



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

2018中期報告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) **GEM** 之特色

GEM 的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小公司提供一個上市的市場。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**上市公司通常為中小公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣的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」)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「最新公司公告」頁內，自登載日期起計至少保留七天。

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	15
權益披露	23
其他資料	25

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

- 截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約人民幣91.0百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣64.8百萬元)。
- 截至二零一八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4.5百萬元，而截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1.5百萬元。
- 董事不建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息。

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」）截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績，連同截至二零一七年六月三十日止六個月之比較數字。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	91,002	64,765
其他收入及收益	5	205	223
僱員福利開支		(49,423)	(41,458)
廣告、推廣及其他佣金開支		(26,407)	(7,118)
辦公室及店舖物業經營租賃費用		(6,594)	(3,864)
物業、廠房及設備折舊		(660)	(285)
其他經營開支		(1,593)	(2,863)
上市開支		—	(8,166)
除所得稅前溢利／(虧損)	6	6,530	1,234
所得稅	7	(2,032)	(2,689)
期內溢利／(虧損)		4,498	(1,455)
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：		(2,388)	—
期內全面收益總額		2,110	(1,455)
		人民幣分	人民幣分
每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄	9	1.12	(0.49)

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	4,970	4,169
就收購物業、廠房及設備支付的按金		240	741
非流動資產總值		5,210	4,910
流動資產			
應收貿易款項	11	22,084	31,630
按金、預付款項及其他應收款項		7,626	2,728
應收同系附屬公司款項	13	10,081	438
銀行結餘及現金	14	82,490	91,151
流動資產總值		122,281	125,947
流動負債			
應付貿易款項	12	12,288	12,253
應計費用及其他應付款項		27,553	27,229
應付股息	8	—	—
應付同系附屬公司款項		—	6,507
應付稅項		4,150	3,478
流動負債總額		43,991	49,467
淨流動資產		78,290	76,480
總資產減流動負債		83,500	81,390
非流動負債			
遞延稅項負債		2,031	2,031
資產淨值		81,469	79,359
資本及儲備			
股本	15	3,403	3,403
儲備		78,066	75,956
權益總額		81,469	79,359

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	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	權益總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日	—	—	5,987	5,736	—	18,689	30,412
發行股份	— [^]	—	—	—	—	—	—
配發股份	— [^]	—	—	—	—	—	—
根據股份發售及配售發行股份	851	66,355	—	—	—	—	67,206
股份發行開支	—	(12,126)	—	—	—	—	(12,126)
資本化發行	2,552	(2,552)	—	—	—	—	—
	3,403	51,677	—	—	—	—	55,808
年內虧損	—	—	—	—	—	(6,645)	(6,645)
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	512	—	512
年內全面收益總額	—	—	—	—	512	(6,645)	(6,133)
劃撥至法定儲備之溢利	—	—	—	273	—	(273)	—
於二零一七年十二月三十一日							
及二零一八年一月一日	3,403	51,677	5,987	6,009	512	11,771	79,359
期內溢利	—	—	—	—	—	4,498	4,498
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	(2,388)	—	(2,388)
期內全面收益總額	—	—	—	—	(2,388)	4,498	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

[^] 該結餘指低於人民幣 1,000 元的款項。

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動(所用)／所產生淨現金	(5,518)	1,906
投資活動所用淨現金	(755)	(1,690)
融資活動所用淨現金	—	(15,332)
 現金及現金等價物增加／(減少)淨額	 (6,273)	 (15,116)
 外匯匯率變動之影響	 (2,388)	 —
年初之現金及現金等價物	91,151	58,167
 年末之現金及現金等價物	 82,490	 43,051

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零一七年二月十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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。於二零一七年十一月十五日，本公司股份（「股份」）於聯交所GEM上市（「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、網上物業轉介及代理服務、物業研究及諮詢服務以及綜合服務。

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

未經審核簡明綜合財務報表乃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第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

3. 重大會計政策概要

財務報表乃根據歷史成本法編製。

編製本中期財務報表所採用之會計政策乃與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表（「二零一七年財務報表」）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」，詳情載於二零一七年財務報表附註2）除外。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本報告期間中期財務報表內的會計政策並無重大影響。

