

財務資料

以下討論及分析應與本招股章程「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，包括但不限於本招股章程「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

我們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。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、個人客戶或企業)提供增值。就房緣寶分部而言，我們透過運營一個在線平台，為物業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。儘管房緣寶業務於二零一六年為本集團產生人民幣7.4百萬元的收益，惟其僅產生人民幣249,000元的經營現金流量(不計及營運資金變動)，原因為(i)其須分撥51.5%自物業發展

財務資料

商收取的佣金收入予其他引介買家的房地產代理；及(ii)其仍處於上升發展期，故產生了較多的開支(主要為員工成本及廣告開支人民幣3.2百萬元)以向其他房地產代理營銷該平台。例如，僱員需拜訪規模較小的房地產代理推介及推廣房緣寶平台，原因為房緣寶平台的優勢在於其數據庫可釐定使用房緣寶平台銷售物業的物業開發商的受眾範圍及覆蓋。我們的招商易業務專注於租賃一手市場發展項目中的商業單位，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，以及協助買家取得業權證書及申請銀行按揭。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%。我們的純利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。剔除非經常性上市開支後，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7.5百萬元。

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。為籌備股份發售，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與方圓資產管理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資產管理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。

有關本招股章程所載財務資料編製基準的更多資料，請參閱本招股章程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招股章程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多項其他相關因素，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有所不同。

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。倘若有關支出的未來經濟利益很可能流入實體，且成本可以可靠計量，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。

財務資料

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。

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。

財務資料

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(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所使用之相應金額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。倘應課稅溢利可能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。

當有法定權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當其與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷，本集團擬根據淨額基準清算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，惟尚未生效且我們並無提前採用。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)。

財務資料

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，請參閱本招股章程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。

財務資料

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，該等服務主要指住宅物業銷售所得佣金。有關就房地產銷售及租賃交易所收取的佣金明細，請參閱「一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(所有其他變量保持不變)以說明於往績記錄期間對除所得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。

增加/(減少)	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		
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年	
百分比	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，分別佔我們收益約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物業的經營租賃開支影響。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

財務資料

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%，較二零一六年同期的4.4%有所增加。

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元上升至二零一六年的人均人民幣89,096元，複合年增長率達9.2%。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二零一七年第二季度期間為約0.5%至8.5%之間，呈按年波動。

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(所有其他變量保持不變)以說明於往績記錄期間對除所得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。

	增加/(減少) 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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
僱員福利開支	4.6%	(2,717)	(3,229)	(916)	(1,264)
	(4.6)%	2,717	3,229	916	1,264
	9.2%	(5,433)	(6,457)	(1,832)	(2,528)
	(9.2)%	5,433	6,457	1,832	2,528
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其成效直接影響。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。

財務資料

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%
上市開支	—	—	—	—	—	—	(8,166)	18.9%
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	<u>12,893</u>	<u>14.3%</u>	<u>15,327</u>	<u>14.4%</u>	<u>6,992</u>	<u>20.8%</u>	<u>(678)</u>	<u>(1.6)%</u>

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。

財務資料

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	%
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	<u>85,606</u>	<u>100</u>	<u>93,799</u>	<u>100</u>	<u>32,876</u>	<u>100</u>	<u>38,613</u>	<u>100</u>

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
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	<u>1,320</u>	<u>9,353</u>	<u>399</u>	<u>4,340</u>
總收益	<u>90,059</u>	<u>106,345</u>	<u>33,548</u>	<u>43,271</u>

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%。

財務資料

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，分別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%股權，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，請參閱本招股章程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
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	—	—
	<u>121</u>	<u>565</u>	<u>295</u>	<u>130</u>

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。

財務資料

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
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
	<u>59,059</u>	<u>70,186</u>	<u>19,913</u>	<u>27,482</u>

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店舖租金。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。

財務資料

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

其他經營開支及上市開支

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)。我們的上市開支包括與上市及股份發售有關的非經常性開支。有關進一步詳情，請參閱本節「上市開支」。

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上市開支增加。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，請參閱本招股章程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。

