

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。

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之有限公司)

(股份代號：9978)

2020年年度業績公告

方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務業績。本公告列載本集團2020年年度報告全文，乃符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則中有關年度業績初步公告附載的資料之相關要求。本公司將於適當時候發送2020年年度報告的印刷本予本公司股東，並將於本公司及聯交所網站可供查閱。

承董事會命

方圓房地產服務集團有限公司

主席

方明

香港，2021年3月30日

於本公告日期，執行董事為容海明女士、易若峰先生及謝麗華女士；非執行董事為方明先生；以及獨立非執行董事為梁偉雄先生、廖俊平博士、杜稱華先生及田秋生先生。



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)

股份代號：9978

為您
想得，
更多

年報
2020

目 錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	6
董事及高級管理層之履歷詳情	14
企業管治報告	23
董事會報告	35
獨立核數師報告	48
綜合全面收益表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	55
財務報表附註	56
五年財務概要	102

公司資料

董事會

執行董事

容海明女士
易若峰先生
謝麗華女士

非執行董事

方明先生

獨立非執行董事

梁偉雄先生
廖俊平先生
杜稱華先生
田秋生先生

公司秘書

曹炳昌先生 *FCCA, FCCA, FCG (CS, CGP), FCS (CS, CGP)*

審核委員會

梁偉雄先生 (主席)
田秋生先生
杜稱華先生

薪酬委員會

田秋生先生 (主席)
梁偉雄先生
易若峰先生

提名委員會

容海明女士 (主席)
廖俊平先生
田秋生先生

授權代表

曹炳昌先生 *FCCA, FCCA, FCG (CS, CGP), FCS (CS, CGP)*
易若峰先生

法律顧問

關於香港法例
霍金路偉律師事務所

關於中國法律

北京市競天公誠律師事務所

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

主要往來銀行

興業銀行股份有限公司
廣州天河分行

中國工商銀行股份有限公司
廣州流花支行

中國建設銀行
廣州東寶大廈支行

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

中國總部

中國
廣州市
天河區
體育東路 28 號

香港主要營業地點

香港
金鐘道 95 號
統一中心 17 樓 B 室

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心 17M 樓

股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

公司網站地址

www.finelandassets.com

主席報告

二零二零年初，新型冠狀病毒肺炎疫情對中國的民生及經濟造成不利影響，並導致許多業務中斷。中國政府及私營部門組織採取重大措施應對及抗擊疫情影響、鼓勵恢復經濟，包括實施各項緩解措施。隨著國內經濟復甦，物業市場率先得到改善，於二零二零年下半年，房地產行業的監管政策逐漸收緊以加強理性市場，在土地及住房價格波動並呈現不穩跡象的城市尤其如此。

國房景氣指數於二月的短暫觸底後，自二零二零年三月至十二月連升十月。據中華人民共和國國家統計局（「**國家統計局**」）統計，中國房地產開發投資自二零二零年二月起出現負增長後，隨著疫情基本得到控制，二零二零年六月增速環比增長至1.9%，最終錄得年底總體增長7.0%。商品房銷售面積176,090萬平方米，較去年增長2.6%，住宅樓宇銷售面積亦增長3.2%。商品房銷售額人民幣173,613億元，較去年增長8.7%，住宅樓宇銷售額亦增長10.8%。

二零二零年一季度廣東省地區生產總值增速大幅下滑，其後於六月底有所好轉，於三季度回歸正增幅並繼續增長。年底，廣東省地區生產總值達人民幣110,761億元，連續三十二年蟬聯中國冠軍，較二零一九年增長2.3%，增速與全國水平持平。廣東房地產開發投資自二零二零年二月起出現負增長後，六月增速環比增長2.5%，年底增長9.2%。商品房銷售面積14,910萬平方米，較去年增長7.7%，住宅樓宇銷售面積亦增長8.9%。商品房銷售額人民幣22,575億元，較去年增長14.3%，而住宅樓宇銷售額增長18.3%。

儘管當前市況，二零二零年本集團交出令人相當滿意的成績，二零二零年總收益為約人民幣276.7百萬元，較二零一九年的人民幣256.3百萬元增加約8.0%。

於二零二零年，本公司亦成功由聯交所GEM轉至主板上市（「**轉板上市**」），且本公司的股份於二零二零年五月二十八日開始以股份代號「9978」於主板進行買賣。

轉板上市將進一步提升本公司於公眾投資者中的企業形象及知名度，並將令本集團鞏固其於行業內的地位以及增強其在挽留及吸引專業員工及客戶方面的競爭優勢。轉板上市將有利於本集團的未來發展、融資靈活性及業務發展，這將為股東創造長期價值。

主席報告

擴展客戶群及拓寬市場覆蓋

本集團擁有成熟的多元化物業開發商客戶群及其指定代理網絡及業務關係。本集團之獨立客戶比率自二零一九年以來增至80%以上，截至二零二零年十二月三十一日止年度維持相同水平。本集團預期將進一步升級服務及繼續推廣至其他獨立第三方客戶以進一步豐富客戶群，獨立客戶比例未來可望上升。

本集團取得不少知名中國房地產百強企業的信任，成為其一手物業銷售代理，自二零一九年以來市場覆蓋進一步拓展至中國內地粵港澳大灣區（「大灣區」）九個城市之中的七個城市，包括廣州、佛山、江門、惠州、肇慶、中山及珠海。鑑於二零二零年的市場狀況，本集團專注於現有市場的進一步拓展機會及擴大市場份額，而非積極進入新市場，因此僅新增廣東東部的一個城市梅州的一個市場。

監管環境的變化及競爭激烈

中國人民銀行（「中國人民銀行」）與住房和城鄉建設部（「住建部」，國家監管機構）於二零二零年八月二十日舉行開發商代表座談會後，宣佈提議根據剔除預收銷售收入後的資產負債比率，按「三道紅線」觸線情況不同，將房地產企業分為四檔，旨在促使物業開發商於健康的債務水平下經營，如果嚴格實施，此舉可能會推動開放商藉助「高槓桿」快速擴張的模式走向終結。有關債務的該等融資規則及指標可能會抑制不斷增長的債務水平，並迫使開發商去槓桿。房地產乃中國經濟的重要組成部分，更嚴格的政府管制旨在確保更可持續的未來。

二零二零年上半年新型冠狀病毒肺炎疫情的爆發及下半年「三道紅線」政策（於二零二零年八月公佈，並自二零二一年一月一日起正式實施）的出台意味著物業開發商面臨前所未有的巨大壓力，為此進一步要求房地產代理獲取充足現金流，這創造了更多機會，許多競爭者進入了市場。儘管物業開發商願意提高佣金，但競爭卻令實際佣金降低，原因是與本集團網上轉介平台合作的房地產代理和其他店鋪進一步推高了佣金，導致二零二零年的廣告、推廣及其他佣金開支更高。

建議末期股息

董事會認為，本集團於年內的運營及財務表現均令人滿意。董事會一直堅信通過分派股息可令股東分享我們的增長與成功。鑑於本集團有足夠資金可滿足於可見未來之營運資金及投資需求，董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股本公司普通股1港仙。

主席報告

集團資源的靈活配置

本集團戰略性地將資源由發展二手物業代理服務轉移至開拓及發展一手物業代理服務。其乃通過放緩開設新店鋪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力較小的店鋪部分實施。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有二十九間店鋪。

於二零二一年一月二十八日，本公司完成收購廣州方圓現代生活服務股份有限公司（「方圓現代生活」）約66.31%股權。於完成後，方圓現代生活成為本公司間接非全資附屬公司，而方圓現代生活及其附屬公司之財務業績將於本集團財務報表內綜合入賬。

展望未來，本集團將繼續提供專業房地產代理服務、整合社交媒體推廣、線下資源及網上轉介平台，以提高我們合作的房地產開發商及代理的轉化率。收購方圓現代生活後，本集團預期將擴大其業務規模並多元化其業務組合，這將進一步涉足更多為本集團現有服務提供補充的增值服務，從而提高客戶滿意度，提升盈利能力，確保穩健財務狀況及打造令所有顧客、客戶、僱員及其他利益相關者受惠的理想業績。

本人謹代表董事會，衷心感謝董事會成員、管理層及全體員工過去一年的努力。本人亦衷心感謝各位股東、客戶及業務夥伴的信任與支持。我們將為本公司長遠發展全力以赴，努力為股東創造更高價值。

主席

方明

香港，二零二一年三月三十日

管理層討論與分析

業務回顧

本集團主要於廣州及大灣區其他地區透過三個主要業務分部主要從事物業代理服務，即(i)房地產代理服務；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務以及於二零二一年一月收購方圓現代生活後為住用及商用物業提供的物業管理服務及增值服務。我們的業務戰略為拓展我們的房地產代理服務、物業管理服務及社區增值服務。

二零二零年，本集團的總收益約為人民幣276.7百萬元，較二零一九年的人民幣256.3百萬元增加約8.0%。

物業研究及諮詢服務

我們的物業研究及諮詢服務主要於一手物業市場向物業開發商提供，一般包括市場宏觀經濟分析及制訂整體項目策略。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業研究及諮詢服務產生收益約人民幣2.3百萬元，佔總收益的0.8%，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1.4百萬元增加58.1%。截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團獲委任提供該等服務的項目數量減少至9個，較二零一九年的11個項目減少18.2%，惟此被一個新項目的巨大貢獻所抵消。

房地產代理服務

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自房地產代理服務的收益佔總收益的98.7%，因而為本集團最大業務分部。一手市場、二手市場及網上均有提供房地產代理服務。房地產代理服務的營業額較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣252.9百萬元增長約8.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣273.0百萬元。該增長主要是由於網上物業轉介及代理服務業務增長及拓展所致。

就一手市場房地產代理服務方面，本集團已積極與一手物業開發商建立關係。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已提供205個項目(截至二零一九年十二月三十一日止年度：229個項目)提供代理服務。儘管項目的總數下降約10.5%，使用網上物業轉介服務的項目數量由截至二零一九年十二月三十一日止年度的56個增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的68個。網上物業轉介及代理服務為一個連接一直與本集團合作的物業開發商與更多第三方房地產代理的交換及匹配一手物業開發項目信息的網上平台(「網上轉介平台」)。使用網上物業轉介服務的各項目貢獻的收益通常高於傳統房地產代理服務貢獻的收益，而從該等各項目收取的收益百分比將分給招攬買家的其他房地產代理，並記入佣金開支。

經過不斷的努力，於二零二零年，本集團於一手房地產市場的業務已擴展至涵蓋廣東大灣區九個城市中的七個城市，以及梅州市場。本集團於可見將來將進一步在大灣區其他城市及廣東省以外地區探索機會，旨在把握及搶佔更多該等新市場的市場份額。

管理層討論與分析

本集團將資源由發展二手物業代理服務轉移至開拓及發展一手物業代理服務。其乃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力較小的店舖部分實施。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團關閉12間店舖、開設1間新店舖，令本集團店舖的數量減少至二零二零年十二月三十一日的29間（二零一九年十二月三十一日：40間）。

綜合服務

綜合服務分部指向物業開發商、個別客戶及公司等客戶提供廣泛的增值服務。該等服務包括本集團的招商易業務，協助有商業單位的一手市場發展項目的物業開發商識別及接洽潛在租戶。本集團亦提供一站式服務中心，向買家提供多項增值服務，如收租、物業維修及維護以及設計及裝修。截至二零二零年十二月三十一日止年度，綜合服務產生的收益較二零一九年的人民幣2.0百萬元減少26.2%至約人民幣1.4百萬元。

物業管理服務

於收購方圓現代生活後，本集團涉足中國的物業管理行業，該行業於過去幾年中呈現穩定增長，而在中國政府的支持下以及物業管理服務需求及商用物業供給持續增長的推動下，預期該行業於未來幾年將繼續繁榮。收購方圓現代生活進一步擴展了本集團的業務組合。物業管理服務及房地產代理業務將互為補充，可能透過共享客戶群體、市場資源以及運營及管理經驗，創造更多協同效應。

該聯合不僅令本公司之品牌及服務的市場接受度更高，而且為本集團拓寬其服務於房地產代理及物業管理價值鏈的廣度及深度提供了新商機。

財務回顧

收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣276.7百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣256.3百萬元增加約8.0%。該增長乃主要由於網上物業轉介及代理業務在業務範圍、業務夥伴的數目各方面的擴大。

僱員福利開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度的僱員福利開支較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣104.6百萬元減少10.3%至約人民幣93.8百萬元，此乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度的僱員總數719人減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的687人。

管理層討論與分析

廣告、推廣及其他佣金開支

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得廣告、推廣及其他佣金開支約人民幣129.7百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣95.4百萬元上升36.0%。該增長主要是由於網上物業轉介及代理服務產生的收益增長，導致分給招攬買家的房地產代理的佣金增加，並記入廣告、推廣及其他佣金開支所致。

短期租賃支出

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得短期租賃支出人民幣2.8百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣3.1百萬元減少約11.5%，此乃主要由於店舖數目有所減少。

其他經營開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得其他經營開支約人民幣21.4百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣12.7百萬元增加69.4%。該增加主要由於本集團業務擴張令辦公室開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣3.0百萬元增加至人民幣6.1百萬元、收購相關成本人民幣2.1百萬元及向香港公益金捐款人民幣0.9百萬元。

上市開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就有關其由GEM轉至主板上市的專業費用錄得開支約人民幣5.0百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度有關轉板上市的專業費用為人民幣4.2百萬元。

流動資金及財務資源

於二零一九年及二零二零年，本集團的資金來源主要為經營活動所產生的現金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨流動資產約為人民幣142.0百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣122.5百萬元)，總資產約為人民幣219.9百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣210.4百萬元)及股東資金約為人民幣140.8百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣128.1百萬元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣138.5百萬元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣98.7百萬元)。

債務

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何短期借款(二零一九年：人民幣零元)，亦無長期借款(二零一九年：人民幣零元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(按總負債除以總資產計算)為35%(二零一九年：39%)。

外匯風險

由於本集團的銷售以人民幣計值，而本集團的購買及開支均以人民幣或港元計值及並無重大外匯借款，故本集團的貨幣波動風險被視為並不重大。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

管理層討論與分析

利率風險

於二零二零年十二月三十一日，由於本集團於並無銀行借款，故本集團的利率風險主要源自本集團銀行結餘的利率波動。

財務關鍵績效指標

	二零二零年	二零一九年
淨利潤率	4.2%	8.7%
資本負債比率	35%	39%

淨利潤率

與截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨利潤率8.7%相比，截至二零二零年十二月三十一日止年度的淨利潤率減少至4.2%。該減少乃主要由於(i)廣告、推廣及其他佣金開支因網上物業轉介及代理服務壯大而由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣95.4百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣129.7百萬元；及(ii)截至二零二零年十二月三十一日止年度產生轉至主板上市開支約人民幣5.0百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣4.2百萬元，以及與收購方圓現代生活相關的成本約人民幣2.1百萬元。

資本負債比率

與二零一九年十二月三十一日的資本負債比率39%相比，二零二零年十二月三十一日的資本負債比率輕微下降至35%，此乃主要由於銀行結餘及來自有效收款的現金增加所致。

員工及本集團的薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有687名員工(二零一九年：719名員工)。

有關本集團僱員福利及董事酬金總額的詳情，請參閱綜合財務報表附註10及11。

有關購股權計劃的詳情，請參閱本年報董事會報告「購股權計劃」。

本集團的薪酬政策乃基於本集團的經營業績、僱員個人表現、工作經驗、各自職責、功績、資歷及能力以及可比較市場統計數據及國家政策而制定。本集團的薪酬政策由本集團管理層定期檢討。

