

2019年
第三季度
報告

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聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資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。

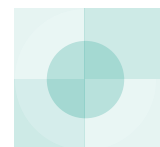
香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本報告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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」，連同附屬公司統稱為「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。

摘要

- 截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團錄得收益約人民幣198.9百萬元(截至二零一八年九月三十日止九個月：約人民幣144.6百萬元)。
- 截至二零一九年九月三十日止九個月，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣16.2百萬元(截至二零一八年九月三十日止九個月：約人民幣11.7百萬元)。
- 董事不建議派付截至二零一九年九月三十日止九個月之任何股息。



第三季度業績

本公司董事會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司截至二零一九年九月三十日止九個月(「期內」)之未經審核簡明綜合財務業績，連同截至二零一八年九月三十日止九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

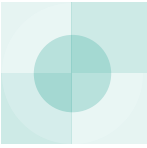
截至二零一九年九月三十日止九個月

	附註	截至九月三十日止九個月	
		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	3	198,924	144,645
其他收入及收益		2,059	3,361
僱員福利開支		(81,701)	(73,562)
廣告、推廣及其他佣金開支		(77,623)	(44,374)
辦公室及店舖物業經營租賃費用		–	(9,363)
短期租賃經營租賃費用		(2,537)	–
物業、廠房及設備折舊		(1,464)	(1,006)
使用權資產折舊		(3,787)	–
金融資產之預期信貸虧損		(51)	–
其他經營開支		(10,400)	(3,315)
財務成本		(500)	–
除所得稅前溢利		22,920	16,386
所得稅	4	(6,834)	(4,736)
期內溢利		16,086	11,650
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		(345)	(2,250)
期內全面收益總額		15,741	9,400
下列人士應佔溢利：			
本公司擁有人		16,238	11,650
非控股權益		(152)	–
		16,086	11,650
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		15,893	9,400
非控股權益		(152)	–
期內全面收益總額		15,741	9,400
		人民幣分	人民幣分
每股盈利			
— 基本及攤薄	6	4.06	2.91

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止九個月

	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	本公司擁有人			權益總額 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	-	-	-	-	-	16,238	16,238	(152)	16,086
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(345)	-	(345)	-	(345)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(345)	16,238	15,893	(152)	15,741
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	294	294
於二零一九年九月三十日	3,403	51,677	5,987	6,782	(3,023)	57,353	122,179	141	122,320
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	-	-	-	-	-	11,650	11,650	-	11,650
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(2,250)	-	(2,250)	-	(2,250)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(2,250)	11,650	9,400	-	9,400
於二零一八年九月三十日	3,403	51,677	5,987	6,009	(1,738)	23,421	88,759	-	88,759



簡明綜合財務報表附註

1. 一般材料

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. 編制基準

(a) 合規聲明

此等未經審核簡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**」)編製。此外，財務報表包括GEM上市規則規定之適用披露。

編製未經審核簡明綜合業績所用之會計政策及編製基準與本集團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**」)所用者貫徹一致，惟因採納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)以致與本集團相關且於本期間生效的會計政策變動除外。

(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千位數(「**人民幣千元**」)。

3. 收益

各重要類別的收益劃分及收益確認時間如下：

	截至九月三十日止九個月	
	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)
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*)	196,559	142,398
物業研究及諮詢服務收入	1,245	1,589
綜合服務收入	1,120	658
	198,924	144,645

- 網上物業轉介及代理服務收入金額為約人民幣104,058,000元(截至二零一八年九月三十日止九個月：人民幣46,542,000元)。

4. 所得稅

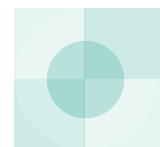
未經審核綜合損益及其他全面收益表中的所得稅金額指：

	截至九月三十日止九個月	
	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」)	6,834	4,736

- 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。
- 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。

5. 股息

董事不建議派付截至二零一九年九月三十日止九個月之股息(二零一八年：無)。



6. 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：

	截至九月三十日止九個月	
	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	16,238	11,650
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九月三十日止九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。

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提供物業中介服務，包括房地產代理服務（包括網上物業轉介及代理服務）、物業研究及諮詢以及綜合服務。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上市以來，本集團業務營運並無重大變動。於二零一九年十月三日，本集團已遞交由聯交所GEM轉往主板上市的正式申請。

截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團錄得總收益約為人民幣198.9百萬元，較截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣144.6百萬元增加約人民幣54.3百萬元，或約37.5%。該增加主要由於房地產代理服務增長，尤其是主要物業房地產代理服務及網上物業轉介及代理服務增長所致。於二零一七年進軍清遠及惠州市場及二零一八年進軍湛江雷州、肇慶及河源市場後，本集團於二零一九年進一步進軍中山及珠海市場。本集團服務目前覆蓋大灣區大多數城市。收益增長亦由網上物業轉介及代理服務的日益流行所驅動，此乃由於物業開發商客戶更熟悉我們提供的該服務及更多的項目利用了該平台。

