

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 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)  
(股份代碼: 9978)

**2025 中期業績公告**

**中期業績**

方圓生活服務集團有限公司（「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2025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2025年中期報告全文（「2025年中期報告」），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。本公司將應本公司股東要求於適當時候發送2025年中期報告的印刷本，並將於本公司及聯交所網站可供查閱。

**持續經營相關重大不確定性**

董事會提請注意2025年中期報告中之合併財務報表附註2（d），該附註指出，截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損約人民幣6,520,000元，且於2025年6月30日，本集團之流動負債超過其流動資產約人民幣36,167,000元。此等情況，連同附註中所載之其他事項，表明存在重大不確定性，可能引致對本集團持續經營能力之重大疑慮。

承董事會命  
方圓生活服務集團有限公司  
方明  
主席

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為方明先生、孫立功先生、韓曙光先生及謝麗華女士；  
以及獨立非執行董事為梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生。

## 目錄

|                    |    |
|--------------------|----|
| 公司資料               | 2  |
| 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表 | 3  |
| 未經審核簡明綜合財務狀況表      | 4  |
| 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           | 22 |
| 權益披露               | 26 |
| 其他資料               | 28 |

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

方明先生 (主席)

(於二零二五年三月十七日調任為執行董事)

孫立功先生 (首席執行官)

(於二零二五年三月十七日獲委任)

韓曙光先生

謝麗華女士

#### 獨立非執行董事

梁偉雄先生

杜稱華先生

田秋生先生

### 公司秘書

曹炳昌先生 (於二零二五年一月一日辭任)

陳焯嫻女士 (於二零二五年一月一日獲委任)

### 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

韓曙光先生

### 提名委員會

方明先生 (主席)

梁偉雄先生

田秋生先生

謝麗華女士

(於二零二五年八月二十八日獲委任)

杜稱華先生

(於二零二五年八月二十八日獲委任)

### 授權代表

曹炳昌先生 (於二零二五年一月一日辭任)

陳焯嫻女士 (於二零二五年一月一日獲委任)

韓曙光先生

### 法律顧問

關於香港法例

霍金路偉律師事務所

### 核數師

中瑞和信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

中國農業銀行股份有限公司

廣州宜安支行

上海浦東發展銀行股份有限公司

廣州分行

### 註冊辦公室

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)

## 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」）截至二零二五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，連同截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核可比數據。

## 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

|                    | 附註 | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                    |    | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收益                 | 5  | 168,431                  | 186,085                  |
| 服務成本               |    | (135,000)                | (148,094)                |
| 毛利                 |    | 33,431                   | 37,991                   |
| 其他收入、虧損及收益淨額       | 6  | (359)                    | 795                      |
| 銷售及營銷開支            |    | (70)                     | (72)                     |
| 行政開支               |    | (18,612)                 | (18,440)                 |
| 金融資產減值虧損淨額         |    | (23,576)                 | (32,816)                 |
| 財務成本               |    | (26)                     | (771)                    |
| 除所得稅前虧損            | 7  | (9,212)                  | (13,313)                 |
| 所得稅                | 8  | 2,692                    | 1,003                    |
| 期內虧損               |    | (6,520)                  | (12,310)                 |
| 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        |    | 1,756                    | (107)                    |
| 期內全面開支總額           |    | (4,764)                  | (12,417)                 |
| 下列人士應占(虧損)/利潤      |    |                          |                          |
| 本公司擁有人             |    | (5,999)                  | (14,673)                 |
| 非控股權益              |    | (521)                    | 2,363                    |
|                    |    | (6,520)                  | (12,310)                 |
| 下列人士應占全面(開支)/收益總額： |    |                          |                          |
| 本公司擁有人             |    | (4,243)                  | (14,780)                 |
| 非控股權益              |    | (521)                    | 2,363                    |
|                    |    | (4,764)                  | (12,417)                 |
|                    |    | 人民幣分                     | 人民幣分                     |
| 每股虧損               |    |                          |                          |
| - 基本及攤薄            | 10 | (1.50)                   | (3.67)                   |

## 未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

|                | 附註    | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|-------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |       |                                    |                                     |
| 物業、廠房及設備       | 11    | 9,834                              | 11,324                              |
| 投資物業           | 12    | 14,699                             | 14,216                              |
| 使用權資產          | 13(a) | 776                                | 912                                 |
| 按公允值計入損益的金融資產  |       | 5,555                              | 5,407                               |
| 商譽             |       | 39,828                             | 39,828                              |
| 其他無形資產         |       | 15,022                             | 17,793                              |
| 收購物業的按金        |       | 3,977                              | 3,977                               |
| 遞延稅項資產         |       | 31,122                             | 28,107                              |
| <b>非流動資產總額</b> |       | <b>120,813</b>                     | <b>121,564</b>                      |
| <b>流動資產</b>    |       |                                    |                                     |
| 應收貿易款項         | 14    | 79,689                             | 83,956                              |
| 按金、預付款項及其他應收款項 |       | 60,264                             | 53,870                              |
| 應收同系附屬/關聯公司款項  | 15    | -                                  | 16,907                              |
| 應收關聯公司款項       | 15    | 40,833                             | 21,439                              |
| 應收非控股權益款項      | 15    | 1,303                              | 1,440                               |
| 按公允值計入損益的金融資產  | 16    | -                                  | 1,016                               |
| 受限制銀行結餘        | 17    | 1,301                              | 1,785                               |
| 銀行結餘及現金        | 17    | 44,036                             | 64,765                              |
| <b>流動資產總額</b>  |       | <b>227,426</b>                     | <b>245,178</b>                      |
| <b>流動負債</b>    |       |                                    |                                     |
| 應付貿易款項         | 18    | 71,060                             | 74,466                              |
| 合約負債           |       | 59,481                             | 52,978                              |
| 應計費用及其他應付款項    |       | 116,902                            | 131,321                             |
| 租賃負債           | 13(b) | 303                                | 298                                 |
| 應付同系附屬/關聯公司款項  | 15    | -                                  | 2,260                               |
| 應付關聯公司款項       | 15    | 1,323                              | 21                                  |
| 應付非控股權益款項      | 15    | 3,311                              | 159                                 |
| 應付稅項           |       | 11,213                             | 11,690                              |
| <b>流動負債總額</b>  |       | <b>263,593</b>                     | <b>273,193</b>                      |

