



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)

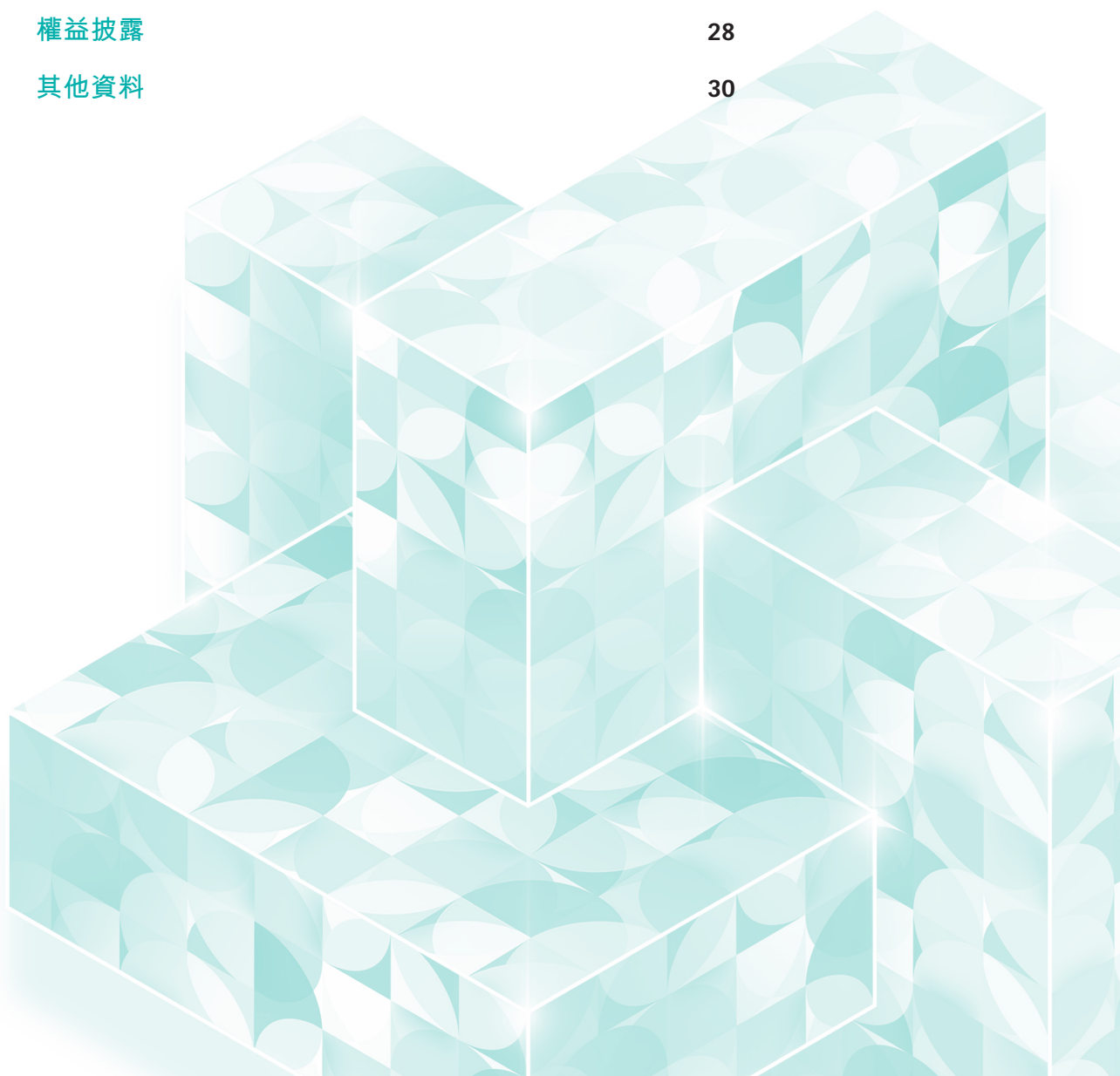
(股份代號：9978)

