



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
〈 2022 〉

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	6
董事及高級管理層之履歷詳情	12
企業管治報告	21
董事會報告	32
獨立核數師報告	46
綜合全面收益表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	56
財務報表附註	58
五年財務概要	142

董事會

執行董事

韓曙光先生(主席)
容海明女士(行政總裁)
易若峰先生
謝麗華女士

非執行董事

方明先生

獨立非執行董事

梁偉雄先生
廖俊平先生
杜稱華先生
田秋生先生

公司秘書

曹炳昌先生
FCPA, FCCA, FCG (CS, CGP), HKFCG (CS, CGP)

審核委員會

梁偉雄先生(主席)
田秋生先生
杜稱華先生

薪酬委員會

田秋生先生(主席)
梁偉雄先生
易若峰先生

提名委員會

韓曙光先生(主席)
廖俊平先生
田秋生先生

授權代表

曹炳昌先生
易若峰先生

法律顧問

關於香港法例
霍金路偉律師事務所

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
註冊公衆利益實體核數師

主要往來銀行

興業銀行股份有限公司
廣州天河分行

中國工商銀行股份有限公司
廣州流花支行

中國建設銀行
廣州東寶大廈支行

註冊辦事處

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

中國總部

中國
廣州市
天河區
體育東路28號

香港主要營業地點

香港
金鐘金鐘道95號
統一中心17樓B室

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

公司網站地址

www.finelandassets.com

主席報告

中國秉持房住不炒原則，建立房地產市場長效機制。國家大力穩地價、穩房價、穩市場預期，因城施策促進房地產行業健康發展。二零二二年十一月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合公布16項舉措，確保房地產行業可持續發展，敦促金融機構支持房地產融資。扶持政策重點已由確保房地產項目及時交付轉向為保護市場實體，預計將有助於減輕房地產開發商的流動性風險。

二零二三年三月，中國政府設定全年國內生產總值增長率目標為5%。在外需疲弱的壓力下，消費回暖及房地產業反彈有望成為今年中國經濟增長的主要動力。預期近期政策將有助於提振購房者信心，並有助於釋放合理住房需求。二零二三年，房地產市場預期不會嚴重衰退，並將局部回暖。

儘管金融政策支持力度加大，行政管控措施有所放鬆，但受新冠肺炎疫情零星複發影響，房地產行業面臨嚴峻下行壓力。二零二二年，房地產投資額達到人民幣13.3萬億元，同比下降10.0%。商品房銷售面積達1,358.4百萬平方米，同比下降24.3%，其中住宅銷售面積下降26.8%。商品房銷售額為13.3萬億元，同比下降26.7%，其中住宅銷售額下降28.3%。

於二零二二年，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的總收入約為人民幣511.9百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣571.4百萬元減少約10.4%。此乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度，房地產代理服務分部的收入大幅減少人民幣155.1百萬元至人民幣108.7百萬元，部分被物業管理服務分部的收入增加人民幣95.7百萬元所抵銷。

開拓物業管理服務

本集團透過收購、公開市場招標、競標及直接委任等方式，致力提升其地域覆蓋面、市場佔有率及業務組合。

於二零二二年，本集團完成收購廣東筠城方圓物業服務有限公司(「筠城」)51%股權，將服務擴展至雲浮市市場，在現有服務線中增添城市服務。本集團亦完成收購廣東益康物業服務有限公司(「益康」)60%股權，將服務擴展至東莞及梅州市場，加之收購筠城令本集團於廣東省的市場份額提升，本集團合約建築面積增加逾2百萬平方米。

本集團制定指引協助新收購實體順利過渡至本集團。本集團亦實施日常營運所需遵守的法規及一般流程標準，組織培訓計劃，促進信息有效流通，以及指派專人監督及時檢查確保落實。

靈活配置集團資源

本集團已策略性地將資源由房地產代理服務轉移至開拓及發展物業管理服務，並提高管理效率。部分實施方式包括關閉大部分代理銷售門店、在進一步參與前進行詳盡項目評估和測算，並在重續服務期前對現有項目進行嚴格審查。此外，本集團對客戶需求及市場趨勢進行深入分析，進一步發揮現有服務線的優勢，為業主及物業發展商提供合適服務，因此為所有相關持份者創造更多價值。

本集團檢討管理架構，作出戰略調整，優化管理模式，提升運營效率，快速應對市場變化。本集團亦檢討及修訂處理具體工作的規章制度及標準，並組織後續培訓，有效教育相關一線員工。本集團還設立質量監督體系，建立了跨各職能部門團隊，不定期進行隨機現場檢查，並對不當行為和本違反公司協議的情況及時跟進整改。

品牌價值及影響力持續提升

自本公司更名為「方圓生活服務集團有限公司」以來，憑藉於二零二一年進行收購，本公司的品牌影響力擴展至長沙市場及廣東省更多城市。本集團相信品質及信譽是成功的基石。二零二二年，本集團加大力度管控質量，通過定期現場質量檢查提升服務質量。本公司榮獲業界高度認可。二零二二年，本公司獲頒授以下獎項。

1. 2022中國房地產策劃代理6強企業
2. 2022中國物業服務百強企業(第25名)
3. 2022年度服務力標桿項目 —「蘇州雲山詩意」
4. 2022粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業
5. 2022物業服務綜合發展實力企業(中國廣東)
6. 抗疫先鋒企業(中國廣東)

展望未來，本集團將繼續發揮房地產代理服務商和物業管理服務商的優勢，鞏固兩者的協同作用，更好地在市場上競爭，為房地產開發商、業主、設施用戶等客戶提供服務，並進一步涉足更多與本集團現有服務相輔相成的增值服務，從而提高客戶滿意度，提升盈利能力，確保穩健財務狀況，創造令所有客戶、顧客、僱員及其他利益相關者受惠的理想業績。

主席報告

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。我們將為本公司長遠發展全力以赴，努力為股東創造更高價值。

主席

韓曙光

香港，二零二三年三月三十日

業務回顧

本集團透過兩個業務分部從事生活服務，主要專注於在廣州、大灣區其他地區以及中國其他地區提供該等服務，即綜合房地產代理服務及專業物業管理服務。我們的業務戰略是將服務擴展到全國，戰略重心是提供物業管理服務，以增值服務為輔。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的總收入約為人民幣511.9百萬元，較二零二一年同期的人民幣571.4百萬元減少約10.4%，主要是由於房地產代理服務產生的收入減少所致。

綜合房地產代理服務分部

房地產代理服務分部包括(i)線上和線下的房地產代理服務；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務。截至二零二二年十二月三十一日止年度，綜合房地產代理服務收入約為人民幣108.7百萬元，較二零二一年同期人民幣263.9百萬元驟減58.8%。

於二零二二年，房地產市場參與者缺乏信心，購房者從始至終愈趨謹慎，房地產企業繼續面臨流動性風險，供應仍處於下行態勢，房地產行業進入深度調整期。廣東省商品房銷售面積縮減至106.0百萬平方米，同比下降24.4%，創近八年來新低。商品房銷售額達人民幣1.59萬億元，同比下降28.9%。當前市況最終對本公司造成負面影響，使線上及線下房地產代理服務表現業績下滑。

專業物業管理服務分部

物業管理服務分部包括(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，(iii)社區增值服務，及(iv)軟件服務。截至二零二二年十二月三十一日止年度，專業物業管理服務錄得收入約為人民幣403.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣307.6百萬元增加31.1%，主要由於收購霽陽紅、益康及筠城所致。

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、園林、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，包括城市設施、寫字樓、工業園區、學校等。截至二零二二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，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣206.6百萬元增加47.0%。

截至二零二二年十二月三十一日的合約建築面積(「**建築面積**」)約為19.2百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日的約16.1百萬平方米增加19.3%，而在管建築面積約為13.8百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日的約10.9百萬平方米增加26.6%，主要由於收購筠城及益康所致。

管理層討論與分析

非業主增值服務

增值服務主要面向房地產開發商。服務包括為預售展示單元和售樓處提供清潔、安保和維護服務等。截至二零二二年十二月三十一日止年度，增值服務錄得的收入約為人民幣42.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣48.2百萬元減少11.7%。這主要是由於房地產開發商在二零二二年全年面臨融資困難，以及其開發、開盤及交付新項目的能力所致。

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，社區增值服務錄得收入約為人民幣54.6百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣46.4百萬元增加17.5%。這主要是由於收購筠城和益康。

軟件服務

軟件服務包括提供資訊技術應用的開發、供應及維護。截至二零二二年十二月三十一日止年度，軟件服務錄得的收益約為人民幣2.4百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為人民幣6.3百萬元(軟件服務為二零二一年七月後的新業務線)。因戰略調整，方恒技術於二零二二年四月出售予一名關連人士，其後軟件服務並無產生收入。根據上市規則第14章及第14A章，該出售事項乃分類為符合最低豁免水平的交易。有關進一步資料，請參閱財務報表附註40。

財務回顧

收益

截至二零二二年十二月三十一日止年度的收入約為人民幣511.9百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣571.4百萬元減少約10.4%。該減少主要由於房地產代理服務分部產生的收入減少約人民幣155.1百萬元所致，惟部分被物業管理服務分部錄得之增長約人民幣95.7百萬元所抵銷。

服務成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的服務成本約為人民幣409.7百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣432.8百萬元減少約5.3%。該減少主要由於房地產代理服務分部的成本減少所致。

銷售及營銷開支

截至二零二二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1.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣6.1百萬元大幅減少約80.5%，主要是由於面對市況艱難及零星疫情反覆，本集團作出成本控制戰略決策所致。

行政開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣71.3百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣99.0百萬元減少約28.0%。該減少主要是由於本公司採取有效成本控制措施所致。

淨利潤率

與截至二零二一年十二月三十一日止年度的淨利潤率5.1%相比，截至二零二二年十二月三十一日止年度的淨利潤率增加至6.2%。該增加主要由於行政開支減少所致。

期內溢利

基於上述因素，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度實現溢利約人民幣31.7百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為約人民幣29.3百萬元。

流動資金及財務資源

於二零二二年及二零二一年，本集團的主要資金來源為經營活動所產生的現金。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的淨流動資產約為人民幣158.3百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣143.0百萬元)，總資產約為人民幣573.8百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣454.2百萬元)及股東資金約為人民幣173.2百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣158.8百萬元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金總額(受限制銀行結餘：約人民幣1.2百萬元)約為人民幣118.8百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣90.3百萬元)。

債務

於二零二二年十二月三十一日，本集團短期借款為人民幣35.7百萬元(於二零二一年十二月三十一日：無)，主要用於撥付日常營運及一般營運資金，但並無長期借款(於二零二一年十二月三十一日：無)。詳情請參閱財務報表附註29。

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，由於並無合約期限超過一年的計息金融負債，其面臨的利率風險並不重大。

資本負債比率

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

員工及本集團薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有2,004名員工(二零二一年：2,071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。

管理層討論與分析

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。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

於二零二一年七月三十日，本集團(作為買方)與由獨立第三方最終擁有的上海東紫門企業管理合夥企業(有限合夥)(作為賣方)訂立購股協議，內容有關以分批支付的現金收購霽陽紅51%的股本權益。代價可予調整，視乎霽陽紅於截至二零二三年止三個年度各年是否達到純利目標。霽陽紅截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核純利約為人民幣4.7百萬元，超過二零二二年十二月三十一日止年度的純利目標。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度的表現目標已獲達成。

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，內容有關收購廣東益康物業服務有限公司(「益康」)的60%股權，須以現金分期支付(「益康代價」)(「益康收購事項」)。代價可予調整，視乎益康分別於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年是否達到純利目標。收購事項於二零二二年二月完成後，益康成為本公司間接非全資附屬公司，而其財務業績其後於本集團綜合財務報表內綜合入賬。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二一年十月二十五日及二零二二年二月九日之公告及財務報表附註36(a)(i)。