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，所有價值已約整至最接近千位數（「人民幣千元」）。

4. 收益

	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
房地產代理服務收入	65,274	52,939
網上物業轉介及代理服務收入	24,808	10,316
物業研究及諮詢服務收入	637	468
綜合服務收入	283	1,042
	91,002	64,765

5. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息收入	195	127
出售物業、廠房及設備之收益	—	96
政府補助	10	—
	205	223

6. 除所得稅前(虧損)／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 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師薪酬	31	—
匯兌虧損淨額	(2,230)	—
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	—	(96)

7. 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 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,032	2,689

- (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) 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% (二零一七年：25%) 的法定稅率計算。

8. 股息

董事並不建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息 (二零一七年：無)。

9. 每股盈利／(虧損)

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期內溢利／(虧損)	4,498	(1,455)
就計算每股基本盈利／(虧損)而言之普通股加權平均數	400,000,000	300,000,000

由於截至二零一七年及二零一八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／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

10. 物業、廠房及設備

	於二零一七年 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	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元
成本	7,609	1,461	—	9,070
累計折舊	(3,440)	(660)	—	(4,100)
賬面值	4,169	801	—	4,970

11. 應收貿易款項

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易款項	23,355	32,901
減：減值虧損	(1,271)	(1,271)
	22,084	31,630

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。於二零一八年六月三十日，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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內	20,418	31,554
四至六個月	1,510	1
七至十二個月	81	55
一年以上	75	20
	22,084	31,630

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。

逾期但並未減值的應收貿易款項涉及若干獨立客戶，彼等於本集團擁有良好往績紀錄。根據過往經驗，鑑於信貸質素並無重大變動，而結餘亦仍被視為可全數收回，故管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
於年初	(1,271)	(1,271)
已確認減值虧損	-	-
於年末	(1,271)	(1,271)

12. 應付貿易款項

該款項主要指應付合作房地產代理的佣金。於二零一八年六月三十日，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	12,288	12,253
	12,288	12,253

13. 應收同系附屬公司款項

於二零一七年十二月三十一日及於二零一八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。

14. 銀行結餘及現金

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零一八年六月三十日，本集團銀行結餘為數約人民幣34,877,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣40,400,000元)的款項，即於中國及香港的銀行存款並以人民幣及港元計值，而人民幣並非為可自由兌換的貨幣。

15. 股本

於二零一八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	千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定		
二零一八年六月三十日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足	數量	金額
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日	千港元	人民幣千元
及二零一八年六月三十日	400,000,000	4,000
		3,403

16. 承擔及或有負債

(a) 經營租賃承擔

於二零一八年六月三十日，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 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
不遲於一年	11,439	11,160
超過一年但不超過五年	21,008	23,028
	32,447	34,188

本集團辦公室及店舖物業的租期磋商為二至五年(二零一七年：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。

(b) 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團之資本承擔如下：

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
有關以下各項之已訂約但未撥備之資本開支：		

收購物業、廠房及設備	370	585
------------	------------	-----

(c) 或有負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

17. 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自同系附屬公司之房地產代理服務收入	21,916	26,602
來自同系附屬公司之網上物業轉介及代理服務收入	10,776	467
來自同系附屬公司之物業研究及諮詢服務收入	491	—
來自同系附屬公司之綜合服務收入	—	—
	33,183	27,069
向同系附屬公司支付之經營租賃費用	969	909
向一名董事支付之經營租賃費用	—	137
向一名關聯方支付之經營租賃費用(附註)	128	121
向一間同系附屬公司支付之諮詢費	—	179
就收購物業、廠房及設備向一間同系附屬公司支付的按金	240	78

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。

18. 資本管理

本集團資本管理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。

18. 資本管理(續)

於二零一八年六月三十日的資本負債比率如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
總負債	46,022	51,498
總資產	127,491	130,857
資本負債比率	36%	39%

