



方圓生活服務  
FINELAND LIVING SERVICES

**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  
**2022**



為您

想得多，  
更多

為您  
**想得,**  
更多

方圓生活服務集團有限公司  
» 二零二二年中期報告

## 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	26
權益披露	32
其他資料	34

## 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

關於中國法律  
北京市競天公誠律師事務所

### 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

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

## 摘要

- 截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約為人民幣277.8百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣264.4百萬元)。
- 截至二零二二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9.8百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣11.1百萬元)。
- 董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 中期業績

董事(「董事」)會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二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，連同截至二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	277,785	264,373
服務成本		(215,717)	(210,467)
總毛利		62,068	53,906
其他收入及收益／(虧損)淨額	6	2,918	1,657
銷售及營銷開支		(601)	(3,595)
行政開支		(39,184)	(31,311)
貿易及其他應收款項減值虧損		(6,984)	(2,694)
財務成本		(430)	(163)
除所得稅前溢利	7	17,787	17,800
所得稅	8	(354)	(2,635)
期內溢利		17,433	15,165
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		(1,787)	567
期間全面收益總額		15,646	15,732
下列人士應佔溢利：			
本公司擁有人		9,755	11,090
非控股權益(「非控股權益」)		7,678	4,075
		17,433	15,165
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		7,968	11,657
非控股權益		7,678	4,075
		15,646	15,732
		人民幣分	人民幣分
本公司擁有人應佔溢利每股盈利			
一 基本及攤薄	10	2.44	2.77

## 未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	11	10,114	13,355
使用權資產	12(a)	1,516	3,940
商譽		45,623	31,333
其他無形資產		31,649	29,146
遞延稅項資產		4,833	2,716
<b>非流動資產總額</b>		<b>93,735</b>	80,490
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	13	114,421	94,129
按金、預付款項及其他應收款項		39,398	33,924
應收同系附屬公司款項	14	141,811	104,142
應收關聯公司款項	14	71,275	50,633
應收非控股權益款項	14	11,217	11
按公平值計入損益的金融資產	15	510	500
銀行結餘及現金	16	74,301	90,342
<b>流動資產總值</b>		<b>452,933</b>	373,681
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	17	74,333	56,033
應付或然代價		-	6,129
合約負債		44,951	38,055
應計費用及其他應付款項		114,619	111,230
銀行借款	18	40,000	-
租賃負債	12(b)	489	1,291
應付同系附屬公司款項	14	7,899	5,296
應付關聯公司款項	14	19	329
應付非控股權益款項	14	2,122	-
應付稅項		12,675	12,336
<b>流動負債總額</b>		<b>297,107</b>	230,699
<b>淨流動資產</b>		<b>155,826</b>	142,982
<b>總資產減流動負債</b>		<b>249,561</b>	223,472
<b>非流動負債</b>			
應付或然代價		11,431	5,638
租賃負債	12(b)	1,071	2,697
遞延稅項負債		10,798	10,087
<b>非流動負債總額</b>		<b>23,300</b>	18,422
<b>資產淨值</b>		<b>226,261</b>	205,050
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	3,403	3,403
儲備		163,473	155,440
本公司擁有人應佔權益		166,876	158,843
非控股權益		59,385	46,207
<b>權益總額</b>		<b>226,261</b>	205,050

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二二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	人應佔權益	非控股權益	人民幣千元
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(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	7,831	7,831
收購非控股權益	-	-	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
於二零二一年一月一日	3,403	51,677	5,987	11,234	(1,293)	69,742	140,750	1,306	142,056
期內溢利	-	-	-	-	-	11,090	11,090	4,075	15,165
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	567	-	567	-	567
期間全面收益總額	-	-	-	-	567	11,090	11,657	4,075	15,732
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	34,788	34,788
上一期間批准的股息	-	-	-	-	-	(3,361)	(3,361)	-	(3,361)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,869)	(1,869)
於二零二一年六月三十日	3,403	51,677	5,987	11,234	(726)	77,471	149,046	38,300	187,346



## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用淨現金	(37,599)	(70,245)
投資活動(所用)/所產生淨現金	(16,622)	35,156
融資活動所產生/(所用)淨現金	38,142	(6,813)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(16,079)</b>	<b>(41,902)</b>
外匯匯率變動之影響	38	567
期初之現金及現金等價物	90,342	138,481
<b>期末之現金及現金等價物</b>	<b>74,301</b>	<b>97,146</b>



## 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，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二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零二一年財務報表」)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」)以及包括由本集團採納之如下「金融負債」及「借款成本」等額外會計政策除外。

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二零二二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。

#### 金融工具

##### 金融負債

本集團視乎負債產生的目的將其金融負債分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

##### 按攤銷成本計量的金融負債

按攤銷成本計量的金融負債包括應付貿易款項、應計費用及其他應付款項、銀行借款以及應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益中確認。

##### 借款成本

借款成本在扣除已提取但尚未使用現金的已收利息後，倘直接歸屬於購置、貢獻或生產一項資產，並需要相當長時間籌備用於擬定用途或銷售，則予以資本化。

### 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。彼等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。截至二零二二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。

#### 4. 分部報告 (續)

##### 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>

#### 4. 分部報告(續)

	截至二零二一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	135,635	128,738	264,373
分部間銷售	–	1,656	1,656
<b>調整</b>			
分部間銷售抵銷	–	(1,656)	(1,656)
<b>總收入</b>	<b>135,635</b>	<b>128,738</b>	<b>264,373</b>
<b>分部業績</b>	<b>14,934</b>	<b>9,062</b>	<b>23,996</b>
<b>調整：</b>			
未分配企業開支			(6,196)
<b>除所得稅前溢利</b>			<b>17,800</b>

未分配企業開支主要包括截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	58,645
方圓集團的被投資公司#	-	32,151

\* 於截至二零二二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：

	來自客戶且已確認的收益	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (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	77,282	135,635
<b>物業管理服務</b>			
物業管理服務收入	於一段時間內	148,356	85,547
非業主增值服務	於一段時間內	24,120	19,559
社區增值服務			
- 其他增值服務	於一段時間內	23,405	23,072
- 銷售貨品	於某一時間點	2,177	560
軟件服務收入	於一段時間內	2,445	-
		<b>277,785</b>	<b>264,373</b>

## 6. 其他收入及收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	134	741
匯兌收益，淨值	1,783	—
政府補助(附註)	1,282	758
租賃修改收益(附註12(a))	51	98
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	10	—
應付或然代價公平值虧損	(57)	—
出售一間附屬公司的虧損(附註23)	(1,326)	—
於收購後收回貿易及其他應收款項	882	—
其他收入	159	60
	<b>2,918</b>	<b>1,657</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. 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
核數師薪酬	122	195
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	3,011	1,684
物業、廠房及設備折舊	1,989	784
使用權資產折舊	476	1,453
匯兌(收益)／虧損淨額	(1,783)	654
出售物業、廠房及設備之虧損(附註11)	50	1
財務成本：		
— 租賃負債的利息開支	65	163
— 銀行借款的利息開支	365	—
僱員福利開支	120,812	104,106
短期租賃開支	3,688	2,756

## 8. 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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」)	3,177	4,518
遞延稅項	(2,823)	(1,883)
	<b>354</b>	2,635

- (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二零二二年六月三十日止六個月分別享有2.5%及5%的優惠所得稅率。

## 9. 股息

董事不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：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	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣千元)	9,755	11,090
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

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間並無發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。



## 11. 物業、廠房及設備

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團透過收購賬面淨值人民幣1,118,000元(附註22)(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣3,353,000元)的附屬公司以總成本人民幣385,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣874,000元)購入物業、廠房及設備項目。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團透過出售一間賬面淨值人民幣2,380,000元(附註23)的附屬公司出售物業、廠房及設備項目。截至二零二二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376,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,000元)，產生出售虧損人民幣50,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,000元)(附註7)。

