

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的有限公司)

(股份代號:8376)

2019年中期業績公告

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(「本集團」)截至2019年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。本公告列載本公司2019年中期報告全文，乃符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)中有關中期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2019年中期報告的印刷本予本公司股東，並將可於本公司網站及聯交所網站查閱。

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，2019年8月8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、廖俊平先生、杜稱華先生及田秋生先生。

本公告資料乃遵照GEM上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

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

中期
報告
2019

為您的資產，
想得更多



**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：8376

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 之特色

GEM 的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在主板上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本報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。

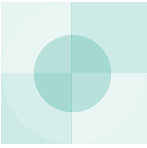
本報告資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)的規定而刊載，旨在提供有關方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)的資料；本公司董事(統稱「董事」，各為一名「董事」)願就本報告共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致本報告或其所載任何陳述產生誤導。

本報告將登載於本公司網站 www.finelandassets.com，並將登載於GEM網站 www.hkgem.com「最新上市公司公告」頁內，自登載日期起計至少保留七天。

方圓房地產服務集團有限公司 ◆ 二零一九年中期報告

目錄

公司資料	2
摘要	3
未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表	4
未經審核簡明綜合財務狀況表	5
未經審核簡明綜合權益變動表	6
未經審核簡明綜合現金流量表	7
未經審核簡明綜合財務報表附註	8
管理層討論與分析	22
權益披露	29
其他資料	31



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

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
易若峰先生

合規主任

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

合規顧問

RaffAello Capital Limited

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
廣州體育東路支行

註冊辦事處

P.O. Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

中國總部

中國
廣州市
天河區
體育東路28號

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中149號
華源大廈9樓

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17樓
1712-1716室

股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited
P.O. Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

公司網站地址

www.finelandassets.com

摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約人民幣128.2百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣91.0百萬元)。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣8.3百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月約為人民幣4.5百萬元)。
- 董事不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之任何股息。



中期業績

本公司董事會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「期內」)之未經審核簡明綜合財務業績，連同截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核比較數字。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	128,197	91,002
其他收入及收益	6	1,287	205
僱員福利開支		(53,268)	(49,423)
廣告、推廣及其他佣金開支		(53,289)	(26,407)
辦公室及店舖物業經營租賃費用		–	(6,594)
短期租賃經營租賃費用		(1,716)	–
物業、廠房及設備折舊		(584)	(660)
使用權資產折舊		(2,475)	–
金融資產之預期信貸虧損		(56)	–
其他經營開支		(5,682)	(1,593)
財務成本		(335)	–
除所得稅前溢利	7	12,079	6,530
所得稅	8	(3,699)	(2,032)
期內溢利		8,380	4,498
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		112	(2,388)
期內全面收益總額		8,492	2,110
下列人士應佔溢利：			
本公司擁有人		8,324	4,498
非控股權益		56	–
		8,380	4,498
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		8,436	2,110
非控股權益		56	–
期內全面收益總額		8,492	2,110
		人民幣分	人民幣分
每股盈利			
— 基本及攤薄	10	2.08	1.12

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	3,246	3,887
使用權資產	12	13,992	–
就收購物業、廠房及設備支付的按金		260	240
非流動資產總值		17,498	4,127
流動資產			
應收貿易款項	13	40,189	22,817
按金、預付款項及其他應收款項		7,351	7,471
應收同系附屬公司款項	14	13,774	34,751
銀行結餘及現金	15	118,393	109,754
流動資產總值		179,707	174,793
流動負債			
應付貿易款項	16	27,427	14,762
合約負債		3,654	16,296
應計費用及其他應付款項		21,112	27,271
租賃負債		5,283	–
應付稅項		13,604	12,275
流動負債總額		71,080	70,604
淨流動資產		108,627	104,189
總資產減流動負債		126,125	108,316
非流動負債			
租賃負債		9,023	–
遞延稅項負債		2,031	2,031
非流動負債總額		11,054	2,031
資產淨值		115,071	106,285
資本及儲備			
股本	17	3,403	3,403
儲備		111,319	102,883
本公司擁有人應佔權益		114,772	106,286
非控股權益		349	(1)
權益總額		115,071	106,285



