

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。

本公告僅供參考，並不構成邀請或徵求收購、購買或認購本公司任何證券之要約。

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)

(GEM股份代號：8376)

(主板股份代號：9978)

由香港聯合交易所有限公司
GEM轉往主板上市

保薦人



本公司財務顧問

Kingsman HK Capital Limited
金仕萬香港資本有限公司

茲提述本公司日期為二零一九年十月三日及二零二零年四月九日的公告，內容有關向聯交所遞交根據主板上市規則第9A章及附錄二十八轉板上市的正式申請。

於二零一九年十月三日，本公司已向聯交所遞交轉板上市的正式申請，並於二零二零年四月九日提交續期申請。本公司已申請透過由GEM轉往主板上市之方式批准將(i)400,000,000股已發行股份；及(ii)根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份上市及批准買賣。

董事會欣然宣佈，聯交所已於二零二零年五月二十日原則上批准轉板上市。股份以現有股份代號「8376」於GEM之最後買賣日將為二零二零年五月二十七日(星期三)。股份預期於二零二零年五月二十八日(星期四)上午九時正開始在主板買賣。股份將以新股份代號「9978」於主板買賣。

於本公告日期，就本公司及其股份而言，主板上市規則第9A.02條載列的所有轉板上市先決條件(只要適用)均已獲達成。

轉板上市將不會對股份的現有股票構成任何影響，有關股票將繼續為合法所有權的有效憑證，並可有效作交付、買賣、結算及登記用途，且將不會涉及任何轉讓或換領現有股票。於轉板上市後，本公司的中英文股份簡稱、現有股票、每手買賣單位、股份交易貨幣及本公司的股份過戶登記處概不更改。

股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

股份由GEM轉往主板上市

茲提述本公司日期為二零一九年十月三日及二零二零年四月九日的公告，內容有關向聯交所遞交根據主板上市規則第9A章及附錄二十八轉板上市的正式申請。

於二零一九年十月三日，本公司已向聯交所遞交轉板上市的正式申請，並於二零二零年四月九日遞交續期申請。本公司已申請透過由GEM轉往主板上市之方式批准將(i)400,000,000股已發行股份；及(ii)根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份上市及批准買賣。

董事會欣然宣佈，聯交所已於二零二零年五月二十日原則上批准股份根據主板上市規則附錄二十八第10(7)段於主板上市，並於GEM除牌。

於本公告日期，就本公司及其股份而言，主板上市規則第9A.02條載列的所有轉板上市先決條件(只要適用)均已獲達成。

股價變動

自本公司於二零一七年十一月十五日以公開發售及配售方式在GEM上市以來，股份價格一直波動。上市時每股發售價為0.79港元。自二零一七年十一月十五日至最後實際可行日期止期間，股份於GEM買賣之最高及最低價分別為0.84港元(即於二零一七年十一月十五日)及0.26港元(即於二零一八年十二月二十七日及二零一九年三月一日)。於上述期間內，每股價格之最高漲幅約為6.3%(上市時之發售價與最高價相比)及最低跌幅約為67.1%(上市時之發售價與最低價相比)。

自二零一八年十一月起，股份一直持續徘徊於大約0.30港元交易，惟於二零一九年四月二日由0.31港元突然飆升29.0%至0.40港元。此外，自二零一八年四月起，股份一直持續以低於0.50港元交易，惟由二零一九年九月二十四日0.49港元突然飆升8.2%至二零一九年九月二十五日0.53港元，繼而再上升24.5%至二零一九年九月二十六日0.66港元。經作出合理查詢後，董事確認彼等概不知悉引致本公司股價於二零一九年四月二日以及自二零一九年九月二十四日起至二十六日之大幅飆升或股價或成交量任何其他變動之任何特別原因及情況。在主板上市後，股價可能持續波動。

下表載列股份自於GEM上市起並直至最後實際可行日期止的股份價格波動及成交量。



轉板上市的理由

本公司自二零一七年十一月十五日起在GEM上市。本集團為中國物業中介服務提供商，主要於廣州及大灣區其他地區透過三個主要業務分部提供服務，即(i)房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務。有關本集團主要業務的進一步詳情載於本公告「本集團業務概要」一節內。

緊隨於二零一八年二月對主板上市規則及GEM上市規則作出修訂後，聯交所將主板定位為「優質板塊」及將GEM重新定位為獨立板塊。於主板上市的公司被投資者視為較GEM上市的公司具有更優越地位，而董事預期主板將繼續加強市場信心及吸引不同投資者的資金。董事認為，GEM上市令本公司獲得公眾認可及知名度提升。自於GEM上市以來，本公司已擴大客戶群並於開展項目數量、收益及盈利上

取得增長。例如，本集團向其提供一手房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)之獨立客戶的項目數目由二零一七年之186名增至二零一九年之205名。據董事於作出審慎查詢後所深知及確信，該等客戶部分基於本集團作為一間香港上市公司之聲譽而接觸本集團。董事會認為，轉板上市將有助增強本公司之企業管治及可靠度，因而將進一步向公眾投資者推廣本公司的企業形象及認知度，從而擴大投資者基礎及提高股份的買賣流通量。此外，轉板上市亦將讓本集團得以鞏固其行業地位，並提升其保留及吸引專業人才及客戶的競爭實力。因此，董事認為，轉板上市將對本集團的未來增長、財務靈活性及業務發展有利，並為股東創造長遠價值。

轉板上市將不會涉及本公司發行任何新股份。於本公告日期，董事會預期，轉板上市後本集團業務活動性質不會有任何重大變動。

股份於主板買賣

股份自二零一七年十一月十五日(即股份首次於GEM上市當日)起，已獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統內存置、結算及交收。在持續遵守香港結算證券收納規定下，待股份開始於主板買賣，股份將繼續獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統內存置、結算及交收，而所有中央結算系統的活動均依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

股份以現有股份代號「8376」於GEM之最後買賣日將為二零二零年五月二十七日(星期三)。股份將於二零二零年五月二十八日(星期四)上午九時正開始在主板買賣。於轉板上市後，股份將以新股份代號「9978」於主板買賣。

轉板上市將不會對股份的現有股票構成任何影響，有關股票將繼續為合法所有權的有效憑證，並可有效作交付、買賣、結算及登記用途，且將不會涉及任何轉讓或換領現有股票。現時，股份每手買賣單位為4,000股並以港元進行交易。本公司的股份過戶登記總處為Esteria Trust (Cayman) Limited，而本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。於轉板上市後，本公司的中英文股份簡稱、現有股票、每手買賣單位、股份交易貨幣及上述本公司股份過戶登記處概不更改。

購股權計劃

本公司於二零一七年十月二十三日採納購股權計劃，據此，本公司可向合資格人士（即董事會全權酌情認為已經及／或將會為本集團作出貢獻之任何本集團董事、僱員（不論全職或兼職）、顧問或諮詢人）授出購股權以認購股份。董事認為，購股權計劃可激勵或獎勵有關合資格人士為本集團作出貢獻，並讓本集團得以招聘及留聘優秀僱員及人力資源。

購股權計劃將於轉板上市後維持有效及生效，且將全面符合主板上市規則第17章項下的規定。

根據購股權計劃，本公司可就合共40,000,000股股份（相當於二零一七年十一月十五日股份首次於GEM開始買賣當日本公司已發行股本之10%）授出購股權。於本公告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。因根據購股權計劃可能發行的股份亦將轉往主板上市。

於本公告日期，除根據購股權計劃可授出的購股權外，本公司並無任何其他購股權、認股權證或類似權利或已發行可換股股本證券將轉往主板。

發行及購回股份的一般授權

根據主板上市規則第9A.12條，股東於二零一九年五月八日舉行的本公司股東週年大會上授出以配發新股份及購回股份的一般授權將繼續有效，直至以下最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 組織章程細則或任何開曼群島適用法律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撤回或修訂有關授權時。

股權分佈

基於對直至最後實際可行日期所接獲以下資料之審閱：(i)本公司股東名冊；(ii)自獲委聘確認本公司於二零二零年三月九日的股權分佈之獨立代理接獲之實益擁有人研究報告；及(iii)自聯交所網站之權益披露搜尋結果，據董事於作出審慎查詢後所深知及確信，於二零二零年三月九日（即於本公告刊發前本公司確定以下資料之最後實際可行日期）：

- (a) 控股股東持有合共216,000,000股股份，相當於當時本公司全部已發行股本約54.00%；
- (b) 其他非公眾股東(不包括控股股東)持有合共38,000,000股股份，相當於當時本公司全部已發行股本約9.50%；
- (c) 前25名股東(包括控股股東)合計持有329,352,000股股份，約佔本公司當時全部已發行股本的82.34%；及
- (d) 公眾股東持有合共146,000,000股股份，相當於當時本公司全部已發行股本約36.50%。於公眾股東當中：
 - (i) 實益擁有人研究報告中確定的三大公眾股東於二零二零年三月九日持有合共18,536,000股股份，相當於本公司當時全部已發行股本約4.63%及公眾當時持有股份數目約12.70%；
 - (ii) 實益擁有人研究報告中確定的25大公眾股東於二零二零年三月九日持有合共81,564,000股股份，相當於本公司當時全部已發行股本約20.39%及公眾當時持有股份數目約55.87%；及
 - (iii) 根據實益擁有人研究報告，於二零二零年三月九日，未經確認身份股東持有合共7,510,000股股份，相當於本公司當時全部已發行股本約1.88%以及公眾當時持有股份數目約5.14%。

公眾持股量

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，於二零二零年三月九日，(i) 本公司的已發行股本總額有不少於25%由公眾持有(定義見主板上市規則)；(ii) 本公司有至少300名股東；及(iii) 在公眾所持股份中有不超過50%乃由三大公眾股東持有。因此，假設本公司股權將無重大變動，董事認為轉板後將會按照主板上市規則第8.08條之規定維持公眾持股量。

公佈業績

轉板上市後，本公司將停止每季報告財務業績的做法，並將遵守主板上市規則的相關規定，包括分別於有關期間結束後兩個月內或財政年度結束後三個月內公佈

本公司的中期業績及年度業績。董事會認為遵守主板上市規則報告規定可使投資者及股東繼續獲得本公司的相關資訊。

豁免嚴格遵守主板上市規則

香港管理層人員

主板上市規則第8.12條規定，申請在聯交所為作主要上市的申請人必須有足夠的管理層人員在香港，且在一般情況下，須有至少兩名執行董事通常居於香港。

本集團主要營業地點為中國，其並無於香港管理或經營主要業務。因此，本公司認為安排兩名執行董事通常居於香港在實行上有困難及在商業上不合理和不合宜。因此，本公司現時並無且於可見將來不會有通常居於香港的執行董事以符合主板上市規則第8.12條之規定。本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守主板上市規則第8.12條項下規定。聯交所已授出本公司要求之豁免，前提為本公司將採取以下安排以與聯交所維持有效溝通渠道：

- (a) 本公司根據GEM上市規則第5.24條(相當於主板上市規則第3.05條)已經及將會繼續委任執行董事易若峰先生及本公司公司秘書曹炳昌先生為其授權代表(「授權代表」)，以擔當與聯交所之間的主要溝通渠道。易若峰先生居於中國而曹炳昌先生則居於香港。彼等均已各自確認，彼等現在且將會可隨時以電話、傳真及電郵方式聯繫，以適時處理聯交所的查詢，並將可在接獲臨時通知後隨即與聯交所會面商討任何事宜。此外，易若峰先生持有到訪香港的有效旅遊證件並可於合理較短的時間內申請訪港簽證。因此，授權代表將可在接獲臨時通知後隨即與聯交所有關成員會面；
- (b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，授權代表能夠隨時迅速聯絡所有董事。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，各授權代表已獲提供各董事的詳細聯絡資料(包括其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址)。此外，各並非居於香港的董事持有或可申請到訪香港的有效旅遊證件，並可於有需要時在合理時間內與聯交所會面；及

- (c) 聯交所可透過授權代表安排或直接與本公司董事安排於合理時間內與董事會面。本公司將適時通知聯交所有關授權代表的任何變更。

關連交易

本集團已經及預期將會繼續訂立根據GEM上市規則及主板上市規則構成不可豁免持續關連交易之若干交易。有關進一步詳情，請參閱本公告「持續關連交易」一節。

本集團業務概要

本公司自其於二零一七年十一月十五日在GEM上市以來並無改變其主要業務，一直主要集中於廣州及亦於大灣區其他地區從事物業代理服務。本集團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。該等物業代理服務通過三個主要業務分部提供，即：

(a) 房地產代理服務(包括網上轉介平台)

房地產代理服務

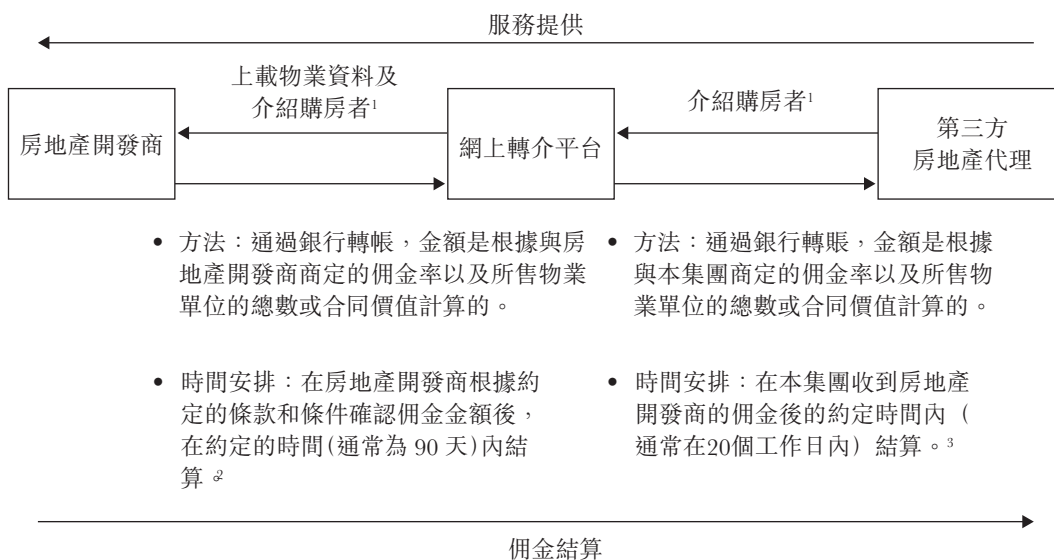
該服務包括提供物業市場資訊及一手市場代理服務及二手市場代理服務予客戶。一手市場房地產代理服務指本集團透過成功促成向買家銷售物業開發項目之物業而直接向物業開發商收取佣金之安排，而本集團主力集中於廣州及亦於大灣區其他地區之住宅及多用途發展。於往績記錄期間，本集團就其一手市場房地產代理服務收取的平均佣金率約為所售物業單位合約值的0.9%至1.3%。二手市場房地產代理服務指本集團根據購買價或租金向業主及／或買家或租戶或另一名房地產代理收取佣金之安排。本集團於廣州以及鶴山、佛山及惠州等周邊地區提供二手市場房地產代理服務予尋求出售或租出其物業之業主及尋求購買或租用物業之潛在買家或租戶。於往績記錄期間各年，本集團就其二手市場房地產代理服務收取平均佣金率相當於所售物業單位合約值的約1.0%至3.0%，或相當於月租當中約0.5至1.0倍。

網上轉介平台

此外，本集團提供網上轉介平台，該平台乃為一手物業開發項目（有關項目為物業開發商與大量與本集團合作的第三方房地產代理聯繫）而設的資訊交流及配對網上平台。

長遠而言，網上轉介平台業務具競爭性及可持續性，原因是可為所有用家營造雙贏局面。本集團與大量第三方房地產累積良好的人脈關係。就二零一七年、二零一八年及二零一九年，本集團已分別與438名、779名及971名第三方房地產代理合作，累計而言，於同一期間已與1,800名第三方房地產代理合作。物業開發商獲得鼓勵可於無法使用內部渠道達致銷售目標時（尤其是其項目坐落於市場利率低的非重要地點時）可使用網上轉介平台。彼等透過使用本集團的網上轉介平台，可在並未與各個別代理訂立獨立協議的情況下與大量第三方房地產代理接觸。另一方面，第三方房地產代理亦於毋須就營銷及物色業務機遇耗費額外精力時使用網上轉介平台，接觸大量不同物業開發商的銷售項目。

下圖說明網上轉介平台服務的提供，以及就通過網上轉介平台進行的交易，房地產開發商、本集團及第三方房地產代理之間的佣金結算方法和時間安排：



附註：

1. 介紹購房者表示網上轉介平台提供的主要服務。其他服務提供詳情請參閱本節以下段落。
2. 確認通常以購房者簽署具有法律約束力的銷售合約為條件。在某些情況下，如果物業是以按揭方式購入，確認可以是房地產開發商收到首期付款或銀行悉數付款之時。
3. 通常情況下，本集團於收到房地產開發商支付的佣金後會付款給第三方房地產代理。