|                 | 附註    | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|-------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>淨流動負債</b>    |       | <b>(36,167)</b>                    | <b>(28,015)</b>                     |
| <b>總資產減流動負債</b> |       | <b>84,646</b>                      | <b>93,549</b>                       |
| <b>非流動負債</b>    |       |                                    |                                     |
| 租賃負債            | 13(b) | 564                                | 696                                 |
| 遞延稅項負債          |       | 6,462                              | 7,129                               |
| <b>非流動負債總額</b>  |       | <b>7,026</b>                       | <b>7,825</b>                        |
| <b>資產淨值</b>     |       | <b>77,620</b>                      | <b>85,724</b>                       |
| <b>資本及儲備</b>    |       |                                    |                                     |
| 股本              | 19    | 3,403                              | 3,403                               |
| 儲備              |       | 26,408                             | 30,652                              |
| 本公司擁有人應佔權益      |       | 29,812                             | 34,055                              |
| 非控股權益           |       | 47,808                             | 51,669                              |
| <b>權益總額</b>     |       | <b>77,620</b>                      | <b>85,724</b>                       |

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二五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    | 留存溢利     | 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    |
| 於二零二五年一月一日  | 3,403 | 51,677 | 6,721 | 16,410 | (6,181) | (37,975) | 34,055   | 51,669  | 85,724   |
| 期內虧損        | -     | -      | -     | -      | -       | (5,999)  | (5,999)  | (521)   | (6,520)  |
| 其他全面收益      | -     | -      | -     | -      | -       | -        | -        | -       | -        |
| 換算海外業務之匯兌差額 | -     | -      | -     | -      | 1,756   | -        | 1,756    | -       | 1,756    |
| 期內全面收益總額    | -     | -      | -     | -      | 1,756   | (5,999)  | (4,243)  | (521)   | (4,764)  |
| 非控股權益注資     | -     | -      | -     | -      | -       | -        | -        | -       | -        |
| 劃撥至法定儲備之溢利  | -     | -      | -     | -      | -       | -        | -        | -       | -        |
| 支付予非控股權益的股息 | -     | -      | -     | -      | -       | -        | -        | (3,340) | (3,340)  |
| 於二零二五年六月三十日 | 3,403 | 51,677 | 6,721 | 16,410 | (4,425) | (43,974) | 29,812   | 47,808  | 77,620   |
| 於二零二四年一月一日  | 3,403 | 51,677 | 6,721 | 14,707 | (4,402) | 40,659   | 112,765  | 60,161  | 172,926  |
| 期內虧損        | -     | -      | -     | -      | -       | (14,673) | (14,673) | 2,363   | (12,310) |
| 其他全面收益      | -     | -      | -     | -      | -       | -        | -        | -       | -        |
| 換算海外業務之匯兌差額 | -     | -      | -     | -      | (107)   | -        | (107)    | -       | (107)    |
| 期內全面收益總額    | -     | -      | -     | -      | (107)   | (14,673) | (14,780) | 2,363   | (12,417) |
| 非控股權益注資     | -     | -      | -     | -      | -       | -        | -        | -       | -        |
| 劃撥至法定儲備之溢利  | -     | -      | -     | -      | -       | -        | -        | -       | -        |
| 支付予非控股權益的股息 | -     | -      | -     | -      | -       | -        | -        | (3,845) | (3,845)  |
| 於二零二四年六月三十日 | 3,403 | 51,677 | 6,721 | 14,707 | (4,509) | 25,968   | 97,985   | 58,679  | 156,664  |

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

|                     | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>經營活動所用現金淨額</b>   | <b>(18,762)</b>          | <b>(22,551)</b>          |
| <b>投資活動</b>         |                          |                          |
| 已收利息                | 66                       | 105                      |
| 購買物業、廠房及設備          | (113)                    | (917)                    |
| 出售物業、廠房及設備所得款項      | -                        | 250                      |
| 出售附屬公司所得款項          | 255                      | -                        |
| 存入受限制銀行結餘           | (484)                    | (454)                    |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>   | <b>(276)</b>             | <b>(1,016)</b>           |
| <b>融資活動</b>         |                          |                          |
| 已付利息                | -                        | (371)                    |
| 非控股權益注資             | -                        | -                        |
| 支付予非控股權益的股息         | (1,535)                  | (3,845)                  |
| 支付租賃付款的本金部分         | (127)                    | (148)                    |
| 支付租賃付款的利息部分         | (27)                     | (28)                     |
| 償還銀行借款              | -                        | (6,000)                  |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>   | <b>(1,689)</b>           | <b>(10,392)</b>          |
| <b>現金及現金等價物淨額減少</b> | <b>(20,727)</b>          | <b>(33,959)</b>          |
| 外匯匯率變動之影響           | (2)                      | 142                      |
| 期初之現金及現金等價物         | 64,765                   | 88,134                   |
| <b>期末之現金及現金等價物</b>  | <b>44,036</b>            | <b>54,317</b>            |

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

方圓生活服務集團有限公司（「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。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要活動為於中華人民共和國（「中國」）為住宅及非住用物業提供專業物業管理服務及增值服務。

