



**Fineland Living Services Group Limited**  
**方圓生活服務集團有限公司**

(前稱 *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)

中期報告  
〈 2023 〉

為您  
想得更多，

## 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	23
權益披露	27
其他資料	29

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

韓曙光先生(主席)  
容海明女士(行政總裁)  
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, FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)

### 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

韓曙光先生(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

### 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  
註冊公眾利益實體核數師

### 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

Windward 3, Regatta Office Park  
P.O. Box 1350  
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  
金鐘金鐘道95號  
統一中心17樓B室

### 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  
Windward 3, Regatta Office Park  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

### 公司網站地址

[www.finelandassets.com](http://www.finelandassets.com)

## 摘要

- 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約為人民幣217.6百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約人民幣277.8百萬元)。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約為人民幣22.9百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔溢利：約人民幣9.8百萬元)，主要由於金融資產減值虧損大幅增加約人民幣46.9百萬元。
- 董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月期間之任何股息(截至二零二二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」)截至二零二三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，連同截至二零二二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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	217,595	277,785
服務成本		(165,329)	(215,717)
毛利		52,266	62,068
其他收入及收益／(虧損)淨額	6	2,142	2,918
銷售及營銷開支		(395)	(601)
行政開支		(27,002)	(39,184)
金融資產減值虧損淨額	7	(46,948)	(6,984)
財務成本		(741)	(430)
除所得稅前(虧損)／溢利	8	(20,678)	17,787
所得稅	9	2,123	(354)
期內(虧損)／溢利		(18,555)	17,433
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		(1,235)	(1,787)
期間全面(虧損)／收益總額		(19,790)	15,646
下列人士應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(22,911)	9,755
非控股權益(「非控股權益」)		4,356	7,678
		(18,555)	17,433
下列人士應佔全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		(24,146)	7,968
非控股權益		4,356	7,678
		(19,790)	15,646
		人民幣分	人民幣分
每股(虧損)／盈利			
— 基本及攤薄	11	(5.73)	2.44

## 未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	9,918	9,546
使用權資產	13(a)	-	197
按公平值計入損益的金融資產		3,758	3,715
商譽		47,646	47,646
其他無形資產		26,107	28,878
遞延稅項資產		11,337	6,613
<b>非流動資產總額</b>		<b>98,766</b>	96,595
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	14	122,896	106,928
按金、預付款項及其他應收款項		59,955	60,322
應收同系附屬公司款項	15	96,155	117,016
應收關聯公司款項	15	45,388	63,396
應收非控股權益款項	15	2,500	10,228
按公平值計入損益的金融資產	16	521	516
受限制銀行結餘	17	3,448	1,153
銀行結餘及現金	17	111,801	117,684
<b>流動資產總值</b>		<b>442,664</b>	477,243
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	18	71,080	73,647
應付或然代價		7,772	-
合約負債		47,350	47,312
應計費用及其他應付款項		133,043	140,159
租賃負債	13(b)	-	60
應付同系附屬公司款項	15	4,260	5,320
應付關聯公司款項	15	19	19
應付非控股權益款項	15	3,160	2,713
銀行借款	19	35,000	35,730
應付稅項		13,154	14,007
<b>流動負債總額</b>		<b>314,838</b>	318,967
<b>淨流動資產</b>		<b>127,826</b>	158,276
<b>總資產減流動負債</b>		<b>226,592</b>	254,871
<b>非流動負債</b>			
應付或然代價		-	7,337
租賃負債	13(b)	-	150
遞延稅項負債		9,185	9,877
<b>非流動負債總額</b>		<b>9,185</b>	17,364
<b>資產淨值</b>		<b>217,407</b>	237,507
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	3,403	3,403
儲備		145,693	169,839
本公司擁有人應佔權益		149,096	173,242
非控股權益		68,311	64,265
<b>權益總額</b>		<b>217,407</b>	237,507

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二三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		權益總額
							人應佔權益	非控股權益	
	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
於二零二三年一月一日	3,403	51,677	6,118	13,946	(3,931)	102,029	173,242	64,265	237,507
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	(22,911)	(22,911)	4,356	(18,555)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(1,235)	-	(1,235)	-	(1,235)
期間全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	(1,235)	(22,911)	(24,146)	4,356	(19,790)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,200)	(1,200)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	890	890
於二零二三年六月三十日	3,403	51,677	6,118	13,946	(5,166)	79,118	149,096	68,311	217,407
於二零二二年一月一日	3,403	51,677	5,987	12,953	(36)	84,859	158,843	46,207	205,050
期內溢利	-	-	-	-	-	9,755	9,755	7,678	17,433
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(1,787)	-	(1,787)	-	(1,787)
期間全面收益總額	-	-	-	-	(1,787)	9,755	7,968	7,678	15,646
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	7,831	7,831
收購一間附屬公司 的額外權益	-	-	65	-	-	-	65	(1,331)	(1,266)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
於二零二二年六月三十日	3,403	51,677	6,052	12,953	(1,823)	94,614	166,876	59,385	226,261