益康於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的實際溢利分別約為人民幣3.6百萬元及人民幣5.0百萬元，較同期上述溢利保證低約人民幣1.4百萬元及人民幣0.6百萬元。因此，益康代價的相關分期付款(「第三期分期付款」及「第四期分期付款」)已根據購股協議所載的預先釐定公式作出調整。自第三期分期付款扣減的金額約為人民幣10.7百萬元(「二零二一年扣減金額」)。由於扣減金額超出第三期分期付款約人民幣5.6百萬元(「二零二一年應收賣方款項淨額」)，賣方有責任安排支付賣方應付買方的二零二一年淨額。自第四期分期付款扣減的金額約為人民幣4.3百萬元(「二零二二年扣減金額」)。因此，經調整的第四期分期付款約為人民幣0.9百萬元(「二零二二年應收買方款項淨額」)。賣方及買方同意按購股協議及補充協議結算二零二一年應收賣方款項淨額及二零二二年應收買方款項淨額根據股份購買協議及補充協議結算。有關進一步詳情，請參考本公司日期為二零二二年八月三十日及二零二三年三月三十日之公告。

主要投資

截至二零二二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。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債(二零二一年：人民幣零元)。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔(二零二一年：人民幣零元)。

除本年報所載者外，本集團於截至二零二二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(二零二一年：無)。

新型冠狀病毒爆發的影響

二零一九年末及二零二零年初爆發的新型冠狀病毒疫情對中國人民的生計和經濟產生了不利影響，並可能導致包括我們的客戶、供應商、分包商在內的業務暫時中斷。為了應對新型冠狀病毒的爆發，已經實施了各種措施，包括限制旅行和公共交通、長時間關閉工作場所和公共場所、保持社交距離和強制隔離，這導致受影響期間區域和國家級經濟活動顯著減少。

二零二二年疫情的零星反覆爆發影響了本集團的業務營運。根據本集團的評估，與二零二一年相比，業務中斷的規模更大、更嚴重。本集團認為其財務狀況所受影響在控制範圍內。本集團流動資金狀況或營運資金充足程度概無受到任何重大影響。

為確保本集團僱員處於健康安全的工作環境並防止新冠肺炎在辦事處或本集團門店傳播，本集團已採取各種預防措施，包括(a)定期清潔及消毒室內設施及周遭公共區域，提高衛生程度；(b)所有僱員須每日進行體溫檢測；(c)限制電梯的使用；(d)監察僱員的旅行記錄；(e)盡量減少面對面會面；(f)要求僱員佩戴口罩並於體感不適時立即向本集團報告；及(g)按照地方當局的指令採取強制性隔離措施。

主要風險及不確定因素

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

本集團的業務須遵守中國政府推行的多種條例，乃由於房地產行業整體受高度規範。

本集團的業務須遵守大量法律、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，本集團亦受旨在對房地產行業有更為廣泛影響的法律及法規間接影響。

管理層討論與分析

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，屆時我們可能會遭遇市場增長放緩，並可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本集團業務或會受到發生自然災害、廣泛傳播的衛生傳染病或其他疫情的不利影響。

自然災害及傳染病(如豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸綜合征(SARS)或冠狀病毒)或會對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。中國發生自然災害或長時間傳染病疫情或其他不利公共衛生發展或會對本集團業務及經營造成不利影響。

新冠肺炎疫情的零星反覆對中國經濟造成沉重衝擊，為我們的業務運營帶來了更多不確定性。由於政府或會採取隔離受影響地區等監管或行政措施，或其他措施以控制或遏制傳染病爆發，疫情爆發可能影響及限制整體經濟活動水平，進而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

前景與展望

政府工作報告已於二零二三年三月五日發佈，其將二零二三年經濟增長目標定為約5%。該報告強調守住房地產行業不發生區域性或系統性金融風險的底線，政府承擔防範和化解知名優質開發商的風險，改善其資產負債狀況。新冠肺炎防控取得勝利，對房地產行業產生積極影響。住房和城鄉建設部部長倪紅表示：「中國對房地產行業企穩回升充滿信心。」眾多城市於二月錄得住房交易量實現雙位數月度增長，二手房交易連續兩個月展現企穩回升趨勢，表明信貸環境寬鬆及市場信心增強，購房者意願提升。

就房地產代理服務分部而言，本集團將繼續專注於大灣區的業務發展，與信譽度較高的客戶及顧客建立及維持更牢固的關係，並在本集團已成功進入或已取得較好成績的城市承接更多項目，同時盡最大努力優化成本控制、加強對商業夥伴信用風險的意識和控制。為捕捉市場信心增強帶來的機遇，本公司將探索多元化、個性化及盈利豐厚的商業模式。

就物業管理服務分部而言，本集團將追求高質量的發展和增長，摒棄規模過度增長。本集團將進行適度擴張，抓住盈利機遇，尤其是城市服務線及增值服務方面的機遇。此外，本集團將通過標準化、專業化發展、服務質量和成本的控制等方式加強內部管理，以實現高效運作及盈利。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事

董事會目前由九名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事：

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					
韓曙光	49歲	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
容海明	46歲	二零一七年二月 十六日	二零一六年一月	提供本集團策略規劃及 一般管理	概無關係
易若峰	45歲	二零一七年二月 十六日	二零一六年一月	提供本集團策略規劃及 一般管理	概無關係
謝麗華	67歲	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
非執行董事					
方明	57歲	二零一七年二月 十六日	一九九七年三月	向本集團提供策略意見	概無關係
獨立非執行董事					
梁偉雄	55歲	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
廖俊平	60歲	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	67歲	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	53歲	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

董事及高級管理層之履歷詳情

執行董事

韓曙光先生 (「韓先生」)，49歲，擔任主席並於二零二一年六月十五日獲委任為本公司執行董事，並主要負責本集團的策略規劃，一般管理及物業管理分部的日常管理事務。

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法定代表人。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。

容海明女士 (「容女士」)，46歲，為行政總裁並於二零一七年二月十六日獲委任為本公司執行董事，並主要負責本集團的策略規劃及一般管理。

於一九九九年八月，容女士加入方圓集團，擔任營銷及銷售管理部副經理，並分別於二零零四年一月及二零零五年五月晉升為同一部門的經理及總經理。彼於二零零九年十二月前任職於同一部門，期間主要負責銷售及營銷策劃。於二零零九年十二月至二零一零年六月期間，容女士出任方圓集團商業物業管理部總經理，主要負責物業管理。於二零一零年六月，容女士獲授予方圓集團副總裁職銜，後於二零一四年十一月獲授予方圓集團董事職銜，並持有該職銜至二零一五年十二月，期間主要負責方圓集團的策略規劃及一般管理。於二零一六年一月，容女士加入本公司主要經營附屬公司廣州方圓生活服務有限公司 (「廣州方圓生活」) 擔任總經理，主要負責提供策略意見及監督該公司的管理及行政事宜，並自此一直擔任相同職務。容女士現時亦為方圓集團的董事。

容女士於一九九九年六月獲得中國中山大學市場營銷專業學士學位，於二零零七年十二月獲得中國中山大學工商管理碩士學位，並於二零二二年二月獲得香港城市大學工商管理博士學位。

董事及高級管理層之履歷詳情

易若峰先生 (「易先生」)，45歲，於二零一七年二月十六日獲委任為執行董事，主要負責本集團的策略規劃及一般管理。

自一九九九年七月至二零零七年四月，易先生曾就職於廣東羊城會計師事務所有限公司，彼最後職位為擔任業務經理並負責處理審計工作。易先生於二零零七年四月加入方圓集團，擔任方圓集團審計中心副總經理，主要負責處理審計工作。彼隨後於二零一零年六月晉升為方圓集團規管及審計監控中心副總經理，直至二零一五年十二月一直擔任此職，負責處理該公司的合規事宜及審計工作。於二零一六年一月，易先生加入廣州方圓生活擔任副總經理，主要負責監督該公司的日常營運、行政及財務事宜。

易先生於一九九九年六月獲得中國暨南大學金融學學士學位。彼自二零零二年十二月起一直為中國財政部的註冊會計師，於二零零五年五月獲得中國財政部的中級會計師職稱，並於二零一五年十一月獲接納為澳洲會計師公會註冊會計師。

謝麗華女士 (「謝女士」)，67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有限公司董事，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。

非執行董事

方明先生 (「方先生」)，57歲，於二零一七年二月十六日獲委任為非執行董事，並曾任公司主席至二零二一年六月十五日。彼為本集團創始人之一，並為本公司控股股東之一。方先生主要負責向本集團提供策略意見。

方先生於物業開發、物業諮詢及業務管理方面擁有逾20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。自二零零六年起，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。

方先生於一九八七年七月獲得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。

董事及高級管理層之履歷詳情

獨立非執行董事

梁偉雄先生（「梁先生」），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。梁先生亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

梁先生擁有於多家主要從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。梁先生於二零一七年九月至二零二一年二月擔任香港創業板上市公司永勤集團(控股)有限公司(現稱為國科控股有限公司)(股份代號：8275)的獨立非執行董事。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。梁先生現為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。

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。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

廖俊平博士（「廖博士」），60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。廖博士亦為本公司提名委員會成員。

廖博士於提供物業相關高等教育方面擁有逾35年的經驗。自一九八三年七月至一九八四年十一月，廖博士為武漢城市建設學院基建處監理工程師，負責監督項目建設。自一九八四年十二月至一九九二年十月，廖博士為武漢城市建設學院城市管理系教師並參與該院校城市管理及房地產管理高等教育課程的創立。自一九九二年十月至一九九五年五月，廖博士為武漢城市建設學院建築工程管理系講師。自一九九五年五月至一九九八年四月，廖博士為中山大學嶺南學院經濟系物業經營與管理課程講師，後晉升為副教授。自一九九八年四月至二零零二年一月，廖博士為中山大學嶺南學院商業管理系副教授兼副主任。自二零零二年一月至二零二二年九月，廖博士擔任中山大學嶺南學院商業管理系副教授兼副主任。

董事及高級管理層之履歷詳情

廖博士曾為中國房地產估價師與房地產經紀人學會專家顧問、中國高等院校房地產學者聯誼會創會主席團成員、廣州市房地產中介協會創會會長、世界華人不動產學會創會會員、全國高等學校房地產開發與管理和物業管理學科專業指導委員會成員(二零一三年至二零一八年)及中國人民政治協商會議第十一屆及第十二屆廣東省委員會委員。廖博士之前曾於二零零四年至二零一零年擔任廣州市房地產評估專業人員協會會長。

廖博士於一九八三年獲得浙江大學土木工程學士學位、於一九八九年七月獲得同濟大學工業管理工程碩士學位並於二零零七年六月獲得中山大學嶺南學院世界經濟學博士學位。廖博士於一九九四年九月獲評為註冊房地產估價師。

田秋生先生(「田先生」)，67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。

田先生目前為廣州嶺南控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：524)、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)、萬聯證券股份有限公司、珠海農村商業銀行股份有限公司、廣東奧迪威傳感科技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。

董事及高級管理層之履歷詳情

杜稱華先生(「杜先生」)，53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。

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
徐鵬	43歲	副總經理	二零一六年一月	二零一六年一月	物業項目銷售及營銷	概無關係
朱曉明 ⁽¹⁾	38歲	副總經理	二零一六年一月	二零一二年三月	一手物業項目銷售	概無關係
歐陽小青	40歲	董事長助理兼 風險控制部總 經理	二零二一年三月	二零二一年一月	一般風險控制管理	概無關係