未經審核簡明綜合權益變動表

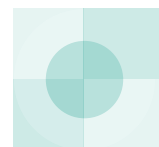
截至二零一九年六月三十日止六個月

							本公司 擁有人		權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	應佔權益 人民幣千元	非控股權益 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
期內溢利	-	-	-	-	-	8,324	8,324	56	8,380
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	112	-	112	-	112
期內全面收益總額	-	-	-	-	112	8,324	8,436	56	8,492
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	294	294
於二零一九年六月三十日	3,403	51,677	5,987	6,782	(2,566)	49,439	114,722	349	115,071
於二零一八年一月一日	3,403	51,677	5,987	6,009	512	11,771	79,359	-	79,359
期內溢利	-	-	-	-	-	4,498	4,498	-	4,498
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(2,388)	-	(2,388)	-	(2,388)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(2,388)	4,498	2,110	-	2,110
於二零一八年六月三十日	3,403	51,677	5,987	6,009	(1,876)	16,269	81,469	-	81,469

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所產生／(所用)淨現金	9,411	(5,518)
投資活動所產生／(所用)淨現金	1,612	(755)
融資活動所用淨現金	(2,496)	-
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	8,527	(6,273)
外匯匯率變動之影響	112	(2,388)
期初之現金及現金等價物	109,754	91,151
期末之現金及現金等價物	118,393	82,490



未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

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P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港中環皇后大道中149號華源大廈9樓。自二零一七年十一月十五日起，其股份於聯交所GEM上市。

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(「**Mansion Green**」)及Widethrive Investments Limited(「**Widethrive Investments**」)，均為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的有限公司。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

此等未經審核簡明財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。此外，財務報表包括GEM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(本集團之所有收益及經營溢利均來自於該等附屬公司)的功能貨幣。本公司之功能貨幣為港元(「**港元**」)。除另有指明外，所有數值已約整至最接近人民幣千位數(「**人民幣千元**」)。

3. 重大會計政策概要

編製本中期財務報表所採用之會計政策乃與截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零一八年財務報表」)所採納者一致，惟由香港會計師公會頒佈並於本期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋(總稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」，詳情載於二零一八年財務報表附註2)除外。

採納與本集團相關並於二零一九年一月一日起生效的新訂或經修訂的準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅稅務處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號(修訂本)業務合併
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第12號(修訂本)所得稅
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第23號(修訂本)借貸成本

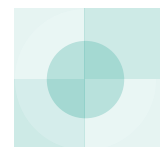
除香港財務報告準則第16號外，概無新訂或經修訂的準則及詮釋對本集團的會計政策造成重大影響。本集團概無應用任何於該期間內尚未生效的新準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式列明所有租賃。

香港財務報告準則第16號項下規定的出租人會計與香港會計準則第17號項下的規定並無大幅改變。出租人將繼續按照與香港會計準則第17號相似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無影響。

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，並於二零一九年一月一日首次應用。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。



3. 重大會計政策概要 (續)

香港財務報告準則第16號租賃 (續)

對於二零一九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表的影響(增加/(減少)):

	人民幣千元
資產	
非流動資產	
使用權資產	13,992
非流動資產總額	13,992
負債	
流動負債	
租賃負債	5,283
流動負債總額	5,283
非流動負債	
租賃負債	9,023
非流動負債總額	9,023
負債總額	14,306
權益	
保留溢利	(314)
權益總額	(314)

3. 重大會計政策概要 (續)

香港財務報告準則第16號租賃 (續)

對該期間未經審核簡明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	(4,212)
短期租賃經營租賃費用	1,716
使用權資產折舊	2,475
財務成本	335
期內溢利	(314)

對該期間未經審核簡明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	2,496
融資活動所用的現金流量淨額	(2,496)

(a) 採納香港財務報告準則第16號影響之性質

本集團擁有物業(即辦公室及店舖物業)之租賃合約。於採納香港財務報告準則第16號前,本集團於開始日期將其各租賃(作為承租人)分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃會使租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至本集團,則分類為融資租賃;反之則分類為經營租賃。在經營租賃中,租賃物業未資本化,租賃付款在租賃期內按直線法確認為損益中的租金費用。任何預付租金及應計租金分別在預付款項及應計費用項下確認。採納香港財務報告準則第16號後,本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法(具有12個月或更短期且不包含購買選擇權的租賃合約(「短期租賃」)及相關資產為低價值資產(「低價值資產」)的租賃合約除外)。該準則訂明具體的過渡要求及可行權宜方法,並已獲本集團採用。