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用淨現金	<b>(1,536)</b>	(37,599)
<b>投資活動</b>		
已收利息	<b>137</b>	134
購買物業、廠房及設備	<b>(583)</b>	(371)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>81</b>	7
支付應付或然代價	-	(6,186)
收購於一間附屬公司之額外權益	-	(1,566)
收購附屬公司，扣除已收購現金及現金等價物	-	(8,636)
出售附屬公司，扣除已出售現金及現金等價物	-	(4)
存入受限制現金	<b>(2,295)</b>	-
投資活動所用現金淨額	<b>(2,660)</b>	(16,622)
<b>融資活動</b>		
已付利息	<b>(737)</b>	(365)
非控股權益注資	<b>890</b>	-
支付予非控股權益的股息	<b>(1,200)</b>	(1,000)
支付租賃付款的本金部分	<b>(57)</b>	(428)
支付租賃付款的利息部分	<b>(4)</b>	(65)
銀行借款所得款項	<b>4,270</b>	40,000
償還銀行借款	<b>(5,000)</b>	-
融資活動(所用)／所產生淨現金	<b>(1,838)</b>	38,142
現金及現金等價物減少淨額	<b>(6,034)</b>	(16,079)
外匯匯率變動之影響	<b>151</b>	38
年初之現金及現金等價物	<b>117,684</b>	90,342
年末之現金及現金等價物	<b>111,801</b>	74,301



## 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Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本集團之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)提供房地產代理服務、為住宅及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。

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註冊成立的有限公司。董事認為本公司由方明先生及謝麗華女士最終控股。

### 2. 編製基準

#### (a) 合規聲明

此等未經審核簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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，惟按公平值計入損益的金融資產及應付或然代價已按公平值計量。

#### (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，所有價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本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零二二年財務報表」)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。

董事並不知悉應用新訂及經修訂香港財務報告準則會對本集團截至二零二三年六月三十日止六個月及未來之財務報表產生任何重大影響。

#### 4. 分部報告

本集團已根據定期向主要經營決策者（即負責制定戰略決策的本公司執行董事）報告的內部財務資料及經營業績確定其經營分部並編製分部資料。執行董事藉審閱本集團的內部報告以評估業績表現及分配資源，並根據該等報告確定經營分部。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的可報告分部和經營分部如下：

- (i) 提供綜合房地產代理服務；及
- (ii) 提供專業物業管理服務。

##### 可報告分部

主要經營決策者（「主要經營決策者」）單獨監控本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分部表現根據下表所解釋的可報告分部的結果進行評估。

	截至二零二三年六月三十日止六個月		
	提供綜合 房地產代理服務 人民幣千元 (未經審核)	提供專業 物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入			
對外銷售	20,089	197,506	217,595
分部間銷售	-	-	-
調整			
分部間銷售抵銷	-	-	-
總收入	20,089	197,506	217,595
分部業績	(22,495)	28,285	5,790
調整：			
應付或然代價公平值虧損			(435)
未分配企業開支			(26,033)
除所得稅前虧損			(20,678)

#### 4. 分部報告(續)

	截至二零二二年六月三十日止六個月		
	提供綜合 房地產代理服務 人民幣千元 (未經審核)	提供專業 物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入</b>			
對外銷售	77,282	200,503	277,785
分部間銷售	59	3	62
<b>調整</b>			
分部間銷售抵銷	(59)	(3)	(62)
<b>總收入</b>	<b>77,282</b>	<b>200,503</b>	<b>277,785</b>
<b>分部業績</b>	<b>10,426</b>	<b>39,427</b>	<b>49,853</b>
<b>調整：</b>			
應付或然代價公平值虧損			(57)
未分配企業開支			(32,009)
<b>除所得稅前溢利</b>			<b>17,787</b>

未分配企業開支主要包括截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月法律及專業費用以及薪金及津貼。