當物業開發商或其指定代理商委聘本集團使用網上轉介平台時，本集團將上載相關物業資料至網上轉介平台，該平台乃對其他第三方地產代理開放及可予分享。倘第三方地產代理有一名對購買物業有興趣的潛在買方，地產代理將於網上轉介平台上登記潛在買方的資料，並陪同潛在買方到訪有關物業。倘潛在買方簽署合約購買物業，物業開發商將向本集團支付物業開發商與本集團於協議中協定的佣金，且本集團將與房地產代理分拆從買方所得佣金。

本集團由物業開發商收取的實際佣金率(即相應銷量百分比，為所售物業單位的合約價值)取決於本集團與物業開發商或其指定代理就每個項目訂立的相關協議。有關費率或會因應不同因素有所改變，主要包括銷售金額(例如：超過若干銷售目標所售物業單位總數或合約價值的佣金增加)或銷售困難(例如：銷售困難所得佣金增加，如若干房屋類型或特定物業單位)。於往績記錄期間，該等物業開發商或其指定代理的平均佣金率約為所售物業單位合約值的4.1%至5.2%。

本集團與第三方房地產代理分拆的佣金取決於本集團與彼等就每個項目訂立的協議，有關協議載列本集團與物業開發商或其指定代理所訂立的類似條款，惟僅佣金屬較低，且有時載列如何分拆從物業開發商或其指定代理商收取佣金的特定條款。就若干主要第三方代理而言，本集團訂立年期較長的一般合作協議，惟詳盡佣金率經常以每個項目的個別協議而定。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，本集團與第三方地產代理分拆的佣金總額百分比分別約為57.8%、60.3%及70.6%。有關百分比於往績記錄期間的增幅乃主要由於網上轉介平台的受歡迎程度日漸上升以及第三方房地產代理使用網上轉介平台情況不斷增加。除第三方房地產代理以外，廣州方圓地產顧問身

為網上轉介平台代理於本集團內部亦使用網上轉介平台。倘計及有關內部佣金款項，網上轉介平台與房地產代理(包括第三方房地產代理以及廣州方圓地產顧問)分拆的佣金總額百分比於同年將分別約78.4%、72.2%及79.2%。二零一七年、二零一八年及二零一九年的百分比於70%至80%之間的範圍維持相對穩定。有關百分比或會主要因應若干項目銷售困難而改變，例如：因銷售較難達成與第三方地產代理分拆佣金的百分比增加，例如偏遠地區或市場興趣水平較低地區的項目百分比增加。

本公司中國法律顧問經諮詢相關主管部門後告知，網上轉介平台無需領取互聯網內容提供商執照，原因是本集團並無就互聯網資料向物業發展商或個別房地產代理收取費用，因此不構成提供商業互聯網資料服務。

- (b) **物業研究及諮詢服務**－該等服務指提供予物業開發商之服務，包括對市場、投資回報及市場環境之宏觀經濟分析，對項目狀況、發展及定位之研究，以及有關發展及營銷之整體策略；及
- (c) **綜合服務**－該服務指本集團向物業開發商、個別客戶及公司等客戶提供之增值服務，包括一站式服務中心(其提供擔任代理、協助取得所有權證及申請按揭，以及其他行政事宜之配套服務)及招商易(其協助有商業單位的一手市場發展項目的物業開發商物色及接洽潛在租戶)。

有關於往績記錄期間本集團收益按業務分部劃分之明細，請參閱本公告「管理層討論與分析－收益」一節。

本集團項目

下表載列二零一七年、二零一八年及二零一九年本集團業務分部中來自獨立及關連客戶之項目之明細：

	項目數目 ⁽¹⁾		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
房地產代理服務			
一手房地產代理服務 ⁽²⁾			
獨立客戶 ⁽³⁾	186	207	205
關連客戶 ⁽⁴⁾	19	25	24
小計	205	232	229
二手房地產代理服務 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用
物業研究及諮詢			
獨立客戶 ⁽³⁾	5	3	1
關連客戶 ⁽⁴⁾	44	29	10
小計	49	32	11
綜合服務			
招商易 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用
一站式服務中心 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 某一特定期間之項目數目指於該期間內有效之項目及亦指已於該期間內確認收益之項目。
- (2) 該等服務包括使用網上轉介平台之項目，於二零一七年、二零一八年及二零一九年使用有關網上轉介平台之項目分別為44個、37個及56個，而於同一期間並無使用有關平台之項目為161個、195個及173個。
- (3) 獨立客戶指為獨立第三方的客戶。
- (4) 關連客戶指方圓集團旗下成員公司。有關該等交易之進一步詳情，請參閱本公告「持續關連交易」分節及本公司日期為二零一八年十一月七日內容有關現有持續關連交易年度上限之通函。
- (5) 本集團二手房地產代理招商易及一站式服務中心服務乃提供予眾多不同客戶，而有關服務一般不會以發展項目基準提供。

本集團於二零一七年至二零一九年經歷來自關連客戶之物業研究及諮詢項目減少，原因是方圓集團之成員公司於需要該等服務的新領域中之物業發展項目較少。

下表載列本集團於所示年度負責之一手房地產代理項目(包括使用網上轉介平台之項目)及所產生收益按地區劃分之明細：

地區	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	項目數目 ⁽¹⁾	收益	項目數目 ⁽¹⁾	收益	項目數目 ⁽¹⁾	收益
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
廣州	88	48,402	106	54,284	105	80,517
大灣區其他地區						
佛山	68	10,740	75	33,762	59	10,367
惠州	3	172	6	6,388	6	16,464
江門	10	21,204	8	80,721	12	95,300
肇慶	11	397	8	780	4	5,161
中山	0	0	0	0	2	862
珠海	0	0	0	0	1	43
小計	92	32,513	97	121,651	84	128,197
廣東省其他城市						
河源	0	0	1	0	16	11,365
清遠	22	47,095	22	21,103	19	10,232
湛江	1	339	4	5,523	3	5,374
小計	23	47,434	27	26,626	38	26,971
其他 ⁽²⁾	2	3,125	2	776	2	461
總計	205	131,474	232	203,337	229	236,146

附註：

- (1) 某一特定期間之項目數目指於該期間內有效之項目及於該期間內確認收益之項目。
- (2) 其他指大灣區及廣東省外的其他地區，如海南及桂林。

就廣州而言，本集團錄得收益由二零一七年的人民幣48.4百萬元增加人民幣5.9百萬元或12.2%至二零一八年的人民幣54.3百萬元，而於二零一九年，本集團繼續錄得收益增加人民幣26.2百萬元或48.3%至人民幣80.5百萬元，原因是二零一七年三月推出的管控政策所產生的影響已被吸收，廣州的市場需求回升(尤其是自二零一八年最後一個季度以來)。

就大灣區其他地區而言，本集團錄得收益增長，由二零一七年的人民幣32.5百萬元增加人民幣89.1百萬元或274.2%至二零一八年的人民幣121.7百萬元，此乃由於本集團致力拓展大灣區，尤其是物業市場增長迅速的地區，例如江門、佛山及惠州。廣州於二零一七年三月引入的規例及管控政策亦已將廣州部分需求推進至大灣區其他地點。自二零一七年起至二零一八年的初步擴展階段後，此增長趨勢因相同原因而持續，惟與二零一八年相比，二零一九年（於本集團收益錄得收益增加人民幣6.5百萬元或5.4%時）的增長速度穩中放緩。

就廣東省其他城市而言，由於本集團在清遠從事的兩個主要項目之工作已於二零一七年大致完成，本集團的收益從二零一七年的人民幣47.4百萬元大幅減少至二零一八年的人民幣26.6百萬元，同時本集團於該年成功進軍河源市場。二零一九年，由於河源錄得的收益增加，這些城市所產生的收益略增至人民幣27.0百萬元，但上述清遠項目的完成部分抵銷了該等收益。

下表載列指明年度本集團房地產代理服務⁽¹⁾應佔所售物業單位總合約價值及收取平均佣金率明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	所售物業 單位總 合約價值	平均 佣金率 ⁽²⁾	所售物業 單位總 合約價值	平均 佣金率 ⁽²⁾	所售物業 單位總 合約價值	平均 佣金率 ⁽²⁾
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
一手房地產代理服務	<u>6,841,198</u>	<u>1.3437</u>	<u>9,221,869</u>	<u>1.3423</u>	<u>11,655,190</u>	<u>0.9413</u>
網上轉介平台服務	<u>930,661</u>	<u>4.2495</u>	<u>1,522,225</u>	<u>5.2260</u>	<u>3,097,283</u>	<u>4.0823</u>

附註：

1. 本列表不包括指明期間本集團二手房地產代理服務的平均佣金率，原因是有關服務提供予眾多不同個別客戶，且整體而言並非按發展項目基準提供。就往績記錄期間所涵蓋的每個年度而言，本集團就其二手市場房地產代理服務收取的平均佣金率相當於所售物業單位合約值的約1.0%至3.0%，或相當於月租當中約0.5至1.0倍。
2. 平均佣金率相等於由相關房地產代理服務所得收益除以指明期間錄得所售物業單位的相應總合約價值。

從二零一七年到二零一八年，一手房地產代理服務的平均佣金率保持穩定，並在二零一九年下降至0.94%，原因是清遠某些產生較高佣金的項目已在二零一八年完成。網上轉介平台服務的平均佣金率從二零一七年至二零一八年有所增加，主要是由於房地產開發商提供較高佣金，包括在銷售週期最後階段某些存在未售出單位及商鋪的項目。隨著更多項目使用此平台，網上轉介平台服務的平均佣金在二零一九年有所下降，而使用網上轉介平台的單位銷量於二零一八年及二零一九年分別從1,123個增加至2,156個，而更多收益是基於與前數年相比某些項目的較低佣金率。此外，廣州利用該平台的項目有所增加，而由於這些項目的地理位置較佳，其佣金往往較低。

本集團店舖

於最後實際可行日期，本集團有40間店舖。下表載列本集團於所示日期之店舖數目及於所示期間店舖數目之變動情況：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
於年初之店舖數目	24	49	50
於年內開設之店舖數目	25	10	6
於年內關閉之店舖數目	(0)	(9)	(16)
於年末之店舖數目	<u>49</u>	<u>50</u>	<u>40</u>

自上市以來，本集團已繼續擴展其市場覆蓋及改進業務策略。由於現行市況，本集團已策略性地將資源由發展二手物業代理服務轉移至擴展及發展一手物業代理服務。其乃部分通過放緩開設新店舖的步伐及關閉或於到期後不續租在成本及產生收益方面競爭能力較弱的店舖實施。於最後實際可行日期，本集團擁有40間店舖，其中33間店舖位於廣州，四間位於鶴山，以及清遠、佛山及惠州各有一間，均為大灣區或廣東省其他城市。

本集團負責之主要房地產項目

下表載列按所產生收益劃分之10大房地產項目，當中本集團於往績記錄期間提供服務，所產生收入來自提供(i)一手房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務：

項目名稱	地點	所提供服務 ¹	收益		
			截至十二月三十一日止年度		
			二零一七年	二零一八年	二零一九年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鶴山十里方圓 ²	江門	1a, 2, 3	14,802	43,613	47,095
項目A	清遠	1	26,481	2,830	507
朝南維港天悅	清遠	1	1,218	15,230	6,593
東江月島 ²	惠州	1a, 2	172	4,885	15,075
花語水岸 ²	廣州	1a, 3	5,730	9,767	4,088
增城雲山詩意 ²	廣州	1a, 2	13,697	4,340	878
新會月島首府 ²	江門	1a	—	7,353	10,599
金沙半島	佛山	1a	1,184	15,831	851
項目B	清遠	1a	15,566	981	—
鶴山雲山詩意 ²	江門	1a	—	—	14,605

附註：

(1) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年提供之服務：

- (i) 第一類服務指一手房地產代理服務而第一a類服務指該等同樣使用網上轉介平台的一手房地產代理服務。
- (ii) 第二類服務指物業研究及諮詢服務。
- (iii) 第三類服務指綜合服務。

(2) 該等項目由關連客戶授出。

客戶

本集團房地產代理服務之客戶為物業開發商、業主、物業買家及租客。本集團物業研究及諮詢服務之主要客戶為物業開發商。本集團綜合服務之主要客戶為物業開發商及物業買家。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，本集團最大客戶應佔本集團收益百分比分別為15.9%、19.0%及18.4%，而五大客戶應佔本集團總收益合計百分比則分別為45.8%、40.8%及38.5%。

有關本集團二零一七年、二零一八年及二零一九年之五大客戶及其背景資料詳情載於下表：

五大客戶	客戶為本集團五大客戶 之一的年度／期間及 其佔銷售額之概約百分比	業務活動	關連人士 (如是，於方 圓集團持有 之股權)	業務關係 開展年份
廣州市輝兆商務服務有限公司*	二零一七年財政年度：3.4% 二零一八年財政年度：4.2%	物業發展	是 (41%)	二零一四年
廣州市輝鵬房地產開發有限公司*	二零一七年財政年度：8.2%	物業發展	是 (52.5%)	二零一四年
客戶A	二零一七年財政年度：15.9%	物業發展	否	二零一七年
客戶B	二零一七年財政年度：9.4%	物業發展	否	二零一七年
鶴山市方圓房地產發展有限公司*	二零一七年財政年度：8.9% 二零一八年財政年度：19.0% 二零一九年財政年度：18.4%	物業發展	是 (100%)	二零零九年
佛山市南海區裡暉置業有限公司*	二零一八年財政年度：6.9%	物業發展	否	二零一六年
清遠市朝南房地產開發有限公司*	二零一八年財政年度：6.7%	物業發展	否	二零一七年
佛山市德港健投資有限公司*	二零一八年財政年度：4.0%	物業發展	否	二零一七年
惠州市輝盛房地產開發有限公司*	二零一九年財政年度：5.9%	物業發展	是 (70%)	二零一七年
廣州市輝瑾房地產發展有限公司*	二零一九年財政年度：4.4%	物業發展	是 (36%)	二零一八年
江門市恒捷房地產有限公司*	二零一九年財政年度：4.1%	物業發展	是 (35.7%)	二零一八年
鶴山市富都物業發展有限公司*	二零一九年財政年度：5.7%	物業發展	否	二零一九年

除方先生外，概無董事或其各自之緊密聯繫人或股東（據董事所深知，彼等於本公司已發行股本中擁有5%以上權益）於本集團二零一七年、二零一八年及二零一九年之五大客戶中擁有任何權益。

供應商

由於本集團主要業務活動之性質，其並無主要供應商。本集團已與多名主要涉及提供市場推廣及廣告服務的供應商訂立協議。此外，自使用本集團網上轉介平台之物業開發商所收取之佣金將與引入買家的房地產代理分成。

概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或股東（就董事所盡悉擁有本公司已發行股本5%以上）於本集團二零一七年、二零一八年及二零一九年之五大供應商中擁有任何權益。

業務展望及近期發展

大灣區發展

根據戴德梁行報告，自GEM上市及二零一八年和二零一九年以來，廣州及大灣區其他地區的整體房地產市場已經歷穩定增長。隨著大灣區的區域經濟協調發展，愈來愈多的物業開發商已於該地區購置地塊，並正在開發一手物業項目，包括來自大灣區以外且過往並無涉及此地區的房地產公司。此參與程度表明彼等對大灣區房地產市場的信心。預計此趨勢將持續，而本集團已做好充分準備憑藉其經驗及現有關係於該地區擴張。

二零一四年至二零一九年交易的一手商品住宅物業的總建築面積及交易額分別以約4.2%及17.3%的複合年增長率增長。除涵蓋廣州郊區或其周邊地區的開發項目外，本集團於一手房地產市場的業務已擴充至涵蓋廣東省大灣區的大部分城市。於二零一八年及二零一九年，本集團於大灣區內廣州以外城市的一手物業市場交易所得收益分別為人民幣121.7百萬元及人民幣128.2百萬元，而廣州的一手物業市場交易收益則分別為人民幣54.3百萬元及人民幣80.5百萬元。本集團預期將繼續於廣東省特別在大灣區發展與物業開發商的關係、進一步物色機會及承接其他一手物業項目。

一手及二手物業市場

過去數年，政府已通過實施對購房與按揭貸款的限制等政策加強對物業市場的調控力度，此舉已抑制了二手物業市場的購房意向，惟一手物業市場的整體購房需求卻已經歷穩步上升。該等監管政策已對廣州（中國的一線城市之一）造成重大影

