



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)

年報

2024

為您

想得，
更多

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
董事及高級管理層之履歷詳情	13
企業管治報告	19
董事會報告	32
獨立核數師報告	48
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
綜合權益變動表	56
綜合現金流量表	57
財務報表附註	59
五年財務概要	132

公司資料

董事會

執行董事

方明先生

(於二零二四年四月三十日調任為主席，於二零二五年三月十七日調任為執行董事)

孫立功先生 (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)

(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 (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 號鋪

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

市場與行業

二零二四年，中國的物業服務行業在政策支持和市場穩定措施的推動下，展現了韌性和增長潛力。直接影響物業服務的房地產市場在經歷了長期低迷後，顯現出復蘇跡象。降低首付比例和下調房貸利率等關鍵政策措施，幫助穩定了市場，並提振了對物業服務的需求。

然而，復蘇的步伐並不均衡。儘管政策寬鬆帶來了一定的緩解，但消費者信心不足和購房者行為謹慎仍然對市場構成壓力。與房地產行業表現密切相關的物業服務行業，正在通過聚焦創新、效率和提升服務以適應該等變化。物業服務提供者在這一轉型過程中扮演著關鍵角色，利用技術和戰略合作夥伴關係，在不斷變化的市場環境中，滿足業主和開發商日益變化的需求。

二零二四年，中國房地產行業承受了嚴重的下行壓力。房地產投資下降至約人民幣 10.0 萬億元，同比下降 10.6%。商品房銷售面積達到約 975.85 百萬平方米，同比下降 12.9%，其中住宅銷售面積下降 14.1%。商品房銷售額約為人民幣 9.7 萬億元，同比下降 17.1%，其中住宅銷售額下降 17.6%。

年度業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣 369.1 百萬元，較二零二三年同期的人民幣 426.8 百萬元下降約 13.5%，主要由於房地產代理服務和物業管理服務產生的收益下降所致。

面對複雜的市場環境和激烈的行業競爭，本集團將嚴格回款作為優先任務，通過加強合同管理、規範付款流程以及建立收款責任制和績效激勵機制，確保運營穩定。公司推廣線上支付平臺，以提高便捷性和效率，同時針對單一業主項目採取靈活策略，包括在長期拖欠款項的情況下選擇退出。

在優化人才管理、提升服務品質和提高運營效率方面，本集團取得了顯著進展。重點是通過戰略性人才評估、招聘行業專業人士以及投資員工技能提升計劃，優化勞動力生產效率。該等努力得到了強化的績效管理系統的加持，將員工目標與組織目標緊密結合。

本集團致力於提供卓越的服務品質並提升客戶滿意度。全年組織了多種社區參與活動和營銷活動，增強了與居民的聯繫，展示了公司對品質改進的承諾。定期開展員工培訓計劃，提升技能和服務意識，確保團隊能夠滿足並超越客戶預期。服務標準和流程得到優化，以確保一致性，同時溝通渠道得到改善，以促進快速回應，從而提供高品質的服務。

利用集中採購優化供應商管理並簡化採購流程，通過不斷優化採購工作流程，本集團有效降低了採購成本並提高了運營效率。修訂並規範了處理若干任務的程序，確保運營的一致性和有效性。

主席報告

本集團對管理結構進行了全面審查，並實施了戰略性調整以優化運營模式，提高管理效率，增強對市場變化的回應能力，並推動整體組織敏捷性。

未來展望

展望二零二五年，本集團將繼續致力於業務戰略轉型，聚焦長期價值創造和可持續發展。在二零二四年戰略調整的基礎上，我們將繼續堅持誠信經營、優質服務和運營效率，以鞏固市場地位並為利益相關者創造價值。我們的分級項目管理制度將繼續作為戰略核心，標杆項目提升品牌知名度，二級項目維持規模，三級項目作為人才培養的平臺。針對業績不佳的項目，我們將採取針對性措施，優化資源配置並提升整體效率。

秉承有機增長的理念，我們將重點利用現有資源，包括業主、政府機構和房地產開發商的資源，挖掘新機遇，而非依賴收購。這一策略符合我們通過創新與合作建立可持續長期合作夥伴關係的理念。

在運營核心上，我們將繼續回歸服務本質。通過快速回應客戶需求並主動解決問題，旨在進一步提升客戶滿意度並鞏固品牌聲譽。以客戶為中心的理念，結合對品質和誠信的堅持，將推動我們搶佔市場份額並持續創造價值。

展望未來，本集團有信心迎接二零二五年的挑戰與機遇。通過堅持長期主義、誠信經營和卓越服務的核心價值觀，我們將繼續打造具有韌性和創新力的組織，在不斷變化的市場環境中蓬勃發展。

致謝

本人謹代表董事會，衷心感謝董事會成員、管理層及全體員工過去一年的奉獻。本人亦衷心感謝各位股東、客戶及業務夥伴的信任與支持。我們將為本集團長遠發展全力以赴，努力為股東創造更大價值。

方明

主席

香港，二零二五年三月二十六日

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入的核心來源。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣 369.1 百萬元，較二零二三年同期的人民幣 426.8 百萬元下降約 13.5%，主要由於房地產代理服務和物業管理服務產生的收益下降所致。

綜合房地產代理服務分部

截至二零二四年十二月三十一日止年度，房地產代理服務錄得收入約為人民幣 6.8 百萬元，較二零二三年同期人民幣 29.4 百萬元減少 76.9%。

中國的房地產開發商，包括我們房地產代理服務板塊的最大收入來源-方圓集團，持續面臨財務困境。這一情況對市場供應端造成了顯著壓力，加之需求端的疲軟，使行業環境更加複雜。為應對這一變化，我們已採取積極措施以適應市場環境。具體而言，我們大幅收緊相關投資，採取了更為審慎的項目拓展策略，並積極處理不盈利的項目。該等舉措旨在提升運營效率，降低當前市場環境下的風險。展望未來，我們將繼續密切關注行業趨勢和政策動向，靈活調整策略，以應對不斷變化的市場環境。

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，專業物業管理服務分部錄得收入約人民幣 362.3 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣 397.4 百萬元下降 8.8%，主要由於物業管理服務收入減少約人民幣 20.4 百萬元及社區增值服務收入減少約人民幣 9.7 百萬元。

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。本集團提供住宅及非住宅物業服務，包括公共設施、寫字樓、工業園區、學校等。截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業管理服務錄得收入約為人民幣 303.7 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣 324.1 百萬元減少 6.3%。

截至二零二四年十二月三十一日的合約建築面積（「建築面積」）約為 18.7 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 2.9%，而在管建築面積約為 15.1 百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日約 14.2 百萬平方米增加 6.0%。

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，非業主增值服務錄得收入約為人民幣 13.1 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度人民幣 18.0 百萬元減少 27.2%。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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，社區增值服務錄得收入約人民幣 45.5 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣 55.3 百萬元減少 17.7%。該減少主要由於業主需求減少。

財務回顧 收益

截至二零二四年十二月三十一日止年度收益約為人民幣 369.1 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣 426.8 百萬元減少約人民幣 57.7 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 22.6 百萬元及專業物業管理服務收益減少約人民幣 35.1 百萬元。

服務成本

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的服務成本約為人民幣 309.8 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣 339.8 百萬元減少約 8.8%。該減少主要由於房地產代理服務及物業管理服務分部的服務一線僱員人數減少。

銷售及營銷開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣 0.2 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣 0.9 百萬元減少約 77.8%，乃由於通過減少重要營銷活動，採取行之有效的成本控制措施所致。

行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣 47.5 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣 58.5 百萬元減少約 18.8%。該減少主要是由於本公司持續實施的成本控制措施所致。

其他收入、虧損及收益

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣 1.8 百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度收入淨額約人民幣 7.4 百萬元。主要由於 (i) 於二零二三年十二月三十一日關於益康收購事項之或然代價之公允值收益約人民幣 5.0 百萬元，而於二零二四年十二月三十一日之終止確認或然對價應收款項產生的虧損約人民幣 3.9 百萬元。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二五年三月二十六日關於益康收購事項保證溢利安排之公告；及 (ii) 投資物業之公允值虧損約人民幣 0.9 百萬元。

金融資產減值虧損淨額

確認減值之原因

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣 90.1 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣 101.1 百萬元減少約 10.9%。該金融資產減值虧損主要由於應收貿易款項、應收同系附屬公司/關聯公司款項及應收關聯公司款項的減值虧損撥備分別約為人民幣 43.6 百萬元、人民幣 22.6 百萬元及人民幣 21.9 百萬元，該等減值主要由於 (i) 受房地產行業下行、經濟環境及新交付項目入住率偏低之影響；及 (ii) 應收貿易款項及應收關聯方款項之回款均不及預期的實際情況。具體而言，(i) 於二零二四年十二月三十一日，與我們代理服務相關的應收貿易款項中，賬齡超過兩年的部分顯著增加，主要原因是房地產開發商客戶可獲得的融資資源有限；(ii) 同系附屬/關聯公司在截至二零二四年六月三十日止六個月合併財務報表中反映的債務償付覆蓋率相對較低；及 (iii) 從關聯公司獲得的還款率相對較低。基於審慎原則，本集團相應計提減值準備。

預期信用損失撥備之評估

就有關應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司及應收關聯公司款項之預期信用損失（「預期信用損失」）撥備，本集團已委聘獨立專業估值師戴德梁行有限公司¹進行估值。該獨立估值師根據香港財務報告準則第 9 號，採用預期信用損失模型，對金融工具（即本集團之應收貿易款項及關聯方應收款項）之存續期預期信用損失進行估算。於二零二三年十二月三十一日評估金融資產減值損失之預期信用損失撥備時，均採用相同估值方法。截至本年報日，使用之估值方法無後續改變。

於二零二四年十二月三十一日，本集團房地產行業應收關聯方款項的違約損失率及預期虧損率的較二零二三年十二月三十一日有重大變動，

基於獨立專業估值師出具之估值報告，於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團應收關聯方款項的違約率輸入數據及預期虧損率載於下文。

	於二零二四年十二月三十一日		於二零二三年十二月三十一日	
	違約損失率	預期虧損率	違約損失率	預期虧損率
應收關聯方款項之預期損失率				
同系附屬公司				
無抵押	80%-81%	81%-94%	10%-53%	21%-56%
關聯公司				
無抵押	64%-80%	25%-94%	10%-64%	25%-45%

¹ 戴德梁行有限公司為一家國際估值顧問公司，曾為多家上市公司提供財務報告用途之估值服務。

管理層討論與分析

此變動主要受以下因素驅動：(i) 同系附屬/關聯公司於截至二零二四年六月三十日止六個月的合併財務報表所反映的債務償付覆蓋率偏低；(ii) 本公司無法取得其財務報表或管理賬目之關聯公司，歷史還款率欠佳，及 (iii) 中國房地產市場持續疲弱且存在不確定性，加上中國房地產開發商融資資源匱乏。

該估值所依據之假設包括以下各項：(i) 根據本公司政策，賬齡超過兩年之房地產代理服務及超過三年之物業管理服務之應收貿易款項，均假設需全數計提撥備；(ii) 由於自二零二三年起若干關聯方信用風險顯著上升，已分類為信貸減值類別，非控股權益款項除外；(iii) 政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況不會出現對本公司營運構成重大影響的重大變動；及(iv) 本公司管理層提供之資料均屬真實準確。

有關預期信用損失撥備之評估及估值詳情，請參閱財務報表附註 4(g)(ii)及 33(a)。

本集團為收回未償還應收款項所採取的措施

為收回本公司之應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司及應收關聯公司款項（包括未退還之誠意金餘額），本集團定期並持續透過口頭溝通及電子方式催收款項，同時安排與債務人進行實體會議以解決未償還款項問題，並向債務人發出正式函件及法律催告函。

此外，於二零二三年期間，本集團達成若干以物業抵銷應收款項之置換交易，以即時降低信貸風險敞口。詳情請參閱二零二三年年報第 40 至 42 頁「持續關連交易」章節及本年報第 39 頁「過往關連交易進展」章節。

另外於二零二四年三月十三日，本集團就結欠廣州方圓房服房地產代理有限公司（「方圓代理」）的未償還誠意金結餘約人民幣 14.2 百萬元、對廣州方圓匯金房地產發展有限公司（「方圓匯金」，方先生最終非全資擁有之公司）提起民事法律訴訟（「該訴訟」）。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。有關詳情請參閱本年報第 42 頁之未結誠意金餘額。

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。

交易對手信用風險評估

在與新客戶開展業務前，本公司將綜合考量實體性質（民營或國有）、營運規模及業務範圍、歷史財務穩定性及信用紀錄。此外，本公司亦會評估宏觀經濟環境及行業趨勢，以全面衡量與該客戶交易之信用風險。其後將基於上述標準，定期核查客戶之整體信用風險狀況。

本公司已於財務報表附註 33(a)中披露本集團監控應收帳款時評估信用風險之具體政策。具體而言，本集團已進行歷史數據分析，在考量可合理取得且無需過度成本或努力之相關佐證信息前提下，辨識出影響信用風險及預期信用損失之關鍵經濟變量。此分析包含以下定性及定量資料之綜合評估，基於本集團歷史經驗之專業信用評估及前瞻性信息，包括 (i) 內部信貸評級；(ii) 外部信貸評級；(iii) 實際發生或者預期的營業狀況、財務狀況或經濟環境中的重大不利變化預期導致債務人履行責任的能力產生重大變化；(iv) 若干物業擁有人或債務人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化；(v) 若干物業擁有人或債務人的其他金融工具信貸風險顯著增加；及 (vi) 債務人預期表現或者行為發生重大變化，包括債務人付款情況的變化及債務人經營成果的變化。

商譽減值虧損淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得商譽減值約人民幣 7.8 百萬元，主要原因是由於部分往年收購的附屬公司業務發展未達預期，導致其收益及利潤及未來增長預期下降。截至二零二四年十二月三十一日，本集團在上述減值後的商譽金額為人民幣 39.8 百萬元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣 47.6 百萬元減少 16.4%。有關減值評估已由獨立專業估值師戴德梁行有限公司進行。詳情請參閱財務報表附註 27。

淨利潤率

與截至二零二三年十二月三十一日止年度的淨利潤率-13.4%相比，截至二零二四年十二月三十一日止年度的淨利潤率下降至-21.5%。該減少主要由於 (i) 服務成本的減少未能與收入下降的幅度相匹配，因在行業整體下行期間市場競爭加劇導致合約面積減少與成本結構調整的實施存在時間差異，及 (ii) 金融資產和非金融資產的進一步減值損失。

期內虧損

基於上述因素，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度實現虧損淨額約人民幣 79.3 百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度虧損淨額約人民幣 57.1 百萬元增加 38.9%。

投資物業

投資物業包括停車位和商業物業。截至二零二四年十二月三十一日，本集團的投資物業價值約為人民幣 14.2 百萬元，這主要是由於本公司於二零二三年十二月六日與廣州市方圓房地產發展有限公司及其附屬公司，及廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司就其所欠本集團的未償應收賬款達成置換交易所致。有關置換交易的詳情，請參閱二零二三年十二月六日本公司公告、二零二三年十二月二十二日本公司通函，及本年報第 39 頁「過往關連交易進展」章節。

流動資金及財務資源

於二零二四年及二零二三年，本集團的主要資金來源為經營活動所得現金。

管理層討論與分析

於二零二四年十二月三十一日，本集團淨流動負債約為人民幣 28.0 百萬元（於二零二三年十二月三十一日：淨流動資產約人民幣 71.3 百萬元）、總資產約為人民幣 366.7 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 34.1 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）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金總額（受限制銀行結餘：約人民幣 1.8 百萬元）約為人民幣 66.6 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，受限制銀行結餘約人民幣 2.6 百萬元）。

應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司及關聯公司款項

應收貿易款項、應收同系附屬/關聯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、應收同系附屬/關聯方款項及應收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 103.9 百萬元、人民幣 62.5 百萬元及人民幣 40.7 百萬元，減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣 84.0 百萬元、人民幣 16.9 百萬元及人民幣 21.4 百萬元，主要由於中國房地產行業持續疲弱，加之不確定因素，我們基於審慎原則計提的減值虧損撥備增加。

債務

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無短期借款（於二零二三年十二月三十一日：人民幣 19.4 百萬元），亦無長期借款（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 30。

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

於二零二四年十二月三十一日，資本負債比率（按總負債除以總資產計算）為 77%，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有 1,632 名員工（二零二三年：1,736 名員工）。

有關本集團僱員福利及董事酬金總額的詳情，請參閱財務報表附註 10 及 11。

有關購股權計劃的詳情，請參閱本年報董事會報告「購股權計劃」。

本集團的薪酬政策乃基於本集團的經營業績、僱員個人表現、工作經驗、各自職責、功績、資歷及能力以及可比較市場統計數據及國家政策而制定。本集團的薪酬政策由本集團管理層定期檢討。

本公司有關董事酬金的政策一般為 (i) 酬金金額乃根據有關董事經驗、責任、工作量及投入本公司的時間釐定；及 (ii) 非現金福利可作為彼等的薪酬待遇提供予董事。

重大投資

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無持有重大投資。於本年報日期，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

重大收購及出售事項

於二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團並無有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體的重大收購或出售事項。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二三年：零）。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零二三年：無）。

除本年報所載者外，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無收購或出售任何主要附屬公司或聯屬公司（二零二三年：無）。

本集團的已抵押資產

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。本公司附屬公司向中國農業銀行股份有限公司廣州北秀支行抵押於方圓現代生活的約 68.9% 股權。

截至二零二四年十二月三十一日，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尚未完成。

管理層討論與分析

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施行的各項條例，乃由於房地產行業整體受到高度監管。

本集團的業務受到須遵守大量法律、政府法規及政策，且本集團易受中國（尤其是我們業務高度集中的廣東省）政策變動的影響。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。

政府可透過政策及其他經濟措施，例如通過設定利率、改變銀行存款準備金率以控制信貸供應及實施貸款限制等，對房地產市場的可持續發展施加重大影響。該等政策或會減少市場對物業的整體需求，並減緩物業發展的整體增長，從而可能導致市場增長放緩，並對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

房地產代理業務及物業管理業務競爭激烈。

中國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具優勢，擁有更雄厚的資源及更長久的業務關係。在吸引客戶、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並受當地市場競爭動態的影響。競爭激烈可能導致優秀僱員短缺、為挽留彼等而增加薪酬成本。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，則本集團的業務、經營業績或財務狀況可能會受到不利影響。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事

董事會目前由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。

姓名	年齡	獲委任為 董事日期	加入本集團的日期	角色及職責	與其他董事及 高級管理層的關係
執行董事					
方明	59	二零一七年 二月十六日	一九九七年三月	提供本集團策略規劃及一般管理	概無關係
孫立功	50	二零二五年 三月十七日	二零二二年二月	提供本集團策略規劃及一般管理	概無關係
韓曙光	51	二零二一年 六月十五日	二零二一年六月	提供本集團策略規劃及一般管理	概無關係
謝麗華	69	二零一七年 二月十六日	一九九七年四月	就總體業務規劃提供意見及監督 策略事宜	概無關係
獨立非執行董事					
梁偉雄	57	二零一七年 十月二十三日	二零一七年 十月二十三日	監督董事會並向其提供獨立判斷	概無關係
田秋生	69	二零一七年 十月二十三日	二零一七年 十月二十三日	監督董事會並向其提供獨立判斷	概無關係
杜稱華	55	二零一七年 十月二十三日	二零一七年 十月二十三日	監督董事會並向其提供獨立判斷	概無關係

執行董事

方明先生（「方先生」），59 歲，於二零二四年四月三十日獲調任為董事會主席，於二零二五年三月十七日由非執行董事調任為執行董事。彼為本集團創始人之一，並為本公司控股股東之一，並為廣州方圓生活服務有限公司（「廣州方圓生活」）和廣州方圓現代生活服務股份有限公司（「方圓現代生活」）董事，該等公司均為本公司附屬公司。方先生主要負責向本集團提供策略規劃及一般管理。

董事及高級管理層之履歷詳情

方先生於物業開發、物業諮詢及業務管理方面擁有逾 25 年經驗。彼於一九九四年至一九九七年擔任廣州方圓企業有限公司及廣州市方圓房地產發展有限公司主席兼總經理，主要負責監督公司管理。彼於一九九七年至二零零六年亦擔任廣東方圓集團有限公司主席兼董事長，主要負責監督該公司營運。自二零零六年至二零二四年末，彼擔任方圓集團主席兼董事長，主要負責進行投資決策、提供總體策略規劃及監督方圓集團的物業發展項目。於二零二五年三月十七日之前，方先生於方圓集團內不再任職。

方先生於一九八七年七月獲得中華人民共和國（「中國」）中山大學法學學士學位並於二零零七年四月獲廣東省司法廳授予律師資格。

孫立功先生（「孫先生」），50 歲，於二零二五年三月十七日獲委任為本公司執行董事及行政總裁（「行政總裁」）。彼於二零二二年二月加入本集團，擔任方圓現代生活總經理，並二零二三年十一月起為本公司若干附屬公司（包括方圓現代生活）董事。於二零二四年二月獲晉升為方圓現代生活董事長，孫先生主要負責本公司之一般管理。

加入本集團前，孫先生曾於一九九二年十二月至二零一三年六月先後在拉薩軍械庫及廣州軍區擔任幹部。於二零一三年七月，孫先生加入方圓集團，擔任董事長助理，並於二零一七年九月至二零二二年二月先後擔任主席辦公室副主任及主任、人力資源管理部總經理、方圓集團副總裁及建築集團總裁。

孫先生於二零零三年六月獲得中國人民解放軍海軍工程大學財務管理學士學位。

韓曙光先生（「韓先生」），51 歲，於二零二一年六月十五日獲委任為執行董事，並於二零二五年三月十七日起不再為本公司行政總裁。彼主要負責本集團的策略規劃及一般管理。

韓先生自一九九八年起擔任本集團旗下多間營運附屬公司之董事。韓先生於方圓集團控股有限公司及其附屬公司（除本集團外）（「方圓集團」）的物業開發方面積逾 20 年經驗，其中彼主要負責土地收購、投資及融資事宜、成本控制及法律事務。彼於一九九四年加入廣州市展逸貿易有限公司（時稱廣州市方圓企業有限公司）並於一九九五年十月獲委任為廣州市方圓房地產發展有限公司（「廣州方圓」）（時稱廣州榮星房地產發展有限公司）之執行董事。韓先生於二零零零年獲委任為廣州方圓的副總經理兼授權代表。

彼於一九九四年六月在中華人民共和國（「中國」）中山大學取得歷史學學士學位。

董事及高級管理層之履歷詳情

謝麗華女士（「**謝女士**」），69 歲，於二零一七年二月十六日獲委任為執行董事，並為本公司控股股東之一。彼於一九九七年四月加入本集團擔任廣州方圓生活董事，自此一直擔任該職，負責就總體業務規劃提供意見及監督策略事宜。

於加入本集團前，謝女士於一九七六年十月至一九九二年十月擔任南方醫科大學南方醫院的行政經理，主要負責日常行政事務及物流管理。於一九九六年三月至一九九七年三月，謝女士曾擔任方圓集團經理，主要負責行政工作。

謝女士於二零零一年六月完成香港中澳管理學院（Hong Kong Sino Australia Management College）高級工商管理碩士精讀課程。

梁偉雄先生（「**梁先生**」），57 歲，於二零一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。梁先生亦為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會成員及提名委員會成員。

梁先生擁有於多家主要從事物業發展的香港上市公司逾 20 年的工作經驗，包括長江實業（集團）有限公司（現稱為長江和記實業有限公司）（股份代號：001）。梁先生亦於房地產投資信託（「**房地產投資信託**」）方面具豐富經驗。彼曾參與成立首項由私人機構籌組的房地產投資信託泓富產業信託（股份代號：808）於二零零五年於香港的首次公開發售，並於二零一一年至二零一二年期間為置富產業信託（股份代號：778）的管理人擔任財務董事。置富產業信託當時於香港及新加坡兩地上市。除物業發展外，彼亦於二零一三年至二零一八年擔任首長國際企業有限公司（現稱「**首程控股有限公司**」）（股份代號：697）之財務總監，該公司為一間國有企業並為首鋼集團有限公司（世界十大鋼鐵生產商之一）之成員公司。