於二零二四年一月二十四日，方明先生訂立股份轉讓協議出售其於本公司的部分股份。於二零二四年三月二十日股份轉讓完成後，本公司分別由 Mansion Green Holdings Limited、Aspiring Vision Holdings Limited、Huiyu Investment Holdings Limited 及黃鵬先生及/或黃鵬先生的配偶直接持有 24.30%、16.20%、15.00%及 0.99%權益。按照二零二四年一月二十四日簽訂之一致行動人契據，方明先生、謝麗華女士及黃鵬先生為一致行動人，及本集團之最終控股股東。

### 2. 編製基準

#### (a) 合規聲明

綜合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，財務報表已遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）之規定作出披露。

#### (b) 計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量之按公平值計入損益的金融資產及投資物業除外。

#### (c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以人民幣（「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」）。

#### (d) 持續經營基準

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得淨虧損約為人民幣 6,520,000 元，且於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣 36,167,000 元。該等情況表明存在重大不確定性，可能引至對本集團持續經營能力之重大疑慮。

本公司董事已採取以下措施以緩解流動性壓力並改善本集團的財務狀況：

- (i) 本集團股東已確認，其將向本集團提供財務資助，以支援本集團的持續經營，並在可預見的未來按期償還到期債務；

## 2. 編製基準 (續)

### (d) 持續經營基礎 (續)

- (ii) 本集團已積極採取措施與部分供應商協商其附屬公司之還款安排。二零二四年十二月三十一日之後，該等供應商已同意在二零二六年五月三十一日前不要求償還到期款項；
- (iii) 削減成本和資本支出，實施全面的現金流監控政策；及
- (iv) 本公司董事預計，在可預見的未來，本集團將通過經營活動產生正向現金流。

鑒於本集團能夠成功實施該等措施以改善流動性，本公司董事認為本集團將能夠履行其財務義務，並在可預見的未來按時償還到期債務。因此，合併財務報表是按照持續經營基準編制的。然而，該等措施的最終結果無法以合理的確定性進行估計。因此，存在一項重大不確定性，可能引致對本集團作為持續經營主體的能力之重大疑慮，並可能導致本集團無法在正常經營過程中變現資產及清償負債。

如本集團無法作為持續經營主體運營，則必須進行調整，將資產價值減記至其可收回金額，計提可能產生的進一步負債，並將非流動資產和負債重新分類為流動資產和負債。該等調整的影響尚未反映在合併財務報表中。

本公司董事在批准合併財務報表時，合理預期本集團在可預見的未來擁有足夠的資源繼續運營。因此，在編制合併財務報表時繼續採用持續經營基準的會計原則。

## 3. 重大會計政策資料

編製本中期財務報表所用會計政策與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表（「二零二四年財務報表」）所用會計政策一致，惟由香港會計師公會頒佈並於期內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二零二五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

本集團已根據定期用於向主要經營決策者（「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單位業績確定其經營分部，並編製分部資料。主要經營決策者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。本集團的可呈報及經營分部如下：

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

#### 4. 分部報告 (續)

##### 可報告分部

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業績評估之決策。分部業績根據下表所解釋的可報告分部的結果進行評估。

|                  | 截至二零二五年六月三十日止六個月               |                               |                       |
|------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
|                  | 房地產代理<br>服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>分部收益</b>      |                                |                               |                       |
| 外部銷售             | 692                            | 167,739                       | 168,431               |
| <b>分部(虧損)/溢利</b> | (4,430)                        | 13,684                        | 9,254                 |
| 對賬:              |                                |                               |                       |
| 應付或然對價公允值虧損      | -                              | -                             | -                     |
| 未分配企業開支          |                                |                               | (18,466)              |
| 除所得稅前虧損          |                                |                               | (9,212)               |

|                  | 截至二零二四年六月三十日止六個月               |                               |                       |
|------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
|                  | 房地產代理<br>服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>分部收益</b>      |                                |                               |                       |
| 外部銷售             | 5,432                          | 180,653                       | 186,085               |
| <b>分部(虧損)/溢利</b> | (14,251)                       | 18,804                        | 4,553                 |
| 對賬:              |                                |                               |                       |
| 應付或然對價公允值虧損      |                                |                               | 77                    |
| 未分配企業開支          |                                |                               | (17,943)              |
| 除所得稅前虧損          |                                |                               | (13,313)              |

未分配企業開支主要包括截至二零二五年及二零二四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。

##### 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。

#### 4. 分部報告 (續)

##### 有關主要客戶之資料

截至二零二五年六月三十日止六個月中，任何單一客戶或共同控制下的一組客戶所產生的收益均未超過本集團收益的 10% (截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

#### 5. 收益

各重要類別的收益劃分及收益確認時間如下：

| 可報告分部／貨物或服務類型  | 來自客戶之已確認收益 | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
|                |            | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>房地產代理服務</b> |            |                          |                          |
| 房地產代理服務收入      | 於某一時間點     | 692                      | 5,432                    |
| <b>物業管理服務</b>  |            |                          |                          |
| 物業管理服務收入       | 於一段時間內     | 147,455                  | 152,648                  |
| 非業主增值服務收入      | 於一段時間內     | 4,881                    | 7,983                    |
| 社區增值服務收入       | 於一段時間內     |                          |                          |
| - 其他增值服務       | 於某一時間點     | 15,240                   | 19,511                   |
| - 銷售貨品         | 於一段時間內     | 163                      | 511                      |
|                |            | <b>168,431</b>           | <b>186,085</b>           |

#### 6. 其他收入、虧損及收益淨額

|                     | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 租賃重估收益              | -                        | -                        |
| 投資物業公允值虧損           | (291)                    | -                        |
| 政府補助 (附註)           | 109                      | 52                       |
| 利息收入                | 3                        | 105                      |
| 應付或然對價之公允值收益        | -                        | 77                       |
| 匯兌收益淨值              | (382)                    | 105                      |
| 按公允值計入損益之金融資產之公允值收益 | 148                      | 199                      |
| 其他收入                | 54                       | 257                      |
|                     | <b>(359)</b>             | <b>795</b>               |

