.2%。於最後實際可行日期，我們提供一手市場房地產代理服務的進行中項目共有30個。

於往績記錄期間，我們曾擔任逾90個物業開發項目的一手房地產市場代理。本集團經手買賣的物業總價值為人民幣14,807.7百萬元。下表概述於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月我們為其提供一手房地產市場代理服務的項目數目：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
承前項目數目	19	19	15
已簽訂的新項目	16	32	27
項目總數	35	51	42
結轉項目數目	19	15	32

二手市場房地產代理服務



我們亦提供二手市場房地產代理服務，我們將其界定為不直接與物業開發商訂立協議而是向第三方(一般為其他物業代理或個人買家)收取佣金的情況。該等交易通常涉及存量房。

我們在廣州向尋求出售或出租物業的業主及尋求購買或租賃物業的潛在買家或租戶提供二手市場房地產代理服務。

代表業主進行的二手市場交易不涉及招標流程。我們將於旗下的店舖及不同平台促銷彼等的單位，包括於第三方網站刊登廣告，以接觸大量的潛在買家或租戶。我們亦將檢視數據庫，以搜尋與潛在買家或租戶的可行匹配。

就代表潛在買家或租戶進行的二手市場交易而言，我們的銷售代理可積極接洽或聯絡潛在買家或租戶，並將根據有關人士的標準協助其識別合適的物業。我們的銷售代理一般會安排及陪同潛在買家或租戶視察物業，並將代表潛在買家或租戶與業主磋商價格及與銷售或租賃物業相關的其他條款。倘雙方就購買或租賃物業達成協議，我們將安排簽署協議以記錄條款，並與買家或租戶簽署代理協議。我們一般會根據購買價或租金向業主及買家或租戶收取佣金。

下表載列於所示日期的店舖數目：

	於一月一日			於	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年四月三十日	最後實際可行日期
店舖數目	25	25	24	29	35

於最後實際可行日期，我們在廣州有35間店舖及172名合資格代理。下表載列於往績記錄期間開設現有店舖的過往保本及投資回收期以及將開設新店舖的預期保本及投資回收期：

於往績記錄期間開設的店舖

保本期：	約一至四個月
投資回收期：	約三至六個月

將開設的新店舖

保本期：	約三個月
投資回收期：	約6.8個月

附註： 保本期及投資回收期有所差異，原因為其各自的計算方法所涉及的主要組成部分有所不同。保本期為自店舖開始經營起月收入至少等於月開支的月數。投資回收期為自店舖開始經營起現金流量可支付開設店舖所需投資金額的月數。

新店舖的估計乃基於保守假設，如(i)新店舖僅於成立後第三個月產生收入，及(ii)新店舖收入乃基於二零一六年間店舖的二手房地產代理服務所得的平均收入除以加權平均數進行估計。

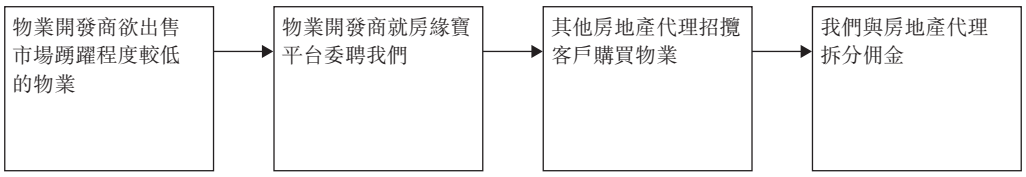
於往績記錄期間，本集團收取的平均佣金率為物業價格的約1.0%至3.0%，或月租金的約0.5至1.0倍。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，來自提供二手市場房地產代理服務的佣金收益分別為人民幣19.1百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣10.4百萬元，分別佔我們於該等年度總收益的21.2%、21.6%及24.0%。

綜合服務

作為提供綜合服務的一部分，我們為物業開發商、個人客戶及公司等客戶提供廣泛的增值服務，以提升客戶滿意度及與客戶維持長期關係。

房緣寶



我們於二零一六年收購*房緣寶*業務。有關收購的詳情，請參閱「歷史、重組與企業架構 — 企業發展 — 房緣寶」。我們的*房緣寶*平台作為中介業務及在線平台，令我們得以為開發商客戶接觸更多的潛在買家。該平台充當著物業開發商與其他房地產代理之間的橋樑，以便開發商項目中的物業可獲更多的房地產代理進行促銷，而無需個別代理直接與物業開發商訂立業務關係。*房緣寶*平台僅用於一手物業發展項目。

我們的*房緣寶*平台通常用於市場意向水平可能較低的項目，例如於非黃金地段而開發商有意促進銷售的發展項目，因為開發商一般願意就該等項目支付較高佣金。倘使用*房緣寶*平台，我們將與帶來實際完成購買物業的潛在買家的任何房地產代理分攤佣金。於往績記錄期間，我們成功利用*房緣寶*平台促銷24個發展項目，例如增城雲山詩意、花語水岸及其他於佛山及廣州周邊的項目。

當物業開發商就我們的*房緣寶*平台委聘我們時，我們會將相關物業資料上傳至*房緣寶*平台，而其他房地產代理可於該平台上查閱該等資料。倘房地產代理擁有有意購買物業的潛在買家，房地產代理將於*房緣寶*平台登記潛在買家資料並陪同潛在買家參觀物業。倘潛在買家購買物業，物業開發商將就該交易向我們支付佣金，而我們將與招攬買家的房地產代理分攤佣金。於二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們分別享有約51.5%及42.4%的就引介買家的房地產代理自物業發展商收取的佣金。

於二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，透過*房緣寶*平台達成交易的項目所產生的收益為人民幣7.4百萬元及人民幣3.4百萬元，佔我們於該等期間總收益的7.0%及7.8%。

一站式服務中心

我們透過*一站式服務中心*業務為個人客戶提供一系列輔助服務，以致力成為所有客戶的一站式平台。除作為代理協助彼等搜尋物業以及磋商及安排簽訂買賣合同外，我們亦將就銷售相關事宜(包括售後)向彼等提供協助。例如，就可能並無設有內部團隊以管理及處理所有個人買家的開發商而言，我們將協助買家獲取相關所有權證書，申請銀行按揭，及處理其他行政事宜。我們就協助買家獲取所有權證書向彼等收取固定費用，並根據買家從銀行獲得的按揭金額收取一定費用。由於在需要提供該等服務之時，我們的銷售代理通常已經與個人客戶建立默契，我們一般已準備好提供該等增值服務。

於二零一七年年初，我們亦開始透過一站式服務中心為我們的客戶提供增值服務。作為一站式服務中心服務的一部分，我們亦為客戶提供收租服務；物業維修及維護服務，包括內部維護及翻新；以及設計及佈置服務，包括物業的室內設計及傢俱及電器佈置。憑藉一站式服務中心及我們的二手市場房地產代理服務，我們為投資置業客戶提供全方位的服務。

就透過一站式服務中心提供的服務而言，我們每月按物業租金收入的一定比例向客戶收取費用。我們代表客戶產生的任何成本由客戶償付。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年止四個月，一站式服務中心服務所產生的收益分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣75,000元，分別佔我們於該等期間總收益的0.5%、1.1%及0.2%。

招商易

就作為一手市場發展項目組成部分的商業單位而言，我們的*招商易*業務協助物業開發商識別及接洽潛在租戶。物業開發商可能並無設有可有效處理潛在商業租戶的內部團隊，或可能傾向於委聘外部物業代理代為處理，以便接觸更廣泛的潛在租戶。開發商一般於開發進程的初期階段重視為發展項目物色商業租戶，因為這通常會令發展項目整體上更具吸引力，而且在已經有租戶的情況下，商業單位一般更易於出售。開發商根據商業單位租金的一定比例向我們支付一次性費用。於往績記錄期間，本集團收取的費率通常介乎所出租商業單位月租的0.5至2.5倍。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，*招商易*服務所產生的收益分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.9百萬元，分別佔我們於該等期間總收益的0.9%、0.7%及2.1%。

本集團負責的主要房地產項目

下表載列於往績記錄期間，我們透過提供服務所產生收入的10個最大房地產項目，而我們透過向其提供(i)物業研究及諮詢服務，(ii)一手房地產市場代理服務及(iii)綜合服務產生收入：

			截至以下日期的收入			
			截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	於往績記錄期間產生的總收入
項目名稱	所在地	提供服務類型[1]	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
			人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
花語水岸[2]	廣州	1,2,3	28,411	14,401	865	43,677
增城雲山詩意[2]	廣州	1,2,3	7,036	13,149	10,922	31,107
海棠福灣一號[2]	三亞	1,2	6,710	6,756	1,646	15,112
鶴山十里方圓[2]	江門	1,2,3	4,914	2,971	4,490	12,375
科城山庄	廣州	1,2,3	3,724	6,966	832	11,522
項目A	廣州	1,2,3	1,417	6,670	2,557	10,644
越秀時光[2]	廣州	1,2,3	649	4,548	1,971	7,168
天倫花園	廣州	1,2	—	5,943	—	5,943
項目B	廣州	1,2	—	4,368	666	5,034
項目C	廣州	2	871	2,024	434	3,329

附註：

(1) 1類服務指物業研究及諮詢服務。
2類服務指一手房地產市場代理服務。
3類服務指綜合服務。

(2) 該等項目乃關連客戶授予。

就二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月而言，經本集團買賣之一手市場物業總銷售價值分別達約人民幣6,454.1百萬元、人民幣5,613.0百萬元及人民幣2,740.6百萬元。經本集團買賣之廣州一手市場物業總銷售價值於該等期間分別達約人民幣5,290.9百萬元、人民幣4,433.1百萬元及人民幣1,811.8百萬元。

我們的客戶

我們物業研究及諮詢業務的主要客戶為物業開發商。我們的房地產代理服務的主要客戶為物業開發商、物業擁有人、物業買家及租戶。我們綜合服務的主要客戶為物業開發商及物業買家。

我們於珠江三角洲地區累積有廣泛的客戶基礎，主要方式為透過銷售人員進行擴展。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，剔除使用我們不同業務分部服務的重複客戶後，我們分別獲47、72及47名企業客戶聘用。下表載列於往績記錄期間按業務分部劃分的我們的企業客戶數量：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
物業研究及諮詢服務	12	9	3
一手市場房地產代理服務	38	56	39
綜合服務[1]	6	25	9
總計(剔除一個以上分部的重複客戶)	47	72	47

附註：

(1) 我們於二零一五年的綜合服務客戶並不包括提供*房緣寶*服務的任何客戶，我們於二零一六年前尚未收購該平台。

物業研究及諮詢業務

就我們的物業研究及諮詢業務而言，我們一般就各個開發項目單獨與我們的客戶訂立研究及諮詢協議。該等協議的主要條款涵蓋本集團向客戶提供的服務及交付物範圍，如市場調查及可行性報告；或以一次性付款或分期方式結算的費用結構；以及報告到期交付的期間一般為自協議日期起計10至45天內。

一手房地產市場代理服務

就我們的一手房地產市場代理服務而言，我們一般與物業開發商訂立專屬的規劃及代理協議。該等協議的主要條款一般包括下列各項：

- *項目的資料*。該等資料包括開發商名稱、代理名稱、待提供服務說明、有關物業銷售的主要數據以及物業位置、呎寸及性質等其他主要事實資料。

- *年期*。規劃及代理協議的年期一般為一年內，惟訂約雙方經磋商後可予重續，進而訂立新協議。

- *佣金*。我們客戶向我們支付經我們出售任何物業的佣金，佣金乃根據銷售的成功完成進行計算。佣金率一般按固定比例或進度規模比例釐定。

- *服務*。我們一般需要銷售團隊人員留駐現場協助潛在買家及對潛在買家進行跟進。我們亦有可能需要就有關項目的推廣協助組織各種活動。

- *獎金款項*。我們的客戶或會根據市況及物業銷售表現向我們支付酌情獎金款項。

- *發票及付款*。我們按月基準向我們的客戶發出票據。於往績記錄期間，並無向我們的客戶授出具體信貸期，惟我們的客戶通常自票據發出後90日內結算應收款項。我們客戶向我們作出的付款乃通過銀行電匯或支票方式作出。

二手房地產市場代理服務

就我們的二手房地產市場代理服務而言，我們一般與物業擁有人(作為賣方)及物業買家(作為買方)訂立標準三方協議。該等協議的主要條款一般包括下列各項：

- *物業詳情*。載入協議的資料包括但不限於物業的地址、證書編號、呎寸、性質及任何產權負擔，以清楚識別待售物業。

- *代價及付款條款*。協議載有物業代價及結付方式。代價可以(i)一次性付款；(ii)分期付款；或(iii)按揭付款方式結付。

- *完成*。協議載有交易完成方式，如完成日期及機制。

- *佣金*。買方或租戶及賣方或業主各自根據物業價格或租金就交易支付佣金。佣金數額或會變更，並將由各方協定。

- *滯納金*。買方延遲向賣方支付的代價付款，以及買方及／或賣方延遲支付的佣金，均會進行利息累計。

綜合服務

就我們的*房緣寶*服務而言，我們一般與物業開發商訂立合作協議。合作協議的主要條款一般包括下列各項：

- *合作範圍*。協議將納入合作詳情，如物業項目的資料、合作期限以及我們將提供予客戶的服務的一般說明，例如派遣員工到現場為潛在買家提供協助及提供客戶服務，以及與可能轉介潛在客戶的其他房地產代理聯繫及陪同彼等看房。

- *費用*。我們一般按物業總交易金額的固定比例收取費用。費用之後由我們與引介客戶的房地產代理進行分成。

就我們的*招商易*服務而言，我們一般與物業開發商訂立商業代理協議。商業代理協議的主要條款一般包括下列各項：

- *服務範圍*。我們就物業開發商的商業物業向其引薦潛在承租人。倘潛在承租人租賃物業開發商的商業物業(以簽訂租賃協議為準)，我們將可收取月租金總額的固定比例作為佣金。

- *發票及付款*。我們按月基準向我們的客戶發出票據。客戶須於七個營業日內結清賬款。

就我們的一站式服務中心服務而言，我們一般與物業開發商及個人客戶簽訂協議。協議的主要條款一般包括以下各項：

- *服務範圍*。就一手市場物業而言，我們一般派遣人員留駐現場協助買家完成登記及取得相關業權證書。就購買二手市場物業的個人客戶而言，我們一般協助客戶取得按揭及完成登記。

- *費用*。我們一般就一手市場物業向開發商收取服務費，而二手市場物業則向個人客戶收費。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，向最大客戶作出的銷售分別佔我們總收益31.5%、13.4%及24.8%。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，來自五大客戶的收益總額分別佔我們總收益56.0%、43.3%及48.6%。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月的五大客戶中，方圓集團成員公司分別佔我們總收益52.3%、31.9%及43.4%。除方圓集團外，我們的主要客戶均為獨立第三方。有關與方圓集團交易的詳情，請參閱「關連交易 — 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」。於二零一七年四月三十日，概無主要客戶為我們的供應商。

儘管我們收益的重要部分乃來源於方圓集團，惟我們相信我們有能力擴寬客戶群，我們於二零一六年來源於方圓集團的收益比例較二零一五年下降及截至二零一七年四月三十日止四個月較二零一六年同期下降便是證明。有關我們與方圓集團關係的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

五大客戶	客戶成為本集團五大客戶之一之年度／期間及其概約銷售百分比	業務活動	業務關係年限	關連人士（倘是，於方圓集團內所持股權）
廣州市輝兆商務服務有限公司[1]	二零一五年財年：31.5% 二零一六年財年：13.4%	物業開發	3年	是(50%)
廣州市輝鵬房地產開發有限公司[1]	二零一五年財年：7.8% 二零一六年財年：12.1% 二零一七年四個月：24.8%	物業開發	3年	是(85%–100%)[2]
海南萬通房地產有限公司[1]	二零一五年財年：7.5% 二零一六年財年：6.4% 二零一七年四個月：3.8%	物業開發	4年	是(50%)
鶴山市方圓房地產發展有限公司[1]	二零一五年財年：5.5% 二零一七年四個月：10.2%	物業開發	8年	是(100%)
廣州峻森投資有限公司	二零一五年財年：3.7% 二零一六年財年：5.8%	物業開發	2年	否
客戶F	二零一六年財年：5.6%	物業開發	1年	否
客戶G	二零一七年四個月：5.2%	物業開發	3年	否
廣州合禾投資有限公司[1]	二零一七年四個月：4.6%	物業開發	6年	是(51%)

附註：

(1) 該等客戶均為關連客戶，因為彼等均為方圓集團的附屬公司。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，向我們五大客戶中的關連客戶進行之銷售合共為人民幣47.1百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣18.8百萬元，分別佔我們於各該等期間總收入的52.3%、31.9%及43.4%。

(2) 廣州市輝鵬房地產開發有限公司於二零一七年三月成為方圓集團的全資附屬公司，當時獨立少數股東出售其剩餘股權予方圓集團。

除方先生外，於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，概無董事或其聯繫人或任何擁有我們已發行股本超過5%的股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

銷售及行銷

我們通過廣泛的行銷策略推廣我們的服務，包括通過傳統及新媒體登廣告、制定員工激勵計劃以及現有客戶轉介新客戶的獎勵計劃。對於一手物業項目，我們與物業開發商合作舉辦推廣活動，以提高項目的形象及吸引更多的客戶。

我們還致力於通過參與新項目的招標，建立合作夥伴關係和接洽潛在客戶，與地產開發商保持良好的關係。我們亦重點發揮我們在廣泛服務領域的能力，為不同類型客戶提供「一站式」的服務，以提高客戶忠誠度。

我們的行銷活動由經營管理人員負責。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們分別產生行銷活動費用人民幣2.8百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣1.3百萬元。

我們的供應商

基於我們的主要業務活動的性質，我們並無主要供應商。我們已與多個供應商訂立協議，內容主要有關提供市場營銷及廣告宣傳服務。此外，我們可能會與招攬買家的房地產代理分攤*房緣寶*業務項下自物業開發商收取的佣金。

於往績記錄期間，我們的董事或彼等的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於我們任何供應商擁有任何權益。

競爭局面

房地產行業在廣州乃至全中國整體上較為分散化。根據廣州市房地產中介協會，截至二零一六年三月底，廣州共有約485家房地產代理。

根據戴德梁行報告，物業中介服務的競爭局面較為分散，由於物業諮詢及代理行業准入門檻較低，市場上的房地產代理眾多。大部分市場參與者規模較小，在廣州485家房地產代理中僅有185家擁有店舖及進行二手市場房地產代理服務，其中僅有16家(包括本集團在內)於市場上擁有10間以上店舖，而本集團即為其中之一，且前十大代理公司中除兩間代理公司外其餘代理公司(包括我們)，分別佔一手住宅市場的市場份額均不足4%。由於競爭激烈，各公司主要著重在品牌聲譽、經驗及市場覆蓋(以店舖及員工數量衡量)等多個主要因素競爭，以維持市場競爭力。

由於城區土地供應短缺，預期廣州物業市場將更多依賴二手物業。由一手市場主導逐步轉為二手市場主導是房地產行業轉型的必行趨勢。鑒於此變動，董事認為，市場對二手房地產代理服務的需求將會增加。為把握需求增長的機會，我們計劃在廣州開設更多網點及招聘更多員工來擴大我們的二手房地產代理服務。董事亦相信，我們有能力把握此次機會。

近來，部分市場參與者開始採納新的市場渠道，如引入網上平台以提高服務效率。為應對市場發展趨勢，本集團已發展綜合服務產品，及董事認為本集團向地產發展商提供多元化增值服務的能力，將使本集團繼續在一手房地產市場保持競爭力。

有關競爭局面及我們相對其他競爭對手的競爭優勢進一步詳情，請參閱「行業概覽 — 廣州一手住宅市場物業諮詢及代理行業的競爭格局」及「業務 — 我們的競爭優勢」。

僱員

下表載列於所示日期不同業務分部內的僱員數目：

	於一月一日		於		
	二零一五年	二零一六年	二零一六年十二月三十一日	二零一七年四月三十日	最後實際可行日期
管理及行政[1]	6	6	9	6	6
物業研究及諮詢服務	34	34	67	49	49
房地產代理服務[2]	444	435	667	520	570
綜合業務服務	32	25	41	55	53
合計	516	500	784	630	678

附註：

(1) 若干僱員履行所有業務分部的行政及管理職能，且彼等並無在本表不同業務分部間進行區分。

(2) 於二零一六年第四季度，銷售部僱用新僱員，此乃由於公司處於業務忙季，活躍項目眾多。於二零一七年第一季度，我們的僱員數目有所減少，此乃由於春節期間通常為僱員流動的高峰季節。

於二零一七年四月三十日，我們共有630名僱員，全部位於廣東及海南。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的僱員福利總支出為約人民幣59.1百萬元、人民幣70.2百萬元及人民幣27.5百萬元。

下表載列於二零一七年四月三十日按職能分類的僱員總數以及各類別佔僱員總數的百分比。

職能	僱員人數	佔僱員總數百分比
行政及管理	6	1.0%
市場研究及業務支持	49	7.8%
銷售部		
一手物業分部	120	19.1%
二手物業分部	400	63.4%
商業物業分部	21	3.3%
客戶服務	34	5.4%
合計	630	100%

我們根據業務需求招聘僱員。我們的人力資源部根據我們的年度業務發展計劃或其他部門的具體要求，基於我們的需求招聘僱員。我們通過各種渠道尋求求職者，包括線上招聘平台(如前程無憂、智聯招聘及獵聘網)及參加招聘會。我們還鼓勵在適當時進行內部僱員調任。

我們強調僱員的發展，並為僱員實施培訓計劃。我們為僱員提供內部培訓，並不時與外部服務提供商合作，以根據我們的年度僱員發展計劃為我們的僱員提供適當的培訓。

我們與僱員訂立個人就業協議，包括(但不限於)工資、福利、工作時間、工作場所安全及保險等條款。我們的僱員薪酬包括工資及加班費。我們還為僱員提供醫療、體檢、生日及節日現金津貼，以及社會保險及住房公積金。

我們尚未在中國為僱員建立工會。於最後實際可行日期，我們並無受到任何影響本公司業務的重大勞資糾紛或其他勞資爭議。

福利供款

我們必須遵守中國有關社會福利的法律及法規。根據適用的中國法律法規，我們目前參與相關地方政府組織的社會保險繳款計劃。我們目前為員工提供養老保險計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、個人工傷計劃、生育保險繳款及員工住房公積金供款。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的繳款總額分別為約人民幣4.2百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣3.5百萬元。於過往績記錄期間，我們未能為所有員工支付社會福利。有關詳情請參閱「—不合規事件」一節。

除「—不合規事件」一節所披露者外，於最後實際可行日期，我們相信我們已遵守所有適用的國家及地方有關社會福利的法律及法規，並已全額繳付中國法律及法規規定的社會保障保費及供款。

健康、工作安全、社會及環境事務

我們遵守中國關於勞工、安全及環境保護事項的法律。此外，我們已建立職業安全及衛生制度，實施國家職業安全與衛生規則及標準，為員工定期提供工作場所安全培訓，以提高其對工作安全問題的認識。據中國法律顧問告知，自往績記錄期間期初至最後可行日期，我們已在所有重大方面遵守與工作場所安全有關的中國法律，並且概無發生任何對我們業務產生重大不利影響的事件。

鑒於我們的業務性質，我們認為我們不會遇到重大環境責任風險或合規成本。由記錄期間期初至最後實際可行日期，我們概無因違反中國環境法律而遭到任何罰款或懲罰。我們的中國法律顧問認為，我們並無違反中國環境法律而須面臨任何重大行政處罰。

物業

於最後實際可行日期，本公司並無擁有任何物業，並在中國不同地點租賃40處物業作為辦公室及營業點，總建築面積為約3,542.63平方米。每處物業的建築面積介乎約17.6平方米至978.2平方米。某些租賃的業主為本集團的關連人士。有關該等關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易」。

缺陷租賃區

於最後實際可行日期，有總建築面積約173.5平方米(相當於本集團租賃物業總建築面積的約4.9%)的地區尚未獲出租人提供相關建築物所有權證書、規劃批准或其他

物業相關業權證明文件。因此，倘若任何該等租賃區域被相關當局阻止使用或倘第三方尋求對業主行使擁有權權利，我們可能無法繼續佔用相關物業。

董事認為，上述物業(「**缺陷租賃區**」)對我們的業務、財務狀況及經營業績並不重要，亦不會產生重大不利影響，主要是因為(i)其僅佔本公司租賃物業總建築面積的約4.9%；(ii)本集團作為承租人，不會因出租人未能提供建築物業權證而受罰；(iii)於最後實際可行日期，本集團對缺陷租賃區的使用從未受到有關當局的阻攔；及(iv)倘若我們無法再使用任何缺陷租賃區，我們可以輕易租賃擁有有效建築物所有權證書的其他物業，而且預計搬遷的時間及成本(預期不會超過人民幣0.8百萬元)並不重大。

據董事所知，缺陷租賃區的租金方面並無差別。此外，我們的控股股東及有關出租人已承諾就因缺陷租賃區而引致的任何損失作出賠償。

租約登記

於最後實際可行日期，尚有6項我們作為承租人的租約並未向中國有關政府部門登記。根據中國相關法律法規，物業租約或分租約的各方應在簽立租約的規定時限內向有關當局登記各自的租約。

誠如我們的中國法律顧問告知，中國政府當局或會責令我們在規定的期限內對租約登記及備案。未能如此行事或會使我們就每份未登記遭致最高人民幣10,000元的罰款。董事確認，現行租約或分租約正在向中國有關當局登記的過程。據我們的中國法律顧問告知，倘若我們在中國政府有關部門責令限期內完成登記及備案手續，有關部門將不會對我們施加刑罰，而租約或分租約的登記失敗不影響該等租約或分租約的合法性。

就董事所知，就未登記租約及分租約而言，租金並無差異。

有關與租賃物業相關的風險之詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 由於我們於中國租賃的若干物業的權屬不完善，我們受潛在不利後果的影響」。

於最後實際可行日期，由於我們並無任何單一物業的賬面金額佔總資產的比例達15%或以上，故我們毋需遵照創業板上市規則第8.01A條在本文件中編錄任何估值報告。根據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條，本文件獲

豁免遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》第342(1)(b)條關於《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第34(2)段就我們的所有土地或建築物權益出具估值報告的規定。

牌照、許可及證書

據我們的中國法律顧問告知，董事確認，於最後實際可行日期，我們已就我們於中國的經營從中國相關機關取得所有重大牌照、批准及許可且該等牌照、批准及許可均為有效。下表載列有關我們經營的重大牌照、許可及證書詳情。

牌照／許可／證書	簽發機關	授出日期	屆滿日期
授予廣州方圓地產顧問有限公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予廣州房緣寶網絡科技有限公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予雲山詩意分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予雲山詩意第二分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予興國路分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予印月分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日

牌照／許可／證書	簽發機關	授出日期	屆滿日期
授予時代玫瑰園第二分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予紫林分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予桂花崗分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予白雲分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予時代玫瑰園分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予白雲第二分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予白雲第四分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予百順分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日

牌照／許可／證書	簽發機關	授出日期	屆滿日期
授予芳村花園分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予解放北路分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予金碧雅苑分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予金穗分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予集俊分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予白雲高爾夫分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予黃石東路分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予黃石北路分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予黃石花園分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日

牌照／許可／證書	簽發機關	授出日期	屆滿日期
授予黃石路分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予龍溪分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予番禺第一分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年一月一日	二零一七年十二月三十一日
授予科城分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年二月二十七日	二零一七年十二月三十一日
授予華夏分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年四月二十四日	二零一七年十二月三十一日
授予杏霖分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年五月五日	二零一七年十二月三十一日
授予谷詒分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年五月十九日	二零一七年十二月三十一日
授予憶瀾分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年五月二十三日	二零一七年十二月三十一日
授予興民分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年五月三十一日	二零一七年十二月三十一日
授予天河東分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年七月三日	二零一七年十二月三十一日

牌照／許可／證書	簽發機關	授出日期	屆滿日期
授予天河北分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年七月三日	二零一七年十二月三十一日
授予雋瀧分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年七月十七日	二零一七年十二月三十一日
授予越秀分公司的廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一七年七月十七日	二零一七年十二月三十一日

於最後實際可行日期，我們於僱員中擁有172位合資格代理，彼等均持有廣州市房地產中介協會授予的廣州市房地產中介服務人員資格證書。

獎項及認可

我們獲得的多個獎項表明了我們的服務質量及受歡迎程度。我們亦為廣州市房地產中介協會副會長及廣州外商投資企業協會成員。下表載列我們於過往所獲得的主要獎項摘錄：

授予年份	獎項／認證	頒獎機構
二零一七年	企業信用評價AAA級信用企業	中國中小企業協會
二零一六年	(中國•廣州)誠信經營中介公司)	廣州日報
二零一六年	(中國•廣州)市民信賴中介	廣州日報
二零一六年	華南房地產創新經紀企業	廣州住天下網路有限公司

授予年份	獎項／認證	頒獎機構
二零一五年	中國房產風雲榜最具價值經紀公司	58安居客
二零一五年	廣州省地產全行業領袖峰會廣東省地產支柱品牌	廣東省地產商會及廣東省地產全行業領袖峰會組委會
二零一五年	廣州市房地產中介行業五星級服務機構	廣州市房地產中介協會
二零一四年	(中國•廣州)誠信經營中介公司	廣州日報
二零一三年	(中國•廣州)誠信經營中介公司)	廣州日報
二零一三年	廣州地產經紀行業—最具品牌影響力品牌	搜房網
二零一二年	廣州地產經紀行業—最具品牌影響力品牌	搜房網
二零一二年	十年行業楷模地產中介公司	廣州日報
二零一一年	廣州地產經紀行業—最具品牌影響力品牌	搜房網
二零一一年	(中國•廣州)最值得信賴地產中介公司	廣州日報

知識產權

於最後實際可行日期，我們於香港及中國並無持有註冊商標，並持有四個對我們業務屬重大的註冊域名。有關更多資料，請參閱本文件「法定及一般資料—有關業務的其他資料—知識產權」。

我們與方圓地產已於●訂立商標特許權協議，據此，方圓地產同意按零代價向本集團授出使用若干經方圓地產於中國及香港註冊的商標的特許權，自商標特許權協議日期起直至註冊商標屆滿日期為止。有關商標特許權協議的詳情，請參閱「關連交易 — 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 — 商標特許權協議」及「法定及一般資料 — B.有關本集團業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權概要」。

於往績記錄期間起至最後實際可行日期，我們並無牽涉任何重大知識產權糾紛、侵權索償或訴訟。

保險

我們已為我們於廣州的所有店舖購買企業綜合保險，所提供的保險範圍可防止我們業務經營產生的主要風險，主要包括財產損失及損害、盜竊及搶劫產生的損失及損害以及現金損失。我們相信我們的保險範圍乃屬充足且符合中國行業慣例。

於往績記錄期間，我們概無就所投購保險作出任何重大索償。

法律程序

我們可能不時涉及自我們的一般業務過程中產生的糾紛或法律程序。於最後實際可行日期，我們或任何董事並無任何尚未了結或面臨對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的訴訟或仲裁。

不合規事件

於往績記錄期間，我們並未向社會保險及住房公積金作出全額供款。於往績記錄期，我們未繳的社會保險及住房公積金供款總額分別為人民幣7.5百萬元及人民幣1.4百萬元，而相關政府機構或會責令我們繳納的適用滯納金為人民幣1.2百萬元。不合規主要是由於地方當局就有關中國社會保險及住房公積金的適用供款基準的相關法規的執行或詮釋不一致。此外，部分僱員不願按其實際工資繳納全數供款，原因是彼等認為全數供款對彼等造成沉重財務負擔。

為降低該事件的風險，我們的內部政策及指引已獲修訂，以包括(i)指派總經理辦公室處理有關社保基金及住房公積金供款事宜的事宜；及(ii)財務部審核計算方法。

自二零一七年三月起，我們一直為我們的僱員向社會保險基金及住房公積金支付充足供款。此外，我們已就未足額支付的社會保險基金供款(包括滯納金)及住房公積金供款分別作出撥備約人民幣8.7百萬元及人民幣1.4百萬元。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到僱員有關我們向任何社會保險或住房公積金供款不足的任何投訴，亦無收到相關政府機構要求向任何社會保險或住房公積金供款的任何命令或通知。董事確認，在接獲相關政府部門要求繳納額外供款的任何命令或通知後，我們將就有關社會保險及住房公積金的任何未繳款項作出供款。

根據與有關政府主管部門的面談及書面確認，我們並無涉及有關政府部門就社會保險及住房公積金供款所進行的調查或所實施的任何行政處罰。

鑒於以上所述，方先生(我們的控股股東之一)承諾，若我們須支付上述任何尚未支付供款、逾期費用或有關監管者處以的罰款，方先生將就以上彌償所有責任、損失及負債。

自往績記錄期間期初至最後實際可行日期，除本節上文披露者外，我們已在所有重大方面遵守適用的中國法律及法規並已向有關政府機構取得就我們的業務營運而言屬重要的所有必要批准、許可、牌照及證書。