響。於二零一七年，就廣州的部分區域而言，二手物業的每平方米平均銷售價格超過一手物業的情況比比皆是，導致一手物業市場對潛在買方更具吸引力。

根據戴德梁行報告，預期廣州一手及二手商品住宅物業市場的市場表現將保持穩定或短期內有所回升，原因是此市場將受持續人口增長及經濟發展所支撐。預期廣州平均一手及二手商品住宅價格將於未來三年內繼續分別在每年4%至5%及每年4%至7%的範圍內增長。

由於該等現行市況及預期未來十年間廣州、佛山及江門的房地產市場仍將以一手商品住宅為主導，本集團作出策略性決定，將更多資源集中用於擴展及發展一手物業代理服務，而非將重點放在提供二手物業代理服務。本集團已成功將其為物業開發商負責開發的一手物業項目的數量由二零一七年的205個增加至二零一八年的232個，並且在二零一九年維持在229個的較穩定情況。尤其是，廣州以外城市一手物業項目數量的增速更快，佔本集團與往績記錄期間所承接一手物業項目的總數量逾50%。

擴大本集團之客戶組合

自GEM上市以來，本集團一直積極擴充其物業開發商客戶組合，並已有能力自其他知名房地產企業(其中多間為獨立第三方)取得合約。本集團已自GEM上市起與超過16間房地產企業(部分名列著名的中國房地產百強企業名單中)訂立合約，董事相信，其中若干房地產企業因其作為於香港上市的物業中介服務提供商的聲譽與本集團接洽。該等物業開發商主要委聘本集團提供一手房地產代理服務及使用網上轉介平台。

本集團亦積極參與項目招標及物色進一步合作機會。本集團亦於二零一九年被評為中國十三大物業諮詢及代理企業(部分名列由中國國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院共同釐定之中國房地產百強企業名單中)之一。於二零二零年三月，本集團的排名進一步提升，成為中國房地產百強企業名單中的九大物業諮詢及代理企業之一。

自GEM上市以來，本集團已成功擴充其網上轉介平台，以涵蓋更多物業開發商及房地產代理商。隨著網上轉介平台日益受用戶歡迎，利用房緣寶平台的項目數量不斷增加，而若干新項目的規模（按建築面積或物業單位數量計算）亦在增加，從而令透過該平台錄得之銷量及本集團所收取之佣金有所增加。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，利用網上轉介平台的所售單位數量分別為873、1,123及2,156，而同年的總合約價值分別為人民幣930.7百萬元、人民幣1,522.2百萬元及人民幣3,097.3百萬元。因此，網上轉介平台服務的收益由二零一七年的人民幣39.5百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣79.6百萬元，增幅為101.5%，並進一步在二零一九年增至人民幣126.4百萬元，較二零一八年增加58.8%。董事認為網上轉介平台平台有利於為本集團維持穩固的項目流及提升其於物業開發商中的形象，並預期將繼續擴大其覆蓋範圍。

於往績記錄期後及直至本公告日期，本集團一直以相同業務模式經營，其收入及成本結構保持穩定。截至二零二零年三月三十一日止三個月，本集團的未經審核收入略低於二零一九年同期，這主要是由於新型冠狀病毒疫情蔓延導致交易量減少，以致一手物業代理服務及網上轉介平台的收入貢獻減少。二零二零年首三個月，本集團處理了101個一手物業代理項目，其中31個項目已使用網上轉介平台。截至二零二零年三月三十一日，本集團擁有40個店鋪及594名員工。

新型冠狀病毒爆發的影響

新冠狀病毒株被認為具有高度傳染性，並可能對公共衛生構成嚴重威脅。二零二零年一月二十三日，中國政府宣布封鎖武漢以隔離該市。同一天，廣東省政府採取了重大公共衛生緊急事件一級應對措施，並在農曆新年假期期間採取了強制體溫檢查及關閉公共場所等防疫措施。二零二零年二月二十四日，廣東省政府將一級響應降低為二級響應，意味著地方政府可以根據疾病被逐漸遏制的趨勢自行作出應對。二零二零年五月九日，廣東省政府進一步將其流行病應急響應從第二級降為第三級。

新型冠狀病毒的爆發將對中國人民及其經濟，特別是武漢市及湖北省人民的生計產生不利影響。中國房地產市場亦可能會因房地產公司業務經營中斷以及基於對公眾健康、安全和整體經濟的顧慮，投資者對投資於房地產的興趣減少而蒙受不

利影響，這會相應影響本集團的房地產代理業務。與新型冠狀病毒相關的風險，請參閱本公告中題為「與本集團業務相關的重大風險-發生自然災害、廣泛流行疫症或其他爆發可能會對本集團的業務造成不利影響」一節。

對本集團行業的預期影響

本集團為廣州及大灣區其他地區的知名房地產代理商，於往績記錄期間，其大部分收益來自該地區。戴德梁行稱，預期新型冠狀病毒對房地產市場的影響在短期內將佔主導，並且取決於控制疫情的所需時間。新型冠狀病毒的全球蔓延對環球經濟以及潛在的宏觀經濟下滑的影響，在某些分部及地理區域尤為嚴重。該等分部傾向於較為面向消費者，例如航空、旅遊、餐館及製造。在地理方面，儘管湖北省（然後是歐洲及美國）的情勢迅速升溫，但大灣區並沒有受嚴重影響，其目前並非新型冠狀病毒爆發的核心地區。因此，戴德梁行稱，對大灣區房地產開發及房地產代理業務的經營及銷售績效的影響，應不及其他行業及地理區域般顯著，並且基於以下原因（其中包括），預期該等影響從長期來看將是有限的：

- (i) 中國的房地產市場與當地經濟聯繫較為緊密，受全球經濟氣候的影響較小。由於中國政府已推出大規模財政及貨幣刺激措施來支持經濟（例如中國人民銀行將定向中期借貸融資降低了20個基點至2.95%，以及將一年期貸款最優惠利率及五年期貸款最優惠利率分別降低20個基點及10個基點），因此儘管經濟放緩，但預計二零二零年中國的國內生產總值仍將增長，從而為國內房地產市場的溫和持續增長趨勢提供支持；
- (ii) 自新型冠狀病毒爆發以來，本集團經營業務的多個城市，包括大灣區及廣東省的廣州、佛山及深圳，均已制定政策以減輕新型冠狀病毒對房地產市場的影響，例如推廣網上業權註冊以避免面對面的接觸，免除受影響行業的房地產稅及土地使用稅，以及免除逾期繳付土地出讓金所收取的利息，以支持恢復房地產市場企業的運作；
- (iii) 自二零二零年四月起，國內旅行限制及封鎖措施已謹慎地逐步放寬，廣州的一些學校恢復上課，而中國的大多數房地產開發商逐漸恢復其業務運營、銷售活動及房地產開發項目的建設。房地產開發商繼續擁有大量建設項目，特別是在大灣區；

- (iv) 中國對物業的需求仍然強勁，從一線城市、二線城市及三線城市在二零二零年第一季度的一手商品住宅物業平均價格與二零一九年同期相比，分別上漲了3.3%、5.8%及5.3%便可見一斑，而長期價格趨勢並未受到重大影響。特別活躍的市場包括本集團開展業務的市場，例如佛山及廣州；
- (v) 中國的疫情已基本上逐步受控，原因是在二零二零年第二季度，新型冠狀病毒的新增病例及死亡人數顯著下降，而北京亦已將其應急響應級別從最高降至第二級；
- (vi) 房地產開發商認為新型冠狀病毒的影響是短期的，並預計它將主要影響其二零二零年第一季度的業務績效，部分原因是如上所述，受政府頒布的刺激政策及緩解措施的支持。儘管某些項目的交付可能會延遲，但它們認為城鎮化是一個持續過程，其將繼續為改善住房及生活水平的需求提供支持，並預期將繼續保持穩定發展趨勢。一些開發商通過網上系統提供服務來減輕新型冠狀病毒的影響，而擁有網上平台的房地產中介機構的受歡迎程度有所提高；及
- (vii) 二零一九年頒布了《大灣區綱要發展計劃》，旨在完善城市群及市鎮的發展體系，建立統籌城鄉一體化發展的制度及政策框架，促進其城市的城鄉一體化發展，並提高城鎮化的質量和水平。該倡議是政府強調和支持的長期目標及持續過程，預計在未來十年內將繼續發展及擴張，並在長期為該地區的房地產市場帶來裨益。

由於新型冠狀病毒的傳播、規模及影響仍在發展階段，董事將繼續密切監視任何變化或發展。詳情請參閱本公告題為「行業發展 — 未來發展 — 新型冠狀病毒疫情對物業市場影響」一節。

對本集團業務經營的影響

董事相信，根據截至本公告日期的可用資料，基於以下原因，新型冠狀病毒的爆發不會對本集團的業務經營造成重大干擾：

- (i) 本集團的客戶或其房地產項目均並非位於湖北省或受封鎖影響的地區。據董事所深知，在農曆新年假期期間及其後一週的暫時休業後，本集團為其提供服務的所有房地產項目均已恢復運作，並開放予物業參觀和視察，亦同時採取了適當的公共衛生保護措施。

- (ii) 本集團與客戶之間的現有合約均未因新型冠狀病毒的爆發而提前中止或終止。此外，本集團與房地產開發商簽訂的合同中載的預先約定銷售目標，僅僅是績效獎金及不同佣金比率等級的里程碑，而非預定的最低要求。因此，倘若本集團未能達到合同中規定的某些銷售業績等級，則本集團將不享有該銷售等級的佣金比率，但無需承擔任何法律責任或罰款。
- (iii) 基於本集團主要業務活動性質，本集團並無主要供應商。由於在有需要時可加強利用網上的房地產項目推廣，因此對供應商在市場營銷及廣告服務方面的影響僅屬輕微。
- (iv) 本集團的辦公室及店鋪均並非位於湖北省或受封鎖影響的地區。辦公室及店鋪於農曆新年假期後的一週休業之後，已根據當地政府宣布的通知自二零二零年二月十七日起恢復營運。
- (v) 例如在社交媒體上刊登廣告及進行諮詢等網上銷售及推廣方法，在一定程度上減輕了於店鋪內進行面對面諮詢的顧慮。
- (vi) 經過農曆新年假期後的一週遠程工作安排後，本集團員工根據當地政府宣布的通知，自二零二零年二月十七日起恢復在本集團的業務場所工作。於最後實際可行日期，本集團員工概無感染新型冠狀病毒確診病例。

對本集團財務狀況的影響

董事相信，基於其行業經驗及對截至本公告日期之可用資料的嚴格評估，基於以下原因，新型冠狀病毒的爆發不會對本集團的業務及財務狀況造成重大不利影響：

- (i) 傳統上，物業交易量在農曆新年假期期間相對較低，並通常在假期後當本集團及其客戶的業務恢復正常後逐漸回升，而房地產開發商在二零二零年第一季度之後逐漸恢復其業務運作、物業建設及銷售活動；
- (ii) 本集團自本公告日期起至少未來十二個月內有足夠營運資金滿足其需求；及

(iii) 基於上述原因，對本集團業務產生的影響預計只是短期，包括：本集團的業務集中在大灣區的房地產代理服務，而截至最後實際可行日期，該地區並非新型冠狀病毒核心地區，並且不大受到全球經濟氣候的影響，且獲得政府的財政及貨幣刺激措施及緩減新型冠狀病毒影響之政策的支持，加上強大的房地產開發商管道及對大灣區的支持，以及疫情在中國基本得到控制後，市場氣氛及需求的改善。

僅出於說明目的，由於新型冠狀病毒爆發的影響而導致本集團的業務運營被迫暫停或停止的最壞的情況指：(i)本集團所有正在進行的項目均暫停，本集團沒有任何收益；(ii)本集團繼續產生每月成本，例如員工成本、租金開支、專業服務費、公用事業及其他雜項費用；(iii)所有未償還的應付款項須於到期時支付；(iv)所有未償還的貿易應收款項僅在到期之日後90天才收到；(v)並無來自股東或財務機構的內部或外部融資；及(vi)在這情況下將不會宣派及派發任何股息(但這情況不太可能發生，而基於二零二零年三月三十一日的現有現金及銀行結餘，本集團估計其現有現金及銀行結餘可以維持約40個月的必要費用支付)。

為了確保本集團員工享有健康及安全的工作環境，並防止新型冠狀病毒在本集團的辦公室或店鋪傳播，本集團採取了各種預防措施，包括(a)定期清潔及消毒室內設施，電梯及附近的公共區域，以提高本集團辦公室的衛生水平；(b)在所有員工進入辦公場所之前進行每日體溫檢查；(c)限制使用電梯；(d)監察員工的出行記錄；(e)盡可能減少面對面的會議；及(f)要求員工在工作期間一直佩戴口罩，並在感到不適時立即向本集團報告。該等預防措施(包括購買預防必需品)已經並且預期會導致成本的有限增加。

除轉板上市開支將影響本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利外，及除上文另有披露外董事確認，並無任何不利趨勢或發展可能會對本集團於二零一九年十二月三十一日及截至本公告日期後的業務及財務表現造成重大不利影響。

截至二零二零年三月三十一日止三個月的第一季度業績

於二零二零年五月十四日，本公司公佈本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月的未經審核簡明綜合財務業績。詳情請參閱上述公告及於二零二零年五月十四日刊發的截至二零二零年三月三十一日止三個月的第一季度報告。

行業發展

本集團已委託獨立市場研究公司戴德梁行就有關中國經濟、中國及大灣區內經選定中國城市(包括廣州、佛山及江門)住宅物業市場以及中國房地產代理及顧問服務市場及其競爭格局進行分析，並就此編製一份供本公告使用的報告。戴德梁行是一間全球性的房地產顧問機構，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、預測及估值。本公告所披露由戴德梁行編製的資料乃摘錄自戴德梁行報告(一份本集團以人民幣238,000元的費用委託編製的報告)，並經戴德梁行同意而予以披露。以下內容乃摘錄自戴德梁行報告：

大灣區綱要

於二零一九年二月十八日，備受期待的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》由中國政府完整發佈。大灣區規劃的核心是計劃將四個核心城市(即香港、澳門、廣州及深圳)以及七個非核心城市(即珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶)改造為一個旨在創造增長引擎的同時推動全球創新及技術發展的綜合經濟區。該規劃的基礎在於兩個關鍵要素。首個關鍵要素是必須擁有設計成將該地區連為一體並創建一個一小時旅遊圈的大規模交通基礎設施。另一個關鍵要素是產業轉型，尤其是該地區的二線及三線城市。大灣區計劃旨在通過支持由製造業向受技術創新及服務推動的經濟之持續轉變，促進非核心城市服務業的增長。同時亦預期會湧現新的基礎設施項目及經提升的運輸系統。

大灣區的物業市場

大灣區的物業市場近年來已經歷穩定增長。根據國家統計局的資料，日益受歡迎的房地產投資由二零一四年約人民幣6,294億元增至二零一九年約人民幣12,831億元，複合年增長率約為15.3%。所售出一手商品住宅物業的總建築面積(「**建築面積**」)於二零一四年至二零一九年六年期間的複合年增長率維持在約4.2%的水平。廣州、佛山、惠州為二零一九年銷量相對較高的城市，各市錄得的銷量超過9百萬平方米。由於大灣區各城市的經濟實力及房地產市場發展有所不同，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，大灣區其他城市的物業市場發展穩健。於二零一八年，來自大灣區以外且過往並無涉及此地區的房地產公司開始參與大灣區的土地拍賣，反映了該等公司對大灣區房地產市場的信心。

下表載列大灣區主要房地產指標：

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年*	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
區域人口(百萬人) ⁽⁴⁾	57.6	58.7	60.0	61.5	63.0	不適用	2.3%
城市化率 ⁽¹⁾ (%)	84.12	84.59	84.85	85.29	85.91	不適用	不適用
房地產投資 (人民幣十億元)	629.4	707.6	860.1	982.3	1,148.6	1,283.1	15.3%
一手商品住宅物業							
成交量/建築面積 (百萬平方米)	56.1	74.4	93.0	74.5	71.6	68.8	4.2%
交易金額 (人民幣十億元)	526.2	827.6	1,140.3	927.5	987.4	1,166.1	17.3%
平均售價 (人民幣元/平方米)	9,380	11,123	12,257	12,443	13,793	16,953	12.6%
二手商品住宅物業							
成交量 ⁽²⁾ (百萬平方米)	13.7	23.2	35.6	33.4	26.8	23.4	-13.3%
交易金額 ⁽³⁾ (人民幣十億元)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
平均售價 ⁽³⁾ (人民幣元/平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