業務回顧及展望

本集團主要於廣州及珠三角其他地區從事物業中介服務。自本集團透過股份發售的方式成功於二零一七年十一月十五日在聯交所GEM上市以來，業務營運並無重大變動。

自二零一七年三月以來，中國內地的房地產行業，從一線城市至二、三線城市逐步進入了「調控」階段，其中涵蓋了購房限制、按揭貸款限制、銷售限制、信貸融資、土地購買、商品房及公積金貸款。這為本集團業務帶來了挑戰。同時，隨著大灣區的發展，越來越多的主要房地產開發商尋求在區內建立土地儲備及發展項目以期從未來經濟增長中獲益。大灣區包括香港、澳門及廣東省的9個城市。本集團營運所在的該等城市如惠州、江門、佛山及肇慶屬珠三角範圍內，而該等城市的一手物業供應不斷增加，為本集團帶來了機遇。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團根據市場變動及時調整業務及擴展策略。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約人民幣91.0百萬元，較二零一七年同期的約人民幣64.8百萬元增加約人民幣26.2百萬元或40.5%。該增長乃主要由於珠三角的一手房地產代理服務擴張所致。於二零一七年進入清遠及惠州市場後，本集團鞏固其於現有地區的當前市場份額，並於截至二零一八年六月三十日止六個月進一步向湛江雷州及肇慶擴張。

本集團另一個重大策略為與物業開發商建立及維持健康互利合作關係。透過多年的業務往來，本集團已與當地主要物業開發商建立關係。本集團抓住新開發商進軍市場的機會，已取得進一步進展並拓寬其客戶基礎，為更多項目提供物業研究及諮詢服務以及一手房地產代理服務並尋求未來與彼等的合作。

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。截至二零一八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0.64百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣0.47百萬元增加約36.1%，該增加主要由於本集團成功取得新合約，就位於汕頭、揭陽及梅州等城市的大型物業發展項目進行可行性分析。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已承接14個項目(截至二零一七年六月三十日止六個月：21個項目)。

房地產代理服務

房地產代理服務於一手及二手市場提供。於截至二零一八年六月三十日止六個月，房地產代理服務約佔本集團收益的71.7%，故為本集團最大的業務分部。於截至二零一八年六月三十日止六個月，房地產代理服務業務營業額較截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣52.9百萬元增加約23.3%至約人民幣65.3百萬元。提供房地產代理服務的銷售員工人數由二零一七年十二月三十一日的670人減至二零一八年六月三十日的572人乃主要由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月更專注於一手房地產代理服務，而此項服務需要的二手房地產代理服務銷售員工較少。與依賴本集團店舖網絡提供的二手房地產代理服務不同，一手房地產代理服務乃由駐於樓盤的銷售員工團隊根據物業開發商的一手物業項目銷售及營銷計劃提供。本集團可以根據手頭的一手物業項目的時間表在同一只手物業項目靈活地重新分配其銷售員工。

在一手市場房地產代理服務方面，自二零一八年上半年首次進入湛江雷州及肇慶市場以來，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月已為96個項目（截至二零一七年六月三十日止六個月：70個項目）提供代理服務。二零一八年下半年，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。

在二手市場房地產代理服務方面，於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團在廣州開設5間新店舖，令本集團於二零一八年六月三十日的店舖數目增加至51間。

網上物業轉介及代理服務

網上物業轉介及代理服務分部指本集團於二零一六年收購的房緣寶業務。該平台是一個轉介業務在線平台，乃物業開發商及其他房地產代理之間的橋樑，可幫助開發商發展項目中的物業接觸更多的房地產代理，而無需個別代理直接與物業開發商訂立業務關係。該平台擬用於可能具有較低市場興趣的項目，而物業開發商通常願意支付更高的佣金。在使用房緣寶平台時，本集團與引介買家的房地產代理分攤佣金。

截至二零一八年六月三十日止六個月，網上物業轉介及代理服務錄得約人民幣24.8百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月之人民幣10.3百萬元增加約140.5%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團利用房緣寶平台成功促銷11個項目（截至二零一七年六月三十日止六個月：10個項目）。該增加乃主要由於房緣寶平台的交易量由截至二零一七年六月三十日止六個月的470宗增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的569宗。此外，由於一線及二線城市監管控制較嚴，故物業開發商更加專注於三線及四線城市的物業項目，且更願意為房緣寶提供的服務支付較高佣金以增加其於該等市場的銷量。

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。該等服務包括招商引資及一站式服務中心。於截至二零一八年六月三十日止六個月，綜合服務產生的收益較截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣1.0百萬元減少約72.8%至約人民幣0.3百萬元，此乃主要由於招商引資服務的收益減少。