#### 分部資產及負債

由於主要經營決策者並未定期審閱本集團的分部資產及負債，因此並無呈列各經營分部的總資產及負債計量。

#### 4. 分部報告 (續)

##### 地區資料

由於主要經營決策者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），因此地區分部資料不被視為必要。

##### 有關主要客戶之資料

來自客戶（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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
方圓集團控股有限公司（「方圓集團控股」）及其附屬公司* (統稱為「方圓集團」)#	-	37,806

\* 於截至二零二三年六月三十日止六個月的收益並不佔本集團於該期間之總收益逾10%。

#### 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	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>來自客戶且已確認的收益</b>			
<b>房地產代理服務</b>			
房地產代理服務收入	於某一時間點	<b>20,089</b>	77,282
<b>物業管理服務</b>			
物業管理服務收入	於一段時間內	<b>166,911</b>	148,356
非業主增值服務	於一段時間內	<b>10,713</b>	24,120
<b>社區增值服務</b>			
— 其他增值服務	於一段時間內	<b>19,484</b>	23,405
— 銷售貨品	於某一時間點	<b>398</b>	2,177
軟件服務收入	於一段時間內	-	2,445
		<b>217,595</b>	277,785

## 6. 其他收入及收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	137	134
匯兌收益，淨值	1,262	1,783
政府補助(附註)	942	1,282
租賃修改收益(附註13(a))	13	51
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	48	10
應付或然代價公平值虧損	(435)	(57)
出售一間附屬公司的虧損	-	(1,326)
於收購後收回貿易及其他應收款項	-	882
其他收入	175	159
	<b>2,142</b>	<b>2,918</b>

附註：

該等款項主要指自中國稅務部門獲得的增值稅退稅及其他稅收優惠。

## 7. 金融資產的減值虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
就以下各項(計提)／撥回虧損撥備：		
應收貿易款項(附註14)	6,646	6,281
應收同系附屬公司款項(附註15)	22,744	-
應收關聯公司款項(附註15)	18,024	-
應收非控股權益款項(附註15)	(414)	450
按金、預付款項及其他應收款項	(52)	253
	<b>46,948</b>	<b>6,984</b>

## 8. 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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
核數師薪酬	305	122
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	2,771	3,011
物業、廠房及設備折舊	1,604	1,989
使用權資產折舊	56	476
匯兌(收益)/虧損淨額	(1,262)	(1,783)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損(附註12)	(33)	50
財務成本：		
— 租賃負債的利息開支	4	65
— 銀行借款的利息開支	737	365
僱員福利開支	88,332	120,812
短期租賃開支	2,515	3,688

## 9. 所得稅

未經審核的簡明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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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」)	3,293	3,177
遞延稅項	(5,416)	(2,823)
	(2,123)	354

- (i) 由於本集團於本期內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) 根據中國企業所得稅法，本集團的中國實體須按25%的稅率繳納所得稅，惟若干附屬公司合資格為小型企業及微型企業並於截至二零二三年六月三十日止六個月分別享有5%的優惠所得稅率。

## 10. 股息

董事不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月期間之股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 每股(虧損)/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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(22,911)	9,755
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

由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間並無發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

## 12. 物業、廠房及設備

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣2,090,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣385,000元)購入物業、廠房及設備項目。截至二零二三年六月三十日止六個月已出售物業、廠房及設備項目，賬面淨值為人民幣112,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣376,000元)，產生出售收益人民幣33,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月，出售虧損人民幣50,000元)(附註8)。

## 13. 租賃

本集團就使用中國的辦公室及商舖物業訂立多項租賃協議，租期為三年(二零二二年：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。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

截至二零二三年六月三十日止六個月，出售賬面淨值為人民幣141,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,948,000元)的使用權資產，產生出售收益為人民幣13,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣51,000元)(附註6)。

### 13. 租賃(續)

#### (b) 租賃負債

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債	-	60
非流動負債	-	150
	-	210

### 14. 應收貿易款項

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	144,037	121,423
減：減值虧損	(21,141)	(14,495)
	122,896	106,928

應收貿易款項主要為應收物業管理服務收入及房地產代理服務收入，一般並無授予信貸條款。就物業管理服務收入而言，客戶須結清提交時到期的發票。對於房地產代理服務收入而言，客戶須於完成所提供服務時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。於二零二三年六月三十日，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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	79,329	87,029
一至兩年	35,968	17,326
兩年以上	7,599	2,573
	122,896	106,928



#### 14. 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。

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。截至二零二三年六月三十日止六個月，已就應收貿易款項總額計提額外撥備人民幣6,646,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣6,281,000元)(附註7)。