先前作為經營租賃入賬之租賃

本集團對先前分類為經營租賃之租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產租賃除外)。使用權資產按租賃負債的相同金額確認,並就任何先前確認的相關預付及應計租賃付款進行調整。租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認,並使用於首次應用日期的增量借款利率貼現。用於釐定餘下租賃付款之增量借款利率加權平均為4.75%。



3. 重大會計政策概要 (續)

香港財務報告準則第16號租賃 (續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號影響之性質 (續)

為使過渡至香港財務報告準則第16號更為順利，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號日期應用可行權宜方法，藉以選擇不就餘下租期自首次應用香港財務報告準則第16號日期起計12個月內屆滿(即租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿)的租賃應用香港財務報告準則第16號確認租賃負債及使用權資產的規定，對一組具有合理類似特徵的租賃使用一個單一的貼現率，並進行前瞻考慮，例如當合約包含延長或終止租賃選擇權時對租賃期限的判斷。

根據上述情況，於二零一九年一月一日分別於綜合財務狀況表分開確認及呈列使用權資產及租賃負債人民幣12,082,000元。

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承諾與於二零一九年一月一日確認的租賃負債的年初結餘之對賬：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承諾	22,335
減：	
有關短期租賃的承諾	(3,445)
有關提早終止租賃的承諾	(5,784)
	13,106
減：日後利息開支總額	(1,024)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	12,082

3. 重大會計政策概要 (續)

香港財務報告準則第 16 號租賃 (續)

(b) 新會計政策概要

以下載列本集團採納香港財務報告準則第 16 號後的新會計政策，自首次應用日期起適用：

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量之租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其預計使用年限與租期的較短者內按直線法計提折舊。使用權資產可能出現減值。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認以租期內的租賃付款之現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理肯定將行使的購買選擇權之行使價，及倘租期反映本集團行使終止選擇權時，有關終止租賃須支付的罰款。

於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，本集團則使用在租賃開始日期之增量借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加，及按所付的租賃付款減少。此外，如有修改、租期的變動、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於物業的短期租賃，即租期自開始日期起計為 12 個月或更短且不包含購買選擇權的租賃。本集團亦將低價值資產確認豁免應用於被視為低價值資產之租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為開支。



3. 重大會計政策概要 (續)

香港財務報告準則第 16 號租賃 (續)

(c) 於未經審核簡明綜合財務狀況表及未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表所確認的金額

本集團於該期間的使用權資產及租賃負債的賬面值變動載列如下：

	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日	12,082	12,082
添置	4,385	4,385
折舊開支	(2,475)	-
利息開支	-	335
付款	-	(2,496)
於二零一九年六月三十日	13,992	14,306

4. 分部報告

本集團主要從事提供綜合房地產代理服務。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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
方圓地產控股有限公司(「方圓地產」)及其附屬公司(統稱「方圓集團」)	50,473	33,183

5. 收益

各重要類別的收益劃分及收益確認時間如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
客戶收益隨時間點確認：		
房地產代理服務收入(包括網上物業轉介及代理服務收入*)	126,637	90,082
物業研究及諮詢服務收入	666	637
綜合服務收入	894	283
	128,197	91,002

* 截至二零一九年六月三十日止六個月，網上物業轉介及代理服務收入金額為約人民幣73,496,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣24,808,000元)。

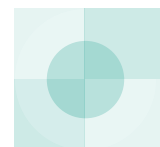
6. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息收入	1,175	195
政府補助	-	10
其他收入	112	-
	1,287	205

7. 除所得稅前溢利

此乃經扣除/(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
核數師薪酬	41	31
匯兌虧損/(收益)，淨額	105	(2,230)
出售物業、廠房及設備之收益	(106)	-



8. 所得稅

未經審核綜合損益及其他全面收益表中的所得稅金額指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	3,699	2,032

- (i) 由於本集團於本期間及過往期間在香港未產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (ii) 中國企業所得稅撥備乃根據中國有關企業所得稅法釐定的估計應課稅溢利按25%(二零一八年：25%)的法定稅率計算。

9. 股息

董事並不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之股息(二零一八年：無)。

10. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利	8,324	4,498
就計算每股基本盈利而言之期內已發行普通股加權平均數	400,000,000	400,000,000