## 12. 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，租期介乎兩至五年(二零二一年：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

截至二零二二年六月三十日止六個月，出售賬面淨值為人民幣1,948,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣944,000元)的使用權資產，產生出售收益為人民幣51,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣98,000元)(附註6)。此外，本期間已確認使用權資產人民幣零元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,597,000元)。

### (b) 租賃負債

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債	489	1,291
非流動負債	1,071	2,697
	<b>1,560</b>	<b>3,988</b>

### 13. 應收貿易款項

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	130,201	103,628
減：減值虧損	(15,780)	(9,499)
	<b>114,421</b>	94,129

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。於二零二二年六月三十日，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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	92,638	85,987
一至兩年	18,286	5,724
兩至三年	3,497	2,418
	<b>114,421</b>	94,129

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。截至二零二二年六月三十日止六個月，已就貿易應收款項總額計提額外撥備人民幣6,281,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,446,000元)。

#### 14. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日應收／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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二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13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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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		
一年內	103,913	104,142
一至兩年	37,898	—
	<b>141,811</b>	104,142
應收關聯公司款項		
一年內	63,275	50,633
一至兩年	8,000	—
	<b>71,275</b>	50,633
應收非控股權益款項		
一年內	11,217	11

#### 14. 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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付同系附屬公司款項		
一年內	7,899	5,296
應付關聯公司款項		
一年內	19	329
應付非控股權益款項		
一年內	2,122	-

## 15. 按公平值計入損益的金融資產

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非上市投資，按公平值	510	500

上述非上市投資為中國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。

## 16. 銀行結餘及現金

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零二二年六月三十日，本集團銀行結餘包括為數約人民幣73,375,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣88,845,000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。

## 17. 應付貿易款項

於二零二二年六月三十日，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	74,133	56,033
一至兩年	200	-
	<b>74,333</b>	<b>56,033</b>

## 18. 銀行借款

金額為人民幣40,000,000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5%。貸款應在六個月內還清。

## 19. 股本

於二零二二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		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日	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			
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月 三十一日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	400,000,000	4,000	3,403

## 20. 承擔及或有負債

### (a) 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何資本承擔。

### (b) 或有負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

## 21. 關連方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	22,206	44,990
來自同系附屬公司之被投資公司之房地產代理服務收入	20,068	29,102
來自同系附屬公司之聯營公司之房地產代理服務收入	3,259	14,433
來自同系附屬公司之物業管理服務收入	3,178	4,329
來自關聯公司之物業管理服務收入	277	79
來自同系附屬公司之聯營公司之物業管理服務收入	478	189
來自一間同系附屬公司之一間被投資公司之物業管理服務收入	–	2
來自同系附屬公司之非業主增值服務收入	9,822	9,235
來自同系附屬公司之聯營公司之非業主增值服務收入	6,755	5,075
來自同系附屬公司之被投資公司之非業主增值服務收入	4,131	3,047
來自同系附屬公司之其他增值服務收入	295	91
來自關聯公司之其他增值服務收入	6	11
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	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	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	–
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	1,925	2,428
向同系附屬公司之一間聯營公司支付之短期租賃費用	–	14
向一名關連方支付之租賃款項(附註)	219	219
向一間同系附屬公司支付之諮詢費用	–	1,359

上述交易乃按雙方協定的條款進行。

附註：該名關連方為本公司董事兼最終控股股東謝麗華女士的女兒。



## 22. 收購附屬公司

- (i) 於二零二一年十月二十五日，本集團與上海綠保源企業管理合夥企業(有限合夥)(一間根據中國法律成立的有限合夥企業，最終由獨立第三方擁有)訂立購股協議，收購廣東益康物業服務有限公司(「益康」) 60%股權(「益康收購事項」)，現金代價為人民幣17,199,000元及或然代價合共最多人民幣5,793,000元。或然代價將分期支付。倘未達成先決條件(主要為截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的純利目標)，本集團有權調整代價。誠如購股協議所載，益康截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的純利績效目標至少分別為人民幣5,594,400元及人民幣6,153,800元。