#### 15. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項屬貿易性質、無抵押且免息以及有責任於完成所提供服務時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。該等關聯公司為方圓集團所投資的公司，且方圓集團控股與該等被投資公司有相同的董事。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項採取的減值政策與附註14中的應收貿易款項減值政策相同。

截至報告期末，應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項根據發票日期(亦為到期日)的賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項	120,622	118,739
減：減值虧損	(24,467)	(1,723)
	<b>96,155</b>	117,016
一年內	50,326	97,037
一至兩年	33,524	19,979
兩至三年	12,305	—
	<b>96,155</b>	117,016

## 15. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項(續)

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項	64,052	64,036
減：減值虧損	(18,664)	(640)
	<b>45,388</b>	63,396
一年內	35,734	63,396
一至兩年	9,654	—
	<b>45,388</b>	63,396

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收非控股權益款項	2,586	10,728
減：減值虧損	(86)	(500)
	<b>2,500</b>	10,228
一年內	<b>2,500</b>	10,228

未償還誠意金結餘因誠意金付款安排而累計，誠意金付款安排為本集團房地產代理服務業務的重要組成部分。於二零二三年六月三十日，重續主代理服務協議項下，未償還誠意金結餘約為人民幣33,669,000元(於二零二二年十二月三十一日：人民幣34,452,000元)。

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，該規定允許就所有應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項使用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項已根據共同信貸風險特徵及歷史收款期進行分組。截至二零二三年六月三十日止六個月，就應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項總額作出額外撥備人民幣40,354,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣450,000元)(附註7)。

## 15. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項(續)

截至報告期末，應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>應付同系附屬公司款項</b>		
一年內	<b>1,393</b>	5,320
一至兩年	<b>2,867</b>	-
	<b>4,260</b>	5,320

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>應付關聯公司款項</b>		
一年內	<b>19</b>	19

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>應付非控股權益款項</b>		
一年內	<b>3,160</b>	2,713

## 16. 按公平值計入損益的金融資產

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非上市合夥企業投資，按公平值	<b>3,758</b>	3,715
非上市投資，按公平值	<b>521</b>	516
	<b>4,279</b>	4,231
分類為：		
非流動部分	<b>3,758</b>	3,715
流動部分	<b>521</b>	516
	<b>4,279</b>	4,231

於二零二三年六月三十日，合夥企業投資的公平值為人民幣3,758,000元（於二零二二年十二月三十一日：人民幣3,715,000元）。合夥企業投資的公平值變動於綜合全面收益表的「其他收入及收益／（虧損）淨額」中確認。

上述非上市投資為中國一家銀行發行的理財產品。由於其合約現金流量並非僅用於本金及利息付款，故其分類為按公平值計入損益的金融資產。

## 17. 受限制銀行結餘、銀行結餘及現金

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行結餘及現金總額	<b>115,249</b>	118,837
減：受限制銀行結餘	<b>(3,448)</b>	(1,153)
現金及現金等價物	<b>111,801</b>	117,684

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零二三年六月三十日，本集團受限制銀行結餘及銀行結餘包括為數約人民幣113,388,000元（於二零二二年十二月三十一日：人民幣116,445,000元）的款項，即於中國的銀行存款並以人民幣計值，而人民幣並非為可自由兌換的貨幣。

## 18. 應付貿易款項

於報告期末，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	70,980	72,878
一至兩年	100	769
	<b>71,080</b>	<b>73,647</b>

## 19. 銀行借款

金額為人民幣35,000,000元的貸款乃以本公司一間同系附屬公司的若干物業為抵押，並由方先生及本公司同系附屬公司提供擔保，年固定利率為4%。貸款應在六個月內還清。

## 20. 股本

於報告期末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		
<b>法定</b>		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	10,000,000,000	100,000

	數量	金額 千港元	金額 人民幣千元
<b>已發行及繳足</b>			
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月 三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	400,000,000	4,000	3,403

## 21. 承擔及或有負債

### (a) 資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔。

### (b) 或有負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

## 22. 未經審核簡明綜合現金流量表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月，概無重大非現金交易。

於二零二三年一月，珠海市方圓物業管理有限公司(「**珠海方圓**」)(本公司其中一間間接非全資附屬公司)(作為買方)與珠海市方圓明臻房地產有限公司(「**珠海明臻**」)(作為賣方)訂立置換協議，據此，珠海方圓同意透過接受珠海明臻向珠海方圓轉讓一項物業，抵銷珠海明臻結欠其的應收貿易款項約人民幣1,643,000元。