財務資料

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
即期稅項(企業所得稅)				
一年/期內撥備	4,680	5,225	2,514	2,280
一上一年度超額撥備	—	—	—	(29)
	4,680	5,225	2,514	2,251
遞延稅項	1,432	338	777	697
	<u>6,112</u>	<u>5,563</u>	<u>3,291</u>	<u>2,948</u>

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。

其他經營開支及上市開支

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上市開支人民幣8.2百萬元。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上市開支人民幣8.2百萬元後，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上市開支增加。

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上市開支人民幣8.2百萬元後，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上市開支後，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，我們的溢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股份發售所得款項相結合，將可滿足我們的營運資金及其他流動資金需求。

財務資料

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
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

即使扣除與控股股東交易產生的現金流量及房緣寶業務產生的現金流量，我們經營活動於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度在一般及日常業務過程中產生的現金流量合共為約人民幣20.2百萬元(或約23.1百萬港元)(不計及營運資金變動及已付稅項)，仍然超過創業板上市規則第11.12A條項下最低現金流量規定。

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，應收貿易款項減少人民幣3.1百萬元

財務資料

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上市開支。

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作出的調整人民幣0.5百萬元、對利息收入作出的調整人民幣0.1百萬元及總體負面營運資金調整人民幣4.7百萬元。營運資金中，應收貿易款項增加人民幣4.6百萬元乃主要由於一手市場房地產代理服務的所得款項增加，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：辦公室傢俬、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。

財務資料

二零一六年，投資活動所產生淨現金為人民幣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流量

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，反映就主要用於支付上市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上市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。

財務資料

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	八月三十一日
	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	9,451
按金、預付款項及其他應收款項	1,146	3,375	6,480	6,445
應收同系附屬公司款項	38,497	9,391	10,849	5,415
銀行結餘及現金	27,240	58,167	54,684	47,070
流動資產總值	<u>71,846</u>	<u>80,737</u>	<u>78,710</u>	<u>68,381</u>
流動負債				
應付貿易款項	—	3,169	1,073	1,377
應計費用及其他應付款項	17,891	26,002	30,610	19,131
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	2,199
流動負債總額	<u>43,855</u>	<u>49,821</u>	<u>48,834</u>	<u>37,344</u>
淨流動資產	<u><u>27,991</u></u>	<u><u>30,916</u></u>	<u><u>29,876</u></u>	<u><u>31,037</u></u>

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)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。

財務資料

於二零一七年八月三十一日，我們的淨流動資產為人民幣31.0百萬元，包括流動資產人民幣68.3百萬元及流動負債人民幣37.3百萬元。我們的淨流動資產由二零一七年四月三十日增加3.9%乃主要由於我們的應計費用及其他應付款項減少約人民幣11.5百萬元，其部分被我們的應收同系附屬公司款項減少人民幣5.4百萬元及銀行結餘及現金減少人民幣7.6百萬元抵銷。

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

本招股章程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。

財務資料

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	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(彼等於本集團擁有良好往績紀錄)及同系附屬公司。根據過往經驗，鑒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。

財務資料

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
於年初	(883)	(902)	(1,271)
已確認減值虧損	(19)	(369)	(5)
於年末	<u>(902)</u>	<u>(1,271)</u>	<u>(1,276)</u>

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
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日 止四個月
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應收益並乘以一年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。

於二零一七年十月二十三日，我們已收取於二零一七年四月三十日尚未償還之貿易性質應收款項中的人民幣14.7百萬元或83.6%。

按金、預付款項及其他應收款項

我們於往績記錄期間的按金、預付款項及其他應收款項主要包括上市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，乃主要由於預付上市開支人民幣1.6百萬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

財務資料

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

我們的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與我們合作的房地產代理的佣金。

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，我們的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分類的應付貿易款項賬齡分析：

	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

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。

於二零一七年十月二十三日，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中的人民幣0.9百萬元或83.9%。

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的物業、廠房及設備(如電腦設備及傢俬、裝置及設備以及公司汽車)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。

財務資料

債務

除「淨流動資產」及「非流動資產及負債」各段所披露者外，於二零一七年八月三十一日，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、承兌負債或擔保。