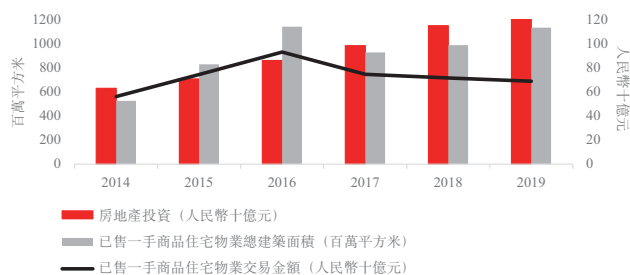
* 二零一九年數字有等最終調整。

附註：

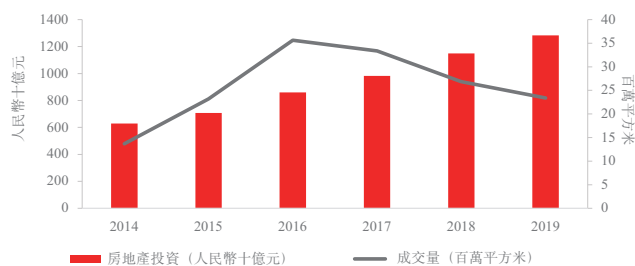
- (1) 城市化率指城鎮人口佔總人口的百分比。
- (2) 二手商品住宅物業的成交量數據集並不完整。廣州及深圳僅二零一四年至二零一九年的成交量可供查閱。就東莞而言，僅二零一六年至二零一九年的數據可供查閱。因此，二手商品住宅物業成交量的複合年增長率乃僅按二零一六年至二零一九年的數據計算。江門、佛山及肇慶並無可公開查閱的成交量數據。
- (3) 除珠海、惠州、東莞及中山外，一些大灣區城市並無可供查閱的二手商品住宅物業的交易金額及平均售價數據。然而，珠海、惠州、東莞及中山的數據集並不完整。因此，上表並無列示成交量及平均售價的數據。
- (4) 無可提供的二零一九年地區人口數據。因此，大灣區人口的複合年增長率僅按二零一四年至二零一八年的數據計算。

資料來源：廣東統計年鑒、國家統計局及CREIS(中國房地產指數系統)

二零一四年至二零一九年大灣區 一手商品住宅物業市場



二零一四年至二零一九年大灣區 二手商品住宅物業市場



資料來源：廣東統計年鑒、國家統計局及CREIS(中國房地產指數系統)

一手商品住宅物業市場分析

成交量

二零一四年至二零一九年間，由於二零一五年及二零一六年的優惠住房政策，大灣區一手商品住宅物業的成交量於二零一六年達到短期峰值約9,300萬平方米。於二零一四年至二零一六年期間，成交量由約5,610萬平方米增至9,300萬平方米。二零一七年三月，法規及監控政策的出台其後使房地產市場降溫，令投資者猶豫不決並導致二零一七年的交易量迅速下跌至約7,450萬平方米，而二零一九年則進一步下降至約6,880萬平方米(由於監控政策的影響被吸收)，乃略低於二零一五年的交易量。新型冠狀病毒爆發始於二零一九年底，而由於傳統性季節性調整及第一季度的農曆新年假期，以及銷售辦事處暫時休業以避免面對面接觸，作為防止新型冠狀病毒爆發的安全措施，大灣區二零二零年第一季度的一手商品住宅物業的交易量與二零一九年第一季度同期相比下跌了18.8%。然而，從第一季度開始的主要住宅交易量僅佔該年的一小部分(二零一九年約為16%)。在新型冠狀病毒爆發獲得適當控制後，預計二零二零年的市場表現將保持穩定或經歷復甦。倘若並無新政策及宏觀經濟環境重大變化，以及倘若房地產市場在二零二零年第二季度之後出現復甦，則有可能彌補第一季度的虧損，以及大灣區的一手商品住宅物業交易量於二零二零年可能僅會比二零一九年略有下降。

平均售價

二零一四年至二零一九年間，大灣區一手商品住宅物業的平均售價由二零一四年的每平方米約人民幣9,380元增至二零一九年的每平方米約人民幣16,953元。經計及過往數年的表現，預計未來三年平均一手商品住宅價格將繼續以每年4%至5%的幅度上漲。

二手商品住宅物業市場分析

成交量

由於二零一五年及二零一六年的優惠住房政策，廣州、深圳、東莞、佛山及江門二手商品住宅物業的成交量於二零一六年達到約3,560萬平方米。由於二零一七年三月出台相關法規及調控政策使物業市場有所降溫，投資者購房情緒搖擺不定，導致二零一七年的成交量下降約6.2%至約3,340萬平方米，並於消化二零一七年宣佈的調控政策後進一步下降至二零一九年的約2,340萬平方米。二零一九年底爆發的新型冠狀病毒對二手商品住宅物業交易量的影響（儘管二零二零年第一季度大灣區二手商品住宅物業的數據有限）被認為與一手商品住宅物業市場中的類似。在新型冠狀病毒爆發獲得適當控制後，預計二零二零年的市場表現將保持穩定或經歷復甦。倘若並無新政策及宏觀經濟環境重大變化，以及倘若房地產市場在二零二零年第二季度之後出現復甦，則有可能彌補第一季度的虧損，以及大灣區的二手商品住宅物業交易量於二零二零年可能僅會比二零一九年略有下降。

廣州的物業市場

根據《廣州市2017－2021年住宅用地供應計劃》，於二零一七年至二零二一年，擬就興建750,000個住宅單位供應3,200公頃住宅用地，平均每年計劃供應640公頃住宅用地。其中，2,375公頃將用於商品住宅用地，而825公頃土地將用於租賃住房。根據該計劃，將建設合共750,000套住宅房屋，包括600,000套商品住宅物業及150,000套租賃住房。該項穩定住宅供應有助於促進房地產市場的可持續發展。

下表載列廣州主要房地產指標：

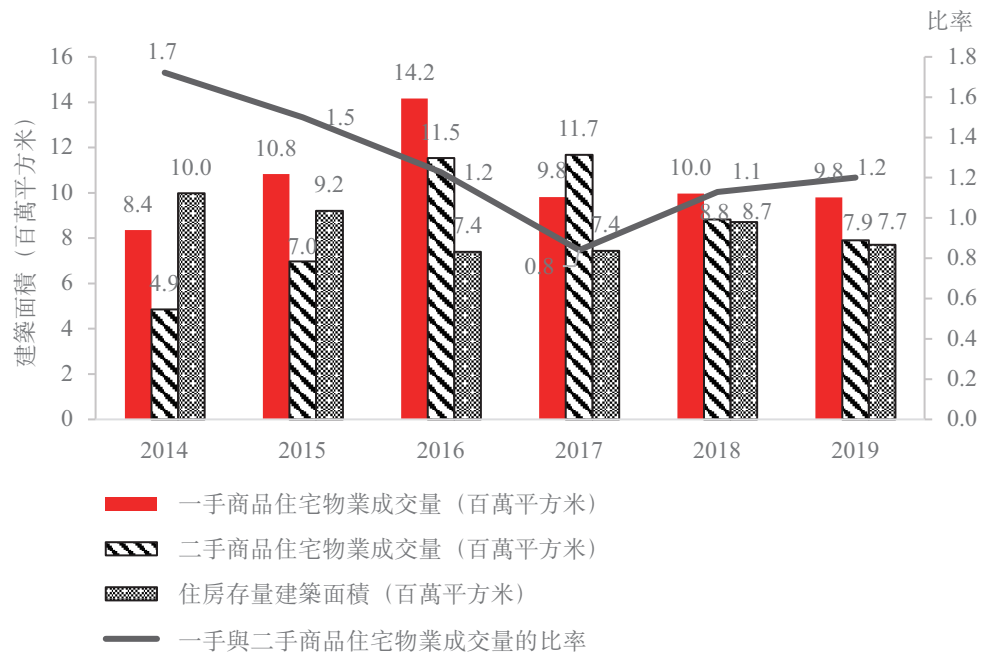
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
一手商品住宅物業							
成交量／建築面積 (百萬平方米)	8.4	10.8	14.2	9.8	10.0	9.8	3.1%
交易金額 (人民幣十億元)	126.0	163.4	235.4	161.5	202.9	247.0	14.4%
平均售價 (人民幣元／平方米)	15,075	15,101	16,627	16,450	20,354	25,158	10.8%
住房存量總建築面積 ⁽¹⁾ (百萬平方米)	10.0	9.2	7.4	7.4	8.7	7.7	-5.1%
二手商品住宅物業							
成交量／建築面積 (百萬平方米)	4.9	7.0	11.5	11.7	8.8	7.9	10.0%
交易金額 ⁽²⁾ (人民幣十億元)	53.5	92.4	178.0	203.6	不適用	不適用	56.2%
平均售價 ⁽²⁾ (人民幣元／平方米)	11,011	13,262	15,433	17,432	不適用	不適用	16.5%
住房存量總建築面積 (百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
一手與二手商品住宅物 業的比率	1.7	1.5	1.2	0.8	1.1	1.2	不適用

附註：

1. 住房存量指物業開發中過往未售出(但具有所需的銷售及入住許可證)的住宅及商業單位、開發商作為抵押品質押予銀行的單位、屬債權人所有的單位或已自物業開發商處購買但尚未居住或入住的單位。
2. 由於無法獲得二零一八年及二零一九年的數據，故二手商品住宅物業的交易金額及平均售價的複合年增長率乃按二零一四年至二零一七年的數據計算。

資料來源： CREIS(中國房地產指數系統)、戴德梁行報告

二零一四年至二零一九年廣州商品住宅物業市場



資料來源： CREIS (中國房地產指數系統)、戴德梁行報告

一手商品住宅物業市場分析

成交量

廣州一手商品住宅物業市場的趨勢與上述大灣區的趨勢大致相似，並受二零一五年及二零一六年的優惠住房政策以及其後於二零一七年三月推出的降溫措施所影響。二零一四年至二零一六年期間的成交量由約840萬平方米增加至約1,420萬平方米。二零一七年的交易數目及數量迅速下降，成交量下降約31.0%至約980萬平方米。於二零一八年，交易量增加至約1,000萬平方米，二零一九年保持穩定，約為980萬平方米。新型冠狀病毒爆發於二零一九年底開始。廣州在二零二零年第一季度的一手商品住宅物業交易量與二零一九年第一季度同期相比下降了41.8%。然而，從第一季度開始的主要住宅交易量僅佔該年的一小部分，在二零一九年約為21%。倘若房地產市場在二零二零年第二季度之後出現復甦，則有可能彌補第一季度的虧損，而廣州的一手商品住宅物業交易量於二零二零年可能僅會比二零一九年略有下降。

平均售價

二零一四年至二零一九年間，廣州一手商品住宅物業的平均售價，由二零一四年的每平方米約人民幣15,075元增至二零一九年的每平方米約人民幣25,158元，反映複合年增長率約10.8%。尤其是，二零一八年至二零一九年之平均售價大幅上升約23.6%。

經計及過往數年的表現，預計未來三年平均一手商品住宅價格將繼續以每年4%至5%的幅度上漲。

二手商品住宅物業市場分析

成交量

二零一四年至二零一九年間，廣州二手商品住宅物業的成交量由490萬平方米增至790萬平方米。為回應二零一七年三月公布的監控政策，二手商品住宅物業的交易量調整反映於二零一八年及二零一九年，分別下跌至880萬平方米及790萬平方米。新型冠狀病毒疫情於二零一九年底開始爆發。廣州在二零二零年第一季度的二手商品住宅物業交易量與二零一九年第一季度同期相比下降了10%。儘管廣州在二零二零年第一季度的第二商品住宅平均價格的數據有限，但對二手商品住宅物業市場的影響，被認為與對一手商品住宅物業市場的影響類似。預計當疫情獲得適當控制後，二零二零年的市場表現將保持穩定或經歷輕微復甦。倘若並無新政策及宏觀經濟環境並無發生重大變化，二零二零年的廣州二手商品住宅物業交易量可能會僅比二零一九年略有下降。

平均售價

廣州二手商品住宅物業的平均售價由每平方米人民幣11,011元上漲至每平方米人民幣17,432元，二零一四年至二零一七年間的複合年增長率為16.5%。

經計及過往數年的表現，預計未來三年平均二手商品住宅價格將繼續以每年4%至7%的幅度上漲。

一手與二手商品住宅物業的比率

於北京、上海及深圳等主要發達城市，城市土地供應通常不足，因此市場更依賴二手市場。根據中國房地產指數系統(「CREIS」)，於二零一八年，北京及深圳二手物業市場的交易金額分別佔物業總成交額的72%及64%。然而，於二零一四年至二零一九年期間，廣州房地產市場仍然以一手商品住宅物業為主，例外情況是二零一七年二手市場交易金額佔物業總成交額的百分比為56%。同年，根據CREIS，廣州七個主要地區(不包括黃埔、南沙、增城及從化區)二手商品住宅物業交易的登記數目超過一手商品住宅物業交易。在廣州，已售一手商品住宅物業的總建築面積由二零一四年約840萬平方米增加至二零一九年約980萬平方米，而已售二手商品住宅物業的總建築面積則由二零一四年約490萬平方米增加至二零一九年約790萬平方米。自二零一四年以來，廣州已售一手與二手商品住宅物業的比率一般都超過1.0。該比率於二零一四年達到短期峰值1.7，並逐漸回落至二零一七年的0.8，表明二手商品住宅物業市場不斷增長。

在廣州，主城區的交易以二手交易為主，因為一手物業的供應有限，而廣州周邊地區的交易則以一手交易為主，因為一手物業的供應相對更為充裕。未來兩至三年，廣州已售一手與二手商品住宅物業的比率預計將在1左右浮動，且該比率於未來最終跟隨中國其他的主要城市(例如深圳、北京及上海)的走勢，倘土地供應減少，比率小於1。然而，相信廣州、佛山及江門的房地產市場於未來十年間將繼續由一手商品住宅物業主導。

物業諮詢及代理行業的競爭格局

中國物業諮詢及代理行業的進入壁壘相對較低，導致市場上出現大量參與者，其中大多數規模較小，競爭激烈。然而，公司能否在市場上有效競爭取決於一系列因素，包括其品牌知名度，在物業諮詢及代理行業的經驗，以及店舖和僱員數量方面的市場覆蓋率。然而，相信廣州、佛山及江門的房地產市場於未來十年間將繼續由一手商品住宅物業主導。

目前，物業諮詢及代理公司傾向於從事涉及一手及二手住宅物業的業務，並利用其客戶資源和市場知識，通過與物業開發商甚至其他競爭者結成聯盟以增強綜合業務。通過全面的培訓系統和選擇認可的銷售合作夥伴，一手及二手市場參與者相輔相成，以令其處於有利地位，從而有助於改變市場。

廣州一手市場當中的頂尖物業代理所佔市場份額於過去三年間概無重大變動。廣州首五名物業代理於二零一七年至二零一九年佔一手住宅市場成交總額約40%至46%，因此，廣州物業代理於一手住宅市場的競爭屬穩定，並預期於未來兩至三年內持續。不計及首五名情況下，其他物業代理(包括本集團)個別所佔市場份額約為或少於1%。於大灣區其他城市(例如佛山)，代理行業競爭情況與廣州相似。市場以數間知名物業代理主導。當地代理正面對知名物業代理的激烈競爭。與廣州及佛山相反，江門的代理市場未夠成熟，且相對分散，當地大部分發展商偏好聘請其自家行內銷售人員，而非聘請物業代理。連同佛山與江門兩地房地產市場發展，物業代理可將發展商的需要轉化為機遇，藉此於該等地區擴大彼等的市場份額。

廣州二手住宅市場的領先參與者尚未明確，按成交數量排名的最大參與者佔市場份額僅約7.20%，按成交數量排名的第二最大參與者佔市場份額僅約4.67%。按成交數量排名的其餘首兩名參與者各自佔市場份額甚小。該等參與者於廣州市場多年，惟仍未成功於二手房地產市場佔據主導地位。除首五名外，其他參與者各自佔市場份額少於1%，而本集團為其中一名參與者。

網上平台

我們留意到網上平台於主要房地產代理及諮詢服務公司屬為普遍，如本集團的房緣寶。該等房地產代理及諮詢服務公司透過其網上平台提供銷售或租賃一手及二手物業的資料及物業搜索資料。彼等亦利用其網上平台進行轉介業務。透過使用網上平台，物業開發商可接觸更多數量的房地產代理，而非直接與各獨立代理訂立各份協議。相信使用網上平台將繼續於房地產代理及諮詢服務公司未來發展中發揮重大作用。

未來發展

在中國沒有新政策且中國宏觀經濟環境並無重大變動的假設下，預計大灣區市場的一手商品住宅物業市場交易量將維持於目前水平或反彈至二零一五年水平。一手商品住宅的平均價格於未來三年將以每年4%至5%的範圍持續增長。廣州、佛山及江門的房地產市場於未來十年將仍以一手商品住宅物業為主。大灣區二手商品住宅物業市場的交易量預計維持於二零一七年至二零一八年之水平。此外，房地產代理及諮詢公司對網上平台的使用於未來將繼續發揮重要作用。