益康位於中國廣東省東莞市，為一間物業管理服務供應商。益康收購事項可進一步拓展本集團於中國大灣區市場的物業管理組合。本集團於益康收購事項(已於二零二二年二月九日落實)完成日期取得對益康的控制權。

於二零二二年二月九日，應付或然代價的公平值乃根據獨立估值師應用概率加權情況分析按3%的貼現率進行的估值釐定。根據估值結果，代價結餘人民幣5,793,000元預期將於二零二四年支付。

- (ii) 於二零二一年十月二十八日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，內容有關收購筠城方圓物業服務有限公司(前稱為廣東筠城物業服務有限公司)(「筠城」)的51%股權(「筠城收購事項」)，現金代價為人民幣5,100,000元。筠城主要從事提供物業管理服務。本集團於筠城收購事項(已於二零二二年一月三十一日落實)完成日期取得對筠城的控制權。

## 22. 收購附屬公司(續)

被收購附屬公司於購買日的可辨認資產和負債的公平值及由此產生的商譽如下：

	益康 人民幣千元 (未經審核)	筠城 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	814	304	1,118
在建工程	14	–	14
遞延稅項資產	–	11	11
其他無形資產	6,000	–	6,000
應收貿易款項	1,134	2,978	4,112
應收一間同系附屬公司款項	9,000	–	9,000
預付款項、按金及其他應收款項	3,227	8,620	11,847
銀行及手頭現金	3,072	992	4,064
應付貿易款項	(25)	(223)	(248)
應付同系附屬公司款項	–	(1,076)	(1,076)
應付非控股權益款項	(1,647)	–	(1,647)
應計費用及其他應付款項	(5,238)	(1,052)	(6,290)
合約負債	(5,941)	(1,889)	(7,830)
遞延稅項負債	(1,500)	–	(1,500)
可辨認淨資產公平值總額	8,910	8,665	17,575
減：非控股權益	(3,564)	(4,267)	(7,831)
已收購淨資產	5,346	4,398	9,744
商譽	17,646	702	18,348
總代價	22,992	5,100	28,092
代價支付方式：			
已付現金	17,199	5,100	22,299
或然代價	5,793	–	5,793
	22,992	5,100	28,092
收購產生的現金流入／(流出)淨額			
已付現金代價	(8,600)	(4,100)	(12,700)
已取得銀行及手頭現金	3,072	992	4,064
現金流出淨額	(5,528)	(3,108)	(8,636)

## 22. 收購附屬公司(續)

所收購貿易應收款項、其他應收款項、應收同系附屬公司款項於收購日期的公平值為人民幣24,434,000元，總合約金額為人民幣24,487,000元。預期不會收回的合約現金流量於收購日期的最佳估計為人民幣53,000元。

其他於業務合併中收購的無形資產的公平值由獨立估值師使用收入法予以估計。該方法估計收購對象客戶關係應佔的未來經濟利益及成本。釐定客戶關係公平值的主要假設包括收益增加率、利潤率及貼現率。

收購相關附屬公司產生的非控股權益參考收購對象淨資產於收購日期所佔比例或購股協議所載協定比例予以計量。

商譽從收購附屬公司中產生，因為收購對象業務預期未來進一步發展，市場佔有率提高，豐富服務組合，整合增值服務，提高管理效率等。該等收益並無與商譽分開確認，原因是其不符合可識別無形資產之確認標準。該等收購事項產生之商譽預期無法就稅務目的予以扣減。