由於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

11. 物業、廠房及設備

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	添置 人民幣千元	出售 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元
成本	8,248	67	(909)	7,406
累計折舊	(4,361)	(584)	785	(4,160)
賬面值	3,887	(517)	(124)	3,246

12. 使用權資產

誠如附註3所詳述，本集團透過採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號及調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認有關先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的使用權資產。

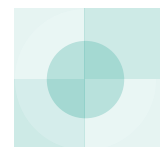
截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團為使用店舖物業訂立多項租賃協議，並因此確認使用權資產添置人民幣4,385,000元。

13. 應收貿易款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易款項	41,601	24,173
減：減值虧損	(1,412)	(1,356)
	40,189	22,817

應收貿易款項主要指應收客戶的房地產代理服務收入，就此並無授予一般信貸條款。客戶有責任於相關協議完成時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。於二零一九年六月三十日，應收貿易款項(扣除減值虧損)根據發票日期(亦為到期日)的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內	40,107	22,817
四至六個月	82	-
	40,189	22,817



13. 應收貿易款項 (續)

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。

於二零一九年六月三十日，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(「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。於二零一九年六月三十日，已就應收貿易款項總額計提撥備人民幣56,000元(二零一八年六月三十日：人民幣85,000元)。

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
於期初／年初	(1,356)	(1,271)
已確認減值虧損	(56)	(85)
於期末／年末	(1,412)	(1,356)

14. 應收同系附屬公司款項

於二零一八年十二月三十一日及於二零一九年六月三十日應收同系附屬公司款項屬貿易性質、無抵押且免息以及同系附屬公司有責任於相關協議完成時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。

於二零一九年六月三十日，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，該規定允許就所有屬貿易性質的應收同系附屬公司款項使用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，該等結餘已根據共同信貸風險特徵及逾期天數進行分類。

就應收同系附屬公司款項而言，董事認為，因其過往付款記錄，且亦計及同系附屬公司的財務表現及狀況穩健能夠於近期履行合約現金流量責任，故其並不具有重大信貸風險。因此，應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損率估計並不重大，故期內並無作出撥備。

15. 銀行結餘及現金

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有銀行結餘約人民幣 110,095,000 元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣 108,305,000 元），即存置於中國及香港的銀行的存款，而人民幣並非為可自由兌換的貨幣。

16. 應付貿易款項

該款項主要指應付合作房地產代理的佣金。於二零一九年六月三十日，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內	27,427	14,762

17. 股本

於二零一九年六月三十日的股本指本公司的已發行股本，詳情如下：

	數量	金額 千港元	
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	10,000,000,000	100,000	
	數量	金額 千港元	金額 人民幣千元
已發行及繳足			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	400,000,000	4,000	3,403



18. 承擔及或有負債

(a) 經營租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據辦公室及店舖物業之不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
不遲於一年	8,921
超過一年但不超過五年	13,414
	22,335

本集團辦公室及店舖物業的租期磋商為二至五年(二零一八年：二至五年)，租金固定。本集團若干租賃載有於到期日或本集團與相應業主／出租人雙方協定之日期重續及重新磋商條款之選擇。

本集團為先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之多項物業的相關承租人。本集團透過採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，本集團調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認有關該等租賃的租賃負債(請參閱附註3)。自二零一九年一月一日起，日後租賃付款乃根據附註3所載政策於綜合財務狀況表內確認為租賃負債。

(b) 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團之資本承擔如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 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	370

(c) 或有負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

19. 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自同系附屬公司之房地產代理服務收入 (包括網上物業轉介及代理服務收入*)	49,374	32,692
來自同系附屬公司之物業研究及諮詢服務收入	57	491
來自同系附屬公司之綜合服務收入	712	—
	50,143	33,183
來自同系附屬公司之其他研究服務收入	330	—
向同系附屬公司支付之經營租賃費用	925	969
向一名關聯方支付之經營租賃費用(附註)	134	128
就收購物業、廠房及設備向一間同系附屬公司支付的按金	20	240

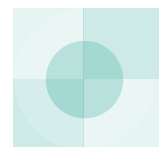
上述交易乃按雙方協定的條款進行。

附註：該名關聯方為本公司董事謝麗華女士的女兒。

- 相關網上物業轉介及代理服務收入金額為約人民幣25,080,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣10,776,000元)。