本集團在銷售一手商品住宅物業方面擁有多年經驗。隨著一手及二手物業銷售聯動的銷售模式日益成熟，本集團亦已將其業務擴展至二手市場，並正於二手市場展現其實力。近年，採用「一二手合作」的銷售模式越來越普及。此銷售模式指利用代理從二手物業市場的客戶資源及數據推動一手住房的銷售，從而可以更有效利用資源。

在擁有更加整合的資源下，一手銷售代理通過二手房地產代理網絡獲得大量客戶。在二手物業市場方面，物色目標客戶的渠道和機會更加多元化。因此，廣泛的客戶有助於推動一手住宅物業的銷售，並可能獲得最大化的銷售佣金。這模式已證明在中國房地產代理中很受歡迎。

憑藉大灣區不同地點的眾多店舖及強大的客戶網絡，預計隨著採用此二手聯動銷售策略，本集團的一手住宅物業銷售將在不久將來進一步改善。

大灣區的未來機遇

粵港澳大灣區發展規劃綱要於二零一九年二月發出，旨在結合粵港澳的優勢，進一步深化和拓展三個城市的合作，以促進區內的深度整合，促進協調區域經濟發展。預期於二零三五年之前，在以創新為主的經濟體系及發展模式下，大灣區經濟技術實力會大幅增強，其國際競爭力及影響力亦會進一步提升。

大灣區經濟正在轉型及擴大，而房地產市場亦會受益於這一發展。憑藉其經驗及經營歷史，本集團有能力於大灣區其他城市擴充其服務。

大灣區的威脅與挑戰

中國政府及監管部門於過去數年已實施一系列政策及措施，藉以管控大灣區之物業供求。例如，於二零一七年限制購買數量及價格導致一手及二手物業之需求均下跌，從而令二零一七年、二零一八年及二零一九年商品住宅物業市場降溫。此外，部分物業發展商已開始使用各種綜合銷售策略，如建立本身的內部銷售團隊及價格促銷以推動銷售。該等措施及行動均在若干程度上對房地產代理行業帶來影響。

新型冠狀病毒爆發對房地產市場的影響

由於中國在二零一九年底爆發新型冠狀病毒，武漢遭受了最嚴重的影響，城市和道路大部分被封閉。武漢經過了長達十一週的被實際上對外隔離的封鎖，於二零二零年四月八日獲解除出行限制。中國其他城市在延長的農曆新年假期及7天的停止運作期後恢復運作。一些城市發布了減輕新型冠狀病毒對房地產市場可能影響的政策。例如，廣東省豁免徵收受影響行業的房地產稅和土地使用稅，並通過建立網上銷售平台和完善交易記錄系統來支持開發商和代理公司。佛山市三水區豁免徵收逾期支付的土地出讓金利息，及違反建築承諾(包括建築開工和竣工日期)的罰款和允許延遲交出土地。新型冠狀病毒對房地產市場的影響目前尚未完全觀察得到，並取決於疫情獲得控制的所需時間。根據過去在二零零三年的嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)所汲取的經驗，在疫情獲得適當控制後，中國房地產市場便會出現復甦。

合規及訴訟事項

本集團已取得進行其業務營運所需的一切牌照、許可證、批准及證書。

董事確認，就彼等所深知(i)於本公告日期，本集團任何成員公司概無持續、未決或被威脅面臨的重大訴訟或索償，及(ii)自於二零一七年十一月十五日GEM上市以來及直至本公告日期，本集團並無任何嚴重或可能嚴重違反或重大不遵守GEM上市規則的情況。

自於二零一七年十一月十五日GEM上市以來及直至本公告日期，董事確認，本集團(i)在其業務的所有重大方面一直遵守法律及規例；及(ii)並無因嚴重或可能嚴重違反任何GEM上市規則而受到任何紀律處分或調查。

與本集團業務有關的重大風險

本集團的業務對廣州及大灣區其他區域的房地產市場的狀況有著強烈的依賴。

本集團乃廣州及大灣區其他區域的成熟的房地產代理，主要依賴該區域的房地產市場的增長。本集團於廣州及大灣區其他區域產生的收益於二零一七年、二零一八年以及二零一九年分別約為人民幣115.7百萬元、人民幣200.5百萬元及人民幣228.4百萬元，相當於同期總收益分別約為69.5%、87.6%及89.1%。因本集團的一項業務戰略乃加強於廣州及大灣區其他區域的成熟位置，該區域物業的供應或需求或就該等物業所支付的價格之不利變動可能對本集團業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

廣州及大灣區其他區域的物業需求及物業價格預期將受中國政府不時實施的宏觀經濟控制措施及整體大灣區發展計劃所影響。此外，由於廣州大灣區其他城市的未來增長依賴整體大灣區發展計劃及中國政府及其他利益相關者實施計劃的情況，本集團加強其在該市場中的地位的策略可能會受到影響，預期的未來商機可能無法實現。倘大灣區發展計劃出現任何負面變化，或實施情況不理想或受到阻礙，則本集團的未來計劃、盈利能力及增長可能會受到不利影響。

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。

本集團業務須遵守多項法律、政府法規及政策，且本集團易受中國物業行業政策變動的影響，例如對購房或按揭貸款的限制或放寬以及租賃房屋的優惠。本集團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，本集團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。

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。中國政府亦已採取行動控制物業開發的土地供求，此舉可能直接影響本集團業務。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，對本集團經營所在一手及二手房地產市場的回升產生影響。中國政府所採取的更多限制措施已經及可能繼續對中

國諸多區域(包括廣州及大灣區其他區域)的物業市場造成抑制影響。此可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成嚴重的不利影響。

房地產代理業務競爭激烈。

廣州及大灣區其他地區的房地產代理業務市場較分散。我們的部分競爭對手可能更有優勢，擁有更雄厚的資源及更久的業務關係。本集團與其他亦提供一手及二手市場房地產代理服務的公司競爭以及將易受當地市場競爭動態的影響。本集團的若干競爭對手可能亦提供物業研究及諮詢服務。市場競爭激烈，可能導致優質房地產代理及其它僱員短缺、為挽留代理及僱員而支付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本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，無法保證本集團將能夠聘請到高品質的房地產代理或其他僱員，或為新店舖找到合適的場地。此外，開發商使用各種綜合銷售策略，例如建立自營銷售團隊及進行降價促銷，可能會對房地產代理行業產生負面影響。倘本集團未能較本集團競爭對手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本集團競爭力，本集團的業務、經營業績或財務狀況可能會受到不利影響。

本集團業務可能受中國房地產市場遇冷不利影響

本集團業務可能受中國房地產市場遇冷不利影響。本集團主要於中國進行業務，故其營運表現高度依賴中國房地產市場狀況。中國房地產市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本等。任何重大發展或因各種因素以致中國房地產市場遇冷，如「貿易戰」之影響、中國國內生產總值增長放緩及政府放寬對中國對外資金流出以致減低潛在買家的購買能力或投資意欲，均可能對本集團業務、財務狀況、經營業績或營運及前景造成重大不利影響。

本集團的業務可能會受自然災害、廣泛傳播的流行病或其他疾病爆發的不利影響

本集團在廣州及大灣區其他地區從事房地產代理服務，而本集團的業務受該地區及中國的一般經濟和社會狀況的影響。自然災害、流行疫症，例如：豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)或冠狀病毒等，均可能會對中國人民的經濟、基礎設施和生計產生不利影響。在中國發生的自然災害或流行疫症的長期爆發或其他不利的公共衛生狀況，均可能會對本集團的業務及經營造成不利影響。

自新型冠狀病毒爆發以來，房地產開發項目的暫時停工及店鋪的暫時休業，均短時間干擾了本集團的營運。對公眾衛生及安全的日益關注，以及新型冠狀病毒對總體經濟的影響，均可能會降低潛在購房者參訪物業或投資於房地產的興趣，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。一般而言，疫情亦可能會嚴重影響及限制經濟活動的程度，因為政府可能會實施監管或行政措施，例如隔離受影響地區或採取其他措施來控制或遏止疫情的爆發，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

本集團面對客戶的信用風險，這可能會對其經營業績及財務狀況造成重大不利影響

本集團的主要客戶(即房地產開發商)通常需要在確認賬單摘要之後90天內付款。然而，並不能保證本集團所有客戶會在到期時全數清付款項。倘若任何客戶延遲或拒絕提供賬單摘要確認，或是成為無力償債或延遲支付費用，則可能會對本集團的現金流量及業務、經營業績和財務狀況產生不利影響。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團錄得的貿易性質應收賬款(扣除減值虧損)分別為人民幣32.1百萬元、人民幣57.6百萬元及人民幣71.3百萬元。本集團二零一七年、二零一八年及二零一九年的貿易性質應收賬款周轉天數分別約為56天、71天及92天。進一步詳情請參閱本公告題為「本集團其他財務資料 — 貿易性質應收款項」一節。本集團主要客戶遇到任何財務困難，均可能會導致其減少使用本集團的服務，並使本集團面臨較高的信用風險，從而可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期間，本集團的部分純利來自其他非經常性收入及收益

於往績記錄期間，本集團錄得其他收入及收益，主要是本集團將從本公司上市的所得款項逐步轉移至在岸附屬公司的匯兌收益、當地政府的政府補助(包括對新上市公司的補貼)、出售物業、廠房及設備的利息收入和收益。於二零一七年，二零一八年及二零一九年各年，本集團的其他收入及收益分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣3.0百萬元。該等其他收入和收益並非在本集團的一般及日常業務中產生，而是非經常性。本集團可能無法繼續獲得與過去的可比的其他收入及收益，從而可能對本集團的經營業績和財務狀況產生不利影響。

管理層討論與分析

就說明用途，下表載列本集團二零一七年、二零一八年及二零一九年之綜合全面收益表主要項目，乃摘錄自招股章程、本公司二零一七年、二零一八年及二零一九年之年報。

	<u>截至十二月三十一日止年度</u>		
	<u>二零一七年</u>	<u>二零一八年</u>	<u>二零一九年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	166,360	228,903	256,275
其他收入及收益	492	7,145	3,016
僱員福利開支	(88,517)	(101,531)	(104,593)
廣告、推廣及其他佣金開支	(42,233)	(68,543)	(95,394)
辦公室及店舖物業經營租賃費用	(9,743)	(12,101)	—
短期租賃經營租賃費用	—	—	(3,129)
物業、廠房及設備折舊	(754)	(1,157)	(1,086)
使用權資產折舊	—	—	(5,136)
金融資產之預期信貸虧損	—	(85)	(23)
其他經營開支	(6,887)	(11,235)	(12,661)
財務成本	—	—	(673)
上市開支／轉板上市開支	(20,340)	—	(4,246)
	<u>(1,622)</u>	<u>41,396</u>	<u>32,350</u>
除所得稅前溢利／(虧損)			
所得稅	(5,023)	(11,280)	(9,933)
	<u>(6,645)</u>	<u>30,116</u>	<u>22,417</u>
年／期內溢利／(虧損)			
下列人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	(6,645)	30,117	22,165
非控股權益	—	(1)	252

採納新訂及經修訂會計政策

香港財務報告準則第9號 — 金融工具

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。

採納香港財務報告準則第9號更改本集團之減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就應收貿易款項及按攤銷成本列賬之金融資產確認預期信貸虧損。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內可能發生之違約事件導致的預期信貸虧損；及(2) 全期預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年內所有可能違約事件將產生之預期信貸虧損。董事認為，與香港會計準則第39號比較，採納香港財務報告準則第9號對本集團的財務狀況及業績並無重大影響。

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收益

自二零一八年一月一日起，香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號已建立一個五步模式，以計算客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益確認的金額乃反映實體預期就向顧客轉移商品或服務而有權獲得之代價。

本集團認為，應用香港財務報告準則第15號對於首次採納後在相關報告期間內確認(i) 房地產代理服務收入（包括網上轉介平台服務收入）；(ii) 物業研究及諮詢服務收入；及(iii) 綜合服務收入之時間及收益金額並無重大影響。

香港財務報告準則第16號 — 「租賃」

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並自二零一九年一月一日起首次應用。根據此方法，已追溯應用該準則，而首次應用該準則的累計影響於首次應用當日確認。

對於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響(增加／(減少))：

人民幣千元

使用權資產	13,277
租賃負債(流動)	5,561
租賃負債(非流動)	8,298
保留溢利	(582)

對截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的影響(增加／(減少))：

人民幣千元

辦公室及店舖物業經營租賃費用	(8,356)
短期租賃經營租賃費用	3,129
使用權資產折舊	5,136
財務成本	<u>673</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利 (582)

對截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合現金流量表的影響(增加／(減少))：

人民幣千元

經營活動產生的現金流量淨額	5,227
融資活動所用的現金流量淨額	<u><u>(5,227)</u></u>

董事認為，自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號與香港會計準則第17號規定相比，同時可增加本集團綜合資產及綜合負債，惟不會對本集團綜合財務狀況(即資產淨值)及表現造成重大影響。董事亦認為，採納香港財務報告準則第16號對本公司的主要財務比率並無重大影響。

收益

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產代理服務						
一手房地產代理服務						
獨立客戶	51,265	30.8	68,374	29.9	49,000	19.1
關連客戶	40,661	24.4	55,412	24.2	60,705	23.7
小計	91,926	55.2	123,786	54.1	109,705	42.8
二手房地產代理服務 ⁽¹⁾	28,737	17.3	21,309	9.3	16,754	6.5
網上轉介平台服務 ⁽²⁾						
獨立客戶	33,799	20.3	47,514	20.8	67,742	26.4
關連客戶	5,749	3.5	32,037	13.9	58,699	22.9
小計	39,548	23.8	79,551	34.7	126,441	49.3
小計	160,211	96.3	224,646	98.1	252,900	98.6
物業研究及諮詢服務						
獨立客戶	2,063	1.2	710	0.3	333	0.1
關連客戶	1,783	1.1	2,421	1.1	1,091	0.5
小計	3,846	2.3	3,131	1.4	1,424	0.6
綜合服務						
獨立客戶	2,303	1.4	655	0.3	1,192	0.5
關連客戶	—	—	471	0.2	759	0.3
小計	2,303	1.4	1,126	0.5	1,951	0.8
總計	166,360	100.0	228,903	100.0	256,275	100.0
獨立客戶	118,167	71.0	138,562	60.6	135,021	52.7
關連客戶	48,193	29.0	90,341	39.4	121,254	47.3

附註：

1. 提供二手房地產代理服務所產生的所有收益均已作為來自獨立客戶之收益入賬。
2. 於招股章程、本公司二零一七年年報及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告，網上轉介平台服務收入並非列作房地產代理服務收入之一部分。有關收入已於本表內房地產代理服務之收入中入賬，以方便恰當比較。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，本集團就網上轉介平台服務收取的佣金分別約為人民幣39.5百萬元、人民幣79.6百萬元及人民幣126.4百萬元，而同期就網上轉介平台向第三方房地產代理支付的轉介獎勵及佣金費則分別約為人民幣22.9百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣89.3百萬元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，本集團收益分別約為人民幣166.4百萬元、人民幣228.9百萬元及人民幣256.3百萬元，二零一七年至二零一八年增加37.6%及二零一八年至二零一九年增加12.0%。有關增加乃由於下文所論述本公司不同業務分部之表現所致。

房地產代理服務

於二零一七年至二零一八年，本集團收益增加主要由於一手房地產代理服務錄得增長，尤其是由於本集團自GEM上市以來已與多個知名物業開發商建立穩固關係，而可供物業開發商客戶使用之網上轉介平台近期備受歡迎。於二零一八年處理的一手物業項目數目為232個，較二零一七年的205個項目增加13.2%。於二零一八年，一手物業項目之收益為人民幣203.3百萬元，較二零一七年人民幣131.5百萬元增加54.7%。本集團亦於二零一八年擴展至河源市場。二零一八年之二手物業代理服務需求較二零一七年疲弱，因此，本集團來自二手房地產代理服務之收益由人民幣28.7百萬元減少至人民幣21.3百萬元。

於二零一九年，本集團由房地產代理服務產生的收益為人民幣252.9百萬元，較二零一八年的人民幣224.6百萬元增加12.6%。此增加乃主要由於網上轉介平台貢獻的收益顯著增長人民幣46.9百萬元或58.9%所致，由二手物業需求房地產市場需求較一手市場疲弱(i)令本集團二手房地產代理服務的收益減少人民幣4.6百萬元或21.3%，導致本集團策略及所得款項均有所調整，藉以放緩開設主要用於二手房地產代理服務的新店舖的節奏；及(ii)一手房地產中介服務收入減少人民幣14.1百萬元或11.4%，主要由於使用網上轉介平台的趨勢不斷上升，未使用網上轉介平台的一手房地產服務項目數量從2018年的195個減少至2019年的173個。