自收購日期起，益康及筠城合共為本集團於期內收益及溢利貢獻人民幣18,328,000元及人民幣2,280,000元。倘收購事項於二零二二年一月一日發生，則本集團收益及溢利將分別為人民幣281,302,000元及人民幣17,598,000元。此備考資料僅供說明用途，未必能夠反映收購事項於二零二二年一月一日完成之情況下本集團實際可得之收益及經營業績，亦無意預測未來業績。

## 23. 出售一間附屬公司

於二零二二年四月十三日，本集團與一名買方簽訂買賣協議，據此，本集團同意出售一間附屬公司廣州方恒資訊技術有限公司（「方恒技術」）所持有的全部股本，代價為人民幣2,400,000元，有關款項於二零二二年六月三十日仍未支付，並計入應收同系附屬公司款項。方恒技術出售事項已於二零二二年四月完成。方恒技術於出售日期的負債淨額如下：

	方恒 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	2,380
其他無形資產	486
應收貿易款項	97
應收同系附屬公司款項	5,256
應收關聯公司款項	467
預付款項、按金及其他應收款項	2,930
銀行及手頭現金	4
應付貿易款項	(402)
應付同系附屬公司款項	(8,995)
應計費用及其他應付款項	(2,309)
合約負債	(173)
遞延稅項負債	(73)
<b>總負債淨額</b>	<b>(332)</b>
<b>商譽</b>	<b>(4,058)</b>
<b>總代價</b>	<b>2,400</b>
<b>加：出售負債淨額</b>	<b>332</b>
<b>出售虧損</b>	<b>(1,326)</b>
<b>出售產生的現金流出淨額：</b>	
現金代價	-
處置銀行及手頭現金	(4)
<b>現金流出淨額</b>	<b>(4)</b>

## 24. 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。

於二零二二年上半年，受零星爆發的疫情影響，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰。商業房屋的銷售規模大幅下降，房地產開發累計投資首次出現同比負增長。中國經濟仍受複雜的外部環境影響，下行壓力不斷加大。穩定房地產行業對穩定經濟至關重要。進入二零二二年以來，中央及地方政府不斷釋放積極信號，二零二二年上半年全國發佈調控政策次數達到創紀錄新高的近500次，令行業政策環境進入寬鬆週期。隨著疫情影響的逐步減弱和政策效應初見成效，二零二二年五月以來各大城市銷售面積逐月上升，表明市場已觸底反彈。

一間獨立研究機構認為，根據政策傳導規律，市場復蘇可分為三個階段：引領性復蘇、帶動性復蘇及整體性復甦。目前，市場已經達到引領性復蘇階段，並過渡到帶動性復蘇階段，即強二線及一線城市引領復蘇，而普通二線及次級城市的復蘇預期仍較低。據此推斷，今年下半年普通二線城市的房價將趨於穩定，其他次級城市將在年底前趨於穩定。

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。

本集團將努力鞏固在現有市場（主要覆蓋廣東、江蘇、湖南、廣西及海南）的業務，以增加當地的市場份額，且本集團將通過共享客戶基礎、市場資源及經營管理經驗等，進一步利用各分部間的協同效應，以拓寬本集團服務的廣度和深度，並通過加強預算管理及成本控制，努力降低運營費用。憑藉在房地產代理服務及物業管理服務業務的豐富行業經驗，本集團將致力提升盈利能力、確保穩健財務狀況及創造讓所有顧客、客戶、僱員、股東及其他利益相關者受惠的理想業績。

截至二零二二年六月三十日止六個月（「期內」），本集團的總收益約為人民幣277.8百萬元，較二零二一年同期的人民幣264.4百萬元增加約5.1%，主要原因是專業物業管理服務收入增加，部分被綜合房地產代理服務收入下降所抵銷。

## 管理層討論與分析

### 綜合房地產代理服務分部

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。截至二零二二年六月三十日止六個月，綜合房地產代理服務的收入約為人民幣77.3百萬元，較二零二一年同期的人民幣135.6百萬元減少43.0%。減少的主要原因是當時的市況。延續二零二一年下半年房地產行業的下行調整，二零二二年首六個月中國100個主要城市的平均銷售面積較二零二一年同期下降40%以上。