內部控制及風險管理

內部控制顧問的審閱

我們的董事負責制定及監督持續實施我們的內部控制措施以及我們風險管理系統和質量管理系統的有效性。

本集團於二零一六年十二月委聘一間獨立外部諮詢公司擔任我們的獨立內部控制顧問。根據該委聘，內部控制顧問已審閱有關我們業務營運的內部控制措施，從而識別出不正常情況及提供有關補救行動的內部控制建議，藉以整體提高我們的內部控制系統。

初步審閱流程於二零一六年十二月進行，並由內部控制顧問提供所得結果及推薦建議。內部控制顧問於二零一七年三月進行跟進審閱，並確認本集團已採納其推薦的措施，以修正全部前述所得結果。

我們已成立內部控制部門且我們的各個店舖已指派相關人員負責監察我們持續遵守規管我們業務營運的相關中國法律法規，以及監督任何必要措施的實施情況。此外，我們計劃為董事、高級管理人員及僱員定期提供持續培訓課程及╱或與相關中國法律法規有關的最新資料，務求積極識別任何潛在違規事件及情況。我們的執行董事兼合規主任易若峰先生負責確保我們整體持續合規。

此外，我們已委任RaffAello Capital Limited擔任合規顧問為我們提供服務，包括就遵守創業板上市規則項下規定提供指引及意見。

我們已實施以下內部控制措施以確保我們遵守相關社保及住房公積金法律及法規：

- 本集團人力資源部經理會定期審閱本集團僱員的社保及住房公積金申報及供款情況；

- 人力資源部亦會向中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所諮詢相關中國法律及法規有關社保及住房公積金的規定；

- 本公司會不時為管理人員安排有關社會保障及住房公積金法律及法規的培訓，使得彼等了解該等領域的最新情況；

- 我們的人力資源部會為僱員組織信息交流會，並敦促彼等根據有關社保及住房公積金法律及法規作出供款╱付款；及

- 人力資源部經理會向執行董事兼合規主任易若峰先生呈報法律及監管合規情況並於需要時提出改進建議。

鑒於上文所述，我們的董事及獨家保薦人認為(i)根據創業板上市規則第6A.15(5)條，本集團的內部控制措施屬充足有效；(ii)我們的董事符合創業板上市規則第5.01條及第5.2條項下的合適性規定；及(iii)根據創業板上市規則第11.06條，本集團適合[編纂]。

風險管理措施

我們的業務營運面臨多項風險，我們相信風險管理對我們的成功至關重要。我們所面對的主要營運風險包括物業整體市場狀況轉變、中國房地產行業監管環境變化、我們挽留僱員的能力、我們擴展至二手市場房地產代理服務的潛力、能否就擴展及業務營運獲得融資以及來自提供類似服務且規模相近的其他物業代理服務提供商的競爭。

有關我們所面對各種風險的披露資料，請參閱「風險因素」一節。此外，我們亦面對大量市場風險，例如在日常業務過程中產生的貨幣、信貸及流動資金風險。有關該等市場風險的討論，請參閱本文件「財務資料 — 財務風險的定性及定量披露」。

為妥善管理該等風險，我們已制定一套全面的風險管理系統，以監控我們營運過程中可能面臨的可能風險。透過我們的風險管理系統，我們尋求降低及防止風險可能對我們業務造成的損失。董事會負責監督我們的整體風險管理系統及負責審議、審閱及批准審核管理中心每年編製的風險評估報告，審核管理中心負責監察本集團的風險及不時制定相應的風險管理措施。行政總裁辦公室亦負責每半年舉行一次會議，討論最新市場風險及向審核管理中心提供推薦建議以協助其編製風險評估報告。我們亦有投購保險，我們認為此舉符合中國房地產代理服務行業的慣例。

我們亦已制定企業管治措施以保障股東利益及提升股東價值。有關企業管治措施的詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 企業管治措施」。

關連交易

概覽

我們與下列於[編纂]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[編纂]後持續進行。因此，於[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]後方圓集團成員公司(本集團成員公司除外)將為本公司關連人士。

— 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[編纂]後廣州方圓物業經營將為本公司關連人士。

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

商標特許協議

於●，方圓地產(作為特許授予方)及本公司(作為特許承授方)訂立商標特許協議(「**商標特許協議**」)，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，請參閱本文件附錄四「B.有關本集團業務的其他資料—2.本集團的知識產權概要」。

商標特許協議期限於協議日期開始至特許商標屆滿日期為止。商標特許協議中含有對方圓地產的不可撤回條款，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特許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[編纂]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特許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／或促進我們的業務發展及(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特許協議支付代價且董事(包括獨立非執行董事)認為商標特許權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低額持續關連交易，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(「**天河辦公室租賃協議**」)，而我們擬於[編纂]後繼續租賃該辦公物業。

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。

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號鋪的物業(「**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鋪(「**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	每月應付鄭女士租金
	(人民幣元)	*(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。

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)以支援其一手物業銷售。由於本集團理解方圓集團的業務需求，預期本集團將於[編纂]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●，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**」)，據此本集團同意於一手物業市場向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，自協議日期起至●止為期三年。

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)的個別協議。

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費用	✓	✓	✓	✓
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)。本集團分別獲方圓集團委聘為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，截至二零一七年六月三十日止六個月，方圓集團產生之收益約為人民幣27.1百萬元，或佔我們總收益的約41.8%。

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)有關項目的公共需求所規限。

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錄得增長，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[編纂]後的[編纂]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以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。

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」。我們的董事認為，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[編纂]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[編纂]後繼續按經常性基準進行，由於主代理服務協議乃於[編纂]前訂立，而有關詳情已於本文件全面披露且潛在投資者將根據該披露參與[編纂]，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[編纂]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進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事

董事會目前由八名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事：

姓名	年齡	獲委任為董事日期	加入本集團日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
執行董事					
容海明	40	二零一七年二月十六日	二零一六年一月	提供本集團策略規劃及一般管理	概無關係
易若峰	40	二零一七年二月十六日	二零一六年一月	監督本集團的日常營運、行政及財務事宜	概無關係
謝麗華	61	二零一七年二月十六日	一九九七年四月	提供策略規劃及監管有關本集團二手市場房地產代理服務之事宜	概無關係
非執行董事					
方明	51	二零一七年二月十六日	一九九七年三月	向本集團提供策略意見	概無關係
獨立非執行董事					
梁偉雄	49	●	●	監督董事會並向其提供獨立判斷	概無關係

姓名	年齡	獲委任為董事日期	加入本集團日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
廖俊平	54	●	●	監督董事會並向其提供獨立判斷	概無關係
田秋生	61	●	●	監督董事會並向其提供獨立判斷	概無關係
杜稱華	48	●	●	監督董事會並向其提供獨立判斷	概無關係

執行董事

容海明女士，40歲，為行政總裁並於二零一七年二月十六日獲委任為執行董事，並主要負責本集團的策略規劃及一般管理。

於一九九九年八月，容女士加入方圓集團，擔任營銷及銷售管理部副經理，彼分別於二零零四年一月及二零零五年五月晉升為同一部門的經理及總經理。彼於二零零九年十二月前任職於同一部門，期間主要負責銷售及營銷策劃。於二零零九年十二月至二零一零年六月期間，容女士出任方圓集團商業物業管理部總經理，主要負責物業管理。於二零一零年六月，容女士獲授予方圓集團副總裁職銜，後於二零一四年十一月獲授予方圓集團董事職銜，並持有該職銜至二零一五年十二月，期間主要負責方圓集團的戰略規劃及整體管理。於二零一六年一月，容女士加入廣州方圓地產顧問擔任總經理，主要負責提供策略意見及監督該公司的管理及行政事宜，並自此一直擔任相同職務。容女士現時亦為方圓地產的董事。

容女士於一九九九年六月獲得中國中山大學市場學系學士學位並於二零零七年十二月獲得中國中山大學企業管理碩士學位。

易若峰先生，40歲，於二零一七年二月十六日獲委任執行董事，主要負責監督本集團的日常營運、行政及財務事宜。

自一九九九年七月至二零零七年四月，易先生曾就職於廣東羊城會計師事務所有限公司，彼最後職位為擔任業務經理並負責處理審計工作。易先生於二零零七年四月加入方圓集團，擔任方圓集團審計中心副總經理，主要負責處理審計工作。彼隨後於二零一零年六月晉升為方圓集團規管及審計監控中心副總經理，直至二零一五年十二月一直擔任此職，負責處理該公司的合規事宜及審計工作。於二零一六年一月，易先生加入廣州方圓地產顧問擔任副總經理(即主要負責監督本公司的日常營運、行政及財務事宜)。

易先生於一九九九年六月獲得中國暨南大學財務系學士學位。彼自二零零二年十二月起擔任中國財政部的註冊會計師並於二零零五年五月獲得中國財政部的中級會計師職稱並於二零一五年十一月獲接納為澳洲會計師公會註冊會計師。

謝麗華女士，61歲，於二零一七年二月十六日獲委任為執行董事。彼於一九九七年四月加入本集團擔任廣州方圓地產顧問董事，自此一直擔任該職，主要負責提供策略規劃及監管有關本集團二手市場房地產代理服務之事宜。

於加入本集團前，謝女士於一九七六年十月至一九九二年十月擔任南方醫科大學南方醫院的行政經理，主要負責日常行政事務及物流管理。於一九九六年三月至一九九七年三月，謝女士曾擔任方圓集團經理，主要負責行政工作。

謝女士於二零零一年六月完成Hong Kong Sino-Australia Management College高級工商管理碩士精讀課程。

非執行董事

方明先生，51歲，為主席並於二零一七年二月十六日獲委任為非執行董事。彼為本集團創始人之一並為控股股東之一。方先生主要負責向本集團提供策略意見。

方先生於物業開發、物業諮詢及業務管理方面擁有約20年經驗。彼於一九九四年至一九九七年擔任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主席兼總經理，主要負責監督公司管理。彼於一九九七年至二零零六年亦擔任廣東方圓集團有限公司主席兼董事長，主要負責監督該公司營運。自二零零六年起，彼擔任方圓集團主席兼董事長，主要負責進行投資決策、提供總體策略規劃及監督方圓集團的物業開發項目。

方先生於一九八七年七月獲得中國中山大學法律學士學位並於二零零七年四月獲廣東省司法廳授予律師資格。

獨立非執行董事

梁偉雄先生，49歲，於●獲委任為獨立非執行董事並主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。梁先生亦為審核委員會主席及薪酬委員會成員。

梁先生擁有逾20年會計及財務經驗並在主要從事物業發展的上市公司擔任高級管理人員。自一九八九年八月至一九九二年九月，梁先生就職於保得物業管理有限公司且最後職位為會計師。自一九九二年十月至一九九四年五月，梁先生出任海裕實業有限公司(為一間聯交所上市公司之全資附屬公司)會計師。自一九九四年五月至二零零五年六月，彼擔任主板上市公司長江實業(集團)有限公司(現稱為長江和記實業有限公司)(股份代號：001)會計師，主要負責會計工作。於二零零五年九月至二零零六年九月，梁先生擔任泓富資產管理有限公司的財務經理、聯交所上市公司泓富產業信託(股份代號：808)的經理，並主要負責處理該公司的上市、會計及財務事宜。於二零零六年十二月至二零一零年十二月，梁先生任職於方圓地產，離職前職位為副主席兼首席財務官，主要負責該公司會計、財務及合規事宜。於二零一一年二月至二零一二年七月，梁先生擔任置富資產管理有限公司財務總監、聯交所(股份代號：778)及新加坡證券交易所上市公司置富產業信託的經理，主要負責監察有關所有會計、財務及財政事宜的職能。自二零一三年一月起，梁先生擔任主板上市公司首長國際企業有限公司(股份代號：697)財務總監，主要負責處理財務事宜。

梁先生於一九八九年十二月獲得香港中文大學工商管理學士學位。彼自一九九九年五月起為特許公認會計師公會資深會員及自一九九六年二月起為香港會計師公會執業會計師。

廖俊平博士，54歲，於●獲委任為獨立非執行董事並主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。廖先生亦為提名委員會成員。

廖博士於提供物業相關高等教育方面擁有逾33年的經驗。自一九八三月七月至一九八四年十一月，廖博士為武漢城市建設學院基建系監理工程師，負責監督項目建設。自一九八四年十二月至一九九二年十月，廖博士為武漢城市建設學院城市管理系教師並參與該院校城市管理及房地產管理高等教育課程的創立。自一九九二年十月至一九九五年五月，廖博士為武漢城市建設學院建築工程管理系講師。自一九九五年五月至一九九八年四月，廖博士為中山大學嶺南學院經濟系物業經營與管理課程講師，後晉升為助理教授。自一九九八年四月至二零零二年一月，廖博士為中山大學嶺南學院商業管理系助理教授兼副主任。自二零零二年一月以來，廖博士一直擔任中山大學嶺南學院商業管理系助理教授，後晉升為教授。彼現時亦為中山大學嶺南學院房地產研究中心主任。

廖博士現時亦為中國房地產估價師與房地產經紀人學會副會長、中國高等院校房地產學者聯誼會創會會員、廣州市房地產中介協會創會主席、世界華人不動產學會創會會員、民建中山大學支部主席、全國高等學校房地產開發與管理和物業管理學科專業指導委員會成員及中國人民政治協商會議第十一屆廣東省委員會委員。廖博士之前曾於二零零四年至二零一零年擔任廣州市房地產評估專業人員協會會長。

廖博士於一九八三年獲得浙江大學土木工程學士學位、於一九八九年七月獲得同濟大學工程管理碩士學位並於二零零七年六月獲得中山大學嶺南學院世界經濟學博士學位。廖博士於一九九四年九月獲評為國家級物業估值師。

田秋生先生，61歲，於●獲委任為獨立非執行董事，主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。田先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

田先生於提供商業及金融相關高等教育方面擁有逾24年經驗。於一九八二年七月至二零零五年七月，田先生在蘭州大學工商管理學院歷任多項職務，包括擔任該院副

院長。自二零零五年七月起，田先生於華南理工大學擔任多項職務，包括擔任該大學經濟與貿易學院副院長、金融系主任及區域經濟研究中心主任。

田先生現時亦為廣東省中國人民政治協商會議及其經濟委員會會員、廣東省政府顧問、廣東省人民政府決策諮詢顧問委員會成員、廣東省市場監管體系建設工作專家諮詢委員會成員、全國高等教育自學考試指導委員會委員、廣東產業金融研究院及廣東省省情調查研究中心研究員及成員、廣東省綜合改革發展研究院研究員、東莞松山湖國家高新技術產業開發區顧問、深圳大學中國經濟特區研究中心學術委員會成員、廣東省金融學會學術委員會委員、中國消費經濟學會顧問、廣東省價格協會常務理事及中國國際金融學會總顧問。

田先生現時亦為萬聯證券股份有限公司及珠海港股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：507))的獨立非執行董事。

田先生於一九八二年六月獲得蘭州大學經濟學學士學位並於二零一一年六月獲得中國西北大學經濟學博士學位。

杜稱華先生，48歲，於●獲委任為獨立非執行董事並主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。杜先生亦為審核委員會成員。

杜先生曾擔任廣發銀行法律部經理。於二零零四年一月至二零一四年十二月，杜先生為廣東國鼎律師事務所高級合夥人，主要負責提供法律服務。自二零一五年二月起，杜先生擔任廣東瀛杜律師事務所董事。

杜先生現為廣州市法學會民法專業委員會副理事、廣州市律師協會不良資產專業

委員會主任、廣東省律師代表大會代表及廣州仲裁委員會委員。

杜先生於一九九二年六月獲得武漢水運工程學院法學學士學位，於一九九六年七月獲得南京大學國際商學院金融學學士學位，於二零零二年六月獲得暨南大學法學碩士學位並於二零一二年十二月獲得武漢大學法學博士學位。杜先生於二零一五年四月獲廣東省司法廳頒發律師資格。

根據創業板上市規則第17.50(2)條規定作出的披露

除本節所披露者外，各董事確認就彼而言：(a)彼於過去三年並無在證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任董事職務；(b)彼於最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職位；(c)彼於最後實際可行日期與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係；(d)除「附錄四 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的其他資料—1.本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉」所披露者外，彼概無於證券及期貨條例第XV部所界定的股份中擁有任何權益；(e)彼並無於與我們直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何根據創業板上市規則須予披露的權益；及(f)就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無有關董事或高級管理層的其他資料須根據創業板上市規則第17.50(2)條予以披露，亦無其他有關彼等獲委任的事項須提請股東垂注。

高級管理層

下表載列有關高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	獲委任現時職位日期	加入本集團日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
徐鵬	37	副總經理	二零一六年一月	二零一六年一月	物業銷售及營銷	概無關係
朱曉明	32	副總經理	二零一六年一月	二零一二年三月	一手物業項目銷售	概無關係
鄧浩志	39	副總經理	二零一六年一月	二零一二年三月	一手物業項目銷售	概無關係

徐鵬先生，37歲，於二零一六年一月加入本集團擔任副總經理及現時主要負責本集團一手物業項目的銷售。

在加入本集團之前，徐先生於二零零一年七月至二零零七年三月擔任廣東農墾集團燕塘地產開發公司銷售總監，主要負責銷售工作。於二零零七年三月至二零零九年五月，徐先生擔任廣州市勤天地產集團有限公司銷售副總監，主要負責銷售工作。於二零零九年五月至二零一零年三月，徐先生擔任廣州九如房地產諮詢有限公司副總經理，負責提供房地產諮詢服務。於二零一零年三月至二零一一年三月，徐先生擔任廣州市世聯房地產咨詢有限公司項目總監，主要負責銷售工作。於二零一一年三月至二零一一年七月，徐先生擔任富盈地產集團銷售總監，主要負責銷售工作。自二零一一年八月至二零一五年十二月，徐先生就職於方圓集團擔任市場部高級經理並主要負責物業銷售及市場營銷。

徐先生於二零零一年六月獲得華中科技大學房地產經營與管理學士學位並於二零零六年六月獲得中山大學法律碩士學位。

朱曉明女士，32歲，於二零一二年三月加入本集團擔任廣州方圓地產顧問一手物業銷售部經理，主要負責項目管理及銷售，並最終於二零一六年一月晉升為廣州方圓地產顧問有限公司副總經理。朱女士現時主要負責本集團一手物業項目銷售。

在加入本集團之前，朱女士於二零零五年一月至二零一一年三月擔任景博行地產諮詢有限公司高級策劃經理，主要負責銷售策劃。於二零一一年四月至二零一二年三月，朱女士任職於廣東創鴻投資有限公司及廣州萬業房地產開發有限公司，主要負責銷售策劃。

朱女士於二零一三年一月於中山大學完成新聞高等教育課程。

鄧浩志先生，39歲，自二零一二年三月加入本集團以來一直擔任本集團副總經理。鄧先生主要負責本集團一手物業項目的銷售。鄧先生現時亦為廣州方圓地產顧問副總經理。

在加入本集團之前，鄧先生於二零零一年四月至二零零一年十月擔任廣州天比高物業顧問有限公司營銷經理，主要負責制訂營銷策略。於二零零一年十月至二零零四年一月，鄧先生擔任廣州市東迅房地產發展有限公司營銷經理，主要負責營銷工作。於二零零四年七月至二零零五年十月，鄧先生擔任廣東新恒基房地產開發有限公司銷售經理，主要負責營銷工作。於二零零五年十一月至二零零七年七月，鄧先生擔任廣州力迅投資有限公司策略及推廣經理，負責銷售工作。於二零零七年八月至二零一零年七月，鄧先生擔任中泰國際集團銷售經理，主要負責銷售工作。於二零一零年八月至二零一二年二月，鄧先生擔任廣東潤鈦投資集團有限公司副總經理，主要負責公司治理及銷售。

鄧先生於二零零四年七月及二零零七年七月分別完成北京大學金融系及中國文學系網絡高等教育課程。

徐鵬先生、朱曉明女士及鄧浩志先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無於任何上市公司擔任任何現時或過往董事職務。

公司秘書

曹炳昌先生，36歲，於二零一七年三月二十一日獲委任為本公司的公司秘書。

曹先生於會計方面擁有逾13的經驗。自二零零三年九月至二零零八年十二月，彼就職於安永會計師事務所且最後職位為經理。自二零零八年十二月至二零一零年五月，曹先生擔任綠心集團有限公司(前稱兩儀控股有限公司，一間於聯交所上市之公司(股份代號：94))財務總監。自二零一零年五月至二零一二年八月，曹先生為一間私營公司的高級副總裁並主要負責處理於中美及南美地區天然資源行業項目的併購交易。於二零一三年一月，曹先生創辦天恆會計師事務所(一家會計師行)為獨資企業。

曹先生分別自二零一四年七月、二零一四年十月、二零一五年二月及二零一五年五月起出任漢華專業服務有限公司(一間於聯交所上市公司(股份代號：8193))、俊文寶石國際有限公司(一間於聯交所上市公司(股份代號：8351))、友川集團控股有限公司(一間於聯交所上市公司(股份代號：1323))及超凡網絡(控股)有限公司(一間於聯交所上市公司(股份代號：8121))的獨立非執行董事。曹先生亦自二零一五年三月起出任中國基建投資有限公司(一間於聯交所上市公司(股份代號：600))之公司秘書並自二零一四年一月起出任中國宇天控股有限公司(一間於聯交所上市公司(股份代號：8230))之聯席公司秘書。自二零一四年七月至二零一五年二月，曹先生出任港深聯合物業管理(控股)有限公司(一間於聯交所上市公司(股份代號：8181))的非執行董事。

曹先生分別於二零零三年十一月及二零一三年十月取得香港理工大學會計學學士學位及企業管治碩士學位。曹先生分別自二零零八年九月及二零一五年十月起成為香港會計師公會會員及資深會員、自二零一一年十月起成為英國特許公認會計師公會資深會員、分別自二零一四年一月及二零一五年十一月起成為香港特許秘書公會會員及資深會員、分別自二零一四年一月及二零一五年十一月起成為英國特許秘書及行政人員公會會員及資深會員。

董事會委員會

審核委員會

本公司已於●成立審核委員會，並根據創業板上市規則第5.28條制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控制度。審核委員會有三名成員，包括梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生，其中梁偉雄先生已獲委任為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已於●成立薪酬委員會，並根據創業板上市規則第5.34條制訂其書面職權範圍。薪酬委員會有三名成員，包括易若峰先生、梁偉雄先生及田秋生先生。其中田秋生先生獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)檢討及釐定

應付董事及高級管理層之薪酬待遇、紅利及其他補償的條款並就本集團有關董事及高級管理層全部薪酬政策及架構向董事會提供建議。

提名委員會

本公司已於●成立提名委員會，並根據創業板上市規則附錄15企業管治守則制訂其書面職權範圍。提名委員會有三名成員，包括易若峰先生、廖俊平先生及田秋生先生。其中易若峰先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會主要負責檢討董事會架構、規模、組成及多元化政策並就委任董事及管理董事會繼任向董事會提供建議。

合規主任

易若峰先生已於二零一七年三月十六日根據創業板上市規則第5.19條之規定獲委任為本公司合規主任。有關易若峰先生之資歷及經驗詳情請參閱本節「執行董事」一段。

董事及高級管理層的薪酬

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，我們向董事支付的薪酬總額(包括薪金及花紅、津貼及退休金費用)分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

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，本集團五名最高薪人士(不包括董事)的薪酬總額(包括薪金及花紅、及退休金費用)分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣1.2百萬元。

根據現行安排，就截至二零一七年十二月三十一日止年度應付董事的薪酬及實物福利總額(不包括任何佣金或酌情花紅)估計約為人民幣3.0百萬元。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入我們的獎勵或作為離職補償。此外，同期亦無董事放棄收取任何薪酬。

除「附錄四 — C.有關董事及主要股東的其他資料 — 4.董事薪酬」一段及本節披露者外，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，我們或任何附屬公司概無已付或應付董事其他款項。

薪酬政策

董事及高級管理層以董事袍金、薪金、實物福利及／或酌情花紅形式(經參考可資比較公司所支付者、時間投入及本集團的表現)收取報酬。本集團亦就董事及高級管理層向本集團提供服務或就本集團營運執行職務所產生的必要合理開支作出償付。我們

參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬福利的市場水平、董事各自的職責以及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇。

合規顧問

我們已根據創業板上市規則第6A.19條委任 RaffAello Capital Limited 擔任合規顧問，向我們提供有關遵守創業板上市規則項下規定的指引及建議等服務。委任期限自[編纂]起計至我們為遵守創業板上市規則第18.03條就[編纂]後第二個完整財政年度刊發財務業績之日止。本公司將就 RaffAello Capital Limited 根據創業板上市規則規定的範圍所提供之服務向其支付經協定的費用。

根據創業板上市規則第6A.23條，我們將於以下情況下諮詢合規顧問及(如需要)向彼等徵求意見：

(i) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；

(ii) 擬進行包括發行股份或購回股份的交易(可能屬須予披露交易或關連交易)；

(iii) 我們擬以不同於本文件所詳述者的方式動用[編纂][編纂]或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件內的任何預測、估計或其他資料；及

(iv) 聯交所就有關我們股份的價格及成交量的不尋常變動及／或任何其他事宜向本公司作出查詢。

企業管治

本公司將於[編纂]後遵守創業板上市規則附錄十五所載的企業管治守則。

董事將於每個財政年度審閱我們的企業管治政策及遵守企業管治守則，並在我們將於[編纂]後載入年度報告的企業管治報告中遵守「不遵守就須解釋」原則。

我們的控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]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)，Mansion Green將直接擁有約[編纂]%的本公司已發行股本，及方先生、謝女士、立順、方先生之控股公司、Mansion Green及Aspiring Vision將共同組成一組控股股東(定義見創業板上市規則)及共同控制本公司已發行股本之約[編纂]%(不計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份)。有關控股股東於本集團各公司的持股詳情，請參閱「歷史、重組與企業架構」。

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[編纂]，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，據此，彼等確認彼等過往的一致行動安排以及彼等擬於[編纂]後繼續以上述方式行事，以鞏固彼等對本集團之控制權直至一致行動人士契據由彼等以書面方式終止為止。

一致行動人士契據涵蓋本公司及我們的全部附屬公司(「相關公司」)。根據一致行動人士契據，方先生及謝女士確認、同意及承認(其中包括)彼等已同意及會繼續以下列方式行事，直至一致行動人士契據終止為止：

(a) 彼此就相關公司之一切管理事務(包括但不限於經營及財務事務)達成一致決定；

(b) 彼此就相關公司業務之一切重大事務達成一致決定；

(c) 一致投票共同讚成或反對於相關公司的任何董事會會議或股東會議上將予通過之一切董事會決議案或股東決議案；及

(d) 透過互相合作，維持及集中相關公司之最終管理權及管理。

因此，於緊隨資本化發行及[編纂]完成後，方先生及謝女士將共同透過Mansion Green控制本公司約[編纂]%之已發行股本(並無計及根據購股權計劃已經或可能授予的購股權獲行使時將予發行的任何股份)。

於最後實際可行日期，Mansion Green、立順、方先生之控股公司及Aspiring Vision均為投資控股公司及並無展開任何實質業務活動。方先生為本集團主席及非執行董事。謝女士為執行董事之一。有關方先生及謝女士之履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

於最後實際可行日期，我們的控股股東及彼等各自的緊密關聯人已開展其他業務或於若干公司直接或間接持有權益，尤其是所從事的業務與本集團並無構成競爭的方圓集團。我們控股股東及彼等各自的緊密關聯人所開展或直接或間接擁有的主要其他業務(「**除外業務**」)包括：

(a) *物業開發* — 方圓集團部分成員公司為於中國之物業開發商，主要專注於在中國開發及銷售住宅物業及發展辦公及商業物業、酒店及服務式公寓。該等公司的客戶群主要包括(i)購買住宅物業其最終目的為該等物業住戶的個人；(ii)購買或租用辦公及商業物業的企業客戶；及(iii)旅行社、企業客戶及酒店及服務式公寓的顧客；

於往績記錄期間，方圓集團為我們的主要客戶，我們主要向其提供一手房地產市場代理服務。於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，來自方圓集團的收益分別佔我們總收益的58.3%、42.0%及51.4%。根據本集團之未經審核財務資料，截至二零一七年六月三十日止六個月，方圓集團產生之收益佔我們總收益的約41.8%。展望未來，我們將繼續向方圓集團成員公司提供我們的物業諮詢、代理及綜合服務，且於[編纂]後根據創業板上市規則第20章該等交易將構成持續關連交易。有關進一步詳情請參閱「營運獨立性」及「關連交易」；

(b) *物業管理* — 方圓集團若干成員公司及由方先生擁有49%權益的廣東方圓投資有限公司(「**廣東方圓投資**」)若干間接非全資附屬公司均主要向方圓集團所開發的住宅項目及／或商業樓宇提供售後物業管理服務。該等公司所提供的服務包括維護及管理公共區域、公共設施、物業資料及檔案；為物業開發商管理綠化地帶、車輛停泊及室內設計；疏通排水管道及協助管理公共秩序；

(c) *酒店管理* — 方圓集團若干成員公司聯同成熟的酒店營運商在中國提供酒店管理服務。該等公司主要向方圓集團所開發的酒店提供酒店管理服務。該等公司所提供的服務包括維護及管理酒店房間、公共區域及酒店設施及制訂市場營銷策略；

(d) *公建建設* — 由方先生擁有99%權益的廣東方圓集團有限公司(「**廣東方圓集團**」)的若干直接非全資附屬公司主要在中國提供公建建設服務。該等公司所提供的服務包括建造及維護高速公路及橋樑；

(e) *工程* — 廣東方圓投資一家間接非全資附屬公司、廣東方圓集團一家直接全資附屬公司及方圓集團若干成員公司均主要向方圓集團成員公司(均為物業開發商)提供工程服務。該等公司所提供的服務包括景觀設計及室內設計；

(f) *基金管理* — 方圓集團若干成員公司及廣東方圓投資若干附屬公司主要在中國向個人及企業客戶提供基金管理服務；

(g) *教育* — 廣東方圓投資一家間接非全資附屬公司主要提供教育服務，包括成立及管理幼兒園及小學；

(h) 其他業務包括在中國提供投資及移民諮詢服務及餐飲服務。

除外業務的物業管理分部內由方先生控制的一間公司之前已於二零一五年十一月在全國中小企業股份轉讓系統(「**全國中小企業股份轉讓系統**」)上市為廣州方圓現代生活服務股份有限公司(「**方圓現代**」)。緊隨其於全國中小企業股份轉讓系統上市後，方圓現代向亦由方先生控制的相關公司作出若干非貿易性質墊款總額約人民幣13.7百萬元，惟並無遵守若干公告及內部批准規定(「**不合規事件**」)。發生此事件乃由於其管理層當時不熟悉適用於新上市公司向關連人士作出之非貿易性質墊款的相關披露及內部批准規定。該等不合規事件其後於方圓現代進行內部檢討時被發現並立即採取補救措施，包括確認所有有關非貿易性質墊款已獲悉數償還，自行向中國證券監督管理委員會報告不合規事件，刊發公告，向其控股股東、實際控制人、股東、董事、監事及高級管理取得承諾，彼等保證不會自方圓現代獲得任何非貿易性質墊款，通過特別政策以補救其內部監控系統在此方面的任何不足之處，以及組織其管理層及董事參加培訓以令彼等熟悉作為全國中小企業股份轉讓系統上市公眾公司的相關責任。

方圓現代已確認，概無中國監管機構就不合規事件向其或方先生進行任何調查或採取其他行動，及其並無因不合規事件產生任何虧損。方先生並無參與批准於相關時間作出的非貿易性質墊款，此乃由於方圓集團由一百多間成員公司組成，參與每個成員公司(包括方圓現代)的日常管理對彼而言屬不切實際。然而，彼連同方圓現代其他董事對不合規事件的發生承擔責任並已採取一系列補救措施及參加相關培訓以避免日後發生不合規事件。經計及所有相關情況，獨家保薦人認為不合規事件應不會對方先生根據創業板上市規則第5.01及5.02條擔任董事的適切性產生影響。

與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的獨立性

經考慮以下因素後，董事認為，於[編纂]後，我們能夠獨立於且在並不過度依賴我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人下進行業務：

明確區分我們的業務

由於我們為物業諮詢及代理公司擁有三個主要服務分部，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，董事認為我們的業務明顯有別於除外業務，且在彼此之間並無競爭，理由如下：