梁先生於二零二二年四月至二零二四年十二月擔任主板上市公司京西重工國際有限公司（股份代號：2339）的財務總監兼公司秘書。自二零二一年七月九日起，梁先生獲委任為一間主板上市公司中國長遠控股有限公司（股份代號：110）的獨立非執行董事。自二零二二年八月四日起，梁先生獲委任為一間主板上市公司遠洋服務控股有限公司（股份代號：6677）的獨立非執行董事。自二零二四年四月二十日起，梁先生獲委任為香港一間主板上市公司盛洋投資（控股）有限公司（股份代號：174）的獨立非執行董事。自二零二四年九月二十日起，梁先生獲委任為香港一間主板上市公司榮利營造控股有限公司（股份代號：9639）的獨立非執行董事。

梁先生亦於首次公開發售、合併及收購以及融資方面具有豐富的財務經驗，並熟悉香港及中國大陸的營商環境。

梁先生自香港中文大學獲得工商管理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

董事及高級管理層之履歷詳情

田秋生先生（「田先生」），69 歲，於二零一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。田先生亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

田先生於提供商業及金融相關高等教育方面擁有逾 30 年經驗。於一九八二年七月至二零零五年七月，田先生在蘭州大學經濟學院歷任多項職務，包括擔任該院副院長。自二零零五年七月起，田先生於華南理工大學擔任多項職務，包括於二零一五年七月至二零一七年六月擔任該大學經濟與貿易學院副院長、金融系主任及區域經濟研究中心主任。

田先生為國家統計局中國經濟景氣調查特邀經濟學家，廣東金融學會學術委員會委員，廣東區域金融政策研究中心學術委員會委員，廣東省產業研究院學術委員會主任，經濟管理國家級實驗教學示範中心（中山大學）教學指導委員會委員，廣東省金融智庫聯合會副會長及廣東省人民政府參事室特約研究員。

田先生目前為麗珠醫藥集團股份有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司（股份代號：1513）、珠海農村商業銀行股份有限公司及虎彩印藝股份有限公司的獨立非執行董事。

田先生於一九八二年六月獲得蘭州大學經濟學學士學位並於二零零一年六月獲得中國西北大學經濟學博士學位。

杜稱華先生（「杜先生」），55 歲，於二零一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事並主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。杜先生亦為本公司審核委員會成員。

杜先生曾於一九九七年二月至二零零三年十二月擔任廣東廣控集團有限公司（當時為廣發銀行全資附屬公司）法律部經理。於二零零四年一月至二零一四年十二月，杜先生為廣東國鼎律師事務所高級合夥人，主要負責提供法律服務。自二零一五年二月起，杜先生擔任廣東瀛真律師事務所董事兼高級合夥人。

杜先生現為廣州市法學會民法專業委員會副理事、廣州市律師協會不良資產專業委員會主任、廣東省律師代表大會代表及廣州仲裁委員會委員。

杜先生於一九九二年六月獲得武漢水運工程學院法學學士學位，於一九九六年七月獲得南京大學國際商學院金融學學士學位，於二零零二年六月獲得暨南大學法學碩士學位並於二零一二年十二月獲得武漢大學法學博士學位。杜先生於二零一五年四月獲廣東省司法廳授予律師資格。

董事及高級管理層之履歷詳情

高級管理層

下表載列有關高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	獲委任現時職位的		加入本集團的日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
			日期				
歐陽小青	42	本公司副總經理	二零二五年二月		二零二一年一月	一般管理、品質控制及風險管理	概無關係

歐陽小青女士（「歐陽女士」），42 歲，於二零二一年一月加入本集團擔任副總經理，自方圓現代生活收購完成後，晉升為風險控制部總經理，二零二一年三月任董事長助理，於二零二四年二月任方圓現代生活總經理，於二零二五年二月任本集團副總經理。目前主要負責一般管理、品質管理及風險控制。

加入本集團之前，歐陽女士曾於二零零七年六月至二零一二年十二月在方圓集團先後擔任法律事務專員、法律事務經理。二零一三年一月至二零一五年六月，歐陽女士擔任廣州市輝兆商務服務有限公司人力資源及行政部主管。二零一五年六月至二零二一年三月，歐陽女士加入廣州方圓現代生活任法務董事，後晉升為董事會秘書，隨後任副總經理。

歐陽女士於二零零五年七月獲得鄭州大學法學學士學位，並於二零零七年六月獲得暨南大學法學碩士學位。

歐陽女士現時或過往概無於任何其他上市公司擔任董事職務。

公司秘書

陳焯嫻女士（「陳女士」）自二零一八年九月起任職於企業服務供應商凱晉企業服務有限公司，並自2019年7月起獲委任為其董事。彼於公司秘書領域擁有超過17年經驗。彼曾在律師事務所及上市公司任職，並在上市公司（其股份於聯交所主板或GEM上市）及主要司法管轄區的私人公司履行全面公司秘書職責方面擁有豐富經驗。彼現為培力農本方有限公司（股份代號：1498）、輝煌明天科技控股有限公司（股份代號：1351）、中國美東汽車控股有限公司（股份代號：1268）、亞盛醫藥集團（股份代號：6855）及鑫苑物業服務集團有限公司（股份代號：1895）的公司秘書並且為弘陽服務集團有限公司（股份代號：1971）、弘陽地產集團有限公司（股份代號：1996）及慧居科技有限公司（股份代號：2481）各自之聯席公司秘書。

陳女士自二零一九年三月起獲特許公司治理公會及香港公司治理公會認可為公司治理師，自二零一四年一月起成為香港公司治理公會會員及特許公司治理公會獲選會士。彼於二零一三年十月獲得香港理工大學公司管治碩士學位，並於二零零七年十一月透過遠程教育獲得英國哈德斯菲爾德大學工商管理學士學位。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事委員會

審核委員會

本公司已於二零一七年十月二十三日成立審核委員會，並根據 GEM 上市規則制訂其書面職權範圍。職權範圍於二零二零年五月二十六日進行了修訂。審核委員會的主要職責為（其中包括）審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控制度。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，其中梁偉雄先生已獲委任為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已於二零一七年十月二十三日成立薪酬委員會，並根據 GEM 上市規則制訂其書面職權範圍。職權範圍已二零二二年十二月二十八日進行修訂。薪酬委員會有三名成員，包括韓曙光先生、梁偉雄先生及田秋生先生，其中田秋生先生獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為（其中包括）檢討及釐定應付董事及高級管理層之薪酬待遇、紅利及其他補償的條款並就本集團有關董事及高級管理層全部薪酬政策及架構向董事會提供建議。

提名委員會

本公司已於二零一七年十月二十三日成立提名委員會，並根據 GEM 上市規則制訂其書面職權範圍。職權範圍於二零二零年五月二十六日進行了修訂。提名委員會由三名成員組成，包括方明先生（於二零二四年四月三十日獲委任）、梁偉雄先生及田秋生先生，其中方先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會主要負責檢討董事會的架構、規模、組成及多元化並就委任董事及管理董事會繼任事宜向董事會提供建議。

董事及高級管理層的薪酬

截至二零二四年十二月三十一日止年度，向董事支付的薪酬總額（包括薪金及花紅、津貼及退休金費用）約為人民幣 2.0 百萬元（二零二三年：人民幣 3.4 百萬元）。

年內，五名最高薪人士中，向四名（二零二三年：三名）本集團非董事最高薪人士支付的薪酬總額（包括薪金及花紅、及退休金費用）約為人民幣 3.6 百萬元（二零二三年：人民幣 1.9 百萬元）。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，概無向董事或高級管理人員支付任何酬金，作為吸引彼等加入我們的獎勵或作為離職補償。此外，同期亦無董事放棄收取任何薪酬。

薪酬政策

董事及高級管理層以董事袍金、薪金、實物福利及/或酌情花紅形式（經參考可資比較公司所支付者、時間投入及本集團的表現）收取報酬。本集團亦就董事及高級管理層向本集團提供服務或就本集團營運執行職務所產生的必要合理開支作出償付。我們參考（其中包括）可資比較公司所支付薪酬福利的市場水平、董事各自的職責以及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇。

企業管治報告

董事會致力透過持續改善其企業管治常規及程序，推行高水平企業管治。董事會相信，完善及合理的企業管治常規對本集團持續發展以及保障利益及本集團資產至關重要。

已根據相關法律、本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）以及董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自職權範圍建立清晰的管治結構。各單位不斷監督及完善本公司的公司管治水平，形成健全的公司管治結構。

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十二月三十一日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄 C1 企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納條款相等於上市規則附錄 C3 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十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。

文化及價值

本公司深刻認識到環境保護的重要性，並採取了一系列措施，如節能減排、垃圾分類等，積極應對環境問題。本公司強調以人為本，關注員工和客戶的需求，注重員工培訓和福利，以提供安全、舒適的工作環境。此外，本公司還積極參與社會公益活動，回饋社會，體現其社會責任感。

作為東方特色現代生活綜合服務商，本公司更是將「為您想更多，開啟美好生活」融入各個環節。在物業服務過程中，本公司注重細節，從客戶的需求出發，提供個性化的服務方案。同時積極引入新技術和創新方法，提升服務效率和質量，為客戶創造更多價值，致力成為中國領先的綜合服務商，並為社會和環境做出積極貢獻。

企業管治報告

董事會

截至二零二四年十二月三十一日止年度及本報告日期，董事會由以下董事組成：

執行董事

方明先生（於二零二四年四月三十日調任為主席，於二零二五年三月十七日調任為執行董事）

孫立功先生（於二零二五年三月十七日獲委任為執行董事及行政總裁）

韓曙光先生（於二零二四年四月三十日至二零二五年三月十七日為行政總裁）

謝麗華女士

獨立非執行董事

梁偉雄先生

田秋生先生

杜稱華先生

有關董事會成員之間的關係，請參閱本報告「董事及高級管理人員履歷」一節。

本公司業務的整體管理歸董事會負責，董事會承擔領導及控制本公司的責任，及董事共同負責促進本公司的成功，包括指引及監督本公司的事務以及監察戰略計劃的實施，以增強股東價值。

通常而言，董事會負責處理本公司事務的所有重大方面，其中包括：

- 制定整體戰略及檢討其財務表現及業績以及風險管理及內部監控系統；
- 關於本公司主要業務及財務目標的政策；
- 重大交易，包括收購、投資、出售資產或資本開支；
- 董事會成員及核數師的委任、罷免或續聘；
- 與主要利益相關者的溝通，包括股東及監管機構；及
- 就末期股息及宣派任何中期股息向股東提供建議。

董事會負責維持適當的會計記錄，以便董事監督及以合理準確的方式披露本集團的財務狀況。董事會透過中期及年度業績公告以及就相關法律、規則及法規規定的其他事項及時刊發報告及公告，向股東通報本集團最新的營運及財務狀況。

董事於履行作為董事的職責時，亦會於有需要的情況下獲提供獨立專業意見，相關費用由本公司承擔。全體董事（包括獨立非執行董事）就本公司的健康發展及成功向股東承擔責任。彼等均知悉以真誠原則及本公司最佳利益行事的職責。

孫立功先生已獲委任為執行董事兼行政總裁，自二零二五年三月十七日起生效。根據《上市規則》第3.09D條，孫立功先生已於二零二五年三月十四日取得法律意見，並確認其明確作為董事的責任。

非執行董事（包括獨立非執行董事）就戰略性及關鍵事項向本公司提供意見。董事會認為各非執行董事為董事會的積極運作帶來其自身的豐富經驗及專業知識。為此，執行董事與非執行董事定期舉行非正式會議。主席至少每年一次與非執行董事舉行並無執行董事出席之會議，以評估董事會的運作情況。

各獨立非執行董事均已確認，根據上市規則所載獨立性評估指引，彼獨立於本公司且本公司亦認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

各執行董事已與本公司簽訂自該任職日起固定期限為三年之服務合約，直至任何一方於至少提前六個月向另一方發出書面通知終止服務合約。各獨立非執行董事已與本公司簽訂自該任職日起固定期限為一年之服務合約，直至任何一方於至少提前一個月向另一方發出書面通知終止服務合約。該等委任須遵守本公司經修訂及重列組織章程大綱及細則關於董事離職、罷免及董事輪流退任之規定。

本公司執行董事負責監察及監督若干業務領域之營運以及實施執行董事會設定之戰略及政策，及授權管理層負責本公司日常管理。

董事會任何成員之間並無關係（包括財務、業務、家族或其他重大/相關關係）。

企業管治報告

董事委員會

有關董事委員會的組成及責任，請參閱本年報第 21 至 25 頁。

薪酬委員會（「薪酬委員會」）

薪酬委員會已於二零一七年十月二十三日成立，並訂有書面職權範圍（已於二零二二年十二月二十八日修訂及採納）。本公司已採納準則第 E.12(c)(i) 條所載模式作為薪酬委員會模式，據此，薪酬委員會應獲董事會授權釐定各執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會的主要職責為（其中包括）向董事會提出以下方面的建議：本公司董事及高級管理人員的所有薪酬（包括上市規則第十七章項下的股份計劃）的政策及架構，以及制定有關薪酬政策的正式及具透明度的程序；審閱及/或批准有關上市規則第十七章項下股份計劃的事宜，包括但不限於向董事或高級管理人員授出任何購股權或獎勵股份，並於本公司年報內披露及解釋企業管治報告所批准的該等重大事宜（如有）的適當性；制定及審閱董事及高級管理人員的薪酬政策及架構、就僱員福利安排向董事會提供建議、透過參照董事會之公司目標及宗旨，檢討及批准董事薪酬。為避免利益衝突，於任何所提呈議案擁有利益的任何成員須就相關議案放棄投票。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成並由一名獨立非執行董事擔任主席。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，於會上審閱職權範圍並討論本公司的二零二四年績效花紅議案，以及討論本公司董事及高級管理層的薪酬待遇。各成員出席記錄載列如下：

截至二零二四年 十二月三十一日止 財政年度出席會議次數	
薪酬委員會成員姓名	
田秋生先生（薪酬委員會主席）	1/1
梁偉雄先生	1/1
韓曙光先生	1/1

提名委員會（「提名委員會」）

提名委員會於二零一七年十月二十三日成立，並訂有書面職權範圍（已於二零二零年五月二十六日修訂及採納）。提名委員會的主要職責為（其中包括）審閱董事會的架構、人數及組成（包括但不限於性別、技能、知識及經驗），並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會在物色合適的董事候選人及向董事會提供建議時，將考慮提倡董事會多元化背景及經驗、能力、業務、技術或專業技能及服務投入及意願等因素。提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成並由一名執行董事（亦兼任董事會主席）擔任主席。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行一次會議，並於會上審閱董事會的職權範圍、架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）、評估獨立非執行董事的獨立性及於考慮董事的經驗及資歷後就彼等的重新委任向董事會提出建議。各成員的出席記錄載列如下：

提名委員會成員	截至二零二四年 十二月三十一日止	
	財政年度出席會議次數	
韓曙光先生（於二零二四年四月三十日卸任提名委員會主席）	1/1	
梁偉雄先生	1/1	
田秋生先生	1/1	
方明先生（於二零二四年四月三十日獲委任為提名委員會主席）	0/0	

審核委員會（「審核委員會」）

審核委員會於二零一七年十月二十三日成立，並訂有書面職權範圍（已於二零二零年五月二十六日修訂及採納）。審核委員會的主要職責為（其中包括）就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、審閱財務報表（包括該等納入本公司年報及中期報告之報表）、監管我們的財務申報流程、風險管理及內部監控程序、風險管理制度及審核流程以及執行董事會委派的其他職責及責任。審核委員會由全體獨立非執行董事組成並由一名獨立非執行董事梁偉雄先生擔任主席。梁偉雄先生為英國特許公認會計師公會資深會員，亦為香港會計師公會會員，於財務及會計方面擁有豐富經驗。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行六次會議，並於會上審閱職權範圍並討論本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務業績，包括本集團採納的會計原則及慣例、本公司遵守企業管治守則的情況、關連交易、本集團風險管理及內部監控系統的效能以及本集團的內部審核職能。審核委員會六次會議中，審核委員會與外部核數師出席五次無執行董事出席的會議。審核委員會建議董事會於應屆股東週年大會上續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司的外部獨立核數師。各成員出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	截至二零二四年 十二月三十一日止	
	財政年度出席會議次數	
梁偉雄先生（審核委員會主席）	6/6	
田秋生先生	6/6	
杜稱華先生	6/6	

董事會成員多元化政策

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升本公司的表現質素裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司已採納董事會多元化政策（「**多元化政策**」），旨在規定為達致董事會多元化而採取的方針。下文載列多元化政策概要：

企業管治報告

可計量目標及實施情況

甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻而作決定。

監察及匯報

提名委員會將每年在年報內匯報董事會在多元化層面的組成，並監察多元化政策的實施。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行 1 次會議審閱董事會組成，並認為董事會由具備不同性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識的成員組成。所有執行董事均擁有廣泛而多元化的管理、財務經驗以及房地產代理行業相關經驗。獨立非執行董事擁有企業融資及會計、法律及房地產業務管理方面的專業知識。有關董事的進一步詳情載於本報告「董事及高級管理人員履歷」一節。

檢討多元化政策

提名委員會將在適當時候檢討多元化政策，以確保該多元化政策行之有效。提名委員會將會討論任何可能須作出的修訂，再向董事會提出修訂建議以作考慮及批准。

高級管理層及其他員工多元化

於二零二四年十二月三十一日，本公司員工（含高級管理層）性別比例為男性 50.7%：女性 49.3%。有關性別比例之詳細資料、提升性別多元化之相關措施及數據，請參閱本公司《環境、社會及管治報告》內「社會責任」章節。

提名政策

本公司於二零一九年二月十五日採納提名政策，訂立了提名委員會確定合資格成為董事會成員的人士及參考已制定的標準就甄選獲提名出任董事的人士向董事會提供建議的書面指引。在評估候選人是否合適時，提名委員會應考慮以下因素（包括但不限於）：（a）候選人的誠信聲譽；（b）在本公司業務及所屬行業（包括物業管理行業及其他相關領域）的成就、經驗及聲譽；（c）能否投入足夠時間、興趣及關注於本公司及其附屬公司業務；（d）多元化背景（包括但不限於性別、年齡、文化、教育及專業背景、技能、知識及經驗）；（e）協助及支持管理層並對本公司成功作出重大貢獻的能力；（f）（如委任獨立非執行董事）是否符合獨立性標準。董事會最終負責甄選及委任新董事。董事會透過向提名委員會授權，盡最大努力確保獲委任加入董事會的董事具備對本集團業務而言至關重要的有關業務背景、經驗及知識、財務及管理技能，使董事會能夠作出成熟明智的決定。總體而言，彼等具備與本集團相關且對本集團有價值的領域的能力。

股息政策

本公司已採納一項股息政策（「股息政策」，自二零一九年二月十五日起生效），釐定是否擬派股息及釐定股息金額時，董事會須考慮（其中包括）下列因素：

- (i) 本公司當前及未來的營運、實際及預期財務表現；
- (ii) 任何公司發展計劃；
- (iii) 本集團的流動資金狀況、營運資金及資本開支要求以及未來預期資金需求；
- (iv) 本集團的債務權益比率、權益回報率及有關財務契諾的水平；
- (v) 本集團債權人或其他第三方可能施加的有關派付股息的任何限制；
- (vi) 本公司及本集團各成員公司的保留溢利及可供分派儲備；
- (vii) 總體經濟狀況、本集團業務的商業週期及可能對本公司業務或財務表現及狀況有影響的其他內外因素；及
- (viii) 董事會認為適用且相關的任何其他因素。

宣派及派付股息亦須遵守開曼群島公司法及任何其他適用法律、法規及規例以及組織章程大綱及細則所規定的任何限制。

董事會成員組成以及董事會及委員會會議

會議常規及準則

企業管治守則之守則條文第 C.5.1 條規定，每年須最少定期召開四次董事會會議，並大概每季度召開一次，且大多數董事須積極參加會議，無論親身或通過其他電子通訊方式參加。自本公司於二零一七年十一月十五日（「上市日期」）於 GEM 上市以來，董事會已採納每年舉行四次會議之慣例，大約每季度一次，且提前至少十四日向董事發出通知。如有必要，將舉行其他董事會會議並於合理時間提前發出通知。

成員組成

於二零二四年十二月三十一日，董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於本年報日，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至二零二四年十二月三十一日止年度至本年報日，本公司一直符合上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事，其中最少一名擁有合適的專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。董事履歷載於本報告第 11 至 16 頁及本公司網站。「董事名單及其角色和職能」已於本公司網站及聯交所網站登載。現時，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會輔助董事會監察本公司事務的若干領域。各委員會已告成立並訂有經董事會批准的書面職權範圍，當中載列委員會的主要職責及責任。該等職權範圍於本公司網站及聯交所網站登載。

企業管治報告

舉行會議及出席記錄

年內，董事會及委員會的成員組成以及各董事出席董事會及委員會會議的個人記錄載列如下：

董事姓名	董事會會議	所出席會議 / 所舉行會議				
		審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
韓曙光先生	4/4		1/1	1/1	1/1	1/1
謝麗華女士	4/4				1/1	1/1
非執行董事						
方明先生	4/4				1/1	1/1
獨立非執行董事						
梁偉雄先生	4/4	6/6	1/1	1/1	1/1	1/1
田秋生先生	4/4	6/6	1/1	1/1	1/1	1/1
杜稱華先生	4/4	6/6			1/1	1/1

入職及持續發展

每名新委任董事均獲得一套全面入職資料（「該資料」），以加深彼對本集團文化及營運的知識及理解。該資料一般包括有關本集團架構、業務策略、近期發展及管治常規的簡報或簡介。

根據企業管治守則的守則條文第 C.1.4 條，為使董事獲取及提升彼等的相關知識及技能^(附註)，本公司已撥資展開適用的培訓並鼓勵董事參與持續專業發展計劃。董事確認，彼等已接受培訓：

參加研討會或簡報或閱讀報刊的董事姓名：

韓曙光先生	√
謝麗華女士	√
方明先生	√
梁偉雄先生	√
田秋生先生	√
杜稱華先生	√

附註：

上述培訓指與本集團業務、經濟、企業管治、規則及規例、會計、財務或專業技能及/或董事職務及職責有關的培訓。

董事確認持續專業發展對彼等為本公司作出持續貢獻而言尤為重要，且本公司亦將於有需要情況下提供相關支援。

問責及審核

董事會確認其有責任就各財政年度編製真實及公平地反映本集團事務狀況的財務報表。董事會並不知悉有任何與事件或情況有關的重大不確定因素，可致使本集團的持續經營能力產生重大疑慮。因此，董事會已採用持續經營基準編製本集團的財務報表。

董事會亦確認，其有責任在本公司年度及半年度報告、其他價格敏感公佈及上市規則規定的其他財務披露中，呈列中肯、清晰及易於理解的評估，並向監管機構呈交報告以及根據法定規定披露所需資料。

以上聲明應與獨立核數師報告一併閱讀，旨在讓股東分辨董事與核數師各自就財務報表所承擔責任的區別。

經作出適當查詢及檢查可能導致重大財務風險的主要範疇後，董事有理由預期，本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營。因此，董事於編製本年度財務報表時繼續採取持續經營基準，且董事認為本集團已貫徹應用合適的會計政策，並根據適用的會計準則作出合理的判斷及估計。

核數師薪酬

截至二零二四年十二月三十一日止年度，就提供的核數及非核數服務已付或應付中瑞和信會計師事務所有限公司及其聯屬公司的薪金分別約為人民幣 1,293,000 元（等額港元為 1,400,000）及人民幣零元。

已付或應付另一核數師有關於中國提供核數服務的酬金約為人民幣 259,000 元（二零二三年：人民幣 354,000 元）。

企業管治職能

本公司於二零一七年十月二十三日採納企業管治職能的書面職權範圍，而董事會共同負責以下企業管治職能：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並就變動及更新提出推薦意見；
2. 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法定及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊（如有）；
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告中作出的披露；及