自二零一六年收購房緣寶業務(網上轉介平台的前身)以來,本集團來自網上轉介平台服務分部的收益大幅增加,由二零一七年的人民幣39.5百萬元,增至二零一八年的人民幣79.6百萬元,再進一步增至二零一九年的人民幣126.4百萬元,即二零一七年至二零一八年增加101.5%及二零一八年至二零一九年增加58.9%。有關增加主要由於使用平台的項目數目增加、按建築面積或單位數目計算的若干新項目規模擴大,從而令透過該平台錄得之銷量及本集團所收取之佣金有所增加。使用平台的項目數目由二零一七年的44個略降至二零一八年的37個,然後增至二零一九年的56個。於二零一七年、二零一八年及二零一九年,利用網上轉介平台的所售物業單位數量分別為873、1,123及2,156,而同年的總合約價值分別為人民幣930.7百萬元、人民幣1,522.2百萬元及人民幣3,097.3百萬元。

本公司認為,網上轉介平台服務的收益增長大幅超逾本集團的一手房地產代理服務,主要因為:(i)於二零一七年三月出台相關法規及調控政策使物業市場有所降溫,從而減慢本集團一手房地產代理服務的收益增長,惟為物業開發商提出更多要求,於彼等無法使用內部渠道達致銷售目標時可使用網上轉介平台推廣彼等項目,尤其是彼等項目坐落於市場利率低的非重要地點;(ii)網上轉介平台服務於往績記錄期間產生的平均佣金率介乎所售物業單位合約值4.1%至5.2%(其中一部分佣金乃與房地產代理分拆並入賬列作其他佣金開支,而扣除房地產代理分拆部分後的淨平均佣金率約為所售物業單位合約值0.8%至1.5%),向來皆高於一手房地產代理服務產生的所售物業單位合約值0.9%至1.3%平均佣金率;及(iii)自本集團於二零一六年五月收購網上轉介平台業務後,該平台由收益貢獻微小基礎開始,其後一直處於快速增長階段,故此,該平台於往績記錄期間錄得顯著增幅。預期未來數年內將錄得溫和增長率。相反而言,本集團已自一九九七年本集團成立時開始提供一手房地產代理服務。有關業務已於往績記錄期間達致更成熟及更穩定階段,故此,與網上轉介平台服務相比,有關業務錄得的增長相對較低或呈負增長。

物業研究及諮詢服務

本集團來自物業研究及諮詢服務的收益由二零一七年的人民幣3.8百萬元減少至二零一八年的人民幣3.1百萬元，此乃由於二零一八年市況不斷變動，政府緊縮政策抑制不理性的需求效果顯著，並反映於商住建築銷量增長率放緩，承接項目數目由二零一七年的49個減至二零一八年的32個，並進一步減至二零一九年的11個。此影響被各項目所產生收益的平均增長局部抵銷。物業研究及顧問服務的收入由2018年的人民幣3.1百萬元進一步減少至2019年的人民幣1.4百萬元，原因是本集團提供該等服務的項目減少。

綜合服務

本集團來自綜合服務的收益由二零一七年的人民幣2.3百萬元波動至二零一八年的人民幣1.1百萬元，並增至二零一九年約人民幣2.0百萬元。此乃主要由於本集團招商易及一站式服務中心配套服務的需求及成交量波動。於二零一八年，透過本集團招商易所提供物業的市場需求已減少，原因是部分物業開發商傾向於銷售該等商業單位，而非出租予租客。對本集團一站式服務中心配套服務的需求亦疲弱。二零一九年的增加，主要是對本集團招商易服務所推廣的一個新項目需求增加，當中的租戶訂立了特大單位的租約，以及對本集團的一站式服務中心需求增加，以方便申請物業證明。

其他收入及收益

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，其他收入及收益主要指利息收入、出售物業、廠房及設備之收益、匯兌收益淨值及政府補助。

於二零一八年，本集團錄得大幅增加，由人民幣6.6百萬元增至人民幣7.1百萬元，主要由於(i)本集團於二零一八年將本公司上市所得款項逐步轉移到境內附屬公司而錄得匯兌收益；(ii)來自廣州政府的政府補助，包括給予新上市公司之補助；及(iii)利息收入增加。於二零一九年，本集團的其他收入及收益由二零一八年的人民幣7.1百萬元減少至人民幣3.0百萬元，主要由於(i)沒有了政府補助，包括於二零一八年錄得的對新上市公司的補助；及(ii)所得款項轉移產生的匯兌收益減少。

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退休福利計劃供款及支出。

本集團僱員福利開支由二零一七年的人民幣88.5百萬元增至二零一八年的人民幣101.5百萬元，並微增至二零一九年的人民幣104.6百萬元。開支增加主要由於在各有關年度聘請額外員工、支付予彼等的佣金增加，以及新僱用的資歷較高的僱員須支付較高薪金。

廣告、推廣及其他佣金開支

廣告、推廣及其他佣金開支主要包括(i)就本集團於當中提供物業研究及諮詢服務或房地產代理服務之房地產項目而產生之廣告及推廣開支；(ii)本集團就提升品牌認知度而產生之各項推廣開支；及(iii)就網上轉介平台下若干房地產項目成功引薦買家而向房地產代理支付的轉介獎勵及佣金費。就使用網上轉介平台成功進行的交易而言，本公司將與引入買家的房地產代理(錄得佣金開支)分成自物業開發商所收取的佣金收益。

本集團之廣告、推廣及其他佣金開支由二零一七年的人民幣42.2百萬元增至二零一八年的人民幣68.5百萬元，並進一步增至二零一九年的人民幣95.4百萬元。有關大幅增加乃由於網上轉介平台之業務量增加，導致支付予引入買家的第三方房地產代理的佣金分成增加，由至二零一七年的人民幣22.9百萬元增至二零一八年的人民幣48.0百萬元，增幅109.6%，並於二零一九年進一步增加至人民幣89.3百萬元，增幅86.0%，同時本集團專注透過各種推廣活動及廣告建立其品牌知名度。

經營租賃費用及短期租賃開支

辦公室及店舖物業之經營租賃費用主要包括本集團辦公室物業及房地產代理店舖的租賃以及辦公室設備的租賃費用。

本集團辦公室及店舖物業之經營租賃費用由二零一七年的人民幣9.7百萬元增至二零一八年的人民幣12.1百萬元。有關增加乃由於(i)若干店舖的租金上漲；及(ii)本集團店舖數目由二零一七年十二月三十一日的49間增至二零一八年十二月三十一日的50間。

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團於二零一九年錄得短期租賃開支人民幣3.1百萬元，較二零一八年的辦公室及店舖經營租賃費用減少約74.1%。

使用權資產折舊

本集團於二零一九年錄得使用權資產折舊人民幣5.1百萬元，而二零一八年則為零。此乃由於本集團採納香港財務報告準則第16號(首次採納日期為二零一九年一月一日)。有關進一步詳情，請參閱本公告「管理層討論與分析 — 採納新訂及經修訂會計政策 — 香港財務報告準則第16號 — 「租賃」」一節。

其他經營開支

其他經營開支主要包括辦公室及差旅開支、核數師及專業人士費用以及其他雜項開支。

本集團的其他經營開支由二零一七年的人民幣6.9百萬元增加至二零一八年的人民幣11.2百萬元，主要由於差旅及合規顧問服務產生的額外開支。於二零一九年，本集團的其他經營開支進一步增加至人民幣12.7百萬元，主要由於本集團繼續擴大業務，以致產生的折舊費用及差旅費用增加。

上市開支及／轉板上市開支

本集團於二零一七年就股份於GEM上市錄得開支人民幣20.3百萬元，而於二零一八年並無錄得該等開支。於二零一九年，本集團錄得有關轉板上市之專業費用人民幣4.2百萬元，此乃有關申請轉板上市的非經常性開支。該等開支可根據實際已產生或將予產生之金額作出調整。

所得稅

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，本集團的所得稅開支分別為人民幣5.0百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣9.9百萬元。二零一七年至二零一八年大幅增加人民幣6.3百萬元或126.0%乃由於本集團業務於GEM上市後增長令除所得稅前溢利增加所致。所得稅減少人民幣1.4百萬元或12.4%，是由於本集團的稅前利潤減少。

年／期內溢利／(虧損)及全面收益總額

本集團於二零一八年錄得年內溢利人民幣30.1百萬元，與二零一七年虧損6.7百萬元人民幣比較，增加人民幣36.8百萬元。有關增加主要由於以下各項之綜合影響：(i)並無一次性上市開支；及(ii)收益增加人民幣62.5百萬元或37.6%；有關增幅被(iii)僱員福利開支增加人民幣13.0百萬元；及(iv)廣告、推廣及其他佣金開支增加人民幣26.3百萬元所局部抵銷。

本集團二零一九年的利潤為人民幣22.4百萬元，較二零一八年減少人民幣7.7百萬元。儘管本集團的整體收入較二零一八年增加人民幣27.4百萬元或12.0%，但與二零一八年比較，本集團錄得淨利潤負增長，原因是下列各項因素共同造成：(i)收入增加主要是由於網上轉介平台的收入增加人民幣46.9百萬元，其中很大一部分是作為佣金開支支付給第三方房地產機構，而一手房地產代理服務及二手房地產代理服務產生的收入合計減少人民幣18.7百萬元；(ii)由於網上轉介平台的擴大，分攤給第三方房地產代理商的佣金開支增加了人民幣41.3百萬元或86.0%；(iii)所產生的人民幣4.2百萬元的轉板上市開支並無在二零一八年產生；及(iv)少了在二零一八年收取的對新上市公司的政府補貼以及匯兌收益減少，導致其他收入和收益減少。本集團於整個往績記錄期間的收入持續增長，而廣告、推廣及其他佣金開支作為本集團收入的一個百分比也於整個同期增加，於二零一七年、二零一八年及二零一九年分別從25.4%增至29.9%，及進一步增至37.2%。這主要是由於使用網上轉介平台的業務量所產生的總收入比例增加，以及與第三方代理商的佣金分拆相應增加所致。

於二零一七年至二零一九年期間，網上轉介平台所產生收益的複合年增長率為47.3%。儘管網上轉介平台服務於往績記錄期間增長率大幅上升及收益貢獻有所增加，惟由於本集團向第三方房地產代理支付所產生收益當約60%至80%作為相關佣金費用，因此該平台並未對整體利潤率及整體溢利帶來相同幅度增長。

本集團二零一八年的淨利潤率為13.2%，而二零一七年的淨虧損率為4.0%，主要是由於(i)房地產代理服務收入增加，及(ii)二零一八年並無上市開支。二零一九年的淨利潤率由二零一八年的13.2%下降至8.7%，主要是由於(i)廣告、推廣及其他佣金開支增加人民幣26.9百萬元，導致支付給第三方房地產代理商的佣金增加，原因是本集團擴大其網上轉介平台服務；(ii)與二零一八年相比其他收入及收益減少；及(iii)由於本集團轉板上市，於二零一九年錄得人民幣4.2百萬元的上市開支，而二零一八年並無產生該等上市開支。

本集團其他財務資料

下表載列本集團於所示日期之綜合財務狀況表：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	4,169	3,887	2,286
使用權資產	—	—	13,277
就收購物業、廠房及設備支付的按金	741	240	897
非流動資產總值	4,910	4,127	16,460
流動資產			
應收貿易款項	31,630	22,817	35,013
按金、預付款項及其他應收款項	2,728	7,471	23,991
應收一家關連公司款項	438	34,751	21,712
應收同系附屬公司款項	—	—	14,560
銀行結餘及現金	91,151	109,754	98,662
流動資產總值	125,947	174,793	193,938
流動負債			
應付貿易款項	12,253	14,762	17,545
合約負債	—	16,296	7,978
應計費用及其他應付款項	27,229	27,271	24,183
租賃負債	—	—	5,561
應收一家關連公司款項	6,507	—	—
應付稅項	3,478	12,275	16,207
流動負債總額	49,467	70,604	71,474
淨流動資產	76,480	104,189	122,464
總資產減流動負債	81,390	108,316	138,924
非流動負債			
租賃負債	—	—	8,298
遞延稅項負債	2,031	2,031	2,031
非流動負債總額	2,031	2,031	10,329
資產淨值	79,359	106,285	128,595
資本及儲備			
股本	3,403	3,403	3,403
儲備	75,956	102,883	124,647
本公司擁有人應佔權益	79,359	106,286	128,050
非控股權益	—	(1)	545
權益總額	79,359	106,285	128,595

淨流動資產

本集團淨流動資產由二零一七年十二月三十一日約人民幣76.5百萬元增至二零一八年十二月三十一日的人民幣104.2百萬元。有關增加主要由於應收同系附屬公司的交易性質款項增加約人民幣34.3百萬元，其被合約負債增加約人民幣16.3百萬元所局部抵銷，而合約負債一般反映收取自客戶的墊款，當中相關服務尚未提供，並因本集團業務增長所致。

本集團的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的約人民幣104.2百萬元增至二零一九年十二月三十一日的約人民幣122.5百萬元。該增加主要由於如下所述的，存款、預付款及其他應收款項增加人民幣16.5百萬元所致、應收一間聯營公司款項增加人民幣14.6百萬元、應收貿易款項增加人民幣12.2百萬元，以及合約負債減少人民幣8.3百萬元，其被應收同系附屬公司款項減少人民幣13.0百萬元、銀行結餘及現金減少人民幣11.1百萬元，以及租賃負債增加人民幣5.6百萬元所部分抵銷。

貿易性質應收款項

本集團之貿易性質應收款項指來自獨立客戶的應收貿易款項及具有貿易性質的應收同系附屬公司及一家關連公司款項。下表載列於所示日期的貿易性質應收款項：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收同系附屬公司的貿易性質款項	438	34,751	36,272
應收貿易款項	32,901	24,173	36,392
減：減值	(1,271)	(1,356)	(1,379)
	<u>32,068</u>	<u>57,568</u>	<u>71,285</u>

本集團的貿易性質應收款項(扣除減值虧損)從二零一七年十二月三十一日的約人民幣32.1百萬元增至二零一八年十二月三十一日的人民幣57.6百萬元，並進一步增至二零一九年十二月三十一日的人民幣71.3百萬元。從二零一七年十二月三十一日日日至二零一八年十二月三十一日的收益增加，是由於網上轉介平台服務及更多客戶而導致收益增加，以及二零一八年下半年及該年末確認的收益增加。從二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日的增加，主要是由於網上轉介平台服務產生的收益增加。

於最後實際可行日期，約人民幣41.7百萬元或58.5%的貿易性質應收款項其後於二零一九年十二月三十一日獲得結算。該等貿易性質應收款項於最後實際可行日期的其後較低結算，主要是由於(i)傳統上農曆新年假期前後的結算速度緩慢，以及(ii)本集團若干客戶業務由於新型冠狀病毒爆發，在延長的農曆新年假期後直至二月下旬才完全恢復營運，業務受到短暫影響。董事相信該等影響只是暫時的，並預期隨著業務恢復將得到進一步解決。

下表載列本集團於所示年度的平均貿易性質應收款項周轉天數：

	<u>截至十二月三十一日止年度</u>		
	<u>二零一七年</u>	<u>二零一八年</u>	<u>二零一九年</u>
平均貿易性質應收款項周轉天數	<u>56</u>	<u>71</u>	<u>92</u>

本集團貿易性質應收款項周轉天數乃以貿易性質應收款項期初及期末結餘之平均值除以該期間相應收益再乘以該期間的天數計算。貿易性質應收款項周轉天數由二零一七年的56天增至二零一八年的71天，乃由於年末之客戶數量增加及收益大幅增加所致，並進一步增至二零一九年的92天。二零一七年至二零一九年的平均貿易性質應收款項周轉天數呈不斷增加趨勢之主要原因是(i)網上轉介平台(因需要更多行政步驟客戶通常擁有較長之結算期)所得收益持續增加，及(ii)二手房地產代理服務之收益貢獻不斷下降，原因是二手市場房地產代理服務之結算期通常較一手市場房地產代理服務之結算期更短，此乃由於二手市場代理服務之佣金通常從個人所有者或購房者收取，而一手市場代理服務之佣金則從物業開發商收取。該等平均貿易性質應收款項周轉天數通常在授予本集團客戶的信貸期(約90天)範圍或大約範圍內。

按金、預付款項及其他應收款項

本集團的按金、預付款項及其他應收款項主要包括房地產代理店舖租賃按金及若干與開發商所訂立合約的風險按金。

本集團的存款、預付款及其他應收款由二零一七年十二月三十一日的人民幣2.7百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣7.5百萬元，原因是支付了額外房地產代理店舖的按金。於二零一九年十二月三十一日，本集團的存款、預付款及其他應收款增加至人民幣24.0百萬元，主要是由於增加向若干具有較強銷售能力，並通過其網上轉介平台與本集團合作的第三方房地產代理支付預付款人民幣1,580萬元。本集團於二零一九年第四季度臨時實施了此項安排，為這些第三方房