20. 報告期後事項

報告日期後並無重大須予披露事項。



業務回顧及展望

本集團主要於廣州及大灣區其他地區從事物業代理服務。自本集團透過股份發售成功於二零一七年十一月十五日在聯交所GEM上市以來，本集團業務營運並無重大變動。

銀行授予潛在物業買家的按揭信貸變得略微更加優惠。截至二零一九年五月，與二零一八年首十個月相比，首次買家按揭利率由5.71%下降至5.42%，第二次買家按揭利率由6.07%下降至5.74%。該趨勢乃主要由於央行於二零一八年實施下調存款準備金率政策，導致可用資金增加。董事認為，近期有關市場發展利好本集團業務。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約為人民幣128.2百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣91.0百萬元增加約人民幣37.2百萬元，或約40.9%。該增加主要由於房地產代理服務增長，尤其是大灣區網上物業轉介代理服務增長所致。於二零一七年進軍清遠及惠州市場及二零一八年進軍河源市場後，本集團於二零一九年進一步進軍中山市場。本集團服務目前覆蓋大灣區大多數城市。

物業研究及諮詢服務

本集團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。截至二零一九年六月三十日止六個月，物業研究及諮詢服務錄得收益約人民幣0.67百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣0.64百萬元略微增加4.6%。

房地產代理服務

於截至二零一九年六月三十日止六個月，房地產代理服務佔本集團收益的約98.8%，故為本集團最大的業務分部。於截至二零一九年六月三十日止六個月，房地產代理服務業務收益較截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣90.1百萬元增加約人民幣36.6百萬元或40.6%至約人民幣126.6百萬元。

在一手市場房地產代理服務方面，自二零一九年進入中山市場以來，本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月已為166個項目（截至二零一八年六月三十日止六個月：96個項目）提供代理服務。二零一九年下半年，本集團將在大灣區進一步探索機會，致力於在該等市場獲得更多市場份額。

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優勢較小的店舖部分實施。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團於廣州開設3間新店舖及於佛山開設1間新店舖，並關閉大灣區多個地點的14間店舖，從而令本集團於二零一九年六月三十日的店舖數量降至40間（於二零一八年十二月三十一日：50間）。

網上物業轉介及代理服務平台為物業開發商及其他房地產代理之間的橋樑。其擬用於可能具有較低市場興趣而物業開發商通常願意支付更高佣金的項目。截至二零一九年六月三十日止六個月，網上物業轉介及代理服務錄得收益約人民幣73.5百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之人民幣24.8百萬元增加約196.3%，乃主要由於項目數量及銷售量增加所致。截至二零一八年六月三十日止六個月本集團承銷11個項目，而截至二零一九年六月三十日止六個月本集團承銷37個項目。

綜合服務

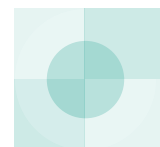
綜合服務分部指向物業開發商、個別客戶及公司等客戶提供廣泛的增值服務。該等服務包括招商易及一站式服務中心。於截至二零一九年六月三十日止六個月，綜合服務產生的收益較截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣0.3百萬元增加約216.0%至約人民幣0.9百萬元。

招商易

本集團的招商易業務專注於出租一手市場發展項目的商業單位。本集團基於相關商業單位月租金的倍數向物業開發商收取費用。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已處理1個項目（截至二零一八年六月三十日止六個月：3個項目）。於截至二零一九年六月三十日止六個月，招商易產生的收益約為人民幣657,000元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣245,000元增加約168.2%，此乃主要由於本公司處理的1個新項目的一名租戶訂立較大平方單位租約，令該項目貢獻較多收益。

一站式服務中心

本集團一站式服務中心業務提供多項增值服務，如收租服務、物業維修及維護服務以及設計及裝修服務，並協助買方獲取所有權證書及申請銀行按揭。於截至二零一九年六月三十日止六個月，一站式服務中心服務產生的收益約為人民幣238,000元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣38,000元增加約526.3%，此乃主要由於本公司處理的1個項目所帶來的收益大幅增加所致。