經過上半年度物業市場的短暫復蘇後，監管機構採取措施加強房屋買家及企業的信貸政策，導致許多主要城市的交易量減少，但平均價維持相對穩定。大灣區城市市場業績各異，中山、珠海及東莞的平均價及交易量均有增長，而廣州、佛山及惠州的平均價增長，交易量則下降。

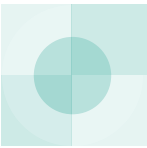
財務回顧

收益

截至二零一九年九月三十日止九個月之收益為約人民幣198.9百萬元，較截至二零一八年九月三十日止九個月之約人民幣144.6百萬元增加約37.5%。有關增加乃主要由於房地產代理服務產生的收益增加約人民幣54.2百萬元，當中來自網上物業轉介及代理服務的收益由截至二零一八年九月三十日止九個月的約人民幣46.5百萬元增加至截至二零一九年九月三十日止九個月的約人民幣104.1百萬元。此整體增長乃主要受惠於交易量增加。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一八年九月三十日止九個月之約人民幣73.6百萬元增加11.1%至截至二零一九年九月三十日止九個月之約人民幣81.7百萬元。該增加乃主要由於為主要物業代理服務僱傭了更多的僱員，即僱員總數已由二零一八年九月三十日的716名增至二零一九年九月三十日的764名，導致本集團將予支付薪金及福利上漲。



廣告、推廣及其他佣金開支

截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團錄得廣告、推廣及其他佣金開支約人民幣77.6百萬元，較截至二零一八年九月三十日止九個月之人民幣44.4百萬元增加74.9%。該增加乃主要由於網上物業轉介及代理服務收益增加，導致廣告、推廣及其他佣金開支項下錄得的支付予帶來買家的房地產代理的佣金分成增加。

經營租賃費用

截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團錄得辦公室及店舖物業經營租賃費用約人民幣9.4百萬元。截至二零一九年九月三十日止九個月，因採納經修訂香港財務報告準則第16號，短期租賃經營租賃費用為約人民幣2.5百萬元，較截至二零一八年九月三十日止九個月之辦公室及店舖物業經營租賃費用減少約72.9%。

使用權資產折舊

截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團錄得使用權資產折舊約人民幣3.8百萬元，而截至二零一八年九月三十日止九個月則為無。此乃由於本集團於初始應用日期(即二零一九年一月一日)採納香港財務報告準則第16號。

其他經營開支

截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團錄得其他經營開支約人民幣10.4百萬元，較截至二零一八年九月三十日止九個月之人民幣3.3百萬元增長213.7%。此乃主要由於與轉板上市相關的專業費用以及由本集團業務擴張產生之差旅開支上漲。

淨利潤率

截至二零一九年九月三十日止九個月的淨利潤率與截至二零一九年八月三十日止九個月的淨利潤率相同，均約8.1%。

期內溢利

由於上文所討論的因素，本集團錄得期內溢利約人民幣16.1百萬元，而截至二零一八年九月三十日止九個月為約人民幣11.7百萬元。

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九月三十日止九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

於二零一九年九月三十日，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：

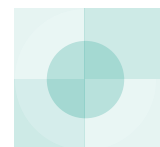
於本報告日期之股份好倉：

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」）	受控法團權益以及合法及實益擁有人 ⁽²⁾	24,500,000	6.125%
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%。
- 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%。
- 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之權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，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	24,500,000	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，於二零一九年九月三十日，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九月三十日止九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

於截至二零一九年九月三十日止九個月，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」）。於二零一九年九月三十日，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九月三十日止九個月一直遵守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。

董事及控股股東於競爭業務之權益

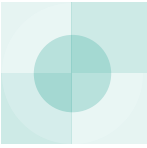
董事並不知悉，於截至二零一九年九月三十日止九個月，董事或本公司控股股東或彼等各自之任何緊密聯繫人的任何業務或權益與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭，以及任何該等人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

合規顧問權益

誠如本公司合規顧問RaffAello Capital Limited（「合規顧問」）告知，除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（定義見GEM上市規則）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。

報告期間後的重要事件

董事會並不知悉於二零一九年九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條及5.29條制訂其書面職權範圍(於二零一九年二月十五日經修訂及採納)。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九月三十日止九個月的未經審核第三季度業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，未經審核第三季度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

於截至二零一九年九月三十日止九個月，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。

股息

董事會並不建議派付截至二零一九年九月三十日止九個月的股息(截至二零一八年三九月三十日止九個月：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，二零一九年十一月八日

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。