中期報告
……2024……

為您
想得，
更多

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	5
未經審核簡明綜合權益變動表	7
未經審核簡明綜合現金流量表	8
未經審核簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論與分析	24
權益披露	28
其他資料	30



公司資料

董事會

執行董事

韓曙光先生(行政總裁)

(於二零二四年四月三十日調任為行政總裁)

謝麗華女士

非執行董事

方明先生(主席)

(於二零二四年四月三十日調任為主席)

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

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

韓曙光先生

提名委員會

方明先生(主席)

(於二零二四年四月三十日獲委任)

梁偉雄先生

田秋生先生

授權代表

曹炳昌先生

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

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

廣州天河支行

中國工商銀行

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

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」)截至二零二四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，連同截至二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	186,085	217,595
服務成本		(148,094)	(165,329)
毛利		37,991	52,266
其他收入及收益淨額	6	795	2,142
銷售及營銷開支		(72)	(395)
行政開支		(18,440)	(27,002)
金融資產減值虧損淨額		(32,816)	(46,948)
財務成本		(771)	(741)
除所得稅前虧損	7	(13,313)	(20,678)
所得稅	8	1,003	2,123
期內虧損		(12,310)	(18,555)
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		(107)	(1,235)
期內全面虧損總額		(12,417)	(19,790)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(14,673)	(22,911)
非控股權益(「非控股權益」)		2,363	4,356
		(12,310)	(18,555)
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(14,780)	(24,146)
非控股權益		2,363	4,356
		(12,417)	(19,790)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損			
—基本及攤薄	10	(3.67)	(5.73)

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	11,841	13,083
投資物業		3,223	–
使用權資產	12(a)	977	1,138
按公平值計入損益的金融資產		4,121	3,950
商譽		47,646	47,646
其他無形資產		20,564	23,336
收購物業的按金		3,888	3,888
遞延稅項資產		19,544	17,802
非流動資產總額		111,804	110,843
流動資產			
應收貿易款項	13	111,617	103,948
按金、預付款項及其他應收款項		69,910	63,641
應收同系附屬公司款項	14	49,839	62,477
應收關聯公司款項	14	38,738	40,678
應收非控股權益款項	14	1,494	1,544
按公平值計入損益的金融資產	15	4,437	4,382
受限制銀行結餘	16	3,098	2,644
銀行結餘及現金	16	54,317	88,134
流動資產總值		333,450	367,448
流動負債			
應付貿易款項	17	67,575	71,356
合約負債		50,121	50,862
應計費用及其他應付款項		134,279	139,508
租賃負債	12(b)	276	321
應付同系附屬公司款項	14	2,262	1,940
應付關聯公司款項	14	2	–
應付非控股權益款項	14	159	259
銀行借款	18	13,739	19,366
應付稅項		11,731	12,511
流動負債總額		280,144	296,123

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產		53,306	71,325
總資產減流動負債		165,110	182,168
非流動負債			
租賃負債	12(b)	777	880
遞延稅項負債		7,669	8,362
非流動負債總額		8,446	9,242
資產淨值		156,664	172,926
資本及儲備			
股本	19	3,403	3,403
儲備		94,582	109,362
本公司擁有人應佔權益		97,985	112,765
非控股權益		58,679	60,161
權益總額		156,664	172,926

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二四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	本公司擁有人		權益總額
							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
期內溢利	-	-	-	-	-	(14,673)	(14,673)	2,363	(12,310)
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)
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
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)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(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

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用淨現金	(22,551)	(1,536)
投資活動		
已收利息	105	137
購買物業、廠房及設備	(917)	(583)
出售物業、廠房及設備所得款項	250	81
存入受限制現金	(454)	(2,295)
投資活動所用現金淨額	(1,016)	(2,660)
融資活動		
已付利息	(371)	(737)
非控股權益注資	–	890
支付予非控股權益的股息	(3,845)	(1,200)
支付租賃付款的本金部分	(148)	(57)
支付租賃付款的利息部分	(28)	(4)
銀行借款所得款項	–	4,270
償還銀行借款	(6,000)	(5,000)
融資活動所用現金淨額	(10,392)	(1,838)
現金及現金等價物減少淨額	(33,959)	(6,034)
外匯匯率變動之影響	142	151
年初之現金及現金等價物	88,134	117,684
年末之現金及現金等價物	54,317	111,801