財務回顧

收益

截至二零一九年六月三十日止六個月之收益約為人民幣128.2百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣91.0百萬元增加約40.9%。該增加乃主要由於項目數量及交易量增加促使網上物業轉介及代理服務所產生的收益增加約人民幣48.7百萬元。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣49.4百萬元增加7.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣53.3百萬元。該增加乃主要由於僱用更多僱員（主要為一手物業代理服務而僱用），僱員總人數由二零一八年六月三十日的685人增加至二零一九年六月三十日的750人，導致本集團工資及福利增加。

廣告、推廣及其他佣金開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得廣告、推廣及其他佣金開支約人民幣53.3百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之人民幣26.4百萬元增加101.8%。該增加乃主要由於網上物業轉介及代理服務的發展令支付予帶來買家的房地產代理的佣金分成亦增加所致。

經營租賃費用

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得辦公室及店舖物業經營租賃費用約為人民幣6.6百萬元。由於採納經修訂香港財務報告準則第16號，截至二零一九年六月三十日止六個月有關短期租賃之經營租賃費用為人民幣1.7百萬元，與截至二零一八年六月三十日止六個月辦公室及店舖物業經營租賃費用相比減少約74.0%。

使用權資產折舊

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得使用權資產折舊約人民幣2.5百萬元，而截至二零一八年六月三十日止六個月為零，乃由於本集團採用香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。相關進一步詳情，請參閱上文簡明綜合財務報表附註之附註3。

其他經營開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得其他經營開支約人民幣5.7百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣1.6百萬元增加約256.7%，主要源於專業費用及差旅費用因本集團業務擴展而增加。

淨利潤率

與截至二零一八年六月三十日止六個月的淨利潤率4.9%相比，截至二零一九年六月三十日止六個月的淨利潤率上升至6.6%。該上升乃主要由於期內業務擴展及效率提高令收益的增幅相對高於相應開支的增幅所致。

期內溢利

由於上文所討論的因素，本集團錄得期內除所得稅前溢利約人民幣12.1百萬元，而截至二零一八年六月三十日止六個月為約人民幣6.5百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年，本集團的主要資金來源為經營活動所產生的現金，截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司現金及現金等價物增加淨額為約人民幣8.5百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：現金及現金等價物減少淨額為約人民幣6.3百萬元)。

於二零一九年六月三十日，本集團的淨流動資產約為人民幣108.6百萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣104.2百萬元)及總資產約為人民幣197.2百萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣178.9百萬元)。

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣118.4百萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣109.8百萬元)，其中銀行結餘約為人民幣110.1百萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣108.3百萬元)。該等銀行結餘乃存置於中國及香港的銀行及以人民幣或港元持有。

債務

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何短期借款(於二零一八年十二月三十一日：無)，亦無長期借款(於二零一八年十二月三十一日：無)。

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。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。

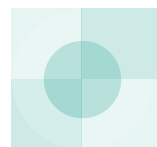
資本負債比率

於二零一九年六月三十日的資本負債比率(按總負債除以總資產計算)為42%，而於二零一八年十二月三十一日為41%。

僱員及本集團之薪酬政策

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於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。於回顧期內，概無出現罷工或因工作場所事故而導致傷亡的個案。下表載列二零一九年六月三十日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	652
綜合服務	41
總計	750



主要風險及不確定因素

以下為若干主要風險及不確定因素概要，該等主要風險及不確定因素或會對本集團取得業務進展產生重大不利影響：

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。該等物業市場可能受當地、區域、國家及全球因素影響，包括經濟及財務狀況、當地市場的投機活動、物業的需求及供應、有關物業買方、通貨膨脹、政府政策、利率及可用資本之替代投資選擇的可用性。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所影響。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。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與物業開發商及買家建立更久的業務關係。本集團眾多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他僱員短缺、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。倘本集團未能較其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、經營業績及財務狀況亦可能會受到不利影響。

由於房地產行業整體受高度規管，本集團的業務須遵守中國政府施加的多項法例。

本集團的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。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。

中國政府透過政策及其他經濟措施對中國物業市場的增長及發展產生相當大的影響，例如通過設定利率、通過改變銀行準備金比率來控制信貸供應及實施貸款限制、提高物業轉讓稅費及徵費、以及對外國投資及貨幣兌換施加限制。中國政府亦採取行動控制物業開發的土地供應，這可能直接影響本集團的房地產研究及諮詢業務。政府近期採取的此類措施通常是為了降低中國物業市場的定價壓力，並影響了本集團經營所在的一手及二手房地產市場的繁榮。