附註：

1. 朱曉明女士於2022年10月因工作變更辭任。

董事及高級管理層之履歷詳情

徐鵬先生 (「徐先生」)，43歲，於二零一六年一月加入本集團擔任副總經理及現時主要負責本集團一手物業項目的銷售。

在加入本集團之前，徐先生於二零零一年七月至二零零七年三月擔任廣東農墾集團燕塘地產開發公司銷售總監，主要負責銷售工作。於二零零七年三月至二零零九年五月，徐先生擔任廣州市勤天地產集團有限公司銷售副總監，主要負責銷售工作。於二零零九年五月至二零一零年三月，徐先生擔任廣州九如房地產諮詢有限公司副總經理，負責提供房地產諮詢服務。於二零一零年三月至二零一一年三月，徐先生擔任廣州市世聯房地產諮詢有限公司項目總監，主要負責銷售工作。於二零一一年三月至二零一一年七月，徐先生擔任富盈地產集團銷售總監，主要負責銷售工作。自二零一一年八月至二零一五年十二月，徐先生就職於方圓集團擔任市場部高級經理並主要負責物業銷售及市場營銷。

徐先生於二零零一年六月獲得華中科技大學房地產經營與管理學士學位並於二零零六年六月獲得中山大學法學碩士學位。

朱曉明女士 (「朱女士」)，38歲，於二零一二年三月加入本集團擔任廣州方圓生活一手物業銷售部經理，主要負責項目管理及銷售，並最終於二零一六年一月晉升為廣州方圓生活副總經理。至二零二二年十月因工作變更辭任前，朱女士主要負責本集團一手物業項目銷售。

在加入本集團之前，朱女士於二零零五年一月至二零一一年三月擔任景博行地產諮詢有限公司高級策劃經理，主要負責銷售策劃。於二零一一年四月至二零一二年三月，朱女士任職於廣東創鴻投資有限公司及廣州萬業房地產開發有限公司，主要負責銷售策劃。

朱女士於二零一三年一月於中山大學完成新聞高等教育課程。

歐陽小青女士 (「歐陽女士」)，40歲，於二零二一年一月自完成方圓生活的收購後，加入本集團擔任副總經理。於二零二一年三月起，晉升為風險控制管理中心總經理及董事長助理，目前主要負責風險控制管理工作。

加入本集團之前，歐陽女士曾於二零零七年六月至二零一一年十二月在方圓集團擔任法律事務專員、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負責人。二零一五年六月至二零二一年三月，歐陽女士加入方圓現代生活任法務總監，後晉升為董事會秘書、副總經理。

徐先生、朱女士及歐陽女士現時或過往並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

董事及高級管理層之履歷詳情

公司秘書

曹炳昌先生(「曹先生」)，43歲，於二零一七年三月二十一日加入本集團擔任公司秘書。

曹先生現為一間企業服務公司董事及於會計及財務方面擁有逾15年經驗。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊會計師(執業)。彼亦為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)的資深會員。

曹先生分別於二零零三年十一月及二零一三年十月取得香港理工大學會計學學士學位及企業管治碩士學位。

董事會委員會

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上市規則第5.28條制訂其書面職權範圍。由於本公司於聯交所主板轉板上市，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上市規則第5.34條制訂其書面職權範圍。於二零二零年五月二十六日，由於本公司於聯交所主板轉板上市，職權範圍已予修訂及採納。職權範圍已於二零二二年十二月二十八日進行進一步修訂。薪酬委員會有三名成員，包括易若峰先生、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(包括股份計劃)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上市規則附錄十五所載企業管治守則制訂其書面職權範圍。由於本公司於聯交所主板轉板上市，職權範圍於二零二零年五月二十六日進行了修訂。提名委員會有三名成員，包括韓曙光先生、廖俊平先生及田秋生先生。其中韓曙光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架構、規模、組成及多元化政策並就委任董事及管理董事會繼任向董事會提供建議。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層的薪酬

截至二零二二年十二月三十一日止年度，我們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3.9百萬元(二零二一年：人民幣3.0百萬元)。

年內，五名最高薪人士中，本集團兩名(二零二一年：三名)非董事最高薪人士的薪酬總額(包括薪金及花紅、及退休金費用)約為人民幣1.1百萬元(二零二一年：人民幣2.6百萬元)。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度各年，我們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

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、本公司經修訂及重列之組織章程細則(「**組織章程細則**」)以及董事會、審計委員會、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及相應政策，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及相應政策，並信納本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度已遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「**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十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)的董事進行證券交易之行為守則。本公司已根據標準守則之書面指引向全體董事作出特定查詢，而全體董事已確認彼等截至二零二二年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會由以下董事組成：

執行董事

韓曙光先生(主席)
容海明女士(行政總裁)
易若峰先生
謝麗華女士

非執行董事

方明先生

獨立非執行董事

梁偉雄先生
廖俊平先生
田秋生先生
杜稱華先生

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(包括環境、社會及管治(「ESG」)風險)；
- 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的建議。

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。

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。

本公司已收到來自各獨立非執行董事的年度書面確認，根據上市規則第3.13條所載獨立性評估指引，本公司亦認為全體獨立非執行董事均為獨立人士且並無任何關係會嚴重干擾彼等的獨立判斷。

各執行董事(包括非執行董事)已與本公司簽訂服務合約，直至任何一方於委任期或任何後續委任期結束前至少提前六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。

企業管治報告

本公司執行董事負責監察及監督特定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)。

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23至27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，書面職權範圍於二零二二年十二月二十八日修訂及採納。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)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，及轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行3次會議，於會上審閱職權範圍並討論本公司的二零二二年績效花紅議案，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：

薪酬委員會成員姓名	會議次數 於截至二零二二年 十二月三十一日止 財政年度出席會議次數
田秋生先生(薪酬委員會主席)	3/3
梁偉雄先生	3/3
易若峰先生	3/3

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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行1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：

企業管治報告

提名委員會成員姓名	會議次數
	於截至二零二二年 十二月三十一日止 財政年度出席會議次數
韓曙光先生(提名委員會主席)	1/1
廖俊平先生	1/1
田秋生先生	1/1

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，其書面職權範圍於二零二零年五月二十六日獲修訂及採納。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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行4次會議，並於會上審閱職權範圍並討論本公司截至二零二一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、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：各成員的出席記錄載列如下：

審核委員會成員姓名	會議次數
	於截至二零二二年 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)	4/4
田秋生先生	4/4
杜稱華先生	4/4

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，以確保可獲得獨立的觀點和意見。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和有效性。

於截至二零二二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。董事會的女性代表為22.2%。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。截至2022年底，本集團全體員工和高級管理人員的男女比例分別為1:0.98和1:1。

檢討多元化政策

提名委員會將每年檢討多元化政策，以確保其有效。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。為了進一步提高性別多樣性，董事會和提名委員會時刻留意物色有潛質的董事會繼任人。本公司恆常推行招聘和晉升，鼓勵並吸引合資格在職員工擔任高級管理和董事會職務。

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。董事會最終負責選任新任董事。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：

- (a) 本公司當前及未來的營運、實際及預期財務表現；
- (b) 任何公司發展計劃；
- (c) 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；

- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 本公司及本集團各成員公司的保留溢利及可供分派儲備；
- (g) 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部因素；及
- (h) 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、法規及規例以及經修訂及經重列的本公司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14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

於二零二二年十二月三十一日，董事會由四名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於本年度，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12至17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特定領域。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			股東週年大會
		審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
執行董事					
韓曙光先生	3/4			1/1	1/1
容海明女士	4/4				1/1
易若峰先生	4/4		3/3		1/1
謝麗華女士	4/4				1/1
非執行董事					
方明先生	4/4				1/1
獨立非執行董事					
梁偉雄先生	4/4	4/4	3/3		1/1
廖俊平先生	4/4			1/1	1/1
田秋生先生	4/4	4/4	3/3	1/1	1/1
杜稱華先生	4/4	4/4			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1)，本公司已撥支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	✓
容海明女士	✓
易若峰先生	✓
謝麗華女士	✓
方明先生	✓
梁偉雄先生	✓
廖俊平先生	✓
田秋生先生	✓
杜稱華先生	✓

附註1： 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。

中期及年度業績及報告乃於有關期間完結後按照上市規則的規定時限內刊發，藉以向利益相關者提供具透明度及適時的財務資料。

核數師薪酬

截至二零二二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香港立信德豪會計師事務所有限公司及其聯屬公司的薪酬分別約為人民幣 1,382,000 元及人民幣零元。

已付或應付另一核數師於中國提供核數服務的酬金約為人民幣 338,000 元（二零二一年：人民幣 300,000 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的實施和有效性，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；

企業管治報告

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
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) 內部核數師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。負責的內部核數師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。

此外，本公司截至二零二二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(包括ESG風險)，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審閱內部監控報告，且並無提出任何須改進之重要問題。截至二零二二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。

本公司已制定舉報政策和熱線，以允許舉報與本集團有關的任何事宜中的任何不當或違規行為。此外，本公司建立了反貪污政策和系統。詳情請參閱本公司的環境、社會及管治報告。

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。相關董事可以保密基準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。彼於本公司之主要聯繫人為本公司執行董事易若峰先生。

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；而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：Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands

企業管治報告

倘董事會於提出要求起計21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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，已作出若干修訂，以使組織章程大綱及細則符合最新法律及監管規定，包括上市規則附錄三項下對核心股東保障標準的修訂(於二零二二年一月一日生效)。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)。

本公司的股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)可在本公司的網站上查閱。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。報告期內，本公司對股東通訊政策的執行情況和有效性進行了檢討，認為通過上述措施，股東通訊政策得到有效實施。

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。

董事會謹此提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度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；(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6至11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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，我們的最大客戶佔總收益約5.2%。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12.5%。由於三名客戶為方圓集團旗下集團實體，其為關聯客戶。綜合計算，屬方圓集團內實體的客戶合共佔總收益約12.2%。除所披露者外，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主要客戶中擁有任何權益。

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。截至二零二二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27.2%，本集團五大供應商約佔本集團總採購量36.7%。

分部資料

本集團年內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二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：零)。

暫停辦理股份過戶登記

預期股東週年大會將於二零二三年六月二十八日(星期三)舉行。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年六月二十三日(星期五)至二零二三年六月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。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二零二三年六月二十一日(星期三)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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理登記。

董事會報告

資本負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(總負債除以總資產)為59%，而二零二一年十二月三十一日為55%。

慈善捐款

本集團概無於截至二零二二年十二月三十一日止年度作出任何慈善捐款(二零二一年：無)。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度的已公佈業績及資產、負債概要載於第142頁，乃摘錄自經審核財務報表。此概要並不構成經審核財務報表的一部分。

股本

本公司股本於截至二零二二年十二月三十一日止年度之變動詳情載於財務報表附註24。股份發行詳情亦載於財務報表附註24。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司均無以私人安排或提出要約的方式於聯交所或任何其他證券交易所購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

物業、廠房及設備

有關本集團截至二零二二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

有關本集團截至二零二二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26至27。

可供分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，本公司概無可分派儲備。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

於財政年度內及直至本報告日期之董事為：

執行董事

韓曙光先生
容海明女士
易若峰先生
謝麗華女士

非執行董事

方明先生

獨立非執行董事

梁偉雄先生
廖俊平先生
田秋生先生
杜稱華先生

董事之服務合約

各執行董事及非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112條，方明先生、謝麗華女士及易若峰先生將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）告退，惟符合資格並願膺選連任。

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。

董事會報告

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

於二零二二年十二月三十一日，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 ⁽⁶⁾
方先生	受控法團權益及法定及實益擁有人 ⁽¹⁾⁽²⁾	222,000,000	55.5%
謝女士	受控法團權益 ⁽¹⁾	216,000,000	54%
容女士	受控法團權益 ⁽³⁾	3,176,000	0.794%
易先生	受控法團權益 ⁽⁴⁾	6,120,000	1.53%
韓先生	受控法團權益 ⁽⁵⁾	4,500,000	1.125%

