

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：9978)

2020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(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績。本公告列載本集團2020年中期報告全文，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2020年中期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，2020年8月28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。

為您
想得，
更多

中期報告
2020



**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

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	17
權益披露	23
其他資料	25

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 FCPA、FCCA、FCIS、FCS

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 FCPA、FCCA、FCIS、FCS
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

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

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號舖

股份過戶登記總處

Ocorian 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

- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約人民幣128.9百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣128.2百萬元)。
- 截至二零二零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2.7百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約為人民幣8.3百萬元)。
- 董事不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之任何股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

中期業績

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零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，連同截至二零一九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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	128,913	128,197
其他收入及收益	6	1,740	1,287
僱員福利開支		(48,687)	(53,268)
廣告、推廣及其他佣金開支		(64,307)	(53,289)
短期租賃開支		(1,946)	(1,716)
物業、廠房及設備折舊		(429)	(584)
使用權資產折舊		(2,032)	(2,475)
金融資產之預期信貸虧損		(58)	(56)
其他經營開支	7(b)	(4,053)	(5,682)
上市開支		(5,367)	-
財務成本		(230)	(335)
除所得稅前溢利	7(a)	3,544	12,079
所得稅	8	(931)	(3,699)
期內溢利		2,613	8,380
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		(507)	112
期內全面收益總額		2,106	8,492
下列人士應佔溢利：			
本公司擁有人		2,710	8,324
非控股權益		(97)	56
		2,613	8,380
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		2,203	8,436
非控股權益		(97)	56
期內全面收益總額		2,106	8,492
		人民幣分	人民幣分
每股盈利			
一 基本及攤薄	10	0.68	2.08

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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	2,662	2,286
使用權資產	12(a)	7,484	13,277
就收購物業、廠房及設備支付的按金		-	897
非流動資產總值		10,146	16,460
流動資產			
應收貿易款項	13	50,406	35,013
按金、預付款項及其他應收款項		21,784	23,991
應收同系附屬公司款項	14	33,350	21,712
應收一間關聯公司款項	14	12,500	14,560
銀行結餘及現金	15	90,514	98,662
流動資產總值		208,554	193,938
流動負債			
應付貿易款項	16	26,544	17,545
合約負債		10,592	7,978
應計費用及其他應付款項		26,262	24,183
租賃負債	12(b)	3,529	5,561
應付稅項		15,082	16,207
流動負債總額		82,009	71,474
淨流動資產		126,545	122,464
總資產減流動負債		136,691	138,924
非流動負債			
租賃負債	12(b)	4,416	8,298
遞延稅項負債		1,574	2,031
非流動負債總額		5,990	10,329
資產淨值		130,701	128,595
資本及儲備			
股本	17	3,403	3,403
儲備		126,850	124,647
本公司擁有人應佔權益		130,253	128,050
非控股權益		448	545
權益總額		130,701	128,595

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	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
於二零二零年一月一日	3,403	51,677	5,987	7,982	(3,079)	62,080	128,050	545	128,595
期內溢利	-	-	-	-	-	2,710	2,710	(97)	2,613
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(507)	-	(507)	-	(507)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(507)	2,710	2,203	(97)	2,106
於二零二零年六月三十日	3,403	51,677	5,987	7,982	(3,586)	64,790	130,253	448	130,701
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

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所產生/(所用)淨現金	(6,210)	9,411
投資活動所產生/(所用)淨現金	730	1,612
融資活動所用淨現金	(2,161)	(2,496)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(7,641)	8,527
外匯匯率變動之影響	(507)	112
期初之現金及現金等價物	98,662	109,754
期末之現金及現金等價物	90,514	118,393

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，而自二零二零年五月二十八日起，其股份由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM轉往主板上市。

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」以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定編製。

(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用會計政策與截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表（「二零一九年財務報表」）所用者一致，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、修訂本及詮釋（總稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）除外，詳情如下。

採納與本集團相關並於二零二零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

新訂或經修訂的準則及詮釋對本集團的會計政策並無任何重大影響。

3. 重大會計政策概要(續)