本公司有關董事酬金的政策一般為(i)酬金額乃根據有關董事經驗、責任、工作量及投入本公司的時間釐定；及(ii)非現金福利可作為彼等的薪酬待遇提提供予董事。

主要投資

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無持有重大投資。於本年報日期，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

管理層討論與分析

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債(二零一九年：人民幣零元)。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔(二零一九年：人民幣400,000元)。

除本年報載列者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無收購或出售任何主要附屬公司或聯屬公司(二零一九年：無)。

新型冠狀病毒爆發的影響

二零一九年末及二零二零年初因新型冠狀病毒引發的肺炎疫情對人們的生活及中國經濟造成負面影響，導致諸多商業活動中斷，包括房地產公司業務。中國政府及私營企業組織採取的控制措施逐步控制中國疫情，國內經濟隨之復甦，物業市場率先回暖。

新冠肺炎爆發對本集團業務營運及財務狀況並無任何重大不利影響。根據本集團對其業務營運所受影響的評估，業務受損規模較小且大致限於二零二零年第一季度，彼時本集團提供服務的房地產項目被限制物業到訪及參觀，而本集團辦事處實施遠程工作安排。二零二零年第二季度以來，業務重啟並重回正軌。

本集團認為其財務狀況所受影響甚微。二零二零年上半年的收益佔本年度收益總額約46.6%，而二零二零年下半年的收益則佔本年度收益總額約53.4%。本集團流動資金狀況或營運資金充足程度亦概無受到任何重大影響。

為確保本集團僱員處於健康安全的工作環境並防止新冠肺炎在辦事處或本集團門店傳播，本集團已採取各種預防措施，包括(a)定期清潔及消毒室內設施、電梯及周遭公共區域，提高本集團辦事處及門店的衛生程度；(b)所有僱員須每日進行體溫檢測方可進入辦事處；(c)限制電梯的使用；(d)監察僱員的旅行記錄；(e)盡可能減少面對面會面；及(f)要求僱員工作全程佩戴口罩並於體感不適時立即向本集團報告。該等預防措施(包括購買防疫必需品)增加的成本有限且預期將產生的成本亦有限。

主要風險及不確定因素

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。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。

管理層討論與分析

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。

本集團的業務須遵守中國政府推行的多種條例，乃由於房地產行業整體受高度規範。

本集團的業務須遵守廣泛的法律、政府規例及政策，而本集團易受中國物業市場的政策變動影響，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所指定的多項要求，包括由當地機關設置的旨在實施有關法律及法規的政策及程序。此外，本集團亦受旨在對中國物業分部有更為廣泛影響的法律及法規間接影響。

通過政策及其他經濟措施(如設置利率、改變銀行儲備金利率以控制信貸供應及實施借貸限制、增加物業轉讓的稅項以及對境外投資及貨幣兌換實施限制)，中國政府對中國的增長及發展有著可觀的影響。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不同分部的業務。近期政府的措施旨在對中國物業市場的定價施加下調壓力，並對本集團所經營的一級物業市場及二級房地產市場的價格回升造成影響。中國政府所採取的更多限制措施(如收緊貨幣及信貸政策)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。本集團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。

管理層討論與分析

本集團業務或會受到發生自然災害、廣泛傳播的衛生傳染病或其他疫情的不利影響。

本集團於廣州及大灣區其他地區從事房地產代理服務，本集團業務受限於該地區及中國的總體經濟及社會狀況。自然災害及傳染病(如豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸綜合征(SARS)或冠狀病毒)或會對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。中國發生自然災害或長時間傳染病疫情或其他不利公共衛生發展或會對本集團業務及經營造成不利影響。

自新型冠狀病毒肺炎疫情爆發以來，物業發展項目暫停及店鋪暫時關閉導致短時間內本集團的業務中斷。對公共衛生安全的日益擔憂及新型冠狀病毒肺炎疫情對整體經濟的影響或會減少潛在物業買家進行物業參觀或投資房地產的興趣，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。由於政府或會採取隔離受影響地區等監管或行政措施或其他措施以控制或遏制傳染病的爆發，疫情爆發亦可能影響及限制整體經濟活動水平，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。

前景與展望

「十四五」期間(二零二一年至二零二五年)的雙循環發展模式將為房地產開發帶來大量機遇，特別是在新型城鎮化、出租房、現有物業升級和房地產產業鏈擴展等方面。未來幾年，預期中國的強勁發展和經濟勢頭將繼續令房地產價格保持穩定，住房價格及銷量有望實現穩步增長。

展望二零二一年，中央政府將採取多種措施暢通國內流通，充分挖掘內需潛力，貨幣政策將側重穩定增長、結構化調整、風險管理和通脹控制，並提供有利於經濟復甦的金融環境。房地產調控將繼續保持整體穩定，遵循「房住不炒」的總體政策，地方政府的調控政策將著眼於創造及維護健康的市場環境，以支持「穩定土地價格、房價及預期」的目標。因此，預期諸如限貸以及限購及限售等政策於短期內不會取消。

中國政府工作報告將二零二一年的國內生產總值增長率定為6%以上，根據廣東省統計局的大灣區與長三角發展潛力比較研究，大灣區(中國內地九座城市)於「十四五」期間的潛在增長率為4.8%至5.5%，高於長三角的增長率。

管理層討論與分析

得益於中央政府的扶持政策、成熟的工業發展及強大的人口吸引力以及前幾年區域市場的調整，外加壓抑的市場需求，可能實現強勁復甦。在供應方面，土地供應於二零二零年大幅增加，並且積極的新型建造活動將有效改善整體的供需情況。大灣區的房地產市場將從供需的積極影響中受益。鑑於土地價格及房價現時的增長勢頭，地方政府及監管機構可能會出手干預以減緩快速增長的趨勢，故住房價格的增長率將回落至合理水平。

本集團預期二零二一年經濟企穩，在對市場波動及變動保持謹慎的同時，本集團將通過與物業開發商建立更緊密的關係及承接更多一手物業項目，繼續專注於本集團已成功進入及正在開發的大灣區城市的業務發展及繼續專注於全面的物業諮詢及代理服務(作為其主要業務)。本集團認為網上物業轉介及代理服務亦有利於本集團維持固定及穩定的項目流量，以及提升其作為物業開發商的知名度，因此預期繼續擴大該服務之覆蓋範圍。本集團充分利用該等機會，尤其是將其業務擴展至為住宅及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。作為本集團的另一項重要業務分部，物業管理服務將與先前現有的代理服務互為補充，從而實現協同效應。展望未來，鑑於有利的政府政策，本集團擬考慮進一步擴大其服務範圍，以涵蓋向其客戶社區提供額外增值服務及生活方式服務，並潛在開發數字平台以促使社區內當代互動及智能環境。

報告期後事項

於二零二零年十月十五日，本集團與廣州市樂冠投資有限公司(一間根據中國法律成立的有限公司，為廣東方圓投資有限公司的直接全資附屬公司，並由方明先生(本公司主席兼非執行董事)間接持有約99%權益)及一間無關聯公司(統稱「賣方」)訂立購股協議，內容有關收購於方圓現代生活股本權益之約66.31% (「收購事項」)。收購事項已於二零二一年一月二十八日(「完成日期」)完成。於完成後，方圓現代生活成為本公司間接非全資附屬公司，而方圓現代生活及其附屬公司於完成日期後之財務業績將於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

有關收購事項及於收購事項完成後本集團與方圓集團訂立的相關服務及租賃協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年九月三日及二零二一年一月二十八日的公告及日期為二零二零年十二月三日的通函。

董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司每股普通股1港仙之末期股息。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事

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

姓名	年齡	獲委任為 董事日期	加入 本集團日期	角色及職責	與其他董事及 高級管理層的關係
執行董事					
容海明	44歲	二零一七年二月 十六日	二零一六年一月	提供本集團策略規劃及 一般管理	概無關係
易若峰	43歲	二零一七年二月 十六日	二零一六年一月	監督本集團的日常營 運、行政及財務事宜	概無關係
謝麗華	65歲	二零一七年二月 十六日	一九九七年四月	就總體業務規劃提供意 見及監督策略事宜	概無關係
非執行董事					
方明	55歲	二零一七年二月 十六日	一九九七年三月	向本集團提供策略意見	概無關係
獨立非執行董事					
梁偉雄	53歲	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月 二十三日	監督董事會並向其提供 獨立判斷	概無關係
廖俊平	58歲	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月 二十三日	監督董事會並向其提供 獨立判斷	概無關係
田秋生	65歲	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月 二十三日	監督董事會並向其提供 獨立判斷	概無關係
杜稱華	51歲	二零一七年十月 二十三日	二零一七年十月 二十三日	監督董事會並向其提供 獨立判斷	概無關係

董事及高級管理層之履歷詳情

執行董事

容海明女士（「容女士」），44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有限公司及其附屬公司（除本集團外）（「方圓集團」），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」），43歲，於二零一七年二月十六日獲委任為執行董事，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。

董事及高級管理層之履歷詳情

謝麗華女士(「謝女士」)，65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有限公司董事，自此一直擔任該職，負責就總體業務規劃提供意見及監督策略事宜。

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」)，55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」)，53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。梁先生亦為本公司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)。梁先生亦於房地產投資信託(「房地產投資信託」)方面具豐富經驗。他曾參與成立首項由私人機構籌組的房地產投資信託泓富產業信託(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(現稱「首程控股有限公司」)(股份代號：697)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。梁先生於二零一七年九月至二零二一年二月擔任香港創業板上市公司永勤集團(控股)有限公司(股份代號：8275)的獨立非執行董事。

董事及高級管理層之履歷詳情

梁先生亦於首次公開發售、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」），58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。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35年的經驗。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專家顧問、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（二零一三年至二零一八年）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。

董事及高級管理層之履歷詳情

田秋生先生(「田先生」)，65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。田先生亦為本公司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25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，廣東省人民政府參事。

田先生目前為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(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司(股份代號：1513))、萬聯證券股份有限公司、珠海農村商業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」)，51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。杜先生亦為本公司審核委員會成員。

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。

董事及高級管理層之履歷詳情

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

下表載列有關高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	獲委任 現時職位日期	加入本集團 的日期	角色及職責	與其他董事及 高級管理層的關係
徐鵬	41歲	副總經理	二零一六年一月	二零一六年一月	物業項目銷售及營銷	概無關係
朱曉明	36歲	副總經理	二零一六年一月	二零一二年三月	一手物業項目銷售	概無關係

徐鵬先生（「徐先生」），41歲，於二零一六年一月加入本集團擔任副總經理及現時主要負責本集團一手物業項目的銷售。

在加入本集團之前，徐先生於二零零一年七月至二零零七年三月擔任廣東農墾集團燕塘地產開發公司銷售總監，主要負責銷售工作。於二零零七年三月至二零零九年五月，徐先生擔任廣州市勤天地產集團有限公司銷售副總監，主要負責銷售工作。於二零零九年五月至二零一零年三月，徐先生擔任廣州九如房地產諮詢有限公司副總經理，負責提供房地產諮詢服務。於二零一零年三月至二零一一年三月，徐先生擔任廣州市世聯房地產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並主要負責物業銷售及市場營銷。

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

董事及高級管理層之履歷詳情

朱曉明女士(「朱女士」)，36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。

如在中國成立的實體或企業的中文名稱與英文譯名有任何出入，概以中文名稱為準。

公司秘書

曹炳昌先生(「曹先生」)，41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及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、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公司治理公會(前稱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。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事會委員會

審核委員會

本公司已於二零一七年十月二十三日成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍，本公司於二零二零年五月二十六日遵照上市規則第3.21條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C.3段修訂並採納該職權範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控制度。審核委員會有三名成員，包括梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生，其中梁偉雄先生已獲委任為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已於二零一七年十月二十三日成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍，本公司於二零二零年五月二十六日遵照上市規則第3.25條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段修訂並採納該職權範圍。薪酬委員會有三名成員，包括易若峰先生、梁偉雄先生及田秋生先生。其中田秋生先生獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)檢討及釐定應付董事及高級管理層之薪酬待遇、紅利及其他補償的條款並就本集團有關董事及高級管理層全部薪酬政策及架構向董事會提供建議。

提名委員會

本公司已於二零一七年十月二十三日成立提名委員會，並制訂其書面職權範圍，本公司於二零二零年五月二十六日遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段修訂並採納該職權範圍。提名委員會有三名成員，包括容海明女士、廖俊平先生及田秋生先生。其中容海明女士已獲委任為提名委員會主席。由於提名委員會並非由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席，故本公司偏離企業管治守則條文第A.5.1條。提名委員會由一名執行董事代替擔任主席，原因為董事會認為參與本公司日常營運的執行董事可能更適合檢討董事會組成，從而補充本集團的企業發展策略及更好地了解本集團的需求。提名委員會主要負責檢討董事會架構、規模、組成及多元化政策並就委任董事及管理董事會繼任向董事會提供建議。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層的薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們向董事支付的薪酬總額(包括薪金及花紅、津貼及退休金費用)約為人民幣3.2百萬元(二零一九年：人民幣3.1百萬元)。

年內，五名最高薪人士中，本集團三名(二零一九年：三名)非董事最高薪人士的薪酬總額(包括薪金及花紅、及退休金費用)約為人民幣2.3百萬元(二零一九年：人民幣2.8百萬元)。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度各年，我們概無向董事或高級管理人員支付任何酬金，作為吸引彼等加入我們的獎勵或作為離職補償。此外，同期亦無董事放棄收取任何薪酬。

薪酬政策

董事及高級管理層以董事袍金、薪金、實物福利及／或酌情花紅形式(經參考可資比較公司所支付者、時間投入及本集團的表現)收取報酬。本集團亦就董事及高級管理層向本集團提供服務或就本集團營運執行職務所產生的必要合理開支作出償付。我們參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬福利的市場水平、董事各自的職責以及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇。

企業管治報告

企業管治報告

本公司致力透過持續改善其企業管治常規及程序，推行高水平企業管治。董事會相信，完善及合理的企業管治常規對本集團持續發展以及保障利益及本集團資產至關重要。

董事會已檢討本集團的企業管治常規，並信納本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告所載的所有守則條文，惟上文「董事會委員會－提名委員會」一節所述的企業管治守則條文第A.5.1條除外。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納條款相等於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的董事進行證券交易之行為守則。本公司已根據標準守則之書面指引向全體董事作出特定查詢，而全體董事已確認彼等截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會由以下董事組成：

執行董事

容海明女士(行政總裁)
易若峰先生
謝麗華女士

非執行董事

方明先生(主席)

獨立非執行董事

梁偉雄先生
廖俊平先生
田秋生先生
杜稱華先生

本公司業務的整體管理歸董事會負責，董事會承擔領導及控制本公司的責任，及董事共同負責促進本公司的成功，包括指引及監督本公司的事務以及監察戰略計劃的實施，以增強股東價值。

通常而言，董事會負責處理本公司事務的所有重大方面，其中包括：

- 制定整體戰略及檢討其財務表現及業績以及風險管理及內部監控系統；
- 關於本公司主要業務及財務目標的政策；

企業管治報告

- 重大交易，包括收購、投資、出售資產或資本開支；
- 董事會成員及核數師的委任、罷免或續聘；
- 與主要利益相關者的溝通，包括股東及監管機構；及
- 就末期股息及宣派任何中期股息向股東提供的建議。

董事會負責維持適當的會計記錄，以便董事監督及以合理準確的方式披露本集團的財務狀況。董事會透過中期及年度業績公告以及就相關法律、規則及法規規定的其他事項及時刊發報告及公告，向股東通報本集團最新的營運及財務狀況。