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」)為住宅及商用物業提供專業物業管理服務、增值服務及房地產代理服務。

本公司分別由Mansion Green Holdings Limited(「Mansion Green」)、Aspiring Vision Holdings Limited、Huiyu Investment Holdings Limited及黃鵬先生及／或其配偶直接持有24.3%、16.2%、15.0%及0.99%權益。根據於二零二四年一月二十四日訂立的一致行動人士契據，方先生、謝女士及黃先生為本公司的一致行動人士。

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、投資物業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二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零二三年財務報表」)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二零二四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。截至二零二四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：

- (a) 提供綜合房地產代理服務；及
- (b) 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。

	截至二零二四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)
分部收益			
對外銷售	5,432	180,653	186,085
分部間銷售	-	-	-
對賬			
分部間銷售抵銷	-	-	-
總收益	5,432	180,653	186,085
分部(虧損)/溢利	(14,251)	18,804	4,553
對賬：			
應付或然代價公平值虧損			77
未分配企業開支			(17,943)
除所得稅前虧損			(13,313)

4. 分部報告 (續)

可報告分部 (續)

	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)
分部收益			
對外銷售	20,089	197,506	217,595
分部間銷售	—	—	—
對賬			
分部間銷售抵銷	—	—	—
總收益	20,089	197,506	217,595
分部(虧損)/溢利	(22,495)	28,285	5,790
對賬：			
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)

未分配企業開支主要包括截至二零二四年及二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月，概無來自單一客戶或共同控制下一組客戶的收益佔本集團收益 10% 或以上 (截至二零二三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：

	來自客戶之已確認收益	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
房地產代理服務			
房地產代理服務收入	於某一時間點	5,432	20,089
物業管理服務			
物業管理服務收入	於一段時間內	152,648	166,911
非業主增值服務	於一段時間內	7,983	10,713
社區增值服務			
— 其他增值服務	於一段時間內	19,511	19,484
— 銷售貨品	於某一時間點	511	398
		186,085	217,595

6. 其他收入及收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	105	137
匯兌收益，淨額	105	1,262
政府補助(附註)	52	942
租賃修改收益(附註 13(a))	—	13
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	199	48
應付或然代價之公平值收益／(虧損)	77	(435)
其他收入	257	175
	795	2,142

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. 除所得稅前虧損

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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
核數師薪酬	109	305
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	1,610	1,604
使用權資產折舊	160	56
匯兌(收益)／虧損淨額	(105)	(1,262)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損(附註12)	(202)	(33)
財務成本：		
— 租賃負債的利息開支	28	4
— 銀行借款的利息開支	743	737
僱員福利開支	71,136	88,332
短期租賃開支	2,188	2,515
就以下各項確認之金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
— 應收貿易款項(附註13)	19,755	6,646
— 應收同系附屬公司款項(附註14)	7,123	22,744
— 應收關聯公司款項(附註14)	4,987	18,024
— 應收非控股權益款項(附註14)	50	(414)
— 按金、預付款項及其他應收款項	901	(52)
	111,254	141,977

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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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」)	1,431	3,293
遞延稅項	(2,434)	(5,416)
	(1,003)	(2,123)

- (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二零二四年六月三十日止六個月分別享有5%的優惠所得稅率。

9. 股息

董事不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月之股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

10. 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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(14,673)	(22,911)
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

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月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。

11. 物業、廠房及設備

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣930,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣2,090,000元)購入物業、廠房及設備項目。截至二零二四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563,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣112,000元)，產生出售收益人民幣202,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月，出售收益人民幣33,000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，租期為兩至七年(二零二三年：三年)。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

