

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 第三季度報告

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。

摘要

- 截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團錄得收益約人民幣144.6百萬元（截至二零一七年九月三十日止九個月：約人民幣106.6百萬元）。
- 截至二零一八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11.7百萬元，而截至二零一七年九月三十日止九個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣9.8百萬元。
- 董事不建議派付截至二零一八年九月三十日止九個月之股息。

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(「本集團」)截至二零一八年九月三十日止九個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合財務業績，連同截至二零一七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

截至二零一八年九月三十日止九個月

	附註	截至九月三十日止九個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	144,645	106,576
其他收入及收益		3,361	359
僱員福利開支		(73,562)	(63,641)
廣告、推廣及其他佣金開支		(44,374)	(26,573)
辦公室及店舖物業經營租賃費用		(9,363)	(6,653)
物業、廠房及設備折舊		(1,006)	(512)
其他經營開支		(3,315)	(3,979)
上市開支		—	(14,225)
除所得稅前溢利／(虧損)		16,386	(8,648)
所得稅	4	(4,736)	(1,119)
期內溢利／(虧損)		11,650	(9,767)
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：		(2,250)	324
期內全面收益總額		9,400	(9,443)
		人民幣分	人民幣分
每股盈利／(虧損)			
一 基本及攤薄	6	2.91	(3.26)

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止九個月

	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	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
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	–	–	–	–	–	11,650	11,650
換算海外業務之匯兌差額	–	–	–	–	(2,250)	–	(2,250)
期內全面收益總額	–	–	–	–	(2,250)	11,650	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

[^] 該結餘指低於人民幣1,000元的款項。

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

(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」）及香港公司條例之披露規定編製。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公司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」）所用者貫徹一致，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。

(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

	截至九月三十日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
房地產代理服務收入	95,856	66,565
網上物業轉介及代理服務收入	46,542	37,720
物業研究及諮詢服務收入	1,589	906
綜合服務收入	658	1,385
	144,645	106,576

4. 所得稅

綜合全面收益表中的所得稅金額指：

	截至九月三十日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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」)	4,736	1,119

- (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。

5. 股息

董事不建議派付截至二零一八年九月三十日止九個月之股息(二零一七年：無)。

6. 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：

	截至九月三十日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	11,650	(9,767)
就計算每股基本盈利／(虧損)而言之普通股加權平均數(附註)	400,000,000	300,000,000

由於截至二零一七年及二零一八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／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

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。

截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團錄得總收益約人民幣144.6百萬元，較截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣106.6百萬元增加約人民幣38.1百萬元或約35.7%。該增加主要由於珠江三角洲地區之房地產代理服務（特別是一手房地產代理服務）及網上物業轉介及代理服務增長。自二零一六年五月收購房緣實業以來，網上物業轉介及代理服務平台已發展成為一個主要服務分部，該分部產生的收益由二零一六年的約人民幣7.4百萬元（佔總收益的7.0%）增至二零一七年的約人民幣39.5百萬元（佔總收益的23.8%）以及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（佔總收益的32.2%）。大幅增加的原因主要在於監管控制對房地產行業的影響。中國內地多個城市的房地產行業逐步進入了「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。房地產開發商更傾向於支付更高的佣金以加速房地產銷售，尤其是位於二三線城市的項目。

於二零一七年進入清遠及惠州市場及於二零一八年上半年進入湛江雷州及肇慶市場後，本集團又挺進河源市場。除鞏固現有地區的立足點外，本集團亦積極尋求大灣區其他城市的商機。展望本年度最後一個季度，儘管抵押貸款利率顯示相關法規可能會放鬆，但預計房地產市場將繼續實施緊縮政策。此外，預期大灣區的持續發展將帶來多項利好，提升整體住房需求，並為房地產價格的穩定上漲提供支持。這一趨勢將更有利於本集團的長期可持續發展。

財務回顧

收益

截至二零一八年九月三十日止九個月之收益約為人民幣144.6百萬元，較截至二零一七年九月三十日止九個月之約人民幣106.6百萬元增加約35.7%。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29.3百萬元；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8.8百萬元。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至二零一七年九月三十日止九個月之約人民幣63.6百萬元增加15.6%至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。此增加乃由於本集團僱員提供的代理服務增加，因此相關僱員福利開支增加。

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，較二零一七年同期增長約40.7%。此乃主要由於截至二零一八年九月三十日止九個月之店舖數量較二零一七年同期增加。

其他收入及收益

截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團錄得其他收入及收益約人民幣3.4百萬元，而截至二零一七年九月三十日止九個月則錄得人民幣0.4百萬元。此大幅增加乃由於獲得政府補貼人民幣3.0百萬元所致。

廣告、推廣及其他佣金開支

截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團就廣告、推廣及其他佣金開支錄得約人民幣44.4百萬元，較二零一七年同期的人民幣26.6百萬元增加67.0%。此增加主要是由於發展網上物業轉介及代理服務，其中分拆予為我們帶來買家的房地產代理的佣金亦出現增加。

淨利潤率

淨利潤率由截至二零一七年九月三十日止九個月的-9.2%上升至截至二零一八年九月三十日止九個月的8.1%。該增加主要由於(i)業務擴展，其收益增加約人民幣38.1百萬元；及(ii)截至二零一八年九月三十日止九個月並無上市開支，而於截至二零一七年九月三十日止九個月產生上市開支(包括專業費用及其他上市相關開支)約人民幣14.2百萬元。

本期間溢利(虧損)

由於上文所述的因素，本集團於本期間錄得除稅前溢利約人民幣16.4百萬元，而二零一七年同期則錄得虧損約人民幣8.6百萬元。

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二零一八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

於二零一八年九月三十日，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 ⁽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」）、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%。
- 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

於二零一八年九月三十日，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⁾	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，何康康女士被視為為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，鄭木明先生被視為為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，王海暉先生被視為為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為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。因此，根據證券及期貨條例，容女士被視為為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二零一八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。

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市證券

於截至二零一八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」）。於二零一八年九月三十日，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二零一八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。

董事於競爭業務之權益

董事並不知悉，於截至二零一八年九月三十日止九個月，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九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。

報告期間後的重要事件

董事會並不知悉於二零一八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

於截至二零一八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二零一八年九月三十日止九個月的股息 (截至二零一七年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，二零一八年十一月七日

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。