董事於履行作為董事的職責時，亦會於有需要的情況下獲提供獨立專業意見，相關費用由本公司承擔。全體董事（包括獨立非執行董事）就本公司的健康發展及成功向股東承擔責任。彼等均知悉以真誠原則及本公司最佳利益行事的職責。

非執行董事（包括獨立非執行董事）就戰略性及關鍵事項向本公司提供意見。董事會認為各非執行董事為董事會的積極運作帶來其自身的豐富經驗及專業知識。為此，執行董事與非執行董事定期舉行非正式會議。主席至少每年一次與非執行董事舉行並無執行董事出席之會議，以評估董事會的運作情況。

各獨立非執行董事均已確認，根據上市規則所載獨立性評估指引，彼獨立於本公司且本公司亦認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

各執行董事（包括非執行董事）已與本公司簽訂服務合約，直至任何一方於委任期或任何後續委任期結束前至少提前一個月向另一方發出書面通知終止服務合約。該等委任須遵守本公司經修訂及重列組織章程大綱及細則（「**組織章程細則**」）關於董事離職、罷免及董事輪流退任之規定。

本公司執行董事負責監察及監督特定業務領域之營運以及實施執行董事會設定之戰略及政策，及授權管理層負責本公司日常管理。

董事會任何成員之間並無關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

企業管治報告

董事委員會

有關董事委員會的組成及責任，請參閱本年報第25至29頁。

薪酬委員會(「薪酬委員會」)

薪酬委員會的主要職責為制定及審閱董事及高級管理人員的薪酬政策及架構並就僱員福利安排向董事會提供建議。

薪酬委員會透過參照董事會之公司目標及宗旨，檢討及批准董事薪酬。為避免利益衝突，於任何所提呈議案擁有利益的任何成員須就相關議案放棄投票。薪酬委員會於二零一七年十月二十三日成立，並訂有書面職權範圍以監督全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成並由一名獨立非執行董事擔任主席。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行1次會議，並於會上審閱職權範圍並討論本公司的二零二零年績效花紅議案，以及討論本公司董事及高級管理層的薪酬待遇，而各成員出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	截至二零二零年 十二月三十一日止 財政年度參加會議次數
田秋生先生(薪酬委員會主席)	1/1
梁偉雄先生	1/1
易若峰先生	1/1

提名委員會(「提名委員會」)

提名委員會於二零一七年十月二十三日成立，並訂有書面職權範圍(已於二零二零年五月二十六日修訂及採納)以審閱董事會的架構、人數及組成(包括但不限於性別、技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會在物色合適的董事候選人及向董事會提供建議時，將考慮提倡董事會多元化背景及經驗、能力、業務、技術或專業技能及服務投入及意願等因素。提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成並由一名執行董事擔任主席。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行1次會議，並於會上審閱董事會的職權範圍、架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)、評估獨立非執行董事的獨立性及於考慮董事的經驗及資歷後就彼等的重新委任向董事會提出建議，各成員出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	截至二零二零年 十二月三十一日止 財政年度參加會議次數
容海明女士(提名委員會主席)	1/1
廖俊平先生	1/1
田秋生先生	1/1

企業管治報告

審核委員會(「審核委員會」)

審核委員會於二零一七年十月二十三日成立，其書面職權範圍於二零一九年二月十五日及二零二零年五月二十六日遵照上市規則及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告獲修訂及採納。審核委員會的主要職責為(其中包括)就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、審閱財務資料、監管我們的財務申報流程、風險管理及內部監控程序、風險管理制度及審核流程以及執行董事會委派的其他職責及責任。審核委員會由全體獨立非執行董事組成並由一名獨立非執行董事梁偉雄先生擔任主席。梁偉雄先生為特許公認會計師公會資深會員，亦為香港會計師公會執業會計師，於財務及會計方面擁有豐富經驗。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行3次會議，並於會上審閱職權範圍並討論本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務業績，包括本集團採納的會計原則及慣例、本公司遵守企業管治守則的情況及於本企業管治報告的披露、本集團風險管理及內部監控系統的效能以及本集團的內部審核職能。審核委員會建議董事會於應屆股東週年大會上續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司的外部獨立核數師，各成員出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	截至二零二零年 十二月三十一日止 財政年度參加會議次數
梁偉雄先生(審核委員會主席)	3/3
田秋生先生	3/3
杜稱華先生	3/3

董事會成員多元化政策

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升本公司的表現質素裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。採納董事會成員多元化政策(「政策」)旨在列載董事會為達致成員多元化而採取的方針。政策概要載列如下：

可計量目標及實施

甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻而作決定。

企業管治報告

監察及匯報

提名委員會將每年在年報內匯報董事會在多元化層面的組成，並監察該政策的實施。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行1次會議審閱董事會組成，並認為董事會由具備不同性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識的成員組成。所有執行董事均擁有廣泛而多元化的管理、財務經驗以及房地產代理行業相關經驗。獨立非執行董事擁有企業融資及會計、法律及房地產業務管理方面的專業知識。有關董事的進一步詳情載於本報告「董事及高級管理人員履歷」一節。

檢討該政策

提名委員會將在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。提名委員會將會討論任何可能須作出的修訂，再向董事會提出修訂建議以作考慮及批准。

提名政策

本公司於二零一九年二月十五日採納提名政策，訂立了提名委員會確定合資格成為董事會成員的人士及參考已制定的標準就甄選獲提名出任董事的人士向董事會提供建議的書面指引。董事會最終負責選任新增董事。董事會透過向提名委員會授權，盡最大的努力確保獲委任加入董事會的董事具備對本集團業務而言至關重要的有關業務背景、經驗及知識、財務及管理技能，使董事會能夠作出成熟明智的決定。總體而言，彼等具備與本集團相關且對本集團有價值的領域的能力。

股息政策

本公司已採納一項股息政策（「股息政策」，自二零一九年二月十五日起生效），釐定是否擬派股息及釐定股息金額時，董事會須考慮（其中包括）下列因素：

- (a) 本公司當前及未來的營運、實際及預期財務表現；
- (b) 任何公司發展計劃；
- (c) 本集團的流動資金狀況、營運資金及資本開支要求以及未來預期資金需求；
- (d) 本集團的債務權益比率、權益回報率及有關財務契諾的水平；
- (e) 本集團債權人或其他第三方可能施加的有關派付股息的任何限制；

企業管治報告

- (f) 本公司及本集團各成員公司的保留溢利及可供分派儲備；
- (g) 總體經濟狀況、本集團業務的商業週期及可能對本公司業務或財務表現及狀況有影響的其他內外部因素；及
- (h) 董事會認為適用且相關的任何其他因素。

宣派及派付股息亦須遵守開曼群島公司法及任何其他適用法律、法規及規例以及經修訂及經重列的本公司組織章程大綱及細則所規定的任何限制。

有關董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息的詳情，請參閱本年報「董事會報告」中「建議股息」一節。

董事會成員組成以及董事會及委員會會議

會議常規及準則

企業管治守則條文第A.1.1條規定，每年須最少定期召開四次董事會會議，並大概每季度召開一次，且大多數董事須積極參加會議，無論親身或通過其他電子通訊方式參加。自本公司於二零一七年十一月十五日上市以來，董事會已採納每年舉行四次會議之慣例，大約每季度一次，且提前至少14日向董事發出通知。如有必要，將舉行其他董事會會議並於合理時間提前發出通知。

成員組成

於二零二零年十二月三十一日，董事會由三名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於本年度，本公司一直符合上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事，其中最少一名擁有合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。董事履歷載於本報告第14至20頁及本公司網站。董事名單及其角色和職能已於本公司網站及聯交所網站登載。現時，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會輔助董事會監察本公司事務的特定領域。各委員會已告成立並訂有經董事會批准的書面職權範圍，當中載列委員會的主要職責及責任。該等職權範圍於本公司網站及聯交所網站登載。

企業管治報告

舉行會議及出席記錄

年內，董事會及委員會的成員組成以及各董事出席董事會及委員會會議的個人記錄載列如下：

董事姓名	所出席會議／所舉行會議					股東週年大會	股東特別大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議			
執行董事							
容海明女士	5/5			1/1		1/1	2/2
易若峰先生	5/5		1/1			1/1	2/2
謝麗華女士	5/5					1/1	2/2
非執行董事							
方明先生	5/5					1/1	2/2
獨立非執行董事							
梁偉雄先生	5/5	3/3	1/1			1/1	2/2
廖俊平先生	5/5			1/1		1/1	2/2
田秋生先生	5/5	3/3	1/1	1/1		1/1	2/2
杜稱華先生	4/5	3/3				0/1	1/2

入職及持續發展

每名新委任董事均獲得一套全面入職資料(「該資料」)，以加深彼對本集團文化及營運的知識及理解。該資料一般包括有關本集團架構、業務策略、近期發展及管治常規的簡報或簡介。根據企業管治守則的守則條文第A.6.5條，為使董事獲取及提升彼等的相關知識及技能(附註1)，本公司已撥支展開適用的培訓並鼓勵董事參與持續專業發展計劃。董事確認，彼等已接受培訓：

參加研討會或簡報或閱讀報刊的董事姓名

容海明女士	✓
易若峰先生	✓
謝麗華女士	✓
方明先生	✓
梁偉雄先生	✓
廖俊平先生	✓
田秋生先生	✓
杜稱華先生	✓

附註1： 上述培訓指與本集團業務、經濟、企業管治、規則及規例、會計、財務或專業技能及／或董事職務及職責有關的培訓。

董事確認持續專業發展對彼等為本公司作出持續貢獻而言尤為重要，且本公司亦將於有需要情況下提供相關支援。

企業管治報告

問責及審核

董事會確認其有責任就各財政年度編製真實及公平地反映本集團事務狀況的財務報表。董事會並不知悉有任何與事件或情況有關的重大不確定因素，可致使本集團的持續經營能力產生重大疑慮。因此，董事會已採用持續經營基準編製本集團的財務報表。

董事會亦確認，其有責任在本公司年度及半年度報告、其他價格敏感公佈及上市規則規定的其他財務披露中，呈列中肯、清晰及易於理解的評估，並向監管機構呈交報告以及根據法定規定披露所需資料。

以上聲明應與獨立核數師報告一併閱讀，旨在讓股東分辨董事與核數師各自就財務報表所承擔責任的區別。

經作出適當查詢及檢查可能導致重大財務風險的主要範疇後，董事有理由預期，本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營。因此，董事於編製本年度財務報表時繼續採取持續經營基準，且董事認為本集團已貫徹應用合適的會計政策，並根據適用的會計準則作出合理的判斷及估計。

季度、中期及年度業績及報告乃於有關期間完結後按照GEM上市規則及上市規則的規定時限內刊發，藉以向利益相關者提供具透明度及適時的財務資料。

核數師薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就提供的核數及非核數服務已付或應付香港立信德豪會計師事務所有限公司及其聯屬公司的薪酬分別約為人民幣1,143,000元及人民幣1,310,000元。所提供非核數服務的性質指服務目的為從GEM轉板至主板上市及收購方圓現代生活。

就於中國提供的核數服務已付或應付其他核數師的薪酬約為人民幣65,000元(二零一九年：人民幣42,000元)。

企業管治報告

企業管治職能

本公司於二零一七年十月二十三日採納企業管治職能的書面職權範圍，而董事會共同負責以下企業管治職能：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並就變動及更新提出推薦意見；
2. 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法定及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告中作出的披露；及
6. 載列於企業管治守則內董事會負責的該等其他企業管治職務及職能(經不時修訂)。

風險管理及內部監控

本公司已制訂內部風險管理流程及程序識別、評估及管理本集團主要風險。董事會整體負責為本集團設立及維持一個有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其有效性。但該等程序旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

管理層負責實施由董事會批准的程序，並監察該等程序的遵守情況。審核委員會每年至少審閱風險範疇並評估該等程序之可行性及有效性一次。

本公司風險管理及內部監控系統的主要特征包括：(i) 指定實施及執行部門；(ii) 管理層確保就可能影響業務及經營的重大風險採取適當措施；及(iii) 內部核數師就風險管理及內部監控的有效性向董事會、審核委員會及管理層提供獨立確認。

內部審核職能監督本公司的內部管治，並就風險管理及內部監控系統的充足性及有效性提供獨立確認。負責的內部核數師直接向審核委員會報告，向審核委員會提交內部審核報告，並向全體董事報告內部審核工作的結果。

企業管治報告

此外，本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度進行一次內部審核評估本集團風險管理及內部監控系統(涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能)的有效性。審核委員會及董事會已審閱內部監控報告，且並無提出任何須改進之重要問題。截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會認為本公司的風險管理及內部監控系統屬足夠及有效，且本公司已遵守企業管治守則中有關內部監控及風險管理的守則條文。

本公司已根據適用的法例及法規，建立確保以平等及時的方式傳播內幕消息予公眾的政策。獲本集團授權負責投資者關係、企業事務及財務控制職能的董事，有責任確保及監察適用披露程序獲遵守。相關董事可隨時根據「按需要」基準接觸內幕消息。提醒所涉及的人員及專業人員須保密內幕消息，直到公開披露為止。本公司已實施其他程序以避免錯誤處理內幕消息的情形，包括董事及管理層對本公司證券交易的事先批准、定期禁售期的通知、董事及員工進行證券交易的限制、以及識別項目的代號。

此外，本公司定期提醒董事及僱員遵守有關內幕消息的所有政策。本公司亦及時為董事及僱員提供最新監管更新資料，確保彼等遵守監管規定。

公司秘書

根據組織章程細則，公司秘書的任命及罷免須獲董事會批准。公司秘書負責確保遵循董事會程序及政策以及有效執行董事會活動。公司秘書亦負責保存本公司所有董事會及委員會會議的詳盡會議記錄。會議記錄的初稿及最後定稿將於各會議後合理時間內發送予董事以徵求彼等意見，並儲存以作記錄。董事可全權及時查閱本公司董事會及委員會會議的會議記錄。公司秘書曹炳昌先生確認，彼已符合上市規則規定的所有資格、經驗及已遵守接受不少於15小時的相關專業培訓的要求。

股東權利

本公司股東大會提供機會讓股東與董事會進行溝通。本公司股東週年大會每年將於董事會釐定的地點舉行。股東週年大會以外的各個股東大會稱為股東特別大會(「股東特別大會」)。

召開股東特別大會的權利及程序

根據組織章程細則第64條，董事會可酌情召開股東特別大會。任何一名或以上於提出要求日期持有不少於本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東，隨時有權透過按以下方式向本公司主要營業地點發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求所述的任何事宜；而有關大會應於提出有關要求後兩個月內舉行。

企業管治報告

有關要求應以書面形式向董事會或本公司的公司秘書作出，聯絡方式如下：

本公司的中國主要營業地點：

中國廣州市天河區體育東路28號

本公司的註冊辦事處：

地址：Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands

倘董事會於提出要求起計21日內未能正式召開有關股東特別大會，提出要求人士可自行以相同方式召開大會，而提出要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向提出要求人士償付。

就有關董事會的事宜而言，股東可以下列方式聯絡本公司：

郵寄至本公司的香港主要營業地點：香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室；或電郵至ir@fydc.cn。

倘董事會於提出要求日期起計21日內未能召開有關大會，提出要求人士可以相同方式召開大會，而提出要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向提出要求人士償付。

向董事會作出查詢的權利

股東有權向董事會作出查詢。所有有關查詢應以書面提出，並郵寄至本公司於香港的主要營業地點（註明收件人為公司秘書）。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

於股東大會上提出議案的權利

開曼群島經修訂公司法（經不時修訂、修改及補充）並無准許股東於股東大會上提呈新決議案的條文。然而，根據本公司組織章程細則，有意提出決議案的股東可透過遵照上文所載的程序提出召開股東特別大會。