附註：

- 216,000,000股股份登記於Mansion Green Holdings Limited（「**Mansion Green**」）名下，Mansion Green由方先生控股公司（包括立順集團有限公司（「**立順**」）、雄鵬管理有限公司（「**雄鵬**」）、方圓集團控股有限公司（「**方圓集團控股**」，前稱為方圓地產控股有限公司）及Widethrive Investments Limited（「**Widethrive Investments**」）持有70%，以及由Aspiring Vision Holdings Limited（「**Aspiring Vision**」）（由謝女士全資擁有）持有30%。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investments、方圓集團控股、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士被視為於Mansion Green擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- 方先生於二零二一年九月在市場購買6,000,000股股份，此後方先生於合共222,000,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本的55.5%。
- 股份由Metropolitan Dawn Holdings Limited（「**Metropolitan Dawn**」，由容女士全資擁有）持有。於二零二二年下半年，Metropolitan Dawn出售22,324,000股股份，其後容女士於合共3,176,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本0.794%。
- 股份由Totoro Holding Limited（「**Totoro**」，由易先生全資擁有）持有。Totoro於二零二二年上半年出售1,180,000股股份，此後易先生於合共6,120,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本的1.53%。
- 股份由Adwan Orient Holdings Limited（「**Adwan**」，由韓先生全資擁有）持有。
- 所有權益乃根據於二零二二年十二月三十一日發行之股份總數計算，即400,000,000股。

(ii) 相聯法團

除上文所述者外，於二零二二年十二月三十一日，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權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年十二月三十一日，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及第3分部及上市規則須予披露的5%或以上本公司已發行股本中擁有權益：

於股份之好倉

姓名	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比 ⁽⁴⁾
何康康女士 ⁽¹⁾	配偶權益	222,000,000	55.5%
鄭木明先生 ⁽²⁾	配偶權益	216,000,000	54%
Mansion Green ⁽³⁾	法定及實益擁有人	216,000,000	54%
Widethrive Investments ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓集團控股 ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
雄鵬 ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
Aspiring Vision ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%

附註：

- (1) 何康康女士為方先生配偶。根據證券及期貨條例，何康康女士被視為於方先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 鄭木明先生為謝女士配偶。根據證券及期貨條例，鄭木明先生被視為於謝女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) Mansion Green為216,000,000股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本54%。Mansion Green由Aspiring Vision（由謝女士全資擁有）擁有30%及由立順擁有70%。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓集團控股全資擁有，方圓集團控股由Widethrive Investments全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investments、方圓集團控股、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士被視為於Mansion Green擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) 所有權益乃根據於二零二二年十二月三十一日發行之股份總數計算，即400,000,000股。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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。

董事會報告

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，有關建議將被視為已獲接納。
- 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。

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。

於二零二二年，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。

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」及「購股權計劃」章節中所披露者外，本公司或其任何附屬公司或相聯法團於截至二零二二年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

本集團訂立之相關關聯人士交易之詳情載於財務報表附註30。

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30所載剩餘關聯人士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。

關連交易及持續關連交易

截至二零二三年十二月三十一日的非豁免持續關連交易

1. 重續主代理服務協議

於二零一七年十月十一日，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）訂立主代理服務，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（包括物業研究、諮詢及營銷服務、銷售代理服務以及綜合服務），期限自協議日期起至二零一九年十二月三十一日止。相同各方於二零一八年九月二十六日簽訂補充協議，將期限延長至二零二零年十二月三十一日結束（「補充協議」）。日期為二零二零年九月三日的重續主代理服務協議由相同各方訂立，重續補充協議，期限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（「重續主代理服務協議」）。方圓集團控股為本公司間接控股股東及關連人士。

董事會報告

誠如本公司日期為二零二零年十月五日之通函披露，董事估計截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據重續主代理服務協議提供的服務收取的最高年度費用將分別不超過人民幣165.0百萬元、人民幣220.0百萬元及人民幣280.0百萬元。

由於有關重續主代理服務協議項下擬進行交易的年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章)，按年度基準預期將超過5%，因此重續主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。重續主代理服務協議項下擬進行交易及年度上限已在本公司於二零二零年十月二十七日召開之股東特別大會經獨立股東批准。

2. 主物業管理服務協議

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，本公司簽訂了兩項主物業管理服務協議，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。

日期為二零二一年一月二十八日的第一份主物業管理服務協議由本公司(為其本身及代表附屬公司，並作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表附屬公司及聯營公司，並作為接受方)訂立，據此，本集團同意向方圓集團的成員公司提供物業管理服務，自該協議日期起至二零二三年十二月三十一日止(「二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議」)。

日期為二零二一年一月二十八日的第二份主物業管理服務協議(「二零二零年方圓教育主物業管理服務協議」，連同二零二零年方圓集團控股主代理服務協議，統稱「主物業服務協議」)由本公司(為其本身及代表附屬公司，並作為服務提供商)與廣東方圓教育投資有限公司(「方圓教育」)(為其本身及代表附屬公司及聯營公司，並作為接受方)訂立，據此，本集團同意向方圓教育的成員公司提供物業管理服務，自該協議日期起至二零二三年十二月三十一日止。

誠如本公司日期為二零二零年十二月三日之通函披露，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議提供的服務收取的最高年度費用將分別不超過人民幣49.0百萬元、人民幣53.0百萬元及人民幣60.0百萬元。而截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據二零二零年方圓教育主物業管理服務協議提供的服務收取的最高年度費用將分別不超過人民幣0.72百萬元、人民幣0.74百萬元及人民幣0.76百萬元(「物業管理上限」)。方圓集團控股為本公司間接控股股東及關連人士。

由於有關主物業管理服務協議項下擬進行交易的物業管理上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章),按年度基準預期將超過5%,因此主物業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。主物業服務協議項下擬進行交易及物業管理上限已在本公司於二零二零年十二月二十八日召開之股東特別大會經獨立股東批准。

3. 主租賃協議

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%股權後,日期為二零二一年一月二十八日的主租賃協議由本公司(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)訂立,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,自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止追溯生效,為期三年(「主租賃協議」)。

誠如本公司日期為二零二一年一月二十八日的公告所披露,主租賃協議項下的年度上限於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年分別不超過人民幣5.4百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣6.4百萬元。方圓集團控股為本公司間接控股股東及關連人士。

由於有關主租賃協議各自項下擬進行交易的年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章),按年度基準預期將超過0.1%但低於5%,因此擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定,惟獲豁免通函及獨立股東批准規定。

4. IT服務主協議

本公司於二零二一年七月十五日完成收購方恒技術全部股權。日期為二零二一年六月十日的IT服務主協議由本公司(為其本身及代表附屬公司)與方先生(為且代表其聯繫人(不包括本集團))訂立,據此,收購事項完成後成為經擴大集團之部分的方恒技術同意繼續向方先生聯繫人(不包括本集團)提供IT服務,自該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(「IT服務主協議」)。

誠如本公司日期為二零二一年六月十日的該公告所披露,IT服務主協議項下的年度上限於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年分別不超過人民幣9.5百萬元。方先生為本公司非執行董事及控股股東,故為本公司的關連人士。

由於有關IT服務主協議項下擬進行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),按年度基準超過3,000,000港元且將超過0.1%但低於5%,因此擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定,惟獲豁免通函及獨立股東批准規定。

由於方恒技術已於二零二二年四月十三日出售,IT服務主協議終止生效。

董事會報告

服務供應商	服務對象	交易性質	截至	截至
			二零二二年 十二月三十一日	二零二二年 十二月三十一日
			止年度的 年度上限	止年度的 總金額
本集團	方圓集團控股及其他 關聯方	主代理服務協議	人民幣 220,000,000元	人民幣 31,935,000元
本集團	方圓集團控股及其他 關聯方	方圓集團控股主物業 管理服務協議	人民幣 53,000,000元	人民幣 41,936,000元
本集團	方圓教育及其他關聯方	方圓教育主物業管理 服務協議	人民幣 740,000元	人民幣 629,000元
本集團	方圓集團控股及其他 關聯方	主租賃協議	人民幣 5,915,000元	人民幣 4,090,000元
本集團	方先生的聯繫人	IT服務主協議	人民幣 9,500,000元	人民幣 2,130,000元

年內，上述持續關聯交易均於其各自的年度上限範圍內進行。獨立非執行董事已審閱及確認，年內上述持續關聯交易：

- (i) 於本集團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。

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聯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聯交易超出本公司所設定的年度上限。

本公司已向聯交所提交該函件副本。

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，本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度以及直至本報告日期止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，董事並不知悉截至二零二二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。

不競爭契據

本公司控股股東，即方先生、謝女士、Mansion Green、雄鵬、方圓集團控股、Widethrive Investment、立順及 Aspiring Vision(各為「債務人」及統稱「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30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。

董事會報告

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

於年內，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

截至二零二二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持續關聯交易外，概無董事、控股股東或其關聯實體於本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。年內，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二十七項下環境、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、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以及證券及期貨條例(「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。

於二零二二年十二月三十一日，員工人數為2,004人(於二零二一年十二月三十一日：2,071人)，減少主要是由於房地產中介服務分部減少，特別是前線銷售相關僱員有所減少。

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。本集團於開展項目前已向供應商清楚說明本集團的規定及標準。

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)了解客戶趨勢及需要，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142頁。

企業管治

本公司採納的企業管治實踐詳情載於本年報第21至31頁。

董事會報告

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特定獨立性指引。

審核委員會進行審閱

本集團於截至二零二二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，本集團於截至二零二二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

香港立信德豪會計師事務所有限公司任滿告退，並符合資格且願意受聘連任。有關續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

核數師於過往三年內並無變動。

承董事會命

主席

韓曙光

香港，二零二三年三月三十日



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

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52至141頁之綜合財務報表，當中包括於二零二二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(包括主要會計政策概要)。

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 貴集團於二零二二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」)，本核數師獨立於 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。

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。這些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。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

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(iv)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」)與公平價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26所披露，於二零二二年十二月三十一日商譽的賬面值為人民幣47,646,000元，截至二零二二年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損。

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；
- 委派內部估值專家評估 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；
- 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。

屬貿易性質的應收貿易款項、應收同系附屬公司、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(ii)所載的應收貿易款項、應收同系附屬公司、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。

誠如附註4(f)(ii)所披露，管理層使用撥備矩陣計算應收貿易款項、應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損，而撥備率乃基於各種債務人的賬齡分組，被認為具有類似虧損模式，並已計及過往違約率及前瞻性資料。

誠如附註17及19所披露，經分別扣除截至二零二二年十二月三十一日確認的貿易應收款，應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項的預期信貸虧損撥備人民幣14,495,000元、人民幣1,723,000元、人民幣640,000元及人民幣500,000元，於二零二二年十二月三十一日應收貿易款項、應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項的賬面值分別為人民幣106,928,000元、人民幣117,016,000元、人民幣63,396,000元及人民幣10,228,000元。

吾等之回應：

吾等有關應收貿易款項、應收同系附屬公司、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納入的任何定量、定性及前瞻性資料的合理性時作出的假設；
- 抽樣測試管理層使用的資料，以開發源文件的撥備矩陣；
- 評估參考過往違約率採用的預期虧損率的適當性；
- 檢查預期信貸虧損計算的算術準確性；
- 評估管理層參考可供使用市場資料使用的前瞻性資料的合理性；及
- 抽樣檢查於年終之應收賬款結餘之其後還款情況。