## 23. 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	5,361	22,206
來自同系附屬公司之被投資公司之房地產代理服務收入	982	20,068
來自同系附屬公司之聯營公司之房地產代理服務收入	1,681	3,259
來自同系附屬公司之物業管理服務收入	7,930	3,178
來自一間關聯公司之物業管理服務收入	277	277
來自同系附屬公司之聯營公司之物業管理服務收入	2,339	478
來自同系附屬公司之被投資公司之物業管理服務收入	257	-
來自同系附屬公司之非業主增值服務收入	3,498	9,822
來自同系附屬公司之聯營公司之非業主增值服務收入	1,555	6,755
來自同系附屬公司之被投資公司之非業主增值服務收入	3,486	4,131
來自同系附屬公司之其他增值服務收入	13	295
來自關聯公司之其他增值服務收入	-	6
來自一間同系附屬公司之一名聯繫人之其他增值服務收入	26	1
自同系附屬公司銷售貨品	-	442
來自同系附屬公司之聯營公司之銷售貨品收入	19	128
來自同系附屬公司之被投資公司之銷售貨品收入	-	81
來自同系附屬公司之軟件服務收入	-	1,961

## 23. 關聯方交易 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
來自關聯公司之軟件服務收入	-	19
來自同系附屬公司之聯營公司之軟件服務收入	-	261
來自一間同系附屬公司之一間被投資公司之軟件服務收入	-	61
向同系附屬公司支付之短期租賃費用	1,857	1,925
向一名關聯方支付之租賃款項(附註)	-	219
向一間同系附屬公司支付之諮詢費用	990	-

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兼最終控股股東謝麗華女士的女兒。

## 24. 報告日期後事項

於二零二三年六月二十一日，本公司間接全資附屬公司廣州方圓生活服務有限公司(「方圓生活服務」)(作為買方)與鶴山市富都物業發展有限公司(「鶴山富都」)(作為賣方)訂立置換協議，據此，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付款約人民幣4.0百萬元，並透過接受鶴山富都向相關買方轉讓23項物業，抵銷鶴山富都尚未支付及應付予方圓生活服務及其附屬公司的未結應收款項約人民幣16.0百萬元(「置換交易」)。滿足先決條件後置換交易方告完成。進一步資料請參閱本公司日期為二零二三年六月二十一日的公告及日期為二零二三年八月二十四日的通函。首付款約人民幣4.0百萬元已於二零二三年七月五日支付給賣方。

於二零二三年八月二十三日，方圓集團控股的全資附屬公司廣州市方圓房地產發展有限公司(「廣州方圓」)公開宣佈，其無法於到期日贖回其以美元計值3.4億美元的債券(「債券」)，並支付約69.4百萬美元的利息。儘管曾試圖與債券持有人訂立交換要約，廣州方圓已終止交換要約，以將其財務資源用於物業建設工程，並遵守確保預售物業及時交付的政府政策。本集團並非債券的持有人。廣州方圓為本集團其中一名客戶，本集團向廣州方圓提供服務而產生應收款項。我們在評估金融資產預期年期內的信貸風險時，已考慮是次事件。本集團將繼續監察有關情況及評估該事件的影響，包括但不限於廣州方圓的信貸狀況。其將繼續跟進及要求償還廣州方圓所欠應收款項。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧及展望

本集團主要於廣州、大灣區其他地區以及中國其他地區透過兩個業務分部從事生活服務，即綜合房地產代理服務及專業物業管理服務。我們的業務戰略是將服務擴展到全國，戰略重心放在提供物業管理服務，增值服務為輔。

二零二三年上半年，市場需求逐步回暖，就業和物價總體平穩，居民收入穩步增長，國民經濟呈現良好復甦態勢。根據中國國家統計局發佈的初步估計，國內生產總值(GDP)約為人民幣593,034億元，同比增長5.5%。商品房銷售面積約為595.1百萬平方米(「平方米」)，同比下降5.3%，其中住用樓宇銷售面積下降2.8%。商品房銷售總額約為人民幣63,092億元，增長1.1%，其中住用樓宇銷售總額增長3.7%。

第一季度，在疫情期間需求積壓釋放和政策整體寬鬆的帶動下，經濟企穩反彈，房地產行業也迎來了一波溫和增長。雖然在信貸下降和政策支持減弱後，經濟繼續復蘇，但月度增長率等房地產行業主要指標有所下降。房地產住房市場於二季度未能保持持續復蘇，居民購房意願仍然較弱。