香港財務報告準則第3號(修訂本)一 業務之定義

該等修訂本澄清業務必須包括至少一項投入及一個實質性過程，而兩者對創造產出之能力有重大貢獻，並對「實質性過程」之定義提供廣泛指引。

此外，該等修訂本取消市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或過程及持續產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義範圍，重點關注向客戶銷售商品及服務所得之回報而非降低成本。該等修訂本亦加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。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)一 重大之定義

該等修訂本澄清「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，且將香港會計準則第1號之支持性規定納入定義。

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益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益10%以上)之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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」)	76,974	50,473

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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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*)	128,016	126,637
物業研究及諮詢服務收入	140	666
綜合服務收入	757	894
	128,913	128,197

* 截至二零二零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81,447,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣73,496,000元)。

6. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	713	1,175
匯兌收益淨額	472	-
政府補助	317	-
變更租賃的收益	222	-
其他收入	16	112
	1,740	1,287

7. 除所得稅前溢利和其他經營開支

(a) 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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
核數師薪酬	75	41
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	75	(106)
上市開支(附註)	5,367	-
融資成本：租賃負債的利息開支	230	335

附註：上市開支指與由GEM轉往主板上市有關的專業費用。

7. 除所得稅前溢利和其他經營開支(續)

(b) 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
辦公室開支	722	924
差旅開支	945	1,175
商務酬酢開支	367	560
法律及專業費用	1,137	1,626
稅項開支	457	479
其他	425	918
總計	4,053	5,682

附註：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、維修及保養及其他雜項開支。

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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	931	3,699

- (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%(二零一九年：25%)的法定稅率計算。

9. 股息

董事並不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之股息(二零一九年：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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利	2,710	8,324
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

由於截至二零二零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

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	添置 人民幣千元	出售 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
成本	7,116	924	(277)	7,763
累計折舊	(4,830)	(430)	159	(5,101)
賬面值	2,286	494	(118)	2,662

12. 租賃

本集團就使用中國廣州市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。若干租賃協議載有續租或終止租賃之選擇權。管理層經評估認為本集團並無合理理由確定續租選擇權是否會獲行使，且本集團合理確定租賃協議的終止選擇權將不獲行使。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。

(a) 使用權資產

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團出售截至二零二零年六月三十日止六個月賬面淨值為人民幣3,761,000元的使用權資產(截至二零一九年六月三十日止六個月之添置：人民幣4,385,000元)，出售所得收益為人民幣222,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：零)。

12. 租賃(續)

(b) 租賃負債

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債	3,529	5,561
非流動負債	4,416	8,298
	7,945	13,859

流動租賃負債包括關聯方款項人民幣138,000元。

13. 應收貿易款項

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	51,843	36,392
減：減值虧損	(1,437)	(1,379)
	50,406	35,013

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。於二零二零年六月三十日，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：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	49,687	34,459
四至十二個月	719	554
	50,406	35,013

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。

13. 應收貿易款項(續)

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。

於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，已就應收貿易款項總額計提撥備人民幣58,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣23,000元)。

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	(1,379)	(1,356)
已確認減值虧損	(58)	(23)
於期末／年末	(1,437)	(1,379)

14. 應收同系附屬公司及一間關聯公司款項

於二零一九年十二月三十一日及於二零二零年六月三十日應收同系附屬公司及一間關聯公司款項屬貿易性質、無抵押且免息以及同系附屬公司及一間關聯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。該關聯公司為方圓集團之投資對象，且方圓房地產與該投資對象間有共同的董事。

於二零二零年六月三十日，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及一間關聯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及一間關聯公司款項而言，董事認為，因其過往付款記錄，且亦計及同系附屬公司及一間關聯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，應收同系附屬公司及一間關聯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

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零二零年六月三十日，本集團擁有銀行結餘約人民幣86,999,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣94,521,000元)，即存置於中國並以人民幣計值的存款，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。於二零二零年六月三十日，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	26,544	17,545

17. 股本

於二零二零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 六月三十日	400,000,000	4,000	3,403

18. 承擔及或有負債

(a) 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團之資本承擔如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
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

於二零二零年六月三十日，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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
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)	64,931	49,374
來自同系附屬公司之物業研究及諮詢服務收入	94	57
來自同系附屬公司之綜合服務收入	53	712
	65,078	50,143
來自同系附屬公司之其他研究服務收入	-	330
來自一間關聯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)	11,896	-
向同系附屬公司支付之短期租賃開支	1,913	925
向一名關聯方支付之經營租賃費用(附註)	152	134
向一間同系附屬公司支付之諮詢費用	485	-
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