除外業務	明確業務區分的基準
物業開發	• 儘管方圓集團的成員公司為主要從事住宅物業、商務及商業物業、酒店及服務式公寓開發的物業開發商，但我們專注於為一手及二手物業市場提供綜合代理服務。因此，物業開發業務的業務性質及業務模式不同於本集團業務。 • 於往績記錄期間，我們並無開展任何物業開發業務且我們於未來不擬開展有關業務。
物業管理	• 物業管理業務的業務性質及業務模式不同於本集團之物業諮詢及代理服務。方圓集團提供物業管理服務，涵蓋住宅綜合體及商業樓宇之整體維護、管理及運營，而我們的一站式服務中心為個人客戶提供服務，並單獨協助彼等完成彼等物業之買賣交易及其維護。 • 提供物業管理服務所需的專業知識及資源有別於該等提供物業諮詢、代理服務及我們的綜合服務的專業知識及資源。

除外業務	明確業務區分的基準
	• 於往績記錄期間，我們並無向任何住宅綜合體或商業建築提供任何物業管理服務且我們於未來不擬開展有關業務。
酒店管理、公建建設、工程、基金管理、教育及其他業務(包括提供投資諮詢服務及餐飲服務)	• 該業務的業務性質、業務模式及目標客戶均不同於本集團業務。 • 於往績記錄期間，我們並無提供任何上述服務且我們於未來不擬開展有關業務。

由於(i)除外業務不在本集團的業務範圍內，亦與我們的業務策略不一致，及(ii)我們現時無意從事除外業務且認為將任何除外業務納入本集團並不符合本公司及股東的整體最佳利益。控股股東亦確認彼等無意將任何除外業務納入本集團。

我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與我們的主要業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，而將須根據創業板上市規則第11.04條作出披露。為確保日後不會出現競爭，我們的控股股東已與我們訂立不競爭契據，使彼等各自均不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務，或於該等業務持有任何權利或權益，或以其他方式牽涉其中。有關詳情請參閱本節「不競爭承諾」一段。

營運獨立性

我們獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運業務，理由如下：

(a) 我們的經營附屬公司已以自身的名義取得其營運所需的所有重要執照；

(b) 我們的管理團隊獨立於我們的控股股東。有關詳情請參閱本節「與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的獨立性—管理獨立性」；

(c) 我們就各營運業務分部擁有自身的分部及職能團隊及設施，而各分部均具有董事會釐定的明確職責及職能區分，以促進發展我們業務的效率、效益及質量；

(d) 除下文及「業務 — 我們的客戶」一節所披露者外，我們可獨立接洽我們的供應商及客戶，且我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人一概並非本集團的供應商或客戶；及

(e) 本公司已設立企業管治程序，以保障我們股東的權益及防止董事以本集團利益為代價擴大彼等自身利益。有關詳情請參閱本節「企業管治措施」。

於往績記錄期間，我們與由我們控股股東控制的實體即方圓集團於我們的一般業務過程中及按正常商業條款進行若干交易。該等交易倘於[編纂]後繼續將根據創業板上市規則構成本公司的持續關連交易。有關詳情請參閱「關連交易 — 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」。

儘管與方圓集團進行上述交易，我們董事認為我們獨立於我們的控股股東進行營運，原因是：

(a) 我們為中國廣州一間成熟的的房地產代理，即自一九九七年開始營運，並為185間二手房地產代理公司其中16間於中國廣州擁有10間或以上店舖者之一。因此，我們的董事認為可使我們把握住商機的因素是本集團優質服務的盛譽及在房地產代理服務業界享有的商譽所致，而非是我們與方圓集團的關係；

(b) 在並未計及於往績記錄期間自方圓集團產生的現金流情況下，本集團仍將能符合創業板上市規則第11.12A(1)條項下之現金流規定，誠如下表闡明，當中載有本集團於往績記錄期間按交易性質劃分的現金流明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月		
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	人民幣千元	*千港元*[1]	*佔總現金流量百分比*	*人民幣千元*	*千港元*[1]	*佔總現金流量百分比*	*人民幣千元*	*千港元*[1]	*佔總現金流量百分比*
自方圓集團產生之現金流[2]	11,280	13,464	58.3%	8,858	9,902	42.0%	1,186	1,339	51.4%
自獨立第三方客戶產生之現金流	8,069	9,631	41.7%	12,232	13,675	58.0%	1,122	1,267	48.6%
總計	19,349	23,095	100%	21,090	23,577	100%	2,308[3]	2,606	100%

附註：

(1) 於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十日及二零一七年四月二十八日，人民幣兌港元乃分別按約人民幣0.8378元兌1港元、人民幣0.8945元兌1港元及人民幣0.8858元兌1港元之匯率兌換。

(2) 由於方圓集團及屬獨立第三方的客戶由本集團同一僱員提供服務及銷售活動由同一店舖支持，故無法從獨立第三方應佔之經營成本中區分方圓集團應佔之經營成本。此外，本集團以同一方式並按類似條款對待方圓集團的關連客戶及獨立客戶。因此，方圓集團產生之現金流量乃按營運資金變動前之經營溢利乘以方圓集團產生的收益與本集團總收益的百分比計算。概無規定分配計算之會計政策或標準。根據上文所述，申報會計師認為本集團上述分配的計算基準並無違反任何會計政策或標準，其亦不應視為不合理，且該計算於所有重大方面均屬算術準確。

(3) 包括截至二零一七年四月三十日止四個月的一次性[編纂]開支約人民幣[編纂]元。

(c) 於往績記錄期間，儘管我們收益的大部分乃源自於方圓集團，我們有能力擴寬客戶群、多元化我們的業務重點及向數目日益增加的物業開發商(均為獨立第三方)提供代理及推廣服務，我們於往績記錄期間自方圓集團產生的收益百分比日益下降便可證明。下表載列本集團於往績記錄期間按交易性質劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	*佔總收益百分比*	*人民幣千元*	*佔總收益百分比*	*人民幣千元*	*佔總收益百分比*
自方圓集團產生之收益	52,466	58.3%	44,632	42.0%	22,259	51.4%[1]
自獨立第三方客戶產生之收益	37,593	41.7%	61,713	58.0%	21,012	48.6%
總計	90,059	100%	106,345	100%	43,271	100%

附註： 根據本集團之未經審核財務資料，截至二零一七年六月三十日止六個月，方圓集團產生之收益約為人民幣27.1百萬元，或佔我們總收益的約41.8%。

(d) 除方圓集團以外，本集團擁有穩固的網絡並與均為獨立第三方的物業開發商多元化客戶群建有良好的業務關係，於往績記錄期間不斷增加的獨立第三方客戶數目可表明。於往績記錄期間，我們提供服務的10大房地

產項目(按產生的收入劃分)中有5個獨立於方圓集團，包括(i)科城山庄及(ii)天倫花園。下表載列本集團於往績記錄期間按客戶類別劃分之一手房地產市場客戶數目明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
		佔客戶總數百分比		*佔客戶總數百分比*		*佔客戶總數百分比*
方圓集團之客戶數目	15	31.9%	16	25.0%	9	19.1%
獨立第三方客戶數目	32	68.1%	48	75.0%	38	80.9%
總計	47	100%	64	100%	47	100%

(e) 未來，本集團將繼續擴大我們的客戶群並相信我們對方圓集團的依賴將繼續逐步下降，以及自方圓集團產生的收益百分比將進一步減少並於[編纂]後大幅減少。尤其是，我們擬(i)透過於廣州具備配套設施及基礎建設的新建及高端住宅物業所處的各區開設更多店舖及僱用更多持牌經紀人以提供二手市場房地產代理服務，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)透過將我們的營銷工作(如參加新聞發佈會、於第三方網頁及我們的微信公眾號投放廣告)集中於出於投資目的購買物業的客戶，從而進一步拓展*一站式服務中心*業務。有關詳情請參閱「業務 — 我們的業務策略」。我們董事預計，截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年本集團向方圓集團收取的年費最高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；

(f) 儘管本公司綜合計算於往績記錄期間與方圓集團的交易收入，但實際上我們的客戶為方圓集團旗下的19個不同的法人實體。方圓集團的各成員公司透過自身的內部評估及招標程序獨立對代理進行篩選。此外，我們並非方圓集團的獨家代理，為取得向方圓集團提供房地產代理服務的授權，我們須向方圓集團提交投標書，並與市場上的其他競爭對手一樣接受相同的投標程序。此外，與方圓集團進行之持續關連交易之條款屬公平合理並與該等與獨立第三方客戶進行的類似交易相若；及

(g) 方圓集團應付本集團之費用及與方圓集團簽訂或將予簽訂各協議的其他條款會及將會由董事獨立根據(其中包括)(i)相關項目的規模及提供相關服務所涉及資源的所需水平；(ii)我們向獨立第三方客戶提供類似規模及質素服務所收取的費用；及(iii)鄰近具備類似規模及質素本地物業代理(為獨立第三方)的通行市場費率作出考慮及評估。有關詳情請參閱「關連交易 — 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 — 定價政策」。

財務獨立性

董事會相信我們能在財務上獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運業務，理由如下：

(a) 我們擁有本身的會計及財務部門及獨立財務制度，並根據本集團自身的業務及營運需要獨立作出財務決策；

(b) 我們有足夠資本獨立地經營我們的業務，並具備足夠內部資源及穩健信用狀況以支持我們的日常營運；

(c) 所有應付及應收我們控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘將於[編纂]後全數結清；

(d) 我們擁有自身的庫務職能，且我們可在有需要時就業務營運按市場條款及條件獨立接洽第三方融資；及

(e) 我們擁有獨立銀行賬戶，且並無與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人共用任何銀行賬戶、貸款融資或信貸融資。

管理獨立性

下表載列董事於緊隨[編纂]後在我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人中擔任的董事職務：

董事	Mansion Green	Aspiring Vision	立順	方先生的控股公司	方先生控制的其他公司（包括方圓集團）
方先生	✓	x	✓	✓	✓
謝女士	✓	✓	x	x	x
容女士	✓	x	✓	✓*（附註）*	✓

附註： 於最後實際可行日期，容女士為雄鵬及方圓地產之董事之一。

除上文所披露者外，董事及高級管理層均並無於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何董事職務或職位。

儘管存有上文披露的情況，董事認為我們乃自我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人具有管理獨立性，理由如下：

(a) 董事會由八名董事組成，其中三名為執行董事、一名為非執行董事及四名為獨立非執行董事。通過委任四名獨立非執行董事加入董事會，致令存在強烈獨立元素，以就本公司的企業行動有效作出獨立判斷，並可使董事於妥為考慮獨立非執行董事獨立持平的意見及見解後方作出決策；

(b) 謝女士，即我們的執行董事及Mansion Green及Aspiring Vision之董事，負責提供策略規劃及監管有關本集團二手市場房地產代理服務之事宜但不參與本集團的日常營運。彼於方圓集團並無擔任任何職務；

(c) 本公司非執行董事方先生主要負責為本集團提供策略意見，彼並不參與本集團的日常管理及營運；

(d) 本集團的日常營運主要由我們執行董事之一易先生進行管理，易先生獨立於我們的控股股東。此外，董事會獲得高級管理層(彼等均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人)協助及支援以執行其角色，負責本集團的日常管

理及營運，並實行董事會下達的業務計劃及策略。因此，本集團的日常管理及營運均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人作出管理及營運；

(e) 本集團的管理、營運及事務整體上均由董事會而非由任何個別董事領導、管理及監督。根據細則，董事會乃按大多數成員決定集體行事，而除非獲董事會授權或根據細則及公司法的條文規定，否則個別董事不得代表本公司進行交易或單獨作出任何決策。董事的任何見解均將會獲得董事會其他成員的見解制衡；

(f) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，須代表本公司利益並以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許董事職責與其個人利益之間出現衝突；

(g) 確定實際或潛在衝突事件(有關詳情，請參閱本文件「關連交易」一節)，並透過不競爭契據將其減至最少；

(h) 倘因本集團將與董事或彼等各自的緊密聯繫人進行的任何交易而產生潛在利益衝突，則存在利益關係的董事須於有關該等交易的相關董事會會議放棄投票，且不得計入法定人數。除非細則及／或創業板上市規則另行准許者則作別論。因此，可確保有關任何董事於其中存在潛在利益衝突的任何事宜的董事會決議之獨立性；

(i) 本公司與受控股股東控制的公司所進行關連交易須遵守創業板上市規則項下的規則及規例，包括創業板上市規則第20章項下之公佈、通函及獨立股東批准規定(倘適用)；

(j) 作為重組的一部分，控股股東持有有關物業諮詢及代理服務的所有業務已綜合計入本集團。因此，概無將對本集團管理獨立性產生不利影響的競爭；及

(k) 本公司已建立企業管治程序，保障股東利益及提升股東價值。有關詳情，請參閱本節「企業管治措施」一段。

不競爭承諾

我們的控股股東、方先生、謝女士、Mansion Green、方先生之控股公司、立順及Aspiring Vision(各自為「**契諾人**」及統稱「**契諾人**」)已訂立不競爭契據。根據不競爭契據，契諾人已不可撤回及無條件向本公司(為其本身及為其附屬公司利益)承諾，除本文件

所披露者外，於不競爭契據仍屬有效期間，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會於中國、香港及本集團任何成員公司可能不時經營的世界各地其他有關地區直接或間接進行或從事、涉及或有意參與或以其他方式參與和本集團任何成員公司現有業務活動或本集團不時可能從事之任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，惟於認可證券交易所上市的任何公司持有不超過5%股權(個別或連同其緊密聯繫人)，而相關上市公司須於任何時間擁有至少一位股東(個別或連同其緊密聯繫人(如適用))，且該股東於相關上市公司所持股權須高於相關契諾人所持有者(個別或連同其緊密聯繫人)除外。

契諾人進一步承諾，倘其或其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)獲得或獲悉任何可能與本集團業務構成競爭的任何商機，其應促使其緊密聯繫人盡快以書面形式通知本集團，而本集團將擁有獲取此類商機的優先選擇權。本集團須於收到書面通知後30日內(或倘本集團須完成創業板上市規則不時所載的任何批准程序，則為更長期間)，知會契諾人本集團是否將行使優先選擇權。

本集團僅可在獲得全體獨立非執行董事(彼等並無於有關機會中持有任何權益)批准後，方可行使優先選擇權。有關契諾人及其他有利益衝突的董事(如有)不得參與存在利益衝突或潛在利益衝突的所有董事會會議(包括但不限於獨立非執行董事考慮是否行使優先選擇權的有關會議)及在會上投票，且不得計入法定人數。

本公司將採取以下程序以監察不競爭契據的遵守情況：

(a) 獨立非執行董事將每年審閱契諾人發出的上述承諾及評估不競爭契據的實際執行情況；

(b) 契諾人承諾，會提供本集團或獨立非執行董事合理要求之任何資料，以作為本公司決定是否不時行使優先選擇權的基礎；

(c) 契諾人承諾，會提供獨立非執行董事進行年度審閱及履行不競爭契據所需的一切資料，並就其遵守不競爭承諾提供年度確認函，以供載入本公司年報；及

(d) 本公司將於本公司年報內披露有關遵守不競爭契據並經獨立非執行董事審閱的該等事項的決策。

不競爭契據所載的承諾，須待[編纂]批准股份於聯交所[編纂]及買賣、[編纂]所有先決條件已達成(或在適用情況下獲豁免)以及[編纂]未根據其條款予以終止，方可作實。倘在[編纂]訂明日期當日或之前(除非該等條件於該日期當日或之前獲豁免)或在任何情況下本文件日期後滿30日當日或之前，未達成任何該等條件，則不競爭契據將告失效並不再具有任何效力，且訂約方不得根據不競爭契據向另一方提出任何索償。

不競爭契據將於下列日期終止：(i)就任何契諾人而言，其連同其緊密聯繫人(不論個別或共同)不再於本公司全部已發行股本中擁有30%(或創業板上市規則可能不時指定用作釐定公司控股股東的股權下限的其他數額)或以上權益當日，惟不競爭契據須持續對其他契諾人具十足效力及作用；或(ii)股份不再於聯交所[編纂]及買賣當日(股份因任何原因而短暫停止或暫停在聯交所買賣除外)。

由於控股股東已作出以本公司為受益人的不競爭承諾，且(除本集團成員公司外)其概無於與本集團業務構成或可能構成競爭的其他業務中擁有權益，因而董事認為，於[編纂]後我們能夠獨立於控股股東經營業務。

企業管治措施

本公司將採取以下措施加強企業管治常規，以保障股東權益：

(a) 細則規定，倘董事或其任何緊密聯繫人於任何合約、安排或其他建議擁有重大利益，相關董事不得於批准該合約、安排或其他建議之董事會會議中計入法定人數內或就任何相關決議案作出表決，惟於細則清楚列明的若干情況則除外，即：

(i) 向以下人士提供任何抵押或彌償保證：

(a) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引致或承擔責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證；或

(b) 就本公司或其任何附屬公司於擔保或彌償保證項下的債項或責任(董事或其緊密聯繫人個別或共同承擔全部或部分責任)或因提供擔保向第三方人士提供任何擔保或彌償保證；

(ii) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有利益關係；

(iii) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：

(a) 採納、修訂或執行董事或其緊密聯繫人可能於其中擁有利益的任何僱員股份計劃、任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或

(b) 採納、修訂或執行與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的退休金或退休、身故或殘疾福利計劃，而該等計劃並無給予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關類別人士一般不獲授予的特權或利益；及

(iv) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司股份或債權證或其他證券所擁有權益而與其他本公司股份或債權證或其他證券持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排；

(b) 獨立非執行董事將每年審查控股股東遵守不競爭契據的情況；

(c) 本公司將獲取(i)有關控股股東遵守不競爭契據條款的年度確認書、(ii)各控股股東就在本公司年報中提及所述確認書作出之同意、及(iii)本公司及／或獨立

非執行董事就本公司審查及執行不競爭契據可合理要求提供的所有資料；

(d) 本公司將於本公司年報內披露經獨立非執行董事審閱有關控股股東遵守及執行不競爭契據的事宜之決定；

(e) 獨立非執行董事可委任其認為合適的獨立財務顧問及其他專業顧問，就有關不競爭契據或關連交易的任何事宜向其提供意見，費用由本公司承擔；

(f) 獨立非執行董事負責決定是否允許任何控股股東及／或其緊密聯繫人於中國、香港及本集團任何成員公司可能不時經營的世界各地其他有關地區涉足或參與與本集團任何成員公司現有業務活動構成競爭或可能構成競爭的任何業務，及倘若允許時指明所施加的任何條件；及

(g) 本公司已委任RaffAello Capital Limited為合規顧問，以就遵守創業板上市規則及適用法律，向本公司提供專業意見及指引。

此外，本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間建議進行的任何交易，將須遵守創業板上市規則規定，包括(如適用)申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

本集團的成員公司與其股東或股東之間概無發生任何爭議，且董事認為本集團各成員公司均與其股東維持良好關係。因此，董事相信，透過企業管治措施，包括上文所載措施，股東權益將獲得保障。

主要股東

緊隨[編纂]及資本化發行完成後，下列人士／實體將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會表決的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

		緊接資本化發行及[編纂]前持有的股份		緊隨資本化發行及[編纂]完成後持有的股份（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）	
股東名稱	權益性質	數目	概約百分比	數目	概約百分比
方先生	受控法團權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
謝女士	受控法團權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
容女士	受控法團權益	16	8%	[編纂]	[編纂]
何康康[1]	配偶權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
鄭木明[2]	配偶權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
王海暉[3]	配偶權益	16	8%	[編纂]	[編纂]
Mansion Green[4]	合法及實益擁有人	144	72%	[編纂]	[編纂]
Widethrive Investment	受控法團權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
方圓地產	受控法團權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
雄鵬	受控法團權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
立順	受控法團權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
Aspiring Vision	受控法團權益	144	72%	[編纂]	[編纂]
Metropolitan Dawn[5]	合法及實益擁有人	16	8%	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 何康康女士為方先生的配偶。根據證券及期貨條例，何康康女士被視為於方先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(2) 鄭木明先生為謝女士的配偶。根據證券及期貨條例，鄭木明先生被視為於謝女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(3) 王海暉先生為容女士的配偶。根據證券及期貨條例，王海暉先生被視為於容女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(4) Mansion Green為[編纂]股股份(相當於我們緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本的[編纂]%(不計及因根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份))的登記擁有人。Mansion Green由Aspiring Vision(由謝女士直接全資擁有)擁有30%及由立順持有70%。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓地產全資擁有，方圓地產由Widethrive Investment全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investment、方圓地產、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士因此被視為於Mansion Green擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

(5) Metropolitan Dawn]為[編纂]股股份(相當於我們緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本的[編纂]%(不計及因根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份))的登記擁有人。Metropolitan Dawn由容女士全資擁有。根據證券及期貨條例，容女士因此被視為於Metropolitan Dawn擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

除上文所披露者外，緊隨[編纂]及資本化發行完成後，董事並不知悉任何人士將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會表決的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益。

承諾

控股股東各自已就持有的股份給予本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]若干承諾，詳情載列於「[編纂]」中。各控股股東亦已按創業板上市規則第13.16A(1)及13.19條的規定，各自就股份向本公司及聯交所作出承諾。

股本

本公司的股本

本公司的法定股本如下：

法定股本		港元
[10,000,000,000]	股每股面值0.01港元的股份	[100,000,000]

於緊隨資本化發行及[編纂]完成後，股本將為如下：

		港元
[編纂]	股於緊隨[編纂]前已發行股份	[編纂]
[編纂]	股根據資本化發行將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	總計	[編纂]

地位

[編纂]與本文件件所述現時已發行或將予發行的所有股份在各方面均享有同等權益，尤其是，將全面合資格享有就股份於[編纂]日期後的記錄日期所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派，惟參與資本化發行則除外。

最低公眾持股量

根據創業板上市規則第11.23 (7)條，於[編纂]時及其後所有時間，本公司必須維持公眾人士持有本公司已發行股本25%的指定最低百分比(定義見創業板上市規則)。

於最後實際可行日期，本集團並無任何尚未行使之購股權、認股權證、可換股文據或可轉換成股份之類似權利。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，其主要條款概要載於「附錄四 — 法定及一般資料 — D.購股權計劃」。

發行股份的一般授權

待本文件「[編纂]」一節中所述的條件達成或獲豁免(如適用)後，我們的董事將獲授予一項一般無條件授權，以配發、發行及處置股份，總面值不得超過以下兩者之總和：

a. 緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的20%；及

b. 根據下文「購回股份的一般授權」一段所述購回股份的一般授權而由本公司購回的本公司股本總面值(如有)。

按照細則根據供股、以股代息計劃或同類安排配發及發行股份一般毋須於股東大會獲股東批准，而董事根據本授權獲授權配發及發行的股份總面值，不會因配發及發行該等股份而減少。

該項一般授權將於下列最早日期屆滿：

a. 本公司下屆股東週年大會結束時；

b. 適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及

c. 股東於股東大會上通過普通決議案修訂、撤銷或重續此項授權時。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本公司及附屬公司的其他資料 — 3.我們的股東於[●]通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

待「[編纂]」所載條件獲達成或豁免(如適用)後，董事獲授予一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回股份，惟面值總額不得超過本公司於資本化發行及[編纂]完成後的已發行股本面值總額10%。

該授權僅涉及在聯交所或股份可能[編纂]的任何其他證券交易所(且就此獲證監會及聯交所認可)，根據所有適用法例及創業板上市規則規定進行的購回。聯交所規定須載入本文件有關購回股份之其他資料，載於「附錄四 — 法定及一般資料」— A.有關本公司及附屬公司的其他資料 — 6.本公司購回其本身股份」。

該項一般授權將一直有效，直至以下最早時限為止：

a. 本公司下屆股東週年大會結束時；

b. 適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

c. 股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤回或重續該授權時。

有關該一般授權之進一步詳情，請參閱「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本公司及附屬公司的其他資料 — 3.我們的股東於[●]通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

須召開股東大會及類別股東大會的情況載於本公司的細則。有關詳情請參閱「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

財務資料

以下討論及分析應與本文件「附錄一 — 會計師報告」所載我們於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及於二零一七年四月三十日及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以及截至二零一七年四月三十日止四個月的綜合財務報表(包括其附註)及其他章節所載其他財務資料一併閱讀。該等財務報表乃按照香港財務報告準則編製。

本討論載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。務請注意，我們的業務及財務表現受重大風險及不明朗因素影響，包括但不限於本文件「風險因素」一節所載有關因素。我們未來的業績可能會與前瞻性陳述中所預測者有重大差異。

概覽

本集團為廣州一間經營多年的房地產代理公司。我們提供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不同階段的各種服務。就財務報告目的而言，我們將業務分為三個分部，即(i)物業研究及諮詢；(ii)房地產代理服務；及(iii)綜合服務。

- 就物業研究及諮詢分部而言，我們提供有關項目規劃及發展階段的服務。我們通常直接受聘於物業開發商，並根據工作範圍及項目規模和預期時間跨度等因素獲支付固定的費用。

- 就房地產代理服務分部而言，我們同時提供一手及二手物業市場服務。就一手市場代理服務而言，我們通常直接受聘於物業開發商，並根據成功完成銷售的發展項目單位收取佣金。就二手市場代理服務而言，我們的客戶包括需要出售或出租物業的業主以及需要購置或租賃物業的潛在買家或租戶。就二手市場代理服務而言，我們按購買價或租金向業主及買家或租戶收取佣金。

- 我們的綜合服務業務包括我們的*房緣寶*、*招商易*及一站式服務中心分部，該等分部旨在向我們客戶(包括物業開發商、個人客戶及企業)提供增值。就房緣寶分部而言，我們透過運營一個在線平台，為開發商提供大量房地產代理為彼等營銷物業，從事轉介業務。在使用該平台的交易中，我們與引介最終購買物業客戶的房地產代理分享佣金。我們的招商易業務專注於租賃一手市場開發項目中的商業單位，開發商按單位租金向我們支付費用。我們的一站式服

務中心業務提供多項增值服務，包括租賃管理服務、物業維修及維護服務以及設計及裝修服務，並為買家取得業權證書及申請銀行按揭提供協助。就上述大部分服務而言，我們按物業租金收入的一定比例按月向客戶收取費用。

於往績記錄期間，我們的收益由二零一五年的人民幣90.1百萬元增加人民幣16.3百萬元或18.1%至二零一六年的人民幣106.3百萬元，其中房地產代理服務分別佔我們二零一五年收益的95.1%及二零一六年收益的88.2%。同期，我們的純利由人民幣12.9百萬元增加人民幣2.4百萬元或18.9%至人民幣15.3百萬元。我們的純利率維持穩定，二零一五年為14.3%，而二零一六年為14.4%。我們的收益由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣33.5百萬元增加29.0%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣43.3百萬元，其中房地產代理服務佔我們截至二零一七年四月三十日止四個月收益的89.2%。我們的溢利淨額由二零一六年同期的人民幣7.0百萬元減少人民幣7.7百萬元或109.7%至虧損淨額人民幣0.7百萬元。剔除非經常性[編纂]開支後，截至二零一七年四月三十日止四個月，我們將錄得純利人民幣[編纂]元。

呈列基準

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獲豁免有限公司。為籌備[編纂]，本集團進行重組。有關重組的詳情，請參閱「歷史、重組與企業架構—重組」。由於重組，本公司已透過Fineland Holdings與方圓房地產服務當時現有股東進行股權交換而成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。股權交換並無實質內容且不構成一項業務合併，因此本公司及Fineland Holdings的財務資料使用先前賬面值與方圓房地產服務的財務資料合併計算。除重組外，本公司自其註冊成立日期以來並無開展任何業務。

有關本文件所載財務資料編製基準的更多資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註2。

重大會計政策

我們已識別我們認為對於編製綜合財務報表而言最重要的若干會計政策。我們的部分重大會計政策涉及管理層就會計項目作出的主觀假設及估計以及複雜判斷。我們的重大會計政策詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註4。

估計及相關假設乃基於我們過往經驗及我們相信在當下情況屬合理的不同其他因素，其結果是我們判斷該等無法從其他來源得出明確結論事宜的基準。於審閱我們的財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。確定該等項目需要管理層根據未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷，因此，實際業績可能與該等估計大相徑庭。

收益確認

收益包括提供服務之公平值。倘經濟利益很可能流入本集團，且收益及成本(如適用)可以可靠計量，則收益確認如下：

- 房地產代理服務費於開發商書面確認彼等就買方及賣方已簽立具法律約束力銷售協議的物業應付之款項的計算準確性後確認。

- 物業研究及諮詢服務費以及綜合服務收入於提供服務時確認。

- 利息收入使用實際利率法按時間比例確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

資產的歷史成本包括其購買價及任何使資產達致其現有運作狀況及現址作擬定用途產生之直接應佔成本。資產投入運作後所產生之支出如維修、保養及大修費用，於其產生期間自損益扣除。倘若實體可能獲得有關支出的未來經濟利益且支出成本能可靠計算，則有關支出可撥充資本，作為資產之額外成本或一項獨立資產。

物業、廠房及設備項目之折舊以直線法於其估計可使用年期內於計及其估計剩餘價值後扣除以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。主要年率如下：

傢私、裝置及設備	20%至33%
汽車	25%
電腦設備及軟件	20%至33%
租賃物業裝修	按預期可使用年期5年與租賃未屆滿期間之較短期間釐定的年率

倘資產賬面值超出其估計可收回金額，則該資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損指出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並於出售時於損益確認。

金融資產之減值虧損

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明金融資產出現減值。倘有客觀減值證據顯示金融資產因資產初步確認後發生之一項或多項事件而出現減值，且該事件對能夠可靠估計之金融資產之估計未來現金流量產生影響，則金融資產屬已減值。減值證據可能包括：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 因債務人出現財務困難而向其授予優待；及
- 債務人很可能宣佈破產或進行其他財務重組。

當有客觀證據顯示資產已減值時，於損益中確認減值虧損，並且按照資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間的差額計量減值虧損。金融資產之賬面值透過使用撥備賬減少。若已釐定金融資產任何部分不能收回，則於有關金融資產之撥備賬撇銷。

當資產之可收回金額增加乃客觀地與於確認減值後所發生之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

倘減值虧損額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件損(如債務人信貸評級改善)有關，則先前確認之減值虧損撥回於損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年度或期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表內呈報之溢利，乃由於其排除其他年度分別應課稅之收入或可予扣減之開支項目以及亦排除任何年度均毋須課稅或不可扣減之項目。本集團的即期稅項負債按各報告期末前已實施或已實質實施的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相關數值之暫時性差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。倘應課稅溢利有機會可供扣減暫時性差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已實施或已實質實施之稅率計量。

當有法定權利可將即期稅項資產抵消即期稅項負債，遞延稅項資產及負載均獲抵消，而倘將即期稅項資產及即期稅項負債均與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，本集團擬根據淨額基準清算期即期稅項資產及負債。

租賃

有關租賃之會計處理方法之新準則即香港財務報告準則第16號已頒佈，惟尚未生效且我們不可提前採用。就承租人的會計處理方法而言，該新準則引入單一會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。

由於我們目前並將繼續為分類為經營租賃之若干辦公物業的承租人，此等有關租賃會計處理方法的新條文有可能與我們財務報表相關。預計二零一九年一月一日開始的財政年度方會採用該新訂準則。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註3。

應用香港財務報告準則第16號將導致本集團須就其經營租賃安排確認使用權資產及相應負債。該等資產及負債現時毋須確認，惟若干相關資料乃於會計師報告附註22(a)披露。

誠如會計師報告附註22(a)所載，本集團於二零一七年四月三十日根據辦公室及店舖物業之不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款總額約為人民幣26.4百萬元。董事預期，與現有會計政策相比，採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團財務表現產生重大影響，惟預期本集團將須分別確認本集團須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支及本集團經營租約項下未來最低租賃付款的若干部分將須於本集團綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。本集團亦將須於若干事件(如租期產生變動)發生後重新計量租賃負債及將租賃負債重新計量之金額確認為對使用權資產進行調整。此外，支付租賃負債的本金部分將於本集團綜合現金流量表內的融資活動內呈列。

影響我們業務、經營業績及財務狀況的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況一直並將繼續受多項因素的影響，大部分因素並不在我們控制範圍內。有關進一步詳情，請參閱「風險因素」一節。有關因素包括但不限於以下各項：

廣州及珠江三角洲其他地區的經濟狀況及房地產市場狀況

近年來，廣州及珠江三角洲其他地區的物業市場穩步增長。中國經濟增長、城市化及生活水平不斷提高，一直是日益增長的住宅物業市場需求的主要推動力。鑒於我們在廣州及珠江三角洲其他地區的物業市場提供物業研究及諮詢服務、房地產代理服務及綜合服務，該區域物業供求情況或現時樓價如有任何不利變動，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。