截至二零二四年六月三十日止六個月，並無出售使用權資產(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣141,000元)，故並無產生出售收益或虧損(截至二零二三年六月三十日止六個月，出售收益人民幣13,000元)(附註6)。

(b) 租賃負債

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
流動負債	276	321
非流動負債	777	880
	1,053	1,201

13. 應收貿易款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
應收貿易款項	170,023	142,599
減：減值虧損	(58,406)	(38,651)
	111,617	103,948

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。於二零二四年六月三十日，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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	68,871	64,456
一至兩年	33,440	32,977
兩年以上	9,306	6,515
	111,617	103,948

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。截至二零二四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19,755,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣6,646,000元)(附註7)。

14. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日應收／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。

於報告日期，應收同系附屬公司款項包括本集團向物業開發商支付的誠意金人民幣9,680,000元，已扣除減值虧損人民幣20,137,000元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣13,508,000元，已扣除減值虧損人民幣17,411,000元)，使本集團有權於協定期間(「獨家期間」)內獨家代理出售若干一手市場項目的物業。誠意金將於各協議規定的獨家期間結束時返還予本集團。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
應收同系附屬公司款項	115,178	120,692
減：減值虧損	(65,339)	(58,215)
	49,839	62,477
一年內	801	8,323
一至兩年	8,264	40,676
兩年以上	40,774	13,478
	49,839	62,477

14. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項(續)

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
應收關聯公司款項	64,234	61,187
減：減值虧損	(25,496)	(20,509)
	38,738	40,678
一年內	3,434	2,961
一至兩年	2,513	37,717
兩年以上	32,791	-
	38,738	40,678
應收非控股權益款項	1,660	1,660
減：減值虧損	(166)	(116)
	1,494	1,544
一年內	-	950
一至兩年	900	594
兩年以上	594	-
	1,494	1,544

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。截至二零二四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12,160,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣40,354,000元)(附註7)。

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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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	1,813	1,491
一至兩年	449	449
	2,262	1,940

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯公司款項		
一年內	2	-

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付非控股權益款項		
一年內	-	259
一至兩年	159	-
	159	259

15. 按公平值計入損益的金融資產

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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	4,121	3,950
非上市投資，按公平值	505	527
應收或然代價	3,932	3,855
	8,558	8,332
分類為：		
非流動部分	4,121	3,950
流動部分	4,437	4,382
	8,558	8,332

於二零二四年六月三十日，合夥企業投資的公平值為人民幣4,121,000元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣3,950,000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。

16. 受限制銀行結餘、銀行結餘及現金

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行結餘及現金總額	57,415	90,778
減：受限制銀行結餘	(3,098)	(2,644)
現金及現金等價物	54,317	88,134

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零二四年六月三十日，本集團受限制銀行結餘及銀行結餘包括為數約人民幣52,542,000元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣88,235,000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

截至報告期末，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	54,698	58,256
一至兩年	12,877	13,100
	67,575	71,356

18. 銀行借款

於二零二三年十一月十四日，本集團與銀行相互協定將銀行貸款約人民幣 19,930,000 元延長至二零二四年十一月十四日。銀行貸款以本公司一間附屬公司最高金額約人民幣 28,152,000 元的應收貿易款項、方先生的個人擔保、同系附屬公司的公司擔保以及同系附屬公司土地及樓宇的法定押記作抵押。於二零二四年一月，本集團抵押本公司一間附屬公司約 68.9% 的股權，作為本集團獲授銀行貸款的抵押。於綜合財務報表刊發日期，結餘貸款為人民幣 13,739,000 元，並無違反貸款契據及拖欠還貸。

該貸款按固定年利率 4% 計息。貸款須於六個月內償還。

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 千港元
每股面值 0.01 港元的普通股		
法定		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	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			
於二零二三年一月一日、二零二三年 十二月三十一日、二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日	400,000,000	4,000	3,403