章程文件

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司章程文件並無重大變動。組織章程細則可於聯交所及本公司網站查閱。

企業管治報告

投資者關係

董事會認同持續與股東保持溝通的重要性。本公司透過多個溝通渠道促進與股東的溝通，包括根據上市規則所規定刊發有關重要發展的通告、通函及公佈以及中期報告及年報（該等資料可於本公司網站「投資者關係」閱覽）。

本公司旨在提高自身透明度、加深投資者／股東對本集團業務發展的理解及信心，以及獲取更多市場認同及股東支持。本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。本公司根據上市規則及組織章程細則規定向全體股東寄發股東特別大會及股東週年大會通告。非執行董事出席大會回答有關其角色、任期及董事委員會的提問乃標準常規。投票表決結果將於會後在聯交所及本公司網站公佈。

如對董事會有任何意見及建議，可透過郵寄（地址為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室）或電郵（電郵地址：ir@fydc.cn）的方式寄往本公司的香港辦事處或公司秘書。

董事會報告

董事會謹此提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度年報及經審核財務報表。

主要營業地點

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點分別為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands及香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

主要活動及業務回顧

本集團的主要活動為(i)一手及二手物業市場的綜合房地產代理服務；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)於二零二一年一月收購方圓現代生活後為住用及商用物業提供綜合服務以及物業管理服務及增值服務。按香港公司條例附表5所規定有關該等業務的進一步討論及分析，包括本集團業務回顧及有關本集團面臨的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務的未來可能發展動向，載於本年報第5至12頁的管理層討論與分析中。該討論構成本董事會報告的一部分。

主要客戶及供應商

截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們的最大客戶佔總收益約12.8%。向我們五大客戶作出的銷售合計貢獻我們年內銷售總額約46.7%，其中三大客戶為方圓集團之集團實體，故該三大客戶為關連客戶。綜合計算，屬方圓集團內實體的客戶合共佔總收益約38.4%。除所披露者外，董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的本公司任何股東概無於該等主要客戶中擁有任何權益。

由於我們主要業務活動的性質，我們並無主要供應商。我們與多家供應商訂立協議，內容主要有關提供市場推廣及廣告服務。此外，我們可與引進買家的房地產代理分攤網上物業轉介及代理服務業務項下自物業開發商收取的佣金。

分部資料

本集團年內之分部資料載於財務報表附註6。

建議股息

董事建議向於二零二一年六月十日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二零年十二月三十一日止年度末期現金股息每股1港仙(「建議末期股息」)(二零一九年：零)。

待股東於本公司應屆股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上批准及遵守開曼群島公司法後，建議末期股息將於二零二一年六月二十五日或前後派付。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記

預期股東週年大會將於二零二一年五月二十八日(星期五)舉行。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年五月二十五日至二零二一年五月二十八日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年五月二十四日下午四時三十分送達本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)辦理登記。

為確定收取建議末期股息之資格(該股息須待股東於股東週年大會上批准，方可作實)，本公司將於二零二一年六月五日至二零二一年六月十日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合享有建議末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年六月四日下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。

資本負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(總負債除以總資產)為35%，而二零一九年十二月三十一日為39%。

慈善捐款

本集團參與了香港交易及結算有限公司發起的股份代號抽籤計劃，二零二零年向香港公益金捐贈約人民幣0.9百萬元。

財務資料概要

本集團於過去四個財政年度的已公佈業績以及資產、負債概要載於第102頁，乃摘錄自經審核財務報表。此概要並不構成經審核財務報表的一部分。

股本

本公司股本於截至二零二零年十二月三十一日止年度之變動詳情載於財務報表附註23。股份發行之相關詳情亦載於財務報表附註23。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司均無以私人安排或提出要約的方式於聯交所或任何其他證券交易所購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣7.8百萬元。本公司儲備於本年度的變動詳情載於財務報表附註33。

董事會報告

優先購買權

根據組織章程細則或開曼群島法律並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

董事

於財政年度內及直至本報告日期之董事為：

執行董事

容海明女士

易若峰先生

謝麗華女士

非執行董事

方明先生

獨立非執行董事

梁偉雄先生

廖俊平先生

田秋生先生

杜稱華先生

董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，其後將會繼任直至任何一方向對方發出不少於六個月書面通知終止為止。

各獨立非執行董事已與本公司簽立委任書，自上市日期起初步為期一年並於每年續訂一年，惟須於股東週年大會上輪值告退及膺選連任，直至任何一方向對方發出不少於一個月書面通知終止為止。

根據細則第 108 條，三分之一董事將於應屆股東週年大會告退，惟符合資格並願膺選連任。

擬於應屆股東週年大會中重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內不可在不予賠償(除一般法定賠償外)之情況下終止之尚未屆滿服務合約。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條，須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	所持股份總數	持股百分比
方先生	受控法團權益(附註1)	216,000,000	54%
謝女士	受控法團權益(附註1)	216,000,000	54%
容女士	受控法團權益(附註2)	24,000,000	6.0%
易先生	受控法團權益(附註3)	6,300,000	1.575%

附註：

- 216,000,000股股份登記於Mansion Green Holdings Limited（「Mansion Green」）名下，Mansion Green由方先生控股公司（包括立順集團有限公司（「立順」）、雄鵬管理有限公司（「雄鵬」）、方圓集團控股有限公司（「方圓地產」，前稱為方圓地產控股有限公司）及Widethrive Investments Limited（「Widethrive Investments」））持有70%，以及由Aspiring Vision Holdings Limited（「Aspiring Vision」）（由謝女士全資擁有）持有30%。
- 24,000,000股股份由Metropolitan Dawn Holdings Limited（「Metropolitan Dawn」，由容女士全資擁有）持有。容女士於二零一九年八月自市場購買500,000股股份，此後容女士於合共24,500,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本的6.125%。容女士於二零二零年五月及六月出售500,000股股份，此後容女士於合共24,000,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本的6.0%。
- 股份由Totoro Holding Limited（由易先生全資擁有）持有。Totoro於二零二零年五月及六月出售2,700,000股股份，此後易先生於合共6,300,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本的1.575%。

(ii) 相聯法團

除上文所述者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條，須記錄於本公司須備存之登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司須備存之權益登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部及上市規則須予披露的5%或以上本公司已發行股本中擁有權益：

董事會報告

於股份之好倉

姓名	權益性質	所持股份數目	持股概約百分比
何康康女士 ⁽¹⁾	配偶權益	216,000,000	54%
鄭木明先生 ⁽²⁾	配偶權益	216,000,000	54%
王海暉先生 ⁽³⁾	配偶權益	24,000,000	6%
Mansion Green ⁽⁴⁾	法定及實益擁有人	216,000,000	54%
Widethrive Investments ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓地產 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
雄鵬 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
Aspiring Vision ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
Metropolitan Dawn ⁽⁵⁾	法定及實益擁有人	24,000,000	6%

附註：

- (1) 何康康女士為方先生配偶。根據證券及期貨條例，何康康女士被視為於方先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 鄭木明先生為謝女士配偶。根據證券及期貨條例，鄭木明先生被視為於謝女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 王海暉先生為容女士配偶。根據證券及期貨條例，王海暉先生被視為於容女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) Mansion Green 為 216,000,000 股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本 54%。Mansion Green 由 Aspiring Vision (由謝女士全資擁有) 擁有 30% 及由立順擁有 70%。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓地產全資擁有，方圓地產由 Widethrive Investments 全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investments、方圓地產、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士被視為於 Mansion Green 擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) Metropolitan Dawn 為 24,000,000 股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本 6%。Metropolitan Dawn 由容女士全資擁有。根據證券及期貨條例，容女士因此被視為於 Metropolitan Dawn 擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，董事並不知悉任何其他人士於股份或相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉或根據證券及期貨條例第 336 條須登記於本公司須備存之登記冊的任何權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司於二零一七年十月二十三日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。截至本報告日期，概無購股權根據購股權計劃獲授出、同意、行使、註銷或失效。

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在准許本集團向合資格人士授出購股權，作為激勵或獎賞彼等為本集團所作之貢獻及／或令本集團能夠招攬及保留優秀僱員並吸引對本集團或本集團任何成員公司於其中持有任何股本權益之實體(「被投資實體」)具有價值之人力資源。於本報告日期，本集團並無被投資實體(本集團成員公司除外)，且本集團並無識別任何潛在被投資實體進行投資。

2. 可參與人士及釐定資格之準則

董事會可全權酌情向合資格人士(即本集團任何董事或僱員(不論全職或兼職)、諮詢人或顧問(董事會依獨家意見認為曾經及／或將會對本集團作出貢獻的人士))(「合資格人士」)授出購股權，以根據購股權計劃條款認購相關數目的股份。

3. 授出購股權

- a) 根據購股權計劃的條款並在其規限下，董事會將有權於購股權計劃生效日期起計十年內的營業日隨時建議向任何合資格人士(由董事會根據購股權計劃所載的資格條件全權甄選)授出購股權。當我們接獲正式簽署的要約函件連同不可退回付款1.00港元(或董事會可能釐定的任何貨幣數額)時，有關建議將被視為已獲接納。
- b) 向本公司任何董事、主要股東、行政人員或彼等各自之聯繫人授出任何購股權必須獲本公司全體獨立非執行董事(不包括任何屬建議承授人的獨立非執行董事)批准。

4. 行使價

購股權計劃項下任何股份的行使價將由董事會釐定及通知各承授人，惟該價格不得低於以下各項的最高者(i)於授出有關購股權日期(該日必須為營業日)在聯交所每日報價表所述的股份收市價，(ii)相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額及股份於授出日期的面值。

董事會報告

5. 股份數目上限

於根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權獲行使時可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份總數的10%。倘根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權將導致超出上述有關限額，則不得授出購股權。

在任何十二個月內，向任何一名合資格人士授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使時所發行及將予發行的最高股份數目不得超過不時已發行股份的1%。

6. 購股權行使時間

(a) 受限於購股權計劃所載的若干限制，可於適用購股權期間（即不超過授出購股權當日起計十年）隨時根據購股權計劃的條款及授出購股權的條款行使購股權。

(b) 根據購股權計劃的條款，並無有關於購股權可予行使前須持有購股權的最短期間或須達成表現目標之一般規定。然而，董事會可於授出購股權時按個別情況對有關授出施加條件、限制或規限，包括但不限於董事會可能全權酌情釐定須持有購股權最短期間及／或須達致的表現目標。

7. 購股權計劃的剩餘年期

購股權計劃於二零一七年十月二十三日獲採納當日起計為期10年有效及生效。

於二零二零年，概無購股權根據本公司於二零一七年十月二十三日採納的購股權計劃獲授出。

董事購買股份或債權證之權利

除上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」及「購股權計劃」章節中所披露者外，本公司或其任何附屬公司或相聯法團於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無訂立任何安排使本公司董事及主要行政人員（包括彼等各自之配偶及十八歲以下子女）可透過收購本公司或其相聯法團之股份或相關股份或債權證而獲益。

董事會報告

關連人士交易及關連交易

本集團訂立之相關關連人士交易之詳情載於財務報表附註26。

除下文關連交易及持續關連交易章節所披露者外，董事確認財務報表附註26(a)所載剩餘關連人士交易構成豁免關連交易及豁免持續關連交易，及本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

關連交易及持續關連交易

截至二零一九年十二月三十一日的非豁免持續關連交易

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，作為服務供應商)與方圓地產(為其本身及代表其附屬公司，作為服務對象)訂立主代理服務協議(「**主代理服務協議**」)，據此，本集團同意於一手物業市場向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，期限自協議日期起至二零一九年十二月三十一日止。

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**」)由本公司(為其本身及代表附屬公司，並作為服務提供商)與方圓地產(為其本身及代表附屬公司，並作為接受方)訂立，據此，本集團同意向方圓集團的成員公司提供一級物業市場的房地產代理服務，自生效日期起至二零二零年十二月三十一日止。

誠如本公司日期為二零一八年十一月七日之通函披露，董事估計截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據主代理服務協議及其補充協議提供的服務收取的最高年度費用將分別不超過人民幣91.0百萬元、人民幣106.0百萬元及人民幣118.0百萬元(「**經修訂年度上限**」)。

日期為二零二零年九月三日的重續主代理服務協議(「**重續主代理服務協議**」)由本公司(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，據此，本集團同意向方圓集團的成員公司提供一級物業市場的房地產代理服務，自二零二一年起一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。

誠如本公司日期為二零二零年十月五日之通函披露，董事估計截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據重續主代理服務協議提供的服務收取的最高年度費用將分別不超過人民幣165.0百萬元、人民幣220.0百萬元及人民幣280.0百萬元(「**年度上限**」)。

由於有關重續主代理服務協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章)，按年度基準預期將超過5%，因此主代理服務協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會報告

年度上限已獲得獨立股東批准，彼等無須於二零二零年十月二十七日舉行的本公司股東特別大會上放棄投票。

服務供應商	服務對象	交易性質	截至二零二零年	截至二零二零年
			十二月三十一日	十二月三十一日
			止年度的年度上限	止年度的總金額
本集團	方圓地產及其他關連方	補充主代理服務協議項下提供的服務	人民幣 118.0 百萬元	人民幣 117.3 百萬元

年內，上述持續關連交易均於其各自的年度上限範圍內進行。獨立非執行董事已審閱及確認，年內上述持續關連交易：

- (i) 於本集團日常業務過程中進行及訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更優條款進行及訂立；及
- (iii) 根據條款屬公平合理及符合本公司股東整體利益的規管協議進行及訂立。

本公司核數師的確認

董事會已接獲本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第 3000 號及實務說明第 740 號發出的無保留意見函件，當中確認：

- a. 並無注意到任何事宜令彼等認為上述非豁免持續關連交易未經董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供服務的交易而言，並無注意到任何事宜令彼等認為有關交易在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；
- c. 並無注意到任何事宜令彼等認為有關交易在所有重大方面未有根據規管交易的相關協議訂立；及
- d. 並無注意到任何事宜令彼等認為所披露的持續關連交易超出本公司所設定的年度上限。

本公司已向聯交所提交該函件副本。

董事會報告

足夠公眾流通量

基於截至本年報日期本公司可於公開市場獲得的資料以及就董事所知，本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度以及直至本報告日期止已維持上市規則規定之公眾流通量。

董事於競爭業務之權益

董事並不知悉年內董事或控股股東或彼等各自之任何緊密聯繫人的任何業務或權益與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭，以及任何該等人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

不競爭契據

我們的控股股東、方先生、謝女士、Mansion Green、方先生之控股公司、立順及Aspiring Vision(各自為「債務人」及統稱「債務人」)已訂立日期為二零一七年十月二十三日以本公司為受益人的不競爭契據(「不競爭契據」)。根據不競爭契據，各債務人已不可撤回及無條件向本公司(為我們本身及作為我們附屬公司的受託人)承諾，除本公司日期為二零一七年十月三十一日的招股章程(「招股章程」)所披露者外，於不競爭契據仍屬有效期間，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會於中國、香港及本集團任何成員公司可能不時經營的世界各地其他有關地區直接或間接進行或從事、涉及或有意參與或以其他方式參與和本集團任何成員公司現有業務活動或本集團不時可能從事之任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，惟於認可證券交易所上市的任何公司持有不超過5%股權(個別或連同其緊密聯繫人)，而相關上市公司須於任何時間擁有至少一位股東(個別或連同其緊密聯繫人(如適用))，且該股東於相關上市公司所持股權須高於相關債務人所持有者(個別或連同其緊密聯繫人)除外。

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

本公司之獨立非執行董事已審閱有關合規情況，並收到了本公司控股股東的確認。按此確認基準，獨立非執行董事認為控股股東已遵守彼等於不競爭契據項下之不競爭承諾及不競爭承諾已由本公司按其條款執行。