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。

20. 報告期後事項

報告日期後並無重大須予披露事項。

管理層討論與分析

業務回顧及展望

本集團主要透過三個主要業務分部於廣州及大灣區其他地區從物業代理服務，該等業務分部為(i)房地產代理服務(包括網上物業轉介及代理服務)；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務。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(「GEM」)上市以來，本集團業務營運並無重大變動。本公司已自二零二零年五月二十八日起由聯交所GEM轉往主板(「主板」)上市(「轉板上市」)。

二零一九冠狀病毒病於二零一九年年末及二零二零年年初爆發後，隨即衝擊了經濟並中斷了房地產公司營運，中國政府及私營機構已採取重大措施逐漸緩解不利影響。當地政府實施一系列緩和措施以減輕公司在物業開發及房地產代理行業的經營壓力。二零二零年三月以來，中國一百個城市的一手商品住宅物業均價已錄得上升。於二零二零年第二季度，隨著二零一九冠狀病毒病疫情得到控制，經濟逐步復甦，一手商品住宅物業於二零二零年六月的銷售均價較去年增長約3.16%。隨著疫情形勢常態化，國內金融環境預期將保持相對穩定，充足的流動資金預期將有利於經濟復甦和發展。國內物業行業仍是經濟增長的重要基石，因此預期相關政府政策將維持穩定。另外，相關政策亦將透過降低房地產企業融資成本及購房成本使房地產市場獲益。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約為人民幣128.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣128.2百萬元略微增加0.6%。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、於二零一八年進軍河源市場、於二零一九年進軍中山市場及於二零二零年進軍梅州市場後，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。截至二零二零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140,000元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣666,000元減少79.0%，主要由於本集團承擔的項目量由5項減至2項，且各項目所得平均收益減少所致。

房地產代理服務

於截至二零二零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99.3%，故為本集團最大的業務分部。於截至二零二零年六月三十日止六個月，房地產代理服務業務收益較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣126.6百萬元略微增加約人民幣1.4百萬元或1.1%至約人民幣128.0百萬元。

在一手市場房地產代理服務方面，自二零二零年上半年進入梅州市場以來，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月已為153個項目(截至二零一九年六月三十日止六個月：166個項目)提供代理服務。儘管項目總數下降7.8%，在線物業轉介及代理服務的項目量由截至二零一九年六月三十日止六個月的37個項目增加37.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月的51個項目，使用網上物業轉介及代理服務的各個項目所貢獻收益及所收取佣金費率通常較傳統房地產代理服務為高。該等項目各自所得收益將按一定比例與其他第三方房地產代理分成並入賬為佣金開支。

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於到期後關閉或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。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團關閉4間新店舖，從而令本集團於二零二零年六月三十日的店舖數量降至36間(於二零一九年六月三十日：40間)。

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大數量的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。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，如位於非黃金地段的項目。通過使用本集團的網上物業轉介及代理服務，物業開發商能夠接觸更大數量的房地產代理，從而獲取更大的潛在買家市場。自網上物業轉介及代理服務錄得的收益自截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣73.5百萬元增加10.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣81.4百萬元，主要是由於使用該平台的項目數量由37個增加至51個，以及若干新項目的規模較大(按建築面積或單位數量計)。

綜合服務

綜合服務分部指本集團向物業開發商、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。於截至二零二零年六月三十日止六個月，綜合服務產生的收益較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣0.9百萬元減少約15.3%至約人民幣0.8百萬元。

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。於截至二零二零年六月三十日止六個月，招商易產生的收益約為人民幣194,000元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣657,000元減少約70.5%，此乃主要由於二零一九冠狀病毒病爆發對招商易產生負面影響，致使其業務中斷。

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。於截至二零二零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563,000元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣238,000元增加約136.6%，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。