企業管治報告

6. 載列於企業管治守則內董事會負責的該等其他企業管治職務及職能（經不時修訂）。

風險管理及內部監控

本公司已制訂內部風險管理流程及程序識別、評估及管理本集團主要風險。董事會整體負責為本集團設立及維持一個有效的風險管理及內部監控系統，並檢討其有效性。但該等程序旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

管理層負責實施由董事會批准的程序，並監察該等程序的遵守情況。審核委員會每年至少審閱風險範疇並評估該等程序之可行性及有效性一次。

本公司風險管理及內部監控系統的主要特征包括：(i) 指定實施及執行部門；(ii) 管理層確保就可能影響業務及經營的重大風險採取適當措施；及 (iii) 指定部門就風險管理及內部監控的有效性向董事會、審核委員會及管理層提供獨立確認。

內部審核職能監督本公司的內部管治，並就風險管理及內部監控系統的充足性及有效性提供獨立確認。負責的內部審核團隊直接向審核委員會報告，向審核委員會提交內部審核報告，並向全體董事報告內部審核工作的結果。

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度進行一次內部審核評估本集團風險管理及內部監控系統（涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能，並識別及解決潛在內部控制缺陷）的有效性。審核委員會及董事會已就截至二零二四年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統的充足性及有效性獲得獨立確認及內部監控報告且並無提出及審閱任何須改進之重要問題。截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會認為本公司的風險管理及內部監控系統屬足夠及有效，且本公司已遵守企業管治守則中有關內部監控及風險管理的守則條文。

為盡量減低無效溝通的風險及提高未來整體審核透明度，本公司已實施措施並落實改進方法來加強財務業績的編製過程。該等措施包括（a）在整個報告過程中促進與本公司核數師定期及透明的溝通及協調，包括使工作時間表與審核時間表一致，通知本公司核數師外部環境或業務營運的任何重大變動，與本公司核數師就審核方法及必要文件達成一致，定期舉程序清晰的會議，以處理任何可能影響報告時間表的審核發現或問題；及（b）加強審核規劃程序，確保在報告截止日期前採取所有必要步驟，包括為報告程序制定明確的時間表，以及及時識別和上報任何審核問題至本公司審核委員會解決。

為解決核數師截至二零二四年十二月三十一日止年度之本報告中提出的持續經營問題，本公司已實施以下措施及程序以降低相關風險並提升財務穩定性：

1. 加強現金流管理-加速應收款項回收

本公司已加強向企業客戶及個人業主回收逾期應收款項的工作，包括：

- 實施分階段升級的結構化收款流程（包括催款通知、正式追討信函，以及必要時採取法律行動）；
- 提供提前結算優惠（如折扣）以鼓勵及時付款；及
- 透過即時應收賬款儀表板加強監控，主動跟進高風險個案；

2. 優化投資物業流動性

為釋放流動性，本公司正積極管理投資物業組合，出租使用率偏低的物業以獲取穩定租金收入及改善現金流，選擇性出售非核心資產，在確保及時執行的同時爭取最有利市場價格。

3. 嚴格成本控制措施

本公司已全面檢視營運開支，在維持核心業務功能的前提下降低固定成本，包括立即削減非必要支出，精簡匯報架構及整合重疊職能，消除冗餘崗位等。

本公司已根據適用的法例及法規，建立確保以平等及時的方式傳播內幕消息予公眾的政策。獲本集團授權負責投資者關係、企業事務及財務控制職能的董事，有責任確保及監察適用披露程序獲遵守。相關董事可接觸公開披露前保密的內幕消息。本公司已實施其他程序以避免錯誤處理內幕消息的情形，包括董事及管理層對本公司證券交易的事先批准、定期禁售期的通知、董事及員工進行證券交易的限制、以及識別項目的代號。

此外，本公司定期提醒董事及僱員遵守有關內幕消息的所有政策。本公司亦及時為董事及僱員提供最新監管更新資料，確保彼等遵守監管規定。

公司秘書

根據組織章程細則，公司秘書的任命及罷免須獲董事會批准。公司秘書負責確保遵循董事會程序及政策以及有效執行董事會活動。公司秘書亦負責保存本公司所有董事會及委員會會議的詳盡會議記錄。會議記錄的初稿及最後定稿將於各會議後合理時間內發送予董事以徵求彼等意見，並儲存以作記錄。董事可全權及時查閱本公司董事會及委員會會議的會議記錄。自外聘服務供應商聘用之公司秘書曹炳昌先生（「曹先生」）確認，彼已符合上市規則規定的所有資格、經驗及已遵守接受不少於 15 小時的相關專業培訓的要求。

企業管治報告

曹先生已於二零二五年一月一日辭任本公司公司秘書。曹先生辭任後，於同一日陳焯嫻女士（「陳女士」）獲委任為公司秘書。彼於本公司之主要聯繫人為本公司執行董事韓曙光先生。

股東權利

本公司股東大會提供機會讓股東與董事會進行溝通。本公司股東週年大會每年將於董事會釐定的地點舉行。股東週年大會以外的各個股東大會稱為股東特別大會（「股東特別大會」）。

召開股東特別大會的權利及程序

根據組織章程細則第 64 條，董事會可酌情召開股東特別大會。任何一名或以上於提出要求日期持有不少於本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東，隨時有權透過按以下方式向本公司主要營業地點發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求所述的任何事宜；及有關大會應於提出有關要求後兩個月內舉行。

有關要求應以書面形式向董事會或本公司的公司秘書作出，聯絡方式如下：本公司的中國主要營業地點：

中國廣州市天河區體育東路 28 號

本公司的註冊辦事處：

地址：Windward3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands

倘董事會於提出要求起計二十一日內未能正式召開有關股東特別大會，提出要求人士可自行以相同方式召開大會，而提出要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向提出要求人士償付。

就有關董事會的事宜而言，股東可郵寄至本公司的香港主要營業地點：香港金鐘金鐘道 95 號統一中心 17 樓 B 室；或電郵至 ir@fydc.cn 聯絡本公司。

向董事會作出查詢的權利

股東有權向董事會作出查詢。所有有關查詢應以書面提出，並郵寄至本公司於香港的主要營業地點（註明收件人為公司秘書）。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

於股東大會上提出議案的權利

開曼群島公司法（經不時修訂、修改及補充）並無准許股東於股東大會上提呈新決議案的條文。然而，根據組織章程細則，有意提出決議案的股東可透過遵照上文所載的程序提出召開股東特別大會。

章程文件

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司章程文件概無變動。組織章程細則可於聯交所及本公司網站查閱。

投資者關係

董事會認同持續與股東保持溝通的重要性。本公司透過多個溝通渠道促進與股東的溝通，包括根據上市規則所規定刊發有關重要發展的通告、通函及公佈以及中期報告及年報（該等資料可於本公司網站「投資者關係」閱覽）。

本公司旨在提高自身透明度、加深投資者／股東對本集團業務發展的理解及信心，以及獲取更多市場認同及股東支持。本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。本公司根據上市規則及組織章程細則規定向全體股東寄發股東特別大會及股東週年大會通告。非執行董事出席大會回答有關其角色、任期及董事委員會的提問乃標準常規。投票表決結果將於會後在聯交所及本公司網站公佈。

如對董事會有任何意見及建議，可透過郵寄（地址為香港金鐘金鐘道 95 號統一中心 17 樓 B 室）或電郵（電郵地址：ir@fydc.cn）的方式寄往本公司的香港辦事處或公司秘書。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已審閱其股東通訊政策，並認為該政策屬適當及有效。

董事報告

董事會謹此提呈截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

主要營業地點

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點分別為 Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands 及香港金鐘金鐘道 95 號統一中心 17 樓 B 室。

主要活動及業務回顧

本集團的主要活動為 (i) 綜合房地產代理服務；及 (ii) 專業物業管理服務。按香港公司條例附表 5 所規定有關該等業務的進一步討論及分析，包括本集團業務回顧及有關本集團面臨的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務的未來可能發展動向，載於本年報第 5 至 12 頁的管理層討論與分析中。該討論構成本董事會報告的一部分。

主要客戶及供應商

截至二零二四年十二月三十一日止年度，我們的最大客戶佔總收益約 1.3%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，向我們五大客戶作出的銷售合計貢獻我們年內銷售總額約 4.9%。二名主要客戶為為本公司關連人士，原因為彼為方圓集團內的集團實體。綜合計算，屬方圓集團內實體的客戶合共佔總收益約 4.8%。

本集團的主要供應商是為本集團的物業管理業務提供相關服務的分包商。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團最大供應商約佔本集團總採購量 23.4%，本集團五大供應商約佔本集團總採購量 40.6%。

除上文所披露者外，董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股份數目 5% 以上的本公司任何股東概無於該等任何五大客戶及供應商中擁有任何權益。

分部資料

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之分部資料載於財務報表附註 6。

建議股息

董事不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：零）。

暫停辦理股份過戶登記

股東週年大會預期將於二零二五年六月二十日（星期五）舉行。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年六月十七日（星期二）至二零二五年六月二十日（星期五）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年六月十六日（星期一）下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖）辦理登記。

資本負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團的資本負債比率（總負債除以總資產）為 77%，而二零二三年十二月三十一日為 64%。

慈善捐款

本集團概無於截至二零二四年十二月三十一日止年度作出任何慈善捐款（二零二三年：無）。

股本

本公司股本於截至二零二四年十二月三十一日止年度之變動詳情載於財務報表附註 25。股份發行詳情亦載於財務報表附註 25。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或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購買、贖回或出售本公司任何上市證券（包括上市規則所定義的庫存股份）。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司無庫存股份。

物業、廠房及設備

有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註 15。

無形資產

有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的無形資產變動詳情載於財務報表附註 27 至 28。

可供分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司概無可供分派儲備。本公司儲備於本年度的變動詳情載於財務報表附註 39。

優先購買權

根據組織章程細則或開曼群島法律並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

董事報告

董事

於財政年度內及直至本報告日期之董事為：

執行董事

方明先生（於二零二五年三月十七日獲調任為執行董事）

孫立功先生（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

田秋生先生

杜稱華先生

董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期或委任日期起計為期三年，其後將會繼任直至任何一方向對方發出不少於六個月書面通知終止為止。

各獨立非執行董事已與本公司簽立委任書，自上市日期起初步為期一年並於每年續訂一年，惟須於股東週年大會上輪值告退及膺選連任，直至任何一方向對方發出不少於一個月書面通知終止為止。

根據組織章程細則第 108 條，方明先生、梁偉雄先生及杜稱華先生將於股東週年大會（「股東週年大會」）輪值退任，並符合資格及願意於股東週年大會膺選連任。

根據組織章程細則第 112 條，孫立功先生於二零二五年三月十七日獲委任為執行董事，將任職直至股東週年大會為止。彼將符合資格及願意於股東週年大會膺選連任。

擬於應屆股東週年大會中重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內不可在不予賠償（除一般法定賠償外）之情況下終止之尚未屆滿服務合約。

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

於二零二四年十二月三十一日，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、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
方先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	225,948,000	56.49%
謝女士	受控法團權益 ⁽¹⁾	225,948,000	56.49%
韓先生	受控法團權益 ⁽²⁾	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十二月三十一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，於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，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：

董事報告

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（「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) 所有權益基於二零二四年十二月三十一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，於二零二四年十二月三十一日，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。

購股權計劃

本公司於二零一七年十月二十三日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。截至本報告日期，概無購股權根據購股權計劃獲授出、同意、行使、註銷或失效。

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在准許本集團向合資格人士授出購股權，作為激勵或獎賞彼等為本集團所作之貢獻及/或令本集團能夠招攬及保留優秀僱員並吸引對本集團或本集團任何成員公司於其中持有任何股本權益之實體（「被投資實體」）具有價值之人力資源。於本報告日期，本集團並無被投資實體（本集團成員公司除外），且本集團並無識別任何潛在被投資實體進行投資。

2. 可參與人士及釐定資格之準則

董事會可全權酌情向合資格人士（即本集團任何董事或僱員（不論全職或兼職）、諮詢人或顧問（董事會依獨家意見認為曾經及/或將會對本集團作出貢獻的人士）（「合資格人士」）授出購股權，以根據購股權計劃條款認購相關數目的股份。

3. 授出購股權

- a) 根據購股權計劃的條款並在其規限下，董事會將有權於購股權計劃生效日期起計十年內的營業日隨時建議向任何合資格人士（由董事會根據購股權計劃所載的資格條件全權甄選）授出購股權。當我們接獲正式簽署的要約函件連同不可退回付款 1.00 港元（或董事會可能釐定的任何貨幣數額）時，有關要約將被視為已獲接納。
- b) 向本公司任何董事、主要股東、行政人員或彼等各自之聯繫人授出任何購股權必須獲本公司全體獨立非執行董事（不包括任何屬建議承授人的獨立非執行董事）批准。

4. 行使價

購股權計劃項下任何股份的行使價將由董事會釐定及通知各承授人，惟該價格不得低於以下各項的最高者 (i) 於授出有關購股權日期（該日必須為營業日）在聯交所每日報價表所述的股份收市價，(ii) 相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額及股份於授出日期的面值。

5. 股份數目上限

於根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權獲行使時可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份總數的 10%。倘根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權將導致超出上述有關限額，則不得授出購股權。

董事報告

在任何十二個月內，向任何一名合資格人士授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使時所發行及將予發行的最高股份數目不得超過不時已發行股份的 1%。

6. 購股權行使時間

- a) 受限於購股權計劃所載的若干限制，可於適用購股權期間（即不超過授出購股權當日起計十年）隨時根據購股權計劃的條款及授出購股權的條款行使購股權。
- b) 根據購股權計劃的條款，並無有關於購股權可予行使前須持有購股權的最短期間或須達成表現目標之一般規定。然而，董事會可於授出購股權時按情況對有關授出施加條件、限制或規限，包括但不限於董事會可能全權酌情釐定須持有購股權最短期間及／或須達致的表現目標。

7. 購股權計劃的剩餘年期

購股權計劃於二零一七年十月二十三日獲採納當日起計為期 10 年有效及生效。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無購股權根據本公司於二零一七年十月二十三日採納的購股權計劃獲授出。

於本年報日期，根據購股權計劃可供授出之購股權數目為 40,000,000 份，於其悉數行使後，佔本年報日期已發行股份總數 10%。

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二零二四年十二月三十一日止年度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。

關聯方交易

本集團訂立之關聯方交易之詳情載於財務報表附註 31。

除下文關連交易及持續關連交易章節所披露者外，董事確認財務報表附註 31 所載剩餘關聯方交易構成豁免關連交易及豁免持續關連交易，及本公司已遵守上市規則第 14A 章的披露規定。

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。

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停車位，抵銷賣方 A 之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。於本年報日期，我們已取得方圓·新會月島首府六個停車位的業權證書。因此，該置換協議項下的所有置換交易已全部完成。

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·廣州增城雲璽的四項商業物業，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。於本年報日期，我們已取得位於方圓·廣州增城雲璽的三項商業物業的業權證書。然而，由於剩餘一處商業物業未能在協議最終期限前滿足先決條件，且該物業現受法院限制令約束（未經法院同意不得轉讓產權），本集團已根據協議條款部分解除該置換協議。經此部分解除後，上述涉及賣方 B 的全部應收賬款及賣方 A 約人民幣 1.4 百萬元的應收賬款已獲清償。因此，儘管存在前述部分解除情況，該置換協議項下其餘結算交易均已完成。本公司目前仍持續與賣方 A 溝通協商，以追討剩餘未償還的應收賬款餘額。

董事報告

持續關連交易

1. 重續綜合代理服務協議

於二零二三年十月二十五日，本公司（為其本身及代表其附屬公司，作為服務供應商）與方圓集團控股（為其本身及代表其附屬公司，作為服務對象）重續主代理服務，據此，本集團同意於一手物業市場向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，期限自綜合代理服務協議綜合代理服務協議二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止（「二零二四年綜合代理服務協議」）。方圓集團控股為本公司間接控股股東及關連人士。

誠如本公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函披露，董事估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據二零二四年綜合代理服務協議提供的服務所收取的最高年度費用將分別不超過人民幣 81.0 百萬元、人民幣 90.0 百萬元及人民幣 99.0 百萬元（「代理服務年度上限」）。

由於有關代理服務年度上限的最高適用百分比率（定義見上市規則第 14 章）超過 5%，且各項代理服務年度上限均超過 10 百萬港元，因此二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第 14A 章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。此交易及代理服務年度上限已在本公司於二零二三年十二月二十日召開之股東特別大會經獨立股東批准。

2. 綜合物業管理服務協議

本公司於二零二一年一月二十八日完成收購方圓現代生活約 66.31% 股權。完成後，同日，本公司簽訂了綜合物業管理服務協議，繼續向方圓集團的成員公司和聯營公司提供物業管理服務。

於二零二三年十月二十五日，本公司（為其本身及代表附屬公司）與方先生（就方先生而言，代表方先生的聯營公司（包括方圓集團及方圓教育集團））重續綜合物業管理服務協議（「二零二四綜合物業管理服務協議」），據此，本集團同意向方先生的聯營公司提供物業管理服務，年期由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。於二零二四綜合物業管理服務協議日，方先生為本公司非執行董事及控股股東之一及關連人士。

誠如本公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函披露，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據二零二四年綜合物業管理服務協議提供的服務收取的最高年費用將分別不超過人民幣 32.0 百萬元、人民幣 34.0 百萬元及人民幣 36.0 百萬元（「物業管理服務年度上限」）。

由於關於物業管理服務年度上限的最高適用百分比率（定義見上市規則第 14 章）超過 5%，且各項物業管理服務年度上限均超過 10 百萬港元，故綜合物業服務管理協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第 14A 章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。二零二四年綜合物業服務協議項下擬進行交易及物業管理服務年度上限已在本公司於二零二三年十二月二十日召開之股東特別大會上獲獨立股東批准。

3. 綜合租賃協議

於二零二三年十月二十五日，本公司（為其本身及代表附屬公司）與方圓集團控股（為其本身及代表附屬公司）重續綜合租賃協議（「二零二四年綜合租賃協議」），據此，本公司作為租戶的任何附屬公司可續簽、修訂、重續現有租賃協議或與方圓集團成員公司訂立新租賃，自綜合租賃協議二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。誠如本公司日期為二零二三年十月二十五日的公告所披露，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，二零二四年綜合租賃協議項下的年度上限將分別不超過人民幣 4.25 百萬元、人民幣 4.5 百萬元及人民幣 4.75 百萬元（「租賃年度上限」）。方圓集團控股為本公司間接控股股東及關連人士。

由於綜合租賃協議項下擬進行的交易的年度上限的最高適用百分比率（定義見上市規則第 14 章）高於 5%但低於 25%，且不超過 10 百萬港元，故二零二四年綜合租賃協議（包括租賃年度上限）及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第 14A 章項下的公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

服務供應商	服務對象	交易性質	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度的 年度上限	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度的 總交易金額
本集團	方圓集團控股及其他關連方	綜合代理服務協議	人民幣 81,000,000 元	人民幣 1,531,000 元 (代理服務收入)
				人民幣 29,817,000 元 (未償還誠意金結餘)
本集團	方先生聯營公司	綜合物業管理服務協議	人民幣 32,000,000 元	人民幣 16,328,000 元
本集團	方圓集團控股及其他關連方	綜合租賃協議	人民幣 4,250,000 元	人民幣 3,266,000 元

董事報告

附註：

截至二零二四年十二月三十一日止年度，二零二四年綜合代理服務協議項下的交易總額包括 (i) 代理服務費人民幣 1,531,000 元；及 (ii) 於二零二四年十二月三十一日，因作為二零二一年綜合代理服務協議一部分的誠意金付款安排而產生的未償還誠意金結餘為人民幣 29,817,000 元（「未償還誠意金結餘」）。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，上述持續關連交易均於其各自的年度上限範圍內進行，且在釐定相關交易價格及條款時已遵循定價政策。獨立非執行董事已審閱及確認，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，上述持續關連交易：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中進行及訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更優條款進行及訂立；及
- (iii) 根據條款屬公平合理及符合本公司股東整體利益的規管協議進行及訂立。

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。

本公司核數師的確認

董事會已接獲本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第 3000 號（經修訂）及實務說明第 740 號（經修訂）發出的無保留意見函件，當中確認：

- a. 並無注意到任何事宜令彼等認為上述非豁免持續關連交易未經董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供服務的交易而言，並無注意到任何事宜令彼等認為有關交易在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；
- c. 並無注意到任何事宜令彼等認為有關交易在所有重大方面未有根據規管交易的相關協議訂立；及
- d. 並無注意到任何事宜令彼等認為所披露的持續關連交易超出本公司所設定的年度上限。

一 控股股東出售公司股份

於二零二四年一月二十四日，方先生（本公司控股股東及非執行董事）及 Mansion Green 與 Huiyu Investment，獨立第三方並由黃鵬先生（「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。該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。

足夠公眾流通量

基於截至本年報日期本公司可於公開市場獲得的資料以及就董事所知，本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本報告日期已維持上市規則規定之公眾流通量。

董事於競爭業務之權益

除本公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程所披露者外，董事並不知悉截至二零二四年十二月三十一日止年度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。

董事報告

不競爭契據

本公司控股股東，即方先生、謝女士、黃先生、Mansion Green、雄鵬、方圓集團控股、興廣投資、立順、Aspiring Vision 及 Huiyu Investment（各為一名「債務人」，及統稱為「債務人」）訂立日期為二零一七年十月二十三日的不競爭契據（「不競爭契據」）。根據不競爭契據，各債務人已不可撤回及無條件向本公司（為我們本身及作為我們附屬公司的受託人）承諾，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，於不競爭契據仍屬有效期間，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會於中國、香港及本集團任何成員公司可能不時經營的世界各地其他有關地區直接或間接進行或從事、涉及或有意參與或以其他方式參與和本集團任何成員公司現有業務活動或本集團不時可能從事之任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，惟於認可證券交易所上市的任何公司持有不超過 5% 股權（個別或連同其緊密聯繫人），而相關上市公司須於任何時間擁有至少一位股東（個別或連同其緊密聯繫人（如適用），且該股東於相關上市公司所持股權須高於相關債務人所持有者（個別或連同其緊密聯繫人）除外。

各債務人進一步承諾，倘其或其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）獲得或獲悉任何可能與本集團業務構成競爭的商機，其應促使其緊密聯繫人盡快以書面形式通知本集團，而本集團將擁有獲取此類商機的優先選擇權。本集團須於收到書面通知後三十日內（或倘本集團須完成上市規則不時所載的任何批准程序，則為更長期間），知會債務人本集團是否將行使優先選擇權。

本公司之獨立非執行董事已審閱有關合規情況及本公司控股股東的確認。根據該確認，獨立非執行董事認為控股股東已遵守彼等於不競爭契據項下之不競爭承諾，且不競爭承諾已由本公司按其條款執行。

競爭及利益衝突

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，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。

董事之彌償

截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，本公司組織章程細則內有規定獲准許彌償條文（定義見香港法例第 622 章公司條例第 469 條）。

本公司自二零一七年十二月一日起一直維持董事及行政人員責任保險，為其董事及行政人員因公司活動而面對若干法律行動時提供適當的保障。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約之重大權益

除上文及綜合財務報表披露之關連交易及持續關連交易外，概無董事、控股股東或其關連實體於截至二零二四年十二月三十一日止年度末或年內任何時間存續之本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

管理合約

年內概無就本公司之全部或任何主要部分業務之管理及行政訂立或存在合約。

環境政策及表現

鑒於本集團的主要活動，董事認為本集團的業務對環境並無任何直接不利影響。儘管如此，本集團致力構建注重節約營運資源及提高本集團上下環境意識的環保企業。本年度，本集團營運產生的主要環境影響與辦公室能源及紙張消耗有關。本集團致力透過（其中包括）制定將於其日常業務過程中採納的環境政策及各種程序、減少不必要紙張使用、節約用電及鼓勵循環使用辦公室用品及其他物料，盡量降低對環境產生的任何可能影響。主要環境影響之詳情將載於本公司根據上市規則附錄 C2 項下環境、社會及管治報告指引單獨刊發之環境、社會及管治報告內。