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。於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已處理3個項目（截至二零一七年六月三十日止六個月：5個項目）。於截至二零一八年六月三十日止六個月，招商易產生的收益約為人民幣245,000元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣967,000元減少約74.7%，此乃主要由於市場對本集團手頭上現有項目位於非熱門地段的剩餘商業單位的興趣下降。於二零一八年六月三十日，本集團獲得兩個新項目，該兩個項目計劃在二零一八年下半年開工。

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。於截至二零一八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38,000元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣75,000元減少約49.3%，此乃主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的二手市場房地產代理服務交易量有所下降。董事認為，一站式服務中心服務更依賴於本集團二手房地產代理服務的表現，因為二手物業的買家不能依賴物業開發商協助彼等獲取所有權證書及銀行按揭，故其對綜合服務的需求往往更高。

財務回顧

收益

截至二零一八年六月三十日止六個月之收益約為人民幣91.0百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月之約人民幣64.8百萬元增加約40.5%。該增加乃主要由於i)本集團一手市場房地產代理服務項目數量增加促使房地產代理服務所產生收益增加約人民幣12.3百萬元；及ii)交易量及佣金率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14.5百萬元。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一七年六月三十日止六個月之約人民幣41.5百萬元增加19.2%至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。該增加乃主要由於二零一八年六月三十日之僱員總人數(685人)高於二零一七年六月三十日之僱員總人數(655人)。

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，較截至二零一七年六月三十日止六個月之約3.9百萬港元增長約70.7%。此乃主要由於店舖數量由二零一七年六月三十日之34間增加至二零一八年六月三十日之51間。

流動資金及財務資源

於二零一八年，本集團的資金來源主要為經營活動所產生的現金，於二零一八年六月三十日，現金及現金等價物減少淨額約為人民幣6.3百萬元(於二零一七年六月三十日：約人民幣15.1百萬元)。於二零一七年，本集團的資金來源主要為融資活動所產生的現金。

於二零一八年六月三十日，本集團的淨流動資產約為人民幣78.3百萬元(於二零一七年十二月三十一日：約人民幣76.5百萬元)，總資產約為人民幣127.5百萬元(於二零一七年十二月三十一日：約人民幣130.9百萬元)及股東資金約為人民幣81.5百萬元(於二零一七年十二月三十一日：約人民幣79.4百萬元)。

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣82.5百萬元(於二零一七年十二月三十一日：約人民幣91.2百萬元)。

債務及資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何短期借款(於二零一七年十二月三十一日：人民幣零元)，亦無長期借款(於二零一七年十二月三十一日：人民幣零元)。

主要投資

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無持有重大投資。於本中期報告日期，除本報告「本公司首次公開發售之所得款項用途」項下之計劃外，本集團並無進行重大投資或資本資產的未來計劃。

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。

利率風險

由於本集團於二零一八年六月三十日並無銀行借款，故本集團的利率風險被視為並不重大。

淨利潤率

淨利潤率由截至二零一七年六月三十日止六個月的-2.2%上升至截至二零一八年六月三十日止六個月的4.9%。該增加主要由於(i)業務擴展，其收益增加約人民幣26.2百萬元；及(ii)截至二零一八年六月三十日止六個月並無上市開支，而於截至二零一七年六月三十日止六個月產生上市開支約人民幣8.2百萬元。

資本負債比率

於二零一八年六月三十日的資本負債比率(按總負債除以總資產計算)較於二零一七年十二月三十一日的39%減至36%。改善乃主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月應付同系附屬公司款項減少導致總負債減少，以及錄得純利導致儲備增加。

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。下表載列二零一八年六月三十日不同業務分部的僱員數目。

管理及行政	5
網上物業轉介及代理服務	24
物業研究及諮詢服務	44
房地產代理服務	572
綜合服務	40
<hr/>	
總計	685

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：

本集團可能無法於房地產代理協議到期時與物業開發商重續該等協議。

本集團與物業開發商訂立的房地產代理協議一般所涵蓋時間相對較短，而其中部分協議於到期時可予重續。於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團成功增加與物業開發商在一手物業市場提供房地產代理服務方面的合作。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月開展的一手物業項目數目較截至二零一七年六月三十日止六個月之70個增加至96個，增幅超過30%。尤其是，本集團於珠三角廣州以外城市開展的一手物業項目數目增速加快，佔本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月開展的一手物業項目總數超過50%。該等協議一般於完成銷售相關房地產項目單位時或開始銷售項目單位後某段期間(一般為一年)到期。倘本集團未能於該等代理協議到期時重續該等代理協議或自物業開發商取得新業務，本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