董事會報告

競爭及利益衝突

於年內，本公司董事或控股股東或彼等各自之任何聯繫人概無從事與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務，或與本集團存在任何其他利益衝突。

董事之彌償

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，本公司組織章程細則內有規定獲准許彌償條文（定義見香港公司條例第469條）。

本公司自二零一七年十二月一日起一直維持董事及行政人員責任保險，為其董事及行政人員因公司活動而面對若干法律行動時提供適當的保障。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約之重大權益

除上文及綜合財務報表披露之持續關連交易外，概無董事、控股股東或其關連實體於本年度末或年內任何時間存續之本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

管理合約

年內概無就本公司之全部或任何主要部分業務之管理及行政訂立或存在合約。

環境政策及表現

鑒於本集團的主要活動，董事認為本集團的業務對環境並無任何直接不利影響。儘管如此，本集團致力構建著重節約營運資源及於本集團內提高環境意識的環保企業。年內，本集團營運產生的主要環境影響與辦公室能源及紙張消耗有關。本集團致力透過（其中包括）制定將於其日常業務過程中採納的環境政策及各種程序、減少不必要紙張使用、節約用電及鼓勵循環使用辦公室用品及其他物料，盡量降低對環境產生的任何可能影響。本集團於提供綜合物業顧問或純物業策劃及顧問服務時，亦會考慮該等計劃可能對環境造成的影響。

董事會報告

遵守法律及法規

於本年報日期，本公司已遵守對本集團營運有重大影響的所有相關法律法規。

本集團明白遵守監管規定的重要性，而不遵守有關規定的風險可導致終止經營許可證。本集團已分配系統及人力資源，確保持續遵守規則及法規，並通過有效溝通與有關當局保持良好工作關係。

本集團在披露資料及企業管治方面亦遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）以及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）下的規定。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團為僱員提供全面的福利待遇、事業發展機會及按個別需要提供適當的內部培訓，以表揚僱員的貢獻。除基本薪酬外，合資格僱員可根據購股權計劃經參考本集團表現及個別貢獻獲授購股權。本集團為全體僱員提供一個健康而安全的工作環境。於回顧年內，概無出現罷工或因工作場所事故而導致傷亡的個案。下表載列二零二零年十二月三十一日我們不同業務分部的僱員數目。

管理及行政	5
物業研究及諮詢服務	52
房地產代理服務	622
綜合服務	8
總計	687

本集團與供應商建立合作關係，有效及高效地滿足我們客戶的需要。各部門緊密合作，確保招標及採購過程公開、公平及公正。本集團於開展項目前已向供應商清楚說明本集團的規定及標準。

本集團重視所有客戶的觀點及意見，並通過不同方法及渠道（包括運用商業情報）了解客戶趨勢及需要，以及定期分析客戶反饋及根據客戶反饋作出改變。本集團亦進行全面測試及檢查，以確保僅向客戶提供優質產品及服務。

董事會報告

五年概要

本集團於過去五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於年報第102頁。

企業管治

本公司採納的企業管治常規詳情載於本年報第23至34頁。

獨立確認書

本公司已根據上市規則接獲各獨立非執行董事發出的年度獨立確認書，並根據有關確認書的內容，認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，且彼等已遵守上市規則所載的特定獨立性指引。

審核委員會進行審閱

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表已獲審核委員會審閱。審核委員會認為，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表符合適用會計準則及上市規則，並已作出足夠披露。

稅務減免

董事並不知悉股東因其持有股份而擁有任何稅務減免。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司任滿告退，並符合資格且願意受聘連任。有關續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

核數師於過往三年內並無變動。

承董事會命

主席

方明

香港，二零二一年三月三十日

獨立核數師報告



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立核數師報告

致方圓房地產服務集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核方圓房地產服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載於第52至101頁之綜合財務報表，當中包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況，及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節內進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審核憑證屬充足及適當，以為吾等之意見提供基準。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等之專業判斷，對本期間綜合財務報表的審核最為重要之事項。這些事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。

房地產代理服務收入之收益確認

參閱綜合財務報表附註4(m)、5(i)及7。

截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團的房地產代理服務收入約為人民幣273百萬元。為釐定有關房地產代理服務收入金額，管理層須行使大量判斷，考慮客戶概況及合約條款等因素。僅當於特定履約責任的相關服務的控制權轉讓時方會確認收益。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

房地產代理服務收入之收益確認(續)

吾等之回應：

於審核時，吾等進行下列審核程序，以(其中包括)處理此關鍵審核事項：

- 了解房地產代理服務收入的確認基準；
- 根據合約條款並參考管理層對合約方的了解，抽樣評估房地產代理服務收入的估算；及
- 根據向客戶開出的發票及與客戶簽署的說明抽樣檢查所確認的房地產代理服務收入金額的準確性。

年報內之其他資料

董事負責編製其他資料。其他資料包括 貴公司年報內之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此作出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不就該等其他資料發表任何形式之核證結論。

就吾等對綜合財務報表之審核而言，吾等負責閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或是否存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已完成之工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此一事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實公平之綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營能力，並披露與持續經營有關之事項(如適用)。除非董事有意將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行之辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎之會計法。

董事亦負責監管 貴集團之財務報告過程。審核委員會協助董事在此方面履行彼等之責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

吾等之目標是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見之核數師報告。根據委聘條款，本報告僅向閣下(作為整體)作出，而不作其他用途。吾等不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港核數準則進行之審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港核數準則進行審核的一部分，吾等運用了專業判斷，在整個審核過程中抱持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審核憑證，作為吾等意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核有關之內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之恰當性及所作出會計估計和相關披露資料之合理性。
- 對董事採用以持續經營為基礎的會計法之恰當性作出結論。根據所得之審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性而可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者關注綜合財務報表中之相關披露資料。倘有關披露資料不足，則修訂吾等之意見。吾等之結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括披露資料)之整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公平反映有關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充分及適當之審核證據，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團審核。吾等僅對吾等之審核意見承擔責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

吾等與審核委員會溝通了(其中包括)計劃之審核範圍、時間安排、重大審核發現等事項,包括吾等在審核期間識別出內部控制之任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明,說明吾等已符合有關獨立性之相關專業道德要求,並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性之關係及其他事項,以及在適用的情況下,為消除威脅而採取的行動或採用的防範措施。

從與董事溝通之事項中,吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表之審核最為重要,因而構成關鍵審核事項。吾等會在核數師報告中描述該等事項,除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露或在極端罕見之情況下,若有合理預期在吾等報告中溝通某事項而造成之負面後果將會超過其產生之公眾利益,則吾等將不會在此等情況下在報告中溝通該等事項。

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,二零二一年三月三十日

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	7	276,725	256,275
其他收入及收益	8	3,487	3,016
僱員福利開支	10	(93,822)	(104,593)
廣告、推廣及其他佣金開支		(129,719)	(95,394)
短期租賃開支		(2,769)	(3,129)
物業、廠房及設備折舊	15	(854)	(1,086)
使用權資產折舊	16(a)	(3,928)	(5,136)
金融資產之預期信貸虧損	28(a)	(282)	(23)
其他經營開支	9	(21,447)	(12,661)
上市開支		(4,966)	(4,246)
財務成本		(433)	(673)
除所得稅前溢利	9	21,992	32,350
所得稅	12(a)	(10,317)	(9,933)
年內溢利		11,675	22,417
其他全面收益：			
其後可能會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		1,786	(401)
年內全面收益總額		13,461	22,016
下列人士應佔溢利：			
本公司擁有人		10,914	22,165
非控股權益		761	252
		11,675	22,417
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		12,700	21,764
非控股權益		761	252
		13,461	22,016
		人民幣分	人民幣分
本公司權益擁有人應佔溢利之每股盈利			
一 基本及攤薄	14	2.73	5.54

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 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	15	2,040	2,286
使用權資產	16(a)	6,665	13,277
就收購物業、廠房及設備支付的按金		-	897
非流動資產總額		8,705	16,460
流動資產			
應收貿易款項	17	23,734	35,013
按金、預付款項及其他應收款項	18	14,290	23,991
應收同系附屬公司款項	19	24,202	21,712
應收關聯公司款項	19	10,501	14,560
銀行結餘及現金	20	138,481	98,662
流動資產總值		211,208	193,938
流動負債			
應付貿易款項	21	22,232	17,545
合約負債	22	3,410	7,978
應計費用及其他應付款項		20,619	24,183
租賃負債	16(b)	2,886	5,561
應付稅項		20,093	16,207
流動負債總額		69,240	71,474
淨流動資產		141,968	122,464
總資產減流動負債			
		150,673	138,924
非流動負債			
租賃負債	16(b)	4,228	8,298
遞延稅項負債	12(b)	4,389	2,031
非流動負債總額		8,617	10,329
資產淨值		142,056	128,595
資本及儲備			
股本	23	3,403	3,403
儲備	24	137,347	124,647
本公司擁有人應佔權益		140,750	128,050
非控股權益		1,306	545
權益總額		142,056	128,595

於二零二一年三月三十日獲董事會批准並授權刊發。

容海明
執行董事

易若峰
執行董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日	3,403	51,677	5,987	6,782	(2,678)	41,115	106,286	(1)	106,285
年內溢利	-	-	-	-	-	22,165	22,165	252	22,417
其他全面收益									
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(401)	-	(401)	-	(401)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(401)	22,165	21,764	252	22,016
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	294	294
劃撥至法定儲備之溢利	-	-	-	1,200	-	(1,200)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日									
及二零二零年一月一日	3,403	51,677	5,987	7,982	(3,079)	62,080	128,050	545	128,595
年內溢利	-	-	-	-	-	10,914	10,914	761	11,675
其他全面收益									
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	1,786	-	1,786	-	1,786
年內全面收益總額	-	-	-	-	1,786	10,914	12,700	761	13,461
劃撥至法定儲備之溢利	-	-	-	3,252	-	(3,252)	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日	3,403	51,677	5,987	11,234	(1,293)	69,742	140,750	1,306	142,056

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自經營活動之現金流量		
除所得稅前溢利	21,992	32,350
就下列各項之調整：		
利息收入	(1,405)	(2,100)
物業、廠房及設備折舊	854	1,086
使用權資產折舊	3,928	5,136
財務成本	433	673
金融資產之預期信貸虧損	282	23
出售物業、廠房及設備虧損	502	707
貨幣換算差額	1,762	(455)
COVID-19相關租金優惠	(137)	-
租賃修改收益淨額	(226)	-
營運資金變動前之經營溢利	27,985	37,420
應收貿易款項減少／(增加)	10,997	(12,219)
按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)	9,701	(16,520)
應收同系附屬公司款項(增加)／減少	(2,490)	13,039
應收關聯公司款項減少／(增加)	4,059	(14,560)
應付貿易款項增加	4,687	2,783
合約負債減少	(4,568)	(8,318)
應計費用及其他應付款項減少	(3,496)	(3,108)
經營所產生／(所用)現金	46,875	(1,483)
已付所得稅	(4,073)	(6,001)
經營活動所產生／(所用)淨現金	42,802	(7,484)
來自投資活動之現金流量		
已收利息收入	1,405	2,100
購買物業、廠房及設備，扣除就收購物業、廠房及設備支付的按金	(257)	(867)
出售物業、廠房及設備所得款項	44	18
投資活動所產生淨現金	1,192	1,251
來自融資活動之現金流量		
非控股權益注資	-	294
支付租賃付款的本金部分	(3,698)	(4,554)
支付租賃付款的利息部分	(433)	(673)
融資活動所用淨現金	(4,131)	(4,933)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	39,863	(11,166)
外匯匯率變動之影響	(44)	74
年初之現金及現金等價物	98,662	109,754
年末之現金及現金等價物	138,481	98,662
現金及現金等價物結餘之分析		
銀行結餘及現金	138,481	98,662

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。自二零一七年十一月十五日起，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市，而於二零二零年五月二十八日，股份由聯交所GEM轉往主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「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。

本公司之直接控股公司及最終控股公司分別為Mansion Green Holdings Limited及Widethrive Investments Limited，均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。本公司董事認為，本公司由方明先生及謝麗華女士最終控制。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 於二零二零年一月一日生效

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠

除提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)COVID-19相關租金優惠外，其他自二零二零年一月一日起生效之經修訂香港財務報告準則對本集團之財務表現及財務狀況並無任何重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本) — 業務之定義

該等修訂本澄清業務之定義，並引入選擇性之集中度測試，允許簡化所收購之一組活動及資產是否並非業務之評估。每項交易均選擇應用集中度測試。倘所收購總資產的絕大部分公平值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。倘符合集中度測試，則該組活動及資產被釐定為非業務。倘集中度測試不成功，則所收購的一組活動及資產將根據業務要素作進一步評估。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本) — 重大之定義

該等修訂澄清「重大」之定義及解釋，與所有香港財務報告準則及概念框架之定義相同，並將香港會計準則第1號之支持性規定納入定義。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 於二零二零年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第16號(修訂本)—COVID-19相關租金優惠

香港財務報告準則第16號已作出修訂，通過在香港財務報告準則第16號中加入一項額外的可行權宜方法，允許實體選擇不將租金優惠按修訂入賬，為承租人就因新冠病毒疫情而產生的租金優惠入賬提供可行權宜方法。該可行權宜方法僅適用於因新冠病毒疫情而直接產生的租金優惠，而且必須符合以下所有準則：

- (a) 租賃付款的變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或更低；
- (b) 租賃付款的減少僅影響原本於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無任何實質性變動。

符合上述標準的租金優惠可按照該可行權宜方法入賬，即承租人無需評估租金優惠是否符合租賃修訂的定義。承租人應運用香港財務準則第16號的其他規定對租金優惠進行會計處理。

倘將租金優惠列作租賃修訂入賬，將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動的影響將錄作使用權資產。通過應用可行權宜方法，本集團無需釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動的影響在觸發租金優惠的事件或條件發生的期間於損益中反映。

本集團已選擇對所有符合標準的租金優惠使用可行權宜方法。根據過渡性條文，本集團已追溯應用修訂本，且無重列過往期間的數字。由於租金優惠乃於本財政期間產生，故於首次應用修訂本時，不會對二零二零年一月一日的期初保留溢利結餘作出追溯調整。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團店舖租賃之若干月度租賃款項由於新冠病毒疫情原因而獲出租人減少或豁免，且租賃條款並無其他變動。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度提早採納該修訂本，並選擇不對出租人因新冠病毒疫情授出之所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，因租金優惠產生之租賃款項減少人民幣137,000元已通過終止確認部分租賃負債將其作為可變租賃款項入賬並於綜合全面收益表確認為其他收入(附註8)。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

就編製本財務報表而言，本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效且可能與本集團財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團目前計劃於該等準則生效當日應用該等變動。

香港會計準則第1號(修訂本)	負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5(2020)號， 財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求條款還款的 定期貸款的分類 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約 — 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ³
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之間的資產出售或 注資 ⁵
香港會計準則第39號、香港財務報告準則 第4號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第2期 ¹
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 週期之年度改進 ²	

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 適用於收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始之日或之後的業務合併

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 該等修訂本將追溯適用於在待釐定日期當日或之後開始的年度期間所發生的資產出售或出資

香港會計準則第1號(修訂本) — 負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5(2020)號，財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求條款還款的定期貸款的分類

該等修訂本規定，將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在的權利，並訂明分類不受有關實體是否會行使其延遲清償負債的權利的預期影響，並解釋倘在報告期末遵守契諾，則權利即告存在。該等修訂本亦引入「結算」的定義，以明確結算是指將現金、股權工具、其他資產或服務轉讓予合約對方。