遵守法律及法規

於本年報日期，本公司已遵守對本集團營運有重大影響的所有相關法律法規。

本集團明白遵守監管規定的重要性，而不遵守有關規定的風險可導致終止經營許可證。本集團已分配系統及人力資源，確保持續遵守規則及法規，並通過有效溝通與有關當局保持良好工作關係。

本集團在披露資料及企業管治方面亦遵守公司條例、上市規則以及證券及期貨條例下的規定。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團為僱員提供全面的福利待遇、事業發展機會及按個別需要提供適當的內部培訓，以表揚僱員的貢獻。除基本薪酬外，合資格僱員可根據購股權計劃經參考本集團表現及個別貢獻獲授購股權。本集團為全體僱員提供健康安全的工作環境。於回顧年內，概無出現罷工或因工作場所事故而導致傷亡的個案。

於二零二四年十二月三十一日，僱員人數為 1,632 人（於二零二三年十二月三十一日，1,736 人），有關減少主要由於房地產代理服務分部及物業管理項目一線員工的減少所致。

本集團與供應商建立合作關係，有效及高效地滿足我們客戶的需要。各部門緊密合作，確保招標及採購過程公開、公平及公正。本集團於開展項目已向供應商清楚說明本集團的規定及標準。

董事報告

本集團重視所有客戶的觀點及意見，並通過不同方法及渠道（包括運用商業情報）瞭解客戶趨勢及需要，以及定期分析客戶反饋及根據客戶反饋作出改變。本集團亦進行全面測試及檢查，以確保僅向客戶提供優質產品及服務。

五年概要

本集團於過去五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於年報第 132 頁。

企業管治

本公司採納的企業管治常規詳情載於本年報第 19 至 31 頁。

獨立確認書

本公司已根據上市規則接獲各獨立非執行董事發出的年度獨立確認書，並根據有關確認書的內容，認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，且彼等已遵守上市規則所載的若干獨立性指引。

審核委員會進行審閱

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表已獲審核委員會審閱。審核委員會認為，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表符合適用會計準則及上市規則，並已作出足夠披露。

稅務減免

董事並不知悉股東因其持有股份而擁有任何稅務減免。

核數師

截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由中瑞和信會計師事務所有限公司（「和信」）進行核數。和信將在本公司即將召開的股東周年大會上獲提議續聘。

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零二四年十月二十八日辭任本公司核數師。董事及審核委員會已確認，本公司與香港立信德豪會計師事務所有限公司概無意見分歧，亦無有關更換核數師之其他事宜須提請股東垂註。和信於二零二四年十月二十八日獲委任為新核數師，以填補立信辭任後的臨時空缺。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年十月二十八日之公告。

除披露內容以外，本集團核數師於過往三年內並無其他變動。

報告期後事項

股權轉讓協議

於二零二五年二月二十六日，本集團與恒源泰業（惠州）置業有限公司（一家根據中國法律成立的有限責任公司，最終由獨立第三方擁有）簽訂股權轉讓協議，以人民幣 255,000 元的現金對價出售惠州方現嘉合物業服務有限公司（「方現嘉合」）51% 的股權。該交易對價已於二零二五年三月十三日結清。該交易對價已於二零二五年三月十三日結清。該出售將於二零二五年六月三十日前交割。交割後，本公司不再持有方現嘉合的股份權益，且方現嘉合將不再為本公司附屬公司。

履行保證溢利

於二零二一年十月二十五日，本集團（作為買方）與由獨立第三方最終擁有的上海綠保源企業管理合夥企業（有限合夥）（作為賣方）訂立購股協議（「**購股協議**」），內容有關以現金分期支付方式收購廣東益康物業服務有限公司（「**益康**」）的60%股權（「**益康收購事項**」）。代價（「**代價**」）可予調整，視乎益康是否達到截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的純利（經扣除非經常性損益合併稅項）目標而定。

於二零二五年三月二十六日，賣方與買方已就益康的審計結果達成一致，二零二三年實際利潤（扣除非經常性損益及稅後）約為人民幣 5.85 百萬元，低於二零二三年實際溢利，差額約為人民幣 0.3 百萬元。因此，第五筆分期付款將根據購股協議中規定的公式進行調整，扣減金額約為人民幣 2.23 百萬元。經調整後，買方應向賣方支付的第五期分期付款約為人民幣 4.65 百萬元。鑒於益康截至二零二一年十二月三十一日、截至二零二二年十二月三十一日及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的實際淨利潤總額低於同期擔保溢利總額，績效承諾百分比未達到 100%。因此，買方無需向賣方支付此前扣減的金額作為第五期分期付款的一部分。

同一日，買方與賣方達成一致，同意以代價之第五筆分期付款抵扣賣方應付的第三筆及第四筆分期付款的未結餘額約為人民幣 4.67 百萬元，因此，賣方應付給買方的總餘額約為人民幣 2.20 萬元（「**未結餘額**」）。鑒於（i）未結餘額金額較小，不會對整體交易產生重大影響；及（ii）維持與賣方的良好業務關係的重要性，買方決定豁免賣方支付未結餘額的義務。賣方的最終實益擁有人已確認，其不會試圖奪取或競爭益康的任何現有項目，也不會損害益康與其客戶、供應商、員工或任何其他相關第三方之間的業務關係。若其未能遵守此承諾，其將賠償買方因利益受損而產生的任何損失。董事會認為，關於未結餘額的結算安排公平合理，符合本公司全體股東的整體利益，且賣方已履行其在股份購買協議項下的所有利潤保證義務。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二五年三月二十六日關於益康收購事項保證溢利安排之公告

承董事會命

方明

主席

香港，二零二五年三月二十六日

獨立核數師報告



KTC Partners CPA Limited
Certified Public Accountants (Practising)
中瑞和信會計師事務所有限公司

Tel: +852 2314 7999
Fax: +852 2110 9498
<https://www.ktccpa.com>

電話: +852 2314 7999
傳真: +852 2110 9498
<https://www.ktccpa.com>

Room 1305-07, 13/F., New East Ocean Centre, 9
Science Museum Road, Tsimshatsui East, Kowloon,
Hong Kong

香港
九龍尖沙咀東科學館道 9 號
新東海商業中心 13 樓 1305-07 室

獨立核數師報告

致方圓生活服務集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師 (以下簡稱「吾等」) 已審核方圓生活服務集團有限公司 (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 載於第 53 至 131 頁之綜合財務報表, 當中包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表, 以及綜合財務報表附註 (包括主要會計政策資料)。

吾等認為, 綜合財務報表已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則真實及公平地反映貴集團於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況, 及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量, 並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則 (「香港核數準則」) 進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節內進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」), 吾等獨立於貴集團, 並已履行守則中之其他道德責任。吾等相信, 吾等所獲得之審核憑證屬充足及適當, 以為吾等之意見提供基準。

持續經營相關之重大不確定性

我們提請關注合併財務報表附註 3, 其中指出貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣 79,325,000 元, 且於二零二四年十二月三十一日, 貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣 28,015,000 元。該等情況, 連同附註 3(d)中所述的其他事項, 表明存在重大不確定性, 可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們對這一事項未修改審計意見。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等之專業判斷, 對本期間綜合財務報表的審核最為重要之事項。該等事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。吾等不會對該等事項提供單獨的意見。除本報告「持續經營相關之重大不確定性」章節所述事項外, 吾等已確定下列事項應列為核數師報告之關鍵查核事項予以告知:

屬貿易性質的應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的估計撥備

由於評估附註 5(i)所載的應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的可收回性涉及重大管理層判斷及估計，吾等將應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損的估計撥備識別為關鍵審核事項。

應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的虧損撥備乃根據管理層對將產生的全期預期信貸虧損的估計而作出，有關估計經計及信貸虧損經驗、逾期應收賬款賬齡、客戶還款記錄及客戶信貸評級、財務狀況以及對當前及預測整體經濟狀況的評估後作出，所有該等因素均涉及管理層的重大判斷。

吾等委聘獨立專業估值師協助管理層評估應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損撥備。

誠如附註 18 及 20 所披露，於二零二四年十二月三十一日，應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的賬面值分別為人民幣 83,956,000 元、人民幣 16,907,000 元、人民幣 21,439,000 元及人民幣 1,440,000 元，已扣除於二零二四年十二月三十一日應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損撥備分別為人民幣 82,268,000 元、人民幣 80,820,000 元、人民幣 42,363,000 元及人民幣 160,000 元。

吾等之回應：

吾等有關應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損的估計撥備之程序包括：

- 瞭解預期信貸虧損評估中的管理流程及主要控制，以及使用撥備矩陣釐定應收賬款預期信貸虧損評估的違約率及評估管理層採納的主要定量、定性及前瞻性資料的合理性時作出的假設；
- 核對基礎發票，抽樣測試應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項之賬齡準確性。於報告期末，依據發票日期與到期日該等款項屬貿易性質；
- 抽樣測試管理層使用的資料，以開發源文件的撥備矩陣；
- 參考過往違約率，評估所採用預期虧損率的適當性；
- 評估本集團獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性，並瞭解管理層專家之工作內容；
- 委派獨立外部估值專家評估管理層估算時得出預期信貸虧損的關鍵假設及方法之判斷；
- 檢查預期信貸虧損計算的數學準確性；
- 評估管理層參考可得市場資料所使用前瞻性資料的合理性；及

獨立核數師報告

屬貿易性質的應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的估計撥備（續）

吾等之回應：（續）

- 評估過往期間評估應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項預期信貸虧損的結果，以評核管理層估計程序的有效性

商譽減值評估

由於結餘對綜合財務報表整體的重要性，以及貴集團管理層對商譽已分配至現金產生單位的可收回金額作出的重大估計，吾等將商譽減值評估識別為關鍵審核事項。

誠如附註 5(ii)所披露，管理層通過估計商譽已分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額（即使用價值（「使用價值」）與公平值減出售成本中的較高者）評估商譽減值。使用價值計算要求貴集團估計預期來自現金產生單位（或現金產生單位組別）的未來現金流量及適當的貼現率。編製經批准財務預算所涵蓋期間的現金流量預測所涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及稅前貼現率。誠如附註 27 所披露，於二零二四年十二月三十一日商譽的賬面原值為人民幣 47,646,000 元，截至二零二四年十二月三十一日止年度確認減值虧損為人民幣 7,818,000 元。

吾等之回應：

吾等有關商譽減值評估的程序包括：

- 與管理層討論以了解商譽減值評估的管理流程及主要控制，以及管理層於商譽減值評估中作出的主要估計，包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及稅前貼現率；
- 評估管理層委聘的獨立專業估值師的資格、能力及客觀性，並瞭解管理層專家之工作內容；
- 委派獨立外部估值專家評估貴集團釐定可收回金額所用的方法及貼現率；
- 經參考當前財務狀況及過往財務表現，評估收益增長率、估計毛利及估計除稅前溢利的合理性；
- 評估釐定折現率之關鍵因素，並比對同業採用之折現率以檢視其合理性；
- 通過將該等現金產生單位的實際結果與先前用於商譽減值評估的預測結果進行比較，評估管理層批准的財務預算的合理性；
- 評估管理層對關鍵假設進行的敏感度分析是否合理，以瞭解假設的合理變化對可收回金額的影響；及
- 檢查使用價值計算的算術準確性。

獨立核數師意見

其他事項

截至二零二四年十二月三十一日止年度的貴集團綜合財務報表由其他核數師核數，該核數師於二零二四年四月三十日就該等財務報表已出具無保留意見。

年報內其他資料

董事負責編製其他資料。其他資料包括貴公司年報內之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此作出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不就該等其他資料發表任何形式之核證結論。

就吾等對綜合財務報表之審核而言，吾等負責閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或是否存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已完成之工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此一事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實公平之綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營能力，並披露與持續經營有關之事項（如適用）。除非董事有意將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行之辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎之會計法。

董事亦負責監管貴集團之財務報告過程。審核委員會協助董事在此方面履行彼等之責任

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

吾等之目標是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見之核數師報告。根據委聘條款，本報告僅向閣下（作為整體）作出，而不作其他用途。吾等不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港核數準則進行之審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港核數準則進行審核的一部分，吾等運用了專業判斷，在整個審核過程中抱持專業懷疑態度。吾等亦：

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任 (續)

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審核憑證，作為吾等意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核有關之內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之恰當性及所作出會計估計和相關披露資料之合理性。
- 對董事採用以持續經營為基礎的會計法之恰當性作出結論。根據所得之審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性而可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者關注綜合財務報表中之相關披露資料。倘有關披露資料不足，則修訂吾等之意見。吾等之結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評估綜合財務報表（包括披露資料）之整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公平反映有關交易及事項。
- 規劃並執行審計工作，就貴集團內實體或業務單位之財務資料獲取充分及適當之審核證據，作為對綜合財務報表發表意見之基礎。吾等負責指導、監督及複核為貴集團審計目的所執行之查核工作。吾等僅對吾等之審核意見承擔責任。

吾等與審核委員會溝通了（其中包括）計劃之審核範圍、時間安排、重大審核發現等事項，包括吾等在審核期間識別出內部控制之任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性之關係及其他事項，以及在適用的情況下，已採取之消除威脅或防範措施。

從與董事溝通之事項中，吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表之審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。吾等會在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露或在極端罕見之情況下，若有合理預期在吾等報告中溝通某事項而造成之負面後果將會超過其產生之公眾利益，則吾等將不會在此等情況下在報告中溝通該等事項。

中瑞和信會計師事務所有限公司

執業會計師

黃健誠

執業證書號碼：P07435

香港，二零二五年三月二十六日

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	7	369,101	426,784
服務成本		(309,835)	(339,750)
毛利		59,266	87,034
其他收入、虧損及收益淨額	8	(1,828)	7,422
銷售及營銷開支		(168)	(933)
行政開支		(47,538)	(58,474)
金融資產減值虧損淨額		(90,062)	(101,062)
商譽減值虧損	27	(7,818)	-
財務成本		(1,184)	(1,473)
除所得稅前虧損	9	(89,332)	(67,486)
所得稅	12(a)	10,007	10,374
年內虧損		(79,325)	(57,112)
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		(1,779)	(471)
年內全面開支總額		(81,104)	(57,583)
下列人士應占虧損			
本公司擁有人		(76,931)	(60,609)
非控股權益		(2,394)	3,497
		(79,325)	(57,112)
下列人士應占全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		(78,710)	(61,080)
非控股權益		(2,394)	3,497
		(81,104)	(57,583)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損			
- 基本及攤薄	14	(19.23)	(15.15)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	11,324	13,083
投資物業	16	14,216	-
使用權資產	17(a)	912	1,138
按公允值計入損益的金融資產	21	5,407	3,950
商譽	27	39,828	47,646
其他無形資產	28	17,793	23,336
收購物業的按金	29	3,977	3,888
遞延稅項資產	12(c)	28,107	17,802
非流動資產總額		121,564	110,843
流動資產			
應收貿易款項	18	83,956	103,948
按金、預付款項及其他應收款項	19	53,870	63,641
應收同系附屬/關聯公司款項	20	16,907	62,477
應收關聯公司款項	20	21,439	40,678
應收非控股權益款項	20	1,440	1,544
按公允值計入損益的金融資產	21	1,016	4,382
受限制銀行結餘	22	1,785	2,644
銀行結餘及現金	22	64,765	88,134
流動資產總額		245,178	367,448
流動負債			
應付貿易款項	23(a)	74,466	71,356
合約負債	24	52,978	50,862
應計費用及其他應付款項	23(b)	131,321	139,508
租賃負債	17(b)	298	321
應付同系附屬/關聯公司款項	20	2,260	1,940
應付關聯公司款項	20	21	-
應付非控股權益款項	20	159	259
銀行借款	30	-	19,366
應付稅項		11,690	12,511
流動負債總額		273,193	296,123
淨流動(負債)/資產		(28,015)	71,325
總資產減流動負債		93,549	182,168

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2024

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	17(b)	696	880
遞延稅項負債	12(c)	7,129	8,362
非流動負債總額		7,825	9,242
資產淨值		85,724	172,926
資本及儲備			
股本	25	3,403	3,403
儲備	26	30,652	109,362
本公司擁有人應佔權益		34,055	112,765
非控股權益	38	51,669	60,161
權益總額		85,724	172,926

於二零二五年三月二十六日獲董事會批准並授權刊發。

方明
執行董事

孫立功
執行董事

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	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 人應佔權益	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日	3,403	51,677	6,118	13,946	(3,931)	102,029	173,242	64,265	237,507
年內虧損	-	-	-	-	-	(60,609)	(60,609)	3,497	(57,112)
其他全面收益									
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(471)	-	(471)	-	(471)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(471)	(60,609)	(61,080)	3,497	(57,583)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	890	890
收購於一間附屬公司之額外權益 (附註 37)	-	-	603	-	-	-	603	(1,648)	(1,045)
劃撥至法定儲備之溢利	-	-	-	761	-	(761)	-	-	-
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(6,843)	(6,843)
於二零二三年十二月三十一日									
及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
年內虧損	-	-	-	-	-	(76,931)	(76,931)	(2,394)	(79,325)
其他全面收益									
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(1,779)	-	(1,779)	-	(1,779)
年內全面收益總額					(1,779)	(76,931)	(78,710)	(2,394)	(81,104)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	147	147
劃撥至法定儲備之溢利	-	-	-	1,703	-	(1,703)	-	-	-
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(6,245)	(6,245)
於二零二四年十二月三十一日	3,403	51,677	6,721	16,410	(6,181)	(37,975)	34,055	51,669	85,724

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自經營活動之現金流量			
除所得稅前虧損		(89,332)	(67,486)
就下列各項之調整：			
利息收入		(161)	(272)
應付或然代價之公平值收益		-	(5,006)
物業、廠房及設備折舊		4,063	3,358
使用權資產折舊		320	217
其他無形資產攤銷		5,543	5,542
財務成本		1,184	1,473
金融資產減值虧損淨額		90,062	101,062
商譽減值虧損		7,818	-
出售物業、廠房及設備收益		(5)	(34)
出售投資物業虧損		55	-
匯兌差額		(1,759)	(613)
租賃重估收益		-	(13)
貸款修改收益		-	(668)
投資物業公平值虧損/(收益)		944	-
終止確認或然對價應收款項產生的虧損		3,855	-
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損/(收益)		(591)	1,018
營運資金變動前之經營溢利		21,996	38,578
應收貿易款項增加		(24,259)	(21,176)
按金、預付款項及其他應收款項減少/(增加)		7,650	(4,148)
應收同系附屬/關聯公司款項減少/(增加)		8,434	(3,693)
應收關聯公司款項(增加)/減少		(2,615)	2,848
應收非控股權益款項減少		60	9,068
應付貿易款項增加/(減少)		3,110	(2,291)
合約負債增加		2,116	3,550
應計費用及其他應付款項減少		(2,299)	(7,792)
應付同系附屬公司款項增加/(減少)		320	(3,825)
應付關聯公司款項增加/(減少)		21	(19)
應付非控股權益款項減少		(100)	(2,454)
經營所得現金		14,434	8,646
已付所得稅		(2,459)	(3,826)
經營活動所得現金淨額		11,975	4,820

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自投資活動之現金流量			
已收利息收入		161	272
購買物業、廠房及設備		(2,200)	(4,732)
購買投資物業		(361)	-
已付收購物業的按金	29	-	(3,988)
出售物業、廠房及設備所得款項		288	56
出售投資物業的收入		46	-
購買按公平值計入損益的金融資產		(1,424)	(1,264)
收購附屬公司所取得之現金及現金等價物)	35(c)	(6,186)	-
存入受限制銀行結餘		859	(1,491)
投資活動所用現金淨額		(8,817)	(11,147)
來自融資活動之現金流量	35(b)		
非控股權益注資		147	890
已付利息		(563)	(1,329)
支付予非控股權益的股息		(5,803)	(5,844)
支付租賃付款的本金部分		(301)	(197)
支付租賃付款的利息部分		(57)	(40)
銀行借款所得款項		-	4,270
償還銀行借款		(19,930)	(20,070)
收購於一間附屬公司之額外權益	38	-	(1,045)
融資活動所用現金淨額		(26,507)	(23,365)
現金及現金等價物淨額減少		(23,349)	(29,692)
外匯匯率變動之影響		(20)	142
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		64,765	88,134
現金及現金等價物結餘之分析			
銀行結餘及現金		64,765	88,134

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。

於報告期初，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」）及興廣投資有限公司（「興廣投資」），兩者均為根據英屬處女群島（「英處女群島」）法律註冊成立之有限公司。於本公司而言，方明先生及謝麗華女士為一致行動人。

於二零二四年一月二十四日，方先生（本公司控股股東及非執行董事）及 Mansion Green 與 Huiyu Investment（獨立第三方並由黃鵬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 Holdings Limited（「Aspiring Vision」）、立順集團有限公司（「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，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，黃先生則作為新成員加入。

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。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納經修訂香港財務報告準則 - 於二零二四年一月一日生效

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，與本集團綜合財務報表有關且於本會計期間生效之香港財務報告準則（修訂本）

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後租回的租賃負債
香港會計準則第 1 號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動資產，及相關的 香港解釋第 5 號（2020 年）的修訂
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第 7 號（修訂本）和 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(a) 採納經修訂香港財務報告準則 - 於二零二四年一月一日生效（續）

於本年度應用新訂香港財務報告準則及準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

就編制本綜合財務報表而言，本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效且可能與本集團綜合財務報表相關的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團目前計劃於該等準則生效當日應用該等變動。

	於待定期或之後開始的 財務期間生效
香港會計準則第 21 號（修訂本）- 缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第 7 號和第 9 號（修訂本） - 金融工具的分類和計量的修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則年度改進 - 第 11 卷	二零二六年一月一日
香港會計準則第 18 號 - 財務報表的呈列和披露	二零二七年一月一日
香港會計準則第 10 號（修訂本）和香港會計準則第 28 號 - 投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資	待香港會計師公會確定

本集團正在評估該等新訂和香港財務報告準則修訂本在首次採用期間預計產生的影響。截至目前，本集團得出結論認為，除以下所述新訂香港財務報告準則，採用該等修訂和新訂準則不太可能對合併財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第 18 號 - 財務報表的呈列與披露

香港財務報告準則第 18 號 - 「財務報表的呈列與披露」，規定了財務報表列報與披露要求，將取代香港會計準則第 1 號 - 「財務報表的呈列」。延續多項香港會計準則第 1 號中要求的同時，這一新訂香港財務報告準則引入了新的規定，要求在損益表中呈列規定類別和定義的子總計項目；在財務報表附註中提供關於管理層定義的績效指標的披露；並改進財務報表中披露資訊的匯總與分拆。此外，香港會計準則第 1 號中的部分段落已移至香港會計準則第 8 號和香港財務報告準則第 7 號之中。同時，對香港會計準則第 7 號 - 「現金流量表」和香港會計準則第 33 號 - 「每股收益」也進行了少許修訂。

香港財務報告準則第 18 號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前採用。新訂準則的採用將影響損益表的呈列及未來財務報表的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第 18 號對合併財務報表的詳細影響。

3. 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，財務報表包括聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）規定之適用披露。

(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) 持續經營基礎

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約為人民幣 79,325,000 元，且於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣 28,015,000 元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

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；
- (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上述到期款項；
- (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礎編制的。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，可能會對本集團作為持續經營主體的能力產生重大疑慮，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。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製基準 (續)

(d) 持續經營基礎 (續)

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礎的會計原則。

4. 重大會計政策資料

(a) 業務合併及綜合入賬基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團內公司間之交易及集團公司間結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。除非交易提供已轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦會對銷，在此情況下，虧損於損益確認。

於報告期內收購或出售的附屬公司的業績自收購日期起或直至出售日期（如適用）計入綜合損益及其他全面收益表。本公司在必要時對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致

業務合併

當所收購的一組活動及資產符合業務的定義且控制權轉移至本集團時，本集團利用收購法將業務合併入賬。於釐定一組特定的活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估所收購的一組資產及活動是否至少包括一項投入及實質過程，以及所收購的該組資產及活動是否具有產出能力。