本集團可能無法在廣州開設更多店舖及僱用更多銷售員工，以實施擴大二手市場房地產代理服務的戰略。

對本集團在廣州二手物業市場提供的房地產代理服務的需求近期有所放緩，董事認為此乃由於廣州若干地區的二手物業每平方米售價超過一手物業，導致潛在買家轉向一手物業市場。鑑於此最新的市場發展情況，本集團已經減慢在廣州開設新店舖及僱用額外二手物業銷售員工的步伐。此外，無法保證本集團將能夠為新店舖找到合適的場址，或能夠僱用優秀的房地產代理及其他僱員來實施這一戰略。此外，本集團與其他亦提供二手市場房地產代理服務的公司競爭，並將受當地市場競爭動態的影響。無法保證本集團將成功把握二手物業市場未來的商機，或能夠成功地與新的或現有的競爭對手競爭。競爭格局的變化可能導致價格、盈利能力或市場份額下降。倘本集團未能成功實施這一戰略，其未來的計劃、盈利能力及增長可能會受到不利影響。

由於房地產行業整體受高度規管，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

載於招股章程之未來計劃及所得款項用途與本集團由上市日期至二零一八年六月三十日期間（「有關期間」）之實際業務進展之比較分析如下：

業務策略	招股章程所載直至二零一八年六月三十日之實施計劃	直至二零一八年六月三十日之實際業務進度
繼續擴展二手及一手市場房地產代理服務	開設27至42間新店舖，制定特定計劃針對我們已經或尚未提供一手市場房地產代理服務的物業開發商開展直接營銷並增聘188至293名僱員	於有關期間，本集團開設15間店舖及聘用229名銷售員工，其中172名為一手房地產銷售員工及57名為二手房地產銷售員工。 ⁽¹⁾
		於有關期間，本集團已於二零一八年六月三十日設立包括兩名僱員之業務發展團隊，其負責向一手開發商推廣本集團的一手市場房地產代理服務並向彼等取得一手物業項目。於有關期間，業務發展團隊通過(i)聯絡與本集團有現有合作關係的物業開發商，藉以獲得新項目；及(ii)透過推廣本集團於特定地區的能力及經驗與物業開發商建立新的關係，成功獲得更多新的一手物業項目。

業務策略	招股章程所載直至二零一八年六月三十日之實施計劃	直至二零一八年六月三十日之實際業務進度
擴展綜合服務業務分部	加大營銷力度推廣綜合服務，以招攬更多客戶及增聘13至21名僱員為我們的一站式服務中心及招商易服務提供服務	於有關期間，一手市場房地產代理加大對物業開發商的直接營銷力度，如通過進行實地考察協助物業開發商並為彼等項目制定銷售及營銷計劃以及於現場為物業開發商提供幫助以及跟進潛在買家。
進一步提升本集團的品牌知名度	開展多種營銷策略，如搜索引擎的互聯網關鍵詞搜索功能、本集團微信公眾號官方推廣活動及生產印有品牌吉祥物形象的商品	本集團於有關期間為本集團的綜合服務業務分部聘用兩名僱員。 ⁽²⁾ 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以及增加本集團官網的推廣內容。 ⁽³⁾

附註：

- 已開設店舖數目少於計劃乃由於近期，本集團於廣州二手物業市場的房地產代理服務需求增長減緩，董事認為此乃由於(i)於廣州的部分區域，二手物業的每平方米銷售價格已超過一手物業，致使潛在買方轉向一手物業市場；(ii)銀行利率升高導致按揭成本(尤其是購買價較高的廣州物業的按揭成本)上升，導致潛在買家轉而考慮購買價格較低的廣州周邊一手物業；及(iii)市場普遍認為，與其他二三線城市相比，有關機構收緊對一線城市(包括廣州)的監管控制仍將持續。