該等物業市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，包括經濟及金融狀況、本地市場投機活動、物業供求情況、購房者其他投資選擇的可行性、通脹或通縮、政府政策、利率及資本可用性。近年來，廣州及珠江三角洲其他地區的物業需求及物業價格波動較大，預期將繼續受中國政府不時實施的宏觀經濟措施影響。中國政府對按揭貸款及置業所採納的進一步限制性措施已經且可能繼續對中國許多地區(包括廣州及珠江三角洲其他地區)的物業市場造成負面影響。經濟普遍衰退或廣州及珠江三角洲房地產市場出現下滑，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。詳見「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的業務高度依賴廣州及珠江三角洲其他地區房地產市場的狀況。」一節。

中國房地產行業的監管措施

中國政府就中國房地產行業所實施的政策及措施對我們的業務及經營業績具有直接影響。該等政策及措施包括有關物業研究及諮詢服務、房地產代理服務及綜合服務的政府法規及政策。例如，直接影響我們業務的法規包括《城市房地產管理法》、《房地產經紀管理辦法》、《廣州市房地產中介服務管理條例》、《商品房銷售管理辦法》及《經紀人管理辦法》。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 由於房地產行業整體受高度規管，我們的業務須遵守中國政府施加的多項法例。」章節。

我們亦受該等旨在更廣泛影響房地產市場(包括物業開發及物業投資)的法規間接影響。中國政府不時調整宏觀經濟政策，鼓勵或限制物業市場的發展及銷售，以期規避房地產市場過熱及實現經濟平衡及可持續增長。物業開發商乃我們物業研究及諮詢服務以及我們一手市場房地產代理服務的主要客戶。物業投資者是我們業務的重要來源，既是我們一手市場房地產代理服務的買家，亦是我們二手市場房地產代理服務的客戶。因此，影響物業開發及物業投資的法規將對我們的業務產生間接影響。

中國政府透過政策和其他經濟措施(如調整利率、改變銀行準備金比率及實行借貸限制以控制信貸供應、增加物業轉讓的稅務及關稅以及限制外國投資及貨幣匯兌)對中國物業市場的成長及發展產生重大影響。中國政府亦已著手控制物業開發用地供應，此可能會對我們的物業研究及諮詢業務產生影響。政府近期按照該政策導向出台的措施乃旨在緩解中國物業市場的定價壓力，會對我們經營所在一手及二手房地產市場的回升產生影響。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，本集團之約95.1%、88.2%及89.2%總收益分別來自於一手及二手房地產代理服務，該等服務主要賺取物業銷售佣金。有關就房地產銷售及租賃交易所收取的佣金明細，請參閱「— 綜合全面收益表的主要部分 — 收益」一節。

根據戴德梁行報告，其引用的廣州市國民經濟和社會發展統計公報數據顯示，二零一一年至二零一六年期間，廣州一手商品住宅物業的平均售價按複合年增長率8.4%增長。儘管並無廣州二手商品住宅物業平均價格水平的官方數據，但其一般會與一手商品住宅物業的市場走勢趨同。

下表載列基於商品住宅物業平均價格水平的變動(所有其他變數保持不變)以說明於往績記錄期間對除稅前溢利的影響的敏感度分析。該敏感度分析僅供說明廣州的情況。

		除所得稅前溢利增加／(減少)			
	增加／(減少)	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	百分比	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
房地產代理服務費	4.2%	3,595	3,940	1,381	1,622
	(4.2)%	(3,595)	(3,940)	(1,381)	(1,622)
	8.4%	7,191	7,879	2,762	3,243
	(8.4)%	(7,191)	(7,879)	(2,762)	(3,243)

經營開支及有效成本控制措施

我們的經營業績受僱員福利開支、廣告、推廣及其他佣金開支以及辦公室及店舖物業經營租賃費用影響，其中僱員福利開支及經營租賃費用一般易受整體經濟狀況及平均薪金及租金水平的普遍波動影響。我們的物業研究及諮詢服務以及房地產代理服務主要通過我們僱員執行工作而提供。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的僱員福利開支分別約為人民幣59.1百萬元、人民幣70.2百萬元及人民幣27.5百萬元，分別佔我們收入約65.6%、66.0%及63.5%。二零一五年至二零一六年同比增加18.8%，而截至二零一六年四月三十日止四個月至截至二零一七年四月三十日止四個月同比增加38.0%。

於往績記錄期間，我們的經營業績亦在相對較小程度上受我們的辦公室及店舖經營租賃開支影響。儘管我們的辦公室及店舖物業經營租賃費用佔收益的百分比由二零一五年的5.4%減至二零一六年的4.9%，但該等費用的絕對金額同比增加6.6%。截至二零一七年四月三十日止四個月，我們有關辦公室及店舖物業的經營租賃費用佔收益的百分比為5.7%，較二零一六年同期增加4.4%。

根據戴德梁行報告及廣州市統計局資料，廣州市平均年薪由二零一一年的人均人民幣57,473元上升至二零一五年的人均人民幣81,171元，複合年增長率達9.0%。根據戴德梁行資料，優質零售店舖租金指數於二零一一年第四季度至二零一六年第四季度期間為約0.5%至8.5%，呈現按年波動。

下表載列基於我們的僱員福利開支以及辦公室及店舖物業經營租賃費用的假設變動(所有其他變數保持不變)以說明於往績記錄期間對除稅前溢利的影響的敏感度分析。我們僱員福利開支及經營租賃費用的假設變動為前一段所引述範圍的上限及該等上限的中位數。該敏感度分析僅供說明。

	百分比	除所得稅前溢利增加／(減少)			
		截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	上升／(下降)	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
僱員福利開支	4.5%	(2,658)	(3,158)	(896)	(1,237)
	(4.5)%	2,658	3,158	896	1,237
	9.0%	(5,315)	(6,317)	(1,792)	(2,473)
	(9.0)%	5,315	6,317	1,792	2,473
經營租賃費用	4.25%	(206)	(220)	(63)	(105)
	(4.25)%	206	220	63	105
	8.5%	(412)	(440)	(126)	(211)
	(8.5)%	412	440	126	211

我們的經營業績受我們成本控制措施的有效性及成效直接影響。我們擬對僱員福利及其他可能會對我們經營業績產生直接及重大影響的項目實施成本控制措施。

綜合全面收益表概要

下表載列我們於所示期間來自綜合財務資料的綜合全面收益表概要：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
					(未經審核)			
收益	90,059	100.0%	106,345	100.0%	33,548	100.0%	43,271	100.0%
其他收入及收益	121	0.1%	565	0.5%	295	0.9%	130	0.3%
僱員福利開支	(59,059)	65.6%	(70,186)	66.0%	(19,913)	59.4%	(27,482)	63.5%
廣告、推廣及其他佣金開支	(2,795)	3.1%	(6,776)	6.4%	(893)	2.7%	(1,279)	3.0%
辦公室及店舖物業經營租賃費用	(4,852)	5.4%	(5,173)	4.9%	(1,485)	4.4%	(2,482)	5.7%
物業、廠房及設備折舊	(404)	0.4%	(393)	0.4%	(99)	0.3%	(163)	0.4%
其他經營開支	(4,065)	4.5%	(3,492)	3.3%	(1,170)	3.5%	(1,559)	3.6%
[編纂]開支	—	—	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]
除所得稅前溢利	19,005	21.1%	20,890	19.6%	10,283	30.6%	2,270	5.2%
所得稅	(6,112)	6.8%	(5,563)	5.2%	(3,291)	9.8%	(2,948)	6.8%
年內溢利／(虧損)及全面收益總額	12,893	14.3%	15,327	14.4%	6,992	20.8%	(678)	(1.6)%

綜合全面收益表的主要部分

收益

我們的收益包括(i)物業研究及諮詢服務費，(ii)於一手及二手物業市場向客戶提供物業市場資料及代理服務產生的房地產代理服務費，及(iii)綜合服務收入，包括作為中介業務的*房緣寶*平台、就商業單位而言協助物業開發商識別潛在租戶的*招商易*服務及我們向客戶提供輔助服務的一站式服務中心業務。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的收益分別為人民幣90.1百萬元、人民幣106.3百萬元及人民幣43.3百萬元。於往績記錄期間，我們的收益主要來自房地產代理服務費，其主要指銷售或租賃物業所收取的佣金。下表載列於往績記錄期間就房地產銷售及租賃交易中我們提供的房地產代理服務所收取的佣金明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
					(未經審核)			
銷售物業所得佣金	79,287	92.6	86,967	92.7	30,906	94.0	35,922	93.0
租賃物業所得佣金	6,319	7.4	6,832	7.3	1,970	6.0	2,691	7.0
房地產代理服務所得總收益	85,606	100	93,799	100	32,876	100	38,613	100

於往績記錄期間，我們的全部收益均來自於中國提供服務。

下表載列我們於所示期間的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
房地產代理服務費	85,606	93,799	32,876	38,613
物業研究及諮詢服務費用	3,133	3,193	273	318
綜合服務收入	1,320	9,353	399	4,340
總收益	90,059	106,345	33,548	43,271

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們來自房地產代理服務費的收益分別為人民幣85.6百萬元、人民幣93.8百萬元及人民幣38.6百萬元，分別佔我們於該等期間總收益約95.1%、88.2%及89.2%。

其他收入及收益

我們的其他收入主要包括利息收入。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們分別收到利息收入約人民幣0.1百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣34,000元，佔我們其他收入及收益100%、約94.3%及26.2%。截至二零一七年四月三十日止四個月，我們出售汽車，產生約人民幣96,000元之出售物業、廠房及設備收益。於二零一六年，我們以小幅低於所收購資產淨值公平值的代價收購房緣寶的100%權益，產生業務合併之議價收購收益約人民幣32,000元。該折讓乃經房緣寶的前任擁有人同意，原因為其經營時間較短，並無穩定的往績業務記錄。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註21。

下表載列我們於所示期間的其他收入及收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
利息收入	121	533	295	34
出售物業、廠房及設備收益	—	—	—	96
議價收購收益	—	32	—	—
	121	565	295	130

僱員福利開支

僱員福利開支主要包括薪金、津貼及其他福利以及僱員退休福利計劃供款及支出。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的僱員福利開支分別為人民幣59.1百萬元、人民幣70.2百萬元及人民幣27.5百萬元。該等金額亦包

括董事薪酬。有關董事薪酬的進一步詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 董事及高級管理層的薪酬」及附錄一所載會計師報告附註11。

下表載列我們於所示期間的僱員福利開支明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
薪金、津貼及其他福利	54,904	65,061	18,434	24,009
退休福利計劃供款及支出	4,155	5,125	1,479	3,473
	59,059	70,186	19,913	27,482

廣告、推廣及其他佣金開支

我們的廣告、推廣及其他佣金開支主要包括(i)與我們獲委聘提供房地產研究及諮詢服務或房地產代理服務的若干房地產項目相關的廣告及推廣開支，(ii)我們的分支機構產生的標牌及宣傳材料印刷等開支，及(iii)就*房緣寶*平台下若干房地產項目支付的成功引薦買家轉介獎勵及佣金費。為鼓勵轉介新客戶，我們採取僱員轉介激勵計劃及現有客戶轉介獎勵計劃。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的廣告、推廣及其他佣金開支分別約為人民幣2.8百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣1.3百萬元)。

辦公室及店舖物業經營租賃費用

我們的辦公室及店舖物業經營租賃費用主要包括辦公設備(例如打印機)租賃費用以及辦公室和房地產代理網點租金。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的辦公室及店舖物業經營租賃費用分別為人民幣4.9百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣2.5百萬元。

物業、廠房及設備折舊

我們的物業、廠房及設備折舊包括有關傢俬、裝置及設備；汽車；電腦設備及軟件以及租賃裝修(如翻新房地產代理店舖)的折舊。

下表載列各類別物業、廠房及設備於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日的成本、累計折舊及賬面值明細：

	傢俬、裝置及設備	汽車	電腦設備及軟件	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本					
於二零一五年一月一日	453	1,907	1,381	1,172	4,913
添置	—	—	41	48	89
出售	—	(736)	—	(18)	(754)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	453	1,171	1,422	1,202	4,248
添置	18	—	208	953	1,179
業務合併	—	—	91	—	91
出售	—	(261)	—	(109)	(370)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	471	910	1,721	2,046	5,148
添置	—	—	76	362	438
出售	—	(910)	—	(105)	(1,015)
於二零一七年四月三十日	471	—	1,797	2,303	4,571
累計折舊					
於二零一五年一月一日	(263)	(1,711)	(1,165)	(718)	(3,857)
年內折舊	(86)	(77)	(96)	(145)	(404)
於出售時對銷	—	675	—	1	676
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(349)	(1,113)	(1,261)	(862)	(3,585)
年內折舊	(68)	—	(141)	(184)	(393)
於出售時對銷	—	248	—	109	357
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(417)	(865)	(1,402)	(937)	(3,621)
期內折舊	(4)	—	(54)	(105)	(163)
於出售時對銷	—	865	—	70	935
於二零一七年四月三十日	(421)	—	(1,456)	(972)	(2,849)
賬面值					
於二零一五年十二月三十一日	104	58	161	340	663
於二零一六年十二月三十一日	54	45	319	1,109	1,527
於二零一七年四月三十日	50	—	341	1,331	1,722

其他經營開支及[編纂]開支

其他經營開支主要包括辦公開支、汽車開支、差旅開支及其他雜項開支(包括物業保險)。我們的[編纂]開支包括與[編纂]及[編纂]有關的非經常性開支。有關進一步詳情，請參閱本節「[編纂]開支」。

所得稅

我們須按實體基準就產生於或源自我們所處及經營所在稅務司法權區的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。

由於我們於往績記錄期間在香港未產生估計應課稅溢利，故並無於財務資料就香港利得稅作出撥備。

法定企業所得稅稅率為企業根據相關中國會計準則編製的法定賬目所呈報的除所得稅前溢利的25%，並就毋須繳納所得稅的收入項目及不可扣減所得稅的開支項目作出調整。

董事確認，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們已根據我們開展業務所在有關司法權區的相關稅務法律及法規作出所有必要的稅務登記並已悉數支付所有尚未償還稅項負債，且我們並無涉及稅務機構的任何行政罰款、糾紛或潛在糾紛。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月的實際所得稅稅率分別為32.2%、26.6%及129.9%。截至二零一七年四月三十日止四個月的實際所得稅稅率增加乃主要由於若干不可扣稅[編纂]開支增加。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的所得稅開支分別為人民幣6.1百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣2.9百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註12(a)。

遞延稅項資產及負債一般由資產及負債賬面值與用於計算應課稅盈利之相應稅基間的暫時性差額產生。

下表載列我們於所示期間即期稅項及遞延稅項間所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
即期稅項(企業所得稅)				
—年/期內撥備	4,680	5,225	2,514	2,280
—上一年度超額撥備	—	—	—	(29)
	4,680	5,225	2,514	2,251
遞延稅項	1,432	338	777	697
	6,112	5,563	3,291	2,948

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，我們並無任何其他重大未確認遞延稅項資產及負債。

經營業績

截至二零一七年四月三十日止四個月與截至二零一六年四月三十日止四個月的比較

收入

我們的收入由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣33.5百萬元增加人民幣9.7百萬元或29.0%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣43.3百萬元，乃主要由於房地產代理服務及綜合服務收入增加。

我們的房地產代理服務費由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣32.9百萬元增加人民幣5.7百萬元或17.5%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣38.6百萬元，乃主要由於一手市場代理服務所產生的收益及截至二零一七年四月三十日止四個月開設的額外店舖所產生的收益增加。我們的綜合服務費由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣0.4百萬元增加人民幣3.9百萬元至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣4.3百萬元。該增加乃主要由於二零一六年五月收購房緣寶，其為我們截至二零一七年四月三十日止四個月收入貢獻約人民幣3.4百萬元。我們於截至二零一六年四月三十日止四個月的物業研究及諮詢服務費約為人民幣0.3百萬元，較截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣0.3百萬元維持穩定。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣0.3百萬元減少人民幣0.2百萬元至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣0.1百萬元，乃主要反映我們所持金融產品收取的利息收入減少人民幣261,000元，由二零一七年出售汽車所產生之收益人民幣96,000元部分抵銷。

僱員福利開支

我們的僱員福利開支由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣19.9百萬元增加人民幣7.6百萬元或38.0%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣27.5百萬元，乃主要由於僱員薪金增加及因部分業務擴張而導致僱員數目由二零一六年四月三十日的535名增加至二零一七年四月三十日的630名。

廣告、推廣及其他佣金開支

我們的廣告、推廣及其他佣金開支由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣0.9百萬元增加人民幣0.4百萬元或43.2%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人

民幣1.3百萬元，乃主要由於我們於二零一六年五月收購的*房緣寶*平台的相關佣金開支所致。隨著*房緣寶*平台推出，我們開始向成功引進該平台所示物業買家的第三方房地產代理支付佣金。

辦公室及店舖物業經營租賃費用

我們的辦公室及店舖物業經營租賃費用由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣1.5百萬元增加人民幣1.0百萬元或67.1%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣2.5百萬元，乃主要由於我們截至二零一七年四月三十日止四個月租賃新房地產代理店舖數目。

物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備折舊由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣99,000元增加約人民幣64,000元或64.6%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣163,000元，乃主要由於添置電腦設備及軟件以及租賃物業裝修(如翻新房地產代理店舖)，其部分被出售汽車抵銷。

其他經營開支及[編纂]開支

我們的其他經營開支由截至二零一六年四月三十日止四個月的約人民幣1.2百萬元增加人民幣0.4百萬元或33.2%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣1.6百萬元，乃主要由於我們經營二零一七年開設的額外房地產代理店舖導致辦公室及相關雜項開支增加。

截至二零一七年四月三十日止四個月確認[編纂]開支人民幣[編纂]元。於二零一五年、二零一六年(包括截至二零一六年四月三十日止四個月)並無產生有關開支。

除所得稅前溢利

由於上述因素，我們的除所得稅前溢利由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣10.3百萬元減少人民幣8.0百萬元或77.9%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣2.3百萬元。剔除截至二零一七年四月三十日止四個月產生的非經常性[編纂]開支人民幣[編纂]元後，截至二零一七年四月三十日止四個月，我們將錄得除所得稅前溢利人民幣10.4百萬元。

所得稅

我們的所得稅開支由截至二零一六年四月三十日止四個月的人民幣3.3百萬元減少人民幣0.3百萬元或10.4%至截至二零一七年四月三十日止四個月的人民幣2.9百萬元。該變動乃主要由於我們於該兩個期間的除所得稅前溢利減少及若干不可扣稅[編纂]開支增加。

期內溢利/(虧損)及全面收益總額

由於上文所述，我們由截至二零一六年四月三十日止四個月的溢利人民幣7.0百萬元變為截至二零一七年四月三十日止四個月的虧損人民幣0.7百萬元。剔除截至二零一七年四月三十日止四個月產生的非經常性[編纂]開支人民幣[編纂]元後，截至二零一七年四月三十日止四個月，我們將錄得溢利人民幣7.5百萬元。

截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，剔除所產生的非經常性[編纂]開支後，我們的純利潤率分別為20.8%及17.3%。截至二零一七年四月三十日止四個月的純利潤率降低乃主要由於截至二零一七年四月三十日止四個月開設新店舖產生的經營開支較截至二零一六年四月三十日止四個月為高，導致除所得稅前溢利減少。

二零一六年與二零一五年的比較

收入

我們的收入由二零一五年的人民幣90.1百萬元增加人民幣16.3百萬元或18.1%至二零一六年的人民幣106.3百萬元，乃主要由於房地產代理服務及綜合服務收入增加。

我們的房地產代理服務費由二零一五年的人民幣85.6百萬元增加人民幣8.2百萬元或9.6%至二零一六年的人民幣93.8百萬元，乃主要由於我們房地產代理項目的交易量及交易金額均有所增加。我們的綜合服務費由二零一五年的人民幣1.3百萬元增加人民幣8.0百萬元至二零一六年的人民幣9.4百萬元。該增加乃主要由於二零一六年五月收購房緣寶，其為我們二零一六年收入貢獻約人民幣7.4百萬元。我們於二零一六年的物業研究及諮詢服務費為人民幣3.2百萬元，較二零一五年的人民幣3.1百萬元維持穩定。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一五年的人民幣0.1百萬元增加人民幣0.4百萬元至二零一六年的人民幣0.6百萬元，乃主要由於二零一六年我們所持金融產品收取的利息所致。此外，二零一六年的增加亦歸因於以低於所收購資產淨值公平值的代價收購房緣寶，產生議價收購收益人民幣32,000元，即所收購資產淨值與該公司購入價的差額。

僱員福利開支

我們的僱員福利開支由二零一五年的人民幣59.1百萬元增加人民幣11.1百萬元或18.8%至二零一六年的人民幣70.2百萬元，乃主要由於僱員薪金增加及僱員數目由二零一六年初500名增加至二零一六年末784名。

廣告、推廣及其他佣金開支

我們的廣告、推廣及其他佣金開支由二零一五年的人民幣2.8百萬元增加人民幣4.0百萬元至二零一六年的人民幣6.8百萬元，乃主要由於二零一六年推出的房緣寶平台的相關佣金開支所致。隨著房緣寶平台推出，我們開始向成功引進該平台所示物業買家的第三方房地產代理支付佣金。

辦公室及店舖物業經營租賃費用

我們的辦公室及店舖物業經營租賃費用由二零一五年的人民幣4.9百萬元增加人民幣0.3百萬元或6.6%至二零一六年的人民幣5.2百萬元，乃主要由於我們在二零一六年租賃新房地產代理店舖數目。

物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備折舊由二零一五年的人民幣404,000元減少約人民幣11,000元或2.7%至二零一六年的人民幣393,000元，乃主要由於出售汽車抵銷添置電腦設備及軟件以及租賃物業裝修(如翻新房地產代理店舖)。

其他經營開支

我們的其他經營開支由二零一五年的約人民幣4.1百萬元減少人民幣0.6百萬元或14.1%至二零一六年的約人民幣3.5百萬元，乃主要由於二零一五年底停止向僱員提供公司車輛交通的計劃及本集團於二零一六年就海南及浙江的一手市場物業代理項目僱用當地員工，而非如二零一五年一樣從廣州調配員工，因而於二零一六年差旅開支減少。

除所得稅前溢利

由於上述因素，我們的除所得稅前溢利由二零一五年的人民幣19.0百萬元增加人民幣1.9百萬元或9.9%至二零一六年的人民幣20.9百萬元。

所得稅

我們的所得稅開支由二零一五年的人民幣6.1百萬元減少人民幣0.5百萬元或9.0%至二零一六年的人民幣5.6百萬元。所得稅開支的的即期稅項部分由二零一五年的人民幣4.7百萬元增加人民幣0.5百萬元或11.6%至二零一六年的人民幣5.2百萬元，乃主要由於我們的除所得稅前溢利增加。我們於二零一五年及二零一六年的實際稅率分別為32.2%及26.6%。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，我們的毛利由二零一五年的人民幣12.9百萬元增加人民幣2.4百萬元或18.9%至二零一六年的人民幣15.3百萬元。我們的純利率保持相對穩定，二零一五年及二零一六年分別為14.3%及14.4%。

流動資金及資金來源

我們過往主要透過經營現金流量及內部資源為我們的營運融資。我們需要現金滿足我們的營運資金需求，如提供服務、支付僱員福利開支、廣告、推廣及其他佣金開支、辦公室及店舖物業經營租賃費用以及其他經營開支。市場對我們服務需求的任何重大

減少，或我們服務價格的重大下跌均可能對我們的流動資金造成不利影響。展望未來，我們預期透過將經營活動產生之現金及[編纂][編纂]相結合，將可滿足我們的營運資金及其他流動資金需求。

現金流量

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，本集團之現金及現金等價物分別為人民幣27.2百萬元、人民幣58.2百萬元及人民幣54.7百萬元。下表載列所示期間之現金流量：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
經營活動所產生淨現金	13,537	26,309	619	2,088
投資活動所產生／(所用)淨現金	68	19,746	286	(1,092)
融資活動所產生／(所用)淨現金	5,983	(15,128)	(1,312)	(4,479)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	19,588	30,927	(407)	(3,483)
年初之現金及現金等價物	7,652	27,240	27,240	58,167
年末之現金及現金等價物	27,240	58,167	26,833	54,684

經營活動所產生淨現金

截至二零一七年四月三十日止四個月，經營活動所產生淨現金為人民幣2.1百萬元，主要反映本期間內經扣除所得稅付款人民幣1.3百萬元後經營所產生現金人民幣3.4百萬元。

二零一六年，經營活動所產生淨現金為人民幣26.3百萬元，主要反映於年內經扣除所得稅付款人民幣7.3百萬元後經營所產生現金人民幣33.6百萬元。

儘管截至二零一七年四月三十日止四個月我們經營所產生現金為人民幣3.4百萬元，我們的除所得稅前溢利為人民幣2.3百萬元。人民幣1.1百萬元之差額乃為對無現金效益的損益項目作出的調整人民幣72,000元、對利息收入作出的調整人民幣34,000元及總體正營運資金調整人民幣1.1百萬元。營運資金中，貿易應收款項減少人民幣3.1百萬元

乃部分由於我們加大力度收回該等款項，應計費用及其他應付款項增加人民幣4.6百萬元乃主要由於僱員補償增加，及按金、預付款項及其他應收款項增加人民幣3.1百萬元乃主要由於我們就於二零一七年新租賃的房地產代理店舖支付按金及若干預付[編纂]開支。

儘管二零一六年我們經營所產生現金為人民幣33.6百萬元，我們的除所得稅前溢利為人民幣20.9百萬元。人民幣12.7百萬元之差額乃為對無現金效益的損益項目作出的調整人民幣0.7百萬元、對利息收入作出的調整人民幣0.5百萬元及總體正營運資金調整人民幣12.5百萬元。營運資金中，應收同系附屬公司款項減少9.1百萬港元乃主要由於我們於二零一六年加大力度收回該等款項，應計費用及其他應付款項增加人民幣7.7百萬元乃主要由於僱員補償增加及欠付社保基金供款差額產生的額外應計費用，應收貿易款項增加人民幣5.1百萬元乃主要由於一手市場房地產代理服務的所得款項增加。

於二零一五年，經營活動所產生淨現金為人民幣13.5百萬元，主要反映於年內扣除所得稅付款人民幣1.1百萬元後經營所產生現金人民幣14.6百萬元。

儘管二零一五年我們經營所產生現金為人民幣14.6百萬元，我們的除所得稅前溢利為人民幣19.0百萬元。人民幣4.4百萬元之差額乃為對無現金效益的損益項目人民幣0.5百萬元作出的調整、對利息收入作出的調整人民幣0.1百萬元及人民幣4.7百萬元的總

體負面營運資金調整。營運資金中，應收貿易款項增加人民幣4.6百萬港元乃主要由於一手市場房地產代理服務的所得款項增加，而應收同系附屬公司款項增加人民幣2.6百萬元乃主要由於關聯方委聘我們提供一手市場房地產代理服務的項目交易金額增加，以及應付僱員獎金增加導致應計費用及其他應付款項增加人民幣2.3百萬元。

投資活動所產生淨現金

於往績記錄期間，投資活動現金流出主要乃用於添置物業、廠房及設備，包括：辦公室傢私、電腦設備及軟件，已由來自金融產品及銀行存款之利息收入所部分抵銷。

截至二零一七年四月三十日止四個月，投資活動所用淨現金為人民幣1.1百萬元，主要包括就收購物業、廠房及設備而支付的按金(包括就汽車及若干房地產代理店舖翻新而支付的按金)人民幣0.9百萬元及購置物業、廠房及設備(包括購置電腦設備及空調機組)人民幣0.4百萬元。

二零一六年，投資活動所產生淨現金流入為人民幣19.7百萬元，主要乃由於償還集團內公司間貸款導致應收一間同系附屬公司款項減少人民幣20.0百萬元。該現金流入已由來自我們為翻新房地產代理店舖購置物業、廠房及設備人民幣1.2百萬元所部分抵銷。

二零一五年，投資活動所用淨現金為人民幣68,000元，主要包括利息收入人民幣0.1百萬元及出售不再需要之公司汽車所得款項人民幣36,000元。該現金流入已由購買物業、廠房及設備(包括計算機設備及軟件以及租賃裝修)人民幣89,000元所部分抵銷。

融資活動所用淨現金

於往績記錄期間，我們的融資現金流出乃主要由於派付股息及向同系附屬公司還款。

截至二零一七年四月三十日止四個月，融資活動所用淨現金為人民幣4.5百萬元，反映就主要用於為我們的[編纂]開支撥資的一項貸款而應付同系附屬公司款項減少人民幣4.5百萬元。

二零一六年，融資活動所用淨現金為人民幣15.1百萬元，反映向一間集團公司的前股權持有人作出股息付款人民幣13.6百萬元及因主要用於支付[編纂]開支而籌借貸款產生的應付同系附屬公司款項減少人民幣1.5百萬元。

二零一五年，我們錄得融資活動所產生淨現金人民幣6.0百萬元，乃由於就集團內公司間貸款應付同系附屬公司款項增加。

淨流動資產

下表載列於所示日期之流動資產及負債：

	於十二月三十一日		於二零一七年	於[二零一七年]
	二零一五年	二零一六年	四月三十日	六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)
流動資產				
應收貿易款項	4,963	9,804	6,697	[10,512]
按金、預付款項及其他應收款項	1,146	3,375	6,480	[8,295]
應收同系附屬公司款項	38,497	9,391	10,849	[8,214]
銀行結餘及現金	27,240	58,167	54,684	[43,051]
流動資產總值	71,846	80,737	78,710	[70,072]
流動負債				
應付貿易款項	—	3,169	1,073	[634]
應計費用及其他應付款項	17,891	26,002	30,610	[25,801]
應付股息	16,385	14,637	14,637	[14,637]
應付同系附屬公司款項	5,983	4,479	—	[—]
應付稅項	3,596	1,534	2,514	[2,514]
流動負債總額	43,855	49,821	48,834	[43,586]
淨流動資產	27,991	30,916	[29,876]	[26,486]

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，我們有淨流動資產分別為人民幣28.0百萬元及人民幣30.9百萬元。上述兩個日期間淨流動資產增加10.4%乃主要由於經營活動所產生現金導致現金及現金等價物淨值增加。

於二零一七年四月三十日，我們的淨流動資產為人民幣29.9百萬元，包括流動資產人民幣78.7百萬元及流動負債人民幣48.8百萬元。此基本與我們於二零一六年十二月三十一日的淨流動資產相若，輕微減少人民幣1.0百萬元或3.4%，此乃主要由於我們的銀行結餘及現金減少約人民幣3.5百萬元，其部分反映於(並部分被以下抵銷)貿易應付款項減少約2.1百萬元及因透過*房緣寶*平台業務增加導致應計費用及其他應付款項增加約人民幣4.6百萬元，其部分被我們償還集團內公司間貸款後應付同系附屬公司款項減少約人民幣4.5百萬元抵銷。

於[二零一七年六月三十日]，我們的淨流動資產為[人民幣26.5百萬元]，包括流動資產[人民幣70.1百萬元]及流動負債[人民幣43.6百萬元]。我們的淨流動資產由二零一七年四月三十日減少[11.3%]乃主要由於我們的銀行結餘及現金減少約[人民幣11.6百萬元]，其部分被我們的應計費用及其他應付款項減少[人民幣4.8百萬元]及貿易應收款項增加[人民幣3.8百萬元]抵銷。

綜合財務狀況表若干項目之討論

應收同系附屬公司款項

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，我們的應收同系附屬公司款項分別為人民幣38.5百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣10.8百萬元。該等款項中分別人民幣18.5百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣10.8百萬元屬貿易性質、無抵押及免息。同系附屬公司有責任在交付相關服務時或根據相關協議之條款及條件(於通常是發票日期)結付有關款項。於二零一五年十二月三十一日應收同系附屬公司款項結餘主要包括集團內公司間貸款，為無抵押、免息及須按要求償還，並已於二零一六年悉數償還。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，概無尚未償還非貿易性質的應收同系附屬公司款項。

貿易性質應收款項

本文件附錄一會計師報告所列應收貿易款項主要指應收獨立客戶的房地產代理服務費，就此並無授予一般信貸條款。應收同系附屬公司款項中有部分款項是屬貿易性質，主要指應收同系附屬公司的房地產代理服務費。該等獨立客戶及同系附屬公司有責任在交付相關服務時或根據相關協議之條款及條件(於通常是發票日期)結付有關款項。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，我們的獨立客戶應收貿易款項分別為人民幣5.0百萬元、人民幣9.8百萬元及人民幣6.7百萬元，而屬貿易性質的應收同系附屬公司款項分別為人民幣18.5百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣10.8百萬元。我們的貿易性質應收款項(即我們的獨立客戶應收貿易款項及屬貿易性質的應收同系附屬公司款項)分別為人民幣23.5百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣17.5百萬元。由二零一五年十二月三十一日至二零一六年十二月三十一日減少人民幣4.3百萬元或18.2%及進一步減少人民幣1.7百萬元或8.6%，乃主要由於我們收回欠款的速度較快。