於最後實際可行日期，本集團並無任何尚未動用的銀行融資。

或有負債

於往績記錄期間各報告期末及於二零一七年八月三十一日，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，且我們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，我們將於根據屆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股份發售所得款項淨額，我們信納本集團將擁有充足營運資金應付自本招股章程日期後至少12個月的現時需求。

主要財務比率

下表載列所示日期的若干主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日 止四個月
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) 總資產回報率由有關年度的年內純利除以期末總資產結餘得出。
- (2) 權益回報率由有關年度的年內純利除以期末總權益結餘得出。
- (3) 流動比率乃按有關年度/期間末的流動資產除以流動負債計算。

財務資料

- (4) 截至二零一七年四月三十日止四個月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的總資產回報率及權益回報率無法比較。

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乃由於本公司收益增加導致純利增加。

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%，主要由於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上市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)的管理費及就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價值：

	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
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

財務資料

本集團已訂立以下關聯方交易，該等交易於往績記錄期間內有效並於上市後將持續進行：

	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
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，請參閱本招股章程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

我們於日常業務過程中須面對各類風險，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。我們的管理層實行信貸政策且本公司的信貸風險乃按持續經營基準進行監察。

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客戶都會接受個人信貸評估。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，並考慮客戶之特有資料及其營運所處之經濟環境的相關資料。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，我們不會收取客戶之抵押。

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亦會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，我們的信貸風險集中於應收同系附屬公司款項，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的風險。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

一間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，我們亦支付於過往年度宣派的股息人民幣9.2百萬元。已宣派但未支付的股息合共人民幣14.6百萬元(包括於二零一六年宣派的股息人民幣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宣派的股息中的餘下未償還部分人民幣7.1百萬元)將於上市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。待股份發售完成後，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批准。

股息宣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派付計劃，然而，我們將每年重新評估股息政策。根據開曼群島法例，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。

財務資料

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條編製的我們的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，以說明假設股份發售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，未必能真實反映股份發售於二零一七年四月三十日或任何其後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招股章程附錄一所載會計師報告所示的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	股份發售的 估計所得 款項淨額	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 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股發售股份0.55					
港元計算	29,734	28,282	58,016	0.15	0.16
按發售價每股發售股份0.80					
港元計算	29,734	49,652	79,386	0.20	0.22

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招股章程附錄一所載會計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) 股份發售估計所得款項淨額乃基於100,000,000股發售股份及發售價每股發售股份0.55港元(即指示性發售價範圍的下限)或0.80港元(即指示性發售價範圍的上限)，經扣除本公司應付及承擔的包銷費用及相關開支(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。股份發售估計所得款項淨額乃按1.00港元兌人民幣0.8858元的匯率由港元換算為人民幣。

財務資料

- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於緊隨股份發售及資本化發行完成後的400,000,000股已發行股份(未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或本公司可能根據本招股章程附錄四所述的配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份)計算。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣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交易結果或訂立的其他交易。
- (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每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無影響。

上市開支

本公司的上市開支主要包括包銷佣金總額及已付獨家保薦人之費用、聯交所上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及與上市及股份發售有關之其他開支。假設發售價為每股股份0.675港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍之中位數)，本公司應付之上市開支估計合共約為人民幣29.0百萬元。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣10.9百萬元，其中人民幣2.7百萬元入賬列作預付款項及人民幣8.2百萬元於綜合全面收益表內列作開支。於上市前，我們預計進一步於綜合全面收益表扣除估計上市開支人民幣12.5百萬元並將估計上市開支的人民幣5.6百萬元入賬列作預付款項。根據相關會計準則，我們預計上市後人民幣8.3百萬元將入賬列為自權益扣減。上市開支會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上市開支約人民幣20.7百萬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。而很大程度上由於該等上市開支(加上於上市後將產生維護及合規成本)影響，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。除上文「上市開支」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)至本招股章程日期，本

財務資料

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招股章程日期，概無董事預計將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。

根據本集團的未經審核財務資料，我們於截至二零一七年八月三十一日止首八個月的收益高於二零一六年同期，此主要由於我們提供(i)綜合服務，及(ii)一手及二手房地產代理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八月三十一日，我們為超過39個新項目提供一手市場房地產代理服務，並於廣州開設七間新店舖。

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上市，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。