獨立核數師報告

房地產代理服務收入及物業管理服務收入之收益確認

誠如附註7所披露，截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團的房地產代理服務收入及物業管理服務收入分別約為人民幣108,713,000元及人民幣403,232,000元。有關房地產代理服務收入及物業管理服務收入之收益的會計政策載於附註4(n)。吾等將房地產代理服務收入及物業管理服務收入的收益確認識別為關鍵審計事項，原因為其對綜合財務報表具有重要性，且如附註5(i)所詳述，房地產代理服務收入的可變代價涉及重大估計。

吾等之回應：

吾等有關房地產代理服務收入及物業管理服務收入之收益確認程序包括：

- 瞭解及評定管理層就收益確認所實施的主要內部控制的設計、執行情況及運作成效；
- 根據香港財務報告準則第15號的規定，通過檢查與客戶的代表性合約樣本，評估貴集團收益確認政策的適當性；及
- 抽樣檢查所確認的房地產代理服務收入及物業管理服務收入金額的準確性。

年報內之其他資料

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：

- 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。
- 瞭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。

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)

- 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。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充分及適當之審核證據，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團審核。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，有關防範措施。

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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李柏基

執業證書編號：P01330

香港，二零二三年三月三十日

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	7	511,945	571,408
服務成本		(409,680)	(432,802)
總毛利		102,265	138,606
其他收入及收益／(虧損)淨額	8	11,421	6,011
銷售及營銷開支		(1,184)	(6,067)
行政開支		(71,340)	(99,028)
貿易及其他應收款項減值虧損淨額		(9,302)	(7,968)
財務成本		(1,188)	(261)
除所得稅前溢利	9	30,672	31,293
所得稅	12(a)	1,040	(2,028)
年內溢利		31,712	29,265
其他全面收益			
其後可能會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(3,895)	1,257
年內全面收益總額		27,817	30,522
下列人士應佔溢利：			
本公司擁有人		18,163	20,197
非控股權益		13,549	9,068
		31,712	29,265
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		14,268	21,454
非控股權益		13,549	9,068
		27,817	30,522
		人民幣分	人民幣分
每股盈利			
一 基本及攤薄	14	4.54	5.05

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	9,546	13,355
使用權資產	16(a)	197	3,940
按公平值計入損益的金融資產	20	3,715	–
商譽	26	47,646	31,333
其他無形資產	27	28,878	29,146
遞延稅項資產	12(c)	6,613	2,716
非流動資產總額		96,595	80,490
流動資產			
應收貿易款項	17	106,928	94,129
按金、預付款項及其他應收款項	18	60,322	33,924
應收同系附屬公司款項	19	117,016	104,142
應收關聯公司款項	19	63,396	50,633
應收非控股權益款項	19	10,228	11
按公平值計入損益的金融資產	20	516	500
受限制銀行結餘	21	1,153	–
銀行結餘及現金	21	117,684	90,342
流動資產總值		477,243	373,681
流動負債			
應付貿易款項	22(a)	73,647	56,033
應付或然代價	22(b)	–	6,129
合約負債	23	47,312	38,055
應計費用及其他應付款項	22(c)	140,159	111,230
租賃負債	16(b)	60	1,291
應付同系附屬公司款項	19	5,320	5,296
應付關聯公司款項	19	19	329
應付非控股權益款項	19	2,713	–
銀行借款	29	35,730	–
應付稅項		14,007	12,336
流動負債總額		318,967	230,699
淨流動資產		158,276	142,982
總資產減流動負債		254,871	223,472

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
應付或然代價	22(b)	7,337	5,638
租賃負債	16(b)	150	2,697
遞延稅項負債	12(c)	9,877	10,087
非流動負債總額		17,364	18,422
資產淨值		237,507	205,050
資本及儲備			
股本	24	3,403	3,403
儲備	25	169,839	155,440
本公司擁有人應佔權益		173,242	158,843
非控股權益	37	64,265	46,207
權益總額		237,507	205,050

於二零二三年三月三十日獲董事會批准並授權刊發。

韓曙光
執行董事

易若峰
執行董事

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

							本公司 擁有人		總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二一年一月一日	3,403	51,677	5,987	11,234	(1,293)	69,742	140,750	1,306	142,056
年內溢利	-	-	-	-	-	20,197	20,197	9,068	29,265
其他全面收益									
換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	1,257	-	1,257	-	1,257
年內全面收益總額	-	-	-	-	1,257	20,197	21,454	9,068	30,522
收購附屬公司(附註36(b)&(c))	-	-	-	-	-	-	-	37,215	37,215
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	487	487
劃撥至法定儲備之溢利	-	-	-	1,719	-	(1,719)	-	-	-
上一年度批准的股息(附註13)	-	-	-	-	-	(3,361)	(3,361)	-	(3,361)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,869)	(1,869)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	3,403	51,677	5,987	12,953	(36)	84,859	158,843	46,207	205,050
年內溢利	-	-	-	-	-	18,163	18,163	13,549	31,712
其他全面收益									
換算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	(3,895)	-	(3,895)	-	(3,895)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(3,895)	18,163	14,268	13,549	27,817
收購附屬公司(附註36(a))	-	-	-	-	-	-	-	7,831	7,831
收購於一間附屬公司之額外權益 (附註37)	-	-	131	-	-	-	131	(2,322)	(2,191)
劃撥至法定儲備之溢利	-	-	-	993	-	(993)	-	-	-
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
於二零二二年十二月三十一日	3,403	51,677	6,118	13,946	(3,931)	102,029	173,242	64,265	237,507

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自經營活動之現金流量			
除所得稅前溢利		30,672	31,293
就下列各項之調整：			
利息收入		(276)	(1,152)
應付或然代價之公平值(收益)/虧損		(4,037)	117
物業、廠房及設備折舊		3,357	2,462
使用權資產折舊		599	2,245
其他無形資產攤銷		5,782	4,313
財務成本		1,188	261
貿易及其他應收款項減值虧損淨額		9,302	7,968
於收購後收回貿易及其他應收款項		(882)	(2,953)
出售物業、廠房及設備虧損		515	99
收購資產產生的虧損	36(c)	-	536
出售一間附屬公司產生之虧損	40	1,326	-
匯兌差額		(3,753)	1,285
租賃修改收益		(93)	(448)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益		(361)	-
營運資金變動前之經營溢利		43,339	46,026
應收貿易款項增加		(13,273)	(47,198)
按金、預付款項及其他應收款項(增加)/減少		(25,139)	798
應收同系附屬公司款項增加		(10,853)	(30,136)
應收關聯公司款項增加		(13,870)	(35,568)
應收非控股權益款項(增加)/減少		(10,717)	14,988
應付貿易款項增加		17,768	17,590
合約負債增加		1,385	13,845
應計費用及其他應付款項增加		22,533	17,816
應付同系附屬公司款項增加/(減少)		7,943	(747)
應付關聯公司款項(減少)/增加		(310)	329
應付非控股權益款項增加		1,066	-
經營所產生/(所用)現金		19,872	(2,257)
已付所得稅		(2,812)	(15,569)
經營活動所得/(所用)淨現金		17,060	(17,826)

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自投資活動之現金流量			
已收利息收入		276	1,152
支付應付或然代價		(6,186)	–
購買物業、廠房及設備		(1,279)	(4,090)
出售物業、廠房及設備所得款項		10	7
購買按公平值計入損益的金融資產		(3,370)	(500)
收購附屬公司的按金付款	18	–	(9,600)
收購附屬公司，扣除已收購現金及現金等價物	36(a)&(b)	(8,680)	(9,543)
出售附屬公司，扣除已出售現金及現金等價物	40	(4)	–
來自收購資產收購項下一間附屬公司的淨現金流出	36(c)	–	(509)
存入受限制銀行結餘		(1,153)	–
投資活動所用現金淨額		(20,386)	(23,083)
來自融資活動之現金流量			
非控股權益注資		–	487
已付利息		(1,107)	–
已付股息		–	(3,361)
支付予非控股權益的股息		(1,000)	(1,869)
支付租賃付款的本金部分		(541)	(2,198)
支付租賃付款的利息部分		(81)	(261)
銀行借款所得款項		75,730	–
償還銀行借款		(40,000)	–
收購附屬公司之額外權益	37	(2,191)	–
融資活動所產生／(所用)淨現金		30,810	(7,202)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		27,484	(48,111)
外匯匯率變動之影響		(142)	(28)
年初之現金及現金等價物		90,342	138,481
年末之現金及現金等價物		117,684	90,342
現金及現金等價物結餘之分析			
銀行結餘及現金		117,684	90,342

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」)提供房地產代理服務、為住宅及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。

本公司之直接控股公司及最終控股公司分別為Mansion Green Holdings Limited及Widethrive Investments Limited，均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。本公司董事認為，本公司由方明先生及謝麗華女士最終控制。

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 — 於二零二二年一月一日生效

本集團已應用下列由香港會計師公會頒布並與本集團於本會計期間之綜合財務報表有關及生效的經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

應用該等經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第37號(修訂本) — 繁重合約 — 履行合約的成本

該等修訂本訂明，「履行合約的成本」包括「與合約直接有關的成本」。與合約直接有關的成本可以是履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)或與履行合約直接有關的其他成本的分配(如分配履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用)。

香港財務報告準則第3號(修訂本) — 提述概念框架

該等修訂本更新了香港財務報告準則第3號，使其參考經修訂二零一八年財務報告的概念框架而非二零一零年頒佈的版本。該等修訂本在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內的義務而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。對於香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號徵款範圍內的徵款，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號以釐定導致支付徵款責任的責任事件是否已於收購日期發生。該等修訂本亦增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購的或然資產。

財務報表附註

截至二零二二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 — 於二零二二年一月一日生效(續)

香港財務報告準則(修訂本)香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

年度改進對多項準則進行了修訂，包括：

- 香港財務報告準則第1號，首次採用香港財務報告準則，允許應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段的附屬公司，根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期，使用其母公司呈報的金額計量累計匯兌差額。
- 香港財務報告準則第9號金融工具，闡明香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括的費用，以評估是否終止確認金融負債，並解釋僅實體與貸款人之間支付或收取的費用，包括實體或貸款人代表其他方支付或收取的費用。
- 香港財務報告準則第16號租賃，修訂第13項範例以刪除由出租人償還租賃裝修的說明，以解決因該示例中租賃優惠的說明方式而可能產生的任何有關租賃優惠處理的潛在混淆。

(b) 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

就編製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。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)及香港詮釋第5號(二零二二年)	負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5號(二零二二年)，財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求條款還款的定期貸款的分類 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 該等修訂本將追溯適用於在待釐定日期當日或之後開始的年度期間所發生的資產出售或出資。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本) — 會計政策的披露

於反饋需要更多指引幫助公司決定應披露會計政策資料的內容後，頒佈對會計政策披露的修訂本。香港會計準則第1號(修訂本)要求公司披露其重大會計政策資料而非其重大會計政策。香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)就應用重要性概念至會計政策披露的方式提供指引。

香港會計準則第8號(修訂本) — 會計估計的定義

該等修訂本引入會計估計的新定義：澄清彼等為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。

香港會計準則第12號(修訂本) — 於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

該等修訂本縮小初始確認豁免的範圍，使其不適用於產生相等且可抵銷暫時差額的交易。

香港會計準則第1號(修訂本) — 負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5號(二零二二年)，財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求條款還款的定期貸款的分類

該等修訂本規定，將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在的權利，並訂明分類不受有關實體是否會行使其延遲清償負債的權利的預期影響，並解釋倘在報告期末遵守契諾，則權利即告存在。該等修訂本亦引入「結算」的定義，以明確結算是指將現金、股權工具、其他資產或服務轉讓予合約對方。