下表載列我們於所示日期之貿易性質應收款項：

	於十二月三十一日		於四月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收同系附屬公司貿易性質款項	18,497	9,391	10,849
應收貿易款項	5,865	11,075	7,973
減：應收貿易款項減值虧損	(902)	(1,271)	(1,276)
貿易性質應收款項總額	23,460	19,195	17,546

下表載列於所示日期我們的貿易性質應收款項(扣除減值虧損)根據發票日期(亦為到期日)的賬齡分析：

	於十二月三十一日		於四月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
三個月內	10,661	12,167	16,795
四至六個月	4,020	5,140	749
七至十二個月	3,537	1,888	2
一年以上	5,242	—	—
	23,460	19,195	17,546

鑒於我們一般並無於發票上或我們與客戶訂立的協議內指定信貸期限，故嚴格意義上我們於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日的絕大部分貿易性質應收款項已逾期。逾期但並未減值的貿易性質應收款項涉及若干獨立客戶及同系附屬公司，彼等於本集團擁有良好往績紀錄。根據過往經驗，鑑於信貸質素並無重大變動，而結餘亦仍被視為可全數收回，故管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

下表載列於所示年份貿易性質應收款項的減值虧損變動：

	於十二月三十一日		於四月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年初	(883)	(902)	(1,271)
已確認減值虧損	(19)	(369)	(5)
於年末	(902)	(1,271)	(1,276)

下表載列於往績記錄期間平均貿易性質應收款項週轉天數：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
平均貿易性質應收款項週轉天數(1)	81	73	51

附註：

(1) 某一期間之平均貿易性質應收款項週轉天數以該期間應收貿易款項期初及期終結餘之平均值加屬貿易性質之應收同系附屬公司款項期初及期終結餘之平均值除以該期間之相關收益並乘以一年365天(或四個月期間120天)計算。

我們的平均貿易性質應收款項週轉天數由二零一五年的81天減少至二零一六年的73天及進一步減少至截至二零一七年四月三十日止四個月的51天乃主要由於我們加大力度跟進尚未償還之應收客戶款項。

於[二零一七年七月二十四日]，二零一七年四月三十日尚未償還之貿易性質應收款項中，我們已收取[人民幣13.4]百萬元或[76.3%]。

按金、預付款項及其他應收款項

我們於往績記錄期間按金、預付款項及其他應收款項主要包括[編纂]開支的預付款項及我們房地產代理店舖租賃的按金。

我們的按金、預付款項及其他應收款項由二零一五年十二月三十一日之人民幣1.1百萬元增加人民幣2.2百萬元至二零一六年十二月三十一日之人民幣3.4百萬元，主要乃由於預付[編纂]開支人民幣[編纂]元及就我們於二零一六年開始租賃的新店舖支付的按金增加約人民幣0.4百萬元。於二零一七年四月三十日，我們的按金、預付款項及其他應收款項進一步增加至人民幣6.5百萬元乃主要由於就我們於二零一七年前四個月開始租賃的額外店舖支付的按金及其他開辦成本。

應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司款項主要反映集團內公司間貸款。該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，我們的應付同系附屬公司款項分別為人民幣6.0百萬元、人民幣4.5百萬元及零。於二零一六年十二月三十一日尚未償還款項已於二零一七年四月三十日前悉數結清。

應付貿易款項

應付貿易款項主要指應付透過我們於二零一六年推出的*房緣寶*平台的合作房地產代理的佣金。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，應付貿易款項分別為零、人民幣3.2百萬元及人民幣1.1百萬元。下表載列於所示日期根據發票日期的應付貿易款項賬齡分析：

	於十二月三十一日		於四月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
三個月內	—	3,169	1,073

董事已確認，於往績記錄期間本集團於結付應付貿易款項方面並無任何重大延遲或違約。

於[二零一七年七月二十四日]，我們已支付於二零一七年四月三十日尚未償還應付貿易款項的[人民幣0.8]百萬元或[73.8]%。

非流動資產及負債

我們的非流動資產包括我們辦公室及房地產代理店舖(如電腦設備及傢俬、裝置及設備)的物業、廠房及設備及公司汽車以及就收購物業、廠房及設備支付的按金。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，我們分別擁有非流動資產人民幣0.7百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣2.6百萬元。

我們的非流動負債主要包括遞延所得稅負債。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，我們分別擁有非流動負債人民幣1.7百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.7百萬元。

債務

除「淨流動資產」及「非流動資產及負債」各段所披露者外，於[二零一七年六月三十日]，本集團[並無任何未償還的按揭、抵押、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兑負債或擔保]。

或有負債

於往績記錄期間各報告期末及於二零一七年六月三十日，本集團並無重大或有負債。本集團並無涉及任何現行重大法律程序，而本集團亦不知悉本集團有涉及任何未解決或潛在的重大法律程序。倘本集團涉及重大法律程序，本集團將於根據當時可得資料認為可能產生虧損及虧損金額可合理估計時記錄任何或有虧損。

營運資金確認

經考慮經營活動所得現金及[編纂][編纂]，我們確認本集團將擁有充足營運資金應付本文件日期後至少12個月的現時需求。

主要財務比率

下表載列於所示日期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一七年四月三十日止四個月
	二零一五年	二零一六年	
總資產回報率(1)(4)	18%	19%	不適用
權益回報率(2)(4)	48%	50%	不適用
流動比率(3)	164%	162%	161%

附註：

(1) 總資產回報率由年內的純利除以指定年度的期末總資產結餘得出。

(2) 權益回報率由年內的純利除以指定年度的期末總權益結餘得出。

(3) 流動比率乃按指定年／期末的流動資產除以流動負債計算。

(4) 截至二零一七年四月三十日止四個月，總資產回報率及權益回報率與截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度者無法比較。

總資產回報率

於二零一五年及二零一六年，我們的總資產回報率分別為18%及19%。二零一五年至二零一六年總資產回報率輕微增加乃主要由於相較二零一五年十二月三十一日，於二零一六年十二月三十一日本公司的純利增加。

權益回報率

於二零一五年及二零一六年，我們的權益回報率分別為48%及50%。二零一五年至二零一六年權益回報率增加反映了本公司收益增加促使純利增加。

流動比率

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的流動比率分別為164%、162%及161%，主要反映我們的營運資金狀況穩健。

關聯方交易

於往績記錄期間，本集團進行下列不會於[編纂]後持續的關聯方交易。

於往績記錄期間，我們結欠同系附屬公司有關公用事業(包括水電)的管理費及有關若干同系附屬公司的房地產開發營銷計劃向我們的銷售代理提供培訓項目的諮詢費。下表載列相關交易之金額：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
結欠同系附屬公司(公用事業)管理費	349	—	—	—
結欠同系附屬公司諮詢費	245	314	—	89

本集團已訂立以下關聯方交易交易，該等交易於往績記錄期間內有效並於[編纂]後將持續有效：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
來自同系附屬公司之房地產代理服務費	51,205	41,099	19,807	21,792
來自同系附屬公司之物業研究及諮詢服務費	1,147	528	—	—
來自同系附屬公司之綜合服務收入	114	3,005	—	467
向一間同系附屬公司支付之經營租賃費用	1,545	1,560	509	531
向一名董事支付之經營租賃費用	237	247	85	106
向一名關聯方支付之經營租賃費用[(1)]	217	223	77	95

上述交易乃按正常商業條款進行。

附註：

(1) 關連人士為執行董事謝女士的女兒。

有關該等持續關聯方交易之更多詳情，請參閱「關連交易」一節。

本公司董事確認，本集團之關聯方交易乃在一般業務流程並按正常商業條款進行。有關本公司關聯方交易之更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註23。

資產負債表以外的安排

於二零一七年四月三十日(即本公司最近期財務報表之日期)，本公司並無任何資產負債表以外的安排。

財務風險的定性及定量披露

我們於日常業務流程中面對多種風險，包括信貸風險、流動資金風險及貨幣風險。由於本公司面對該等風險之程度為低，本公司並無就對沖目的使用任何衍生工具或其他工具。本公司並無持有或發行交易用途之衍生金融工具。董事會審閱及批准管理該等風險的政策，彼等之概要如下。

信貸風險

信貸風險為我們給予信貸期的交易對手方將無法償付其債務的風險。我們的信貸風險主要來源於我們的應收貿易款項及屬於貿易性質的應收同系附屬公司款項。我們的管理層擁有適當信貸政策且本公司的信貸風險乃按長期基準進行監察。

就應收貿易款項及屬於貿易性質的應收同系附屬公司款項而言，所有要求超出特定授信額度的信貸期的客戶都會進行信貸評估。該等評估專注於客戶的過往到期還款記錄及現時支付能力，並考慮該客戶之特有資料及其營運所處之經濟環境。本公司對我們的客戶財務狀況進行持續信貸評估、一般而言，我們並無取得來自客戶之抵押。

本集團面對之信貸風險主要受各名客戶之個別特徵所影響。客戶所經營行業之違約風險對信貸風險有所影響，惟程度較輕。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，我們有有關應收同系附屬公司款項之集中信貸風險，原因為債務人為方圓集團旗下之集團實體。

最高信貸風險為於扣除任何減值撥備後於綜合財務狀況表內各金融資產之賬面值。我們並無對將面臨的信貸風險提供任何其他擔保。

流動資金風險

流動資金風險為我們將無法履行與我們財務負債相關之責任。為管理此風險，本公司之政策為定期監察現時及預期流動資金需求以確保本公司維持充足現金儲備滿足中長期內的流動資金需求。本公司維持合理的現金及現金等價物水平。本公司主要透過經營活動所得資金為營運資金需求撥資。

我們的財務負債包括應付貿易款項、應計款項及其他應付款項、應付股息及應付同系附屬公司款項(於一年內到期)。彼等之合約未貼現付款與彼等於綜合財務狀況表所列之賬面值相若)。

貨幣風險

貨幣風險為因匯率變動而產生的虧損風險。我們主要於中國經營業務，故我們的功能貨幣及用來計值及結算我們絕大部分交易的貨幣為人民幣。因此，我們所面臨的貨幣風險很微，故我們目前並無進行旨在或擬管理貨幣風險的對沖活動。

股息

集團公司於二零一六年向其當時股權持有人宣派中期股息人民幣11.9百萬元，其中人民幣4.4百萬元已於同年支付。於二零一六年，我們亦支付股息人民幣9.2百萬元，該等股息已於過往年度宣派。已宣派但未支付的股息合共人民幣14.6百萬元(包括於二零一六年已宣派股息人民幣11.9百萬元中的未償還部分人民幣7.5百萬元及過往年度已宣派股息中的餘下未償還部分人民幣7.1百萬元)將於[編纂]前自我們的可分派溢利中派付並由我們的經營現金流量或可用內部現金資源撥資。

本公司概不保證日後將宣派股息。待[編纂]完成後，我們將就股份按每股基準宣派以人民幣計值，並將以港元支付的股息(如有)。除現金外，股息可能以股份形式進行分派，但分派股份須由股東根據本公司組織章程細則以特別決議案通過。

股息分派須由本公司董事會酌情決定並獲本公司股東批准，我們預期將考慮以下因素：

- 我們的財務業績；
- 我們股東的權益；
- 整體業務狀況及策略；
- 我們的資本要求；
- 我們向股東或附屬公司向我們派付股息的合同限制；
- 稅務因素；
- 我們信譽可能遭受的影響；
- 法定及監管限制；及
- 我們的董事會可能視為有關的其他因素。

董事會目前並無為二零一七年或其後年度制定特定的股息付款計劃，然而，我們將重新每年評估股息政策。根據開曼群島法律，股息可以公司的溢利或股份溢價賬撥付，但不得以公司的資本撥付。

可分派儲備

於二零一七年四月三十日，本公司擁有可分派儲備人民幣29.7百萬元。

未經審核備考經調整有形資產淨值

下表載列根據創業板上市規則第7.31條編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，以說明假設[編纂]對本公司於二零一七年四月三十日之有形資產淨值構成的影響，猶如其已於該日進行。本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表僅為說明之用而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映[編纂]於二零一七年四月三十日或任何未來日期完成後本公司的有形資產淨值。

以下載列的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於本文件附錄一所載會計師報告所載於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔的經審核綜合資產淨值計算，且已作出下列調整：

	於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值	[編纂]的估計[編纂]	本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	未經審核每股備考經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
	(附註1)	*(附註2)*		*(附註3)*	*(附註4)*
按[編纂]每股[編纂]港元計算	29,734	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]港元計算	29,734	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃基於本文件附錄一所列核數師報告所示於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣29.7百萬元。

(2) [編纂]估計[編纂]乃基於[編纂]股及[編纂]每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的下限)及[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的上限)，經扣除本公司應付及承擔的[編纂]費用及相關開支(未反映於二零一七年四月三十日的本集團綜合有形資產淨值)。並未計及可能根據購股權計劃授出的

任何購股權獲行使時可能發行的任何股份。[編纂]估計[編纂]乃按1.00港元兑人民幣0.8858元的匯率由港元換算為人民幣。

(3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於本文件附錄四所述緊隨[編纂]及資本化發行完成後的[編纂]股已發行股份(未計及可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時可能發行的任何股份及本公司可能根據配發及發行或購回股份的一般授權派發及發行或購回的任何股份)。

(4) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.00港元兑人民幣0.8858元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額經已、原應已或可按該匯率轉換為港元，反之亦然。

(5) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於二零一七年四月三十日之後的任何業績或訂立的其他交易。

(6) 結算於二零一七年四月三十日計入本集團綜合有形資產淨值的應付股息人民幣14.6百萬元對本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形每股資產淨值並無影響。

[編纂]開支

本公司的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金及已付獨家保薦人之費用、聯交所[編纂]費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及與[編纂]有關之其他開支的總和。假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍之中位數)，本公司應付之[編纂]開支估計合共約為人民幣[編纂]元。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元。其中人民幣[編纂]元入賬列作預付款項及人民幣[編纂]元於綜合全面收益表內列作開支。於[編纂]前，我們預計自綜合全面收益表扣除額外估計[編纂]開支人民幣[編纂]元並將估計[編纂]開支的人民幣[編纂]元入賬列作預付款項。根據相關會計準則，我們預計[編纂]後人民幣[編纂]元將入賬列為自權益扣減。[編纂]開支根據已產生或將產生的實際金額進行調整。

近期發展

由於所產生的非經常性[編纂]開支約人民幣[編纂]元將自我們的二零一七年綜合全面收益表中扣除，我們預期我們二零一七年的財務業績(包括純利及純利率)將受到負面影響。很大程度上由於該等[編纂]開支的影響(加上於[編纂]後將產生維護及合規成本)，我們該年度甚至可能錄得淨虧損。

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本公司主要業務概無重大變動，仍包括提供房地產代理服務。除本節「— [編纂]開支」所披露者外，我們的董事確認，自二零一七年四月三十日(即本公司最近期經審核財務報表之日期)至本文件日期，本公司財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。自二零一七年四月三十日至本文件日期，概無董事預計將嚴重影響本公司經營業績或財務狀況的行業、市場或監管發展或其他事項。

根據本集團的未經審核財務資料，我們於截至二零一七年六月三十日止首六個月的收益高於二零一六年同期，此主要由於我們提供(i)一手及二手房地產代理服務，及(ii)綜合服務所獲得的收益增加。於往績記錄期間後直至二零一七年六月三十日，我們為20個新項目提供一手市場房地產代理服務，且我們於廣州開設五間新店舖。

上市規則的披露規定

本公司董事確認，於最後實際可行日期，倘股份於該日於聯交所[編纂]，並無其他情況會觸發創業板上市規則第17.15條至第17.21條之披露規定。

業務目標及策略

有關本集團的業務目標及策略，請參閱本文件「業務—我們的業務策略」一節。

尤其就我們二手市場房地產代理服務而言，根據我們於廣州物業市場的經驗及對其進行的分析以及相關趨勢及預測，本集團制定一項擴展計劃(即我們旨在於最後實際可行日期及直至二零一九年十二月三十一日於廣州新開設80至120間店舖及為該等店舖增聘560至840名僱員)以實現我們的業務目標。我們亦已進行可行性研究，對中國以及北京、上海及廣州等超大城市的物業市場進行調查。

整體商品物業市場增長

近年來，珠江三角洲(包括廣州)的物業市場經歷穩步增長。房地產投資由二零一一年的人民幣4,140億元增至二零一五年的人民幣7,076億元，複合年增長率為14.3%。已售一手商品住宅物業的總建築面積由二零一一年的50.1百萬平方米增至二零一五年的77.2百萬平方米，複合年增長率為11.4%。

廣州新商品住宅物業的需求乃由基本及投資需求共同驅動，以拍賣方式出售的住宅用地的成交價不斷攀升。廣州已售一手商品住宅物業的總建築面積由二零一二年的7.7百萬平方米增至二零一六年的14.6百萬平方米。廣州已售二手商品住宅物業的總建築面積由二零一二年的4.9百萬平方米增至二零一六年的11.5百萬平方米。

隨著「全面二孩政策」實施、「中國(廣東)自由貿易試驗區」南沙獲批及購買力持續提升，董事預期，廣州住宅物業的需求將於未來持續增長。

二手商品物業市場增長

其中一個明顯趨勢是，因中國主要發達城市的城市土地供應短缺，二手商品物業市場呈增長勢頭且愈發重要。戴德梁行報告顯示，按建築面積計算，廣州二手市場房地產銷售比例由二零一二年的39%增至二零一六年的44%。而北京及上海的這一趨勢更為明顯，其於二零一六年二手物業市場的交易價值分別佔物業交易總額的77%及64%，因此，廣州二手物業市場仍有很大的增長空間，因為其交易價值佔物業交易總額的百分比僅為42%。自二零一四年起，廣州二手物業成交量及二手物業交易總額每年均呈增長趨勢。該趨勢亦已在本公司於往績記錄期間的業務中得以反映，本公司提供二手市場房地產代理服務所產生的收入由二零一五年的人民幣19.1百萬元增長約20.0%至二零一六年的人民幣23.0百萬元。

為把握這一不斷增長的市場及日益增加的客戶需求，我們制定擴展計劃，在戰略上於廣州開設更多店舖及僱用更多僱員。由於預期將開設新店舖及僱用額外僱員，我們預期員工成本及租賃付款將有所增加。就於往績記錄期間開設的現有店舖而言，過往保本期介乎約一至四個月及投資回收期介乎約三至六個月。這一擴展計劃的另一令人信服的理由是，我們亦預期二手市場的銷售佣金率將繼續整體超過一手市場。儘管擴展計劃的主要目的為把握二手物業市場的預期增長，惟店舖及銷售員工數目的增加也意味著我們的銷售網絡將不斷擴大及品牌認知度將不斷提升，從而將有利於一手物業市場的銷售。

競爭格局

目前，廣州的二手住宅市場並未由任何一個或一組市場參與者所支配，且預期將不斷增長及愈發重要。我們擬利用我們自廣州物業市場的豐富經驗中獲得的能力提高我們的市場地位。我們亦擬透過擴大我們的店舖網絡及增加我們的銷售員工數目擴大經營規模及提升市場地位，從而積極搶佔戰勝我們競爭對手的額外市場份額。

有關廣州房地產代理於二手住宅市場的競爭格局詳情，請參閱「行業概覽 — 中國物業諮詢及代理行業概覽 — 二手住宅市場」一節。

實施計劃

為實施上述業務目標及策略，下文載述本集團由最後實際可行日期至二零一九年十二月三十一日止期間各為期六個月的實施計劃。務請注意，該等實施計劃乃依據下文「基準及假設」一段所述的基準及假設制定。該等基準及假設受許多不確定性及不可預測的因素影響，尤其是「風險因素」所載的風險因素。本集團的實際業務過程或會與本文件所載的業務目標有所差異。我們無法保證本集團的計劃將會按照預期時間表落實或本集團定能達成目標。

業務目標	[編纂]	實施計劃
由最後實際可行日期至[二零一七年十二月三十一日]：		
繼續擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務	[編纂]	開設10至15間新店舖，制定特定計劃針對我們已經或尚未提供一手市場房地產代理服務的物業開發商開展直接營銷並增聘70至105名僱員
擴大我們的綜合服務業務分部	[編纂]	加大營銷力度以提升我們的綜合服務，旨在招攬更多客戶及增聘4至7名僱員為我們的一站式服務中心及*招商易*服務提供服務
進一步提升我們的品牌辨識度	[編纂]	開展多種營銷策略，如搜索引擎的互聯網關鍵詞搜索功能、微信公眾號官方推廣活動及生產印有我們品牌吉祥物形象的商品

業務目標	[編纂]	實施計劃
截至[二零一八年六月三十日]止六個月：		
繼續擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務	[編纂]	開設20至30間新店舖，制定特定計劃針對我們已經或尚未提供一手市場房地產代理服務的物業開發商開展直接營銷並增聘140至210名僱員
擴大我們的綜合服務業務分部	[編纂]	加大營銷力度以提升我們的綜合服務，旨在招攬更多客戶及增聘9至14名僱員為我們的一站式服務中心及*招商易*服務提供服務
進一步提升我們的品牌辨識度	[編纂]	開展多種營銷策略，如搜索引擎的互聯網關鍵詞搜索功能、微信公眾號官方推廣活動及生產印有我們品牌吉祥物形象的商品

業務目標	[編纂]	實施計劃
截至[二零一八年十二月三十一日]止六個月：		
繼續擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務	[編纂]	開設20至30間新店舖，制定特定計劃針對我們已經或尚未提供一手市場房地產代理服務的物業開發商開展直接營銷並增聘140至210名僱員
擴大我們的綜合服務業務分部	[編纂]	加大營銷力度以提升我們的綜合服務，旨在招攬更多客戶及增聘9至14名僱員為我們的一站式服務中心及*招商易*服務提供服務
進一步提升我們的品牌辨識度	[編纂]	開展多種營銷策略，如搜索引擎的互聯網關鍵詞搜索功能、微信公眾號官方推廣活動及生產印有我們品牌吉祥物形象的商品

業務目標	[編纂]	實施計劃
截至[二零一九年六月三十日]止六個月：		
繼續擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務	[編纂]	開設20至30間新店舖，制定特定計劃針對我們已經或尚未提供一手市場房地產代理服務的物業開發商開展直接營銷並增聘140至210名僱員
擴大我們的綜合服務業務分部	[編纂]	加大營銷力度以提升我們的綜合服務，旨在招攬更多客戶及增聘9至14名僱員為我們的一站式服務中心及*招商易*服務提供服務
進一步提升我們的品牌辨識度	[編纂]	開展多種營銷策略，如搜索引擎的互聯網關鍵詞搜索功能、微信公眾號官方推廣活動及生產印有我們品牌吉祥物形象的商品

業務目標	[編纂]	實施計劃
截至[二零一九年十二月三十一日]止六個月：		
繼續擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務	[編纂]	開設10至15間新店舖，制定特定計劃針對我們已經或尚未提供一手市場房地產代理服務的物業開發商開展直接營銷並增聘70至105名僱員
擴大我們的綜合服務業務分部	[編纂]	加大營銷力度以提升我們的綜合服務，旨在招攬更多客戶及增聘4至7名僱員為我們的一站式服務中心及*招商易*服務提供服務
進一步提升我們的品牌辨識度	[編纂]	開展多種營銷策略，如搜索引擎的互聯網關鍵詞搜索功能、微信公眾號官方推廣活動及生產印有我們品牌吉祥物形象的商品

[此乃白頁　特意留空]

基準及假設

董事於編製直至[二零一九年十二月三十一日]的實施計劃時已採用以下主要假設。

(a) 現有法律法規或與本集團有關的其他政府政策；或本集團經營所處的政治、經濟或市況將不會有重大變動；

(b) 中國或本集團任何成員公司經營或將會經營業務或註冊成立之任何其他地方之稅基或稅率將不會有重大變動；

(c) [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；

(d) 本集團有能力挽留其客戶及供應商；

(e) 本集團將有能力挽留管理層及主要營運部門的重要員工；

(f) 本集團將不會受本文件「風險因素」一節所載的任何風險因素的重大影響；及

(g) 本集團將能夠按大致與本集團於往績記錄期間一直經營的相同方式繼續經營，且本集團將可在並無在任何方面對其經營或業務目標造成不利影響的阻礙之情況下進行發展計劃。

進行[編纂]之理由

董事認為，[編纂]的商業理據如下：

- **實施業務策略**

經過近20年的業務發展，我們已經成為廣州知名的房地產代理，能夠提供貫穿整個物業發展項目週期的各類物業中介服務，董事認為當下透過[編纂]將本集團推上新的台階恰逢其時，令本集團能夠在多變經濟環境及日益提速的全球化進程中保持競爭力並實現持續增長。

作為我們業務策略的重要組成部分，考慮到物業市場的趨勢，我們計劃在廣州增設店舖並聘用更多持牌代理以提供二手市場房地產代理服務，從而把握二手物業銷售的預期增長並從二手銷售的較高佣金率中獲利。此外，我們亦計劃透過加強與物業開發商的關係繼續擴展我們的一手市場房地產代理服務(其仍為我們的核心收入來源)、提升本集團的品牌知名度並拓寬我們的綜合服務業務分部。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的業務策略」一節。

於二零一七年六月三十日，我們擁有現金結餘約人民幣43.1百萬元，其中人民幣14.6百萬元將用於在[編纂]前向股東派付股息。因此，在無[編纂][編纂]情況下，我們的現金結餘將減少至不足以全數落實我們的業務策略的水平。此外，在我們的日常業務過程中，於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年四月三十日止四個月，我們的一般業務營運每月分別有現金流出約人民幣5.7百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣7.6百萬元。我們預期，隨著店舖及新銷售員工的數量因我們的擴張計劃而增加，我們業務營運的現金流出將相應地進一步增加。倘在擴張計劃進行過程中沒有來自[編纂]的額外資金，則我們降低後的現金結餘水平可能會令我們無法順利應對諸如可能的經濟下滑、物業市場的重大不利變動或嚴重災害等任何重大及意料之外的不利因素，或者令我們在進一步擴張或收購等良好機遇出現時無法把握該等機遇。根據以上所述，我們具有對股權融資的真實需求，以便能夠全數實施我們的擴張計劃及業務策略，同時維持充足的現金結餘水平以用於日常營運及合理的緩衝資金以用於應對緊急情況或把握潛在業務機會。

- **提升品牌形象、關注度及市場地位**

我們的許多同業競爭對手為上市公司或已尋求於聯交所上市或於深圳證券交易所及所等其他交易所上市。我們認為，[編纂]可更好地展示企業形象，提高我們在客戶中的信譽，從而提升我們在業內的競爭力。

此外，企業形象提升可能為本集團帶來更多業務機會，因為潛在客戶會更多地關注我們的品牌。這點至關重要，因為我們擬擴大於廣州的一手及二手市場房地產代理服務。我們通過物業開發商取得大多數的業務，聲譽及品牌形象通常是客戶評分系統的評選標準之一。因此，我們認為提升品牌形象及關注度是在物業中介服務行業獲得成功的重要因素。

- **在更佳企業管治及更高效率的支持下提高競爭力**

作為[編纂]公司，我們將致力維持高水平的企業管治並不斷地改善我們的內部控制、管理效率及風險管理。通過改善本集團效率，我們認為，我們可使客戶及業務夥伴更加信賴我們，從而吸引更多業務機會及潛在客戶。

- **提高吸引人才及挽留現有員工的能力**

我們認為，[編纂]將使我們提升我們的市場形象及知名度，進而使我們成功吸引人才。此外，我們認為，業務發展計劃及[編纂]將帶來更多潛在的事業發展機會，且將令我們更成功地吸引並挽留僱員。[編纂]亦可讓我們向我們的僱員提供股本基礎激勵計劃以獎勵彼等對本集團長期發展的忠誠。因此，我們可以激勵計劃激勵我們的僱員，而該激勵計劃與為我們股東創造價值的目標更為貼切。

- **進入資本市場謀求未來增長及[編纂]地位之其他商業裨益**

作為一間私營公司，我們可獲得的財務資源主要依賴我們有限股東的財務實力及涉及經常性利息開支的銀行借款。這嚴重阻礙了我們業務的發展及擴張。[編纂]地位將為本集團就未來的二次資本募集(透過發行股份)及債務證券進入資本市場提供平台，該平台所涉及的融資成本或將較計息銀行貸款為低，並能於有需要時提供滿足本集團進一步擴張計劃的資金來源。此外，與私營實體相比，[編纂]實體通常更容易獲得銀行融資。透過香港[編纂]平台，我們預期將緊跟全球資本市場新的發展趨勢，提高與新業務聯繫人的相互交流，進而提高新業務發展或戰略合作的機會。

[編纂]

誠如「業務 — 我們的業務策略」一節所載，本集團計劃實施以下策略：(i)透過於廣州開設更多店舖、提升與物業開發商的關係及增聘銷售人員擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務，(ii)進一步提升本集團的品牌辨識度；及(iii)擴大我們的綜合服務業務分部，尤其是*招商易*及一站式服務中心。

根據[編纂]每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，[編纂][編纂](經扣除相關開支後)預計將約為[編纂]港元。董事擬將[編纂]用作以下用途：

— [編纂]的約[編纂]%(或約[編纂]港元)用於透過於廣州開設更多店舖、提升與物業開發商的關係及僱用更多銷售人員擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務；

— [編纂]的約[編纂]%(或約[編纂]港元)用於擴大我們的綜合服務業務分部，尤其是*招商易*及一站式服務中心；及

— 所[編纂]的約[編纂]%(或約[編纂]港元)用於提升本集團的品牌辨識度；

— 剩餘結餘約[編纂]港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用作一般營運資金及作一般企業用途。

概括而言，實施本集團由最後實際可行日期至[二零一九年十二月三十一日]之業務目標及策略將由下列[編纂][編纂]撥支：

	由最後實際可行日期至[二零一七年十二月三十一日]	截至下列日期止六個月				總計
		[二零一八年六月三十日]	[二零一八年十二月三十一日]	[二零一九年六月三十日]	[二零一九年十二月三十一日]	
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
繼續擴展我們的二手及一手市場房地產代理服務	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
擴大我們的綜合服務分部	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
進一步提升我們的品牌辨識度	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

董事認為，[編纂][編纂]及本集團可用之內部資源將足以為本集團之業務計劃提供資金直至截至[二零一九年十二月三十一日]止六個月。

倘最終[編纂]設於指示性[編纂]範圍的最高或最低水平，則我們可取得的[編纂][編纂]將分別上升或下降約[編纂]港元。於上述情況下，我們將按上文披露的相同比例動用[編纂]，而不論最終[編纂]設於指示性[編纂]範圍的最高或最低水平。

倘[編纂][編纂]毋須即時作上述用途，則董事目前擬將該等[編纂]存放於認可金融機構之短期計息存款賬戶。倘董事決定於[編纂]後將[編纂][編纂]分配用於本集團的業務計劃及／或新項目(並非本文件所披露者)，我們將遵照創業板上市規則刊發公佈，通知股東及投資者有關變動。

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

以下為自本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)收到的載於第I–1至I–32頁的報告全文，以供載入本文件。

[立信德豪信頭]

就歷史財務資料致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)及RAFFAELLO CAPITAL LIMITED董事之會計師報告

緒言

吾等就第I–1至I–32頁所載之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)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日之合併財務狀況表及於二零一七年四月三十日 貴公司之財務狀況報表、及截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一七年四月三十日止四個月(「有關期間」)之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I–4至I–32頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就 貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)[編纂]而編製，以供載入 貴公司日期為●之文件(「文件」)內。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2及4(a)分別所載之呈列及編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2及4(a)分別所載呈列及編製基準編製並作出真實公平反映的歷史

財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴公司於二零一七年四月三十日之財務狀況、 貴集團於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日之財務狀況及根據歷史財務資料附註2及4(a)分別所載呈列及編製基準編製之 貴集團於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱 貴集團追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年四月三十日止四個月之合併全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(統稱「追加期間之比較歷史財務資料」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及4(a)分別所載編製及呈列基準編製及列報追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2及4(a)分別所載呈列及編製基準編製。

根據聯交所創業板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料時，概無對第I–4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註13，當中載有有關 貴公司附屬公司就有關期間所宣派股息的資料。

貴公司概無財務報表

自註冊成立日期以來， 貴公司概無編製財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

香港

二零一七年[●]

I. 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於有關期間以歷史財務資料為基礎之財務報表已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對其進行審核(「相關財務報表」)。

1. 綜合全面收益表

		截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收入	*7*	90,059	106,345	33,548	43,271
其他收入及收益	*8*	121	565	295	130
僱員福利開支	*10*	(59,059)	(70,186)	(19,913)	(27,482)
廣告、推廣及其他佣金開支		(2,795)	(6,776)	(893)	(1,279)
辦公室及店舖物業經營租賃費用		(4,852)	(5,173)	(1,485)	(2,482)
物業、廠房及設備折舊	*15*	(404)	(393)	(99)	(163)
其他經營開支		(4,065)	(3,492)	(1,170)	(1,559)
[編纂]開支		—	—	—	[編纂]
除所得稅前溢利	*9*	19,005	20,890	10,283	2,270
所得稅	*12(a)*	(6,112)	(5,563)	(3,291)	(2,948)
年/期內溢利/(虧損)及全面收益總額		12,893	15,327	6,992	(678)