20. 承擔及或有負債

(a) 資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔。

(b) 或有負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

21. 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	120	5,361
來自同系附屬公司之被投資公司之房地產代理服務收入	275	982
來自同系附屬公司之聯營公司之房地產代理服務收入	881	1,681
來自同系附屬公司之物業管理服務收入	2,272	7,930
來自關聯公司之物業管理服務收入	–	277
來自同系附屬公司之聯營公司之物業管理服務收入	3,061	2,339
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	445	257
來自同系附屬公司之非業主增值服務收入	2,926	3,498
來自同系附屬公司之聯營公司之非業主增值服務收入	1,213	1,555
來自同系附屬公司之被投資公司之非業主增值服務收入	524	3,486
來自同系附屬公司之其他增值服務收入	119	13
來自一間同系附屬公司之一間聯營公司之其他增值服務收入	–	26
來自同系附屬公司之聯營公司之銷售貨品收入	–	19
向同系附屬公司支付之短期租賃費用	1,708	1,857
向一間同系附屬公司支付之諮詢費用	250	990

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

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，即專業物業管理服務及綜合房地產代理服務。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。

受房地產行業及物業開發商面臨長期困難影響，本集團來自房地產代理服務的收益進一步下降且無復甦進展，進一步影響非業主增值服務的收益。截至二零二四年六月三十日止六個月（「期內」），本集團的總收益約為人民幣186.1百萬元，較二零二三年同期的人民幣217.6百萬元減少約14.5%。

綜合房地產代理服務

房地產代理服務分部包括(i)房地產代理服務；及(ii)綜合服務。截至二零二四年六月三十日止六個月，綜合房地產代理服務的收益約為人民幣5.4百萬元，較二零二三年同期的人民幣20.1百萬元減少73.0%。

物業開發商面臨的財務困難仍然嚴峻，無能力推出新項目和按時履行付款義務，因此本公司對承接額外項目採取更加嚴謹的態度。儘管政府出台支持政策，但由於開發商對市場變化適應緩慢，現有項目的銷售不盡如人意。因此，房地產代理服務收入於期內數個月大幅下降。

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。截至二零二四年六月三十日止六個月，專業物業管理服務分部的收益約為人民幣180.7百萬元，較二零二三年同期的人民幣197.5百萬元減少8.5%。

截至二零二四年六月三十日的合約建築面積（「建築面積」）約為18.6百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日約19.3百萬平方米減少3.6%，而在管建築面積約為14.5百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日約14.2百萬平方米略微增加2.1%。

物業管理服務

物業管理服務主要面向物業開發商和業主。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。截至二零二四年六月三十日止六個月，物業管理服務的收益約為人民幣152.6百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣166.9百萬元減少8.5%。

管理層討論與分析

非業主增值服務

非業主增值服務主要面向物業開發商。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。截至二零二四年六月三十日止六個月，非業主增值服務的收益約為人民幣8.0百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣10.7百萬元減少25.5%。這主要是由於房地產開發商面臨融資困難所致。

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。截至二零二四年六月三十日止六個月，社區增值服務的收益約為人民幣20.0百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣19.9百萬元略微增加約0.7%。

行業回顧與展望

二零二四年上半年，中國經濟持續復蘇並取得大幅高質量發展，中國國內生產總值實現5.0%的目標增速。中國經濟發展韌性十足，潛力巨大，整體長期向好的基本面因素維持不變。

為緩解風險及促進高質量發展，二零二四年五月十七日，中國人民銀行推出一系列全新「重量級」房地產政策，以期降低住房庫存水平及促進房地產行業穩定，包括首次置業首付比例降至15%，取消全國範圍內的房貸利率下限等。在該等重量級利好政策下，第二季度銷售面積和銷售量同比降幅分別收窄至14.6%和20.8%，由此亦可看出住房需求受到嚴重抑制，市場信心仍處於低位。

展望未來，為確保房地產行業穩定發展，預計近期將發佈更多城市支持政策，但市場信心恢復仍須時日，一旦恢復，核心一二線城市將成為首批受益者。

物業管理服務行業在過去幾年維持增長，但增速下降，特別是受到房地產行業的影響。可獲取的增量市場縮減，物業管理公司的規模擴張由增量市場轉向存量市場，導致各方面競爭加劇。