香港詮釋第5號(二零二二年)已因二零二零年八月頒佈的香港會計準則第1號(修訂本)而作出修訂。經修訂香港詮釋第5號(二零二二年)更新了詮釋中的措辭，以與香港會計準則第1號(修訂本)一致，但結論並無變動，亦不會更改現行規定。

香港會計準則第1號(修訂本) — 附帶契諾的非流動負債

該等修訂處理附帶契諾的長期貸款安排的分類，訂明於報告日期後須遵守的契諾並不影響於報告日期將貸款安排分類為流動或非流動。相反，公司須在財務報表附註中披露有關該等契諾的資料。

財務報表附註

截至二零二二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)

(b) 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

該等修訂本闡明存在投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資的情況。當與採用權益法入賬的聯營公司或合營企業進行交易時，因喪失對不包含業務的附屬公司的控制權而產生的任何收益或虧損僅以非關聯投資者在該聯營公司或合營企業的權益為限在損益中確認。同樣地，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業)的保留權益按公平值重新計量而產生的任何收益或虧損，僅以非關聯投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限在損益中確認。

本公司董事預計日後應用上述香港財務報告準則修訂本不會對綜合財務報表造成任何影響。

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，惟按公平值計入損益的金融資產及應付或然代價已按公平值計量。

(c) 功能及呈列貨幣

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」)。

4. 重大會計政策概要

(a) 業務合併或資產收購及綜合基準

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)計入綜合全面收益表。如必要，須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。

資產收購

當本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團通過將購買價分配至於購買日期按各自公平值計量的金融資產及金融負債，識別並確認個別可識別的已收購資產及已承擔負債。此類交易並無產生商譽或議價購買收益。

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。本集團可選擇按逐筆交易基準，計量代表以公平值或被收購方可識別淨資產應佔份額列賬的於附屬公司擁有人權益中之非控股權益。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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要 (續)

(a) 業務合併或資產收購及綜合基準 (續)

業務合併 (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。

4. 重大會計政策概要 (續)

(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。

資產的歷史成本包括其購買價及任何使資產達致其現有運作狀況及現址作擬定用途產生之直接應佔成本。資產投入運作後所產生之支出如維修、保養及大修費用，於其產生期間自損益扣除。倘若有關支出的未來經濟利益很可能流入實體，且其成本可以可靠計量，則有關支出可撥充資本，作為資產之額外成本或一項獨立資產。

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各報告期末進行審閱，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：

土地及樓宇	餘下尚未屆滿租期或20年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	25%
電腦設備及軟件	10%至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

在建工程於竣工且可供使用後開始折舊。

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) 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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要 (續)

(d) 租賃 (續)

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。

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。

4. 重大會計政策概要 (續)

(d) 租賃 (續)

租賃負債 (續)

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。除新冠疫情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。

(e) 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。其後，具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬。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	4-8年
積壓	1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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要 (續)

(f) 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。

附帶嵌入式衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時以整體作出考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。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. 重大會計政策概要 (續)

(f) 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) 年限內預期信貸虧損：於金融工具預計年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。

本集團已選用香港財務報告準則第9號「金融工具」的簡化方法計量應收貿易款項，應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項(為貿易性質)的虧損撥備，並已基於年限內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，倘信貸風險由最初起大幅增加，則將基於年限內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，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後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。

本集團假定，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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要 (續)

(f) 金融工具 (續)

(ii) 金融資產的減值虧損 (續)

違約之定義

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，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。

- 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)。

撤銷

金融資產的賬面總額在並無實際收回前景的情況下予以撤銷 (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撤銷金額時，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，已撤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。

4. 重大會計政策概要 (續)

(f) 金融工具 (續)

(iii) 金融負債 (續)

按公平值計入損益的金融負債 (續)

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。

按攤銷成本計量的金融負債

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

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要 (續)

(f) 金融工具 (續)

(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。

(g) 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，則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。

4. 重大會計政策概要 (續)

(h) 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。

(i) 撥備及或有負債

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有負債披露，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，亦披露為或有負債，除非經濟利益外流的可能性極低則作別論。

(j) 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。

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要 (續)

(k) 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。

(l) 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

本集團對界定供款退休計劃作出之繳款於僱員提供服務時於損益確認為開支。

(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。

4. 重大會計政策概要 (續)

(m) 關聯方

- (a) 倘適用下列任何情況，則該名人士或該名人士的近親家屬成員被視為與本集團有關聯：
- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。
- (b) 倘適用下列任何情況，則該實體被視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團為屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為某一集團成員公司的聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團的成員公司)。
 - (iii) 兩個實體皆為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為就本集團或與本集團有關聯實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別的人士對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受供養人。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要 (續)

(n) 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。

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。

物業管理服務收入來自以包乾方式管理的物業，其中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。

4. 重大會計政策概要 (續)

(n) 收益確認 (續)

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。

來自軟件服務收入的收益隨時間確認。交易付款於向客戶提供軟件服務時即時到期。

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。

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策概要 (續)

(o) 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(參見附註4(g))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。

(p) 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。

4. 重大會計政策概要(續)

(q) 借款費用

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

其他借貸成本於產生期間支銷。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

關鍵會計判斷及估計不明朗因素的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) 房地產代理服務收入之收益確認

管理層就提供服務而已收取的房地產代理服務收入總代價(包括估計可變代價)進行估計，相關詳情載列於附註4(n)。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。

(ii) 屬貿易性質的應收貿易款項、應收同系附屬公司、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假設計提應收貿易款項以及應收同系附屬公司、關聯方及非控股權益款項減值撥備，有關詳情載於附註32(a)。於各報告期末，本集團根據本集團的過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇輸入數據以計算減值。

財務報表附註

截至二零二二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)

(iii) 遞延稅項負債

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需受財務及市場狀況、可供分配予相關附屬公司之資金及儲備之可用性規限。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。

(iv) 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)。使用價值計算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。

於二零二二年十二月三十一日，商譽賬面值為人民幣47,646,000元(二零二一年：人民幣31,333,000元)。可收回金額計算的詳情於附註26披露。

(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。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(vi) 非金融資產減值(商譽除外)

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。於進行使用價值計算時,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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 分部報告 (續)

可報告分部

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

	截至二零二二年十二月三十一日止年度		
	房地產 代理服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
對外銷售	108,713	403,232	511,945
分部間銷售	130	12	142
	108,843	403,244	512,087
對賬：			
分部間銷售抵銷	(130)	(12)	(142)
總收入	108,713	403,232	511,945
分部業績	15,960	70,787	86,747
對賬：			
應付或然代價公平值收益			4,037
未分配企業開支			(60,112)
除所得稅前溢利			30,672

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。

	截至二零二二年十二月三十一日止年度		
	房地產 代理服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料			
資本開支	-	1,279	1,279
貿易及其他應收款項(減值虧損撥回)/減值虧損淨額	(183)	9,485	9,302
物業、廠房及設備折舊	270	3,087	3,357
使用權資產折舊	522	77	599
其他無形資產攤銷	-	5,782	5,782
財務成本	70	1,118	1,188
按公平值及計入損益的金融資產公平值	-	(361)	(361)

6. 分部報告(續)

可報告分部(續)

	截至二零二一年十二月三十一日止年度		
	房地產 代理服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
對外銷售	263,857	307,551	571,408
分部間銷售	–	1,651	1,651
	263,857	309,202	573,059
對賬			
分部間銷售抵銷	–	(1,651)	(1,651)
總收入	263,857	307,551	571,408
分部業績	43,755	60,392	104,147
對賬：			
應付或然代價公平值虧損			(117)
未分配企業開支			(72,737)
除所得稅前溢利			31,293

未分配企業開支主要包括收購資產產生的虧損、法律及專業費用以及部分薪金及津貼。

	截至二零二一年十二月三十一日止年度		
	房地產 代理服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料			
資本開支	250	3,840	4,090
貿易及其他應收款項減值虧損淨額	39	7,929	7,968
物業、廠房及設備折舊	494	1,968	2,462
使用權資產折舊	2,190	55	2,245
其他無形資產攤銷	–	4,313	4,313
財務成本	252	9	261

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 分部報告 (續)

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

來自客戶(與其進行之交易佔本集團收益10%以上)之收益如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
方圓集團控股有限公司(「方圓集團控股」及其附屬公司 (統稱為「方圓集團」))*	62,710	121,029
方圓集團的被投資公司	-	57,441

上述來自客戶的收入來自房地產代理服務及物業管理服務分部。

* 本公司同系附屬公司

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／商品或服務類型	來自客戶且已確認的收益	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	108,713	263,857
物業管理服務			
物業管理服務收入	於一段時間內	303,663	206,570
非業主增值服務	於一段時間內	42,540	48,203
社區增值服務			
— 其他增值服務	於一段時間內	51,517	43,377
— 銷售貨品	於某一時間點	3,067	3,062
軟件服務收入	於一段時間內	2,445	6,339
		403,232	307,551
		511,945	571,408

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。本集團選擇不披露此類合同的餘下履約義務的實用權宜之計。大部分物業管理服務合約沒有固定期限。向非業主提供增值服務的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。

對於非業主增值服務、社區增值服務及軟件服務，在短期內提供，期末不存在未達成履約責任。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8. 其他收入及收益／(虧損)淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃修改收益(附註16)	93	448
政府補助(附註)	2,415	2,038
利息收入	276	1,152
應付或然代價之公平值收益／(虧損)	4,037	(117)
收購資產產生的虧損(附註36(c))	—	(536)
於收購後收回貿易及其他應收款項	882	2,953
匯兌收益，淨值	3,830	—
出售一間附屬公司產生之虧損(附註40)	(1,326)	—
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	361	—
其他	853	73
	11,421	6,011

附註：二零二二年及二零二一年的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。

9. 除所得稅前溢利

此乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
核數師薪酬		
— 審核服務	1,720	1,958
— 非審核服務	—	321
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	5,782	4,313
物業、廠房及設備折舊	3,357	2,462
使用權資產折舊	599	2,245
匯兌(收益)／虧損淨額	(3,830)	1,350
出售物業、廠房及設備虧損	515	99
財務成本：		
— 租賃負債的利息開支	81	261
— 銀行借款的利息開支	1,107	—
僱員福利開支(附註10)	222,529	237,048
短期租賃開支	6,462	6,672

10. 僱員福利開支

僱員福利開支(包括董事薪酬(附註11))包括：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	195,038	208,173
退休福利計劃供款	27,491	28,875
	222,529	237,048

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)**

年內，各董事(包括主要行政人員)之薪酬載列如下：

	薪金、津貼及		酌情花紅	退休福利	
	董事袍金	其他福利		計劃供款	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
二零二二年十二月三十一日止年度					
執行董事					
韓曙光先生	-	1,275	93	94	1,462
容海明女士	-	608	-	87	695
易若峰先生	-	619	25	87	731
謝麗華女士	-	120	-	-	120
非執行董事					
方明先生	120	-	-	-	120
獨立非執行董事					
梁偉雄先生	187	-	-	-	187
廖俊平博士	185	-	-	-	185
田秋生先生	185	-	-	-	185
杜稱華先生	185	-	-	-	185
	862	2,622	118	268	3,870

財務報表附註

截至二零二二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)

(a) 董事薪酬(包括主要行政人員)(續)

	薪金、津貼及		酌情花紅	退休福利	
	董事袍金	其他福利		計劃供款	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
截至二零二一年十二月三十一日					
止年度					
執行董事					
韓曙光先生*	-	65	-	-	65
容海明女士	-	736	300	74	1,110
易若峰先生	-	510	300	74	884
謝麗華女士	-	120	-	-	120
非執行董事					
方明先生	120	-	-	-	120
獨立非執行董事					
梁偉雄先生	179	-	-	-	179
廖俊平博士	178	-	-	-	178
田秋生先生	178	-	-	-	178
杜稱華先生	178	-	-	-	178
	833	1,431	600	148	3,012