業務目標與實際業務進展之比較

招股章程所載及其後於日期為二零一九年八月八日的公告(「該公告」)中所修訂之未來計劃及所得款項用途與本集團由上市日期至二零一九年六月三十日期間(「有關期間」)之實際業務進展之比較分析如下：

載述於該公告之業務策略及實施	直至二零一九年六月三十日之實際業務進度
透過於廣州開設更多店舖及僱用更多銷售員工擴展我們的二手市場房地產代理服務，並透過加強與物業開發商的關係繼續拓展我們的一手市場房地產代理服務	本集團開設了4間店舖 ⁽¹⁾ ，其中3間店舖位於廣州而餘下1間位於其他城市。 於有關期間，本集團僱傭了454名銷售員工，其中331名為一手房地產銷售員工、93名為二手房銷售員工及22名網上物業轉介及代理服務平台銷售員工。 ⁽²⁾ 專注與新進入大灣區房地產市場的知名開發商建立業務關係，並加強與過往曾接洽的一手物業開發商維持良好關係。於二零一九年六月三十日，本集團已成立一個由四名僱員組成的業務發展團隊，負責向物業開發商推廣本集團的一手市場房地產代理服務及從中獲取項目。彼等通過與本集團正在合作的現有房地產開發商聯絡，成功取得更多一手房地產項目，並建立新的關係。
進一步提升本集團的品牌知名度	於有關期間，本集團從事若干營銷活動以進一步提升其品牌知名度，包括於本集團的微信公眾號推出官方推廣活動、生產印有其品牌吉祥物形象的商品及參與行業活動及行業參與者的排名活動。
拓展綜合服務業務分部	於有關期間，本集團為本集團綜合服務業務分部僱傭13名僱員。

附註：

1. 本集團關閉因市場狀況而不再盈利的若干地區(主要位於廣州)的14間店舖。截至二零一九年六月三十日，店舖數目為40。
2. 由於本集團專注於擴大一手市場房地產代理服務，因此聘請額外的一手物業銷售人員進行針對物業開發商的直接營銷工作。由於二手物業市場對房地產代理服務的需求減弱，本集團對二手物業銷售人員的重視程度較低。截至二零一九年六月三十日，一手銷售人員的數量為394名、二手銷售人員的數量為222名及網上物業轉介及代理服務平台銷售人員的數量為36名。

董事將持續評估本集團之業務目標，或會因應市況轉變而改動或修訂計劃，為本集團爭取可持續業務增長。



本公司首次公開發售之所得款項用途

基於發售價每股發售股份0.79港元計算，於GEM上市之所得款項淨額扣除相關費用後約為41.5百萬港元(約人民幣34.7百萬元)。於有關期間，來自股份發售之所得款項淨額按以下動用：

業務目標	截至二零一九年六月三十日所得款項淨額的使用金額 ⁽¹⁾	
	計劃	實際
	人民幣千元	人民幣千元
繼續擴展本集團之二手及一手市場房地產代理服務	23,738	23,738
拓展本集團之綜合服務業務分部	1,824	1,824
進一步提升本集團之品牌知名度	1,210	1,210
一般營運資金	3,019	3,019
總計	29,791	29,791

附註：

- 由於估計所得款項淨額與獲得的實際所得款項淨額之差異，截至二零一九年六月三十日的所得款項淨額計劃使用金額已按招股章程所述的相同比例及相同方式作出調整。

所有未動用結餘均存放於中國及香港的持牌銀行。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納條款相等於GEM上市規則第5.48至5.67條董事進行證券交易的行為守則(「標準守則」)。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於截至二零一九年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載的規定標準。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益或淡倉

於二零一九年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（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或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條，須記錄於該條所規定存置登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則，須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本報告日期之股份好倉：

姓名	權益性質	所持股份總數目	持股百分比
方明先生（「方先生」）	受控法團權益 ⁽¹⁾	216,000,000	54%
謝麗華女士（「謝女士」）	受控法團權益 ⁽¹⁾	216,000,000	54%
容海明女士（「容女士」）	受控法團權益 ⁽²⁾	24,000,000	6%
易若峰先生（「易先生」）	受控法團權益 ⁽³⁾	9,000,000	2.25%