物業管理服務行業持續出台扶持政策。中國國家發展和改革委員會(NDRC)頒佈《二零二四年產業結構調整目錄》並於二零二四年二月一日起生效。物業服務被列入「鼓勵類」清單(非住宅物業服務與住宅服務一起納入)，將為未來創造更多機遇，促進未來發展。

展望二零二四年下半年，為激發僱員熱情及創造力，本集團將調整績效考核體系，以更好地服務於管理目標，同時確保僱員的努力得到公平評價並獲得合理回報。本集團利用「5D」服務質量控制系統、經升級收費系統及最新線上工單及倉儲系統，持續提升管理效能及組織效率，以達致更高客戶滿意度及高效成本控制。

管理層討論與分析

本集團將針對不同項目類型實施特定策略，推廣和重視示範性項目，從而提升整體品牌形象及市場競爭力。本集團將在掌握信貸風險的基礎上，定期檢討在管項目的營運狀況，削減累贅事項，以減輕公司財務負擔，集中資源發展優勢項目，從而成功保留項目。同時，儘管競爭激烈，本集團仍將努力物色機遇以實現可持續的穩定發展。

財務回顧

收益

截至二零二四年六月三十日止六個月，收益約為人民幣186.1百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣217.6百萬元下降約14.5%。該減少主要由於合約建築面積減少導致房地產代理服務及物業管理服務產生的收益減少所致。

服務成本

截至二零二四年六月三十日止六個月，服務成本約為人民幣148.1百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣165.3百萬元下降約10.4%。該減少主要由於隨合約建築面積減少迅速下調成本及實施其他成本控制措施所致。

行政開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團行政開支約為人民幣18.4百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣27.0百萬元下降約31.7%。該減少主要由於僱員人數減少及實施其他成本控制措施所致。

金融資產減值虧損淨額

截至二零二四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32.8百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣46.9百萬元減少約30.1%。該減少主要歸因於應收同系附屬公司款項及應收關聯方款項的減值虧損撥備分別減少約人民幣15.6百萬元及人民幣13.0百萬元，部分被應收貿易款項的減值虧損撥備增加約人民幣13.1百萬元抵銷。

淨利潤率

與截至二零二三年六月三十日止六個月的淨利潤率-8.5%相比，截至二零二四年六月三十日止六個月的淨利潤率上升至-6.6%。此增加主要由於行政開支及減值虧損淨額分別減少約人民幣8.6百萬元及人民幣14.1百萬元，部分被毛利減少約人民幣14.3百萬元抵銷。

期內虧損

由於上述因素，截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核虧損淨額約為人民幣12.3百萬元，而截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損約為人民幣18.6百萬元。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

二零二四年，本集團的主要資金來源為經營活動產生的現金。

於二零二四年六月三十日，本集團的淨流動資產約為人民幣53.3百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣71.3百萬元)、總資產約為人民幣445.3百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣478.3百萬元)及本公司擁有人應佔權益約為人民幣98.0百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣112.8百萬元)。

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金總額(受限制銀行結餘：約人民幣3.1百萬元)約為人民幣57.4百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣90.8百萬元)。

應收貿易款項、應收同系附屬公司及關聯公司款項

應收貿易款項、應收同系附屬公司及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。應收貿易款項由二零二三年十二月三十一日的人民幣103.9百萬元增加約人民幣7.7百萬元至二零二四年六月三十日的人民幣111.6百萬元。應收同系附屬公司及關聯公司款項分別由二零二三年十二月三十一日的約人民幣62.5百萬元及人民幣40.7百萬元減少約人民幣12.6百萬元及人民幣1.9百萬元至二零二四年六月三十日的約人民幣49.8百萬元及人民幣38.7百萬元。