### 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，(iii)社區增值服務，及(iv)軟件服務。截至二零二二年六月三十日止六個月，專業物業管理服務分部的收入約為人民幣200.5百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣128.7百萬元增加55.7%。

二零二二年第一季度，本集團完成兩項收購事項，將我們的服務拓展至東莞、梅州及雲浮，從而增加我們在廣東省的市場份額。首先，本公司自獨立第三方完成收購廣東筠城方圓物業服務有限公司(前稱廣東筠城物業服務有限公司)(「筠城」)51%股本權益。有關交易獲分類為上市規則第14章項下符合最低豁免水平的交易。有關進一步資料，請參考本中期報告未經審核簡明綜合財務報表附註22(ii)。

於二零二一年十月二十五日，本集團(作為買方)與上海綠保源企業管理合夥企業(有限合夥)(作為賣方(「賣方」)，由獨立第三方最終擁有)簽訂購股協議，收購廣東益康物業服務有限公司(「益康」)60%股權，並以現金分期支付(「益康代價」)(「益康收購事項」)。代價可予調整，視乎益康於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度每年是否達到目標純利。收購事項於二零二二年二月完成後，益康成為本公司間接非全資附屬公司，而其財務業績其後於本集團綜合財務報表內綜合入賬。有關進一步資料，請參考本公司日期為二零二一年十月二十五日及二零二二年二月九日之公告及本中期報告未經審核簡明綜合財務報表附註22(i)。

於二零二二年八月中旬，董事會已收到益康經審核財務報表，該報表顯示益康於截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際溢利為約人民幣3.6百萬元，與上述同期的溢利保證相差約人民幣1.4百萬元。因此，益康代價的有關分期付款(「第三期分期付款」)已根據益康收購事項購股協議所載的預先釐定公式進行調整。自第三期分期付款扣減的金額約為人民幣10.7百萬元(「扣減金額」)。由於扣減金額超出第三期分期付款，故根據購股協議，賣方應促使向本集團支付扣減金額與第三期分期付款之間的差額約人民幣5.6百萬元(「應收賣方款項」)。賣方已同意於二零二三年八月三十一日或之前與買方結清應收賣方款項。有關進一步詳情，請參考本公司日期為二零二二年八月三十日之公告。

## 管理層討論與分析

截至二零二二年六月三十日，合約建築面積約為18.7百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日的約16.1百萬平方米增加16.1%，在管建築面積約為13.7百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日的約10.9百萬平方米增加25.7%。

### 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。截至二零二二年六月三十日止六個月，物業管理服務的收入約為人民幣148.4百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣85.5百萬元增加73.4%。

### 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。截至二零二二年六月三十日止六個月，非業主增值服務的收入約為人民幣24.1百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣19.6百萬元增加23.3%。

### 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。截至二零二二年六月三十日止六個月，社區增值服務收入約為人民幣25.6百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣23.6百萬元增加約8.3%。

### 軟件服務

軟件服務包括提供資訊技術應用的開發、供應及維護。截至二零二二年六月三十日止六個月，軟件服務收入約為人民幣2.4百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月為人民幣零元（軟件服務為於二零二一年七月後開始的新業務）。方恒技術於二零二二年四月出售予一名關連人士，之後軟件服務並無產生收入。根據上市規則第14章及第14A章，該出售事項乃分類為符合最低豁免水平的交易。進一步詳情請參閱本中期報告未經審核簡明綜合財務報表附註23。

## 財務回顧

### 收益

截至二零二二年六月三十日止六個月，收益約為人民幣277.8百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣264.4百萬元上升約5.1%。該增加主要由於專業物業管理服務分部收益增加約人民幣71.8百萬元，一部分被綜合房地產代理服務分部收益減少約人民幣58.4百萬元所抵銷。