##### 附註：

政府補助主要指自中國稅務部門獲得的增值稅及其他稅收優惠的退款。概無有關該等補助的未達成條件。

## 7. 所得稅前虧損

此經扣除/(計入)以下各項後達至：

|                                       | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                       | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 核數師薪酬                                 | 22                       | 109                      |
| 其他無形資產攤銷(計入行政開支)                      | 2,771                    | 2,771                    |
| 物業、廠房及設備折舊                            | 1,271                    | 1,610                    |
| 使用權資產折舊                               | 136                      | 160                      |
| 匯兌(收益)/虧損                             | 382                      | (105)                    |
| 出售物業、廠房及設備收入                          | (10)                     | 202                      |
| 租賃負債的利息開支                             | 26                       | 28                       |
| 銀行借款的利息開支                             | -                        | 743                      |
| 僱員福利開支                                | 65,531                   | 71,136                   |
| 短期租賃開支                                | 1,346                    | 2,188                    |
| 就下列各項確認之金融資產的減值虧損/<br>(減值虧損撥回) 淨額：    |                          |                          |
| - 應收貿易款項 (附註 14)                      | 16,468                   | 19,755                   |
| - 應收同系附屬/關聯公司 <sup>1</sup> 款項 (附註 15) | -                        | 7,123                    |
| - 應收關聯公司款項 (附註 15)                    | 6,894                    | 4,987                    |
| - 應收非控股權益款項 (附註 15)                   | 199                      | 50                       |
| - 其他應收款項                              | 15                       | 901                      |
|                                       | <b>23,576</b>            | <b>32,816</b>            |

附註：

\* 方圓集團控股有限公司（「方圓集團控股」）及其附屬公司（除本集團外，統稱為「方圓集團」）。截至二零二四年三月二十日，方圓集團控股之附屬公司為本公司同系附屬公司。二零二四年三月二十日之後，由關聯方「興廣投資」控制之方圓集團為本集團關聯方，興廣投資由控股股東之一控制。

## 8. 所得稅

未經審核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              |                          |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期稅項 - 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 1,924                    | 1,431                    |
| 遞延稅項                    | (4,616)                  | (2,434)                  |
|                         | <b>(2,692)</b>           | <b>(1,003)</b>           |

- (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) 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，惟若干附屬公司因合資格成為小型企業及微型企業而於截至二零二五年六月三十日止六個月享受 5% 的優惠所得稅率。

## 9. 股息

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月並無派付或宣派股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無），自本報告期末以來亦無擬派任何股息。

## 10. 每股虧損

計算每股基本虧損乃基於以下數據：

|                       | 截至六月三十日止六個月     |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | 二零二五年<br>(未經審核) | 二零二四年<br>(未經審核) |
| 本公司擁有人應佔期內虧損 (人民幣千元)  | (5,999)         | (14,673)        |
| 就計算每股基本虧損而言之普通股加權平均股數 | 400,000,000     | 400,000,000     |

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並未發行具稀釋潛力的普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 11. 物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣 855,000 元（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣 930,000 元）購入物業、廠房及設備項目。截至二零二五年六月三十日止六個月已出售物業、廠房及設備之賬面淨值為人民幣 63,000 元（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣 563,000 元），產生出售虧損人民幣 10,000 元（截至二零二四年六月三十日止六個月：出售收益人民幣 202,000 元）（附註 7）。

## 12. 投資物業

本集團持有投資物業的目的是賺取租金或獲取資本增值。截至二零二五六月三十日，本集團出租一處商舖，並有意持有其餘（十項商業物業、一項住宅物業及八個停車位）投資物業以賺取租金或獲取資本增值。

## 13. 租賃

本集團就使用中國的辦公室及商舖物業及停車位訂立多項租賃協議，租期為二至七年（二零二四年：二至六年）。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

截至二零二五年六月三十日止六個月，並無出售使用權資產（截至二零二四年六月三十日止六個月：無），故並無產生出售收益或虧損（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）（附註6）。

### (b) 租賃負債

|       | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 流動負債  | 303                                | 298                                 |
| 非流動負債 | 564                                | 696                                 |
|       | <b>867</b>                         | <b>994</b>                          |

## 14. 應收貿易款項

|        | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應收貿易款項 | 178,425                            | 166,224                             |
| 減：減值虧損 | (98,736)                           | (82,268)                            |
|        | <b>79,689</b>                      | <b>83,956</b>                       |

應收貿易款項主要為物業管理服務收入及房地產代理服務收入的應收款項，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，客戶須於完成提供服務時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。截至報告期末，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：

|      | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 一年內  | 39,192                             | 61,946                              |
| 一至兩年 | 26,890                             | 17,975                              |
| 兩年以上 | 13,607                             | 4,035                               |
|      | <b>79,689</b>                      | <b>83,956</b>                       |

本公司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。截至二零二五年六月三十日止六個月，已就應收貿易款項總額作出額外撥備人民幣 16,468,000 元（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣 19,755,000 元）。

## 15. 應收/應付同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日應收/應付同系附屬/關聯公司、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。如附註 7 描述，二零二四年三月二十日後，方圓集團為本集團關聯方，應收/應付同系附屬/關聯公司款項重新分類為應收/應付關聯公司款項。

於報告日期，應收關聯公司款項包括本集團向物業開發商支付的誠意金人民幣 3,228,000 元（扣除減值虧損人民幣 26,589,000 元）（於二零二四年十二月三十一日：人民幣 5,523,000 元，已扣除減值虧損人民幣 24,294,000 元），該誠意金旨在使本集團有權於協議期間（「獨家期間」）內獨家代理出售一手市場項目的物業。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截止二零二五年六月三十日止六個月應收同系附屬公司/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項採取的減值政策載於附註 14。