地產機構提供獎勵和支持，以回應在這時期的市場競爭加劇以及對與佣金結算期有關的反饋。預付款金額是根據本集團與各該第三方代理之間的補充協議中確認的物業成功銷售，以及在本集團確認房地產開發商的相關佣金之前應付給某些第三方代理的佣金預付款。於最後實際可行日期，由於本集團已確認相關的房地產代理服務收入並已收取房地產開發商的相關佣金，因此該等預付款的年末結餘其後被確認為佣金開支。

應付貿易款項

本集團應付貿易款項主要指應付在網上轉介平台上合作的第三方房地產代理的佣金。

本集團應付貿易款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣12.3百萬元增至二零一八年十二月三十一日的人民幣14.8百萬元，並於二零一九年十二月三十一日進一步增至人民幣17.5百萬元。有關增加主要由於網上轉介平台業務持續增長，繼而令應付利用網上轉介平台成功交易的第三方房地產代理佣金增加。

於最後實際可行日期，約人民幣7.6百萬元，或應付貿易款項的43.3%已隨後於二零一九年十二月三十一日付清。

使用權資產及租賃負債

本集團已自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號「租賃」，此導致會計政策變動及對綜合財務報表內之金額作出調整。根據香港財務報告準則第16號所載之過渡規定及可行權宜方式，本集團已確認於首次應用日期或二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號之累計影響。所呈列之二零一八年財務資料尚未重列。

由於應用香港財務報告準則第16號，就先前分類為經營租賃之租賃而言，本集團就其於二零一九年十二月三十一日之辦公室及店舖租賃(作為承租人)，確認使用權資產人民幣13.3百萬元、流動負債項下之租賃負債人民幣5.6百萬元及非流動負債項下之租賃負債人民幣8.3百萬元。有關進一步詳情，請參閱本公告「管理層討論與分析 — 採納新訂及經修訂會計政策 — 香港財務報告準則第16號 — 「租賃」」一節。

有關本集團年度及中期業績以及於相應期間的管理層討論與分析的進一步詳情，請同時參閱本公司二零一七年、二零一八年及二零一九年的年報。

現金流量

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，本集團現金及現金等價物分別為人民幣91.2百萬元、人民幣109.8百萬元及人民幣98.7百萬元。以下列表載列指明年度本集團現金流量：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(1,360)	39,556	37,420
營運資金變動	4,592	(18,039)	(38,903)
利息支付及稅項支付	(3,079)	(2,483)	(6,001)
經營活動所產生/(所用)淨現金	153	19,034	(7,484)
投資活動所產生/(所用)淨現金	(3,645)	(229)	1,251
融資活動(所用)/所產生淨現金	35,964	—	(4,933)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	32,472	18,805	(11,166)
年初之現金及現金等價物	58,167	91,151	109,754
外匯匯率變動之影響	512	(202)	74
年末之現金及現金等價物	<u>91,151</u>	<u>109,754</u>	<u>98,662</u>

營運資金變動前之營運虧損

本集團產生之二零一七年營運資金變動前營運業務現金流出，主要由於確認與該年度GEM上市相關之上市開支人民幣20.3百萬元。

經營活動產生或使用的現金淨額

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團用於經營活動的現金淨額為人民幣7.5百萬元，主要反映此期間用於經營活動的現金為人民幣1.5百萬元，而支付所得稅為人民幣6.0百萬元。

本集團二零一九年的經營現金為人民幣7.5百萬元，除稅前溢利為人民幣32.4百萬元。人民幣39.9百萬元的差額，是人民幣5.1百萬元的損益項目調整，而營運資金的整體負調整為人民幣38.9百萬元。在營運資金調整中，存款、預付款及其他應收款增加了人民幣16.5百萬元，應收一家關聯公司的款項增加了人民幣14.6百萬元，應收貿易款項增加了人民幣12.2百萬元，部分被應收同系附屬公司款項減少了人民幣13.0百萬元所抵銷。

本公司預期本集團的現金流量狀況在二零二零年將有所改善，因為於二零一九年第四季度向某些第三方房地產代理預付的人民幣15.8百萬元屬暫時性質，而該等預付款的年末結餘其後已確認為佣金開支。此外，本集團已確立並進一步強化其政策，包括：(i)每月編製現金流量預算；(ii)逐案監控逾期應收款項並採取適當跟進行動；及(iii)實施措施以提高盈利能力、控制經營成本及限制資本支出，例如在批准新項目之前要求進行額外分析，拒絕批准不符合要求的項目，進一步培養管理過程中的成本意識，並積極調整活躍項目的資源。例如，一個在其銷售週期後期階段的項目所需的資源將會較少，該等資源可以在早期階段配置到其他項目。會計經理須負責每月現金流量預測並監控現金流入和流出，而主管董事須負責對其進行審核。

就二零一八年而言，本集團經營活動所產生淨現金為人民幣19.0百萬元，主要反映本年內經扣除所得稅付款人民幣2.5百萬元後經營所產生現金人民幣21.5百萬元。

儘管二零一八年本集團經營所產生現金為人民幣21.5百萬元，惟除所得稅前溢利人民幣41.4百萬元。人民幣19.9百萬元之差額乃為對無現金效益的損益項目作出調整人民幣0.9百萬元、對利息收入作出調整人民幣1.0百萬元以及總體負面營運資金調整人民幣18.0百萬元。營運資金調整中，應收同系附屬公司款項增加人民幣34.3百萬元乃主要由於關聯方委聘我們提供網上轉介平台及一手市場房地產代理服務的項目交易金額增加、客戶隨後就二零一七年本集團提供一手房地產代理服務的兩個主要項目付清款項導致貿易應收款項減少人民幣8.7百萬元，以及主要由於年末就本集團網上轉介平台服務應付第三方代理佣金增加導致合約負債增加人民幣8.0百萬元。

就二零一七年而言，本集團經營活動所產生淨現金為人民幣0.2百萬元，主要反映年內經扣除所得稅付款人民幣3.1百萬元後經營所產生現金人民幣3.2百萬元。

儘管二零一七年本集團經營所產生現金為人民幣3.2百萬元，惟除所得稅前虧損人民幣1.6百萬元。人民幣1.6百萬元之差額乃為對無現金效益的損益項目作出調整人民幣0.7百萬元、對利息收入作出調整人民幣0.4百萬元以及總體正面營運資金調整人民幣4.6百萬元。營運資金調整中，貿易應收款項增加人民幣21.8百萬元乃主要由於本集團網上轉介平台服務及一手市場房地產代理服務所得款項增加、貿易應付款項增加人民幣9.1百萬元乃主要由於本集團就網上轉介平台服務與引入買家的房地產代理分拆佣金增加以及應收同系附屬公司款項減少人民幣9.0百萬元。

投資活動所得或所用現金流量淨額

於往績記錄期間，本集團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，已由來自銀行存款之利息收入所部分抵銷。

於二零一九年，本集團投資活動所產生淨現金為人民幣1.3百萬元乃主要由於已收利息收入人民幣2.1百萬元由購買物業、廠房及設備所用人民幣0.9百萬元以及收購所付訂金淨額所抵銷。

就二零一八年而言，本集團投資活動所用淨現金為人民幣0.2百萬元，此乃由於購買物業、廠房及設備所用人民幣1.2百萬元，由已收利息收入人民幣1.0百萬元所部分抵銷。

就二零一七年而言，本集團投資活動所用淨現金為人民幣3.6百萬元，乃主要由於購買物業、廠房及設備所用人民幣3.5百萬元以及已付收購物業、廠房及設備訂金人民幣0.7百萬元。該現金流出乃由已收利息收入人民幣0.4百萬元以及出售物業、廠房及設備所得款項人民幣0.2百萬元所部分抵銷。

融資活動所得或所用淨現金流量

於往績記錄期間，本集團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。

於二零一九年，本集團融資活動已用淨現金為人民幣4.9百萬元，主要反映已支付租賃負債。

就二零一八年而言，本集團並無融資活動所產生或所用現金。

就二零一七年而言，本集團融資活動所產生淨現金為人民幣36.0百萬元，反映經扣除股份發售開支人民幣55.1百萬元後股份發售及配售所得款項，由股息派付人民幣14.6百萬元以及應收同系附屬公司款項減少人民幣4.5百萬元所抵銷。

營運資金

經計及本集團內部資源，董事認為且保薦人一致同意，本集團具備充裕營運資金以滿足自本公告日期起至少未來十二個月之需求。

截至二零一九年十二月三十一日止年度年報

於二零二零年三月二十四日，本公司公佈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核簡明綜合財務業績。有關詳情，請參閱提述之公告及於二零二零年三月二十七日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報。

無重大不利影響

二零一九年底爆發新型冠狀病毒可能對中國房地產市場產生不利影響。董事相信，根據截至本公告日期為止的現存資料，新型冠狀病毒的爆發不會對我們的業務經營造成重大干擾或對我們的財務狀況造成重大不利影響。有關新型冠狀病毒爆發之影響的詳細討論，請參閱本公告中題為「業務展望與最新發展 — 新型冠狀病毒爆發的影響」、「行業發展 — 未來發展 — 新型冠狀病毒爆發對房地產市場的影響」及「與本集團業務相關的重大風險 — 發生自然災害、廣泛流行疫症或其他爆發可能會對本集團的業務造成不利影響」等章節。

董事確認，除轉板的上市開支將影響本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利外，以及除了新型冠狀病毒爆發帶來的潛在影響外，董事確認自二零一九年十二月三十一日起至本公告日期，本集團財務或貿易的狀況或前景概無任何重大不利變動，亦無出現任何趨勢或發展，從而可能對本集團業務營運或財務表現造成重大不利影響。

所得款項用途

GEM上市所得款項淨額(經扣除上市相關開支後)約為41.5百萬港元(約為人民幣34.7百萬元)(「首次公開發售所得款項」)。於GEM上市日期至二零一九年六月三十日期間之首次公開發售所得款項用途已於本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告中披露。所得款項已應用到招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載用途。

於二零一八年八月八日，本公司宣佈更改首次公開發售所得款項的分配(「更改分配公告」)，當中載列經修訂分配及調整原因。鑑於當前市況及行業環境，董事會議決就擴展本集團二手及一手市場房地產代理服務之業務目標，重新分配所得款項用途，方法為放緩開設主要用於二手房地產代理服務的新店舖的節奏，並轉投資源於把握廣州及珠三角其他區域一手市場日漸湧現的商機。有關經修訂實施計劃之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月八日之公告。

於二零一九年十二月三十一日，本公司已動用首次公開發售所得款項中的100%。有關於GEM上市起至二零一九年十二月三十一日期間之首次公開發售所得款項動用情況之分析載於下文：

	首次公開發售 所得款項之分配 及百分比 ⁽¹⁾	直至二零一九年 十二月三十一日 之首次公開發售 所得款項實際用途 及分配百分比
	人民幣千元	人民幣千元
擴展二手及一手房地產代理服務	27,762 (80.0%)	27,762 (80.0%)
擴展綜合服務業務	2,082 (6.0%)	2,082 (6.0%)
提高品牌知名度	1,388 (4.0%)	1,388 (4.0%)
一般營運資金	3,470 (10.0%)	3,470 (10.0%)
總計	34,702 (100.0%)	34,702 (100.0%)

附註：

(1) 招股章程及更改分配公告所披露之分配及百分比。

董事及高層管理人員之履歷詳情

於本公告日期，各現任董事及高層管理人員之履歷資料載列如下：

執行董事

容海明女士(「容女士」)，43歲，為行政總裁並於二零一七年二月十六日獲委任為本公司執行董事，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控股，擔任營銷及銷售管理部副經理，並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策略規劃及一般管理。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集團控股的董事。

容女士於一九九九年六月獲得中國中山大學市場營銷專業學士學位，並於二零零七年十二月獲得中國中山大學工商管理碩士學位。

易若峰先生(「易先生」)，42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，主要負責監督該公司的日常營運、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金融學學士學位。彼自二零零二年十二月起一直為中國財政部的註冊會計師，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(「謝女士」)，64歲，於二零一七年二月十六日獲委任為執行董事，並為控股股東之一。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，負責就整體業務計劃提供建議及監管策略事宜。

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香港中澳管理學院(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(「方先生」)，53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發展項目。

方先生於一九八七年七月獲得中國中山大學法學學士學位，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(「梁先生」)，52歲，於二零一七年十月二十三日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。

梁先生擁有於多家主要從事物業發展的香港上市公司逾20年的工作經驗，包括長江實業(集團)有限公司(現稱為長江和記實業有限公司)(股份代號：001)。梁先生於房地產投資信託(「產業信託」)方面具豐富經驗。彼曾參與成立首項由私人機構籌組的房地產信託泓富產業信託(股份代號：808)於二零零五年於香港的首次公開發售，並於二零一一年至二零一二年期間為置富產業信託(股份代號：778)的管理人擔任財務董事。置富產業信託於香港及新加坡兩地上市。除物業發展外，彼亦於二零一三年至二零一八年擔任首長國際企業有限公司(股份代號：697)(「首長國際」)之財務總監，該公司為一間國有企業並為首鋼集團有限公司(世界十大鋼鐵生產商之一)之成員公司。

梁先生於首次公開發售、合併及收購以及融資方面具有豐富的財務經驗，並熟悉香港及中國大陸的營商環境。

梁先生目前為皇冠環球集團有限公司(股份代號：727)之財務總監及永勤集團(控股)有限公司(股份代號：8275)的獨立非執行董事。

梁先生自香港中文大學獲得工商管理學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

廖俊平博士(「廖博士」)，56歲，於二零一七年十月二十三日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。廖博士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34年經驗。自一九八三年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處的監理工程師，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，後晉升為副教授。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副教授兼副主任。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務管理系副教授，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主席團成員、廣州市房地產中介協會創會會長、世界華人不動產學會創會會員、民建中山大學支部主席、於二零一三年至二零一八年擔任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及第十二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業管理工程碩士學位，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中國註冊房地產估價師。

田秋生先生(「田先生」)，64歲，於二零一七年十月二十三日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，田先生在蘭州大學經濟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，包括於二零一五年七月至二零一七年六月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。

田先生現時亦為中國國際金融學會理事、國家統計局中國經濟景氣調查特邀經濟學家、全國高等教育自學考試指導委員會委員、廣東金融學會學術委員會委員、廣東區域金融政策研究中心學術委員會委員、廣東省產業研究院學術委員會主任、經濟管理國家級實驗教學示範中心(中山大學)教學指導委員會委員、廣東省金融智庫聯合會副會長、廣東省金融顧問、廣東省人民政府決策諮詢顧問委員會專家委員及廣東省人民政府參事。

田先生現時亦為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))、廣州嶺南控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：524))、麗珠醫藥集團股份有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：1513))、萬聯證券股份有限公司、珠海農商銀行股份有限公司及廣東奧迪威傳感科技股份有限公司的獨立非執行董事。

田先生於一九八二年六月獲得蘭州大學經濟學學士學位，並於二零零一年六月獲得中國西北大學經濟學博士學位。

杜稱華先生(「杜先生」)，50歲，於二零一七年十月二十三日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。杜先生亦為審核委員會成員。

杜先生曾於一九九七年二月至二零零三年十二月擔任廣東廣控集團有限公司(當時為廣發銀行全資附屬公司)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授予律師資格。

高級管理層

徐鵬先生(「徐先生」)，40歲，於二零一六年一月加入本集團擔任副總經理，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諮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，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學碩士學位。

朱曉明女士(「朱女士」)，35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。徐鵬先生及朱曉明女士現時或過往並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

公司秘書

曹炳昌先生(「曹先生」)，39歲，於二零一七年三月二十一日加入本集團擔任公司秘書。

曹先生現為一間企業服務公司董事，並於會計及財務方面擁有逾15年經驗。曹先生分別於二零零八年九月及二零一五年十月成為香港會計師公會會員及資深會員、於二零一一年十月成為英國特許公認會計師公會資深會員、分別於二零一四年一月及二零一五年十一月成為香港特許秘書公會會員及資深會員、並分別於二零一四年一月及二零一五年十一月成為英國特許秘書及行政人員公會會員及資深會員。

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。

自二零一七年十一月十五日GEM上市起至本公告日期，董事會及本公司高級管理層之成員並無重大變動。

競爭權益

於本公告日期，根據主板上市規則第8.10(1)及8.10(2)條，概無董事或控股股東或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本公司業務競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

控股股東

於本公告日期，方先生及謝女士通過彼等各自的投資控股公司(即方先生控股公司、立順、Aspiring Vision及Mansion Green)實益擁有216,000,000股股份，合共佔本公司全部已發行股本的54%。因此，方先生、謝女士及彼等各自的投資控股公司雄鵬、Aspiring Vision及Mansion Green成為控股股東群組。自二零一七年十一月十五日GEM上市起至本公告日期，本公司控股股東之持股量並無變動。