展望未來，隨著住房和城鄉建設部釋放積極信號，預計近期配套政策將加快出台，力度將更大。政策可能包括優化住房限制、降低首付比例和貸款利率、降低交易稅、放寬區域購房限制，這些將在核心一二線城市及時優化調整，預計短期內房地產行業將加速復蘇。

物業管理服務行業於過去數年穩步增長，並預期在中國政府的支持以及物業管理服務需求及商品房供應持續增長的推動下，於未來數年繼續蓬勃發展。城市化率的提高、政府持續的政策支持、經濟的復甦及增長、消費及服務的升級、信息技術服務的整合等市場驅動力將推動物業管理服務市場的發展。鑑於房地產代理服務收入受房地產業及房地產開發商所面臨的困難影響而大幅下降，本集團策略性地將未來發展的重心轉移至物業管理服務分部。



截至二零二三年六月三十日止六個月(「期內」)，本集團的總收益約為人民幣217.6百萬元，較二零二二年同期的人人民幣277.8百萬元減少約21.7%，主要原因是綜合房地產代理服務分部收入下降約人民幣57.2百萬元。本集團期內的淨虧損約為人民幣18.6百萬元，較二零二二年同期的淨溢利約為人民幣17.4百萬元有所減少，主要由於金融資產減值虧損大幅增加約人民幣46.9百萬元所致。進一步資料請參閱本中期報告的未經審核簡明綜合財務報表附註7。

為改善本集團的財務狀況，於二零二三年六月二十一日，本公司間接全資附屬公司廣州方圓生活服務有限公司(「方圓生活服務」)(作為買方)與鶴山市富都物業發展有限公司(「鶴山富都」)(作為賣方)訂立置換協議(「置換協議」)，據此，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付款約人民幣4.0百萬元，並透過接受鶴山富都向相關買方轉讓23項物業，抵銷鶴山富都尚未支付及應付予方圓生活服務及其附屬公司的未結應收款項約人民幣16.0百萬元(「置換交易」)。未結應收款項來自本集團過往向鶴山富都提供的物業代理及物業管理服務。由於置換交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，置換交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。滿足先決條件後置換交易方告完成。進一步資料請參閱本公司日期為二零二三年六月二十一日的公告及日期為二零二三年八月二十四日的通函。

#### 綜合房地產代理服務

房地產代理服務包括(i)線上和線下的房地產代理服務；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務。期內綜合房地產代理服務的收入約為人民幣20.1百萬元，較二零二二年同期的人人民幣77.3百萬元減少74.0%。

該收入大幅減少的原因在於儘管連續數月出現利好跡象，但房地產開發商面臨的財務困難仍然嚴峻，開發商未能及時推出新項目及支付到期款項，因此本公司對承接更多可用項目更為審慎。因此，線上和線下代理服務收入在期內及其前幾個月大幅下降。

## 管理層討論與分析

### 專業物業管理服務分部

物業管理服務分部主要包括(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。期內專業物業管理服務分部的收入約為人民幣197.5百萬元，較二零二二年同期的人民幣200.5百萬元略微減少1.5%。

截至二零二三年六月三十日，合約建築面積(「**建築面積**」)約為19.5百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日的約19.2百萬平方米增加1.6%，在管建築面積約為14.2百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日的約13.8百萬平方米增加2.9%。

### 物業管理服務

物業管理服務主要面向房地產開發商和業主。提供的服務包括標準物業管理服務及配套服務，例如保安、清潔、園藝、維修及保養以及管家服務等。本集團提供住宅及非住宅物業服務，包括公共設施、商業及寫字樓、學校等。期內物業管理服務的收入約為人民幣166.9百萬元，較二零二二年同期的人民幣148.4百萬元增加12.5%。

### 非業主增值服務

非業主增值服務主要面向房地產開發商。服務包括為預售展示單元和售樓處提供清潔、安保和維護服務等。期內非業主增值服務的收入約為人民幣10.7百萬元，較二零二二年同期的人民幣24.1百萬元減少55.6%。這主要是由於房地產開發商面臨融資困難，以及其開發、推出及交付新項目的能力降低所致。

### 社區增值服務

社區增值服務包括公共區域增值服務、社區零售、社區媒體、家居服務以及其他為業主提供的社區便民服務。期內社區增值服務收入約為人民幣19.9百萬元，較二零二二年同期的人民幣25.6百萬元減少約22.3%。該減少主要由於社區零售及家居服務產生的收入減少所致。

## 財務回顧

### 收益

截至二零二三年六月三十日止六個月，收益約為人民幣217.6百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣277.8百萬元下降約21.7%。該減少主要由於房地產代理服務分部產生的收入減少約人民幣57.2百萬元所致。