應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項基於發票日期（亦為到期日）之賬齡分析如下：

|               | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應收同系附屬/關聯公司款項 | -                                  | 97,727                              |
| 減：減值虧損        | -                                  | (80,820)                            |
|               | -                                  | 16,907                              |
| 一年內           | -                                  | 846                                 |
| 一至兩年          | -                                  | 962                                 |
| 兩年以上          | -                                  | 15,099                              |
|               | -                                  | 16,907                              |

## 15. 應收/應付同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項 (續)

|          | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應收關聯公司款項 | 170,910                            | 63,802                              |
| 減：減值虧損   | (130,077)                          | (42,363)                            |
|          | 40,833                             | 21,439                              |
| 一年內      | 3,357                              | 2,905                               |
| 一年以上     | 37,476                             | 18,534                              |
|          | 40,833                             | 21,439                              |

|           | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應收非控股權益款項 | 1,660                              | 1,600                               |
| 減：減值虧損    | (357)                              | (160)                               |
|           | 1,303                              | 1,440                               |
| 一年內       | 533                                | -                                   |
| 一至二年      | -                                  | -                                   |
| 二年以上      | 770                                | 1,440                               |
|           | 1,303                              | 1,440                               |

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。截至二零二五年六月三十日止六個月，就應收關聯公司及非控股權益款項作出額外撥備人民幣 7,093,000 元（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣 12,160,000 元）（附註 7）。

### 15. 應收/應付同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項 (續)

於報告期末，應付同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項基於發票日期（亦為到期日）的賬齡分析如下：

|               | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應付同系附屬/關聯公司款項 |                                    |                                     |
| 一年內           | -                                  | 2,260                               |

|          | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應付關聯公司款項 |                                    |                                     |
| 一年內      | 1,049                              | 21                                  |
| 一至二年     | 274                                | -                                   |
|          | <b>1,323</b>                       | <b>21</b>                           |

|           | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應付非控股權益款項 |                                    |                                     |
| 一年內       | 2,900                              | 159                                 |
| 一至二年      | 411                                | -                                   |
|           | <b>3,311</b>                       | <b>159</b>                          |

## 16. 按公平值計入損益的金融資產

|                | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 非上市合夥企業投資，按公平值 | 5,555                              | 5,407                               |
| 非上市投資，按公平值     | -                                  | 1,016                               |
|                | <b>5,555</b>                       | <b>6,423</b>                        |
| 分類為：           |                                    |                                     |
| 非流動部分          | 5,555                              | 5,407                               |
| 流動部分           | -                                  | 1,016                               |
|                | <b>5,555</b>                       | <b>6,423</b>                        |

於二零二五年六月三十日，合夥企業投資的公平值為人民幣 5,555,000 元（於二零二四年十二月三十一日：人民幣 5,407,000 元）。合夥企業投資的公平值變動於綜合損益及其他全面收益表的「其他收入、虧損及收益淨額」中確認。

上述非上市投資為中國的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

|           | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 銀行結餘及現金總額 | 45,337                             | 66,550                              |
| 減：受限制銀行結餘 | (1,301)                            | (1,785)                             |
| 現金及現金等價物  | <b>44,036</b>                      | <b>64,765</b>                       |

於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，受限制銀行結餘及銀行結餘按現行或確認的存款利率計息。於二零二五年六月三十日，本集團受限制銀行結餘及銀行結餘包括為數約人民幣 44,570,000 元（於二零二四年十二月三十一日：人民幣 66,165,000 元）的款項，即於中國的銀行存款並以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換的貨幣。

## 18. 應付貿易款項

該款項主要指應付合作房地產代理的佣金及應付物業管理服務供應商款項。於報告期末，應付貿易款項根據發票日期（亦為到期日）的賬齡分析如下：

|      | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 一年以內 | 61,028                             | 62,696                              |
| 一年以上 | 10,032                             | 11,770                              |
|      | 71,060                             | 74,466                              |

## 19. 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<br>千港元 |
|--|----------------|-----------|
| 每股面值0.01港元的普通股                                   |                |           |
| 法定   |                |           |
| 於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、<br>二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日 | 10,000,000,000 | 100,000   |

|  | 數量          | 金額<br>千港元 | 金額<br>人民幣千元 |
|--|-------------|-----------|-------------|
| 每股面值0.01港元的普通股                                   |             |           |             |
| 已發行及繳足   |             |           |             |
| 於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、<br>二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日 | 400,000,000 | 4,000     | 3,403       |

## 20. 承擔及或有負債

### (a) 資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔。

### (b) 或有負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

## 21. 關聯方交易

|                             | 於二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 來自同系附屬/關聯公司之房地產代理服務收入       | -                                  | 120                                |
| 來自同系附屬/關聯公司之被投資公司之房地產代理服務收入 | -                                  | 275                                |
| 來自同系附屬/關聯公司之聯營公司之房地產代理服務收入  | -                                  | 881                                |
| 來自關聯公司之物業管理服務收入             | <b>8,297</b>                       | -                                  |
| 來自同系附屬/關聯公司之物業管理服務收入        | -                                  | 2,272                              |
| 來自同系附屬/關聯公司之聯營公司之物業管理服務收入   | -                                  | 3,061                              |
| 來自同系附屬/關聯公司之被投資公司之物業管理服務收入  | -                                  | 445                                |
| 來自關聯公司之非業主增值服務收入            | <b>2,942</b>                       | -                                  |
| 來自同系附屬/關聯公司之非業主增值服務收入       | -                                  | 2,926                              |
| 來自同系附屬/關聯公司之聯營公司之非業主增值服務收入  | -                                  | 1,213                              |
| 來自同系附屬/關聯公司之被投資公司之非業主增值服務收入 | -                                  | 524                                |
| 來自同系附屬/關聯公司之其他增值服務收入        | -                                  | 119                                |
| 向同系附屬/關聯公司支付之短期租賃費用         | -                                  | 1,708                              |
| 向關聯公司支付之短期租賃費用              | <b>1,091</b>                       | -                                  |
| 向一間關聯公司支付之諮詢費用              | -                                  | 250                                |