香港詮釋第5(2020)號已因二零二零年八月頒佈的香港會計準則第1號(修訂本)而作出修訂。經修訂香港詮釋第5(2020)號更新了詮釋中的措辭，以與香港會計準則第1號(修訂本)一致，但結論並無變動，亦不會更改現行規定。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第16號(修訂本) — 作擬定用途前的所得款項

該等修訂本禁止從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本則於損益中確認。

香港會計準則第37號(修訂本) — 繁重合約 — 履行合約的成本

該等修訂本訂明，「履行合約的成本」包括「與合約直接有關的成本」。與合約直接有關的成本可以是履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)或與履行合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配)。

香港財務報告準則第17號 — 保險合約

該新訂準則確立了保險合約的確認、計量、呈列和披露的原則，並取代了香港財務報告準則第4號保險合約。該準則概述了一個「通用模型」，針對具有直接參與特徵的保險合約進行了修改，稱為「可變費用法」。倘若通過使用保險費分配方法來衡量剩餘保險的責任，則可以簡化通用模型。

香港財務報告準則第3號(修訂本) — 提述概念框架

該等修訂本更新了香港財務報告準則第3號，使其參考經修訂二零一八年財務報告的概念框架而非二零一零年頒佈的版本。該等修訂本在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內的義務而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。對於香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號徵款範圍內的徵款，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號以釐定導致支付徵款責任的責任事件是否已於收購日期發生。該等修訂本亦增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購的或然資產。

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之間的資產出售或注資

該等修訂本闡明存在投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資的情況。當與採用權益法入賬的聯營公司或合營企業進行交易時，因喪失對不包含業務的附屬公司的控制權而產生的任何收益或虧損僅以非關聯投資者在該聯營公司或合營企業的權益為限在損益中確認。同樣地，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業)的保留權益按公平值重新計量而產生的任何收益或虧損，僅以非關聯投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限在損益中確認。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

年度改進對多項準則進行了修訂，包括：

- 香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」，允許應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段的附屬公司根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期，使用母公司報告的金額計量累計匯兌差額。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，闡明香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括的費用，以評估是否終止確認金融負債，並解釋僅實體與貸款人之間支付或收取的費用，包括實體或貸款人代表其他方支付或收取的費用。
- 香港財務報告準則第16號「租賃」，修訂第13項範例以刪除由出租人償還租賃裝修的說明，進而解決因該示例中租賃優惠的說明方式而可能產生的任何有關租賃優惠處理的潛在混淆。

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本) — 利率基準改革 — 第2期

該等修訂本解決因利率基準改革(「改革」)而導致公司以替代基準利率取代舊利率基準時可能影響財務報告的問題。該等修訂本與二零零九年十一月發佈的修訂本相輔相成，涉及(a)合約現金流變動，實體無需因改革所要求的變動而終止確認或調整金融工具的賬面金額，而是更新實際利率以反映替代基準利率的變動；(b)對沖會計法，倘對沖符合其他對沖會計標準，實體無須純粹因改革所要求的變動而終止其對沖會計法；及(c)披露資料，實體須披露關於改革所帶來的新風險的資料，以及如何管理向替代基準利率的過渡。

本公司董事預計日後應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則不會對財務報表造成任何影響。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例之披露規定編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

(b) 計量基準

財務報表乃根據歷史成本法編製。

(c) 功能及呈列貨幣

財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司於中國成立之附屬公司的功能貨幣。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)。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」)。

4. 重大會計政策概要

(a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團內公司間之交易及集團公司間結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。除非交易提供已轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦會對銷，在此情況下，虧損於損益確認。

報告期內所收購附屬公司之業績由收購日期起計入綜合全面收益表。如必要，須對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

當所收購的一組活動及資產符合業務的定義且控制權轉移至本集團時，本集團利用收購法將業務合併入賬。於釐定一組特定的活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估所收購的一組資產及活動是否至少包括一項投入及實質過程，以及所收購的該組資產及活動是否具有產出能力。

收購成本乃按已轉讓資產、已產生負債及本集團(作為收購方)已發行之股權於收購當日之公平值總和計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期公平值計量。本集團先前所持被收購方之股本權益以收購當日之公平值重新計量，而所產生之盈虧則於損益確認。本集團或可選擇，以逐筆交易之基準，按公平值或被收購方的可識別的資產淨值的適當份額計量代表目前於附屬公司擁有權益之非控股權益。所有其他非控股權益乃以公平值計量，惟香港財務報告準則規定其他計量基準則除外。所產生之收購相關成本一概列作開支，除非有關成本是於發行股本工具時產生，則有關成本會於權益中扣除。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(a) 業務合併及綜合基準(續)

收購完成後，代表目前於附屬公司擁有權益之非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額，另加該非控股權益應佔其後權益變動。非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司擁有人應佔權益分開呈列。溢利或虧損及其他全面收益內各組成部分歸屬予本公司擁有人及非控股權益。全面收益總額乃歸屬於有關非控股權益，即使這會導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司擁有人應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控股權益在綜合全面收益表內呈列為於非控股權益與本公司擁有人之間攤分年度溢利或損失總額及全面收益總額。

(b) 附屬公司

附屬公司指本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，本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。

於本公司之財務狀況報表(附註33)內，於附屬公司之權益按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(c) 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。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(c) 物業、廠房及設備(續)

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：

土地及樓宇	餘下尚未屆滿租期或20年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	25%
電腦設備及軟件	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
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。

(d) 租賃

所有租賃須於財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及自開始日期後租期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產初步按成本確認並將包括：(i)租賃負債之初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收取之租賃優惠；(iii)承租人產生之任何初步直接成本及(iv)承租人於租賃條款及條件規定之情況下拆除及移除相關資產時將產生之估計成本，惟該等成本乃因生產存貨而產生者除外。本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產按資產的估計可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(d) 租賃(續)

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未支付之租賃款項之現值確認。租賃款項將採用租賃內含之利率貼現(倘該利率可直接釐定)。倘該利率無法直接釐定，則本集團採用本集團之增量借款利率。

下列就相關資產於租賃期內的使用權而並非於租賃開始日期支付之款項被視為租賃款項：(i) 固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii) 取決於某項指數或利率之可變租賃款項(初步按開始日期之指數或利率計量)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額；(iv) 倘承租人可合理確定將行使購買選擇權，則該選擇權之行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人將行使選擇權終止租賃，則終止租賃之罰款。

於開始日期後，本集團通過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii) 減少賬面值以反映已付租賃款項；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，或反映經修訂實質固定租賃款項。

當本集團修訂其任何租賃期限的估計時(例如，由於其重新評估承租人延期或終止行使選擇權的可能性)，其會調整租賃負債的賬面值以反映於修訂期限內應支付的款項，並使用經修訂貼現率進行貼現。當根據利率或指數對未來租賃款項的可變要素進行修訂時，租賃負債的賬面值亦進行類似修訂，惟貼現率保持不變。在這兩種情況下，均會對使用權資產的賬面值進行同等的調整，並在餘下(經修訂)租期內攤銷經修訂賬面值。倘使用權資產的賬面值調整為零，則任何進一步削減於損益確認。

當本集團與出租人重新磋商租賃合約條款時，倘重新磋商導致以與獲得額外使用權的單獨價格相當的金額租賃一項或多項額外資產，則該修改入賬列為單獨租賃，在所有其他情況下，倘重新磋商增加租賃範圍(無論為延長租期，或租賃一項或多項額外資產)，則使用於修改日期適用的貼現率重新計量租賃負債，且使用權資產按相同金額進行調整。除COVID-19相關租金優惠採用的可行權宜方法(參見附註2(a))外，倘重新磋商導致租賃範圍減小，則租賃負債的賬面值及使用權資產按相同比例減少，以反映部分或全部終止租賃，而任何差額於損益確認。其後對租賃負債進行進一步調整，以確保其賬面值反映經重新磋商期限內重新磋商的付款金額，經修改的租賃款項按於修改日期適用的比率貼現，且使用權資產按相同金額進行調整。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(e) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分的應收貿易款項除外)初步按公平值加上與收購或發行金融資產直接應佔的交易成本(倘屬並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目)計量。並無重大融資部分的應收貿易款項初步按交易價格計量。

所有常規金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規買賣指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金融資產買賣。

附帶嵌入式衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時以整體作出考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：為收取合約現金流量而持有且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認產生的任何收益於損益確認。

按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。按公平值計入其他全面收益的債務工具其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。金融資產終止確認時，於其他全面收益累計的收益及虧損重新分類至損益。

按公平值計入損益：按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初步確認時指定按公平值計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(e) 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損

本集團就應收貿易款項及按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損基於下列其中一項基準計量：

- (1) 12個月預期信貸虧損：於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損；及
- (2) 年限內預期信貸虧損：於金融工具預計年內所有可能發生的違約事件產生的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按根據合約應付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率的近似值貼現。

本集團已選用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」)的簡化方法計量應收貿易款項的虧損撥備，並已基於年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按與債務人相關的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損計量。然而，倘信貸風險由最初起大幅增加，則將基於年內預期信貸虧損計提撥備。

當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假定，金融資產倘逾期超過30日，其信貸風險會大幅增加。

信貸減值的金融資產的利息收入乃基於金融資產的攤銷成本(即總賬面值減去虧損撥備)計量。對於並無信貸減值的金融資產，利息收入基於總賬面值計量。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(e) 金融工具(續)

(iii) 金融負債

本集團視乎金融負債產生的目的將其金融負債分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債乃收購作於短期內出售，則會分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣的負債收益或虧損均在損益內確認。

倘合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為按公平值計入損益的金融負債，惟倘嵌入式衍生工具並無大幅修改現金流量或明確禁止區分嵌入式衍生工具則除外。

倘符合下列標準，金融負債可於初步確認時指定為按公平值計入損益：(i) 該指定消除或大幅減少另行按不同基準計量負債或確認收益或虧損將產生的不一致處理；(ii) 負債為一組根據既定風險管理策略按公平值基準管理及評估表現的金融負債的一部分；或(iii) 金融負債包含將需要獨立記賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，而公平值變動均於產生期間在損益確認，惟除因於其他全面收益呈列及隨後並無重新分類至損益的本集團自有信貸風險所產生的收益及虧損外。於損益確認的公平值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債包括應付貿易款項及應計費用及其他應付款項，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。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(e) 金融工具(續)

(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

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除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，或當金融資產已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則，則本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。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行其本身之股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行之股本工具即代表所付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日之公平值確認及計量。倘已發行股本工具之公平值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債之公平值計量。年內已註銷金融負債(或當中部分)之賬面值與所付代價之間之差額乃於損益中確認。

(f) 非金融資產減值

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，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，本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。可收回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)的可收回金額估計將低於其賬面值，則將資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(f) 非金融資產減值(續)

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。

(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，而其須承受之價值變動風險並不重大。

(h) 撥備及或有負債

當本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外流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。

(i) 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，乃由於其不包括其他各年度應課稅或可予扣減之收入或開支項目以及亦不包括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。倘很有可能取得應課稅溢利用作抵銷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。

當有法定可強制實施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。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(j) 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。

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)，惟匯率於期內大幅波動則除外，在此情況下，則使用與交易進行時所用匯率相若的匯率。海外業務的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益內累計為匯兌儲備(歸屬於非控股權益(如適用))。於集團實體的個別財務報表的損益賬內確認的匯兌差額於換算長期貨幣項目(構成本集團於有關海外業務的淨投資的一部分)時重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

於出售海外業務時，就該業務截至出售日期而於匯兌儲備內確認之累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售損益之一部分。

收購海外業務產生之已收購可識別資產公平值調整，被視為該海外業務之資產及負債，並按報告期末之匯率換算。由此產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

(k) 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期間內確認。

(ii) 退休福利計劃

本集團對界定供款退休計劃作出之繳款於僱員提供服務時於損益確認為開支。

(iii) 離職福利

離職福利乃於本集團不能撤回所提供的福利時及本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。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(i) 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本集團有關連：
- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。
- (b) 倘適用下列任何情況，則該實體被視為與本集團有關連：
- (i) 該實體及本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營公司或合營企業(或為某一集團成員公司的聯營公司或合營企業，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營公司。
 - (v) 該實體為就本集團或與本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本集團或本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士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。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(m) 收益確認

客戶合約收益於商品或服務控制權轉移至客戶時按反映本集團預期交換該等商品或服務應得代價金額確認，代第三方收取的金額除外。收益不包括增值稅。

取決於合約條款及適用於該合約之法律規定，服務的控制權可隨一段時間或於某一時間點轉移。倘滿足下列條件，服務的控制權乃隨一段時間轉移：

- 於實體履約時客戶同時取得並耗用該實體履約所提供的利益；
- 本集團的履約行為創造或提升客戶於本集團履約時已控制的資產；或
- 本集團履約時並無創造對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可強制執行權利。

倘服務的控制權隨時間轉移，收益乃參照完全滿足相關履約責任的進度而於合約期間予以確認。否則，收益於客戶取得服務控制權的時間點確認。

房地產代理服務所得收益於服務獲提供及物業買方已簽訂買賣協議及根據不同代理合約列明的條款及條件支付所需款項時予以確認，因為本集團僅在那時有權利就已履約的服務收取物業開發商的付款。本集團的應收佣金率隨預先協定的銷售目標而變化。本集團達致協定的銷售目標前，本集團會按較低的佣金率確認收益。直至銷售目標達致後，本集團方會就上一期間已履行的履約責任按較高的佣金率確認增量收益(即可變代價)。達致與若干開發商預先協定的銷售目標的績效花紅僅於已確認的累計收益金額很可能不會發生重大撥回時方會予以確認。

物業研究及諮詢服務於服務獲提供及客戶已收取並簽署報告時予以確認，因為客戶在接獲報告前並非同時收取並消耗利益，而本集團僅在那時有權利就已履約的服務收取付款。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要(續)

(m) 收益確認(續)

綜合業務服務於提供服務時及履行履約責任後予以確認，因為在上述事件發生前，有關服務並不會給客戶帶來利益，而本集團僅在那時有權利就已履約的服務收取付款。

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

合約資產及負債

合約資產指本集團就其向客戶轉讓服務收取代價的尚未成為無條件的權利。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利(即該代價到期支付前僅需經過一段時間)。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期應收取的代價金額)而須轉讓服務予客戶的責任。

(n) 股份為基礎付款

凡向僱員及提供類似服務之其他人士授出購股權，所收到服務的公平值經參考購股權於授出當日之公平值計量。有關公平值於歸屬期間在損益內確認，並於權益內之購股權儲備中作相應增加。非關乎市場之歸屬條件會一併考慮，方法為調整於各報告期末預期歸屬之股本工具數目，使於歸屬期間確認之累積數額，最終根據最後歸屬之購股權數目確認。關乎市場之歸屬條件為授出購股權之公平值計算因素之一。只要滿足所有非關乎市場之歸屬條件，不論是否滿足關乎市場之歸屬條件，均會作出扣除。累積開支不會因關乎市場之歸屬條件未能達成而調整。

凡在歸屬前修訂購股權之條款及條件，在緊接修訂前後計算之購股權公平值之增加，亦於餘下歸屬期間內在損益中確認。

(o) 政府補助

在合理地保證本集團會遵守政府補助的附帶條件及將得到補助後，政府補助方會予以確認。

作為已產生的開支或虧損的補償或以給予本集團即時財政支持(而不會產生未來相關成本)而應收的政府補助，於其成為應收款項的期間在損益確認。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用本集團之會計政策時，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。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂期間，則其修訂會於修訂期間確認，或倘會計估計的修訂影響當期及未來期間，則相關修訂將於修訂期間及未來期間確認。

