

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-35頁的報告全文，以供載入本招股章程。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話: +852 2218 8288
傳真: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

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)董事及RAFFAELLO CAPITAL LIMITED之會計師報告

緒言

吾等就第I-1至I-35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綜合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」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大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-35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」)上市而編製，以供載入 貴公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程(「招股章程」)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綜合全面收益表、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 貴公司一間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

林兆豐

執業證書編號:P05308

香港

二零一七年十月三十一日

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(「相關財務報表」)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。

1. 綜合全面收益表

	附註	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
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)
上市開支		—	—	—	(8,166)
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		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
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

		於二零一七年 四月三十日
	附註	人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	2	<u>922</u>
資本及儲備		
股本	20(a)	—*
儲備	20(b)	<u>922</u>
		<u>922</u>

* 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 (附註20)	人民幣千元 (附註(i))	人民幣千元 (附註(ii))	人民幣千元	人民幣千元
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) 根據中華人民共和國(「中國」)相關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 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 (未經審核)	二零一七年 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
應收一間同系附屬公司款項 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(其詳情載於本招股章程「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		主要活動
				直接	間接	
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。

自方圓房地產服務及海緣寶各自的註冊及成立日期(倘適用)，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新訂或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
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進 ¹
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎付款交易的分類與計量 ¹
香港財務報告準則第4號	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅稅務處理之不確定性 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

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供提早採納

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。

初步採納香港財務報告準則第9號將不會對本集團財務表現及狀況產生重大影響。

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。

初步採納香港財務報告準則第15號將不會對本集團財務表現及狀況產生重大影響。

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識別履約責任；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。倘若有關支出的未來經濟利益很可能流入實體，且其成本可以可靠計量，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。

物業、廠房及設備項目之折舊以直線法於其估計可使用年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。

即期應付稅項按年度/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，貴集團擬根據淨額基準清算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兌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) 該實體及貴集團為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)	
方圓地產控股有限公司 (「方圓地產」)及其附屬公司 (統稱「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 (未經審核)	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	1,320	9,353	399	4,340
	<u>90,059</u>	<u>106,345</u>	<u>33,548</u>	<u>43,271</u>

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	—	—
	<u>121</u>	<u>565</u>	<u>295</u>	<u>130</u>

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
	<u>94</u>	<u>425</u>	<u>380</u>	<u>(82)</u>

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 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 (未經審核)	二零一七年 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>

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 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 (未經審核)	二零一七年 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
	<u>1,340</u>	<u>1,452</u>	<u>57</u>	<u>457</u>

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
	<u>—</u>	<u>560</u>	<u>—</u>	<u>248</u>
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
	<u>—</u>	<u>884</u>	<u>57</u>	<u>209</u>
謝麗華女士(「謝女士」)				
薪金、津貼及其他福利	840	8	—	—
酌情花紅	500	—	—	—
	<u>1,340</u>	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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 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 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
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
	<u>3,108</u>	<u>3,996</u>	<u>1,059</u>	<u>1,194</u>

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 (未經審核)	二零一七年
零至1,000,000港元	3	—	5	5
1,000,001港元至1,500,000港元	1	4	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

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 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 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅 (「企業所得稅」)				
—一年/期內撥備	4,680	5,225	2,514	2,280
—有關上一年度之超額撥備	—	—	—	(29)
	<u>4,680</u>	<u>5,225</u>	<u>2,514</u>	<u>2,251</u>
遞延稅項(附註12(b))	1,432	338	777	697
	<u>6,112</u>	<u>5,563</u>	<u>3,291</u>	<u>2,948</u>

- (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 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 (未經審核)	二零一七年 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

遞延稅項負債於各有關期間變動如下：

	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
自年內損益扣除	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
自年內損益扣除	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	人民幣千元
中期股息	—	11,876	—	—

(未經審核)

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)
	<u>4,963</u>	<u>9,804</u>	<u>6,697</u>

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	—	—
	<u>4,963</u>	<u>9,804</u>	<u>6,697</u>

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，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。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)
	<u>(902)</u>	<u>(1,271)</u>	<u>(1,276)</u>

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、無抵押且免息以及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，而人民幣並非為可自由兌換的貨幣。

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港元的普通股已獲發行並悉數繳足。有關貴公司股本的進一步詳情載於招股章程附錄四「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
	<hr/>
於二零一七年四月三十日	922
	<hr/> <hr/>

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)
		<hr/>
		1,032
議價收購收益	8	(32)
		<hr/>
總代價		1,000
		<hr/> <hr/>
以下列方式支付：		
現金代價		1,000
		<hr/> <hr/>
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
		<hr/>
業務合併時的現金流入淨額		382
		<hr/> <hr/>

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
	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	2,283	4,197	7,891
一年至五年	4,719	9,794	18,475
	<u>7,002</u>	<u>13,991</u>	<u>26,366</u>

貴集團辦公室及店舖物業的租期磋商為二至五年，租金固定。

(b) 資本承擔

	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
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
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,050</u>

(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	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之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，貴集團及貴公司間接控股公司方圓地產訂立兩份商標使用許可協議(「中國商標使用許可協議」)，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的若干商標(「中國特許商標」)的非獨家授權。中國商標使用許可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。

於二零一七年十月十一日，方圓地產及貴集團訂立商標使用許可協議（「商標使用許可協議」），據此，方圓地產同意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。商標使用許可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，並維持最佳的資本架構以減少資本成本。

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
	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
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經營所在地的經濟環境。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定量披露載於附註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其於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按類別劃分的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
	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
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	<u>14,637</u>	<u>—</u>	<u>14,637</u>
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)	<u>16,385</u>	<u>4,671</u>	<u>21,056</u>

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成本特定百分比之供款，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

根據貴公司股東於二零一七年十月二十三日之書面決議案(詳情載於招股章程「法定及一般資料」一節「我們的股東於二零一七年十月二十三日通過的書面決議案」分節)，貴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。

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。