上述交易乃按雙方協定的條款進行。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

在過去的幾年中，本公司持續優化業務結構，進一步聚焦於物業管理服務及配套社區增值服務的發展。為應對不斷變化的市場環境和戰略調整，我們逐步重新分配資源，以加強在物業管理領域的佈局，該領域已成為本集團收益的核心來源。

展望未來，本集團將繼續堅持穩健增長的戰略，積極應對市場挑戰，同時抓住物業管理行業的機遇。我們將持續為客戶提供高品質的服務，並為本公司股東（「股東」）創造更大的價值。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣 168.4 百萬元，較二零二四年六月三十日止六個月的人民幣 186.1 百萬元下降約 9.5%，主要由於房地產代理服務分部收益下降約人民幣 4.7 百萬元及物業管理服務分部的收益下降約人民幣 12.9 百萬元。

### 綜合房地產代理服務分部

截至二零二五年六月三十日止六個月，房地產代理服務錄得收益約為人民幣 0.7 百萬元，較二零二四年六月三十日止六個月的人民幣 5.4 百萬元減少 87.3%，主要由於房地產行業的持續低迷以及公司將主要資源轉移至物業管理服務的戰略決策。

### 專業物業管理服務分部

物業管理服務分部包括 (i) 物業管理服務，(ii) 非業主增值服務，及 (iii) 社區增值服務。截至二零二五年六月三十日止六個月，專業物業管理服務分部錄得收益約人民幣 167.7 百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣 180.7 百萬元下降 7.1%，主要由於合約面積和在管面積的減少。

### 物業管理服務

物業管理服務主要面向房地產開發商及業主。提供的服務包括標準物業管理服務及配套服務，例如清潔、園藝、保安、維修及保養以及管家服務等。本集團為住用及非住用物業提供服務，包括公共設施、寫字樓、工業園區、學校等。截至二零二五年六月三十日止六個月，物業管理服務錄得收益約為人民幣 147.5 百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣 152.6 百萬元減少 3.4%。

截至二零二五年六月三十日的合約建築面積（「建築面積」）約為 17.9 百萬平方米，較截至二零二四年十二月三十一日約 18.6 百萬平方米減少 4.3%，而在管建築面積約為 14.3 百萬平方米，較截至二零二四年十二月三十一日約 15.1 百萬平方米減少 5.2%，主要原因是本公司承接的項目數量減少。

### 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。截至二零二五年六月三十日止六個月，非業主增值服務錄得收益約為人民幣 4.9 百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月人民幣 8.0 百萬元減少 38.9%。這主要是由於房地產開發商面臨持續的融資困難，以及其開發及推出新項目的能力所致。

### 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。截至二零二五年六月三十日止六個月，社區增值服務錄得收益約人民幣 15.4 百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣 20.0 百萬元減少 23.1%。該減少主要由於業主需求減少，合約面積及在管面積減少所致。

### 行業回顧與展望

二零二五年上半年，中國經濟展現穩健增長態勢，在積極政策舉措與持續結構性改革支持下，國內生產總值（GDP）實現約 5% 的政府目標增速。儘管房地產行業仍面臨需求放緩與庫存水位偏高等挑戰，但透過首付比例下調及房貸利率下限調整等綜合政策干預，市場已呈現初步企穩跡象。重點城市住宅銷售量同比跌幅已收窄至個位數百分比，收縮幅度趨緩顯示市場復甦初現端倪，惟整體觀望情緒仍濃。

物業服務行業正經歷重大轉型，從規模驅動的快速擴張模式，逐步轉向價值創造與卓越營運並重的發展路徑。隨著新房市場持續萎縮，核心一線及重點二線城市的存量資產競爭日趨白熱化。此轉變既反映市場動能變化，亦呼應政策導向——行業競爭優勢愈發取決於科技賦能與增值服務能力，而非單純規模擴張，從而推動產業邁向更可持續的品質發展軌道。

展望二零二五年下半年，區域表現將呈現顯著分化，一線與重點二線城市可望引領增長。然行業仍須應對開發商流動性壓力等潛在風險，此可能影響物管服務費收繳。在此變革格局中，企業競爭力將取決於三大關鍵領域：(i) 專業服務深化、(ii) 營運效能提升、及 (iii) 科技整合應用。

鑑此，預期市場分化態勢將持續至二零二五年末，企業表現愈發取決於區域佈局與執行品質。建議業者動態調整策略，在有效管控行業特定風險的同時，積極把握結構性機遇。

公司嚴抓標準化建設，全面規範服務流程和品質標準。同時積極探索智慧化服務模式，在政府監督下推行共管共治模式，與街道、業委會建立三方聯動機制。創新推出"物業+生活服務"模式，整合家政等社區資源。此外，還引入信託制物業服務，實行財務透明化管理，並針對高端住宅等提供定制化的差異化服務方案，形成多層次、全方位的現代物業服務新格局。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收益

截至二零二五年六月三十日止六個月收益約為人民幣 168.4 百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣 186.1 百萬元減少約人民幣 17.7 百萬元。該減少主要由於綜合房地產代理服務收益減少約人民幣 4.7 百萬元，及因合約和在管面積減少而至專業物業管理服務收益減少約人民幣 12.9 百萬元。

#### 服務成本

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣 135.0 百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣 148.1 百萬元減少約 8.8%。該減少主要由於業務規模縮減，以及管理層因應營運規模調整而採取的主動成本優化措施所致。

#### 行政開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣 18.6 百萬元，相較於截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣 18.4 百萬元，保持相對穩定。

#### 金融資產減值虧損淨額

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣 23.6 百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣 32.8 百萬元減少約 28.2%。該金融資產減值虧損主要由於應收貿易款項及應收關聯公司款項款項的減值撥備分別約為人民幣 16.5 百萬元及人民幣 6.9 百萬元，該等減值主要由於 (i) 受房地產行業持續低迷、經濟環境充滿挑戰，及新交付項目的入住率偏低；及 (ii) 應收賬款及應收關聯款項的回款欠佳。