2. 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一六年 人民幣千元	於二零一七年四月三十日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	*15*	663	1,527	1,722
就收購物業、廠房及設備支付的按金		—	—	864
非流動資產總值		663	1,527	2,586
流動資產				
應收貿易款項	*16*	4,963	9,804	6,697
按金、預付款項及其他應收款項		1,146	3,375	6,480
應收同系附屬公司款項	*17*	38,497	9,391	10,849
銀行結餘及現金	*18*	27,240	58,167	54,684
流動資產總值		71,846	80,737	78,710
流動負債				
應付貿易款項	*19*	—	3,169	1,073
應計費用及其他應付款項		17,891	26,002	30,610
應付股息		16,385	14,637	14,637
應付同系附屬公司款項	*17*	5,983	4,479	—
應付稅項		3,596	1,534	2,514
流動負債總額		43,855	49,821	48,834
淨流動資產		27,991	30,916	29,876
總資產減流動負債		28,654	32,443	32,462
非流動負債				
遞延稅項負債	*12(b)*	1,693	2,031	2,728
資產淨值		26,961	30,412	29,734
資本及儲備				
股本	*20(a)*	—	—	—*
儲備		26,961	30,412	29,734
權益總額		26,961	30,412	29,734

* 該結餘指低於人民幣1,000元的款項。

3. 貴公司財務狀況表

	附註	於二零一七年四月三十日 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	*2*	922
資本及儲備		
股本	*20(a)*	—*
儲備	*20(b)*	922
		922

* 該結餘指低於人民幣1,000元的款項。

4. 綜合權益變動表

	股本	資本儲備	法定儲備	保留溢利	權益總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註20)	*(附註(i))*	*(附註(ii))*		
於二零一五年一月一日	—	5,987	5,736	2,345	14,068
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	12,893	12,893
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	—	5,987	5,736	15,238	26,961
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	15,327	15,327
已宣派股息*(附註13)*	—	—	—	(11,876)	(11,876)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	—	5,987	5,736	18,689	30,412
期內虧損及全面收益總額	—	—	—	(678)	(678)
於二零一七年四月三十日	—*	5,987	5,736	18,011	29,734
於二零一六年一月一日	—	5,987	5,736	15,238	26,961
期內溢利及全面收益總額(未經審核)	—	—	—	6,992	6,992
於二零一六年四月三十日(未經審核)	—	5,987	5,736	22,230	33,953

* 該結餘指低於人民幣1,000元的款項。

附註：

(i) 資本儲備指所支付代價之公平值與所收購附屬公司之賬面值之間的差額，並計入權益。

(ii) 根據相關中華人民共和國(「中國」)法律及法規及中國附屬公司的組織章程細則規定，於抵銷根據相關中國會計準則釐定的任何過往年度虧損後，其須於分派任何純利前撥出中國附屬公司年度純利的10%至彼等各自的法定儲備。倘法定儲備結餘達致彼等各自註冊資本的50%，任何進一步的撥款乃由股東酌情決定。

5. 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
來自經營活動之現金流量				
除所得稅前溢利	19,005	20,890	10,283	2,270
就下列各項之調整：				
利息收入	(121)	(533)	(295)	(34)
議價收購收益	—	(32)	—	—
物業、廠房及設備折舊	404	393	99	163
應收貿易款項減值虧損	19	369	369	5
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	42	3	3	(96)
營運資金變動前之經營溢利	19,349	21,090	10,459	2,308
應收貿易款項(增加)／減少	(4,563)	(5,133)	100	3,102
按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)	114	(2,226)	(852)	(3,105)
應收同系附屬公司款項(增加)／減少	(2,561)	9,106	(8,977)	(1,458)
應付貿易款項增加/(減少)	—	3,097	—	(2,096)
應計費用及其他應付款項增加	2,295	7,662	630	4,608
經營活動所產生現金	14,634	33,596	1,360	3,359
已付所得稅	(1,097)	(7,287)	(741)	(1,271)
經營活動所產生淨現金	13,537	26,309	619	2,088
來自投資活動之現金流量				
已收利息收入	121	533	295	34
購買物業、廠房及設備	(89)	(1,179)	(19)	(438)
就收購物業、廠房及設備支付的按金	—	—	—	(864)
出售物業、廠房及設備所得款項	36	10	10	176
應收同系附屬公司款項減少	—	20,000	—	—
業務合併之淨現金流入	—	382	—	—
投資活動所產生/(所用)淨現金	68	19,746	286	(1,092)

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
來自融資活動之現金流量				
已付股息	—	(13,624)	—	—
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	5,983	(1,504)	(1,312)	(4,479)
融資活動所產生／(所用)淨現金	5,983	(15,128)	(1,312)	(4,479)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	19,588	30,927	(407)	(3,483)
年/期初之現金及現金等價物	7,652	27,240	27,240	58,167
年/期末之現金及現金等價物	27,240	58,167	26,833	54,684
現金及現金等價物結餘之分析				
銀行結餘及現金	27,240	58,167	26,833	54,684

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

貴公司以方圓資產管理控股集團有限公司之名稱於二零一七年二月十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據開曼群島公司註冊處處長於二零一七年八月四日發出之更改名稱之註冊成立證書，貴公司之名稱由「方圓資產管理控股集團有限公司」變更為「方圓房地產服務集團有限公司」。其註冊辦事處地址為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港中環皇后大道中149號華源大廈9樓。 貴集團(包括 貴公司及其附屬公司)主要於中國從事提供房地產代理服務、物業研究及諮詢及綜合服務。

2. 重組及呈列基準

根據於二零一七年三月一日完成的重組(其詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」分節)，貴公司已透過Fineland Holdings(定義見下文)與方圓房地產服務(定義見下文)當時之現有股東進行股權交換而成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。股權交換並無實質內容且不構成一項業務合併，因此 貴公司及Fineland Holdings之歷史財務資料使用先前賬面金額與方圓房地產服務之財務資料合併計算。

於重組完成後及截至本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益：

附屬公司名稱	法人實體註冊成立／成立地點及日期以及類別	經營地點	已發行及繳足資本／繳足註冊資本	貴公司持有之實際權益		主要活動
				直接	間接	
Fineland Property Services Holdings Limited(前稱為Fineland Assets Management Holdings Limited)(「Fineland Holdings」)	英屬處女群島(「英屬處女群島」二零一七年二月十六日有限公司	中國	200股每股面值200美元的股份	100%	—	投資控股
方圓房地產服務有限公司(前稱為方圓資產管理有限公司)(「方圓房地產服務」)	香港二零一六年六月十六日有限公司	中國	10股每股面值10港元的股份	—	100%	投資控股
廣州方圓地產顧問有限公司(「廣州方圓地產顧問」)	中國一九九七年三月十七日有限公司	中國	6,000,000港元	—	100%	提供房地產諮詢、代理、市場分析及市場推廣服務

附屬公司名稱	法人實體註冊成立／成立地點及日期以及類別	經營地點	已發行及繳足資本／繳足註冊資本	貴公司持有之實際權益 直接	貴公司持有之實際權益 間接	主要活動
廣州房緣寶網絡科技有限公司(「房緣寶」)	中國二零一五年六月十七日有限公司	中國	人民幣1,000,000元	—	100%	提供在線物業轉介及代理服務
廣州海緣寶投資諮詢有限公司(「海緣寶」)	中國二零一六年五月十三日有限公司	中國	人民幣300,000元	—	100%	暫無營業

貴集團現時旗下所有公司已採用十二月三十一日作為其財政年度年結日。

於本報告日期，由於 貴公司及Fineland Holdings毋須遵守相關司法權區項下法定審核規定，故並無就其編製經審核財務報表。

廣州方圓地產顧問及房緣寶截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃經廣州華信會計師事務所有限公司(一間於中國登記的執業會計師事務所)審核。該等法定財務報表乃根據相關會計原則及適用於中國企業的財務規定編製。

由於方圓房地產服務及海緣寶各自的註冊成立及成立(倘適用)日期，故並無就其編製經審核財務報表。

3. 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本報告日期，就編製歷史財務資料而言， 貴集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的可能與 貴集團有關的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具[1]
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入[1]
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入的澄清[1]
香港財務報告準則第16號	租賃[2]

[1] 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
[2] 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號(二零一四年)—金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具乃按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回的選擇，按公平值計入其他全面收益計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

香港財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益計量的所有金融資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號的已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計法規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，該負債因信貸風險變動而產生的公平值變動金額乃於其他全面收益確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的終止確認規定。

香港財務報告準則第15號—來自客戶合約的收入

新訂準則設立單一收入確認框架。框架之主要原則為實體應確認收入，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收入所應用的五個步驟：

第1步： 識別與客戶所訂立的合約
第2步： 識別合約的履約責任
第3步： 釐定交易價格
第4步： 分配交易價格至各履約責任
第5步： 於各履約責任達成時確認收入

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則採取的方式的特定收入相關事宜的特定指引。有關準則亦顯著加強有關收入的定性及定量披露。

香港財務報告準則第15號(修訂本)—香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入的澄清

香港財務報告準則第15號的修訂本包括澄清辨別履約責任；主理人與代理人的申請；知識產權許可證；以及過渡性規定。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

就承租人的會計處理而言，香港財務報告準則第16號引入單一會計模型，規定承租人須就租賃期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產價值低，則作別論。承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。就出租人的會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號之出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

應用香港財務報告準則第16號將導致 貴集團須就其經營租賃安排確認使用權資產及相應負債。該等資產及負債現時毋須確認，惟若干相關資料乃於下文附註22(a)披露。

誠如下文附註22(a)所載， 貴集團於二零一七年四月三十日根據辦公室及店舖物業之不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款總額約為人民幣26,366,000元。 貴公司董事預期，與現有會計政策相比，採納香港財務報告準則第16號將不會對 貴集團財務表現產生重大影響，惟預期 貴集團將須分別確認 貴集團須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支及 貴集團經營租約項下未來最低租賃付款的若干部分將須於 貴集團綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。 貴集團亦將須於若干事件(如租期產生變動)發生後重新計量租賃負債及將租賃負債重新計量之金額確認為對使用權資產進行調整。此外，支付租賃負債的本金部分將於 貴集團綜合現金流量表內的融資活動內呈列。

除上文所述者外， 貴集團初步認為該等新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

4. 重大會計政策概要

(a) 編製基準

歷史財務資料乃根據附註2所載呈列基準及下文所載重大會計政策而編製，其符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(該統稱包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)。歷史財務資料亦遵守香港公司條例及聯交所創業板證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項與 貴集團有關且於有關期間已生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。 貴集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提早採用所有自二零一七年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則及相關過渡性條文。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈若干尚未生效且 貴集團並無提早採納的新訂或經修訂香港財務報告準則，其詳情載於附註3。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為 貴公司及其附屬公司的功能貨幣。除另有指明外，所有價值已約整至最接近千位數(「人民幣千元」)。

謹請留意，編製歷史財務資料時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對現時事件及行動的最佳認識及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計及假設有所差異。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或對歷史財務資料屬重大的假設及估計的範疇在附註5中披露。

(b) 業務合併及綜合基準

歷史財務資料包括 貴集團旗下 貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。誠如上文附註2所述，重組乃使用先前賬面金額入賬。

集團公司之間所進行的公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製歷史財務資料時全數抵銷。未變現虧損亦會予以抵銷，惟有關交易可提供有關已轉移資產減值的證據則除外，於該情況下，虧損將於損益確認。

於有關期間收購的附屬公司的業績自收購日期起計入綜合全面收益表內。倘需要，對附屬公司的財務報表作出調整，以令其會計政策與 貴集團其他成員公司所用的會計政策一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按已轉讓資產、已產生負債及 貴集團(作為收購方)已發行之股權於收購當日之公平值總和計量。已收購之可識別資產及已承擔負債則主要按收購日期之公平值計量。 貴集團先前所持有被收購方的股權以收購日期之公平值重新計量，而所產生的收益或虧損則於損益確認。已產生收購相關成本列作開支，除非有關成本乃因發行股本工具而產生，於此情況下，有關成本從權益中扣除。

(c) 附屬公司

附屬公司指 貴公司能對其行使控制權之被投資公司。倘具備以下全部三項要素， 貴公司即對被投資公司擁有控制權：對被投資公司擁有權力；來自被投資方可變回報之風險或權利；及對其行使權力影響有關可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權要素可能有變，將會重新評估有關控制權。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

資產的歷史成本包括其購買價及任何使資產達致其現有運作狀況及現址作擬定用途產生之直接應佔成本。資產投入運作後所產生之支出如維修、保養及大修費用，於其產生期間自損益扣除。倘若實體可能獲得有關支出的未來經濟利益且支出成本能可靠計算，則有關支出可撥充資本，作為資產之額外成本或一項獨立資產。

物業、廠房及設備項目之折舊以直線法於其估計可使用年期內於計及其估計剩餘價值後扣除以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。主要年率如下：

傢俬、裝置及設備	20%至33%
汽車	25%
電腦設備及軟件	20%至33%
租賃物業裝修	按預期可使用年期5年與租賃未屆滿期間之較短期間釐定的年率

倘資產賬面值超出其估計可收回金額，則該資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損指出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並於出售時於損益確認。

(e) 非金融資產減值

於各報告期末， 貴集團審閱其物業、廠房及設備的賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已出現減值虧損或先前已確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少。倘存在任何該等跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額， 貴

集團則估計資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額。可回收金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，乃使用可反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產的特有風險(未來現金流量的估計並無就此作調整)的除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘若資產(或現金產生單位)的可回收金額估計將低於其賬面值，則將資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可回收金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則將資產(或現金產生單位)的賬面值增加至其經修訂的估計可收回金額，惟所增加的賬面值不得超過倘過往年度並無就資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

(f) 金融工具

(i) 金融資產

貴集團於初步確認時根據收購資產目的對其金融資產進行分類。金融資產初步按公平值加收購金融資產直接應佔交易成本計量。常規金融資產買賣於交易日確認或終止確認。常規買賣指其條款規定須於一般按有關市場的規例或慣例訂立的時限內交付資產的合約項下的金融資產買賣。

貴集團之金融資產為貸款及應收款項。該等資產為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客提供服務取得，且亦包括其他種類之合約貨幣資產。該等資產初步按公平值加收購金融資產之直接應佔交易成本計量。於初步確認後，該等資產採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

(ii) 金融資產之減值虧損

貴集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明金融資產出現減值。倘有客觀減值證據顯示金融資產因資產初步確認後發生之一項或多項事件而出現減值，且該事件對能夠可靠估計之金融資產之估計未來現金流量產生影響，則金融資產屬已減值。減值證據可能包括：

— 債務人有重大財務困難；

— 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；

— 因債務人出現財務困難而向其授予優待；及

— 債務人很可能宣佈破產或進行其他財務重組。

當有客觀證據顯示資產已減值時，於損益中確認減值虧損，並且按照資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間的差額計量減值虧損。金融資產之賬面值透過使用撥備賬減少。若已釐定金融資產任何部分不能收回，則於有關金融資產之撥備賬撇銷。

當資產可收回金額之增加可客觀地與確認減值後發生之事件有關，減值虧損於其後期間撥回，惟受限於資產於撥回減值當日之賬面值不得超過並無確認減值之攤銷成本。

(iii) 金融負債

貴集團根據負債產生目的對其金融負債進行分類。

按攤銷成本計算之金融負債初步按公平值扣除產生之直接應佔成本確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時及透過攤銷程序，收益或虧損會於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入或利息開支之方法。實際利率指透過金融資產或負債之預計年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

(v) 股本工具

貴公司發行的股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本後入賬。

(vi) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產經已轉讓且轉讓符合香港會計準則第39號規定的終止確認準則，則 貴集團終止確認該金融資產。

當相關合約中規定之義務解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

(g) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行活期存款以及其他初始屆滿期為三個月或以下之高流動性短期投資，該等投資可隨時變現為可知數量之現金，而其須承受價值變動之風險。

(h) 租賃

凡租賃條款規定資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

貴集團作為承租人

根據經營租賃應付之租金總額以直線法按租期於損益確認。所獲取之租金優惠按租期確認為租金開支總額之構成部分。

(i) 撥備及或有負債

當 貴集團因過往事件而須承擔現行責任(不論是法定或推定)，而該責任很可能致使流出之經濟利益將用於清償該責任，且其金額可進行可靠估計，則確認作出撥備。

倘經濟利益需要外流的可能性不大，或不能對金額作出可靠估計，則有關責任會作為或有負債披露，惟若經濟利益外流的可能性極低則作別論。就可能產生的責任而言，如其存在僅能以一項或多項未來事件的發生或不發生來證實，亦披露為或有負債，除非經濟利益外流的可能性極低則作別論。

(j) 稅項

所得稅指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年/ 期內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表內呈報之溢利，乃由於其排除其他年度分別應課稅或可予扣減之收入或開支項目以及亦排除毋須課稅或不可扣減之項目。 貴集團的即期稅項負債按各報告期末前已實施或已實質實施的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相關數值之暫時性差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。倘應課稅溢利有機會可供扣減暫時性差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已實施或已實質實施之稅率計量。

當有法定權利可將即期稅項資產抵消即期稅項負債，遞延稅項資產及負載均獲抵消，而倘將即期稅項資產及即期稅項負債均與同一稅務機關徵收的所得稅有關時， 貴集團擬根據淨額基準清算期即期稅項資產及負債。

(k) 外幣換算

集團實體以其經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易按交易進行時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末當時的匯率換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兑差額於其產生期間於損益中確認。

(l) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利乃指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度/ 期間內確認。

(ii) 退休福利計劃

貴集團對界定供款退休計劃作出之繳款於產生時計入開支，並可就全數獲得供款(如有)前離開該計劃之僱員所被沒收之供款而作扣減。

(iii) 離職福利

離職福利乃於 貴集團不能撤回所提供的福利時及 貴集團確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

(m) 關聯方

(a) 倘適用下列任何情況，則該名人士或該名人士的近親家屬成員被視為與 貴集團有關連：

(i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴公司母公司主要管理人員。

(b) 倘適用下列任何情況，則該實體被視為與 貴集團有關連：

(i) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。

(ii) 一個實體為另一實體的聯繫人或合營企業(或為某一集團成員公司的聯繫人或合營企業，而該另一實體為此集團的成員公司)。

(iii) 兩個實體皆為同一第三方的合營企業。

(iv) 一個實體為第三方實體的合營企業而另一實體為該第三方實體的聯繫人。

(v) 該實體為就 貴集團或與 貴集團有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

(vi) 該實體受(a)所識別的人士控制或共同控制。

(vii) 於(a)(i)所識別的人士對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。

(viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人影響的有關家屬成員，包括：

(i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；

(ii) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及

(iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受供養人。

(n) 收益確認

收益包括提供服務之公平值。倘經濟利益很可能流入 貴集團，且收益及成本(如適用)可以可靠計量，則收益確認如下：

(i) 房地產代理服務費於買賣雙方簽訂一項具法律約束力的銷售協議及於有關協議成為無條件及不可撤銷時確認。

(ii) 物業研究及諮詢服務費以及綜合服務收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入使用實際利率法按時間比例確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用 貴集團之會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值進行判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及其他認為相關之因素決定。實際結果與該等估計有別。

估計及相關假設乃持續進行審閱。對會計估計之修訂乃於估計修訂期間(倘修訂只影響該期間)或修訂期間及未來期間(倘修訂影響本期間及未來期間)確認。

以下討論適用於 貴集團會計政策以及導致於下一財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整之重大風險之估計及假設之判斷。

(i) 應收貿易款項減值

貴集團根據應收貿易款項(如有)之估計可收回性對該等款項之減值作出撥備。倘情況發生變化顯示餘額可能不可收回，則會就應收貿易款項作出撥備。確定應收貿易款項之減值須作出判斷及估計。倘預期結果有別於原始假設，則該等差額將對應收款項之賬面值及於估計已變更期間之減值虧損撥備產生影響。

(ii) 遞延稅項負債

遞延稅項負債按 貴公司於中國之附屬公司未分配盈利之10%繳稅(經考慮 貴公司有關附屬公司之歷史股息)，有關詳情載於附註12(b)。

相關附屬公司之股息政策需受財務及市場狀況、可供分配予相關附屬公司之資金及儲備之可用性規限。倘 貴公司相關附屬公司之股息政策出現變動，則未分配盈利之預繳稅項之遞延稅項亦會因此出現變動。

6. 分部報告

貴公司的執行董事(為 貴集團的首席營運決策人)審核 貴集團的內部申報來評估表現及分配資源。管理層已基於 貴公司執行董事審核的報告釐定用來作出戰略決策的經營分部。

管理層定期檢討 貴集團根據香港財務報告準則呈報之整體財務資料。呈報經營分部的收入主要來自提供房地產代理服務。業務分部資料不被視為必要。

執行董事認為 貴集團的收入及業績均來自在中國提供服務， 貴集團的重大綜合資產概無位於中國境外，因此地理分部資料不被視為必要。

有關主要客戶之資料

於各有關期間，來自下列客戶(與其進行之交易佔 貴集團收入10%以上)之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
廣州方圓地產控股有限公司(「方圓地產」)及其附屬公司(通常「方圓集團」)	52,466	44,632	19,807	22,259

7. 收益

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
房地產代理服務費	85,606	93,799	32,876	38,613
物業研究及諮詢服務費用	3,133	3,193	273	318
綜合服務收入	1,320	9,353	399	4,340
	90,059	106,345	33,548	43,271

8. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
利息收入	121	533	295	34
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	—	96
議價收購收益*(附註21)*	—	32	—	—
	121	565	295	130

9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
核數師薪酬	33	53	8	9
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	42	3	3	(96)
應收貿易款項減值虧損	19	369	369	5

10. 僱員福利開支

僱員福利開支(包括董事薪酬(附註11))包括：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、津貼及其他福利	54,904	65,061	18,434	24,009
退休福利計劃供款及支出	4,155	5,125	1,479	3,473
	59,059	70,186	19,913	27,482

11. 董事及五大最高薪酬僱員

董事薪酬

董事薪酬分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* （未經審核）	*人民幣千元*
董事袍金	—	—	—	—
其他酬金：				
薪金、津貼及其他福利	840	877	47	403
酌情花紅	500	461	—	—
退休福利計劃供款	—	114	10	54
	1,340	1,452	57	457

執行董事薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
容海明				
薪金、津貼及其他福利	—	452	—	221
酌情花紅	—	54	—	—
退休福利計劃供款	—	54	—	27
	—	560	—	248
易若峰				
薪金、津貼及其他福利	—	417	47	182
酌情花紅	—	407	—	—
退休福利計劃供款	—	60	10	27
	—	884	57	209
謝麗華女士(「謝女士」)				
薪金、津貼及其他福利	840	8	—	—
酌情花紅	500	—	—	—
	1,340	8	—	—

於有關期間，概無已付或應付非執行董事及獨立非執行董事的酬金。

於有關期間， 貴集團並無向董事支付任何酬金作為吸引其加入或加入 貴集團後之補償或離職賠償。此外，於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

酌情花紅乃經參考各有關期間 貴集團之財務表現及個人董事之表現而釐定。

五大最高薪酬僱員

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年，貴集團五大最高薪酬人士中，一名為貴公司董事，其酬金已在上文分析中呈列。於截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，貴集團五大最高薪酬人士中並無貴公司董事。於各有關期間，非董事及最高薪酬人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
			(未經審核)	
薪金、津貼及其他福利	3,044	3,933	1,022	1,147
退休福利計劃供款	64	63	37	47
	3,108	3,996	1,059	1,194

酬金屬於下列範圍的非董事、最高薪酬人士之人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
			(未經審核)	
零至1,000,000港元	3	—	5	5
1,000,001港元至1,500,000港元	1	4	—	—
	4	4	5	5

12. 所得稅

(a) 綜合全面收益表中的所得稅金額指：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(未經審核)	
即期稅項—中國企業所得稅				
(「企業所得稅」)				
—年／期內撥備	4,680	5,225	2,514	2,280
—有關上一年度之超額撥備	—	—	—	(29)
	4,680	5,225	2,514	2,251
遞延稅項*(附註12(b))*	1,432	338	777	697
	6,112	5,563	3,291	2,948

(i) 由於貴集團於各有關期間在香港未產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

(ii) 中國企業所得稅撥備乃根據中國有關企業所得稅法釐定的估計應課稅溢利按25%的法定稅率計算。

根據綜合全面收益表，各有關期間之所得稅可與除所得稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
除所得稅前溢利	19,005	20,890	10,283	2,270
按25%中國企業所得稅計算之稅項	4,751	5,223	2,571	568
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	—	—	—	597
非應課稅收入	—	(8)	—	—
不可扣減稅項開支	102	225	8	1,175
有關上一年度之超額撥備	—	—	—	(29)
授予一間中國附屬公司之稅項撥備	(173)	(215)	(65)	(60)
一間中國附屬公司之未分配盈利之遞延稅項	1,432	338	777	697
年／期內所得稅	6,112	5,563	3,291	2,948

(b) 遞延稅項負債

遞延稅項負債於有關期間變動如下：

	一間中國附屬公司之未分配盈利
	人民幣千元
於二零一五年一月一日	261
自年度損益扣除	1,432
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	1,693
自年度損益扣除	338
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	2,031
自期內損益扣除	697
於二零一七年四月三十日	2,728

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業須就向外方投資者宣派的股息提撥10%預扣稅項。該要求由二零零八年一月一日起生效，並應用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。若中國與外方投資者所屬司法權區有稅務協定，外方投資者可申請較低預扣稅率。就 貴集團而言，一間中國附屬公司未付溢利的適用稅率為10%。因此， 貴集團須就該等於中國成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生的未分配盈利而分派的股息預扣稅項。

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日， 貴集團並無其他重大未確認遞延稅項。

13. 股息

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
中期股息	—	11,876	—	—

貴公司自其註冊成立以來概無派付或宣派任何股息。就本報告而言，截至二零一六年十二月三十一日止年度的中期股息指集團實體向其當時權益擁有人宣派的中期股息。

股息率及可獲派股息的股份數目的資料對歷史財務資料而言意義不大，故不作呈列。

14. 每股盈利

由於上文附註2所載之重組，載入每股盈利資料就本報告而言並無意義，故不作呈列。

15. 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置及設備	汽車	電腦設備及軟件	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本					
於二零一五年一月一日	453	1,907	1,381	1,172	4,913
添置	—	—	41	48	89
出售	—	(736)	—	(18)	(754)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	453	1,171	1,422	1,202	4,248
添置	18	—	208	953	1,179
業務合併*(附註21)*	—	—	91	—	91
出售	—	(261)	—	(109)	(370)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	471	910	1,721	2,046	5,148
添置	—	—	76	362	438
出售	—	(910)	—	(105)	(1,015)
於二零一七年四月三十日	471	—	1,797	2,303	4,571
累計折舊					
於二零一五年一月一日	(263)	(1,711)	(1,165)	(718)	(3,857)
年內折舊	(86)	(77)	(96)	(145)	(404)
於出售時對銷	—	675	—	1	676
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(349)	(1,113)	(1,261)	(862)	(3,585)
年內折舊	(68)	—	(141)	(184)	(393)
於出售時對銷	—	248	—	109	357
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(417)	(865)	(1,402)	(937)	(3,621)
期內折舊	(4)	—	(54)	(105)	(163)
於出售時對銷	—	865	—	70	935
於二零一七年四月三十日	(421)	—	(1,456)	(972)	(2,849)
賬面值					
於二零一五年十二月三十一日	104	58	161	340	663
於二零一六年十二月三十一日	54	45	319	1,109	1,527
於二零一七年四月三十日	50	—	341	1,331	1,722

16. 應收貿易款項

	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收貿易款項	5,865	11,075	7,973
減：減值虧損	(902)	(1,271)	(1,276)
	4,963	9,804	6,697

應收貿易款項主要指應收客戶的房地產代理服務費，就此並無授予一般信貸條款。客戶有責任於相關協議完成時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。截至各有關期間末，應收貿易款項(扣除減值虧損)根據發票日期(亦為到期日)的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
三個月內	4,209	8,275	5,946
四至六個月	369	729	749
七至十二個月	325	800	2
一年以上	60	—	—
	4,963	9,804	6,697

貴公司董事認為應收貿易款項的賬面值與其公平值相若。

並無就應收貿易款項收取利息。

於釐定應收貿易款項是否可收回時， 貴集團會監控應收貿易款項信貸質素的任何變動。

逾期但並未減值的應收貿易款項涉及若干獨立客戶，彼等於 貴集團擁有良好往績紀錄。根據過往經驗，鑑於信貸質素並無重大變動，而結餘亦仍被視為可全數收回，故管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

年／期內應收貿易款項的減值虧損變動如下：

	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	(883)	(902)	(1,271)
已確認減值虧損	(19)	(369)	(5)
於年／期末	(902)	(1,271)	(1,276)

17. 應收同系附屬公司款項

除於二零一五年十二月三十一日應收一間同系附屬公司款項人民幣20,000,000元為無抵押、免息及按要求償還外，於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日應收同系附屬公司款項屬貿易性質、無抵押且免息。同系附屬公司有責任於相關協議完成時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日應付同系附屬公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。

18. 銀行結餘及現金

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日， 貴集團銀行結餘分別包括為數約人民幣27,190,000元、人民幣58,145,000元及人民幣54,673,000元的款項，即於中國的銀行存款並以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換的貨幣。

19. 應付貿易款項

該款項主要指應付合作房地產代理的佣金。截至各有關期間末，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
三個月內	—	3,169	1,073

貴公司董事認為，於各有關期間末，應付貿易款項的賬面值與其公平值相若。

20. 股本及儲備

(a) 股本

貴公司於二零一七年二月十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於二零一七年四月三十日，200股每股面值2港元的普通股已經發行並悉數繳足。有關 貴公司股本的進一步詳情載於文件附錄四「法定及一般資料」一節。

(b) 儲備

貴公司

	股份溢價
	人民幣千元
於註冊成立日期	—
根據重組發行股份	922
於二零一七年四月三十日	922

21. 業務合併

於二零一六年五月，貴集團以現金收購房緣寶的100%股權，總代價為人民幣1,000,000元。房緣寶於中國從事提供網上物業轉介及代理服務。貴集團收購房緣寶旨在擴張貴集團業務。

於收購日期可識別資產及負債及或有負債的公平值、收購代價以及業務合併之議價收購收益的詳情如下：

	附註	*人民幣千元*
物業、廠房及設備	15	91
應收貿易款項*(附註(ii))*		77
按金、預付款項及其他應收款項		3
銀行結餘及現金		1,382
應付貿易款項		(72)
應計費用及其他應付款項		(449)
		1,032
議價收購收益	8	(32)
總代價		1,000
以下列方式支付：		
現金代價		1,000
業務合併時的現金流量分析：		
已付現金		(1,000)
已收購淨現金		1,382
業務合併時的現金流入淨額		382

附註：

(i) 收購成本約人民幣1,000元已支銷並於截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表內列作其他經營開支。

(ii) 應收貿易款項的公平值為人民幣77,000元，由於並無應收貿易款項預期不可收回，故其與應收貿易款項總額相同。

(iii) 由於房緣寶成立後經營時間較短，缺乏穩定的往績業務記錄，故房緣寶的前權益擁有人願意接受較房緣寶資產淨值的公平值小幅為低的收購代價，從而產生業務合併的議價收購收益。

(iv) 自收購日期起，房緣寶已向 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益及純利分別貢獻人民幣7,441,000元及溢利人民幣141,000元。

(v) 倘收購已於二零一六年一月一日發生， 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益及溢利將分別為人民幣110,332,000元及人民幣15,253,000元。

22. 承擔及或有負債

(a) 經營租賃承擔

於各有關期間末，貴集團根據辦公室及店舖物業之不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一七年四月三十日
	二零一五年	二零一六年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
不遲於一年	2,283	4,197	7,891
一年至五年	4,719	9,794	18,475
	7,002	13,991	26,366

貴集團辦公室及店舖物業的租期乃按固定租金磋商為二至五年。

(b) 資本承擔

	於十二月三十一日		於二零一七年四月三十日
	二零一五年	二零一六年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
有關以下各項之已訂約但未撥備之資本開支：			
收購物業、廠房及設備	—	—	1,050