* 於二零二一年六月十五日獲委任為本公司董事。

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或離職賠償(二零二一年：人民幣零元)。此外，年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零二一年：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。

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本公司三名董事(二零二一年：兩名董事)，其酬金已在附註11(a)的分析中呈列。年內，剩餘兩名(二零二一年：三名)非董事及最高薪酬人士的酬金如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	1,047	1,860
酌情花紅	-	664
退休福利計劃供款	82	120
	1,129	2,644

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(二零二一年：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：

	二零二二年 個別人士人數	二零二一年 個別人士人數
零至1,000,000港元(相當於約零至人民幣863,700元)	2	-
1,000,001港元至1,500,000港元(相當於約人民幣863,701元至 人民幣1,296,000元)	-	3
	2	3

已付或應付高級管理層成員的酬金介乎以下範圍：

	二零二二年 個別人士人數	二零二一年 個別人士人數
零至1,000,000港元(相當於約零至人民幣863,700元)	1	-
1,000,001港元至1,500,000港元(相當於約人民幣863,701元至 人民幣1,296,000元)	-	1
	1	1

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

12. 所得稅

(a) 綜合全面收益表中的所得稅金額指：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 一年內撥備	3,567	5,660
— 過往年度撥備不足	916	49
	4,483	5,709
遞延稅項(附註 12(c))	(5,523)	(3,681)
	(1,040)	2,028

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二零二二年十二月三十一日止年度享受分別2.5%及5%(二零二一年：2.5%及10%)的優惠所得稅率。

(b) 根據綜合全面收益表，年內所得稅可與除所得稅前溢利對賬如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除所得稅前溢利	30,672	31,293
按25%(二零二一年：25%)中國企業所得稅稅率計算之稅項	7,668	7,823
微利附屬公司不同稅率之稅務影響	(11,105)	(6,829)
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	223	961
非應課稅收入之稅務影響	(2,457)	(5,216)
不可扣減稅項開支之稅務影響	716	5,053
未確認稅項虧損之稅務影響	3,226	1,691
中國附屬公司之未分配盈利之遞延稅項	(227)	(1,504)
過往年度撥備不足	916	49
年內所得稅	(1,040)	2,028

12. 所得稅(續)

(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	應收貿易 款項減值 人民幣千元	收購附屬公司 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	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	-	-	-	4,389	4,389
收購附屬公司(附註36(b))	(724)	(832)	8,219	-	6,663
自損益扣除/(計入)損益(附註12(a))	48	(1,208)	(1,017)	(1,504)	(3,681)
於二零二一年十二月三十一日及二零 二二年一月一日	(676)	(2,040)	7,202	2,885	7,371
收購附屬公司(附註36(a))	-	(11)	1,500	-	1,489
出售一間附屬公司(附註40)	-	-	(73)	-	(73)
自損益計入損益(附註12(a))	(2,146)	(1,740)	(1,410)	(227)	(5,523)
於二零二二年十二月三十一日	(2,822)	(3,791)	7,219	2,658	3,264

以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延稅項資產	6,613	2,716
遞延稅項負債	(9,877)	(10,087)
	(3,264)	(7,371)

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。該要求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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

12. 所得稅(續)

(c) 遞延稅項(續)

於二零二二年十二月三十一日，並未就若干未分派盈利人民幣182,581,000元(二零二一年：人民幣123,189,000元)應付之預扣稅作出遞延稅項負債撥備。根據管理層對海外資金要求的估計，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。

於二零二二年十二月三十一日，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18,096,000元(二零二一年：人民幣5,594,000元)。

未動用稅項虧損可於五至十年(二零二一年：五至十年)內用於抵銷產生虧損公司的未來應課稅溢利。

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無其他重大未確認遞延稅項(二零二一年：人民幣零元)。

13. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派及派付每股1港仙的末期股息合共4,000,000港元或人民幣3,361,000元。

本公司董事不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之股息(二零二一年：零元)。

14. 每股盈利

計算每股基本盈利乃基於以下數據：

	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	18,163	20,197
就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數	400,000,000	400,000,000

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及設備		電腦設備				總計
	土地及樓宇 人民幣千元	汽車	及軟件	租賃物業裝修	在建工程	人民幣千元	
成本							
於二零二一年一月一日	621	664	395	3,032	2,056	-	6,768
添置	-	199	43	2,278	1,570	-	4,090
收購附屬公司(附註36(b))	2,270	128	274	5,432	1,689	-	9,793
出售	-	(31)	-	(177)	(1,036)	-	(1,244)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	2,891	960	712	10,565	4,279	-	19,407
添置	-	50	85	757	387	-	1,279
收購附屬公司(附註36(a))	-	331	-	304	525	14	1,174
轉撥	-	-	-	-	14	(14)	-
出售一間附屬公司(附註40)	-	(16)	-	(3,844)	-	-	(3,860)
出售	-	(37)	(547)	(424)	(984)	-	(1,992)
於二零二二年十二月三十一日	2,891	1,288	250	7,358	4,221	-	16,008
累計折舊							
於二零二一年一月一日	(20)	(538)	(329)	(2,279)	(1,562)	-	(4,728)
年內折舊	(68)	(76)	(94)	(1,898)	(326)	-	(2,462)
出售時對銷	-	20	-	167	951	-	1,138
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	(88)	(594)	(423)	(4,010)	(937)	-	(6,052)
年內折舊	(144)	(225)	(60)	(1,956)	(972)	-	(3,357)
出售一間附屬公司(附註40)	-	7	-	1,473	-	-	1,480
出售時對銷	-	44	448	302	673	-	1,467
於二零二二年十二月三十一日	(232)	(768)	(35)	(4,191)	(1,236)	-	(6,462)
賬面淨值							
於二零二二年十二月三十一日	2,659	520	215	3,167	2,985	-	9,546
於二零二一年十二月三十一日	2,803	366	289	6,555	3,342	-	13,355

16. 租賃

本集團就使用中國的辦公室及商舖物業訂立多項租賃協議，租期三年(二零二一年：兩至五年)。若干租賃協議載有續租或終止租賃之選擇權。根據附有續租選擇權的若干租賃協議，續租期的租金及租期須於續租時按個別基準與有關業主進行磋商。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

16. 租賃(續)

由於截至二零二二年十二月三十一日止年度新型冠狀病毒疫情持續存在，本集團就若干租賃行使終止選擇權。由於租賃修改，總成本為人民幣4,003,000元(二零二一年：人民幣10,030,000元)及累計折舊為人民幣859,000元(二零二一年：人民幣4,226,000元)的使用權資產以及相應租賃負債人民幣3,237,000元(二零二一年：人民幣6,252,000元)已終止確認，因此，租賃修改收益人民幣93,000元(二零二一年：人民幣448,000元)已於年內於損益中確認為其他收入(附註8)。

(a) 使用權資產

	辦公室及 店舖物業 人民幣千元
成本	
於二零二一年一月一日	11,167
添置	5,324
租賃修改	(10,030)
撤銷	(2,110)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	4,351
租賃修改	(4,003)
於二零二二年十二月三十一日	348
累計折舊	
於二零二一年一月一日	(4,502)
年內折舊	(2,245)
租賃修改時對銷	4,226
撤銷時對銷	2,110
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	(411)
年內折舊	(599)
租賃修改時對銷	859
於二零二二年十二月三十一日	(151)
賬面淨值	
於二零二二年十二月三十一日	197
於二零二一年十二月三十一日	3,940

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動內	6,462	6,672
融資活動內	622	2,459
	7,084	9,131

16. 租賃(續)

(b) 租賃負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債	60	1,291
非流動負債	150	2,697
	210	3,988

於二零二二年十二月三十一日	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
不遲於一年	60	1	61
超過一但不超過兩年	120	6	126
超過兩年但不超過五年	30	2	32
	210	9	219

於二零二一年十二月三十一日	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
不遲於一年	1,291	31	1,322
超過一但不超過兩年	1,144	81	1,225
超過兩年但不超過五年	1,553	200	1,753
	3,988	312	4,300

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 應收貿易款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易款項	121,423	103,628
減：減值虧損	(14,495)	(9,499)
	106,928	94,129

應收賬款主要為應收物業管理服務收入及房地產代理業務，一般並無授予服務收入及信貸條款。就物業管理服務收入而言，客戶須結清提交時到期的發票。對於房地產代理服務收入而言，客戶須於完成所提供服務時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。截至報告期末，應收貿易款項(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	87,029	85,987
一至兩年	17,326	5,724
兩年以上	2,573	2,418
	106,928	94,129

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年限內預期信貸虧損撥備。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32(a)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，已就應收貿易款項總額計提額外撥備人民幣5,009,000元(二零二一年：人民幣7,838,000元)及撇銷人民幣13,000元(二零二一年：人民幣零元)。

18. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租金及公用事業按金	1,561	1,888
預付款項(附註(a))	10,928	6,666
其他應收款項及按金(附註(b))	39,829	15,275
代業主付款	8,004	495
收購附屬公司之已付按金	—	9,600
	60,322	33,924

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) 於二零二二年十二月三十一日，其他應收款項及按金包括根據相關協議已付房地產代理保證金約人民幣1,855,000元(二零二一年：人民幣3,012,000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。按金將於完成相關協議(年期一般少於一年)完成後發放予本集團。餘下結餘主要包括停車場、醫療保險、競標物業管理服務的按金及房屋公共維護基金。

19. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項屬貿易性質、無抵押且免息以及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。該等關聯公司為方圓集團所投資的公司，且方圓集團控股與該等被投資公司有相同的董事。

於截至二零二一年及二零二二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與附註17中的應收貿易款項減值政策相同。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項(續)

應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	118,739	104,142
減：減值虧損	(1,723)	—
	117,016	104,142
一年內	97,037	104,142
一年以上	19,979	—
	117,016	104,142

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收關聯公司款項	64,036	50,633
減：減值虧損	(640)	—
	63,396	50,633
一年內	63,396	50,633

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收非控股權益款項	10,728	11
減：減值虧損	(500)	—
	10,228	11
一年內	10,228	11

19. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項(續)

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
一年內	5,320	5,296
應付關聯公司款項		
一年內	19	329
應付非控股權益款項		
一年內	2,713	—

20. 按公平值計入損益的金融資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非上市合夥企業投資，按公平值(附註(a))	3,715	—
非上市投資，按公平值(附註(b))	516	500
	4,231	500
分類為：		
非流動部分	3,715	—
流動部分	516	500
	4,231	500

附註：

- (a) 於二零二二年七月八日，本集團以現金代價人民幣3,370,000元收購深圳市樂嘉益達投資合夥企業(有限合夥)(「深圳樂嘉」)的40%股權。深圳樂嘉的目標是透過對選定優質企業進行股權投資，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，無權參與深圳樂嘉的財務及經營決策，而普通合夥人(為獨立第三方)有權利及權力管理深圳樂嘉的日常事務。本集團因其於合夥企業的權益而承受的最大虧損風險以上文所呈列的賬面值為限。

於二零二二年十二月三十一日，合夥企業投資的公平值為人民幣3,715,000元(二零二一年：人民幣零元)。合夥企業投資的公平值變動於綜合全面收益表的「其他收入及收益／(虧損)淨額」中確認。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20. 按公平值計入損益的金融資產 (續)

附註：(續)

- (b) 非上市投資為中國一間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。

21. 受限制銀行結餘、銀行結餘及現金

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及銀行結餘總額	118,837	90,342
減：受限制銀行結餘	(1,153)	—
現金及現金等價物	117,684	90,342