管理層討論與分析

財務回顧

收益

截至二零二零年六月三十日止六個月之收益約為人民幣128.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣128.2百萬元增加約0.6%。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8.0百萬元。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣53.3百萬元減少8.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月之約人民幣48.7百萬元。該減少乃主要由於期間所僱用僱員總人數由二零一九年六月三十日的逾750人減少至二零二零年六月三十日的約655人。

廣告、推廣及其他佣金開支

截至二零二零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64.3百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之人民幣53.3百萬元增加20.7%。該增加乃主要由於網上物業轉介及代理服務所得收益增加，令支付予帶來買家的房地產代理的佣金分成亦增加，而佣金於廣告、推廣及其他佣金開支項下錄得。

短期租賃開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得短期租賃開支約為人民幣1.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1.7百萬元增加13.4%。該增加主要由於租賃場地及辦公室租賃的短期單位價格因期內續租而增加所致。

使用權資產折舊

截至二零二零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2.0百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2.5百萬元減少約17.9%，乃由於新店鋪數量減少所致。

其他經營開支

截至二零二零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4.1百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣5.7百萬元減少約28.7%，主要由於辦公室開支、差旅費用及專業費用減少所致。

上市開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得上市開支約人民幣5.4百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月為零，該等上市開支主要為申請自GEM轉往主板上市的相關專業費用。

淨利潤率

與截至二零一九年六月三十日止六個月的淨利潤率6.6%相比，截至二零二零年六月三十日止六個月的淨利潤率下降至2.0%。該下降乃主要由於廣告、促銷及其他佣金開支以及有關轉板上市的上市開支增加所致。

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3.5百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月為約人民幣12.1百萬元。

本集團期內溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣8.4百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2.6百萬元，主要由於期內因轉板上市產生非經常性上市開支約人民幣5.4百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年，本集團的主要資金來源為經營活動所產生的現金，截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司現金及現金等價物減少淨額為約人民幣7.6百萬元（截至二零一九年六月三十日止六個月：現金及現金等價物增加淨額為約人民幣8.5百萬元）。

於二零二零年六月三十日，本集團的淨流動資產約為人民幣126.5百萬元（於二零一九年十二月三十一日：約人民幣122.5百萬元）及總資產約為人民幣218.7百萬元（於二零一九年十二月三十一日：約人民幣210.4百萬元）。

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣90.5百萬元（於二零一九年十二月三十一日：約人民幣98.7百萬元）。

債務

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何短期借款（於二零一九年十二月三十一日：無），亦無長期借款（於二零一九年十二月三十一日：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

於二零二零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40%，而於二零一九年十二月三十一日為39%。

管理層討論與分析

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。下表載列二零二零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	51
房地產代理服務	584
綜合服務	15
<hr/>	
總計	655

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。

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、嚴重急性呼吸綜合症(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。

自從新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情出現以來，物業開發項目暫時停工及店舖暫時關閉已經造成本集團經營短期中斷。有關公共衛生及安全以及新型冠狀病毒肺炎對總體經濟的影響的憂慮不斷上升，或會降低潛在物業買家參觀物業或投資房地產的興趣，從而或會對本集團業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。疫情亦或會嚴重影響及限制總體經濟活動水平，原因是政府或會實施監管或行政措施（如隔離受影響地區或其他措施）以控制或抑制傳染病疫情，從而或會對本集團業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」，載於上市規則附錄10）的董事證券交易行為守則。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於截至二零二零年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載的規定標準。

權益披露

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

於二零二零年六月三十日，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：

(i) 於本報告日期之本公司股份好倉：

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⁾	6,300,000	1.575%

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%。
- 24,000,000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股股份後，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（「Totoro」，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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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，於二零二零年六月三十日，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。

其他資料

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二零二零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

於截至二零二零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」）。於二零二零年六月三十日，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二零二零年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄 14 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，於截至二零二零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。

競爭及利益衝突

於截至二零二零年六月三十日止六個月，除本公司日期為二零一七年十月三十一日的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

董事會並不知悉於二零二零年六月三十日後及直至本報告日期發生任何須予披露的重大事件。

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**」)，並根據上市規則第3.21條制訂其書面職權範圍(於二零二零年五月二十六日修訂及採納)。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。

本集團於截至二零二零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上市規則，並已作出足夠披露。

重大收購及出售

於截至二零二零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二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一九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，二零二零年八月二十八日

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。