收購成本乃按已轉讓資產、已產生負債及本集團（作為收購方）已發行之股權於收購當日之公平值總和計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期公平值計量。本集團先前所持被收購方之股本權益以收購當日之公平值重新計量，而所產生之盈虧則於損益確認。本集團可選擇以逐筆交易之基準，按公平值或被收購方的可識別的資產淨值的適當份額計量代表目前於附屬公司擁有權益之非控股權益。所有其他非控股權益乃以公平值計量，惟香港財務報告準則規定其他計量基準則除外。所產生之收購相關成本一概列作開支，除非有關成本是於發行股本工具時產生，則有關成本會於權益中扣除。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期公平值確認。僅在彼等來自於計量期間（自收購日期起最多 12 個月）獲得的關於收購日期公平值的新資料的情況下，方會就商譽確認代價的其後調整。所有其他分類為資產或負債的或然代價的其後調整均於損益確認。

4. 重大會計政策資料 (續)

(a) 業務合併及綜合入賬基準 (續)

收購完成後，代表目前於附屬公司擁有權益之非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額，另加該非控股權益應佔其後權益變動。非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司擁有人應佔權益分開呈列。溢利或虧損及其他全面收益內各組成部分歸屬予本公司擁有人及非控股權益。全面收益總額乃歸屬於有關非控股權益，即使這會導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司擁有人應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控股權益在綜合損益及其他全面收益表內呈列為於非控股權益與本公司擁有人之間攤分年度溢利或損失總額及全面收益總額。

本集團於一間附屬公司之權益變動如不會導致失去對該附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團權益及非控股權益之賬面值已作出調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司控制權時，出售收益或虧損按 (i) 已收代價公平值與任何保留權益公平值之總和；及 (ii) 附屬公司及任何非控股權益之資產（包括商譽）及負債之過往賬面值之間的差額計算。先前於其他全面收益中就該附屬公司確認的金額按出售相關資產或負債規定的相同基準入賬。

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資公司。倘具備以下全部三項要素，本公司即對被投資公司擁有控制權：對被投資公司擁有權力；來自被投資方可變回報之風險或權利；及對其行使權力影響有關可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權要素可能有變，將會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況報表（附註39）內，於附屬公司之權益按成本減減值虧損（如有）列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊以直線法於其估計可使用年期內於計及其估計剩餘價值後扣除以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。主要年率如下：

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料 (續)

(c) 物業、廠房及設備 (續)

樓宇	20 年或土地使用權剩餘租賃期 (以較短者為準)
傢私、裝置及設備	20%
汽車	25%
電腦設備及軟件	10% to 33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	按預期可使用年期 5 年與租賃未屆滿期間之較短期間釐定的年率

倘資產賬面值超出其估計可收回金額，則該資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損指出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並於出售時於損益確認。

(d) 投資物業

投資物業是指為賺取租金或資本增值而持有的租賃權益建築物。

投資物業按公平值計量，除非其在報告期末仍處於建造或開發階段，且當時公允價值無法可靠計量。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損，於其發生當期計入損益。

投資物業在出售或退出使用時終止確認。處置投資物業的收益或損失為銷售所得款項淨額與帳面價值之間的差額，並計入損益。

(e) 租賃

作為承租人

所有租賃須於綜合財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟為實體提供會計政策選擇，可選擇不將 (i) 屬短期租賃的租賃及/或 (ii) 相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及自開始日期後租期少於 12 個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產初步按成本確認並將包括：(i) 租賃負債之初步計量金額（見下文有關租賃負債入賬之會計政策）；(ii) 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收取之租賃優惠；(iii) 承租人產生的任何初始直接成本；及 (iv) 承租人於租賃條款及條件規定之情況下拆除及移除相關資產時將產生之估計成本，惟該等成本乃因生產存貨而產生者除外。本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產按資產的估計可使用年期或租期（以較短者為準）以直線法折舊。

4. 重大會計政策資料 (續)

(e) 租賃 (續)

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未支付之租賃款項之現值確認。租賃款項將採用租賃內含之利率貼現（倘該利率可直接釐定）。倘該利率無法直接釐定，則本集團採用本集團之增量借款利率。

下列就相關資產於租賃期內的使用權而並非於租賃開始日期支付之款項被視為租賃款項：(i) 固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii) 取決於某項指數或利率之可變租賃款項（初步按開始日期之指數或利率計量）；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額；(iv) 倘承租人可合理確定將行使購買選擇權，則該選擇權之行使價；及 (v) 倘租賃期反映承租人將行使選擇權終止租賃，則終止租賃之罰款。

於開始日期後，本集團通過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii) 減少賬面值以反映已付租賃款項；及 (iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，或反映經修訂實質固定租賃款項。

當本集團修訂其任何租賃期限的估計時（例如，由於其重新評估承租人延期或終止行使選擇權的可能性），其會調整租賃負債的賬面值以反映於修訂期限內應支付的款項，並使用經修訂貼現率進行貼現。當根據利率或指數對未來租賃款項的可變要素進行修訂時，租賃負債的賬面值亦進行類似修訂，惟貼現率保持不變。在這兩種情況下，均會對使用權資產的賬面值進行同等的調整，並在餘下（經修訂）租期內攤銷經修訂賬面值。倘使用權資產的賬面值調整為零，則任何進一步削減於損益確認。

當本集團與出租人重新磋商租賃合約條款時，倘重新磋商導致以與獲得額外使用權的單獨價格相當的金額租賃一項或多項額外資產，則該修改入賬列為單獨租賃，在所有其他情況下，倘重新磋商增加租賃範圍（無論為延長租期，或租賃一項或多項額外資產），則使用於修改日期適用的貼現率重新計量租賃負債，且使用權資產按相同金額進行調整。除 COVID-19 相關租金優惠採用的可行權宜方法外，倘重新磋商導致租賃範圍減小，則租賃負債的賬面值及使用權資產按相同比例減少，以反映部分或全部終止租賃，而任何差額於損益確認。其後對租賃負債進行進一步調整，以確保其賬面值反映經重新磋商期限內重新磋商的付款金額，經修改的租賃款項按於修改日期適用的比率貼現，且使用權資產按相同金額進行調整。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料 (續)

(f) 無形資產

單獨獲得的無形資產初始按成本確認。於業務合併中獲得的無形資產的成本為其於收購日期的公平值。具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。

可使用年期及攤銷方法於報告期末檢討及酌情調整。按直線法於可使用年期提供的攤銷如下：

客戶關係	四至八年
------	------

其後支出僅於其增加與之相關的特定資產所體現的未來經濟利益時方予以資本化。所有其他支出，包括內部產生的商譽及品牌支出，於產生時於損益確認。

無形資產於出售時，或當預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量）於終止確認資產時於損益確認。

(g) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產（並無重大融資部分的應收貿易款項除外）初步按公平值加上與收購或發行金融資產直接應佔的交易成本（倘屬並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的項目）計量。並無重大融資部分的應收貿易款項初步按交易價格計量

所有常規金融資產買賣於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產之日）確認。常規買賣指須於一般按有關市場的規例或慣例訂立的時限內交付資產的金融資產買賣。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為按攤銷成本列賬：

攤銷成本：為收取合約現金流量而持有且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認產生的任何收益於損益確認。

權益投資

本集團將其並非持作買賣之股本投資分類為按公平值計入損益，而公平值變動及股息收入於損益確認。

4. 重大會計政策資料 (續)

(g) 金融工具 (續)

(ii) 金融資產的減值虧損

本集團就應收貿易款項及按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認虧損撥備。預期信貸虧損基於下列其中一項基準計量：

- (1) 12 個月預期信貸虧損：於報告日期後 12 個月內可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損；及
- (2) 全期預期信貸虧損：於金融工具預計年期內所有可能發生的違約事件產生的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按根據合約應付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率的近似值貼現。

本集團已選擇使用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」簡化法計量屬貿易性質之應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的虧損撥備，並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按與債務人相關的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃基於 12 個月預期信貸虧損計量。然而，倘信貸風險自產生起大幅增加，則將基於全期預期信貸虧損計提撥備。

當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，金融資產倘逾期超過 30 日，其信貸風險會大幅增加。

信貸減值的金融資產的利息收入乃基於金融資產的攤銷成本（即總賬面值減去虧損撥備）計量。對於並無信貸減值的金融資產，利息收入基於總賬面值計量。

違約的定義

本集團認為，就內部信貸風險管理而言，以下事項構成違約事件，原因為歷史經驗表明符合以下任一標準的應收款項通常無法收回。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料 (續)

(g) 金融工具 (續)

(ii) 金融資產減值虧損 (續)

- 當交易對手違反財務契諾時；或
- 內部開發或從外部來源獲得的資料表明，債務人不大可能悉數向包括本集團在內的債權人付款（並無考慮本集團持有的任何抵押品）。

撇銷

金融資產的賬面總額在並無實際收回前景的情況下予以撇銷（部分或全部）。當本集團確定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流量償還撇銷金額時，通常會出現這種情況。然而，為遵守本集團收回到期款項的程序，已撇銷金融資產仍可能需要強制執行。

(iii) 金融負債

本集團視乎金融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。

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債乃收購作於短期內出售，則會分類為持作買賣。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣的負債收益或虧損均在損益內確認。

倘合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為按公平值計入損益的金融負債，惟倘嵌入式衍生工具並無大幅修改現金流量或明確禁止區分嵌入式衍生工具則除外。

倘符合下列標準，金融負債可於初步確認時指定為按公平值計入損益：(i) 該指定消除或大幅減少另行按不同基準計量負債或確認收益或虧損將產生的不一致處理；(ii) 負債為一組根據既定風險管理策略按公平值基準管理及評估表現的金融負債的一部分；或 (iii) 金融負債包含將需要獨立記賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，而公平值變動均於產生期間在損益確認，惟除因於其他全面收益呈列及隨後並無重新分類至損益的本集團自有信貸風險所產生的收益及虧損外。於損益確認的公平值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

4. 重大會計政策資料 (續)

(g) 金融工具 (續)

(iii) 金融負債 (續)

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/關聯公司、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。

當負債終止確認時及透過攤銷程序，收益或虧損會於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入或利息開支之方法。實際利率指透過金融資產或負債之預計年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

(vi) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則，則本集團終止確認該金融資產。

當相關合約中規定之義務解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行其本身之股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行之股本工具即代表所付代價，乃初步按有關金融負債（或當中部分）註銷當日之公平值確認及計量。倘已發行股本工具之公平值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債之公平值計量。年內已註銷金融負債（或當中部分）之賬面值與所付代價之間之差額乃於損益中確認。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料 (續)

(h) 非金融資產（商譽除外）減值

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備、使用權資產、於附屬公司的權益及其他無形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已出現減值虧損或先前已確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少。倘存在任何該等跡象，本集團會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團則估計資產所屬現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額。可回收金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，乃使用可反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產的特有風險（未來現金流量的估計並無就此作調整）的除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘若資產（或現金產生單位）的可回收金額估計將低於其賬面值，則將資產（或現金產生單位）的賬面值減至其可回收金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則將資產（或現金產生單位）的賬面值增加至其經修訂的估計可收回金額，惟所增加的賬面值不得超過倘過往年度並無就資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行活期存款以及其他初始屆滿期為三個月或以下之高流動性短期投資，該等投資可隨時變現為可知數量之現金，而其須承受之價值變動風險並不重大。

(j) 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而須承擔現行責任（不論是法定或推定），而該責任很可能致使外流之經濟利益將用於清償該責任，且其金額可進行可靠估計，則確認作出撥備。

倘經濟利益需要外流的可能性不大，或不能對金額作出可靠估計，則有關責任會作為或然負債披露，惟若經濟利益外流的可能性極低則作別論。就可能產生的責任而言，如其存在僅能以一項或多項未來事件的發生或不發生來證實，亦披露為或然負債，除非經濟利益外流的可能性極低則作別論。

(k) 稅項

所得稅指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合損益及其他全面收益表內呈報之溢利，乃由於其不包括其他各年度應課稅或可予扣減之收入或開支項目以及亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目。本集團的即期稅項負債按報告期末前已實施或已實質實施的稅率計算。

4. 重大會計政策資料 (續)

(k) 稅項 (續)

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言所使用之相應金額之暫時性差額而確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。倘很有可能取得應課稅溢利用作抵銷可供扣減暫時性差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已實施或已實質實施之稅率計量。

當有法定可強制實施權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當其與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷，本集團擬根據淨額基準清算即期稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之權益所產生之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

(l) 外幣換算

集團實體以其經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）以外的貨幣進行的交易按交易進行時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末當時的匯率換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間於損益中確認。

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為本集團的呈列貨幣（即人民幣），惟匯率於期內大幅波動則除外，在此情況下，則使用與交易進行時所用匯率相若的匯率。海外業務的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收益內確認，並於權益內累計為匯兌儲備（歸屬於非控股權益（如適用））。於集團實體的個別財務報表的損益賬內確認的匯兌差額於換算長期貨幣項目（構成本集團於有關海外業務的淨投資的一部分）時重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

於出售海外業務時，就該業務截至出售日期而於匯兌儲備內確認之累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售損益之一部分。

收購海外業務產生之已收購可識別資產公平值調整，被視為該海外業務之資產及負債，並按報告期末之匯率換算。由此產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料 (續)

(m) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利乃指預計在僱員提供相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利（離職福利除外）。短期僱員福利於僱員提供相關服務的期間內確認。

(ii) 退休福利計劃

離職福利乃於本集團不能撤回所提供的福利時及本集團確認涉及離職福利付款的重組成本時（以較早者為準）確認。

(iii) 離職福利

離職福利乃於本集團不能撤回所提供的福利時及本集團確認涉及離職福利付款的重組成本時（以較早者為準）確認。

(n) 政府補助

在合理地保證本集團會遵守政府補助的附帶條件及將得到補助後，政府補助方會予以確認。

作為已產生的開支或虧損的補償或以給予本集團即時財政支持（而不會產生未來相關成本）而應收的政府補助，於其成為應收款項的期間於損益中確認。

(o) 收益確認

客戶合約收益於商品或服務控制權轉移至客戶時按反映本集團預期交換該等商品或服務應得代價金額確認，代第三方收取的金額除外。收益不包括增值稅。

取決於合約條款及適用於該合約之法律規定，服務的控制權可隨一段時間或於某一時間點轉移。倘滿足下列條件，服務的控制權乃隨一段時間轉移：

- 於實體履約時客戶同時取得並耗用該實體履約所提供的利益；
- 本集團的履約行為創造或提升客戶於本集團履約時已控制的資產；或
- 本集團履約時並無創造對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可強制執行權利。

倘服務的控制權隨時間轉移，收益乃參照完全滿足相關履約責任的進度而於合約期間予以確認。否則，收益於客戶取得服務控制權的時間點確認。

4. 重大會計政策資料 (續)

(o) 收益確認 (續)

房地產代理服務所得收益於服務獲提供及物業買方已簽訂買賣協議及根據不同代理合約列明的條款及條件支付所需款項時予以確認，因為本集團僅在那時有權利就已履約的服務收取物業開發商的付款。本集團的應收佣金率隨預先協定的銷售目標而變化。本集團達致協定的銷售目標前，本集團會按較低的佣金率確認收益。直至銷售目標達致後，本集團方會就上一期間已履行的履約責任按較高的佣金率確認增量收益（即可變代價）。達致與若干開發商預先協定的銷售目標的績效花紅僅於已確認的累計收益金額很可能不會發生重大撥回時方會予以確認。

就按包乾制基準收費的在管物業之物業管理服務收入而言，倘本集團擔任主事人並主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主費用確認為收益，金額為本集團有權開具賬單並與所提供的服務直接對應的費用，以及所有相關的物業管理成本作為其服務成本。物業管理服務的收益於提供服務的會計期間隨時間確認。

非業主增值服務的收益隨時間確認。本集團在當月提供服務時，根據所提供服務的實際水平按預先釐定的價格向客戶開具月度賬單。

社區增值服務收益於提供相關服務時確認。交易付款於向客戶提供社區增值服務時即時到期。

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

合約資產及負債

合約資產指本集團就其向客戶轉讓服務收取代價的尚未成為無條件的權利。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利（即該代價到期支付前僅需經過一段時間）。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價（或到期應收取的代價金額）而須轉讓服務予客戶的責任。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料 (續)

(o) 收益確認 (續)

主事人與代理人

當另一方涉及向客戶提供商品或服務時，本集團確定其承諾的性質為自行提供特定商品或服務的履約義務（即本集團為主事人）或安排該等商品或服務將由另一方提供（即本集團為代理人）。

倘本集團在特定商品或服務轉移予客戶之前控制該商品或服務，則本集團為主事人。

倘本集團的履約義務為安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本集團在另一方提供的特定商品或服務轉移予客戶之前並無控制該商品或服務。當本集團擔任代理人時，其按預期有權收取的任何費用或佣金的金額確認收益，以換取安排另一方提供的特定商品或服務。

(p) 商譽

商譽指已轉讓代價之公平值、於被收購方任何非控股權益金額及本集團先前所持被收購方股本權益之公平值超過於收購日期的已計量可識別資產及負債的公平值總和。

倘可識別資產及負債之公平值超出已付代價之公平值、於被收購方任何非控股權益及收購方先前所持被收購方之股本權益於收購當日的公平值數額總和，則超出部分於收購日期經重估後於損益中確認。

商譽按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到預期可從合併所產生協同效益獲益之各個有關現金產生單位。現金產生單位為最小可識別資產組別，其產生的現金流入基本上獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入。已獲分配商譽之現金產生單位每年及每當有跡象顯示該單位可能出現減值時透過比較其賬面值與其可收回金額進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損先削減分配到該單位之任何商譽賬面值，其後以該單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之賬面值。然而，分配至每項資產之虧損並不會減損個別資產之賬面值至低於其公平值減出售成本（若能夠計量）或其使用價值（若能夠釐定）（以較高者為準）。商譽之任何減值虧損於損益中確認且不會於其後期間撥回。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值進行判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂期間，則其修訂會於修訂期間確認，或倘會計估計的修訂影響當期及未來期間，則相關修訂將於修訂期間及未來期間確認。

以下討論適用於本集團會計政策以及導致於下一財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整之重大風險之估計及假設之判斷。

(i) 屬貿易性質的應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯方及非控股權益款項減值

本集團根據有關違約風險及預期信貸虧損率之評估計提應收貿易款項以及應收同系附屬/關聯公司、關聯方及非控股權益款項減值撥備，有關詳情載於附註 33(a)。本集團根據信貸虧損經驗、逾期應收賬款賬齡、客戶還款記錄及客戶信貸評級、財務狀況以及對當前及預測整體經濟狀況的評估，運用判斷作出該等評估及選擇估計的輸入數據。

(ii) 商譽減值

釐定商譽是否出現減值需要估計商譽已分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額（即使用價值或公平值減出售成本中的較高者）。計算使用價值要求本集團估計預期來自現金產生單位（或現金產生單位組別）的未來現金流量及適當的貼現率以計算現值。編製經批准財務預算所涵蓋期間的現金流量預測所涉及的主要估計包括收益增長率、估計毛利、估計除稅前溢利及稅前貼現率。倘實際未來現金流量少於預期，或事實及情況變動導致未來現金流量下調或稅前貼現率上調，則可能會產生重大減值虧損或進一步減值虧損。

於二零二四年十二月三十一日，扣減商譽減值虧損之人民幣 7,818,000 元（二零二三年：人民幣零元）後，商譽的賬面值為人民幣 39,828,000 元（二零二三年：人民幣 47,646,000 元）。可收回金額計算的詳情載列於附註 27。

(iii) 房地產代理服務收入之收益確認

管理層估計為換取已提供服務而收取的房地產代理服務收入之總代價（包括估計可變代價），相關會計政策載列於附註 4(o)。可變代價乃已確認的累計收益於未來期間極大可能不會出現重大撥回之金額，前提是與可變代價有關的不確定因素其後獲得解決。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

(iv) 遞延或然負債

遞延稅項負債按本公司於中國之附屬公司未分配盈利以 10% 的稅率累計（經考慮本公司有關附屬公司之歷史股息），有關詳情載於附註 12(c)。

相關附屬公司之股息政策受財務及市場狀況、可供分配予相關附屬公司之資金及儲備之可用性影響。倘本公司相關附屬公司之股息政策出現變動，則未分配盈利之預繳稅項之遞延稅項亦會因此出現變動。

(v) 具有有限可使用年期之無形資產之估計可使用年期

管理層就計算無形資產攤銷釐定本集團具有有限可使用年期之無形資產之估計可使用年期。該估計乃經考慮無形資產可能產生經濟利益的預計期間後釐定。管理層每年檢討估計可使用年期，並於管理層認為可使用年期與先前估計不同時調整未來攤銷費用。

(vi) 非金融資產（商譽除外）減值

本集團於報告期末評估所有非金融資產（包括使用權資產）是否存在任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象表明其賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者）時，存在減值。公平值減出售成本的計算乃基於類似資產的公平交易中具有約束力的銷售交易的可用數據、可觀察市場價格、在不太活躍的市場中類似資產的交易價格，並進行調整以反映自以該等價格或其他估值技術（如適用）減出售資產的增量成本發生交易日期起經濟狀況的任何變化。於計算使用價值時，管理層估計預期來自資產或現金產生單位的未來現金流量並選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。

(vii) 金融工具的公平值計量

於綜合財務狀況表錄得的按公平值計入損益的金融資產的公平值及應收及應付或然代價無法自活躍市場獲得時，其公平值採用估值技術釐定，包括使用可資比較近期公平交易及市場參與者常用的其他估值技術。該等模式的輸入數據盡可能來自可觀察市場，但在不可行的情況下，於確定公平值時需要一定程度的判斷。判斷及估計包括考慮波動率、無風險利率、盈利倍數及貼現率等輸入數據。有關該等因素的假設變化可能會影響金融工具的報告公平值。

6. 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。

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。

	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	房地產代理服務	物業管理服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益			
外部銷售	6,753	362,348	369,101
分部(虧損)/溢利	(46,015)	6,095	(39,920)
對賬：			
終止確認或然代價應收款項產生的虧損			(3,855)
未分配企業開支			(45,557)
出所得稅前虧損			(89,332)

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 分部報告 (續)

未分配企業開支主要包括法律及專業費用以及部分薪金及津貼。

	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	房地產代理服務	物業管理服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他分部資料			
- 計入分部業績的金額：			
資本開支	-	2,200	2,200
金融資產減值虧損淨額	46,490	43,572	90,062
物業、廠房及設備折舊	89	3,974	4,063
使用權資產折舊	-	320	320
其他無形資產攤銷	-	5,543	5,543
財務成本	-	1,184	1,184
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損	-	(591)	(591)
投資物業的公允值(收益)/虧損	(79)	1,023	944
商譽減值虧損	-	7,818	7,818

	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	房地產代理服務	物業管理服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益			
外部銷售	29,364	397,420	426,784
分部(虧損)/溢利	(48,237)	32,383	(15,854)
對賬：			
應付或然對價公允值收益			5,006
未分配企業開支			(56,638)
除所得稅前虧損			(67,486)

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 分部報告 (續) 可報告分部 (續)

	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	房地產代理服務	物業管理服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他分部資料			
- 計入分部業績的金額：			
資本開支	2	6,917	6,919
金融資產減值虧損淨額	48,410	52,652	101,062
物業、廠房及設備折舊	190	3,168	3,358
使用權資產折舊	56	161	217
其他無形資產攤銷	-	5,542	5,542
財務成本	4	1,469	1,473
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損	-	1,018	1,018

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。

有關主要客戶之資料

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十二月三十一日止年度中，來自各主要客戶的收入均單獨未超過本集團該年度總收入的 10%。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

7. 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	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
房地產代理服務			
房地產代理服務收入	於某一時間點	6,753	29,364
物業管理服務			
物業管理服務收入	於一段時間內	303,733	324,118
非業主增值服務	於一段時間內	13,106	18,045
社區增值服務	於一段時間內		
- 其他增值服務	於某一時間點	44,441	54,356
- 銷售貨品	於一段時間內	1,068	901
		362,348	397,420
		369,101	426,784