債務

於二零二四年六月三十日，本集團短期借款為人民幣13.7百萬元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣19.4百萬元)，主要用於撥付日常營運及一般營運資金，但並無長期借款(於二零二三年十二月三十一日：無)。詳情請參閱財務報表附註18。

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

於二零二四年六月三十日，資本負債比率(按總負債除以總資產計算)為65%，而於二零二三年十二月三十一日為64%。

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。

於二零二四年六月三十日，員工人數約為1,629人(於二零二三年六月三十日：約1,869人)，減少主要由於合約建築面積及所承接項目數量減少所致。

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二零二四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、相關股份及債權證中的權益或淡倉

於二零二四年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司的股份(「股份」)、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條須記錄於須備存之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(「方先生」)	受控法團權益 ⁽¹⁾	225,948,000	56.49%
謝麗華女士(「謝女士」)	受控法團權益 ⁽¹⁾	225,948,000	56.49%
韓曙光先生(「韓先生」)	受控法團權益 ⁽²⁾	4,500,000	1.125%

附註：

- (1) 97,200,000股股份由Mansion Green Holdings Limited(「Mansion Green」)持有，Mansion Green由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」))全資擁有。64,800,000股股份由Aspiring Vision Holdings Limited(「Aspiring Vision」)，由謝女士全資擁有)持有。60,000,000股股份由Huiyu Investment Holdings Limited(「Huiyu Investment」)，由黃鵬先生(「黃先生」)全資擁有)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(「Adwan」，由韓先生全資擁有)持有。
- (3) 所有權益基於二零二四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，於二零二四年六月三十日，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。

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

於二零二四年六月三十日，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 ⁽¹⁾	配偶權益	225,948,000	56.49%
鄭木明先生 ⁽²⁾	配偶權益	225,948,000	56.49%
黃鵬先生 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	配偶權益及法定及實益擁有人	225,948,000	56.49%
Mansion Green ⁽⁵⁾	法定及實益擁有人	97,200,000	24.3%
興廣投資 ⁽⁵⁾	受控法團權益	97,200,000	24.3%
方圓集團控股 ⁽⁵⁾	受控法團權益	97,200,000	24.3%
雄鵬 ⁽⁵⁾	受控法團權益	97,200,000	24.3%
立順 ⁽⁵⁾	受控法團權益	97,200,000	24.3%
Aspiring Vision ⁽²⁾	法定及實益擁有人	64,800,000	16.2%
Huiyu Investment ⁽³⁾	法定及實益擁有人	60,000,000	15%

附註：

- (1) 何康康女士為方先生配偶。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) 所有權益基於二零二四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，於二零二四年六月三十日，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、相關股份及債權證中的權益或淡倉」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二零二四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任何相聯法團之股份或相關股份或債權證而獲益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二四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）。於二零二四年六月三十日，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」）。於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，根據該計劃可供授出之購股權數目為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%。

遵守企業管治守則

董事會已檢討本集團的企業管治常規，並信納本公司截至二零二四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

董事並不知悉截至二零二四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

於截至二零二四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。

其他資料

資產抵押

本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共同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抵押。於二零二四年一月，本公司附屬公司向中國農業銀行股份有限公司廣州北秀支行抵押方圓現代生活的約68.9%股權。

持有重要投資、重大收購及出售

截至二零二四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。

控股股東出售股份

於二零二四年一月二十四日，本公司控股股東兼非執行董事方先生及Mansion Green與獨立第三方Huiyu Investment Holdings Limited (「Huiyu Investment」) (一間由黃先生全資擁有的公司)訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)。根據股份轉讓協議，方先生及Mansion Green有條件同意出售而Huiyu Investment有條件同意購買60,000,000股本公司股份，佔本公司於股份轉讓協議日期已發行股本總額的15.00%，現金代價為4,998,000港元(即每股0.0833港元)(「出售事項」)。股份轉讓協議須待(其中包括)換股(定義見下文)完成後，方可作實。為促成出售事項，Aspiring Vision、立順及Mansion Green於二零二四年一月二十四日訂立換股協議，據此，Aspiring Vision有條件同意向立順轉讓其於Mansion Green的30%股權，以換取Mansion Green向Aspiring Vision轉讓64,800,000股股份，佔本公司已發行股本總額的16.20%(「換股」)。於二零二四年一月二十四日，方先生、謝女士及黃先生訂立一致行動人士契據(「契據」)，以正式確立彼等作為本公司一致行動人士的關係，方明先生將繼續擔任一致行動集團的領導人，而黃先生則作為新成員加入。契據於換股及出售事項完成後生效。進一步詳情載於本公司日期為二零二四年一月二十四日的公告。