#### 淨利潤率

與截至二零二四年六月三十日止六個月的淨利潤率-6.6%相比，截至二零二五年六月三十日止六個月的淨利潤率收窄至-3.9%。該增長主要由於金融資產減值虧損減少，惟部分被毛利下降所抵銷。

#### 期內虧損

基於上述因素，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得虧損淨額約人民幣 6.5 百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月虧損淨額約人民幣 12.3 百萬元，減少 47.0%。

#### 投資物業

投資物業包括停車位、住宅及商業物業。截至二零二五年六月三十日，本集團的投資物業價值約為人民幣 14.7 百萬元，相較於截至二零二四年十二月三十一日人民幣 14.2 百萬元，增加約 3.4%。

#### 流動資金及財務資源

於二零二五年，本集團的主要資金來源為經營活動所得現金。

於二零二五年六月三十日，本集團淨流動負債約為人民幣 36.2 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：淨流動負債約人民幣 28.0 百萬元）、總資產約為人民幣 348.2 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：約人民幣 366.7 百萬元）及本公司擁有人應佔權益約為人民幣 29.8 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：約人民幣 34.1 百萬元）。

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金總額（受限制銀行結餘：約人民幣 1.3 百萬元）約人民幣 45.3 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：約人民幣 66.6 百萬元，受限制銀行結餘約人民幣 1.8 百萬元）。

### 應收貿易款項及應收關聯公司款項

應收貿易款項及應收關聯公司款項主要為本集團提供物業管理服務、房地產代理服務的應收款項，以及支付予物業開發商的誠意金，以有權於協定期間內獨家代理銷售一手市場項目的物業。應收貿易款項及由二零二四年十二月三十一日約人民幣 84.0 百萬元減少至二零二五年六月三十日約人民幣 79.7 百萬元，而應收關聯公司款項由約人民幣 38.3 百萬元（包括應收同系附屬公司/關聯公司款項人民幣 16.9 百萬元及應收關聯公司款項人民幣 21.4 百萬元）增加至約人民幣 40.8 百萬元。詳情請參閱本中期報告綜合財務報表附註 15。

### 債務

於二零二五年六月三十日，本集團概無短期借款（於二零二四年十二月三十一日：無），亦無長期借款（於二零二四年十二月三十一日：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。

### 利率風險

本集團認為由於並無合約期超過一年的計息金融負債，其面臨的利率風險微不足道。

### 資本負債比率

於二零二五年六月三十日，資本負債比率（按總負債除以總資產計算）為 78%，而於二零二四年十二月三十一日為 77%。

### 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人貢獻獲授購股權。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。

於二零二五年六月三十日，本集團共有 1,478 名員工（二零二四年六月三十日：1,629 名員工），減少主要係由於我們的房地產代理服務及物業管理服務需求下降所致。

## 權益披露

### 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 C3 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二零二五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及淡倉

於二零二五年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）的股份（「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及淡倉），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      | 持股百分比  |
|-------|---------------------------------|-------------|--------|
| 方明先生  | 受控法團權益 <sup>(1)</sup> 及法定及實益擁有人 | 225,948,000 | 56.49% |
| 謝麗華女士 | 受控法團權益 <sup>(1)</sup> 及法定及實益擁有人 | 225,948,000 | 56.49% |
| 韓曙光先生 | 受控法團權益 <sup>(2)</sup>           | 4,500,000   | 1.125% |

附注：

- (1) 97,200,000 股股份由 Mansion Green Holdings Limited（「Mansion Green」）持有，Mansion Green 由方明先生（「方先生」）透過其控股公司（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）及興廣投資有限公司（「興廣投資」）全資持有。64,800,000 股股份由 Aspiring Vision Holdings Limited（「Aspiring Vision」），由謝麗華女士（「謝女士」）全資持有。60,000,000 股股份由 Huiyu Investment Holdings Limited（「Huiyu Investment」），由黃鵬先生（「黃先生」）全資持有。黃先生及其配偶於 3,948,000 股股份中擁有權益。根據一致行動人士契據，方先生及謝女士因此被視為於方先生、黃先生及謝女士各自擁有權益的股份總數中擁有權益。
- (2) 股份由 Adwan Orient Holdings Limited，由韓曙光先生全資持有。
- (3) 所有權益基於二零二五年六月三十日的已發行股份總數（即 400,000,000 股股份）計算。

#### (ii) 相關法團

除上文所述者外，於二零二五年六月三十日，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中的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，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 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                              | 權益性質                 | 所持股份數目      | 概約持股百分比 |
|---------------------------------|----------------------|-------------|---------|
| 何康康女士 <sup>(1)</sup>            | 配偶權益                 | 225,948,000 | 56.49%  |
| 鄭木明先生 <sup>(2)</sup>            | 配偶權益                 | 225,948,000 | 56.49%  |
| 黃鵬先生 <sup>(3)</sup>             | 受控法團權益、配偶權益及法定及實益擁有人 | 225,948,000 | 56.49%  |
| 鄭暉女士 <sup>(4)</sup>             | 配偶權益及法定及實益擁有人        | 225,948,000 | 56.49%  |
| Mansion Green <sup>(5)</sup>    | 法定及實益擁有人             | 97,200,000  | 24.3%   |
| 興廣投資 <sup>(5)</sup>             | 受控法團權益               | 97,200,000  | 24.3%   |
| 方圓集團控股 <sup>(5)</sup>           | 受控法團權益               | 97,200,000  | 24.3%   |
| 雄鵬 <sup>(5)</sup>               | 受控法團權益               | 97,200,000  | 24.3%   |
| 立順 <sup>(5)</sup>               | 受控法團權益               | 97,200,000  | 24.3%   |
| Aspiring Vision <sup>(2)</sup>  | 法定及實益擁有人             | 64,800,000  | 16.2%   |
| Huiyu Investment <sup>(3)</sup> | 法定及實益擁有人             | 60,000,000  | 15%     |