(c) 或有負債

於各有關期間末，貴集團並無任何重大或有負債。

23. 關聯方交易

(a) 除歷史財務資料其他部分所詳述之交易外，貴集團與關聯方訂有以下交易：

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
來自同系附屬公司之房地產代理服務費	51,205	41,099	19,807	21,792
來自同系附屬公司之物業研究及諮詢服務費	1,147	528	—	—
來自同系附屬公司之綜合服務收入	114	3,005	—	467
向一間同系附屬公司支付之經營租賃費用	1,545	1,560	509	531
向一名董事支付之經營租賃費用	237	247	85	106
向一名關聯方支付之經營租賃費用(附註)	217	223	77	95
向一間同系附屬公司支付之管理費	349	—	—	—
向一間同系附屬公司支付之諮詢費	245	314	—	89

上述交易乃按雙方協定的條款進行。

附註： 該名關聯方為 貴公司董事謝女士的女兒。

(b) 於各有關期間末，貴集團就辦公室及店舖物業根據不可撤銷經營租賃應付一間同系附屬公司、一名董事及一名關連方之未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
不遲於一年	462	491	1,567
一年至五年	2,140	1,649	1,465
	2,602	2,140	3,032

(c) 於二零一六年五月，貴集團分別向 貴公司董事謝女士及一間獨立第三方企業收購房緣寶30%及70%股權，總代價為人民幣1,000,000元。有關該收購之進一步詳情載於附註21。

(d) 於二零一二年三月一日，貴集團及 貴公司居間控股公司方圓地產訂立兩份商標特許協議(「中國商標特許協議」)，據此，方圓地產同意以零代價授予 貴集團使用方圓地產於中國註冊若干商標(「中國特許商標」)的非獨家授權。中國商標特許協議各自的期限於其各自簽立日期起至中國特許商標屆滿日期為止。

於[●]，方圓地產及 貴集團訂立商標特許協議(「商標特許協議」)，據此，方圓地產同意以零代價授予 貴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」)的獨家授權。商標特許協議的期限於其各自簽立日期起至特許商標屆滿日期為止。

(e) 主要管理人員的薪酬

主要管理人員(均為 貴公司執行董事)於有關期間的薪酬披露於附註11。

24. 資本管理

貴集團管理資本的目標為保障 貴集團持續經營的能力以為股東提供回報及為其他利益相關者帶來利益，並維持最佳的資本結構以減少資本成本。

貴集團積極並定期檢討及管理其資本架構，以在可能伴隨較高借貸水平帶來的較高股東回報與穩健資本狀況所帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況的轉變對資本架構作出調整。

本著行業慣例，貴集團以其資本負債比率作為監控其資本架構之基準。此比率乃以總負債除以總資產計算。

於各報告期間末的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日		於二零一七年四月三十日
	二零一五年	二零一六年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總負債	45,548	51,852	51,562
總資產	72,509	82,264	81,296
資本負債比率	63%	63%	63%

25. 財務風險管理

於 貴集團日常業務過程中由 貴集團之金融工具所產生之主要風險有信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。

(a) 信貸風險

貴集團之信貸風險主要來自於其應收貿易款項及屬貿易性質之應收同系附屬公司款項。管理層訂有信貸政策，並按持續基準監察該等信貸風險。

就應收貿易款項及屬貿易性質之應收同系附屬公司款項而言， 貴集團對所有要求一定數額信貸的客戶進行個別信用評估。該等評估主要根據客戶過往繳付到期款項的歷史及現時償付能力，並考慮特定客戶之資料及其所處經濟環境。 貴集團對客戶之財務狀況進行持續的信貸評估。一般而言， 貴集團並無自客戶取得抵押品。

貴集團所面臨之信貸風險主要受各客戶之個別特點所影響。客戶所營運行業的違約風險亦對信貸風險有影響，但影響程度較小。於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日， 貴集團有有關應收同系附屬公司款項之集中信貸風險，原因為債務人為方圓集團旗下之集團實體。

貴集團所承受的信貸風險上限為綜合財務狀況表中每項金融資產的賬面值(扣除任何減值撥備後)。 貴集團並無提供任何其他使 貴集團承受信貸風險之擔保。

有關 貴集團因應收貿易款項而承受之信貸風險之進一步數量披露載於附註16。

(b) 流動資金風險

貴集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備，應付其短期及長期的流動資金需要。 貴集團維持合理水平的現金及現金等價物。 貴集團主要透過經營所產生的資金撥付其營運資本需求。

貴集團將於一年內到期之金融負債包括應付貿易款項、應計費用及其他應付款項、應付股息及應付同系附屬公司款項，而其合約未貼現付款與綜合財務狀況表所列之賬面值相若。

(c) 貨幣風險

由於大部分 貴集團交易乃按集團實體各自的功能貨幣進行，故 貴集團之貨幣風險甚微。

(d) 公平值估計

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，所有金融工具均按與其公平值並無重大差異的金額入賬。

26. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，確認之 貴集團金融資產及金融負債賬面值分類如下：

	於十二月三十一日		於二零一七年四月三十日
	二零一五年	二零一六年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融資產：			
按攤銷成本計量的貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	71,816	79,180	75,358
金融負債：			
按攤銷成本計量的金融負債	37,477	43,106	35,083

27. 融資活動所產生負債之對賬

	應付股息	應付同系附屬公司款項	融資活動所得負債總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一五年一月一日	16,385	—	16,385
現金流量	—	5,983	5,983
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	16,385	5,983	22,368
現金流量	(13,624)	(1,504)	(15,128)
非現金變動			
—已宣派股息*(附註13)*	11,876	—	11,876
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	14,637	4,479	19,116
現金流量	—	(4,479)	(4,479)
於二零一七年四月三十日	14,637	—	14,637
於二零一六年一月一日	16,385	5,983	22,368
現金流量(未經審核)	—	(1,312)	(1,312)
於二零一六年四月三十日(未經審核)	16,385	4,671	21,056

28. 退休福利計劃

貴集團之中國僱員為中國當地政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。貴集團須向退休福利計劃作出佔合資格薪金特定百分比之供款，作為提供福利之基金。作出規定供款為貴集團就退休福利計劃之唯一責任。

29. 重大報告期末後事項

(a) 根據本公司股東於[●]之書面決議案(詳情載於本文件「法定及一般資料」一節「我們的股東於[●]通過的書面決議案」分節)，本公司法定股本已通過增設額外[9,962,000,000]股每股0.01港元之股份由380,000港元增至[100,000,000]港元。

(b) [●]

30. 其後財務報表

貴公司及其附屬公司並無就二零一七年四月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載資料不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載於此處僅供說明。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

(A) 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下列根據創業板上市規則第7.31段及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明，載於此處以向有意投資者提供關於假設[編纂]已於二零一七年四月三十日完成，則在[編纂]完成後[編纂]可能如何影響本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的財務資料。由於其假設性質，此本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表未必真實反映倘[編纂]已於二零一七年四月三十日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值	[編纂]估計[編纂]	本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
	(附註1)	*(附註2)*		*(附註3)*	*(附註4)*
基於[編纂]每股[編纂][編纂]港元	29,734	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股[編纂][編纂]港元	29,734	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃基於本文件附錄一所列核數師報告所示於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣29,734,000元。

2. [編纂]估計[編纂]乃基於[編纂]股[編纂]及[編纂]下限及上限分別為[[編纂]港元及[編纂]港元]，經扣除本公司應付及承擔的[編纂]費用及相關開支(未反映於二零一七年四月三十日的本集團綜合有形資產淨值)。並未計及可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時可能發行的任何股份。[編纂]估計[編纂]乃按1.00港元兑人民幣0.8858元的匯率由港元換算為人民幣(「人民幣」)。

3. 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於本文件附錄四所述緊隨[編纂]及資本化發行完成後的[編纂]股已發行股份(未計及可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時可能發行的任何股份及本公司可能根據配發及發行或購回股份的一般授權派發及發行或購回的任何股份)。

4. 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.00港元兑人民幣0.8858元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額經已、原應已或可按該匯率轉換為港元，反之亦然。

5. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於二零一七年四月三十日之後的任何業績或訂立的其他交易。

6. 結算於二零一七年四月三十日計入本集團綜合有形資產淨值的應付股息約人民幣14,637,000元對本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無影響。

本文件為草擬本，其並不完整且可作更改。閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其並不完整且可作更改。閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其並不完整且可作更改。閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂]

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一七年二月十六日在開曼群島根據開曼群島公司法(經修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱(**大綱**)及經修訂及重列的組織章程細則(**細則**)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並且能夠行使自然人或法人團體(無論作為當事人、代理、承包商或其他身份)隨時或不時可予行使的任何及全部權力，而鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。

(b) 本公司可藉特別決議案修改大綱訂明的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於[日期]獲採納。以下載列細則中若干條文的概要。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

根據開曼公司法的規定，如任何時候本公司股本分為不同類別股份，則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的規定作出必要修訂後，適用於各另行召開的股東大會，惟所需的法定人數(續會除外)須為不少於兩名合共持有不

少於該類別已發行股份面值三分之一的人士(或若股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。該類別股份的各持有人均有權在投票表決時就其所持的每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人可要求以投票方式進行表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) 更改股本

本公司可透過其股東普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將所有或任何股本合併或分拆為面值大於或小於現有股份的股份；(c)將未發行的股份劃分為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者低的股份；(e)註銷於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權的股份作出撥備；(g)改變其股本的計值貨幣；及(h)按法律許可的任何方式並在法律所規定任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

根據開曼公司法及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)的規定，所有股份轉讓均須以一般通用或普通形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印簽立的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。除非董事會另行同意，股東總冊的股份不得移往任何股東分冊，而任何股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及

其他所有權文件必須送交登記並作登記。就任何股東分冊的股份而言，有關登記須於相關股份登記處辦理；股東總冊的股份則須於存置股東總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記手續。

除非本公司已獲支付若干費用(上限為聯交所可能釐定應付的最高金額)、轉讓文據已繳付適當的印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(以及如轉讓文據由部分其他人士代為簽立，則授權該名人士的授權書)送達相關股份登記處或存置股東總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，本公司可於董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每一年度合計不得超過30日。

繳足股份不受任何轉讓限制(聯交所准許的限制除外)，亦不受任何留置權限制。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵守細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘並非在市場上或以投標方式購回股份，則必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳付而依據其配發條件並無指定付款期的任何股款(不論按股份的面值或以溢價計算)。董事會可一次性或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免全部或部分利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或現金等值)有關其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的不超過20%的年利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期並無支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在仍有任何部分催繳股款或催繳分期股款尚未繳付的情況下，向股東發出不少於14日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及可能將累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個指定付款日期(須為發出通知日期起計14日後)及付款地點，有關股東須於付款日期或之前繳付通知規定的款項。該通知亦須聲明，若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的要求繳款，則所發出通知涉及的任何股份可於其後在支付通知所規定的款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收之日至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率(不超過年息20%)計算的有關利息。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數至股東於股東大會可能釐定的董事人數上限(如有)。任何由此委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於大會上膺選連任。任何由此委任加入現有董事會的董事，僅可任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並合資格於會上膺選連任。於釐定將於股東週年大會上輪席退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪流告退。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須告退。每年將告退的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另有協議)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的通知書及該名人士表明願意參選的通知書經已送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。該等通知書須於不早於寄發相關大會通告翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止期間寄發，而有關通知的通知期最少須有七日。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合約遭違反的損失而提出的任何索償)，亦可通過普通決議案委任他人接任。任何獲如此委任的董事須遵守「輪席退任」的條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況下須離職：

(aa) 辭任；

(bb) 身故；

(cc) 經裁定其精神失常且董事會決議解除其職務；

(dd) 破產、收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；

(ee) 遭法律禁止出任董事；

(ff) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會決議解除其職務；

(gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所已規定其不再為董事；或

(hh) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的一名或多名董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予任何特別權利的情況下，任何股份均可附帶或獲賦予本公司可藉普通決議案決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定)有關股息、投票、退還資本或其他方面的權利或限制。任何股份可於特定事件發生時或於指定日期按條款發行，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可按其可能不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證，將不就該等認股權證獲補發證書，除非董事會在無合理疑點的情況下信納相關原有證書已遭損毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何有關證書收取相關彌償。

在開曼公司法、細則條文及(如適用)有關地區(定義見細則)任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

當作出或授出任何配發或發售股份，或就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續而向登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士配發、發售股份或就此授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會無須作出上述行動。然而，因此而受影響的股東在任何情況下概不屬於或被視為另一類別股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及作出本公司可行使、進行或批准而細則或開曼公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權力、行動及事宜。倘該權力或行動由本公司在股東大會規定，則該項規定不得使董事會先前所作且如無制定該項規定原應有效的任何行動無效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或質押，並在開曼公司法的規限下發行本公司債權證、債券股、債券及其他證券(不論作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押)。

(v) 酬金

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上(視乎情況而定)不時釐定的一般酬金。該等酬金(除釐定有關金額的決議案另有規定外)將按董事協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，或倘為任期僅為應付酬金相關期間內一段時間的任何董事，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務而合理產生的一切開支。該等酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)、前任僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或以本公司資金向任何計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或無須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養人士根據任何上述計劃或基金享有或可享有者以外的退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前及預期退休時，或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付款項作為離職補償或其退任代價或相關付款(並非合約規定或法定須付予董事者)，必須由本公司於股東大會批准。

(vii) 為董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。倘一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一間公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於擔任董事職務期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務(惟不可擔任本公司的核數師)，有關任期及條款由董事會決定。除根據或按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可獲支付所兼任職位或職務的酬金(不論以何種方式支付)。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而無須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可促使按其在各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司董事或高級職員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而不具有與本公司訂立合約的資格。任何該等合約或董事以任何方式於其中享有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效。如上所述參與訂約或享有權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係向本公司交代其自任何此等合約或安排所獲得的任何溢利。倘董事以任何方式於與本公司訂立或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行情況下在最近期董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權基於任何直接或間接擁有本公司股份權益的人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得就其或其緊密聯繫人享有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)，即使投票，其投票不得計算在內，該董事亦不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

(aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；

(bb) 就董事或其緊密聯繫人單獨或共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證；

(cc) 有關發售本公司或本公司發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券或由彼等提呈發售其股份或債券或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益；

(dd) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員的福利包括採納、修訂或執行(i)任何董事或其緊密聯繫人可能受益的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)為本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員而設的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無享有的特權或利益；及

(ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司該等股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式另行規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法例准許及在細則的規限下，更改或修訂本公司大綱及細則或更改本公司名稱，僅可由本公司以特別決議案方式批准進行。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其受委代表或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據開曼公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」是指在股東大會(須及時發出大會通告)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

受有關任何類別股份當時所附任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限，於任何股東大會上：(a)以投票方式表決，每位親身或以受委代表出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表，可按在本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每持有一股繳足或已入賬列為繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期繳款前已繳付或入賬列為實繳的股份就該情況而言不得作繳足股款論；及(b)以舉手方式表決時，親身(或若股東為公司，其正式授權代表)或受委代表每人可投一票。若股東為結算所(定義見細則)或其代名人而委派超過一位代表，舉手表決時每一位受委代表均可舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

非大會主席或會根據[編纂]規則允許決議案以舉手方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。倘允許以舉手方式表決，在宣佈以舉手方式表決結果時或之前，投票表決的要求可由下列人士提出(於各情況下，由親身出席的股東或受委代表或正式授權公司代表提出)：

(A) 最少兩位股東；

(B) 持有不少於有權於會上投票的全體股東投票權總額十分之一的任何一位或多位股東；或

(C) 持有賦予其於會上投票權利的本公司股份的實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份實繳股款總額十分之一的一位或多位股東。

倘某結算所或其代名人乃本公司股東，該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或任何類別股東的大會上擔任代表，倘超過一名代表獲授權，授權書上須註明每位授權代表相關的股份數目及類別。按此規定獲授權的人士將被視作已獲正式授權，而毋須作進一步證明，並有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據[編纂]規則，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或就任何特定決議案只可投贊成或反對票，任何該等股東或代表該等股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

(iii) 股東週年大會

本公司須每年(本公司採納細則的年度除外)舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所可能批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

(iv) 會議通告及議程

本公司股東週年大會最少須發出21日的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14日的書面通告。通告期並不包括送達或視作送達當日，

亦不包括發出通告當日，且通告須列明舉行會議的時間、地點及議程以及將於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須說明有關事項的一般性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如屬通告)於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知本公司香港地址，有關地址將被視為其作此用途的登記地址。在開曼公司法及[編纂]規則的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式送達或交付至有關股東。

雖然本公司可於較上述者短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

(i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及

(ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總投票權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的事項均被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

(v) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外)，所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派受委代表投票。

委任代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票(或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定)。

(e) 賬目及核數

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及開曼公司法所規定的所有其他必要事項(包括本公司全部貨品買賣)，以真實及公平地反映本公司狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經開曼公司法准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本，並於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須

根據細則規定於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

(i) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；

(ii) 所有股息須按派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及

(iii) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等結欠的全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

(aa) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息(或其部分)以代替上述配發；或

(bb) 有權獲派息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而並無給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。

以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以郵寄支票或股息單的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經付款銀行兑現，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或等值代價)其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率(如有)支付不超過年息20厘的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司無須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兑現，或首次因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所[編纂]，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊(惟股東名冊暫停登記的情況除外)，且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

(h) 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部實繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及

(ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產仍會分配，以令損失盡可能分別按股東所持股份的實繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論是自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及按開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物(不論該等資產為一類或多類不同的財產)分發予股東，且清盤人可就此為由此將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定在

股東或不同類別股東以及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

倘開曼公司法並無禁止或以其他方式遵守開曼公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零一七年二月十六日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節概不表示已包括所有適用條件及例外情況，亦不表示為開曼公司法及稅務方面全部事項的總覽(該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定)。

(a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交一份年度報告，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。倘公司根據任何安排配發以溢價發行的股份作為收購或註銷任何其他公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定(如有)以公司不時釐定的方式用於(包括但不限於)下列各項：

(i) 向股東作出分派或派付股息；

(ii) 繳足該公司將以繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；

(iii) 開曼公司法第37條規定的任何方式；

(iv) 撇銷該公司的開辦費用；及

(v) 撇銷該公司因發行任何股份或債券而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議作出分派或派付股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

倘組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 就購回公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島並無禁止公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助的法律。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份，而為免生疑，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份將予贖回或須被如此贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份。倘組織章程細則未就購回股份方式及條款授權，則須經公司通過普通決議案批准購回股份的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘公司贖回或購回其任何股份將導致該公司再無任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則公司不得進行上述贖回或購回。再者，除非該公司緊隨建議撥款日期後仍有能力清還在日常業務過程中到期的債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

已由公司購回或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟倘根據開曼公司法第37A(1)條的規定而持有，則應分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該項購回的特定條文。公司董事可依據公司的組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

待通過開曼公司法規定的償債能力測試及在公司的組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，該公司可從股份溢價賬中派付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島可能具有說服力的英國判例，股息可從溢利中撥付。

只要公司持有庫存股份，概不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得就庫存股份以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例(尤其是Foss v. Harbottle案的規則及該案例的例外情況)，准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以質疑超越權力範圍、違法、欺詐少數股東(由對本公司擁有控制權者執行)或須獲認可(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過(即並未獲大多數股東通過)的行為。

倘公司(並非銀行)的股本分拆為股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) 出售資產

並未就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，預期董事將會履行以謹慎、勤勉及技巧行事的責任，達致合理審慎人士於可資比較情況下行使的標準，以及根據英國普通法(開曼群島法庭通常遵循者)就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

(h) 會計及核數規定

公司須保存適當賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產與負債。

若未能按要求保存能夠真實公允地反映公司事務狀況及闡釋所進行交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知的規定，以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣的承諾：

(i) 於開曼群島制定有關就溢利或收入或收益或增值徵稅的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司無須就下列事項繳納就溢利、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：

(aa) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或

(bb) 預扣全部或部分稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項。

對本公司所作承諾自[日期]起計為期二十年。

開曼群島現時並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干工具的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司而言可能屬重大的稅項。

(k) 轉讓股份的印花稅

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份無須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本，惟根據公司組織章程細則所載彼等可享有該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在其可能不時釐定的任何國家或地區(無論在開曼群島境內或境外)存置其股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼

群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址不會作為公開記錄供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

(o) 董事及高級職員登記冊

根據開曼公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事及高級職員如有任何變動(包括該等董事及高級職員姓名的變動)，須於60日內通知註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下)有權頒令清盤。

倘公司(適用具體規則的有限期的公司除外)以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務)，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

倘公司股東提出自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司業務和分配資產。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)就出資人及債權人的利益而言，法院的監督將令公司能夠更有效、更經濟或更快捷地進

行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令就所有目的擁有效力，猶如其為由法院進行公司清盤的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人。倘出任正式清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任時是否須提供任何保證及何種保證。倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有財產概由法院保管。

(q) 重組

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能對股東所持股份給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

(r) 收購

倘公司提出建議收購另一間公司的股份，而於收購建議提出後四個月內持有收購建議涉及的股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任。除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

(s) 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內可能規定的關於對高級職員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，除非法院認為任何有關條文有違公共政策(例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄五「備查文件」一段所述，該函件連同開曼公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或諮詢該法律與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異，建議徵詢獨立法律意見。

A. 有關本公司及附屬公司的其他資料

1. 本公司註冊成立

於二零一七年二月十六日，本公司根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。本公司已在香港中環皇后大道中149號華源大廈9樓設立主要營業地點，並已於二零一七年四月二十日在香港根據公司條例第16部註冊為一家非香港公司，而曹炳昌先生於二零一七年三月二十一日獲委任為本公司的香港授權代表，以代表本公司於香港接收法律程序文件及任何須向本公司送達的通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故須受開曼群島法及其組織章程文件(包括大綱及細則)規限。大綱的若干條文、細則及公司法的若干方面之概要載於本文件「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。以下載列本公司自其註冊成立日期至本文件日期的法定及已發行股本變動：

(i) 於二零一七年二月十六日，初始認購人認購一股未繳股款股份。於同日，初始認購人轉讓一股股份予Mansion Green；

(ii) 於[●]，本公司的法定股本由380,000港元增至[100,000,000]港元；

(iii) 緊隨[編纂]及資本化發行完成後(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)，[編纂]股股份將按已繳足或入賬列為繳足形式發行，及[編纂]股股份將仍未發行；

(iv) 緊隨資本化發行及[編纂]完成後，本公司之已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股每股面值0.01港元的已繳足或入賬列為繳足的股份。於資本化發行及[編纂]完成後，本公司將由Mansion Green及[編纂]投資者擁有[編纂]%權益。

除根據本節「A.有關本公司及附屬公司的其他資料 — 3.我們的股東於[●]通過的書面決議案」一段所述發行股份之一般授權者外，本公司現無意發行本公司

任何部分的法定但未發行股本，且未經股東於股東大會上事先批准，概不會發行任何股份，以致改變本公司的實際控制權；及

除本文件「股本」一節所披露者外，自註冊成立日期以來，本公司的股本概無出現任何變動。

3. 我們的股東於[●]通過的書面決議案

根據本公司股東於[●]通過的書面決議案，下列決議案已獲股東通過，據此(其中包括)：

(a) 待[編纂]後，批准及採納大綱及細則；

(b) 透過增設[9,962,000,000]股每股面值0.01港元的額外股份，本公司之法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)變為[100,000,000]港元(分為[10,000,000,000]股每股面值0.01港元的股份)；

(c) 待本文件「[編纂]的架構及條件」一節所載條件獲達成或豁免後，[編纂]獲批准及董事獲授權配發及發行[編纂]；及

(d) 待本公司股份溢價賬具備充裕結餘，或因根據[編纂]發行新股份而有所進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬額[編纂]港元撥充資本，並將該等金額用於按面值繳足[編纂]股股份，以向於[●]營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按其當時於本公司的已有持股比例(盡可能接近(不包括碎股))配發及發行；

(e) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力以配發(包括提出及授出將或可要求配發及發行股份的要約、協議及購股權的權力)總面值不超過(aa)緊隨[編纂]及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的20%；及(bb)本公司根據下文第(f)段所述授予董事的授權可能購入的本公司股

本總面值的股份(惟根據或由於供股或根據任何以股代息計劃或根據細則規定配發及發行股份以代替股份的全部或部分股息的類似安排或其他類似安排，或根據股東於股東大會上授出的特別授權除外)，該授權將一直有效，直至以下最早時限為止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，(ii)細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時，或(iii)股東在股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或重續該授權時；

(f) 授予董事一般無條件授權(「**購回授權**」)，以行使本公司一切權力以於聯交所購回總面值不超過本公司緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本總面值10%的股份，該授權將一直有效，直至以下最早時限為止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，(ii)細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時，或(iii)股東在股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或重續該授權時；及

(g) 上文第(e)段所述之一般授權將透過在董事根據有關一般授權可能配發或有條件或無條件同意配發的本公司已發行股本總面值中加入金額相當於本公司根據及按照第(f)段中授出的授權購回的本公司股本總面值而擴大，惟該經擴大金額不得超過本公司於緊隨[編纂]完成後已發行股本總面值10%。

(h) 批准及採納購股權計劃，主要條款載於本節下文「D.購股權計劃」一段，並授權董事或董事會設立的任何委員會全權酌情(aa)管理購股權計劃；(bb)按聯交所要求不時修改／修訂購股權計劃；(cc)根據購股權計劃授出購股權以認購股份，上限見購股權計劃所載；(dd)因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發、發行及買賣股份；(ee)於合適時刻向聯交所申請批准任何股份或其因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而於此後可予不時發行及配發的任何部分在聯交所[編纂]及買賣；及(ff)採取彼等認為對實施或落實購股權計劃屬必要、適當或適宜的一切行動；及

4. 重組

為籌備[編纂]，組成本集團的各公司曾進行重組。有關重組的進一步資料，請參閱本文件「歷史、重組與企業架構—重組」一節。

5. 本公司附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載列於本文件附錄一所載的會計師報告。

除本文件「歷史、重組與企業架構」一節所披露者外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本文件日期前兩年內並無變動。

6. 本公司購回其本身證券

本段載列聯交所規定須載入本文件的有關本公司購回其本身證券的資料。

(a) 創業板上市規則的規定

在若干限制規限下，創業板上市規則允許第一上市地為聯交所的公司在聯交所購回其本身證券，其中最主要的內容概述如下。

(i) 股東批准

創業板上市規則規定，所有於聯交所作第一上市的公司建議購回證券，必須由股東於股東大會上透過就特別交易發出特定的許可或以一般授權方式通過普通決議案預先批准。

股東根據日期為[●]本公司股東的書面決議案授予董事股份購回授權(「**股份購回授權**」)，授權彼等行使本公司一切權力購回股份，惟股份總面值不得超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或此項授予董事的授權經股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂時(以最早發生者為準)為止。

(ii) 資金來源

根據創業板上市規則、細則及適用法例及法規，本公司購回任何證券須以合法可用作該用途的資金撥付。[編纂]公司不可於聯交所以非現金的代價或聯交所買賣規則所規定的結算方法以外的方法購回其本身證券。

(1) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權以讓本公司在市場上購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定，有關購回可提高每股股份資產淨值及╱或每股股份盈利。購回股份僅在董事相信該等購回將有利於本公司及股東時方會進行。

(2) 購回的資金

根據開曼群島公司法，本公司進行的任何購回可(1)以本公司的溢利支付；(2)以本公司的股份溢價賬支付；(3)以就進行購回目的而發行新股份的所得款項支付；或(4)倘細則准許及受開曼群島公司法條文所限，以股本支付。倘任何應付溢價超過就購回而將購回股份的面值，則該溢價必須以本公司的溢利或本公司股份溢價賬或兩者共同支付，或倘細則准許及受開曼群島公司法條文所限，以股本支付。

倘行使股份購回授權會對董事所認為本公司不時適宜的營運資金狀況或資產負債水平有重大不利影響，則董事不擬行使股份購回授權。

(iii) 買賣限制

本公司可購回不超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份。於緊隨購回股份後30日期間內，未經聯交所事先批准，本公司不得發行或宣佈擬發行股份。倘購回會導致由公眾持有的股份數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則本公司亦不得於聯

交所購回股份。本公司須促使其委任購回股份的經紀於聯交所要求時向其披露有關購回的資料。此外，倘購買價較股份於聯交所買賣的先前五個交易日的平均收市價高出5%或以上，本公司不得於聯交所購回股份。

(iv) 購回股份的地位

所有購回股份(不論於聯交所或以其他方式購回)將自動[編纂]，該等股份的股票亦須註銷及銷毀。根據開曼公司法，本公司購回的股份於購回時須視為已註銷，而本公司的已發行股本須相應扣減所購回股份的總面值(儘管本公司的法定股本將不會因購回而減少)。

(v) 暫停購回

根據創業板上市規則，本公司在知悉內幕消息後不得購回任何股份，直至該消息公之於眾為止。特別是根據截至本文件日期生效的創業板上市規則規定，於緊接以下事件的一個月期間內(以較早者為準)：(i)批准本公司任何年度、半年、季度期間或任何其他中期(無論創業板上市規則規定與否)的業績的董事會會議日期(根據創業板上市規則首先知會聯交所的日期)；及(ii)本公司根據創業板上市規則公佈其任何年度、半年或季度期間或任何其他中期(無論創業板上市規則規定與否)的業績的最後限期，及各情況下截至業績公佈日期止，本公司不得於聯交所購回股份，除非在特別情況下則當別論。此外，倘本公司違反創業板上市規則，則聯交所可能禁止本公司在聯交所購回股份。

(vi) 程序及申報規定

根據創業板上市規則規定，本公司最遲須於聯交所或其他證券交易所購回股份任何日期後的聯交所營業日早上交易時段或開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘內向聯交所呈報，報告前一天所購回股份的總數、每股股份購買價或就該等購回已付的最高及最低價(倘相關)。此外，本公

司的年報須披露年內購回股份的詳情，包括每月購回股份的數目、每股股份購買價或就所有該等購回已付的最高及最低價(倘相關)及所付總價格。董事會報告須載列年內進行的股份購回以及董事進行該等購回的理由。

(vii) 核心關連人士

創業板上市規則規定，本公司不得於知情情況下在聯交所自「核心關連人士」(包括本公司或任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東，或彼等的任何緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得於知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權以讓本公司在市場上購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定，有關購回可提高每股資產淨值及／或每股盈利，且僅在董事相信該等購回將有利於本公司及股東時方會進行。

(c) 購回的資金

本公司購回證券時僅可動用大綱、細則、創業板上市規則及開曼群島適用法例及法規允許可合法作此用途的資金。

基於本文件所披露的本公司現時財務狀況，並計及本公司現時營運資金狀況，董事認為倘購回授權獲全面行使，其可能對本公司的營運資金及／或本公司的資產負債狀況產生重大不利影響(相較本文件所披露的狀況)。然而，倘行使購回授權會對董事所認為本公司不時適宜的營運資金需求或資產負債水平有重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

(d) 一般事項

倘購回授權基於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行的[編纂]股股份獲全面行使(並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，則可能相應導致於下列時間(以最早者為準)前的期間本公司購回最多約[編纂]股股份：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 任何適用法例或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或

(iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷有關授權時。

董事經作出一切合理查詢後所深知，概無董事，亦無任何彼等的緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)目前有意在股份購回授權獲行使的情況下，將任何股份出售予本公司或我們的附屬公司。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據創業板上市規則、細則以及適用法例及法規行使股份購回授權。

倘因購回股份導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作取得投票權。因此，視乎股東權益的增幅，一名股東或一組一致行動股東(定義見收購守則)可能取得或鞏固對本公司的控制權，並須根據收購守則規則26作出強制性要約。除上述者外，董事並不知悉根據股份購回授權進行任何股份購回將會產生收購守則項下的任何其他後果。

本公司不得於知情情況下在聯交所自核心關連人士(定義見創業板上市規則)購買證券，而核心關連人士不得於知情情況下向本公司出售證券。

概無本公司的核心關連人士(定義見創業板上市規則)知會我們，其有意在股份購回授權獲行使的情況下向本公司出售證券，亦承諾不會向本公司出售任何相關證券。

B. 有關本集團業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於緊接本文件日期前兩年內訂立之重大合約或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

(a) 方圓資產管理控股集團有限公司、易方投資有限公司、Fineland Assets Management Holdings Limited、Mansion Green Holdings Limited、方明先生及謝麗華女士訂立之日期為二零一七年三月一日之換股協議，據此，易方投資有限公司及謝麗華女士分別向Fineland Assets Management Holdings Limited轉讓彼等於方圓資產管理有限公司的七股及三股股份，代價為及交換以

下各項：(i)向方圓資產管理控股集團有限公司配發及發行合共199股Fineland Property Services Holdings Limited股份，入賬列作繳足股份；(ii) Mansion Green Holdings Limited持有之一股未繳股款股份，入賬列作繳足股份，及向Mansion Green Holdings Limited配發及發行199股股份，均入賬列作繳足股份；及(iii)分別向立順集團有限公司及Aspiring Vision Holdings Limited配發及發行63股及27股Mansion Green Holdings Limited股份，均入賬列作繳足股份；