### 服務成本

截至二零二三年六月三十日止六個月，服務成本約為人民幣165.3百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣215.7百萬元下降約23.4%。該減少主要由於房地產代理服務分部的減少所致。

### 行政開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團行政開支約為人民幣27.0百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣39.2百萬元下降約31.1%。該減少主要是由於本公司採取有效成本控制措施所致。

### 金融資產的減值虧損淨額

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團金融資產的減值虧損淨額約為人民幣46.9百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣7.0百萬元增加約570.0%。該增加主要由於應收貿易款項減值虧損撥備大幅增加約人民幣6.6百萬元，及應收同系附屬公司款項及應收關聯方款項減值虧損撥備大幅增加約人民幣40.8百萬元(附註7)，主要因為從主要客戶的應收款項回款放緩，以及由於陷入財務困境的房地產開發商的信貸風險增加及房地產行業不景氣，本公司合理計提了減值損失撥備。

### 淨利潤率

與截至二零二二年六月三十日止六個月的淨利潤率6.3%相比，截至二零二三年六月三十日止六個月的淨利潤率下降至-8.5%。該減少主要由於金融資產減值虧損淨額大幅增加所致。

### 期內(虧損)/溢利

由於上述因素，本集團於期內的未經審核虧損淨額約為人民幣18.6百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核純利約為人民幣17.4百萬元。而本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月實現所得稅前虧損約人民幣20.7百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則為溢利約人民幣17.8百萬元。本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的除所得稅及金融資產減值虧損前純利約為人民幣26.3百萬元，而二零二二年同期約為人民幣24.8百萬元。

## 權益披露

### 流動資金及財務資源

二零二三年，本集團的主要資金來源為經營活動產生的現金。

於二零二三年六月三十日，本集團的淨流動資產約為人民幣 127.8 百萬元（於二零二二年十二月三十一日：約人民幣 158.3 百萬元），總資產約為人民幣 541.4 百萬元（於二零二二年十二月三十一日：約人民幣 573.8 百萬元）。

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣 111.8 百萬元（受限制銀行結餘：約人民幣 3.4 百萬元），而於二零二二年十二月三十一日約為人民幣 117.7 百萬元（受限制銀行結餘：約人民幣 1.2 百萬元）。

### 債務

於二零二三年六月三十日，本集團短期借款為人民幣 35.0 百萬元（於二零二二年十二月三十一日：人民幣 35.7 百萬元），主要用於撥付日常營運及一般營運資金，但並無長期借款（於二零二二年十二月三十一日：無）。銀行貸款以方先生之個人擔保、同系附屬公司之公司擔保及同系附屬公司之土地及樓宇之法定押記作抵押。

### 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

於二零二三年六月三十日，本集團的資本負債比率（按總負債除以總資產計算）為 60%，而於二零二二年十二月三十一日為 59%。

### 員工及本集團薪酬政策

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健康安全的工作環境。於回顧期內，概無出現罷工及因工作場所事故而導致傷亡的個案。

於二零二三年六月三十日，員工人數約為 1,869（於二零二二年六月三十日：約 2,121）人，減少主要由於為實現管理效率及成本效益而對員工進行戰略性調整所致。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納條款不遜於上市規則附錄十所列上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的董事進行證券交易之行為守則。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截至二零二三年六月三十日止六個月期間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、相關股份及債權證中的權益或淡倉

於二零二三年六月三十日，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)的本公司股份(「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，須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### (i) 於本公司股份之好倉

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」)	受控法團權益及法定及實益擁有人 <sup>(1)·(2)</sup>	222,000,000	55.5%
謝麗華女士(「謝女士」)	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	216,000,000	54%
容海明女士(「容女士」)	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	3,176,000	0.794%
易若峰先生(「易先生」)	受控法團權益 <sup>(4)</sup>	6,120,000	1.53%
韓曙光先生(「韓先生」)	受控法團權益 <sup>(5)</sup>	4,500,000	1.125%

附註：

- (1) 216,000,000股股份登記於Mansion Green Holdings Limited(「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」)、方圓集團控股有限公司(「方圓集團控股」，前稱為方圓地產控股有限公司)及Widethrive Investments Limited(「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%。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investments、方圓集團控股、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。
- (2) 方先生於二零二一年九月在市場購買6,000,000股股份，此後方先生於合共222,000,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本的55.5%。
- (3) 股份由Metropolitan Dawn Holdings Limited(「Metropolitan Dawn」，由容女士全資擁有)持有。
- (4) 股份由Totoro Holding Limited(「Totoro」，由易先生全資擁有)持有。
- (5) 股份由Adwan Orient Holdings Limited(「Adwan」，由韓先生全資擁有)持有。