## 管理層討論與分析

### 服務成本

截至二零二二年六月三十日止六個月，服務成本約為人民幣215.7百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣210.5百萬元)，較截至二零二一年同期上升約2.5%。該增加主要由於收購益康及筠城導致僱員人數增加以及物業管理服務分部的其他業務擴張所致。

### 銷售及營銷開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團銷售及營銷開支約為人民幣0.6百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣3.6百萬元減少約83.3%，主要原因是採取了有效的成本控制措施。

### 行政開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團行政開支約為人民幣39.2百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣31.3百萬元上升約25.1%。該增加主要是由於收購益康、筠城及其他業務擴張帶來的行政開支增加所致。

### 淨利潤率

與截至二零二一年六月三十日止六個月的淨利潤率5.7%相比，截至二零二二年六月三十日止六個月的淨利潤率上升至6.3%。該增加的主要原因是收益增加以及因有效成本控制措施導致成本輕微增加所致。

### 期內溢利

基於上述因素，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月實現所得稅前溢利約人民幣17.8百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則為約人民幣17.8百萬元。

### 流動資金及財務資源

二零二二年，本集團的主要資金來源為經營活動產生的現金。

於二零二二年六月三十日，本集團的淨流動資產約為人民幣155.8百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣143.0百萬元)，總資產約為人民幣546.7百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣454.2百萬元)。

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣74.3百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣90.3百萬元)。

### 債務

於二零二二年六月三十日，本集團短期借款為人民幣40.0百萬元(於二零二一年十二月三十一日：無)，主要用於撥付日常營運及一般營運資金，但並無長期借款(於二零二一年十二月三十一日：無)。

## 管理層討論與分析

### 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

於二零二二年六月三十日，本集團的資本負債比率(按總負債除以總資產計算)為59%，而於二零二一年十二月三十一日為55%。

### 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。

於二零二二年六月三十日，員工人數約為2,121人(於二零二一年六月三十日：約1,674人)，增加主要是由於收購益康、筠城及其他業務擴張。

### 主要風險及不確定因素

以下為可能對本集團業務取得進展產生重大不利影響的若干主要風險及不確定因素的概要：

**本集團的業務須遵守中國政府推行的多種條例，乃由於房地產行業整體受高度規範。**

本集團的業務須遵守廣泛的法律、政府規例及政策，而本集團易受中國物業市場的政策變動影響，例如對購房或按揭貸款的限制或放寬以及租賃房屋的優惠。本集團須遵守中國法律及法規所指定的多項要求，包括由當地機關設置的旨在實施有關法律及法規的政策及程序。此外，本集團亦受旨在對中國物業分部有更為廣泛影響的法律及法規間接影響。

通過政策及其他經濟措施(如設置利率、改變銀行儲備金利率以控制信貸供應及實施借貸限制、增加物業轉讓的稅項以及對境外投資及貨幣兌換實施限制)，中國政府對中國物業市場的增長及發展有著可觀的影響。推出該等政策旨在抑制房地產行業過熱或投機，並能減少物業的整體市場需求。倘其減緩中國物業發展的整體增長，我們可能會遭受市場增長放緩，進而限制我們擴張業務的潛力及努力，並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。

## 管理層討論與分析

### 房地產代理業務及物業管理業務競爭激烈。

房地產代理業務及物業管理業務競爭激烈且高度分散。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更久的業務關係。在爭取客戶、融資、專業管理人員及勞工資源方面，該等服務供應商可能較我們處於更有利位置。本集團與其他亦提供房地產代理服務及物業管理服務的公司競爭以及將易受當地市場競爭動態的影響。市場競爭激烈可能導致優質僱員短缺、為挽留僱員而支付的薪酬成本增加，而其中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。此外，物業開發商可能成立自有內部物業管理業務或委聘彼等的聯屬服務供應商，並建立彼等自身的銷售團隊。有關發展可能導致商機減少。倘本集團未能較本集團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、經營業績或財務狀況可能會受到不利影響。