換股及出售事項已於二零二四年三月二十日完成(「完成」)。於完成後，本公司分別由Mansion Green、Aspiring Vision、Huiyu Investment及黃先生及／或黃先生的配偶直接持有24.30%、16.20%、15.00%及0.99%權益。

過往須予公佈及／或關連交易的進展情況

主要交易

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。於二零二三年底前，鶴山富都與相關買方已訂立相關物業預售協議，並已根據物業預售協議的條款向相關地方房地產管理局完成備案（「備案」），備案狀態的結果已於相關地方房地產管理局網站公開。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。

主要及關連交易

置換協議I

於二零二三年十二月六日，廣州方圓生活（作為買方）與廣州市方圓房地產發展有限公司（「賣方A」）（作為賣方）訂立置換協議I（於二零二三年十二月二十二日經修訂及補充），據此，廣州方圓生活有條件同意透過接納賣方A的附屬公司向相關買方轉讓位於雲山詩意花園一期的七項商業物業及位於方圓•新會月島首府的六個車庫，抵銷賣方A的附屬公司結欠其及附屬公司的未結應收款項約人民幣13.1百萬元。

誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團已取得方圓•新會月島首府六個停車位的業權證書。本集團目前正與賣方A就位於雲山詩意花園一期的餘下七項商業物業的置換安排進行磋商，原因是有關該等物業的若干先決條件於協定最後截止日期尚未達成。本公司將於必要時根據適用規則及規例刊發進一步公告。

置換協議II

於二零二三年十二月六日，廣州方圓生活、賣方A及廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司（「賣方B」）訂立置換協議II（於二零二三年十二月二十二日經修訂及補充），據此，廣州方圓生活有條件同意透過接納賣方B向相關買方轉讓位於方圓•廣州增城雲壘的四項商業物業，抵銷賣方A的一間附屬公司（金額約為人民幣2.1百萬元）及賣方B（金額約為人民幣0.6百萬元）結欠其及附屬公司的未結應收款項約人民幣2.7百萬元。

其他資料

誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團已取得位於方圓•廣州增城雲璽的三項商業物業的業權證書。然而，由於餘下一項商業物業於協定最後截止日期前尚未達成先決條件，本集團決定根據置換協議II的條款部分撤銷該協議，原因是該物業已受到法院限制，未經法院同意不得轉讓其業權。

於部分撤銷置換協議II後，上述應收賣方B之所有未結應收款項及上述應收賣方A之未結應收款項約人民幣1.4百萬元已結清。本公司仍在與賣方A溝通及協商，以收回未結應收款項的餘額。

未償還誠意金結餘

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。此為在瞬息萬變、充滿挑戰和競爭激烈的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將不會有誠意金付款安排。最初預期於二零二三年十二月三十一日前償還的未償還誠意金結餘仍未結清。

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市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14.2百萬元，於廣州市天河區人民法院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。首次聆訊於二零二四年八月舉行。於初步聆訊日期，方圓匯金已向方圓代理作出部分還款，餘下未償還結餘約為人民幣13.1百萬元。

鑒於該訴訟仍處於早期階段，目前無法確定對本集團的潛在影響。本公司將向股東提供有關該訴訟的任何最新進展，並於必要時或根據適用規則及法規的要求發佈進一步公告。於本中報日期，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二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三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二零二四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

主席

方明

香港，二零二四年八月二十六日