持續關連交易

於本公告日期，本集團與本集團若干關連人士之間有進行中的持續關連交易，即(i)謝麗華女士(「謝女士」)，為本公司控股股東之一及執行董事，因此為本公司關連人士之一；(ii)Zheng Xin(「Zheng女士」)，為謝女士的女兒，因此為本公司的關連人士；(iii)方圓集團控股，為控股股東之一，因此為本公司的關連人士；及(iv)方圓集團成員公司，由於方圓集團控股為控股股東之一，故方圓集團的成員公司(本集團成員公司除外)為本公司的關連人士。

不可豁免持續關連交易

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

根據主代理服務協議，本集團將向方圓集團成員公司提供以下類型服務：

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

本公司(為其本身及代表附屬公司，並作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表附屬公司，並作為接受方)訂立日期為二零一八年九月二十六日的補充主代理服務協議(「**補充主代理服務協議**」)，據此，本集團同意繼續向方圓集團的成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，受限於經修訂年度上限(「**經修訂年度上限**」)，期限自本公司獨立股東(彼等毋須於本公司召開的股東特別大會(「**股東特別大會**」)上放棄投票)批准之日起至二零二零年十二月三十一日為止。除修訂年度上限及延長協議期限外，補充主代理服務協議的所有其他條款與主代理服務協議者維持相同。股東特別大會於二零一八年十一月二十八日舉行，並批准、確認及追認補充主代理服務協議、其項下擬進行交易及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的經修訂年度上限(定義見下文)。

誠如本公司日期為二零一八年十一月七日的通函所披露，董事估計，補充主代理服務協議項下於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年有關將予提供服務的經修訂年度上限將分別不會超過人民幣91.0百萬元、人民幣106.0百萬元及人民幣118.0百萬元。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，補充主代理服務協議項下的實際交易金額分別約為人民幣88.6百萬元及人民幣105.7百萬元，相當於本集團相關期間收益的38.7%及41.2%。

由於有關補充主代理服務協議項下擬進行交易的經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率(根據GEM上市規則)，按年度基準預期將超過5%，因此，補充主代理服務協議項下擬進行交易須遵守GEM上市規則第20章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准的規定。

並無過度依賴方圓集團

董事認為，儘管(i)若干持續關連交易(如授權商標及租賃物業)構成符合最低豁免水平的交易，並全面獲豁免遵守GEM上市規則第20章及主板上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定，及(ii)有補充主代理服務協議項下的不可豁免持續關連交易(「**關連交易**」)產生的收益(分別佔本公司二零一七年、二零一八年及二零一九年之總收益28.6%、38.7%及41.2%)，惟本公司仍能夠獨立經營其業務，且不會過分依賴方圓集團，而基於以下原因，本公司業務可持續發展：

(a) 與方圓集團的關係將出現重大不利改變或終止的可能性很低

於過去二十年的合作中，本集團與方圓集團已建立穩固長遠關係。自一九九八年以來，本集團一直為方圓集團提供代理服務，此後雙方維持良好業務關係，此業務關係於過去22年未曾中斷。據董事所知，鑑於本集團主席兼非執行董事方先生亦為方圓集團的主席、總裁兼執行董事，本集團與方圓集團的業務關係極不可能於未來突然改變或終止。

於往績記錄期包含的各年度，方圓集團於一手房地產市場分別有80%以上的銷售額源自本集團作為其房地產代理商完成的交易。此外，本集團已升級網上轉介平台，使其可與方圓集團全面整合，藉以實現本集團資源的無縫及有效使用，從而大幅減少方圓集團接觸大量房地產代理所需的時間及成本而毋須直接與彼等建立業務關係。倘方圓集團停止與本集團的業務關係，則其需要更多的成本和時間與其他物業代理商重新建立類似水平的關係。因此，本集團向方圓集團提供的代理服務乃一項相輔相成的安排。

(b) 本集團為獨立於方圓集團經營的知名房地產代理商

除日常業務過程中進行的關連交易外，本集團完全獨立於方圓集團經營其自家主要職能，包括銷售、營銷及採購。此外，自一九九七年經營以來，本集團為一間位於廣州的知名房地產代理商，並且具有與關聯人士交易以外獨立經營業務的良好記錄。因此，董事認為，本集團憑藉享譽房地產代理服務行業的優質服務及商譽，而非其與方圓集團的關係，讓本集團能夠把握商機。

儘管如上所述，本公司匯集於二零一七年、二零一八年及二零一九年與方圓集團進行交易所產生的收益，惟實際上方圓集團旗下有40個不同的法人實體為本集團客戶。方圓集團旗下每間成員公司通過進行本身的內部評估及投標程序，獨立選擇其代理。此外，本集團並非方圓集團的獨家代理，而為確保向方圓集團提供房地產代理服務的授權，則需要提交投標並進行與市場內其他競爭對手相同的投標過程。與方圓集團的持續關連交易的條款屬公平合理，且與其他獨立第三方客戶訂立的類似交易的條款相若。

(c) 本集團現時能夠並將能夠有效緩解於與方圓集團關係出現任何重大不利變動或終止時帶來的影響

即使在極不可能的情況下本集團與方圓集團的關係出現任何重大不利變動或終止，基於以下原因，本集團將能夠有效緩解其影響：

- (i) **客戶基礎多元化**：除方圓集團外，本集團與獨立第三方物業開發商的多元化客戶群體建立出良好的網絡和業務關係。於往績記錄期，本集團提供服務的261名客戶中有221名獨立於方圓集團。自GEM上市以來，本集團已與超過16間房地產企業(部分名列著名的中國房地產百強企業名單中)訂立合約，並已向其他知名新客戶(均為獨立第三方(獨立客戶))提供代理服務。獨立客戶數量的快速增長於下文闡釋。相對較大部分的客戶是方圓集團的成員公司(關連客戶)，而二零一八年則為獨立客戶，主要由於方圓集團新項目推出銷售的時機巧合，需要物業研究及諮詢服務的潛在項目有所增加，加上本集團網上轉介平台近期日益普及，其與方圓集團更有效整合，令身為方圓集團成員公司的新客戶有所增加。預期本集團升級的網上轉介平台將進一步推出及營銷至其他獨立第三方客戶，因此預計獨立客戶的比例將繼續增加。

下表載列指明期間本集團獨立客戶及關連客戶的數目及百分比：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	客戶數目	佔客戶總數 百分比	客戶數目	佔客戶總數 百分比	客戶數目	佔客戶總數 百分比
獨立客戶	82	82.0%	106	79.1%	135	85.4%
關連客戶	18	18.0%	28	20.9%	23	14.6%
總計	100	100.0%	134	100.0%	158	100.0%

下表載列按獨立客戶及關連客戶劃分的指明期間本集團一手房地產代理服務及網上轉介平台服務⁽¹⁾應佔所售物業單位總合約價值及收取平均佣金率明細。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	所售物業單位總 合約價值 ⁽²⁾	平均佣金率 ⁽³⁾	所售物業單位總 合約價值 ⁽²⁾	平均佣金率 ⁽³⁾	所售物業單位總 合約價值 ⁽²⁾	平均佣金率 ⁽³⁾
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
一手房地產代理服務						
獨立客戶	2,289,780	2.2389	3,919,174	1.7446	5,260,731	0.9314
關連客戶	4,551,418	0.8934	5,302,695	1.0450	6,394,459	0.9493
小計：	6,841,198	1.3437	9,221,869	1.3423	11,655,190	0.9413
網上轉介平台服務						
獨立客戶	727,596	4.6453	907,921	5.2333	2,101,035	3.2242
關連客戶	203,065	2.8311	614,304	5.2152	996,248	5.8920
小計：	930,661	4.2495	1,522,225	5.2260	3,097,283	4.0823

附註：

1. 該列表僅包括本集團一手房地產代理服務及網上轉介平台服務，原因是提供二手房地產代理服務產生的全部收益已計入獨立客戶收益以及合約價值及佣金率收益，惟整體而言不適用於本集團綜合服務。有關詳情，請參閱本公告「管理層討論與分析－收益」一節。
2. 本集團並無記錄未有利用網上轉介平台服務的一手房地產代理服務所售單位數目，此乃亦由於有關數目並非計算該等所有項目收益的一貫基準。收益乃根據大多數該等合約的所售物業單位總合約價值計算。

與此同時，於往績記錄期間，本集團記錄本集團就網上轉介平台服務處理的物業數量，此乃由於有關數量乃計算收益的基準。有關安排激勵第三方房地產代理於短期內宣傳該等項目，此乃由於有關網上轉介平台服務的合約年期通常較一般一手房地產服務合約的年期為短。於二零一七年及二零一八年及二零一九年，利用網上轉介平台所售單位數目分別為873、1,123及2,156。

3. 平均佣金率相等於由相關房地產代理服務所得收益除以錄得所售物業單位的相應總合約價值。平均佣金率與客戶是否為方圓集團成員或獨立於方圓集團無關，相反，其可因不同因素而有所變化，主要包括銷售金額（例如：超過若干銷售目標所售物業單位總數或合約價值的佣金增加）或銷售困難（例如：銷售困難所得的佣金增加，如若干房屋類型或特定物業單位）。

本集團網上轉介平台服務的平均佣金一般較其一手房地產代理服務於往績記錄期間收取的平均佣金為高，此乃由於物業發展商通常將網上轉介平台用於無法透過使用內部渠道達致銷售目標的項目，尤其是有關項目坐落於市場利率低的非重要地點時，因此需要較高佣金率以招攬更多第三方房地產代理引入更多買家。從二零一七年至二零一八年，一手房地產代理服務的平均佣金保持穩定，並在二零一九年下降至0.94%，原因是清遠某些產生較高佣金的項目已在二零一八年完成。網上轉介平台服務的平均佣金率從二零一七年至二零一八年有所增加，主要是由於房地產開發商提供較高佣金，包括在銷售週期最後階段某些存在未售出單位及商舖的項目。隨著更多項目使用此平台，網上轉介平台服務的平均佣金在二零一九年有所下降，而使用網上轉介平台的單位銷量於二零一八年及二零一九年分別從1,123個增加至2,156個，而更多收益是基於與前數年相比某些項目的較低佣金率。此外，廣州利用該平台的項目有所增加，而由於這些項目的地理位置較佳，其佣金往往較低。

- (ii) **業務集中於一手物業市場**：尤其是，本集團一直積極與其他一手物業發展商（包括其指定銷售代理商）建立關係，而本集團於一手房地產市場的業務已擴展至大灣區九個廣東省城市中的大部分。本集團於二零一九年獲得的74個新客戶（指於上個年度並無錄得交易金額但於目標年度錄得交易金額的客戶）中有69個為獨立第三方。
- (iii) **擴展至大灣區**：本集團過去主要專注於廣州的物業市場。於可見將來，本集團將進一步探索於大灣區其他城市的機會，旨在於該等市場爭取並捉緊更多市場份額。預期大灣區將成為中國的主要發展區之一，並有一系列有利的政府政策支持其快速發展，例如最近政府將該地區發展為新的技術、金融及商業中心的舉措。鑑於此等前景，政府亦表示支持在大灣區提供充足穩定的土地供應，此舉對物業市場發揮積極推動作用。隨著大灣區人口的預期增長，不難預見住房需求增加，從而使房地產代理服務的需求穩步增長。就此，本公司已實施多項戰略，包括維持其於廣

州等核心城市的業務，同時加快擴大代理網絡，覆蓋大灣區更多新城市，積極參與內外銷售和分銷渠道。因此，本公司有能力物色替代客戶，同時具備所需行業經驗、技能和網絡，以打破對方圓集團的依賴。

(d) 本集團在財務上獨立於方圓集團

本集團在財務上獨立於方圓集團，其中多個因素足以證明。該等因素包括：本集團擁有自身的會計及財務部門以及獨立財務系統，並根據其自身業務及營運需要獨立作出財務決策；本集團擁有足夠資金獨立經營業務，並擁有足夠的內部資源及信貸狀況以支持其日常營運。自二零一七年十一月十五日GEM上市以來，本集團尚未收到方圓集團的任何財務資助，並一直處於穩健且有盈利的財務狀況。此外，本集團擁有本身的庫務職能，並可在需要時就其業務營運按市場條款及條件獨立獲取第三方融資，且本集團亦擁有獨立銀行賬戶，不會與方圓集團或其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。

備查文件

下列文件副本將可於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.finelandassets.com 查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 截至二零一九年十二月三十一日止董事會報告及年度報告；
- (c) 截至二零二零年三月三十一日止三個月的本公司二零二零年第一季度報告；
- (d) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 本公司日期為二零一八年十一月七日之通函及日期為二零一八年十一月二十六日之澄清公告，內容有關建議修訂現有持續關連交易的年度上限及股東特別大會通告；
- (f) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的董事會報告及年報；
- (g) 本公司日期為二零一九年三月二十八日的通函，內容為發行和回購股份的一般授權、提議重選退任董事及股東週年大會通告；

- (h) 本公司日期為二零二零年三月二十七日的通函，內容為發行和回購股份的一般授權、提議重選退任董事及股東週年大會通告；及
- (i) 根據GEM上市規則及主板上市規則的規定，本公司所作出的各項公告及其他公司通訊的副本。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司不時採納的本公司組織章程細則
「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
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「董事會」	指	董事會
「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
「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
「緊密聯繫人」	指	具有主板上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	方圓房地產服務集團有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份目前於GEM上市
「控股股東」	指	具有主板上市規則所賦予之涵義，而就本公告而言，指本公司控股股東，即方先生、謝女士、方先生控股公司、立順、Aspiring Vision及Mansion Green
「新型冠狀病毒」	指	二零一九年新型冠狀病毒
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一間提供市場研究的獨立研究諮詢公司

「戴德梁行報告」	指	本集團委託戴德梁行就轉板上市所編製的市場研究報告
「董事」	指	本公司董事
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司，為本集團的母集團
「方圓集團控股」	指	方圓集團控股有限公司(前稱為方圓地產控股有限公司)，一間於二零一六年六月二十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並為控股股東之一
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市」	指	股份於二零一七年十一月十五日在GEM上市
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「大灣區」	指	中國《粵港澳大灣區發展規劃綱要》中所載之地區，由四個核心城市(香港、澳門、廣州及深圳)及七個非核心城市(珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶)組成，而就本公司而言，不包括香港及澳門
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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亦名為廣州方圓中粵物業顧問有限公司，為本公司間接全資附屬公司兼本集團主要營運附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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

「綜合服務」	指	本公司向客戶提供增值服務的業務分部，包括招商易業務及一站式服務中心業務
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自任何聯營公司之任何董事、行政人員或主要股東(定義見上市規則)並無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月十日，即確定本公告所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「主板」	指	聯交所於設立GEM前經營之證券市場(不包括期權市場)，該證券市場繼續由聯交所與GEM並行營運。為免生疑問，主板不包括GEM
「主板上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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，其股份分別由立順及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)
「方先生」	指	方明先生，控股股東之一兼非執行董事
「方先生控股公司」	指	包括雄鵬管理有限公司(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)、方圓集團控股及Widethrive Investments 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)
「謝女士」	指	謝麗華女士，控股股東之一兼執行董事
「提名委員會」	指	董事會之提名委員會

「一站式服務中心」	指	本集團業務線，本集團透過其提供多項增值服務，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。
「網上轉介平台」	指	本集團於二零一六年五月收購之房緣寶業務及平台，該平台已由本集團自此營運及作為轉介業務及網上平台，可幫助物業開發商接觸更多的房地產代理，而無需通過個別代理直接與物業開發商訂立業務關係
「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
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，及僅就本公告而言，在地理上對中國的提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會轄下薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零一七年十月二十三日採納的購股權計劃
「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
「往績記錄期間」	指	截至二零一九年十二月三十一日止的三個財政年度

「轉板上市」	指	根據主板上市規則第9A章及附錄28將股份由GEM轉往主板上市
「招商易」	指	本集團業務線，本集團透過其協助地物業發展商為一手市場發展項目的商業單位尋物色潛在承租人
「%」	指	「%」
「平方米」	指	平方米

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之間有任何歧異，概以中文名稱為準。有關名稱的英文翻譯版本注有「*」，僅供識別用途。

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零二零年五月二十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事容海明女士、易若峰先生及謝麗華女士，非執行董事方明先生，以及獨立非執行董事梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生。

本公告乃遵照GEM上市規則及主板上市規則的規定載列有關本公司之資料，董事願共同及個別對本公告承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，並無遺漏任何其他事宜，致使本公告或當中所載任何聲明產生誤導。

本公告將登載於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司資料」頁內，自登載日期起計至少保留七天及將登載於本公司網站www.finelandassets.com。