(b) 廣州方圓地產控股有限公司(作為許可人)與方圓房地產服務集團有限公司(作為獲許可人)訂立日期為●的商標協議，據此，廣州方圓地產控股有限公司以零代價不可撤銷地授予方圓房地產服務集團有限公司使用協議內訂明的若干商標的獨家授權，有關詳情載於本文件「關連交易 — 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 — 商標特許協議」一節；

(c) 廣州方圓地產控股有限公司(作為許可人)與方圓房地產服務集團有限公司(作為獲許可人)訂立日期為●的商標特許協議，據此，廣州方圓地產控股有限公司以零代價不可撤銷地授予方圓房地產服務集團有限公司使用協議內訂明的若干商標的獨家授權，有關詳情載於本文件「關連交易 — 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 — 商標特許協議」一節；

(d) 方明先生、謝麗華女士、Mansion Green Holding Limited、立順集團有限公司、Aspiring Vision Holdings Limited、Aero Dragon Management Limited、廣州方圓地產控股有限公司及Widethrive Investment Limited以本公司(為其本身及作為其各附屬公司之受託人)為受益人訂立日期為[●]的不競爭承諾契據，有關詳情載於「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」一節；

(e) 方明先生、謝麗華女士、Mansion Green Holding Limited、立順集團有限公司、Aspiring Vision Holdings Limited、Aero Dragon Management Limited、廣州方圓地產控股有限公司及Widethrive Investment Limited以本公司(為其本身及作為其各附屬公司之受託人)為受益人簽立之彌償契據，有關詳情載於本節「E.其他資料 — 1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段；及

(f) [編纂]。

2. 本集團的知識產權概要

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已獲根據日期為●的商標特許協議授出許可，以使用以下我們認為對我們業務將屬或可能屬重大之商標：

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人	獲許可人	類別	註冊日期	屆滿日
方圆	香港	301026927(A)	方圓地產	本公司	35、36、37、42、45	二零零八年一月八日	二零一八年一月七日
方圆	香港	301026927(B)	方圓地產	本公司	35、36、37、42、45	二零零八年一月八日	二零一八年一月七日
方圆 地产顾问	香港	301068345(A)	方圓地產	本公司	35、36、37、42、45	二零零八年三月十日	二零一八年三月九日
方圆 地产顾问	香港	301068345(B)	方圓地產	本公司	35、36、37、42、45	二零零八年三月十日	二零一八年三月九日
fineland	香港	301068381AB(B)	方圓地產	本公司	35、36、37、42、45	二零零八年三月十日	二零一八年三月九日
fineland	中國	5958407	方圓地產	本公司	36	二零一零年二月二十一日	二零二零年二月二十日
	中國	6611216	方圓地產	本公司	36	二零一零年四月十四日	二零二零年四月十三日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列董事認為對我們業務屬重要的域名：

域名	註冊人	期限／屆滿日期
www.fangyb.cn	房緣寶	二零二四年十一月十一日
www.fydc.cn	廣州方圓地產顧問	二零一九年八月十九日
www.fy15.com.cn	廣州方圓地產顧問	二零二一年五月二十日
wwww.finelandassets.com	廣州方圓地產顧問	二零二一年十二月二日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及[編纂]完成後，(但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)，各董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條，須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉將會如下：

姓名	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比
方明先生[2]	受控法團權益	[編纂] (L)[1]	[編纂]%
謝麗華女士[2]	受控法團權益	[編纂] (L)[1]	[編纂]%
容海明女士[3]	受控法團權益	[編纂] (L)[1]	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」表示該等股份之好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。

2. Mansion Green為[編纂]股股份(相當於我們緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本的[編纂]%(且不計及因根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份))的登記擁有人。Mansion Green由Aspiring Vision(由謝女士直接全資擁有)擁有30%及由立順持有70%。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓地產全資擁有，方圓地產由Widethrive Investment全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investment、方圓地產、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士因此被視為於Mansion Green擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

3. Metropolitan Dawn為[編纂]股股份(相當於我們緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本的[編纂]%(且不計及因根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份))

的登記擁有人。Metropolitan Dawn由容女士全資擁有。根據證券及期貨條例，容女士因此被視為於Metropolitan Dawn擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

2. 主要股東於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益及／或淡倉

據董事所知，緊隨資本化發行及[編纂]完成後(但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)，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本面值10%或以上權益且其附有權利可於所有情況下於本集團的任何其他成員公司股東大會上投票：

姓名	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比
方先生	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
何康康[1]	配偶權益	[編纂]	[編纂]
謝女士	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
鄭木明[2]	配偶權益	[編纂]	[編纂]
容女士	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
王海暉[3]	配偶權益	[編纂]	[編纂]
Mansion Green[4]	合法及實益擁有人	[編纂]	[編纂]
Widethrive Investment	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
方圓地產	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
雄鵬	受控法團權益	[編纂]	[編纂]

姓名	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比
立順	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
Aspiring Vision	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
Metropolitan Dawn(5)	合法及實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 何康康女士為方先生的配偶。根據證券及期貨條例，何康康女士被視為於方先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(2) 鄭木明先生為謝女士的配偶。根據證券及期貨條例，鄭木明先生被視為於謝女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(3) 王海暉先生為容女士的配偶。根據證券及期貨條例，王海暉先生被視為於謝女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(4) Mansion Green為[編纂]股股份(相當於我們緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本的[編纂]%(不計及因根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份))的登記擁有人。Mansion Green由Aspiring Vision(由謝女士直接全資擁有)擁有30%及由立順持有70%。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓地產全資擁有，方圓地產由Widethrive Investment全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investment、方圓地產、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士因此被視為於Mansion Green擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

(5) Metropolitan Dawn為[編纂]股股份(相當於我們緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股本的[編纂]%(不計及因根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份))的登記擁有人。Metropolitan Dawn由容女士全資擁有。根據證券及期貨條例，容女士因此被視為於Metropolitan Dawn擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

3. 董事服務合約及委聘書的詳情

(a) 執行董事

於●日，執行董事容女士、易先生及謝女士已各自就其獲委任為執行董事與本公司訂立服務協議，自[編纂]日期起初步為期●年，除非透過發出不少於六個月的事先書面通知或根據服務協議另行終止。根據本公司與執行董事所訂立服務協議條款，執行董事之年薪(不包括酌情花紅及表現花紅)如下：

姓名	薪金及津貼	退休計劃供款
	(港元)	*(港元)*
容海明	●	●
易若峰	●	●
謝麗華	●	●

本公司應付相關執行董事的基本月薪須由董事會及本公司薪酬委員會進行年度審核。

各執行董事將可享有本公司薪酬委員會經參考本公司的財務表現及相關執行董事的個人表現可能不時釐定的酌情花紅及表現花紅。

(b) 非執行董事及獨立非執行董事

於●日，我們的非執行董事已各自與本公司訂立委聘書，初步為期●年。

根據委聘書，本公司應向各位非執行董事支付的年度董事袍金分別為合共約●港元。

除本節所披露者外，董事與本集團任何成員公司並無訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償的合約(法定賠償除外))。

4. 董事薪酬

本公司有關執行董事薪酬的政策為(i)薪酬數額乃根據相關董事的經驗、職責、工作量以及為本公司投入的時間釐定；及(ii)根據彼等的薪酬計劃，董事可獲提供非現金福利。

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，本集團向董事支付的薪酬總額(包括薪金及津貼、酌情花紅及退休金計劃供款)分別為約人民幣1.3百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

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，向本集團五名最高薪酬人士(不包括董事)支付的薪酬總額(包括薪金及花紅、津貼及退休金計劃供款)分別為約人民幣3.1百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣1.2百萬元。

於往績記錄期間，概無向董事或五名最高薪酬人士支付或應付薪酬，作為加入或於加入本公司時的獎勵。於往績記錄期間各年度內，概無向董事、前董事或五名最高薪酬人士支付或應付薪酬，作為與本公司任何附屬公司管理事務有關職位的離職補償。

於往績記錄期間，概無任何董事可據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

除「董事、高級管理層及僱員 — 董事及高級管理層的薪酬」一段及本節所披露者外，本集團任何成員公司概無就往績記錄期間向任何董事支付或應支付其他款項。

根據現行有效安排，預計截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團應付董事的薪酬及實物福利(不包括任何佣金或酌情花紅)總額約為人民幣3.0百萬元。

5. 已收代理費或佣金

除本文件「[編纂]」一段所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何股本或貸款資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別項目。

6. 關聯方交易

除本文件附錄一所載之會計師報告附註23所披露，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無進行任何其他重大關聯方交易。

7. 免責聲明

除本附錄及本文件「關連交易」一節所披露者外：

(a) 緊隨[編纂]完成後，(但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)，董事並不知悉有任何人士(董事或本公司的主要行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被視為擁有的權益及／或淡倉)，或預計將直接或間接擁有可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；

(b) 概無董事或本公司的主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條，於股份[編纂]後隨即須記錄於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條，須於股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(c) 董事或名列本節「E.其他資料 — 9.專家資格」一段的任何人士概無在本公司的發起活動或本公司或其任何附屬公司於緊接本文件日期前兩年內收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益，概無董事將以本身名義或代名人名義申請[編纂]；

(d) 名列本節「E.其他資料 — 9.專家資格」一段的人士概無於本文件日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(e) 董事或名列本節「E.其他資料 — 9.專家資格」一段的人士概無於緊接本文

件日期前兩年內就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本向本集團收取任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或其他特別項目；

(f) 除本文件「關連交易」一節所披露者外，概無董事於本文件日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及

(g) 名列本節「E.其他資料—9.專家資格」一段的人士概無：

(i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有法定或實益權益；及

(ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

D. 購股權計劃

本公司已向[編纂]申請批准[編纂]股股份(佔本公司於[編纂]已發行股本的[10]%)[編纂]及買賣。該等股份或會因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行。於本文件日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

以下為根據本公司股東於二零一七年●通過的書面決議案並經董事會會議於二零一七年●採納之購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合創業板上市規則條文：

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在准許本集團向合資格人士授出購股權，作為激勵或獎賞彼等為本集團所作之貢獻及／或令本集團能夠招攬及保留優秀僱員並吸引對本集團或本集團任何成員公司於其中持有任何股本權益之實體(「被投資實體」)具有價值之人力資源。於最後實際可行日期，本集團並無被投資實體(本集團成員公司除外)，且本集團並無識別任何潛在被投資實體進行投資。

2. 可參與人士及釐定資格之準則

董事會可全權酌情向合資格人士(即本集團任何董事或僱員(不論全職或兼職)、諮詢人或顧問(董事會依獨家意見認為曾經及／或將會對本集團作出貢獻的人士))(「**合資格人士**」)授出購股權，以根據購股權計劃條款認購相關數目的股份。

3. 授出購股權

(a) 根據購股權計劃的條款並在其規限下，董事會將有權於購股權計劃生效日期起計十年內的營業日隨時建議向任何合資格人士(由董事會根據購股權計劃所載的資格條件全權甄選)授出購股權。當我們接獲正式簽署的要約函件連同不可退回付款1.00港元(或董事會可能釐定的任何貨幣數額)時，有關建議將被視為已獲接納。

(b) 受限於購股權計劃的條文、創業板上市規則及任何相關法律及法規，董事會可於建議授出購股權時，按個別情況酌情向其施加購股權計劃所訂明者以外而其可能認為適合的任何條件、限制或規限(須於載有授出購股權的要約函件內列明)，包括(在不損害前述一般性的情況下)：

(i) 承授人在購股權計劃項下的持續資格，尤其當董事會議決承授人已無法或在其他方面不能或已不能符合持續資格準則時，受限於下文第9段的規定，購股權(以尚未行使者為限)將告失效；

(ii) 持續遵守授出購股權可能附帶的任何條款及條件，倘不遵守該等條款及條件，則除非董事會另行議決相反事項，否則受限於下文第9段的規定，購股權(以尚未行使者為限)將告失效；

(iii) 倘合資格人士為公司，則合資格人士的管理層及／或持股的任何變動將構成未能符合購股權計劃項下的持續資格條件；

(iv) 倘合資格人士為信託，則合資格人士的受益人的任何變動將構成未能符合購股權計劃項下的持續資格條件。

(c) 董事會在下列情況下不得向任何合資格人士授出購股權：

(i) 發生股價敏感事件或股價敏感事宜已經成為決定之標的後，則直至根據創業板上市規則有關規定公佈該等股價敏感資料為止；或

(ii) 緊接下列較早日期前一個月起計的期間內：

(1) 為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績(不論創業板上市規則有否規定)而舉行的董事會會議日期(即根據創業板上市規則首度知會聯交所的日期)；及

(2) 創業板上市規則規定本公司須刊發其任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績公佈(不論創業板上市規則有否規定)的最後限期，直至業績公佈日期為止。不得授出購股權的期間將包括延遲刊發業績公佈的任何期間。

(d) 向本公司任何董事、主要股東、行政人員或彼等各自之聯繫人授出任何購股權必須獲本公司全體獨立非執行董事(不包括任何屬建議承授人的獨立非執行董事)批准。

4. 行使價

購股權計劃項下任何股份的行使價將由董事會釐定及通知各承授人，惟該價格不得低於以下各項的最高者：(i)於授出有關購股權日期在聯交所每日報價表所述的股份收市價，而該日必須為營業日，(ii)相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額及(iii)股份於授出日期的面值。行使價亦將於下文第10段項下擬定的情況下作出調整。

5. 股份數目上限

(a) 於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權時可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份總數的[10]%。倘將導致超出上述有關限額，則不得根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權。

(b) 本公司就購股權計劃及涉及本公司發行或授出購股權或有關股份或其他證券的類似權利的任何其他購股權計劃而可能授出的購股權所涉及的股份數目上限，合共不得超過本公司於[編纂]已發行股本的10%(並無計及

因行使根據購股權計劃可能或已授出的購股權而可予發行及配發的股份)(「計劃授權限額」)，除非根據下文(d)分段獲股東批准。

(c) 本公司股東可在股東大會上不時更新計劃授權限額，惟經更新的計劃授權限額不得超過本公司股東於股東大會上批准有關更新當日之本公司已發行股本的10%。於有關更新後，就計算計劃授權限額而言，於批准該更新前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出的所有購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已行使、未行使、已註銷、已失效的購股權)均不得計算在內。本公司須向本公司股東寄發載有創業板上市規則不時規定之有關資料的通函。

(d) 董事會可於股東大會上徵求股東批准授出超出計劃授權限額的購股權，惟僅可向本公司在獲得該項批准前特別指定的合資格人士授出超出計劃授權限額的購股權，而本公司須不時向本公司股東寄發載有創業板上市規則不時規定有關任何擬向有關合資格人士授出之相關資料的通函。

(e) 倘全面行使購股權將導致任何合資格人士於直至該新授出當日(包括當日)十二個月期間內因根據購股權計劃已獲授出或將獲授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後已發行及將予發行的股份總數合共超逾本公司於該授出當日的已發行股本的1%，則不得向該合資格人士授出購股權。授出超出該限額的任何額外購股權均須符合創業板上市規則項下的若干規定。

(f) (a)分段所述的股份數目上限可按照本公司核數師或本公司獨立財務顧問書面確認的方式作出調整，而該等調整須符合第10段所載的規定。

6. 購股權行使時間

(a) 受限於購股權計劃所載的若干限制，可於適用購股權期間(即不超過授出購股權當日起計十年)隨時根據購股權計劃的條款及授出購股權的條款行使購股權。

(b) 根據購股權計劃的條款，並無有關於購股權可予行使前須持有購股權的最短期間或須達成若干表現目標之一般規定。然而，董事會可於授出購

股權時按個別情況對有關授出施加條件、限制或規限，包括但不限於董事會可能全權酌情釐定須持有購股權最短期間及／或須達致的表現目標。

7. 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，且不得轉讓，而承授人一概不得以任何方式以任何第三方為受益人或就任何購股權出售、轉讓、押記、按揭、增設產權負擔或增設任何權益。

8. 不再為合資格人士時的權利

倘董事會議決承授人無法／未有或在其他方面不能／未能符合購股權計劃項下的持續資格條件，本公司將根據任何相關法律及法規，在符合下文第9段規定的情況下，有權視已授予該承授人的任何尚未行使購股權或其中部分(以尚未行使者為限)為失效。

9. 身故／終止受聘時的權利

(a) 倘屬個別人士的承授人在全面行使購股權前身故，則其法定遺產代理人可於承授人身故日期起計十二個月期間或董事會另行決定的較長期間內，行使最多達承授人可享有的購股權(以於身故當日可予行使且未行使者為限)。

(b) 受限於(c)及(d)分段，倘屬僱員的承授人不再為僱員，除因身故、喪失能力或因以下一項或多項理由終止受聘以外：

(i) 就承授人(為一間公司)全部或任何部分資產或業務而於全球任何地方委任清盤人、臨時清盤人、接管人或進行類似職能的任何人士；

(ii) 承授人(為一間公司)已停止或暫停償還其債務，無能力償還其債務(定義見公司(清盤及雜項條文)條例第178條或公司法的任何類似條文)或無償債能力；

(iii) 存在針對承授人的未了結判決、法令或裁決，或本公司有理由相信承授人無法償付或合理預期未來無法償付其債務；

(iv) 出現賦予任何人士權利可採取任何行動、委任任何人士、展開程序或取得任何上文(i)分段所述類別的任何法令的情況；

(v) 在任何司法權區內對承授人下達破產令；或

(vi) 在任何司法權區向承授人提出破產呈請；則承授人可在有關終止受聘後60日內行使購股權(以於發生有關事件當日可予行使且未行使者為限)。

(c) 倘承授人於獲授有關購股權時為本集團或其聯屬人士的僱員、董事、諮詢人、專業人員、代理、夥伴、顧問或分包商，而因殘疾理由終止受聘或不再任職本公司，則承授人可於有關終止受聘起計六個月或董事會可能決定的較長期間內行使購股權(以該承授人不再為本集團或其聯屬人士的僱員、董事、諮詢人、專業人員、代理、夥伴、顧問或分包商當日可予行使且未行使者為限)。

(d) 倘承授人於獲授有關購股權時為僱員，在有關承授人不再為僱員但成為或繼續為本集團或聯屬人士的諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴或顧問或分包商，則可於有關終止受聘當日起計三個月或董事會可能決定的較長期間內行使購股權(以該承授人不再為僱員當日可予行使且未行使者為限)。

(e) 倘承授人於獲授有關購股權時為僱員，在有關承授人不再為僱員但成為或繼續為本集團或聯屬人士的董事，則可根據購股權計劃的條文以及授出有關購股權的條款及條件行使其於成為本集團或聯屬人士的董事前獲授之購股權(以承授人不再為僱員當日可予行使且未行使者為限)，直至購股權屆滿為止，惟董事會決定相反情況則除外。

(f) 倘身為本集團或聯屬人士的董事、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴或顧問或分包商但並非僱員的承授人因身故(適用於屬個別人士的承授人)或殘疾(適用於身為本集團或其聯屬人士的董事或諮詢人的承授人)以外的任何理由不再為本集團或聯屬人士(視乎情況而定)的董事、諮詢人、客戶、供應商、代理、夥伴或顧問或分包商，則可於有關終止受僱當日起計30日或董事會可能決定的較長期間內行使購股權(以有關終止受僱當日可予行使且未行使者為限)。

10. 股本變更的影響

在購股權仍為可予行使的情況下，倘因將本公司溢利或儲備資本化、供股、合併、重新分類、拆細或削減本公司股本而導致資本結構出現任何變動，則未行使購股權所涉及股份的數目或面值；及／或行使價；及／或購股權行使方式；及／或購股權計劃所涉及的股份數目上限均須作出相應變更(如有)。根據本段作出的任何調整須使承授人所佔股本比例與承授人先前可享有的水平相同，惟在導致股份以低於面值的價格發行(或除非獲股東於股東大會上事先批准)有關調整乃按有利於承授人的方式作出之情況下，則不得作出有關調整。為免生疑問，在交易中以發行證券作為代價不可視為須作出調整的情況。就任何該等調整而言，除就資本化發行作出的任何調整外，本公司所委任的獨立財務顧問或本公司核數師必須向董事書面確認有關調整符合本段所載的規定。

11. 收購時的權利

倘向全體股份持有人(或收購方及／或由收購方所控制的任何人士及／或與收購方一致行動的任何人士以外的所有持有人)提出全面收購建議(不論以收購建議或協議安排或以其他類似方式)，而有關收購建議成為或宣佈為無條件(定義見收購守則)，則承授人可於收購建議成為或宣佈為無條件(定義見收購守則)當日起計一個月內隨時行使全部或部分購股權(以全面收購建議成為或宣佈為無條件當日可予行使且未行使者為限)。

12. 協議安排時的權利

倘我們與股東或債權人建議就有關本公司重組或合併計劃(創業板上市規則第10.18(3)條所述遷冊計劃除外)訂立和解或安排，則我們須於向股東或債權人發出為考慮該協議安排而舉行大會通告的同一日向所有承授人發出有關通知，而屆時承授人可藉向本公司發出書面通知並附上就行使有關購股權應付的總行使價(須由本公司在不遲於建議舉行大會前兩個營業日(不包括暫停辦理股份登記手續的任何期間)前接獲該通知)，以行使全部或部分購股權(以承授人接獲通知當日可予行使且未行使者為限)，而我們須盡快且無論如何於緊接建議舉行大會日期前之營業日(不包括暫停辦理股份登記手續的任何期間)，配發及發行因該行使而將向承授人發行的入賬列作繳足股份數目，並將承授人登記為有關股份的持有人。

13. 自動清盤時的權利

倘我們向股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准決議案將我們自動清盤，則我們會立即向承授人發出有關通知，而承授人可藉在向本公司發出書面通知並附上就行使有關購股權應付的總行使價(須由本公司在不遲於該建議舉行大會日期前兩個營業日(不包括暫停辦理股份過戶登記手續的任何期間)接獲該通知)，行使全部或部分購股權(以承授人接獲通知當日可予行使且未行使者為限)，而我們須盡快且無論如何在不遲於緊接建議舉行股東大會日期前之營業日(不包括暫停辦理股份過戶登記手續的任何期間)，向該承授人配發及發行因有關行使而須予發行的股份數目。

14. 因行使購股權所發行之股份附帶之權利

因行使購股權所配發之股份在各方面均與於配發當日已發行的現有繳足股份享有同等權益。

15. 購股權失效

購股權(以未行使的購股權為限)將於以下各項中最早發生者時失效及不可行使：

(a) 行使期屆滿；第9段所述的期限屆滿；

(b) 就第13段所述情況而言，本公司開始清盤的日期；

(c) 就第12段所述情況而言，建議和解或安排的生效日期；

(d) 身為僱員的承授人由於嚴重行為不當或因涉及其誠信或誠實的任何刑事罪行被定罪遭終止僱用而不再為僱員當日；

(e) 發生下列任何事件，惟獲董事會另行豁免者則除外：

(i) 就承授人(為一間公司)全部或任何部分資產或業務而於全球任何地方委任任何清盤人、臨時清盤人、接管人或任何進行類似職能的人士；

(ii) 承授人(為一間公司)已停止或暫停償還其債務，無能力償還其債務(定義見公司(清盤及雜項條文)條例第178條或公司法的任何類似條文)或無償債能力；

(iii) 在針對承授人的未了結判決、法令或裁決未獲履行，或本公司有理由相信承授人無法償付或合理預期未來無法償付其債務；

(iv) 出現賦予任何人士權利可採取任何行動、委任任何人士、展開程序或取得任何上文(i)、(ii)及(iii)分段所述類別法令的情況；

(v) 在任何司法權區內對承授人或承授人(為一間公司)的任何董事下達破產令；或

(vi) 在任何司法權區向承授人或承授人(為一間公司)的任何董事提出破產呈請；

(f) 發生第7段所述情況的日期；

(g) 承授人違反授出購股權所附帶的任何條款或條件當日，惟董事會另行議決相反情況者除外；或

(h) 董事會議決承授人已無法或在其他方面不能或已不能符合第8段可能訂明的持續資格條件當日。

16. 註銷已授出購股權

董事會可在承授人同意的情況下，隨時全權酌情決定註銷任何已授出購股權，惟註銷購股權後，本公司只可在法定股本中尚有股份未發行的情況下，建議向同一承授人授出新購股權，而可發行未授出購股權(不包括所有就此目的已註銷的購股權)不得超過第5段所述的限額。

17. 購股權計劃期限

自購股權計劃生效當日起計十年期間內，可根據購股權計劃向合資格人士授出購股權。

18. 變更購股權計劃及終止

(a) 購股權計劃的任何方面可經董事會通過決議案予以變更，除本公司股東於股東大會上事先批准外，否則不得對有關創業板上市規則第23.03條所載事宜的特定條文(或創業板上市規則不時適用的任何其他有關條文)作出有利於承授人或準承授人的變更。

(b) 購股權計劃條款及條件任何屬重大性質的變更均必須經本公司股東於股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款而自動生效的變更則除外。

(c) 我們在股東大會上通過決議案或董事會可隨時終止購股權計劃運作，而在該情況下，將不會再進一步提呈購股權，惟購股權計劃條文在所有其他方面均仍然生效。

(d) 任何該等調整須遵守創業板上市規則第23章及聯交所不時頒佈有關創業板上市規則詮釋的補充指引(包括聯交所向所有有關購股權計劃的發行人發出的日期為二零零五年九月五日的函件所附的補充指引)的條文。

19. 購股權計劃的條件

待股東於本公司股東特別大會上通過採納購股權計劃的必要決議案，且聯交所[編纂]批准因本公司根據購股權計劃條款及條件行使購股權而發行及配發的股份[編纂]及買賣後，購股權計劃方告生效。

20. 管理購股權計劃

購股權計劃將由董事會或任何由董事會不時設立的委員會負責管理，其所作決定(購股權計劃另有規定者除外)為最終決定並對有關各方均具有約束力。

於最後實際可行日期，本公司並無根據購股權計劃於本文件日期授出或同意授出任何購股權。

購股權計劃的條款符合創業板上市規則第23章的規定。

E. 其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

遺產稅

董事已獲悉本公司或其任何附屬公司於開曼群島或英屬處女群島或香港(組成本集團的公司註冊成立地點)不大可能承擔重大遺產稅責任。開曼群島法例目前並無遺產稅形式的稅項，非居住於英屬處女群島的人士毋須就英屬處女群島公司的任何股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅。

印花稅

股份買賣須繳納香港印花稅。香港印花稅目前的從價稅率是股份代價或市值的較高者的0.1%，買方每次購買及賣方每次出售股份時均會收取費用。涉及股份的一般買賣交易目前須支付合共0.2%的印花稅。

彌償保證契據

控股股東(「**彌償保證人**」)已與本公司及以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償保證契據，就(其中包括)以下事項作出彌償保證：

(a) 因為或參考[編纂]成為無條件當日或之前賺取、累計、收取、訂立(或被視為賺取、累計、收取或訂立)或產生的任何收入、溢利、收益、交易、事項、事宜或事情而導致本集團任何成員公司須繳納的任何稅項(包括遺產稅)；及

(b) 本集團任何成員公司因、按或有關以下各項而直接或間接招致、蒙受或累計的所有費用，本集團任何成員公司於[編纂]日期或之前在香港涉嫌或實際違反或不遵守任何法例、規例或行政命令或措施(如有)。

然而，彌償人將不會就以下範圍(其中包括)承擔彌償保證契據項下的責任：

— 就上文(a)及(b)項而言，本公司或本集團任何成員公司於往績記錄期的經審核綜合賬目中已就有關責任作出撥備者；

— 就上文(a)項而言，因[編纂]日期後的法例出現具追溯效力的變更或實施具追溯效力的更高稅率而引致或產生的稅項責任；或

— 就上文(a)項而言，[編纂]日期後於日常收購及出售資本資產過程中產生的稅項責任

2. 訴訟

除本文件「業務 — 不合規事件」一節所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償而可能對本公司業務、經營業績或財務狀況構成重大不利影響。

3. 獨家保薦人

RaffAello Capital Limited已代表本公司向聯交所申請批准本文件所述已發行及將予發行的股份[編纂]及買賣。

獨家保薦人符合創業板上市規則第6A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

有關[編纂]的保薦人費用約為[編纂]港元。

4. 發起人

本公司並無發起人(就創業板上市規則而言)。除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司概無就[編纂]或本文件所述的相關交易支付、配發或給予或計劃支付、配發或給予本公司的發起人任何現金、證券或其他利益。

5. 已收代理費或佣金

於緊接本文件刊發日期前兩年內，並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何資本授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

6. 開辦費用

本公司應付開辦費用估計約為33,540港元。

7. 登記程序

本公司股東名冊將由[編纂]於開曼群島存置，本公司香港股東名冊分冊則由[編纂]於香港存置。除非董事另行同意，所有股份過戶及其他所有權文件須送交本公司於香港的香港[編纂]分處，而毋須送交開曼群島登記。

8. 股份持有人的稅項

股份買賣須繳納香港印花稅。買賣及轉讓股份須繳納香港印花稅，現行稅率為代價的0.2%或(倘為較高者)所出售或轉讓的股份價值。在香港買賣股份而賺取的溢利亦須繳納香港利得稅。

潛在股份持有人倘對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

本公司、董事或參與[編纂]的其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份而引致的任何稅務後果或責任概不負責。

9. 專家資格

以下為於本文件內提供意見或建議的各專家的資格：

名稱	資格
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)受規管活動的持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
北京市競天公誠律師事務所	中國法律顧問
Appleby	開曼群島法律顧問
萊坊資產評估有限公司	業務估值師
戴德梁行有限公司	行業顧問

10. 合規顧問

根據創業板上市規則的規定，本公司已委任RaffAello Capital Limited擔任我們的合規顧問，向本公司提供顧問服務以確保自[編纂]日期起至本公司於[編纂]日期後開始第二個完整財政年度的財務業績符合創業板上市規則之日或合規顧問協議根據其所載條款及條件予以終止為止期間符合創業板上市規則。

11. 專家同意書

名列本節「E.其他資料 — 9.專家資格」一段的專家已各自就本文件的刊發發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及內容載列其報告及／或函件及／或證書及／或意見及／或引述彼等各自的名稱(視情況而定)，且並無撤回同意書。各專家已於本文件日期作出專家聲明，以供載入本文件。

12. 約束力

倘根據本文件作出申請，本文件即具效力，致使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

13. 雙語文件

依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條及創業板上市規則第14.25條的豁免，本文件的英文版及中文版分開刊發。中英文版本之間如有任何歧義，概以英文版為準。

14. 其他事項

除本文件所披露者外：

(a) 於緊接本文件刊發日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何附屬公司概無已發行或同意將予發行或擬發行的繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；及

(ii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(b) 本公司或其任何附屬公司的股份、認股權證或借貸資本概無附帶選擇權或有條件或無條件同意附帶選擇權；

(c) 本公司概無股本及債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求於任何其他證券交易所上市或買賣；

(d) 本公司已作出一切必需安排，使股份獲納入中央結算系統；

(e) 本公司概無發行任何債權證且並無任何尚未行使的債權證或可換股債務證券；

(f) 本公司或其任何附屬公司未曾發行或同意發行任何創辦人股份或管理層股份或遞延股份或任何債權證；

(g) 董事確認，彼等毋須持有任何股份以符合董事資格，亦無於發起本公司中擁有任何權益；

(h) 董事確認，自二零一七年四月三十日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；

(i) 緊接本文件日期前24個月，本集團業務並無出現可能對或已對本集團財務狀況造成重大影響的任何中斷；及

(j) 概無豁免或同意豁免其他股息之安排。

送呈香港公司註冊處處長文件

本文件連同本文件「附錄四 — 法定及一般資料 — E.其他資料 — 11.專家同意書」一節所述書面同意書的副本、本文件「附錄四 — 法定及一般資料 — B.有關本集團業務的其他資料 — 1.重大合約概要」一段所述重大合約的副本以及會計師載述我們所作調整的書面聲明已送呈香港公司註冊處處長登記。

備查文件

以下文件的副本於直至本文件日期起計14日(包括當日)止期間的一般營業時間內在胡百全律師事務所辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓1225室)可供查閱：

(a) 大綱及細則；

(b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司所編製的本公司會計師報告(全文載於本文件附錄一)及申報會計師發出載有所作調整的書面聲明；

(c) 本集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務報表；

(d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於本文件附錄二；

(e) 本公司開曼群島法律顧問Appleby編製的意見函件，當中概述本文件附錄三所述開曼群島公司法的若干方面；

(f) 公司法；

(g) 本文件「附錄四 — 法定及一般資料 — B.有關本集團業務的其他資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；

(h) 我們的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就本集團及我們的物業權益的若干方面編製的中國法律意見；

(i) 本文件「附錄四 — E.其他資料 — 11.專家同意書」一段所述的同意書；

(j) 本文件「附錄四 — C.有關董事及主要股東的其他資料 — 4.董事薪酬」一段所述的服務合約及委聘書；及

(k) 本文件「行業概覽」一節所述戴德梁行有限公司編製的行業報告。