### 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。

本集團主要於廣州及大灣區其他地區從事房地產代理服務及物業管理服務，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、嚴重急性呼吸綜合征(SARS)或新型冠狀病毒）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。

對公共衛生安全的日益擔憂及新型冠狀病毒對整體經濟的影響或會減少潛在物業買家進行物業參觀或投資房地產的興趣，進而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。由於政府或會採取隔離受影響地區等監管或行政措施或其他措施以控制或遏制傳染病的爆發，疫情爆發亦可能影響及限制整體經濟活動水平，進而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

新型冠狀病毒疫情的持續發展及其影響仍存在不確定性。疫情可能會擾亂我們的業務，並可能造成短期人手短缺。任何進一步的限制性措施，包括關閉工作及公共場所，以及當地及全國範圍封鎖，均可能對整體營商環境產生不利影響，增加我們的營運成本，以及對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

### 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二零二二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。

## 權益披露

### 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

於二零二二年六月三十日，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	所持股份總數目	持股百分比 <sup>(5)</sup>
方明先生（「方先生」）	受控法團權益及法定及實益擁有人 <sup>(1)</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>(2)</sup>	25,500,000	6.375%
易若峰先生（「易先生」）	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	6,120,000	1.53%
韓曙光先生（「韓先生」）	受控法團權益 <sup>(4)</sup>	4,500,000	1.125%

附註：

(1) 216,000,000股或54%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。

方先生額外持有6,000,000股股份（或1.5%），合共佔本公司全部已發行股本的55.5%權益。

(2) 股份由Metropolitan Dawn Holdings Limited（「Metropolitan Dawn」），由容女士全資擁有）持有。

(3) 股份由Totoro Holding Limited（「Totoro」，由易先生全資擁有）持有。Totoro於二零二二年三月、四月及六月出售1,180,000股股份，此後易先生於合共6,120,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本的1.53%。

(4) 股份由Adwan Orient Holdings Limited（「Adwan」，由韓先生全資擁有）持有。

(5) 所有權益基於二零二二年六月三十日的已發行股份總數（即400,000,000股股份）計算。

#### (ii) 相聯法團

除上文所述者外，於二零二二年六月三十日，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。

## 權益披露

### 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

於二零二二年六月三十日，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 <sup>(6)</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%
王海暉先生 <sup>(3)</sup>	配偶權益	25,500,000	6.375%
Mansion Green <sup>(4)</sup>	合法及實益擁有人	216,000,000	54%
Widethrive Investments <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓集團控股 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
雄鵬 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
Aspiring Vision <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
Metropolitan Dawn <sup>(5)</sup>	合法及實益擁有人	25,500,000	6.375%

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) 王海暉先生為容女士配偶。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。
- (4) 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。
- (5) Metropolitan Dawn為25,500,000股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本6.375%。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。
- (6) 所有權益基於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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二零二二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：

梁偉雄先生於二零二二年四月十一日獲委任為京西重工國際有限公司（股份代號：2339）的公司秘書及授權代表。梁先生於二零二二年八月四日獲委任為遠洋服務控股有限公司（股份代號：6677）獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二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（「計劃」）。截至二零二二年六月三十日，概無購股權根據該計劃獲授出、同意、行使、註銷或失效。

### 遵守企業管治守則

董事會已檢討本集團的企業管治常規，並信納本公司截至二零二二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。



## 其他資料

### 董事於競爭業務之權益

董事並不知悉截至二零二二年六月三十日止六個月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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，除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條制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為協助審核委員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。梁偉雄先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績。審核委員會認為，未經審核簡明綜合財務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

截至二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大資產抵押。

### 重要持有投資、重大收購及出售

除本中期報告所披露者外，截至二零二二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、聯營公司或合營企業。

### 報告期後事項

截至二零二二年六月三十日止六個月後及直至本報告日期，概無發生任何影響本公司的重大事項須予披露。



## 其他資料

### 中期股息

董事會並不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一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、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，二零二二年八月三十日