### 附註：

- (1) 何康康女士（「何女士」）為方先生配偶。根據證券及期貨條例，何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) 64,800,000 股股份（佔本公司已發行股本 16.2%）由 Aspiring Vision 持有，Aspiring Vision 由謝女士全資擁有。根據一致行動人士契據，謝女士因此被視為於方先生、黃先生及謝女士各自擁有權益的股份總數中擁有權益。鄭木明先生（「鄭先生」）為謝女士配偶。根據證券及期貨條例，鄭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) 60,000,000 股股份（佔本公司已發行股本 15%）由 Huiyu Investment 持有，Huiyu Investment 由黃先生全資擁有。黃先生及其配偶於 3,948,000 股股份中擁有權益。根據一致行動人士契據，黃先生因此被視為於方先生、黃先生及謝女士各自擁有權益的股份總數中擁有權益。
- (4) 鄭暉女士（「鄭女士」）為黃先生配偶。根據證券及期貨條例，鄭女士被視為於黃先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) Mansion Green 為 97,200,000 股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本 24.3%。Mansion Green 由立順全資擁有。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓集團控股全資擁有，方圓集團控股由興廣投資全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，興廣投資、方圓集團控股、雄鵬及立順被視為於 Mansion Green 擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (6) 所有權益基於二零二五年六月三十日的已發行股份總數（即 400,000,000 股股份）計算。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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及淡倉」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二零二五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：

梁偉雄先生於二零二五年七月十四日辭任榮利營造控股有限公司（股份代號：9639）獨立非執行董事職務。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五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（包括上市規則所界定之庫存股份）。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

### 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」）。於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據該計劃可供授出之購股權數目分別為 40,000,000 份，相當於本公司於二零一七年十一月十五日（股份首次於 GEM 買賣）已發行股本之 10%。

於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報（「2024 年年報」）日期（即二零二五年三月二十六日），根據該計劃尚有合共 40,000,000 股股份可供發行，相當於同日本公司已發行股本的 10%。截至本中期報告日期（即二零二五年八月二十八日），根據該計劃尚有合共 40,000,000 股股份可供發行，相當於同日本公司已發行股本的 10%。

### 遵守企業管治守則

董事會已檢討本集團的企業管治常規，並信納本公司截至二零二五年六月三十日止六個月已遵守上市規則附錄 C1 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

董事並不知悉截至二零二五年六月三十日止六個月本公司董事或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

於截至二零二五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，本公司董事或控股股東或彼等各自之任何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。

## 資產質押

本公司之附屬公司與中國農業銀行股份有限公司廣州北秀支行於二零二三年十一月十四日雙方同意延長銀行貸款約人民幣 19,930,000 元，為期一年，固定年利率為 4%，以（其中包括）廣州方圓現代生活服務股份有限公司（「方圓現代生活」）最高金額約人民幣 28,152,000 元的若干應收貿易款項作擔保。本公司附屬公司抵押於方圓現代生活的約 68.9% 股權。該銀行貸款已於到期前全額償還，但股權質押解除的相關手續於本中期報告日尚未完成。

## 持有重要投資、重大收購及出售

截至二零二五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。

## 過往關連交易進展

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（「廣州方圓生活」）（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，廣州方圓生活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廣州方圓生活及其附屬公司的未結應收款項約人民幣 16.0 百萬元。於二零二三年底，鶴山富都與相關買方已訂立相關物業預售協議，並已向相關地方房地產管理局完成備案（「備案」），且該備案之狀態結果已公開可供查閱。23 項物業的實際交付須待（其中包括）相關物業獲授建築項目竣工驗收證書及預期於二零二五年八月三十日或之前進行的房屋調查報告後，方可作實。

截至本中期報告日期，該 23 項物業尚未完成。倘鶴山富都未能於最終截止日期（即二零二五年十一月二十八日）或之前履行置換協議及相關物業預售協議項下之責任，如需要，本公司將考慮採取必要法律措施以收回未償還應收款項。

## 未償還誠意金結餘

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。此為在當時中國房地產市場下形成的行業慣例，據此，本集團將向物業開發商支付預付誠意金，通常為本集團指定出售的物業的協定價值的 50% 至 100%。作為回報，本集團有權於獨家期內獲得出售該等物業的獨家代理權，並收取已售物業的相關代價部分，以抵銷就該等已售物業的相關協定價值支付的誠意金。此外，本集團應有權獲得相當於超出已售物業協定價值的金額的代理佣金。於獨家期末，本集團應有權獲全額退還任何未償還誠意金。然而，本集團根據二零二四年綜合代理服務協議將提供的服務並無誠意金付款安排。

## 其他資料

最初預期於二零二三年十二月三十一日前結清的未償還誠意金結餘仍未償還。於二零二四年三月十三日，本公司全資附屬公司廣州方圓房服房地產代理有限公司（「方圓代理」）就方先生最終非全資擁有的公司廣州方圓匯金房地產發展有限公司（「方圓匯金」）結欠方圓代理的未償還誠意金結餘約人民幣14,180,000元，於廣州市天河區人民法院針對方圓匯金提起民事法律訴訟（「該訴訟」）。方圓代理要求方圓匯金償還未償還結餘以及應計利息。

於二零二四年十月二十三日及二零二五年三月二十日，本公司分別獲得有利判決及強制執行令。法院將對方圓匯金採取強制執行措施，以履行判決所定之義務。

於本年報日期，本公司仍在與方圓集團的相關成員公司溝通及磋商，以收回未償還誠意金結餘的餘額。

### 中期股息

董事會並不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

### 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條制訂其書面職權範圍。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二零二五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。

### 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  
方明  
主席

香港，二零二五年八月二十八日