以下討論適用於本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) 房地產代理服務收入之收益確認

管理層就提供服務而已收取的房地產代理服務收入總代價(包括估計可變代價)進行估計，相關詳情載列於附註4(m)。可變代價乃已確認的累計收益於未來期間極大可能不會出現重大撥回之金額，前提是與可變代價有關的不確定因素其後獲得解決。

(ii) 應收貿易款項以及應收同系附屬公司及關聯方款項減值

本集團根據有關違約風險及預期信貸虧損率之假設計提應收貿易款項以及應收同系附屬公司及關聯方款項減值撥備，有關詳情載於附註28(a)。於各報告期末，本集團根據本集團的過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇輸入數據以計算減值。

(iii) 遞延稅項負債

遞延稅項負債按本公司於中國之附屬公司未分配盈利以10%的稅率累計(經考慮本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。倘本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。

(iv) 釐定具有續租及終止選擇權的合約租期

在釐定租期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。僅在能合理地確定租賃可延期(或不予終止)的情況下，延期權(或終止權後之期間)才會計入租期。倘因發生重大事件或情況出現重大變動而影響該項評估，並於承租人控制範圍之內，則須檢討有關評估。進一步資料載於附註16。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6 分部報告

本集團主要從事提供綜合房地產代理服務。本公司執行董事(為本集團的首席營運決策人)根據經營業績計量評估本集團的內部申報表現並將代理服務範圍視作單一經營分部。由於本集團整合資源，向執行董事呈報以進行資源分配及表現評估之資料集中於本集團整體經營業績。

管理層定期檢討本集團根據香港財務報告準則呈報之整體財務資料。因此，本集團已確定一個提供綜合房地產代理服務的經營分部。業務分部資料不被視為必要。

執行董事認為本集團的收入及業績均來自在中國提供服務，本集團的重大綜合資產概無位於中國境外(香港銀行結餘除外)，因此地理分部資料不被視為必要。

有關主要客戶之資料

來自下列客戶(與其進行之交易佔本集團收入10%以上)之收益如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
方圓集團控股有限公司(前稱方圓地產控股有限公司，「方圓集團控股」) 及其附屬公司*(統稱「方圓集團」)	106,158	106,649
方圓集團之被投資公司#	30,018	不適用

* 本公司同系附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益並無貢獻本集團於該年總收益的10%以上。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 收益

各重要類別的收益劃分及收益確認時間如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶收益隨時間點確認：		
房地產代理服務收入	273,032	252,900
物業研究及諮詢服務收入	2,252	1,424
綜合服務收入	1,441	1,951
	276,725	256,275

下表提供有關於報告期間確認的與結轉合約負債有關的收益資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入合約負債結餘之收益於年初確認：		
房地產代理服務收入(附註22)	7,978	16,296

8. 其他收入及收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
COVID-19 相關租金優惠(附註2(a))	137	—
匯兌收益·淨值	—	468
租賃修改收益淨額(附註16)	226	—
政府補助	1,010	—
利息收入	1,405	2,100
其他	709	448
	3,487	3,016

政府補助主要指向地方政府收取以鼓勵本集團發展的無條件補助。概無有關該等補助的未達成條件。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 除所得稅前溢利

此乃經扣除以下各項後達致：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
上市開支(附註(a))	4,966	4,246
財務成本：		
租賃負債的利息開支	433	673
其他經營開支：		
辦公室開支	6,119	3,000
核數師薪酬	1,208	1,292
差旅開支	4,018	3,870
商務酬酢開支	1,214	890
捐款	893	—
匯兌虧損，淨值	1,900	—
收購相關成本	2,082	—
法律及專業費用	2,821	2,166
出售物業、廠房及設備虧損	502	707
其他(附註(b))	690	736
	21,447	12,661

附註：

- (a) 上市開支指就申請由GEM轉至聯交所主板上市產生的專業費用。
- (b) 其他包括小於人民幣200,000元的個別項目，例如銀行費用、保險開支、汽車開支、維修及保養、消耗品及雜項開支。

10. 僱員福利開支

僱員福利開支(包括董事薪酬(附註11))包括：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	92,026	94,400
退休福利計劃供款	1,796	10,193
	93,822	104,593

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事薪酬(包括主要行政人員)及五名最高薪酬人士

(a) 董事薪酬(包括主要行政人員)

年內，各董事(包括主要行政人員)之薪酬載列如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
容海明女士	-	786	414	52	1,252
易若峰先生	-	575	300	52	927
謝麗華女士	-	120	-	-	120
非執行董事					
方明先生	120	-	-	-	120
獨立非執行董事					
梁偉雄先生	177	-	-	-	177
廖俊平博士	190	-	-	-	190
田秋生先生	190	-	-	-	190
杜稱華先生	190	-	-	-	190
	867	1,481	714	104	3,166

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事薪酬(包括主要行政人員)及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪酬(包括主要行政人員)(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
容海明女士	–	779	411	72	1,262
易若峰先生	–	563	298	72	933
謝麗華女士	–	120	–	–	120
非執行董事					
方明先生	120	–	–	–	120
獨立非執行董事					
梁偉雄先生	158	–	–	–	158
廖俊平博士	185	–	–	–	185
田秋生先生	185	–	–	–	185
杜稱華先生	185	–	–	–	185
	833	1,462	709	144	3,148

年內，本集團並無向董事支付任何酬金作為吸引其加入或加入本集團後之激勵或離職賠償(二零一九年：人民幣零元)。此外，年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一九年：人民幣零元)。

酌情花紅乃經參考年內本集團之財務表現及個別董事之表現而釐定。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事薪酬(包括主要行政人員)及五名最高薪酬人士(續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括本公司兩名董事(二零一九年：兩名董事)，其酬金已在附註11(a)的分析中呈列。年內，剩餘非董事及最高薪酬人士的酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	2,290	2,767
退休福利計劃供款	25	47
	2,315	2,814

年內，本集團並無向上述最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引其加入或加入本集團後之激勵或離職賠償(二零一九年：人民幣零元)。

酬金屬於下列範圍的非董事、最高薪酬人士之人數如下：

	二零二零年 個別人士人數	二零一九年 個別人士人數
零至1,000,000港元(相當於約零至人民幣893,000元)	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元(相當於約人民幣893,001元至人民幣1,340,000元)	1	2
	3	3

已付或應付高級管理層成員的酬金介乎以下範圍：

	二零二零年 個別人士人數	二零一九年 個別人士人數
零至1,000,000港元(相當於約零至人民幣893,000元)	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元(相當於約人民幣893,001元至人民幣1,340,000元)	-	1
	2	2

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 所得稅

(a) 綜合全面收益表中的所得稅金額指：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 一年內撥備	7,866	9,933
— 有關過往年度之超額撥備	(364)	—
	7,502	9,933
遞延稅項(附註 12(b))	2,815	—
	10,317	9,933

附註：

- (i) 由於本集團於本年度及過往年度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) 根據中國企業所得稅法，本集團的中國實體須按25%的稅率繳納所得稅，惟若干附屬公司因合資格成為小型企業及微型企業而於截至二零二零年十二月三十一日止年度享受分別5%及10%的優惠所得稅率。

根據綜合全面收益表，年內所得稅可與除所得稅前溢利對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	21,992	32,350
按25%(二零一九年：25%)中國企業所得稅稅率計算之稅項	5,498	8,088
微利附屬公司不同稅率之稅務影響	(1,388)	—
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	1,039	659
非應課稅收入之稅務影響	—	(117)
不可扣減稅項開支之稅務影響	2,616	1,369
未確認稅項虧損之稅務影響	102	—
動用先前未確認之稅項虧損	—	(10)
授予一間中國附屬公司之稅項撥備	(1)	(56)
中國附屬公司之未分配盈利之遞延稅項	2,815	—
有關過往年度之超額撥備	(364)	—
年內所得稅	10,317	9,933

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 所得稅(續)

(b) 遞延稅項負債

遞延稅項負債於本年度及過往年度變動如下：

	中國附屬公司 之未分配盈利 人民幣千元
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	2,031
支付股息後轉撥	(457)
自損益扣除(附註 12(a))	2,815
於二零二零年十二月三十一日	4,389

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，於中國成立的外資企業可申請較低預扣稅率。就本集團而言，中國附屬公司未分派盈利的適用稅率為 10%。因此，本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盈利而分派的股息預扣稅項。

於二零二零年十二月三十一日，並未就若干未分派盈利人民幣 76,860,000 元(二零一九年：人民幣 76,860,000 元)應付之預扣稅作出遞延稅項負債撥備。根據管理層對海外資金要求的估計，於可見未來，有關未分派盈利金額預期撥歸中國附屬公司所有，不會向境外投資者分派。

於二零二零年十二月三十一日，本集團可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為人民幣 659,000 元(二零一九年：人民幣 252,000 元)。由於無法預見未來溢利流，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

未動用稅項虧損可於五年內用於抵銷產生虧損公司的未來應課稅溢利。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無其他重大未確認遞延稅項(二零一九年：人民幣零元)。

13. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股 1 港仙(二零一九年：無)	3,394	—

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於以下數據：

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	10,914	22,165
就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數	400,000,000	400,000,000

由於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度並無發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦設備 及軟件 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一九年一月一日	-	838	395	2,887	4,128	8,248
添置	-	21	-	44	145	210
出售	-	(106)	-	(115)	(1,121)	(1,342)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	-	753	395	2,816	3,152	7,116
添置	621	32	-	373	128	1,154
出售	-	(121)	-	(157)	(1,224)	(1,502)
於二零二零年十二月三十一日	621	664	395	3,032	2,056	6,768
累計折舊						
於二零一九年一月一日	-	(510)	(141)	(1,925)	(1,785)	(4,361)
年內折舊	-	(62)	(94)	(302)	(628)	(1,086)
於出售時對銷	-	28	-	68	521	617
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	-	(544)	(235)	(2,159)	(1,892)	(4,830)
年內折舊	(20)	(38)	(94)	(235)	(467)	(854)
於出售時對銷	-	44	-	115	797	956
於二零二零年十二月三十一日	(20)	(538)	(329)	(2,279)	(1,562)	(4,728)
賬面值						
於二零二零年十二月三十一日	601	126	66	753	494	2,040
於二零一九年十二月三十一日	-	209	160	657	1,260	2,286

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 租賃

本集團就使用中國的辦公室及商舖物業訂立多項租賃協議，租期介乎兩至五年（二零一九年：兩至五年）。若干租賃協議載有續租或終止租賃之選擇權。根據附有續租選擇權的若干租賃協議，續租期的租金及租期須於續租時按個別基準與有關業主進行磋商。於租賃開始日期，管理層經評估認為本集團並無合理理由確定行使續租選擇權，且本集團並無合理確定不行使租賃協議的終止選擇權。

由於截至二零二零年十二月三十一日止年度新冠病毒疫情持續存在，本集團重新磋商若干租賃的合約條款並行使終止選擇權。由於租賃修改，總成本為人民幣9,008,000元及累計折舊為人民幣3,854,000元的使用權資產以及相應租賃負債人民幣5,380,000元已終止確認，因此，租賃修改收益人民幣226,000元已於年內於損益確認為其他收入（附註8）。

(a) 使用權資產

	辦公室及 店舖物業 人民幣千元
成本	
於二零一九年一月一日	12,082
添置	6,331
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	18,413
添置	2,470
租賃修改	(9,008)
撤銷	(708)
於二零二零年十二月三十一日	11,167
累計折舊	
於二零一九年一月一日	—
年內折舊	(5,136)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	(5,136)
年內折舊	(3,928)
租賃修改時對銷	3,854
撤銷時對銷	708
於二零二零年十二月三十一日	(4,502)
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	6,665
於二零一九年十二月三十一日	13,277

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團租賃安排的現金付款總額（包括償還租賃負債）為人民幣4,131,000元（二零一九年：人民幣5,227,000元）。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16 租賃(續)

(b) 租賃負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債	2,886	5,561
非流動負債	4,228	8,298
	7,114	13,859

計入流動租賃負債乃一名關聯方的款項人民幣288,000元(二零一九年：人民幣273,000元)，該名關聯方為本公司董事兼股東謝麗華女士的女兒。

於二零二零年十二月三十一日	現值 人民幣千元	利息 人民幣千元	最低租賃付款 人民幣千元
不遲於一年	2,886	70	2,956
超過一年但不超過兩年	2,090	160	2,250
超過兩年但不超過五年	2,138	344	2,482
	7,114	574	7,688

於二零一九年十二月三十一日	現值 人民幣千元	利息 人民幣千元	最低租賃付款 人民幣千元
不遲於一年	5,561	144	5,705
超過一年但不超過兩年	4,284	331	4,615
超過兩年但不超過五年	4,014	634	4,648
	13,859	1,109	14,968

17. 應收貿易款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易款項	25,395	36,392
減：減值虧損	(1,661)	(1,379)
	23,734	35,013

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 應收貿易款項(續)

應收貿易款項主要指應收客戶的房地產代理服務收入，就此一般並無授予信貸條款。客戶有責任於完成所提供服務時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。截至報告期末，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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
三個月內	23,217	34,459
四至十二個月	517	554
	23,734	35,013

本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，本集團會監控應收貿易款項信貸質素的任何變動。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許就所有應收貿易款項使用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數進行分類。應收貿易款項減值撥備變動載於附註28(a)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已就貿易應收款項總額計提額外撥備人民幣282,000元(二零一九年：人民幣23,000元)。

18. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租金及水電按金	1,304	1,830
預付款項(附註(a))	9,086	15,800
其他應收款項及按金(附註(b))	3,900	6,361
	14,290	23,991

附註：

- (a) 該結餘指預付房地產代理以讓彼等為本集團於中國的一手市場項目中提供房地產代理服務的佣金。預付佣金將於本集團確認相關房地產代理服務收入時隨後確認為佣金開支並於損益中扣除。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，其他應收款項及按金包括根據相關協議已付房地產代理保證金約人民幣3,339,000元(二零一九年：人民幣5,290,000元)，以讓該等代理為本集團於中國的一手市場項目中提供房地產代理服務。保證金將於完成相關協議(年期一般少於一年)完成後發放予本集團。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 應收同系附屬公司及關聯公司款項

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日應收同系附屬公司及關聯公司款項屬貿易性質、無抵押且免息以及該等公司有責任於完成所提供服務時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。該等關聯公司為方圓集團所投資的公司，且方圓集團控股與該等被投資公司有相同的董事。

本集團已就應收貿易款項及分別於二零一九年及二零二零年應收同系附屬公司及關聯公司的款項採取相同的減值政策，其詳情載於附註17。

截至報告期末，應收同系附屬公司及關聯公司款項根據發票日期(亦為到期日)的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項		
三個月內	23,092	20,862
四至十二個月	1,110	850
	24,202	21,712
應收關聯公司款項		
三個月內	10,501	14,552
四至十二個月	-	8
	10,501	14,560

20. 銀行結餘及現金

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行結餘包括為數約人民幣138,094,000元(二零一九年：人民幣94,521,000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。

21. 應付貿易款項

該款項主要指應付合作房地產代理的佣金。截至報告期末，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
三個月內	22,232	17,545

本公司董事認為，於報告期末，應付貿易款項的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自第三方的合約負債	3,410	7,978

合約負債變動

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	7,978	16,296
因於年初確認計入合約負債的年內收益(附註7)而產生的合約負債減少	(7,978)	(16,296)
因預收房地產代理服務收入而產生的合約負債增加	3,410	7,978
於十二月三十一日的結餘	3,410	7,978

23. 股本

	數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	10,000,000,000	100,000

	數目	金額 千港元	金額 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
於二零一九年一月一日、二零一九年 十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	400,000,000	4,000	3,403