## 其他資料

### (ii) 相聯法團

除上文所述者外，於二零二三年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無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)的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條，須記錄於本公司須備存之登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份以及債權證中的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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／名稱	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比 <sup>(4)</sup>
何康康女士 <sup>(1)</sup>	配偶權益	222,000,000	55.5%
鄭木明先生 <sup>(2)</sup>	配偶權益	216,000,000	54%
Mansion Green <sup>(3)</sup>	合法及實益擁有人	216,000,000	54%
Widethrive Investments <sup>(3)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓集團控股 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
雄鵬 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
Aspiring Vision <sup>(3)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%

附註：

- (1) 何康康女士為方先生配偶。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) Mansion Green為216,000,000股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本54%。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，而雄鵬由方圓集團控股全資擁有，方圓集團控股由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、方圓集團控股、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。
- (4) 所有權益基於二零二三年六月三十日的已發行股份總數(即400,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，董事並不知悉任何其他人士於本公司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二零二三年六月三十日止六個月期內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。

### 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事須予披露的董事資料變動如下：

田秋生先生不再擔任經濟管理國家級實驗教學示範中心（中山大學）教學指導委員會委員。

田秋生先生不再擔任萬聯證券股份有限公司及廣東奧迪威傳感科技股份有限公司之獨立非執行董事。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三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購股權計劃（「該計劃」）。截至二零二三年六月三十日，概無購股權根據該計劃獲授出、同意、行使、註銷或失效，亦無尚未行使購股權。

### 遵守企業管治守則

董事會已檢討本集團的企業管治常規，並信納本公司截至二零二三年六月三十日止六個月已遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載的所有守則條文。

### 董事於競爭業務之權益

董事並不知悉截至二零二三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。

## 其他資料

### 競爭及利益衝突

於截至二零二三年六月三十日止六個月，除本公司於二零一七年十月三十一日發佈之招股章程所披露者外，本公司董事或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。

### 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**」），並於二零二零年五月二十六日根據上市規則第3.21條修訂及採納其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控制度。目前，審核委員會有三名成員，包括梁偉雄先生、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。

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。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。

### 資產抵押

截至二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大資產抵押。

### 持有重要投資、重大收購及出售

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 報告期後事項

茲提述本公司日期為二零二三年六月二十一日的公告及日期為二零二三年八月二十四日的通函，本公司間接全資附屬公司方圓生活服務（作為買方）與鶴山富都（作為賣方）訂立置換協議，據此，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付款約人民幣4.0百萬元，並透過接受鶴山富都向相關買方轉讓23項物業，抵銷鶴山富都尚未支付及應付予方圓生活服務及其附屬公司的未結應收款項約人民幣16.0百萬元。完成置換交易須待先決條件達成後方可作實。於二零二三年六月三十日後，根據置換協議的條款，鶴山富都與相關買方已訂立23份個別物業預售協議，並已支付首付約人民幣4.0百萬元。進一步詳情請參閱本中期報告第22及24頁。



於二零二三年八月二十三日，方圓集團控股的全資附屬公司廣州市方圓房地產發展有限公司（「廣州方圓」）公開宣佈，其無法於到期日贖回其以美元計值3.40億美元的債券（「債券」），並支付約69.4百萬美元的利息。儘管曾試圖與債券持有人訂立交換要約，廣州方圓已終止交換要約，以將其財務資源用於物業建設工程，並遵守確保預售物業及時交付的政府政策。本集團並非債券的持有人。廣州方圓為本集團其中一名客戶，本集團向廣州方圓提供服務而產生應收款項。本集團將繼續監察有關情況及評估該事件的影響，包括但不限於廣州方圓的信貸狀況。其將繼續跟進及要求償還廣州方圓所欠應收款項。

除上文所披露者外，於截至二零二三年六月三十日止六個月後至本報告日期，並無發生任何影響本公司的重大事項須予以披露。

### 中期股息

董事會並不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

### 致謝

本人謹此代表董事會向本公司之股東、業務合作夥伴及客戶一直以來對本集團的支持致以誠摯謝意。本人亦對全體董事、管理層及員工於期內的辛勤工作及奉獻表示感謝。

承董事會命

主席

韓曙光

香港，二零二三年八月三十一日