未達成履約責任

對於物業管理服務收入，本集團按月按與本集團迄今為止對客戶提供服務的價值直接對應的開票權金額確認收入。作為實際權宜方法，本集團選擇不披露該等類型合同的餘下履約義務。大部分物業管理服務合約沒有固定期限。合約期限一般設定為在交易對手通知本集團不再需要服務時屆滿。

非業主增值服務及社區增值服務均於短期內提供，期末不存在未達成履約責任。

8. 其他收入、虧損及收益淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃重估收益	-	13
貸款修改收益(附註30)	-	668
投資物業公允值虧損	(944)	
政府補助(附註)	364	1,608
利息收入	161	272
或然代價之公允值收益(附註21(c))	-	5,006
終止確認或然對價應收款項產生的虧損(附註 21(c))	(3,855)	-
匯兌收益，淨值	1,759	462
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益/(虧損)(附註 21(a))	591	(1,018)
其他	96	411
	(1,828)	7,422

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。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 所得稅前虧損

此經扣除/（計入）以下各項後達致：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
核數師薪酬		
- 審核服務	1,552	1,986
- 非審核服務	-	429
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	5,543	5,542
物業、廠房及設備折舊	4,063	3,358
使用權資產折舊	320	217
出售物業、廠房及設備虧損	(5)	(34)
租賃負債的利息開支	57	40
銀行借款的利息開支	1,127	1,433
僱員福利開支 (附註10)	150,600	172,241
短期租賃開支	4,043	7,982
就下列各項確認之金融資產的減值虧損/ (減值虧損撥回) 淨額：		
- 應收貿易款項	43,617	24,156
- 應收同系附屬/關聯公司* 款項	22,605	56,492
- 應收關聯公司款項	21,854	19,869
- 應收非控股權益款項	44	(384)
- 收購物業的按金	(89)	100
- 其他應收款項	2,031	829
	90,062	101,062

減值評估詳情載於附註 33(a)。

* 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。

10. 僱員福利開支

僱員福利開支（包括董事薪酬(附註 11)）包括：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	139,614	159,051
退休福利計劃供款	10,986	13,190
	150,600	172,241

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 董事薪酬（包括主要行政人員）及五名最高薪酬人士

(a) 董事薪酬（包括主要行政人員）

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度					
執行董事					
韓曙光先生	-	1,247	100	87	1,434
謝麗華女士	60	-	-	-	60
非執行董事					
方明先生	60	-	-	-	60
獨立費執行董事					
梁偉雄先生	166	-	-	-	166
田秋生先生	131	-	-	-	131
杜稱華先生	131	-	-	-	131
	548	1,247	100	87	1,982

11. 董事薪酬（包括主要行政人員）及五名最高薪酬人士（續）

(a) 董事薪酬（包括主要行政人員）（續）

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年 十二月三十一日止年度					
執行董事					
韓曙光先生	-	1,117	170	91	1,378
容海明女士*	-	184	-	60	244
易若峰先生 [#]	-	735	-	45	780
謝麗華女士	-	115	-	-	115
非執行董事					
方明先生	115	-	-	-	115
獨立非執行董事					
梁偉雄先生	193	-	-	-	193
廖俊平博士 [^]	169	-	-	-	169
田秋生先生	188	-	-	-	188
杜稱華先生	188	-	-	-	188
	853	2,151	170	196	3,370

* 容女士於二零二三年九月二十八日辭任本公司董事。

[#] 易先生於二零二三年十一月三十日辭任本公司董事。

[^] 廖博士於二零二三年十一月十六日辭任本公司董事。

年內，本集團並無向董事支付任何酬金作為吸引其加入或加入本集團後之激勵（二零二三年：人民幣零元）。年內，根據中國法律及法規，本集團未向任何人士支付（二零二三年：人民幣375,000元）作為不重續僱傭協議的補償。此外，年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金（二零二三年：人民幣零元）。

酌情花紅乃經參考年內本集團之財務表現及個別董事之表現而釐定。

上述所示之執行董事酬金主要係因其擔任本公司及本集團事務管理職務所獲取；非執行董事酬金主要係因其擔任本公司或其附屬公司董事職務所獲取；獨立非執行董事酬金則主要係因其擔任本公司董事職務所獲取。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 董事薪酬（包括主要行政人員）及五名最高薪酬人士（續）

(b) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括一名本公司董事（二零二三年：二名董事），其酬金載於附註 11(a)呈列的分析中。年內，剩餘四名（二零二三年：三名）非董事最高薪酬人士的酬金如下

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,103	1,467
酌情花紅	374	339
退休福利計劃供款	163	57
	3,640	1,863

年內，本集團並無向上述最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引其加入或加入本集團後之激勵或離職賠償（二零二三年：人民幣零元）。

酬金屬於下列範圍的非董事、最高薪酬人士之人數如下：

	二零二四年	二零二三年
零港元至1,000,000港元（相當於約人民幣零元至人民幣924,000元）	4	3

已付或應付高級管理層成員的酬金介乎以下範圍：

	二零二四年	二零二三年
零港元至1,000,000港元（相當於約人民幣零元至人民幣924,000元）	4	3

12. 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅金額指：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項 - 中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
- 年內撥備	1,531	2,978
- 有關過往年度(超額撥備) / 撥備不足	-	(648)
	1,531	2,330
遞延稅項 (附註 12(c))	(11,538)	(12,704)
	(10,007)	(10,374)

12. 所得稅 (續)

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅金額指 (續)

附註:

- (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二零二三年十二月三十一日止年度享受 5% (二零二三年: 5%) 的優惠所得稅率。

(b) 根據綜合損益及其他全面收益表，年內所得稅可與除所得稅前虧損對賬如下

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(89,332)	(67,486)
按25%(二零二三年: 25%)中國企業所得稅稅率計算之稅項	(22,333)	(16,872)
微利附屬公司不同稅率之稅務影響	(6,016)	(9,489)
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	-	129
非應課稅收入之稅務影響	(2,093)	(3,394)
不可扣減稅項開支之稅務影響	16,526	15,572
未確認稅項虧損之稅務影響	3,909	4,458
中國附屬公司之未分配盈利之遞延稅項	-	(130)
過往年度稅項開支超額撥備	-	(648)
年內所得稅	(10,007)	(10,374)

(c) 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於本年度及過往年度變動如下:

	稅項虧損 人民幣千元	金融資產 減值 人民幣千元	收購附屬公 司之公平值 調整 人民幣千元	中國一間 附屬公司之 未分配盈利 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 收入 人民幣千元	按公平值 計入損益的 投資物業 收入 人民幣千元	按公平值 計入損益的 投資物業 虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
與二零二三年一月一日	(2,822)	(3,791)	7,219	2,658	-	-	-	3,264
計入損益(附註12(a))	(390)	(10,799)	(1,385)	(130)	-	-	-	(12,704)
於二零二三年十二月三十一日								
及二零二四年一月一日	(3,212)	(14,590)	5,834	2,528	-	-	-	(9,440)
計入損益(附註 12(a))	(880)	(9,168)	(1,386)	-	133	20	(257)	(11,538)
於二零二四年十二月三十一日	(4,092)	(23,758)	4,448	2,528	133	20	(257)	(20,978)

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

12. 所得稅 (續)

(c) 遞延稅項 (續)

以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
遞延稅項資產	28,107	17,802
遞延稅項負債	(7,129)	(8,362)
	20,978	9,440

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業須就向外方投資者宣派的股息提撥 10%預扣稅項。該規定由二零零八年一月一日起生效，並應用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。若中國與外方投資者所屬司法權區有稅務協定，於中國成立的外資企業可申請較低預扣稅率。就本集團而言，中國附屬公司未分派盈利的適用稅率為 10%。因此，本集團須就該等於中國成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生的盈利而分派的股息預扣稅項。

於二零二四年十二月三十一日，並未就若干未分派盈利人民幣 266,345,000 元（二零二三年：人民幣 239,288,000 元）應付之預扣稅作出遞延稅項負債撥備。根據管理層對資金要求的估計，於可見未來，有關未分派盈利金額預期撥歸中國附屬公司所有，不會向境外投資者分派。

於二零二四年十二月三十一日，本集團可用於抵銷若干附屬公司未來溢利之未動用稅項虧損約為人民幣 16,245,000 元（二零二三年：人民幣 37,635,000 元）。

未動用稅項虧損可於五至十年（二零二三年：五至十年）內用於抵銷產生虧損的未來應課稅溢利。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無其他重大未確認遞延稅項。

13. 股息

本公司於年內並無派付或宣派股息（二零二三年：無），自本報告期末以來亦無擬派任何股息。

14. 每股虧損

計算每股基本虧損乃基於以下數據

	二零二四年	二零二三年
本公司擁有人應佔年內虧損(人民幣千元)	(76,931)	(60,609)
就計算每股基本虧損而言之普通股加權平均數	400,000,000	400,000,000

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃物業 裝修	傢俬、裝置 及設備	汽車	電腦設備及 軟件	總計
	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
成本						
於二零二三年一月一日	2,891	4,221	1,288	250	7,358	16,008
添置	1,564	1,146	462	1,243	2,504	6,919
出售	-	-	-	(15)	(129)	(144)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	4,455	5,367	1,750	1,478	9,733	22,783
添置	546	-	206	275	1,986	3,013
重新分類至投資物業(附註16)	(534)	-	-	-	-	(534)
出售	-	(163)	(661)	(114)	(238)	(1,176)
於二零二四年十二月三十一日	4,467	5,204	1,295	1,639	11,481	24,086
累計折舊						
於二零二三年一月一日	(232)	(1,236)	(768)	(35)	(4,191)	(6,462)
年內折舊	(193)	(1,307)	(243)	(94)	(1,521)	(3,358)
出售時核銷	-	-	-	1	119	120
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	(425)	(2,543)	(1,011)	(128)	(5,593)	(9,700)
年內折舊	(191)	(1,877)	(312)	(366)	(1,317)	(4,063)
重新分類至投資物業(附註16)	108	-	-	-	-	108
出售時核銷	-	163	536	5	189	893
於二零二四年十二月三十一日	(508)	(4,257)	(787)	(489)	(6,721)	(12,762)
賬面淨額						
於二零二四年十二月三十一日	3,959	947	508	1,150	4,760	11,324
於二零二三年十二月三十一日	4,030	2,824	739	1,350	4,140	13,083

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 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。截至二零二四年十二月三十一日，本集團出租一處商鋪，並有意持有其餘（十項處商業物業及五個停車位）投資物業以賺取租金或獲取資本增值。

於二零二四年十二月三十一日，投資物業按公開市場價值進行重估，參考了由獨立估值師戴德梁行有限公司提供的類似房產近期交易的市場證據。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	-	-
添置 (附註31(i))	14,835	-
自物業、廠房及設備重新分類至投資物業	426	-
出售	(101)	-
公平值虧損	(944)	-
於十二月三十一日	14,216	-

描述	評估技術	重大非可觀測數據	區間	增加輸入對於 公平值的影響	公平值 人民幣千元
投資物業 - 中國	直接對比方式	停車位市場價格	人民幣109,000元	增加	545
投資物業 - 中國	直接對比方式	商鋪市場價格	每平方米 人民幣8,000元 - 人民幣22,000元	增加	13,671

17. 租賃

本集團就使用中國的辦公室及商鋪物業及停車位訂立多項租賃協議，租期為二至六年（二零二三年：二至七年）。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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已訂立一項新租賃合約。因租賃開始，本集團相應確認成本為人民幣 94,000 元之使用權資產及對應金額為人民幣 94,000 元之租賃負債。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 租賃 (續)

(a) 使用權資產

	辦公室及店鋪物業 人民幣千元
成本	
於二零二三年一月一日	348
添置	1,299
租賃評估	(348)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	1,299
添置	94
租賃終止	(128)
於二零二四年十二月三十一日	1,265
累計折舊	
於二零二三年一月一日	(151)
年內折舊	(217)
租賃修改時核銷	207
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	(161)
年內折舊	(320)
租賃終止	128
於二零二四年十二月三十一日	(353)
賬面淨值	
於二零二四年十二月三十一日	912
於二零二三年十二月三十一日	1,138

使用權資產人民幣 682,000 元計入現金產生單位「方圓現代生活」，其餘人民幣 230,000 元之之使用權資產計入現金產生單位「益康」。各現金產生單位減值評估載列於附註 27。

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
經營活動內	4,043	7,982
融資活動內	358	237
	4,401	8,219

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 租賃 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債所適用的增量借款利率（「**增量借款利率**」）範圍為 3.20%至 27.52%，該利率參考戴德梁行估計的增量借款利率確定。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債	298	321
非流動負債	696	880
	994	1,201

	現值 人民幣千元	利息 人民幣千元	最低租賃付款 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日			
不遲於一年	298	13	311
超過一年但不超過兩年	275	26	301
超過兩年但不超過五年	421	53	474
五年後	-	-	-
	994	92	1,086

	現值 人民幣千元	利息 人民幣千元	最低租賃付款 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日			
不遲於一年	321	16	337
超過一年但不超過兩年	236	14	250
超過兩年但不超過五年	612	80	692
五年後	32	12	44
	1,201	122	1,323

本年度期間，本集團作為承租人之重要短期租賃如下：

基礎資產	實際租賃期限	年度租金 人民幣千元
物業 I	12個月	3,398
物業 II	3個月	162

計入所得稅前虧損之短期租賃開支(附註 9)。

截至本報告期末，本集团并无任何与短期租赁相关之承诺事项。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 應收貿易款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收貿易款項	166,224	142,599
減：減值虧損	(82,268)	(38,651)
	83,956	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。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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	61,946	64,456
一至兩年	17,975	32,977
兩年以上	4,035	6,515
	83,956	103,948

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。應收貿易款項減值撥備變動列示於附註 33(a)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，已就應收貿易款項總額作出額外撥備人民幣 43,617,000 元（二零二三年：人民幣 24,156,000 元）。

於二零二三年十二月三十一日，本公司一間附屬公司的應收貿易款項最高金額約為人民幣 28,152,000 元已抵押作為銀行貸款人民幣 19,930,000 元的抵押品（附註 30）。於二零二四年十二月三十一日，該銀行貸款已於到期前全額償付，惟相關股權質押解除程序尚未完成。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租金及公用事業按金	1,107	1,010
預付款項(附註(a))	9,725	16,035
其他應收款項及按金(附註(b))	38,362	38,706
代業主付款	9,093	10,276
	58,287	66,027
減：減值虧損	(4,417)	(2,386)
	53,870	63,641

年內其他應收款項及按金之虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	2,386	1,557
年內確認之減值虧損(附註33(a))	2,031	829
於十二月三十一日	4,417	2,386

附註：

- (a) 餘額指預付水電費、清潔費、汽車燃料費及付予房地產代理的佣金。餘下預付款項其後將於本集團耗用該等費用的利益時確認為行政開支。預付佣金將於本集團確認相關房地產代理服務收入時隨後確認為佣金開支並於損益中扣除。
- (b) 於二零二四年十二月三十一日，其他應收款項及按金包括根據相關協議已支付予分包房地產代理的可退回按金約人民幣 894,000 元（二零二三年：人民幣 974,000 元），以讓該等代理為本集團於中國的一手市場項目中提供房地產代理服務。按金將於相關協議（年期一般少於一年）完成後發放予本集團。餘下結餘主要包括醫療保險、物業管理服務投標及房屋公共維修資金之按金。

於二零二四年十二月三十一日，其他應收款項及按金包含人民幣 15,000,000 元（二零二三年：人民幣 15,000,000 元），此筆款項係根據相關協議支付予房地產開發商之按金，用以取得車位代理銷售權，從而出售車位使用權。若車位使用權未能成功出售，本集團有權收回該筆按金。

其他結餘款項主要包括停車位按金、醫療保險、物業管理服務項目投標及住房公積金。

20. 應收/應付同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日應收/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，且該等公司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。除附註 9 披露之方圓集團，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/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 5,523,000 元（扣除減值虧損人民幣 24,294,000 元）（二零二三年：人民幣 17,411,000 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。

於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項採取的減值政策載於附註 33(a)。

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收同系附屬/關聯公司款項	97,727	120,692
減：減值虧損	(80,820)	(58,215)
	16,907	62,477
一年內	846	8,323
一至兩年	962	40,676
兩年以上	15,099	13,478
	16,907	62,477

年內應收同系附屬/關聯公司款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	58,215	1,723
年內確認之減值虧損	22,605	56,492
於十二月三十一日	80,820	58,215

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 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)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收關聯公司款項	63,802	61,187
減：減值虧損	(42,363)	(20,509)
	21,439	40,678
一年內	2,905	2,961
一年以上	18,534	37,717
	21,439	40,678

年內應收關聯公司款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	20,509	640
年內確認之減值虧損	21,854	19,869
於十二月三十一日	42,363	20,509

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收非控股權益款項	1,600	1,660
減：減值虧損	(160)	(116)
	1,440	1,544
一年內	-	950
一年以上	1,440	594
	1,440	1,544

年內有關應收非控股權益款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	116	500
年內確認之減值虧損	44	-
年內已撥回減值虧損	-	(384)
於十二月三十一日	160	116

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付同系附屬/關聯公司款項		
一年內	2,260	1,491
一年以上	-	449
	2,260	1,940

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付關聯公司款項		
一年內	21	-

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付非控股權益款項		
一年內	159	259

21. 按公平值計入損益的金融資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非上市合夥企業投資，按公平值(附註(a))	5,407	3,950
非上市投資，按公平值(附註(b))	1,016	527
應收或然代價(附註(c))	-	3,855
	6,423	8,332
分類為：		
非流動部分	5,407	3,950
流動部分	1,016	4,382
	6,423	8,332

附註：

- (a) 於二零二三年七月三十一日，本集團以現金代價人民幣 1,264,000 元向一名獨立第三方收購廣州灝方熹匯投資合夥企業（有限合夥）（「廣州灝方熹匯」）15%的股權。於二零二四年八月十二日，本集團以現金代價人民幣 924,000 元向一名獨立第三方進一步收購廣州灝方熹匯 10%的股權。廣州灝方熹匯的目標是透過股權投資，以實現資本增值。根據合夥企業協議，本集團為其中一名有限合夥人，無權參與廣州灝方熹匯的財務及經營決策，而普通合夥人（為獨立第三方）有權利及權力管理廣州灝方熹匯的日常事務。本集團因其於合夥企業的權益而承受的最大虧損風險以賬面值人民幣 2,080,000 元（二零二三年：人民幣 1,078,000 元）為限。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 按公平值計入損益的金融資產 (續)

於二零二二年七月八日，本集團向獨立第三方收購廣州益嘉投資合夥企業（有限合夥）（前稱深圳市樂嘉益達投資合夥企業（有限合夥）（「廣州益嘉」）40%的股權，現金代價為人民幣 3,370,000 元。廣州益嘉的目標是透過股權投資實現資本增值。根據合夥企業協議，本集團為其中一名有限合夥人，無權參與廣州益嘉的財務及經營決策，而普通合夥人（為獨立第三方）有權利及權力管理廣州益嘉的日常事務。本集團因其於合夥企業的權益而承受的最大虧損風險以賬面值人民幣 3,327,000 元（二零二三年：人民幣 2,872,000 元）為限。

於二零二四年十二月三十一日，合夥企業投資的公平值為人民幣 5,407,000 元（二零二三年：人民幣 3,950,000 元）。合夥企業投資的公平值收益人民幣 533,000 元（二零二三年：虧損人民幣 1,029,000 元）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（附註 8）。

關於公平值估計，請參見附註 33(e)。

- (b) 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。

由於管理層預期該等金融資產將於報告期後十二個月內變現，故理財產品分類為流動。

關於公平值估計，請參見附註 33(e)。

- (c) 應付/應收或然代價款項代表本集團就可能支付或收取之或然代價（以現金形式）公允價值，該等款項與收購長沙市霽陽紅物業管理有限公司（「霽陽紅」）及廣東益康物業服務有限公司（「益康」）相關。

於二零二三年十二月三十一日，益康截至二零二三年十二月三十一日止年度的預期純利未達到二零二三年保證溢利，因此，代價已扣除人民幣 5,470,000 元，並確認為應付或然代價的公平值收益（載於附註 8）。代價結餘人民幣 3,855,000 元預期將於二零二四年收取。

於二零二三年十二月三十一日，霽陽紅截至二零二三年十二月三十一日止年度的實際純利達到二零二三年保證溢利，因此，代價（第三期）增加人民幣 464,000 元，已確認為截至二零二三年十二月三十一日止年度的公平值虧損（載於附註 8）。代價結餘人民幣 6,186,000 元預期將於二零二四年支付（附註 23(b)）。

於二零二四年十二月三十一日，應收或然代價款項已予終止確認，因管理層認為該款項很可能無法收回。由此產生之應收或然代價款項損失人民幣 3,855,000 元已確認於綜合損益表「其他收入、損失及收益淨額」項下（附註 8）。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 受限制銀行結餘、銀行結餘及現金

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行結餘及現金總額	66,550	90,778
減：受限制銀行結餘	(1,785)	(2,644)
現金及現金等價物	64,765	88,134

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，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。存款利率區間介於零至 0.7% 之間（二零二三年：零至 0.7%）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團受限制銀行結餘及銀行結餘包括為數約人民幣 66,165,000 元（二零二三年：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。

23. 應付貿易款項及應計費用以及其他應付款項

(a) 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年以內	62,696	58,256
一年以上	11,770	13,100
	74,466	71,356

本公司董事認為，於報告期末，應付貿易款項的賬面值與其公平值相若。應付貿易款項為免息，授予本集團的正常貿易信貸期自發票日期起介乎 30 日至 180 日。

(b) 應計費用及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應計員工福利(附註(a))	51,162	53,478
已收按金(附註(b))	44,992	49,873
臨時收取業主款項	5,019	3,003
應計公用開支	7,196	6,052
其他應付稅項	6,889	6,783
應付代價(附註21(c), 附註35(c))	-	6,186
應付附屬公司非控股權益股息	411	999
其他	15,652	13,134
	131,321	139,508

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

23. 應付貿易款項及應計費用以及其他應付款項 (需)

(b) 應計費用及其他應付款項 (續)

附註：

(a) 就勞動仲裁案件而言，本年度集團已計提人民幣 1,275,000 元（二零二三年：人民幣 1,852,000 元）之撥備，並列入應計員工福利及工資、津貼與其他福利（附註 10）。

(b) 已收按金主要就物業管理服務協議向業主收取款項作為履約保證金

24. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自第三方的合約負債	52,978	50,862

(a) 合約負債的重大變動

於二零二三年一月一日，合約負債約為人民幣 47,312,000 元。

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，合約負債主要來自客戶於相關服務尚未提供時作出的預付款項。

(b) 就合約負債確認的收益

下表列示於報告期間所確認與結轉合約負債有關的收益金額：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益		
房地產代理服務	-	92
物業管理服務	35,119	47,220
	35,119	47,312

(c) 就獲取合約之增量成本所確認的資產

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無獲取合約之重大增量成本。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

25. 股本

	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十二月三十一日	10,000,000,000	100,000

	數量	金額 千港元	金額 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十二月三十一日	400,000,000		
	0	4,000	3,403

26. 儲備

本集團綜合權益各部分之期初及期末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。儲備之性質及目的載列如下：

股份溢價

股份溢價乃以溢價發行本公司股份之所得款項，扣除股份發行費用後，與股份面值之差異。

資本儲備

資本儲備指所支付代價之公平值與所收購附屬公司之賬面值之間的差額，並計入權益。

法定儲備

根據中國相關法律及法規及中國附屬公司的組織章程細則規定，於抵銷根據相關中國會計準則釐定的任何過往年度虧損後，其須於分派任何純利前撥出中國附屬公司年度純利的 10%至彼等各自的法定儲備。倘法定儲備結餘達致彼等各自註冊資本的 50%，則由權益擁有人酌情決定任何進一步的撥款。

匯兌儲備

該儲備包括所有換算海外業務財務報表產生的匯兌差額。該儲備乃根據附註 4(l)所述的會計政策資料處理。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

27. 商譽

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	47,646	47,646
累計減值虧損		
於一月一日		
簡直虧損	(7,818)	-
於十二月三十一日	(7,818)	-
賬面淨值		
於十二月三十一日	39,828	47,646