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 儲備

本集團綜合權益各部分之期初及期末結餘之間的對賬乃載於綜合權益變動表。儲備之性質及目的載列如下：

股份溢價

股份溢價乃以溢價發行本公司股份之所得款項，扣除發行股份產生之費用後，與股份面值之差異。

資本儲備

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。

法定儲備

根據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%，則由權益擁有人酌情決定任何進一步的撥款。

匯兌儲備

該儲備包括所有換算海外業務財務報表產生的匯兌差額。該儲備乃根據財務報表附註4(j)所述的會計政策處理。

25. 承擔及或有負債

(a) 資本承擔

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	-	370

(b) 或有負債

於報告期末，本集團並無任何重大或有負債。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他部分所詳述之交易外，本集團與關聯方訂有以下交易：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自同系附屬公司之房地產代理服務收入	104,059	104,744
來自同系附屬公司之物業研究及諮詢服務收入	1,980	178
來自同系附屬公司之綜合服務收入	119	759
來自同系附屬公司之其他研究服務收入	-	913
來自一間同系附屬公司之其他房地產代理服務收入	-	55
來自一間同系附屬公司之一間聯營公司之其他房地產代理服務收入	17	-
來自同系附屬公司之被投資公司之房地產代理服務收入	31,466	14,605
來自同系附屬公司之聯繫人之房地產代理服務收入	16,966	-
來自一間同系附屬公司之一名聯繫人之物業研究及諮詢服務收入	94	-
向同系附屬公司支付之短期租賃開支	2,375	1,843
向一名關聯方支付之租賃款項(附註)	298	290
向一間同系附屬公司支付之諮詢費	779	-
就收購物業、廠房及設備向一間同系附屬公司支付的按金	-	657

上述交易乃按雙方協定的條款進行。

附註：

該名關聯方為本公司董事兼股東謝麗華女士的女兒。

- (b) 於報告期末，本集團就收購物業、廠房及設備向一間同系附屬公司作出資本承擔約人民幣零元(二零一九年：人民幣370,000元)。
- (c) 於二零一七年十月十一日，本集團與本公司中介控股公司方圓集團控股訂立商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)，據此，方圓集團控股同意以零代價授予本集團使用方圓集團控股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。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 關聯方交易(續)

(d) 於二零一七年十月十一日，本集團與方圓集團控股訂立主代理服務協議，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。於二零一八年九月二十六日，本集團與方圓集團控股訂立補充主代理服務協議以延長合約期至二零二零年十二月三十一日。於二零二零年九月三日，本集團與方圓集團控股訂立重續主代理協議，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止進一步為期三年。

(e) 主要管理人員的薪酬

主要管理人員(均為本公司執行董事)於報告期的薪酬載於附註11。

27. 資本管理

本集團管理資本的目標為保障本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。

本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，本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。

於報告期末的資本負債比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總負債	77,857	81,803
總資產	219,913	210,398
資本負債比率	35%	39%

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 財務風險管理

於本集團日常業務過程中由本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

本集團之信貸風險主要來自於其應收貿易款項、按金及其他應收款項以及屬貿易及銀行結餘性質之應收同系附屬公司及關聯公司款項。管理層訂有信貸政策，並按持續基準監察該等信貸風險。

(i) 銀行結餘

由於銀行現金存款大部分存置於國有銀行及有信譽的銀行，故本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手不履約而錄得任何重大虧損。

(ii) 屬貿易性質的應收貿易款項及應收同系附屬公司及關聯公司款項

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該規定允許就所有應收貿易款項使用全期預期信貸虧損撥備。本集團通過結合個別及集體方式計量預期信貸虧損。

本集團預計與應收同系附屬公司及關聯公司款項相關的信貸風險較低，原因為該等公司擁有強大實力滿足近期合約現金流量責任。本集團評估減值撥備微乎其微，因此年內並無計提有關撥備。

對於與有已知財務困難的客戶或應收款項收回存在重大疑慮有關的應收款項，其減值撥備進行個別評估。於二零二零年十二月三十一日，該等個別評估的應收款項虧損撥備結餘為人民幣1,652,000元(二零一九年：人民幣1,367,000元)。

預期信貸虧損乃透過將餘下應收款項按共同信貸風險特徵及逾期天數分類進行估計。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。有關本集團於二零一九年及二零二零年十二月三十一日所承受的信貸風險及餘下應收款項的預期信貸虧損的資料載於下文附註28(a)的表格中。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 財務風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

(iii) 按金及其他應收款項

本集團根據歷史結付記錄、過往經驗及預期信貸虧損評估定期對按金及其他應收款項的可回收性進行集體及個別評估。本公司董事認為本集團的尚未償還按金及其他應收款項結餘並無固有重大信貸風險。因此，按金及其他應收款項的預期信貸虧損率估計並不重大，故年內並無確認撥備。

本集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數。本集團考慮公開且合理的前瞻性信息，尤其是以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況或經濟環境中的重大不利變化預期導致債務人履行責任的能力產生重大變化；
- 個別物業擁有人或債務人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化；
- 個別物業擁有人或債務人的其他金融工具信貸風險顯著增加；及
- 債務人預期表現或者行為發生重大變化，包括本集團債務人付款情況的變化及債務人經營成果的變化。

於二零二零年十二月三十一日，應收貿易款項的虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
集體評估				
三個月內	0.03%	23,224	(7)	23,217
四至十二個月內	0.31%	519	(2)	517
個別評估				
全年預期虧損	100%	1,652	(1,652)	-
總計		25,395	(1,661)	23,734

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 財務風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易款項的虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
集體評估				
三個月內	0.03%	34,469	(10)	34,459
四至十二個月內	0.31%	556	(2)	554
個別評估				
全年預期虧損	100%	1,367	(1,367)	—
總計		36,392	(1,379)	35,013

年內應收貿易款項虧損撥備賬變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	1,379	1,356
年內確認之減值虧損	282	23
於十二月三十一日的結餘	1,661	1,379

減值虧損撥備增加約人民幣282,000元(二零一九年：人民幣23,000元)，主要是由於個別評估信貸減值的應收貿易款項的賬面總值增加所致。

一般而言，本集團並無自客戶獲得任何抵押品。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團有有關應收同系附屬公司及關聯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。

本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)。本集團並無提供任何其他使本集團承受信貸風險之擔保。

有關本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17。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 財務風險管理(續)

(b) 流動資金風險

本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。本集團維持合理水平的現金及現金等價物。本集團主要透過經營所產生的資金撥付其營運資本需求。

下表根據未貼現現金流量(包括採用合約利率或(倘為浮動利率)根據報告期末的現行利率計算的利息款項)及於本集團可被要求還款的最早日期，概述於報告期末本集團金融負債的餘下合約期限。

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	一年內或 按要 求 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元
於二零二零年					
十二月三十一日					
應付貿易款項	22,232	22,232	22,232	-	-
應計費用及其他應付款項	15,821	15,821	15,821	-	-
租賃負債	7,114	7,688	2,956	2,250	2,482
	45,167	45,741	41,009	2,250	2,482

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	一年內或 按要 求 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元
於二零一九年					
十二月三十一日					
應付貿易款項	17,545	17,545	17,545	-	-
應計費用及其他應付款項	18,044	18,044	18,044	-	-
租賃負債	13,859	14,968	5,705	4,615	4,648
	49,448	50,557	41,294	4,615	4,648

(c) 貨幣風險

由於大部分本集團交易乃按集團實體各自的功能貨幣進行，故本集團之貨幣風險甚微。

(d) 公平值估計

由於其短期性質，所有金融工具均按與其公平值並無重大差異的金額入賬。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

於二零二零年十二月三十一日確認之本集團的金融資產及金融負債賬面值分類如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產	202,122	178,138
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債	45,167	49,448

30. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就辦公室及店鋪物業的租賃安排而言，本集團使用權資產及租賃負債的非現金增加分別為人民幣2,470,000元(二零一九年：人民幣6,331,000元)及人民幣2,470,000元(二零一九年：人民幣6,331,000元)。

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量已或未來現金流量將被分類至本集團綜合現金流量表作為融資活動所產生現金流量的負債。

	租賃負債 人民幣千元
於二零二零年一月一日	13,859
現金流量變動：	
支付租賃付款的本金部分	(3,698)
支付租賃付款的利息部分	(433)
融資現金流量變動總額	(4,131)
非現金變動：	
新租賃負債	2,470
租賃修改	(5,380)
COVID-19相關租金優惠	(137)
租賃負債的利息開支	433
非現金變動總額	(2,614)
於二零二零年十二月三十一日	7,114

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬(續)

	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日	12,082
現金流量變動：	
支付租賃付款的本金部分	(4,554)
支付租賃付款的利息部分	(673)
融資現金流量變動總額	(5,227)
非現金變動：	
新租賃負債	6,331
租賃負債的利息開支	673
非現金變動總額	7,004
於二零一九年十二月三十一日	13,859

31. 退休福利計劃

本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。本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。作出規定供款為本集團就退休福利計劃之唯一責任。退休福利計劃下並無任何放棄之供款。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 附屬公司之詳情

於二零二零年十二月三十一日之附屬公司之詳情如下：

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	已發行及繳足股 本/實繳股本	本公司持有之實際權益		主要活動
				二零二零年	二零一九年	
直接持有：						
Fineland Property Services Holdings Limited	英屬處女群島 二零一七年二月十六日 有限公司	中國	200股合共面值 200美元的股份	100%	100%	投資控股
間接持有：						
方圓房地產服務有限公司	香港 二零一六年六月十六日 有限公司	中國	10股合共面值 10港元的股份	100%	100%	投資控股
廣州方圓生活服務有限公司(前稱廣州方圓地產顧問有限公司)	中國 一九九七年三月十七日 有限公司	中國	60,000,000港元	100%	100%	提供房地產諮詢、代理、市場 分析及市場推廣服務
廣州房緣寶網絡科技有限公司	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%	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	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%	100%	暫無營業
廣州方勤房地產代理有限公司	中國 二零一八年五月三十日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	100%	提供物業代理服務
廣州方贏房地產代理有限公司	中國 二零一八年五月三十一日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	100%	暫無營業
廣州誠滙地產顧問有限公司	中國 二零一八年十月二十五日 有限公司	中國	人民幣600,000元 (附註(a))	51%	51%	提供物業代理服務
廣州方弘房地產代理有限公司	中國 二零二零年四月三十日 有限公司	中國	人民幣零元 (附註(b))	100%	不適用	尚未開始營業
廣州方潤房地產代理有限公司	中國 二零二零年五月六日 有限公司	中國	人民幣零元 (附註(c))	100%	不適用	尚未開始營業

附註：

- (a) 根據附屬公司組織章程細則，附屬公司註冊資本為人民幣1,000,000元，其中人民幣510,000元將於直至二零二七年十二月三十一日每兩年於年末由本集團分5期等額注資，每期注資金額為人民幣102,000元。
- 於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，實繳資本合計為人民幣600,000元，其中本集團及非控股權益分別出資51%及49%。非控股權益被視為並不重大。
- (b) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣1,000,000元，並將由本集團於二零二零年十二月三十一日前繳納。
- (c) 根據該附屬公司的組織章程細則，該附屬公司的註冊資本為人民幣1,000,000元，並將由本集團於二零二零年十二月三十一日前繳納。

概無附屬公司於報告期末已發行任何債務證券。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 控股公司財務狀況報表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的權益	20,648	29,853
流動資產		
銀行結餘及現金	158	137
流動負債		
應計費用及其他應付款項	1,074	1,257
應付附屬公司款項	7,082	3,493
流動負債總額	8,156	4,750
淨流動負債	(7,998)	(4,613)
總資產減流動負債	12,650	25,240
資產淨值	12,650	25,240
資本及儲備		
股本	3,403	3,403
儲備(附註(i))	9,247	21,837
權益總額	12,650	25,240

於二零二一年三月三十日獲董事會批准並授權刊發。

容海明
執行董事

易若峰
執行董事

附註：

(i) 本公司之儲備

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	51,677	922	1,869	(25,478)	28,990
年內虧損	-	-	-	(7,456)	(7,456)
其他全面收益	-	-	303	-	303
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	303	(7,456)	(7,153)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	51,677	922	2,172	(32,934)	21,837
年內虧損	-	-	-	(11,841)	(11,841)
其他全面收益	-	-	(749)	-	(749)
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	(749)	-	(749)
年內全面收益總額	-	-	(749)	(11,841)	(12,590)
於二零二零年十二月三十一日	51,677	922	1,423	(44,775)	9,247

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 購股權計劃

根據本公司股東於二零一七年十月二十三日通過的決議案，批准採納本公司購股權計劃（「該計劃」）以令本公司向合資格人士授出購股權，作為激勵或獎賞彼等為本集團所作之貢獻及／或令本集團能夠招攬及保留優秀僱員。該計劃之合資格參與人士包括本集團任何董事或僱員（不論全職或兼職）、諮詢人或顧問（董事會依獨家意見認為曾經及／或將會對本集團作出貢獻的人士）。

該計劃於二零一七年十月二十三日採納該計劃日期起計為期10年有效及生效。該計劃項下任何股份的行使價將由董事釐定及通知各承授人，惟該價不得低於以下各項的最高者：(i) 於授出有關購股權日期（該日必須為營業日）在聯交所每日報價表所述的股份收市價，(ii) 相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額及(iii) 股份於授出日期的面值。

於根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權獲行使時可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份總數的10%。倘根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權將導致超出上述有關限額，則不得授出購股權。

根據該計劃的條款，並無有關於購股權可予行使前須持有購股權的最短期間或須達成表現目標之一般規定。然而，董事可於授出購股權時按個別情況對有關授出施加條件、限制或規限，包括但不限於董事可能全權酌情釐定須持有購股權最短期間及／或須達致的表現目標。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無購股權根據該計劃獲授出、行使、註銷或失效。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 呈報日期後事項

於二零二零年十月十五日，本集團與廣州市樂冠投資有限公司（一間根據中國法律成立的有限公司，為廣東方圓投資有限公司的直接全資附屬公司，並由方先生（本公司主席兼非執行董事）間接持有約99%權益）及一間無關聯公司（統稱「賣方」）訂立購股協議，內容有關收購於廣州方圓現代生活服務股份有限公司（「方圓現代生活」）股本權益之約66.31%（「收購事項」）。收購事項已於二零二一年一月二十八日（「完成日期」）完成。於完成後，方圓現代生活成為本公司間接非全資附屬公司，而其於完成日期後之財務業績將於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

方圓現代生活及其附屬公司（統稱「方圓現代生活集團」）主要從事於中國為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。收購事項可通過進入中國物業管理行業，進一步擴大及擴展本集團的業務組合並提升其盈利能力。

截至本集團的綜合財務報表獲授權刊發之日，編製方圓現代生活集團的綜合管理賬目於完成日期尚未完成，且收購事項的估值仍在進行中。因此，無法確定所收購資產及負債的公平值以及因收購事項而產生的臨時商譽。

有關收購事項本集團與方圓集團於收購事項完成後所訂立的相關服務及租賃協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年九月三日及二零二一年一月二十八日的公告及日期為二零二零年十二月三日的通函。

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
業績					
收益	276,725	256,275	228,903	166,360	106,345
除所得稅前溢利／(虧損)	21,992	32,350	41,396	(1,622)	20,890
所得稅	(10,317)	(9,933)	(11,280)	(5,023)	(5,563)
年內溢利／(虧損)	11,675	22,417	30,116	(6,645)	15,327

	於十二月三十一日				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產及負債					
總資產	219,913	210,398	178,920	130,857	82,264
總負債	(77,857)	(81,803)	(72,635)	(51,498)	(51,852)
資產淨值	142,056	128,595	106,285	79,359	30,412

附註：

上述概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務資料乃摘錄自本公司日期為二零一七年十月三十一日的招股章程。