附註：

- 216,000,000股股份登記於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」）（由雄鵬管理有限公司（「雄鵬」）擁有100%，而雄鵬由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）擁有100%）及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%。
- 股份由Metropolitan Dawn Holdings Limited（「Metropolitan Dawn」，由容女士全資擁有）持有。
- 股份由Totoro Holding Limited（由易先生全資擁有）持有。

除上文所披露者外，概無本公司董事、主要行政人員或彼等各自的聯繫人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）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條須登記於本公司須備存之登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



主要股東及其他人士於股份及相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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分部條文及GEM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：

於股份之好倉：

姓名	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比
何康康 ⁽¹⁾	配偶權益	216,000,000	54%
鄭木明 ⁽²⁾	配偶權益	216,000,000	54%
王海暉 ⁽³⁾	配偶權益	24,000,000	6%
Mansion Green ⁽⁴⁾	合法及實益擁有人	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⁾	合法及實益擁有人	24,000,000	6%

附註：

- 何康康女士為方先生的配偶。根據證券及期貨條例，何康康女士被視為於方先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 鄭木明先生為謝女士的配偶。根據證券及期貨條例，鄭木明先生被視為於謝女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 王海暉先生為容女士的配偶。根據證券及期貨條例，王海暉先生被視為於容女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- Mansion Green為216,000,000股股份(相當於本公司已發行股本的54%)的登記擁有人。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。
- Metropolitan Dawn為24,000,000股股份(相當於本公司已發行股本的6%)的登記擁有人。Metropolitan Dawn由容女士全資擁有。根據證券及期貨條例，容女士因此被視為於Metropolitan Dawn擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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或淡倉」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二零一九年六月三十日止六個月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任何相聯法團之股份或相關股份或債權證而獲益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月，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、出售或贖回本公司任何上市證券。

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（「計劃」）。於二零一九年六月三十日，概無購股權根據計劃獲授出、同意、行使、註銷或失效，亦無購股權尚未行使。

遵守企業管治守則

董事會已檢討本集團的企業管治常規，並信納本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守GEM上市規則附錄15企業管治守則及企業管治報告所載的所有守則條文。

董事於競爭業務之權益

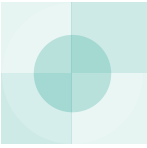
董事並不知悉，於截至二零一九年六月三十日止六個月，董事或本公司控股股東或彼等各自之任何緊密聯繫人的任何業務或權益與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭，以及任何該等人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

合規顧問權益

誠如本公司合規顧問告知，RaffAello Capital Limited（「合規顧問」）唯一股東全資擁有的公司Raffles Partners Asset Management (Hong Kong) Ltd. 持有8,000股股份，佔本公司於二零一九年六月三十日已發行股份總數約0.002%。除上文及本公司與合規顧問簽訂的日期為二零一七年四月三日之合規顧問協議所披露者外，合規顧問或其任何董事或僱員或緊密聯繫人概無於本公司或本集團任何成員公司的股本（包括購股權或認購有關證券的權利）中擁有任何權益，或與本公司擁有根據GEM上市規則第6A.32條須知會本公司的關係。

競爭及利益衝突

於截至二零一九年六月三十日止六個月，除招股章程所披露者外，董事或本公司控股股東或彼等各自之任何緊密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。



報告期間後的重要事件

董事會並不知悉於二零一九年六月三十日後及直至本報告日期發生及須進行披露的任何重大事件。

審核委員會進行審閱

本公司已於二零一七年十月二十三日成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據GEM上市規則第5.28及5.29條制訂其書面職權範圍（於二零一八年二月十五日修訂及採納）。審核委員會之主要職責為協助董事會審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控制度。當前，審核委員會包括三名成員，即梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生，梁偉雄先生已獲委任為審核委員會主席。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，未經審核中期業績符合適用會計準則及GEM上市規則，並已作出足夠披露。

重大收購及出售

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團概無就附屬公司、聯營公司及合營企業作出任何重大收購或出售。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

致謝

本人謹代表董事會向各股東、業務夥伴及客戶一直以來對本集團的支持致以衷心謝意。同時，本人亦對全體董事、管理層及員工於本期間付出的努力及奉獻深表感謝及讚賞。

承董事會命
主席
方明先生

香港，二零一九年八月八日

於本報告日期，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、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生。