截至二零二二年十二月三十一日止年度

本集團已收購廣東益康物業服務有限公司（「益康」）60%股權。於收購日期，因客戶關係產生的其他無形資產人民幣 6,000,000 元（附註 28）及商譽人民幣 17,646,000 元已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內確認。

本集團收購廣東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。於收購日期，商譽人民幣 702,000 元已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內確認。

本集團收購桂平市粵桂花城物業服務有限公司（「粵桂」）100%股權。於收購日期，商譽人民幣 2,023,000 元已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內確認。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

本集團收購廣州方圓現代生活服務股份有限公司（「方圓現代生活」）約 66.31%股權。於收購日期，因客戶關係產生的其他無形資產人民幣 32,000,000 元及商譽人民幣 5,528,000 元已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內確認。

本集團收購瀏陽市霽創社區服務有限公司（「霽創社區」）51%股權。於收購日期，商譽人民幣 183,000 元已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內確認。

本集團收購長沙市霽陽紅物業管理有限公司（「霽陽紅」）的 51%股權。於收購日期，商譽人民幣 21,564,000 元已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內確認。

就減值測試而言，商譽分配至以下計入物業管理服務分部內的已識別現金產生單位：

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

27. 商譽 (續)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
方圓現代生活	5,528	5,528
霽創社區	183	183
霽陽紅	18,825	21,564
益康	12,567	17,646
筠城	702	702
粵桂	2,023	2,023
於十二月三十一日	39,828	47,646

與商譽有關之現金產生單位之可收回金額乃參考獨立專家估值事務所戴德梁行所進行之估值按使用價值計算釐定。除上述商譽外，就減值評估而言，產生現金流量的物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產（包括企業資產分配）連同相關商譽亦計入各現金產生單位。該計算基於管理層批准的涵蓋五年期的財務預算及預期現金流量增長率 1%（二零二三年：2%）之推算作出。主要假設乃基於過往表現、管理層對市場發展的估計以及基於不超過現金產生單位所經營業務的長期平均增長率的一般通貨膨脹。使用價值計算使用的貼現率為稅前貼現率並反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

根據獨立專業估值師戴德梁行所編製之估值報告，本年度各現金產生單位之可回收金額及確認之減值損失如下：

	現金產生單位之 可回收金額 人民幣千元	年內確認之 減值損失 人民幣千元
方圓現代生活	110,956	-
霽創社區	1,778	-
霽陽紅	38,956	2,739
益康	23,970	5,079
筠城	5,920	-
粵桂	2,834	-
於十二月三十一日	184,414	7,818

本公司董事預期，於現金流量預測期間，物業管理服務收入將成為該現金產生單位之主要收入來源。相關收入預測係基於與客戶之預估合約數量計算。營運數據源自該現金產生單位位於廣東、瀏陽、長沙及桂平之主要營運單位。本公司董事認為，在考量不確定經濟狀況對該現金產生單位所處營商及經濟環境之影響後，物業管理服務之增長將屬溫和。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

27. 商譽 (續)

房地產市場持續低迷已對且預期將持續對本集團物業管理業務及該現金產生單位所處經營環境產生重大影響，尤其是霽陽紅和益康現金產生單位。因霽陽紅和益康之可回收金額少於賬面金額，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認人民幣 7,818,000 元之減值損失。

使用價值計算使用的主要假設如下：

二零二四年	方圓現代生活	霽創社區	霽陽紅	益康	筠城	粵桂
年度收益增長/(衰退) 率	1%	(4%) -1%	1%-22%	(20%) -1%	2%-11%	1%
貼現率	17%	15%	18%	18%	15%	15%

二零二三年	方圓現代生活	霽創社區	霽陽紅	益康	筠城	粵桂
年度收益增長/(衰退) 率	(3%) -2%	2%	2%-8%	2%	(17%) -2%	2%
貼現率	18%	14%	17%	17%	15%	14%

管理層認為，任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致各現金產生單位的賬面值超過其各自的可收回金額。

於二零二四年十二月三十一日，本公司董事釐定須計提商譽減值撥備為人民幣 7,818,000 元（二零二三年：無）。

28. 其他無形資產

	客戶關係 人民幣千元
成本	
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十二月三十一日	38,000
攤銷	
於二零二三年一月一日	9,122
年內攤銷	5,542
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	14,664
年內攤銷	5,543
於二零二四年十二月三十一日	20,207
賬面淨值	
於二零二四年十二月三十一日	17,793
於二零二三年十二月三十一日	23,336

其他無形資產人民幣 16,168,000 計入現金產生單位「方圓現代生活」，其餘人民幣 1,625,000 元之其他無形資產計入現金產生單位「益康」。各現金產生單位減值評估載列於附註 27。

29. 收購物業的按金

於二零二三年六月二十一日，本公司間接全資附屬公司廣州方圓生活服務有限公司（「方圓生活服務」）（作為買方）與獨立第三方（亦為本集團客戶）（作為賣方）訂立清償協議，據此，方圓生活服務有條件同意促使方圓生活服務或其指定附屬公司支付現金按金人民幣 3,988,000 元及抵銷賣方結欠本集團的未償還應收貿易款項人民幣 15,951,000 元，方式為接納賣方向本集團轉讓總市值為人民幣 20,000,000 元的物業。

本集團採用香港財務報告準則第 9 號所規定之簡化方法計提預期信用損失（ECL），就物業收購訂金准予採用 12 個月預期信用損失撥備。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就按金計提預期信貸虧損撥備人民幣 11,000 元（二零二三年：人民幣 100,000 元）。

於二零二四年十二月三十一日及此等綜合財務報表刊發日期，協議所載先決條件尚未達成。

30. 銀行借款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行借款，有抵押	-	19,366

於二零二四年十二月三十一日，銀行借款如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內或按要求	-	19,366

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 元延期至二零二四年十一月十四日。延期銀行貸款乃重新磋商條款的結果，並不構成違反銀行融資。本公司董事認為，有關延期並不代表銀行融資的重大修改，且延期並無導致金融負債無效。因此，本集團已於年內損益確認貸款修訂人民幣 668,000 元產生的收益（附註 8）。

於二零二三年十二月三十一日，銀行借款以人民幣 19,366,000 計值，並按固定年利率 4% 計息。

銀行貸款以本公司其中一間附屬公司最高金額約人民幣 28,152,000 元（附註 18）的若干應收貿易款項、最終控股股東方明先生的個人擔保、同系附屬/關聯公司的公司擔保及同系附屬/關聯公司土地及樓宇的法定押記。本集團以本公司一家附屬公司約 68.9% 的股權權益作為質押，用以擔保銀行向本集團批出的貸款

於二零二四年十二月三十一日，該銀行貸款已於到期前全額償付，惟相關股權質押解除程序尚未完成。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

31. 關聯方交易

(a) 除此等綜合財務報表其他部分所詳述之交易外，本集團與關聯方訂有以下交易

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自同系附屬/關聯公司之房地產代理服務收入(附註31(k))	134	6,847
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	137	1,027
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 (附註31(k))	1,397	3,588
來自同系附屬/關聯公司之物業管理服務收入(附註31(k))	6,002	8,199
來自關聯公司之物業管理服務收入(附註31(k))	-	554
來自同系附屬/關聯公司之聯營公司之物業管理服務收入 (附註31(k))	5,800	4,357
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	2,670	1,356
來自同系附屬/關聯公司之非業主增值服務收入(附註31(k))	1,787	6,515
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 (附註31(k))	4,200	5,633
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	887	5,092
來自同系附屬/關聯公司之其他增值服務收入(附註31(k))	34	2,181
來自一間同系附屬公司的聯營公司之其他增值服務收入 (附註31(k))	-	26
同系附屬公司之聯營公司銷售貨品	-	19
向同系附屬/關聯公司支付之短期租賃費用(附註31(k))	3,266	6,376
向一間同系附屬/關聯公司支付之諮詢費用	1,630	990
自一間關聯公司購買貨品	365	-

上述交易乃按雙方協定的條款進行。

(b) 於二零一七年十月十一日，本集團與方圓集團控股訂立商標使用許可協議（「商標使用許可協議」），據此，方圓集團控股同意以零代價授予本集團使用方圓集團控股於香港及中國註冊的若干商標（「特許商標」）的獨家授權。商標使用許可協議的期限於其各自簽立日期起至特許商標屆滿日期為止。

31. 關連方交易 (續)

- (c) 於二零一七年十月十一日，本集團與方圓集團控股訂立主代理服務協議，據此，本集團同意向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，年期自協議日期起至二零一九年十二月三十一日。於二零一八年九月二十六日，本集團與方圓集團控股訂立補充主代理服務協議以延長合約期至二零二零年十二月三十一日。於二零二零年九月三日，本集團與方圓集團控股訂立重續主代理協議，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止續期三年。於二零二三年十月二十五日，本集團與方圓集團控股訂立重續主代理協議，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止續期三年。
- (d) 於二零二零年一月一日，本集團與方圓集團控股訂立商標使用許可協議，據此，本集團的若干公司獲准於二零二零年一月一日起直至商標屆滿止期間按非獨家及免特許權使用費基準使用方圓集團控股擁有的若干商標。
- (e) 於二零二一年一月二十八日，本集團與方圓集團控股訂立主物業管理服務協議，據此，本集團同意向方圓集團提供物業管理服務，年期自協議日期起至二零二三年十二月三十一日。
- (f) 於二零二一年一月二十八日，本集團與廣東方圓教育投資有限公司（「方圓教育」）訂立主物業管理服務協議，據此，本集團同意向方圓教育及其附屬公司（「方圓教育集團」）提供物業管理服務，年期自協議日期起至二零二三年十二月三十一日。
- (g) 於二零二一年一月二十八日，本集團與方圓集團控股訂立主租賃協議，據此任何本集團公司（作為租戶）可續簽、修訂、重續現有租賃協議或與方圓集團訂立新租賃，自二零二一年一月一日起追溯生效至二零二三年十二月三十一日止，為期三年。於二零二三年十月二十五日，本集團與方圓集團控股訂立重續主租賃協議，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止續期三年。
- (h) 於二零二一年六月十日，本集團與方明先生（本公司非執行董事兼最終控股股東）（為及代表其聯繫人）（不包括本集團）訂立 IT 服務主協議，據此，本集團同意向方明先生聯繫人（不包括本集團）提供 IT 服務，年期自二零二一年七月十五日起至二零二三年十二月三十一日止。
- (i) 於二零二三年十月二十五日，本集團與本公司非執行董事兼最終控股股東方明先生（代表其聯繫人，包括方圓集團及方圓教育集團（不包括本集團））訂立主物業管理服務協議，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止為期三年。
- (j) 主要管理人員的薪酬

主要管理人員（均為本公司執行董事）於報告期的薪酬載於附註 11。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

31. 關聯方交易 (續)

(k) 上市規則對關連交易的適用性

上文所披露有關房地產代理服務收入、物業管理服務收入、非業主增值服務收入、其他增值服務收入、銷售貨品及短期租賃開支的數據分別包括約人民幣 1,531,000 元、人民幣 10,973,000 元、人民幣 5,357,000 元、人民幣 34,000 元、人民幣零元及人民幣 3,266,000 元，亦構成上市規則第 14A 章所界定的關連交易或持續關連交易。上市規則第 14A 章規定的披露載於董事會報告「關聯方交易」一節。

(l) 未清應收賬款結算

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與一名客戶（亦為本集團同系附屬公司）訂立置換協議，據此，該客戶結欠本集團的應收貿易款項人民幣 1,643,000 元將透過向本集團轉讓一項公平值為人民幣 1,643,000 元的物業來結算。該物業的法定業權已於二零二三年十二月三十一日止年內轉讓予本集團。因此，賬面值為人民幣 1,643,000 元的應收同系附屬公司款項已於二零二三年十二月三十一日止年內終止確認，而該物業已確認為樓宇，購買成本為人民幣 1,564,000 元。

於二零二三年十二月六日，本集團與客戶（本集團同系附屬公司及獨立第三方）訂立置換協議。據此，該客戶積欠本集團之應收同系附屬/關聯公司款項人民幣 14,531,000 元及應收貿易款項人民幣 634,000 元，將透過該客戶向本集團轉讓公允價值為人民幣 15,165,000 元之商用物業及停車位進行抵償。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，該等商用物業及停車位之法定所有權已移轉予本集團。據此，本集團於同期間內終止確認應收同系附屬公司款項人民幣 14,531,000 元、應收貿易款項人民幣 634,000 元，及確認該等商用物業及停車位為投資物業，購入成本為人民幣 14,835,000 元（附註 16）。

32. 資本管理

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力以為股東提供回報及為其他利益相關者帶來利益，並維持最佳的資本架構以減少資本成本。

本集團積極並定期檢討及管理其資本架構，以在可能伴隨較高借貸水平帶來的較高股東回報與穩健資本狀況所帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況的轉變對資本架構作出調整。

依循行業慣例，本集團以其資本負債比率作為監控其資本架構之基準。此比率乃以總負債除以總資產計算。

於報告期末的資本負債比率如下：

32. 資本管理 (續)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
負債總額	281,018	305,365
資產總額	366,742	478,291
資本負債比率	77%	64%

33. 財務風險管理

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於其應收貿易款項、按金及其他應收款項以及屬貿易性質之應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項以及銀行結餘。管理層訂有信貸政策，並按持續基準監察該等信貸風險

(i) 銀行結餘

由於銀行現金存款大部分存置於國有銀行及有信譽的銀行，故本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手不履約而錄得任何重大虧損。

(ii) 屬貿易性質的應收貿易款項及應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項

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，該準則允許就屬貿易性質的應收貿易款項、應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項使用全期預期信貸虧損撥備。本集團通過結合個別及集體方式計量預期信貸虧損。

因此，於二零二四年十二月三十一日，按個別基準，屬貿易性質的應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損分別為人民幣 80,820,000 元（二零二三年：人民幣 58,215,000 元）、人民幣 42,363,000 元（二零二三年：人民幣 20,509,000 元）及人民幣 160,000 元（二零二三年：人民幣 116,000 元）。

對於與有已知財務困難的客戶或應收貿易款項收回存在重大疑慮有關的應收款項，其減值撥備進行個別評估。於二零二四年十二月三十一日，該等個別評估的應收款項虧損撥備結餘為人民幣 389,000 元（二零二三年：人民幣 389,000 元）。

預期信貸虧損乃透過將餘下應收貿易款項按共同信貸風險特徵及逾期天數分類進行估計。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。有關本集團於二零二三年及二零二四年十二月三十一日所承受的信貸風險及餘下應收款項的預期信貸虧損的資料載於下文的表格中。

(iii) 按金及其他應收款項

本集團根據歷史結付記錄及過往經驗定期對按金及其他應收款項的可回收性進行集體及個別評估。年內，本集團就其他應收款項計提預期信貸虧損人民幣 2,031,000 元（二零二三年：人民幣 829,000 元）。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(a) 信貸風險 (續)

本集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數。本集團考慮公開且合理的支持性前瞻性資料，尤其是以下指標

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況或經濟環境中的重大不利變化預期導致債務人履行責任的能力產生重大變化；
- 個別物業擁有人或債務人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化；
- 個別物業擁有人或債務人的其他金融工具信貸風險顯著增加；及
- 債務人預期表現或者行為發生重大變化，包括債務人付款情況的變化及債務人經營成果的變化

於二零二四年十二月三十一日，應收貿易款項的虧損撥備釐定如下：

於二零二四年十二月三十一日，應收貿易款項的預期信貸虧損

	曆史虧損率	前瞻性調整	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面淨額
			%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
集體評估						
已逾期						
一年內	18%	10%	20%	77,766	(15,820)	61,946
一至兩年	43%	10%	48%	34,435	(16,460)	17,975
兩至三年	79%	10%	88%	32,406	(28,371)	4,035
三年以上	-	-	100%	21,228	(21,228)	-
個別評估						
全期預期虧損			100%	389	(389)	-
總計				166,224	(82,268)	83,956

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(a) 信貸風險 (續)

房地產代理服務

	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨額 人民幣千元
集體評估				
已逾期				
一年內	35.99%	764	(275)	489
一至兩年	100%	388	(388)	-
兩至三年	100%	12,952	(12,952)	-
三年以上	100%	698	(698)	-
個別評估				
全期預期虧損	100%	389	(389)	-
小計		15,191	(14,702)	489

物業管理服務

	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨額 人民幣千元
集體評估				
已逾期				
一年內	20.19%	77,002	(15,545)	61,457
一至兩年	47.21%	34,047	(16,072)	17,975
兩至三年	79.26%	19,454	(15,419)	4,035
三年以上	100%	20,530	(20,530)	-
小計		151,033	(67,566)	83,467
總計		166,224	(82,268)	83,956

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易款項的虧損撥備釐定如下：

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(a) 信貸風險 (續)

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易款項的預期信貸虧損

	曆史虧損率	前瞻性調整	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面淨額
			%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
集體評估						
已逾期						
一年內	11%	11%	12%	73,650	(9,194)	64,456
一至兩年	23%	11%	26%	44,348	(11,371)	32,977
兩至三年	50%	11%	56%	14,692	(8,177)	6,515
三年以上			100%	9,520	(9,520)	-
個別評估						
全期預期虧損			100%	389	(389)	-
總計				142,599	(38,651)	103,948

房地產代理服務

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面淨額
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
集體評估				
已逾期				
一年內	2.88%	1,251	(36)	1,215
一至兩年	10.17%	13,661	(1,389)	12,272
兩至三年	100%	1,061	(1,061)	-
三年以上	100%	61	(61)	-
個別評估				
全期預期虧損	100%	389	(389)	-
小計		16,423	(2,936)	13,487

物業管理服務

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面淨額
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
集體評估				
已逾期				
一年內	12.65%	72,399	(9,158)	63,241
一至兩年	32.53%	30,687	(9,982)	20,705
兩至三年	52.20%	13,631	(7,116)	6,515
三年以上	100%	9,459	(9,459)	-
小計		126,176	(35,715)	90,461
總計		142,599	(38,651)	103,948

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(a) 信貸風險 (續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團應收關聯方款項的預期信貸虧損

	違約概率	違約損失率	前瞻性調整	預期損失率	賬面總值	虧損撥備	賬面淨額
					% 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬/關聯公司							
- 無抵押	36%-100%	80%-81%	10%	81%-94%	97,727	(80,820)	16,907
關聯公司							
- 無抵押	36%-100%	64%-80%	10%	25%-94%	47,852	(42,320)	5,532
- 有抵押				-	15,950	(43)	15,907
總計					63,802	(42,363)	21,439
非控股權益							
				10%	1,600	(160)	1,440

於二零二三年十二月三十一日，本集團應收關聯方款項的預期信貸虧損

	違約概率	違約損失率	前瞻性調整	預期損失率	賬面總值	虧損撥備	賬面淨額
					% 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬公司							
- 無抵押	35%-100%	10%-53%	11%	21%-56%	105,461	(58,212)	47,249
- 有抵押				-	15,231	(3)	15,228
總計					120,692	(58,215)	62,477
關聯公司							
- 無抵押	35%-100%	10%-64%	11%	25%-45%	45,237	(20,113)	25,124
- 有抵押				2%	15,950	(396)	15,554
總計					61,187	(20,509)	40,678
非控股權益							
				5%-10%	1,660	(116)	1,544

年內，本年度，應收關聯方款項輸入數據之中，若干同系附屬公司及關聯公司之違約損失率（「違約損失率」）存在重大變動。該等若干第二階段同系附屬公司及關聯公司之違約損失率上升至 80%（二零二三年：10%），第三階段者則上升至 81%（二零二三年：51%），此變動主要由於(i) 該等同系附屬公司或關聯公司所處之中國房地產市場持續疲弱且存在不確定性；及(ii) 該等同系附屬公司或關聯公司之歷史還款率出現惡化。

違約損失率變動於釐定預期信用損失估算時已予考慮，並參考獨立專業估值師戴德梁行進行之估值。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(a) 信貸風險 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項的減值政策乃基於本集團內部信貸風險評級評估，包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收同系附屬公司/公司 關聯公司及 非控股權益款項
第一階段	交易對手有良好的還款能力，但可能很少於到期日後結算	全期預期信貸虧損
第二階段	交易對手有足夠的還款能力，但可能於到期日後悉數償付	全期預期信貸虧損 - 無信貸減值
第三階段	有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 - 信貸減值

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產的信貸風險：

	附註	內部信用評級	12個月預期信貸虧損或 全期預期信貸虧損	賬面總值 二零二四年 人民幣千元
應收貿易款項	18	N/A	全期預期信貸虧損 - 無信貸減值	165,835
			全期預期信貸虧損 - 信貸減值	389
按金及其他應收款項	19	第一階段	12 個月預期信貸虧損	48,562
應收同系附屬/關聯公司款項	20	第二階段	全期預期信貸虧損 - 無信貸減值	9,554
		第三階段	全期預期信貸虧損 - 信貸減值	88,173
應收關聯公司款項	20	第二階段	全期預期信貸虧損 - 無信貸減值	63,802
應收非控股權益款項	20	第一階段	全期預期信貸虧損	1,600
受限制銀行結餘	22	第一階段	12個月預期信貸虧損	1,785
銀行結餘及現金	22	第一階段	12個月預期信貸虧損	64,765

33. 財務風險管理 (續)

(a) 信貸風險 (續)

年內應收貿易款項虧損撥備賬變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	38,651	14,495
年內確認之減值虧損	43,617	24,156
於十二月三十一日	82,268	38,651

減值虧損撥備增加約人民幣 43,617,000 元（二零二三年：人民幣 24,156,000 元），主要是由於信貸發生減值（整體評估）的應收貿易款項的賬面總額增加所致。

一般而言，本集團並無自客戶獲得任何抵押品。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本集團面對有關屬貿易性質之應收同系附屬/關聯公司、關聯公司及非控股權益款項之集中信貸風險，原因為債務人為方圓集團旗下之集團實體。

本集團所承受的信貸風險上限為綜合財務狀況表中每項金融資產的賬面值（扣除任何減值撥備後）。本集團並無提供任何其他使本集團承受信貸風險之擔保。

有關本集團因應收貿易款項而承受之信貸風險之進一步定量披露載於附註 18。

(b) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備，應付其短期及長期的流動資金需要。本集團維持合理水平的現金及現金等價物。本集團主要透過經營所產生的資金撥付其營運資金需求。

下表根據未貼現現金流量（包括採用合約利率或（倘為浮動利率）根據報告期末的現行利率計算的利息款項）及於本集團可被要求還款的最早日期，概述於報告期末本集團金融負債的餘下合約期限。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但少於兩 年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日					
應付貿易款項	74,466	74,466	74,466	-	-
應計費用及其他應付款項	131,321	131,321	131,321	-	-
租賃負債	994	1,086	311	301	474
應付同系附屬/關聯公司款項	2,260	2,260	2,260	-	-
應付非控股權益款項	159	159	159	-	-
應收關聯公司款項	21	21	21	-	-
總計	209,221	209,313	208,538	301	474

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但少於兩 年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日					
應付貿易款項	71,356	71,356	71,356	-	-
應計費用及其他應付款項	139,508	139,508	139,508	-	-
租賃負債	1,201	1,323	337	250	736
應付同系附屬公司款項	1,940	1,940	1,940	-	-
應付非控股權益款項	259	259	259	-	-
銀行借款	19,366	19,930	19,930	-	-
總計	233,630	234,316	233,330	250	736

(c) 貨幣風險

由於大部分本集團交易乃按集團實體各自的功能貨幣進行，故本集團之貨幣風險甚微。

(d) 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要來自固定利息的短期銀行借款，本集團可能因此面臨公平值利率風險。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。

33. 財務風險管理 (續)

(e) 公平值估計

由於其短期性質，所有金融工具均按與其公平值並無重大差異的金額入賬。下表提供按公平值層級按公平值列賬的金融工具的分析：

- 第一級：相同資產及負債在活躍市場中的報價（未經調整）。
- 第二級：資產或負債直接（即作為價格）或間接（即從價格得出）可觀察輸入數據（計入第一級的報價外）；及
- 第三級：並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日				
按公平值計入損益的金融資產				
- 理財產品	-	-	1,016	1,016
- 非上市合夥企業投資	-	-	5,407	5,407
	-	-	6,423	6,423