另一方面，在於一手物業市場提供房地產代理服務方面，本集團已順利加強了其與更多物業開發商的合作。更多物業開發商於大灣區購買土地及開發一手物業項目。大灣區包括香港、澳門及廣東省的9個城市。本集團營運所在的該等城市如惠州、江門、佛山及肇慶屬珠三角範圍內。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團承辦的一手物業項目數量較截至二零一七年六月三十日止六個月增加30%以上。尤其是，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團於珠三角(包括大灣區)城市(廣州除外)承辦的一手物業項目數量的增加速度較快，佔本集團承辦的一手物業項目總數的50%。截至二零一八年六月三十日止六個月，來自珠三角廣州以外城市一手物業市場交易之收益為人民幣38.5百萬元，而廣州一手物業市場交易則為人民幣26.8百萬元。本集團預期將繼續於珠三角(包括大灣區)發展與物業開發商之關係，並承接更多一手物業項目。這將需要更多一手物業銷售員工及針對物業開發商的直接營銷活動。

由於上文所述的原因，董事已決定縮小於廣州開設新店舖及僱用二手物業銷售員工的計劃，更多地專注於擴展本集團的一手市場房地產代理服務。一手房地產代理服務的發展主要倚賴於一手物業銷售員工及針對物業開發商的直銷營銷活動，而非本集團之店舖地區網絡，原先用於開設店舖及僱傭二手物業銷售員工之未動用所得款項部分於有關期間已相應用於該等區域，以滿足本集團之業務需求。董事認為有必要在一手及二手房地產代理服務業務發展間靈活配置本集團之財務資源以最大化本集團之盈利能力。

2. 截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團所僱傭之僱員數目少於所計劃者，原因為本集團綜合服務之收益出現下降。

招商易服務需求的下降主要乃由於市場對本集團現有手頭項目剩餘之位於較遙地段之商業單位之躊躇程度下降。於二零一八年六月三十日，本集團擁有2項新的項目，計劃於二零一年下半年動工。

一站式服務中心服務需求的下降主要乃由於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的二手市場房地產代理服務的交易量下降。董事認為一站式服務中心服務更加倚賴本集團二手房地產代理服務之表現，原因為二手物業之買方通常對綜合服務具有更高的需求，此乃鑑於彼等不能倚賴物業開發商協助彼等取得所有權證書及銀行按揭。

董事將繼續評估市場條件，並動用分配用作擴張本集團綜合服務之所得款項結餘以回應可利用的市場機會。

3. 除該等營銷活動外，本集團計劃組織若干公開的營銷活動以提升其品牌知名度。然而，本集團仍在與相關人士進行磋商以落實相關安排，故其於有關期間尚未就此產生開支，實際開支較少。

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：

用途	截至二零一八年六月三十日所得款項淨額的使用金額 ⁽¹⁾	
	計劃 人民幣千元	實際 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	9,857	6,981
拓展本集團之綜合服務業務分部	773	293
進一步提升本集團之品牌知名度	516	225
一般營運資金	1,284	1,284
總計	12,430	8,783

附註：

1. 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，截至二零一八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二零一八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

於二零一八年六月三十日，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：

1. 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」)、雄鵬管理有限公司(「雄鵬」)、方圓地產控股有限公司(「方圓地產」)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%。
2. 股份由Metropolitan Dawn Holdings Limited(「Metropolitan Dawn」，由容女士全資擁有)持有。
3. 股份由Totoro Holding Limited(由易先生全資擁有)持有。

除上文所披露者外，概無董事、本公司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以及債權證之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）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／名稱	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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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（由謝女士直接全資擁有）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、方先生及謝女士均被視為於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（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。因此，根據證券及期貨條例，容女士被視為於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，於二零一八年六月三十日，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二零一八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。

董事資料變更

根據GEM上市規則第17.50A(1)條，董事須根據第17.50(2)條第(a)至(e)段及第(g)段披露的董事資料變更如下：

梁偉雄先生已於二零一八年七月一日起不再擔任首長國際企業有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：697）之財務總監。

購買、出售或贖回本公司之上證券

於截至二零一八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」）。於二零一八年六月三十日，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二零一八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，於截至二零一八年六月三十日止六個月，董事或本公司之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RaffAello Capital Limited（「合規顧問」）所告知，一名前任僱員Lin Wei女士（已於二零一八年四月一日辭任）持有4,000股股份，佔本公司於二零一八年六月三十日已發行股份總數約0.001%。除上文所披露者及本公司與合規顧問訂立之日期為二零一七年四月三日之合規顧問協議外，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

於截至二零一八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

董事會並不知悉於二零一八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條制訂其書面職權範圍。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。

本集團於截至二零一八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

於截至二零一八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二零一八年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一七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，二零一八年八月八日

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。