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
按公平值計入損益的金融資產				
- 理財產品	-	-	527	527
- 非上市合夥企業投資	-	-	3,950	3,950
- 應收或然代價	-	-	3,855	3,855
	-	-	8,332	8,332
按公平值計入損益的金融負債				
- 應付或然代價	-	-	(6,186)	(6,186)

理財產品的公平值分類為公平值層級的第三層，乃根據重大不可觀察輸入數據計量，並根據具有類似條款及風險的工具的市場利率採用貼現現金流估值模式估計。

重大不可觀察輸入數據如下：

	二零二四年	二零二三年
市場年化利率	1.79%	1.96%

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(e) 公平值估計 (續)

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，合夥企業投資的公平值分類為公平值層級的第三級，並使用貼現現金流量技術釐定，該技術基於以下重大不可觀察輸入數據：

	於二零二四年 十二月三十一日	於二零二三年 十二月三十一日
缺乏市場流通性的貼現	15.6%	15.7%
加權平均資本成本	13.5%	14.0%
長期收入增長率	2.0%	2.0%

應收及應付或然代價的公平值歸類於公平值層級第三級，並使用將實現每個純利目標的概率確定

金融工具	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
於二零二三年十二月三十一日				
應收或然代價 - 益康	貼現現金流量	預期收入	人民幣39,459,000元	預期收入及純利增加將導致公平值減少
		預期純利	人民幣5,006,000 - 5,796,000元	

年內公平值層級之間並無轉移。

根據重大不可觀察輸入數據（第三級）按公平值列賬的金融工具的對賬如下：

按公平值計入損益的金融資產	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	8,332	4,231
添置	1,355	1,264
收益或虧損總額：		
- 於損益(計入其他收入、虧損及收益淨額)	591	(1,018)
- 終止確認應收或然代價損失款項	(3,855)	-
- 應收或然代價款項的公平值收益	-	3,855
於十二月三十一日	6,423	8,332

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(e) 公平值估計 (續)

應收/(應付)或然代價	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	(2,331)	(7,337)
結算	6,186	-
收益或虧損總額：		
-於損益(計入其他收入、虧損及收益淨額)	(3,855)	5,006
於十二月三十一日	-	(2,331)
指：		
計入按公平值計入損益的金融資產的應收或然代價(附註21)	-	3,855
計入應計費用及其他應付款項的應付代價(附註23(b))	-	(6,186)
	-	(2,331)
於報告日期與本集團持有的金融工具有關於損益確認的 淨(虧損)/收益總額	(3,264)	3,988

34. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

於二零二四年十二月三十一日確認之本集團的金融資產及金融負債賬面值分類如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產	6,423	8,332
按攤銷成本計量的金融資產		
應收貿易款項	83,956	103,948
按金及其他應收款項	44,145	47,606
應收同系附屬公司/關聯款項	16,907	62,477
應收關聯公司款項	21,439	40,678
應收非控股權益款項	1,440	1,544
受限制銀行結餘	1,785	2,644
銀行結餘及現金	64,765	88,134
	234,437	347,031
金融負債：		
按公平值計入損益的金融負債	-	6,186
按攤銷成本計量的金融負債	208,227	226,243
其他金融負債 - 租賃負債	994	1,201

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於二零二三年十二月六日，本集團與客戶（本集團同系附屬公司及獨立第三方）訂立置換協議。據此，該客戶積欠本集團之應收同系附屬公司款項人民幣 14,531,000 元及應收貿易款項人民幣 634,000 元，將透過該客戶向本集團轉讓公允價值為人民幣 15,165,000 元之商用物業及停車位進行抵償。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，該等商用物業及停車位之法定所有權已移轉予本集團。據此，本集團於同期間內終止確認應收同系附屬/關聯公司款項人民幣 14,531,000 元、應收貿易款項人民幣 634,000 元，及確認該等商用物業及停車位為投資物業，購入成本為人民幣 14,835,000 元。

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量已或未來現金流量將被分類至本集團綜合現金流量表作為融資活動所產生現金流量的負債。

	租賃負債 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	1,201	19,366	20,567
現金流量變動：			
支付租賃付款的本金部分	(301)	-	(301)
支付租賃付款的利息部分	(57)	-	(57)
償還銀行借款	-	(19,930)	(19,930)
已付利息	-	(563)	(563)
融資現金流量變動總額	(358)	(20,493)	(20,851)
其他變動總額			
新租賃負債	94	-	94
租賃負債的利息開支	57	-	57
利息支出	-	1,127	1,127
其他變動總額	151	1,127	1,278
於二零二四年十二月三十一日	994	-	994

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 綜合現金流量表附註 (續)

	租賃負債 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	210	35,730	35,940
現金流量變動：			
支付租賃付款的本金部分			
支付租賃付款的利息部分	(197)	-	(197)
銀行借款所得款項	(40)	-	(40)
償還銀行借款	-	4,270	4,270
已付利息	-	(20,070)	(20,070)
融資現金流量變動總額	-	(1,329)	(1,329)
其他變動：	(237)	(17,129)	(17,366)
租賃重估(附註17)			
貸款修改收益(附註30)	(154)	-	(154)
新租賃負債	-	(668)	(668)
租賃負債的利息開支	1,342	-	1,342
利息支出	40	-	40
其他變動總額	-	1,433	1,433
於二零二三年十二月三十一日	1,228	765	1,993
於二零二三年一月一日	1,201	19,366	20,567

(c) 收購附屬公司，收購之現金及現金等價物淨值

於二零二一年七月三十日，本集團與獨立第三方（「賣方」）訂立購股協議，內容有關以現金代價人民幣 12,373,000 元及或然代價最多人民幣 11,650,000 元收購霽陽紅的 51% 股權。或然代價將以現金分期支付。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，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績效目標至少分別為人民幣 3,728,800 元、人民幣 3,952,500 元及人民幣 4,189,600 元。

作為先決條件之主要是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目標已達成，因此，最後一期或然代價人民幣 6,186,000 元已支付予賣方（附註 23(b)）。

36. 界定供款退休計劃

本集團之中國僱員為中國當地政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。本集團須向退休福利計劃作出佔合資格薪金成本特定百分比之供款，作為提供福利之基金。作出規定供款為本集團就退休福利計劃之唯一責任。退休福利計劃下並無任何放棄之供款。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 非控股權益

重大非控股權益（「非控股權益」）詳情如下：

附屬公司名稱	非控股權益持有的所有權權益	
	二零二四年	二零二三年
方圓現代生活	31.07%	31.07%
霽陽紅	49%	49%
益康	40%	40%

於二零二四年，廣州方潤生活服務有限公司未進一步收購方圓現代生活（二零二三年：0.66%）股權，非控股權益持有的股權 31.07%，保持不變。

所有其他本集團非全資附屬公司之非控股權益被視為不重大。

有關重大非控股權益的財務資料概要（集團公司內部對銷前）呈列如下：

(a) 方圓現代生活

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	292,891	318,584
年內虧損	(17,793)	(5,530)
全面開支總額	(17,793)	(5,530)
分配至非控股權益的虧損	(5,528)	(726)
支付予非控股權益的股息	2,088	4,311

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
來自經營活動之現金流量	25,960	13,258
來自投資活動之現金流量	(2,474)	(8,016)
來自融資活動之現金流量	(22,630)	(20,041)
現金流入/(流出)淨額	856	(14,799)

截至十二月三十一日止年度		
流動資產	239,987	281,848
非流動資產	62,770	45,903
流動負債	(197,583)	(201,210)
非流動負債	(4,563)	(5,753)
資產淨值	100,611	120,788
累計非控股權益	34,143	41,416

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 非控股權益 (續)

(b) 霽陽紅

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	28,924	29,356
年內溢利	1,145	3,519
全面收益總額	1,145	3,519
分配至非控股權益的溢利	561	1,724
支付予非控股權益的股息	1,715	-
截至十二月三十一日止年度		
(用於)/來自經營活動之現金流量	(48)	4,540
(用於)/來自投資活動之現金流量	(457)	73
用於融資活動之現金流量	(3,500)	-
現金(流出)/流入淨額	(4,005)	4,613
截至十二月三十一日止年度		
流動資產	29,137	33,559
非流動資產	2,045	2,314
流動負債	(17,314)	(19,651)
非流動負債	-	-
資產/(負債)淨值	13,868	16,222
累計非控股權益	6,795	7,949

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 非控股權益 (續)

(c) 益康

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	34,085	41,355
年內溢利	3,159	2,824
全面收益總額	3,159	2,824
分配至非控股權益的溢利	1,264	1,130
支付予非控股權益的股息	2,000	-
截至十二月三十一日止年度		
(用於)/來自經營活動之現金流量	(697)	4,601
用於來自投資活動之現金流量	(4)	(522)
用於融資活動之現金流量	(5,154)	(80)
現金(流出)/流入淨額	(5,855)	3,999
截至十二月三十一日止年度		
流動資產	29,634	33,520
非流動資產	6,405	9,018
流動負債	(23,379)	(27,659)
非流動負債	(582)	(960)
資產/(負債)淨值	12,078	13,919
累計非控股權益	4,832	5,568

收購於附屬公司之額外權益

截至二零二四年十二月三十一日止年度，未有收購附屬公司額外股權。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣 750,000 元收購方圓現代生活的額外 0.66% 股權，並以現金代價人民幣 295,000 元收購廣州誠匯地產顧問有限公司（「誠匯」）的額外 49% 股權。於收購後，本集團分別擁有方圓現代生活及誠匯約 68.93% 及 100% 的擁有權權益。該等交易已入賬列作與非控股權益的權益交易，詳情如下：

	方圓現代生活 人民幣千元	誠匯 人民幣千元	二零二三年 總計 人民幣千元
就額外擁有權權益支付的代價	750	295	1,045
所收購非控股權益的賬面值	(833)	(815)	(1,648)
本公司擁有人應佔權益增加(計入資本儲備)	(83)	(520)	(603)

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	法人實體註冊成立/ 成立地點及日期以及類別	經營地點	法定/ 註冊股本	已發行及繳足股本/ 實繳股本	本公司持有之		
					實際權益		主要業務
二零二四年 二零二三年							
直接持有：							
Fineland Property Services Holdings Limited	英屬處女群島 二零一七年二月十六日 有限公司	中國	50,000 股面值 50,000 美元的股份	200 股面值 200 美元的股份	100%	100%	投資控股
間接持有：							
方圓房地產服務有限公司	香港 二零一六年六月十六日 有限公司	中國	10 股面值 10 港元的股份	10 股面值 10 港元的股份	100%	100%	投資控股
廣州方圓生活服務有限公司	中國 一九九七年三月十七日 有限公司	中國	60,000,000 港元	60,000,000 港元	100%	100%	提供房地產諮詢、代理、市場分析及市場推廣服務
廣州房緣實網路科技有限公司	中國 二零一五年六月十七日 有限公司	中國	人民幣 5,000,000 元	人民幣 5,000,000 元	100%	100%	提供在線物業轉介及代理服務
廣州海緣實投資諮詢有限公司	中國 二零一六年五月十三日 有限公司	中國	人民幣 300,000 元	人民幣 300,000 元	100%	100%	提供物業代理服務
廣州方勤房地產代理有限公司	中國 二零一八年五月三十日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	100%	100%	提供物業代理服務
廣州方贏房地產代理有限公司	中國 二零一八年五月三十一日 有限公司	中國	人民幣 1,010,000 元	人民幣 1,000,000 元	100%	100%	提供物業代理服務
廣州誠匯地產顧問有限公司	中國 二零一八年十月二十五 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 600,000 元	100%	100%	提供物業代理服務
廣州方弘房地產代理有限公司	中國 二零二零年四月三十日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	100%	100%	提供物業代理服務
廣州方潤生活服務有限公司	中國 二零二零年五月六日 有限公司	中國	人民幣 1,010,000	人民幣 1,000,000 元	100%	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	法人實體註冊成立/ 成立地點及日期以及類別	經營地點	法定/ 註冊股本	已發行及繳足股本/ 實繳股本	本公司持有之 實際權益		主要業務
					二零二四年	二零二三年	
廣州方圓資管房地產代理有限公司	中國 二零二一年四月二十日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000	人民幣 1,000,000	100%	100%	提供物業代理服務
廣州方圓服房房地產代理有限公司	中國 二零二一年四月二十二日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	100%	100%	提供物業代理服務
廣州方圓現代生活服務股份有限公司	中國 一九九六年十一月八日 有限公司	中國	人民幣 45,000,000 元	人民幣 45,000,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
長沙市霽陽紅物業管理有限公司	中國 二零一四年四月二十四日 有限公司	中國	人民幣 3,000,000 元	人民幣 3,000,000 元	51%	51%	提供物業管理服務
瀏陽市霽創社區服務有限公司	中國 二零一九年六月二十一日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 500,000 元	51%	51%	提供社區增值服務
惠州仲愷高新區金豹保安服務有限公司	中國 二零一六年八月十一日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	69%	69%	提供保安服務
廣州微耀商務服務有限公司	中國 二零零八年十二月十六日 有限公司	中國	人民幣 1,010,000 元	人民幣 500,000 元	69%	69%	提供社區增值服務
廣州方圓華悅物業服務管理有限公司	中國 二零二零年三月四日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
廣州方圓鵬悅物業服務有限公司	中國 二零二一年一月十八日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
廣州有好物業管理有限公司	中國 二零零九年六月二十四日 有限公司	中國	人民幣 6,000,000 元	人民幣 3,000,000 元	69%	69%	提供物業管理服務

38. 主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	法人實體註冊成立/ 成立地點及日期以及類別	經營地點	法定/ 註冊股本	已發行及繳足股本/ 實繳股本	本公司持有之 實際權益		主要業務
					二零二四年	二零二三年	
廣州全意物業管理有限公司	中國 二零零九年六月九日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 500,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
廣州方圓商業物業管理有限公司	中國 二零一一年十二月二十三日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 500,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
廣州壹時光方圓物業服務有限公司	中國 二零二零年十一月十二日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 20,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
珠海市方圓物業管理有限公司	中國 二零零八年四月一日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
羅定市方現物業服務有限公司	中國 二零一九年十月十四日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 300,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
郁南縣方現物業管理有限公司	中國 二零一九年十月三十一日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 180,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
懷集縣方圓物業服務有限公司	中國 二零一八年四月十日 有限公司	中國	人民幣 2,000,000 元	人民幣 810,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
珠海方圓現代科技投資有限公司	中國 二零一六年十月二十一日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
文昌市方現物業服務有限公司	中國 二零二零年十一月五日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 100,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
江門方圓恒駿物業服務有限公司	中國 二零一八年六月十三日 有限公司	中國	人民幣 2,000,000 元	人民幣 1,000,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
蘇州微仁商務服務有限公司	中國 二零二一年四月三十日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 10,000 元	69%	69%	提供社區增值服務

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	法人實體註冊成立/ 成立地點及日期以及類別	經營地點	法定/ 註冊股本	已發行及繳足股本/ 實繳股本	本公司持有之 實際權益		主要業務
					二零二四年	二零二三年	
廣州微享商務服務有限公司	中國 二零一九年七月二十九日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	69%	69%	提供社區增值服務
廣州微譽商務服務有限公司	中國 二零一九年七月二十五日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 70,000 元	69%	69%	提供社區增值服務
廣州南沙方圓物業服務有限公司	中國 二零二零年五月十二日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 500,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
廣州南沙方圓樂居物業服務有限公司	中國 二零二零年十月二十六日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 400,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
梅州市方現物業服務有限公司	中國 二零二零年六月十六日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 240,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
鐘山縣方圓物業管理有限公司	中國 二零一九年四月三十日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣 270,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
鶴山市方圓物業服務有限公司	中國 二零二一年一月十二日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 190,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
惠州方現嘉合物業服務有限公司	中國 二零二一年六月二十二日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 500,000 元	69%	69%	提供物業管理服務
廣州方圓大征場物業服務有限公司	中國 二零二一年五月二十日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	69%	69%	提供物業管理服務
廣州南沙方現物業服務有限公司	中國 二零二一年八月六日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	69%	69%	提供物業管理服務
廣州微臻商務服務有限公司	中國 二零二二年五月六日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	69%	69%	提供社區增值服務

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	法人實體註冊成立/ 成立地點及日期以及類別	經營地點	法定/ 註冊股本	已發行及繳足股本/ 實繳股本	本公司持有之 實際權益		主要業務
					二零二四年	二零二三年	
廣東筠城方圓物業服務有限公司	中國 二零二零年三月三十一日 有限公司	中國	人民幣 10,000,000 元	人民幣 10,000,000 元	51%	51%	提供物業管理服務
廣東益康物業服務有限公司	中國 二零一零年十一月二日 有限公司	中國	人民幣 5,000,000 元	人民幣 5,000,000 元	60%	60%	提供物業管理服務
東莞市益元康物業服務有限公司	中國 二零二一年十二月二十九日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	60%	60%	提供物業管理服務
東莞市利貞物業服務有限公司	中國 二零二二年七月二十五日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	60%	60%	提供物業管理服務
梅州市益潤康物業服務有限公司	中國 二零二二年八月四日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	60%	60%	提供物業管理服務
桂平市粵桂花城物業服務有限公司	中國 二零零六年六月十三日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣 500,000 元	60%	60%	提供物業管理服務
東莞市恒元泰物業服務有限公司	中國 二零二二年七月二十五日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	60%	60%	提供物業管理服務
梅州市益元康物業服務有限公司	中國 二零二一年八月二十日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	60%	60%	提供物業管理服務
廣州市恒源昌物業服務有限公司	中國 二零二二年八月八日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	60%	60%	提供物業管理服務
長沙市霽陽紅生活服務有限公司	中國 二零二二年十二月八日 有限公司	中國	人民幣 1,000,000 元	人民幣零元	51%	51%	提供物業管理服務

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	法人實體註冊成立/ 成立地點及日期以及類別	經營地點	法定/ 註冊股本	已發行及繳足股本/ 實繳股本	本公司持有之 實際權益		主要業務
					二零二四年	二零二三年	
瀏陽市霽陽紅創生活服務有限公司	中國 二零二三年二月十三日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	51%	51%	提供物業管理服務
瀏陽市霽陽紅方創物業服務有限公司	中國 二零二三年八月二十八日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	51%	51%	提供物業管理服務
梅州市益合康物業服務有限公司	中國 二零二二年八月十五日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	60%	60%	提供物業管理服務
廣州立通商務服務有限公司	中國 二零二二年五月二十七日 有限公司	中國	人民幣 500,000 元	人民幣零元	69%	69%	提供社區增值服務

於報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。

上表列出董事認為主要影響本集團有關年度業績或構成其淨資產絕大部分的本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司的詳情會導致有關資料過於冗長。

於報告期末，本公司擁有對本集團並不重大的其他附屬公司。所有該等附屬公司於中國經營業務。該等附屬公司的主營業務概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數量	
		二零二四年	二零二三年
投資控股	中國	1	1
暫無營業	中國	12	12

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 控股公司財務狀況表

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司權益	11,883	9,283
流動資產		
銀行結餘及現金	62	47
流動負債		
應計費用及其他應付款項	1,368	2,349
應付附屬公司款項	27,551	19,361
流動負債總額	28,919	21,710
淨流動負債	(28,857)	(21,663)
總資產減流動負債	(16,974)	(12,380)
負債淨額	(16,974)	(12,380)
資本及儲備		
股本	3,403	3,403
儲備(附註)	(20,377)	(15,783)
總虧絀	(16,974)	(12,380)

於二零二五年三月二十六日獲董事會批准並授權刊發。

方明
執行董事孫立功
執行董事

附註：

本公司之儲備

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	51,677	922	755	(62,588)	(9,234)
年內虧損	-	-	-	(6,452)	(6,452)
換算至呈列貨幣的匯兌差額	-	-	(97)	-	(97)
年內全面開支總額	-	-	(97)	(6,452)	(6,549)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	51,677	922	658	(69,040)	(15,783)
年內虧損				(4,104)	(4,104)
換算至呈列貨幣的匯兌差額			(490)		(490)
年內全面開支總額			(490)	(4,104)	(4,594)
於二零二四年十二月三十一日	51,677	922	168	(73,144)	(20,377)

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

40. 承擔及或然負債

(a) 資本承擔

於報告期末，本集團並無任何重大資本承擔（二零二三年：人民幣零元）。

(b) 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債（二零二三年：人民幣零元）。

41. 購股權計劃

根據本公司股東於二零一七年十月二十三日通過的決議案，批准採納本公司購股權計劃（「該計劃」）以令本公司向合資格人士授出購股權，作為激勵或獎賞彼等為本集團所作之貢獻及／或令本集團能夠招攬及保留優秀僱員。該計劃之合資格參與人士包括本集團任何董事或僱員（不論全職或兼職）、諮詢人或顧問（董事會依獨家意見認為曾經及／或將會對本集團作出貢獻的人士）。

該計劃於二零一七年十月二十三日採納該計劃日期起計為期 10 年有效及生效。該計劃項下任何股份的行使價將由董事釐定及通知各承授人，惟該價不得低於以下各項的最高者：(i) 於授出有關購股權日期（該日必須為營業日）在聯交所每日報價表所述的股份收市價；(ii) 相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額及 (iii) 股份於授出日期的面值。

於根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權獲行使時可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份總數的 10%。倘根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權將導致超出上述有關限額，則不得授出購股權。

根據該計劃的條款，並無有關於購股權可予行使前須持有購股權的最短期間或須達成表現目標之一般規定。然而，董事可於授出購股權時按個別情況對有關授出施加條件、限制或規限，包括但不限於董事可能全權酌情釐定須持有購股權最短期間及／或須達致的表現目標。

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無購股權根據該計劃獲授出、行使、註銷或失效。

42. 報告日期後之非調整事項

於二零二五年二月二十六日，本集團與恒源泰業（惠州）置業有限公司（「恒源泰業」，一家根據中國法律成立的有限責任公司，最終由獨立第三方擁有）簽訂股權轉讓協議，以人民幣 255,000 元的現金對價出售惠州方現嘉合物業服務有限公司（「方現嘉合」）51%的股權。於二零二五年二月二十八日，本集團與恒源泰業簽訂確認函，明確 51%股權由本集團轉讓至盛譽企業發展（廣州）有限公司（「盛譽」，一家根據中國法律成立的有限責任公司，最終由獨立第三方擁有），對價為人民幣 255,000 元。現金對價由盛譽於二零二五年三月十三日向本集團支付完畢。該出售將於二零二五年六月三十日前交割。交割後，本公司不再持有方現嘉合的股份權益，且方現嘉合將不再為本公司附屬公司。

於二零二一年十月二十五日，本集團（作為買方）與由獨立第三方最終擁有的上海綠保源企業管理合夥企業（有限合夥）（作為賣方）訂立購股協議（「購股協議」），內容有關以現金分期支付方式收購廣東益康物業服務有限公司（「益康」）的 60%股權（「益康收購事項」）。代價可予調整，視乎益康是否達到截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的純利（經扣除非經常性損益合併稅項）目標而定。於二零二五年三月二十六日，買方與賣方就益康收購事項最後一期分期付款的未結餘額達成結算安排。董事會認為，該結算安排公平合理，符合公司全體股東的整體利益，且賣方已履行其在股權購買協議項下的所有擔保利潤義務。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二五年三月二十六日關於益康收購事項保證溢利之公告。

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	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
業績					
收益	369,101	426,784	511,945	571,408	276,725
除所得稅前(虧損)/溢利	(89,332)	(67,486)	30,672	31,293	21,992
所得稅	10,007	10,374	1,040	(2,028)	(10,317)
年內(虧損)/溢利	(79,325)	(57,112)	31,712	29,265	11,675

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	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
資產及負債					
資產總額	366,742	478,291	573,838	454,171	219,913
負債總額	(281,018)	(305,365)	(336,331)	(249,121)	(77,857)
資產淨額	85,724	172,926	237,507	205,050	142,056

附註：

上述概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。