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，受限制銀行結餘及銀行結餘按現行存款利率計息。

於二零二二年十二月三十一日，本集團受限制銀行結餘及銀行結餘包括為數約人民幣116,445,000元(二零二一年：人民幣88,845,000元)的款項，即於中國的銀行存款並以人民幣計值，而人民幣並非為可自由兌換的貨幣。

22. 應付貿易款項、應付或然代價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及應付物業管理服務供應商的佣金。於報告期末，應付貿易款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	72,878	56,033
一年以上	769	—
	73,647	56,033

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。

22. 應付貿易款項、應付或然代價及應計費用以及其他應付款項(續)

(b) 應付或然代價

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付或然代價	7,337	11,767
分類為：		
流動部分	-	6,129
非流動部分	7,337	5,638
	7,337	11,767

應付或然代價指本集團就收購益康及霽陽紅而可能以現金支付的或然代價的公平值。詳情於附註36(a)(i)及(b)(iv)披露。

於二零二二年十二月三十一日，益康及霽陽紅的代價人民幣1,615,000元及人民幣5,722,000元將於二零二四年支付。

(c) 應計費用及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應計員工福利開支	55,917	56,810
已收按金(附註)	56,412	34,781
臨時收取業主款項	3,465	454
應計公用開支	6,144	3,933
其他應付稅項	4,446	7,422
其他	13,775	7,830
	140,159	111,230

附註：

已收按金主要就租賃協議或物業管理服務協議向租戶收取款項作為履約保證金。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

23. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自第三方的合約負債	47,312	38,055

(i) 合約資產及負債的重大變動

於二零二二年十二月三十一日，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。年內合約負債增加與本集團業務增長及收購附屬公司一致。

(ii) 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收入		
房地產代理服務	1,191	3,410
物業管理服務	36,864	-
	38,055	3,410

(iii) 就獲取合約之增量成本所確認的資產

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，並無獲取合約之重大增量成本。

24. 股本

	數量	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日	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			
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日	400,000,000	4,000	3,403

25. 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乃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。

匯兌儲備

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(k)所述的會計政策處理。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

26. 商譽

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
成本		
於一月一日	31,333	—
透過業務合併收購(附註36(a)及(b))	20,371	31,333
出售一間附屬公司(附註40)	(4,058)	—
於十二月三十一日	47,646	31,333
累計減值虧損		
於一月一日及十二月三十一日	—	—
賬面淨值		
於十二月三十一日	47,646	31,333

誠如附註36(a)(i)所載，本集團已收購廣東益康物業服務有限公司(「益康」)60%股權，現金代價為人民幣17,199,000元及或然代價合共最多為人民幣5,793,000元。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27)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。

誠如附註36(a)(ii)所載，本集團以現金代價人民幣5,100,000元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。

誠如附註36(a)(iii)所載，本集團以現金代價人民幣400,000元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。

誠如附註36(b)(i)所載，本集團以現金代價人民幣68,000,000元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(附註27)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。

誠如附註36(b)(ii)所載，本集團已收購廣州方恒資訊技術有限公司(「方恒技術」)100%股權，現金代價為人民幣4,500,000元。於收購日期，因積壓產生的其他無形資產人民幣1,459,000元(附註27)及商譽人民幣4,058,000元已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內確認。

誠如附註36(b)(iii)所載，本集團已收購瀏陽市霽創社區服務有限公司(「霽創社區」)51%股權，現金代價為人民幣255,000元。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。

26. 商譽(續)

誠如附註36(b)(iv)所載，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，現金代價為人民幣12,373,000元及或然代價最多人民幣11,650,000元。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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
方圓現代生活	5,528	5,528
方恒資訊技術	—	4,058
霽創社區	183	183
霽陽紅	21,564	21,564
益康	17,646	—
筠城	702	—
粵桂	2,023	—
於十二月三十一日	47,646	31,333

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2至10%(二零二一年：2至11%)的預期現金流量推算作出。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。

使用價值計算使用的主要假設如下：

二零二二年	方圓 現代生活	方恒 資訊技術	霽創社區	霽陽紅	益康	筠城	粵桂
增長率	2%	—	2%	2%	2-10%	2%	2%
貼現率	14%	—	12%	14%	14%	12%	11%

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

26. 商譽(續)

二零二一年	方圓	方恒	霽創社區	霽陽紅
	現代生活	資訊技術		
增長率	3-5%	2-3%	6-11%	6-8%
貼現率	15%	15%	14%	10%

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。

於二零二二年十二月三十一日，本公司董事確定毋須作出商譽減值撥備(二零二一年：無)。

27. 其他無形資產

	客戶關係	積壓	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於二零二一年一月一日	-	-	-
收購附屬公司(附註36(b))	32,000	1,459	33,459
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	32,000	1,459	33,459
收購附屬公司(附註36(a))	6,000	-	6,000
出售一間附屬公司(附註40)	-	(1,459)	(1,459)
於二零二二年十二月三十一日	38,000	-	38,000
攤銷			
於二零二一年一月一日	-	-	-
年內攤銷	3,705	608	4,313
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	3,705	608	4,313
年內攤銷	5,417	365	5,782
出售一間附屬公司(附註40)	-	(973)	(973)
於二零二二年十二月三十一日	9,122	-	9,122
賬面淨值			
於二零二二年十二月三十一日	28,878	-	28,878
於二零二一年十二月三十一日	28,295	851	29,146

28. 資本承擔及或有負債

(a) 資本承擔

於報告期末，本集團並無任何重大資本承擔(二零二一年：人民幣零元)。

(b) 或有負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債(二零二一年：人民幣零元)。

29. 銀行借款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行借款，有抵押	35,730	-

於二零二二年十二月三十一日，銀行借款須償還如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內或按要求	35,730	-

銀行借款以人民幣計值，並按貸款固定利率4%計息(二零二一年：無)。

銀行貸款以最終控股股東方明先生之個人擔保、同系附屬公司之公司擔保及同系附屬公司之土地及樓宇之法定押記作抵押。

於二零二二年十二月三十一日，本集團未動用借貸融資為人民幣4,270,000元(二零二一年：人民幣零元)。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 關聯方交易

(a) 除該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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自同系附屬公司之房地產代理服務收入(附註30(j))	25,909	79,253
來自同系附屬公司之被投資公司之房地產代理服務收入	24,740	53,060
來自同系附屬公司之聯營公司之房地產代理服務收入 (附註30(j))	6,026	20,638
來自同系附屬公司之物業管理服務收入(附註30(j))	11,080	6,193
來自關聯公司之物業管理服務收入(附註30(j))	554	654
來自同系附屬公司之聯營公司之物業管理服務收入(附註30(j))	8,049	1,710
來自同系附屬公司之被投資公司之物業管理服務收入	300	—
來自同系附屬公司之非業主增值服務收入(附註30(j))	20,397	30,981
來自同系附屬公司之聯營公司之非業主增值服務收入 (附註30(j))	6,618	5,702
來自同系附屬公司之被投資公司之非業主增值服務收入	6,821	4,733
來自同系附屬公司之其他增值服務收入(附註30(j))	3,026	554
來自關聯公司之其他增值服務收入(附註30(j))	6	20
來自一間同系附屬公司之其他增值服務收入(附註30(j))	—	62
自同系附屬公司銷售貨品(附註30(j))	427	96
自同系附屬公司之聯營公司銷售貨品(附註30(j))	127	—
自同系附屬公司之被投資公司銷售貨品	96	—
來自同系附屬公司之軟件服務收入(附註30(j))	1,961	4,456
來自關聯公司之軟件服務收入(附註30(j))	19	13
來自同系附屬公司之聯營公司之軟件服務收入(附註30(j))	261	1,768
來自同系附屬公司之被投資公司之軟件服務收入	61	102
向同系附屬公司支付之短期租賃費用(附註30(j))	4,170	5,339
向一名關聯方支付之租賃款項(附註)	219	439
向一間同系附屬公司支付之諮詢費用	300	1,948
向一間同系附屬公司支付之水電費	690	35

上述交易乃按雙方協定的條款進行。

附註：該名關聯方為本公司董事兼最終控股股東謝麗華女士的女兒。

30. 關聯方交易 (續)

- (b) 於二零一七年十月十一日，本集團與本公司中介控股公司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。
- (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進一步為期三年。
- (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（「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綜合租賃框架協議，據此任何本集團公司（作為租戶）可繼續、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至二零二三年十二月三十一日止追溯生效，為期三年。
- (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）訂立綜合信息服務協議，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。自出售廣州方恆科技有限公司（詳情見附註30(k)）後，IT服務主協議暫停生效。
- (i) 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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 關聯方交易 (續)

(j) 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、軟件服務收入及短期租賃開支的數據分別包括約人民幣31,935,000元、人民幣14,224,000元、人民幣24,828,000元、人民幣3,032,000元、人民幣481,000元、人民幣2,130,000元及人民幣4,090,000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。

(k) 出售一間附屬公司

於二零二二年四月十三日，本集團與其同系附屬公司廣州盈達投資諮詢有限公司訂立股份購買協議，以現金代價人民幣2,400,000元出售廣州方恒資訊技術有限公司的100%股權(附註40)。

31. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
負債總額	336,331	249,121
資產總額	573,838	454,171
資本負債比率	59%	55%

32. 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及銀行結餘性質之應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項。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，該規定允許就所有應收貿易款項，應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項（為貿易性質）使用年限內預期信貸虧損撥備。本集團通過結合個別及集體方式計量預期信貸虧損。

因此，於二零二二年十二月三十一日，應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項（為貿易性質）的預期信貸虧損分別為人民幣1,723,000元（二零二一年：人民幣零元）、人民幣640,000元（二零二一年：人民幣零元）及人民幣500,000元（二零二一年：人民幣零元）。

對於與有已知財務困難的客戶或應收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。於二零二二年十二月三十一日，該等個別評估的應收款項虧損撥備結餘為人民幣389,000元（二零二一年：人民幣1,667,000元）。

預期信貸虧損乃透過將餘下應收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。有關本集團於二零二一年及二零二二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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

(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。於年內，本集團就其他應收款項預期信貸虧損撥備人民幣1,430,000元(二零二一年：人民幣130,000元)。

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。

32. 財務風險管理(續)**(a) 信貸風險(續)**

於二零二二年十二月三十一日，應收貿易款項的虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
以組合方式評估				
<i>已逾期</i>				
一年內	3.99%	90,649	(3,620)	87,029
一至兩年	10.82%	19,428	(2,102)	17,326
兩至三年	30.98%	3,728	(1,155)	2,573
三年以上	100%	7,229	(7,229)	-
個別評估				
全年預期虧損	100%	389	(389)	-
總計		121,423	(14,495)	106,928

於二零二一年十二月三十一日，應收貿易款項的虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
以組合方式評估				
<i>已逾期</i>				
一年內	2.08%	87,814	(1,827)	85,987
一至兩年內	8.46%	6,253	(529)	5,724
兩至三年內	29.59%	3,434	(1,016)	2,418
三年以上	100%	4,460	(4,460)	-
個別評估				
全年預期虧損	100%	1,667	(1,667)	-
總計		103,628	(9,499)	94,129

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

32. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	9,499	1,661
年內確認之減值虧損	5,009	7,838
撤銷	(13)	—
於十二月三十一日	14,495	9,499

減值虧損撥備增加約人民幣4,996,000元(二零二一年：人民幣7,838,000元)，主要是由於信貸減值(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。

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，本集團面對有關應收同系附屬公司及關聯公司款項(為貿易性質)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17。

(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。

32. 財務風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

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。

	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 但少於五年 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日					
應付貿易款項	73,647	73,647	73,647	-	-
應付或然代價	7,337	8,328	-	8,328	-
應計費用及其他應付款項	135,713	135,713	135,713	-	-
租賃負債	210	219	61	126	32
應付同系附屬公司款項	5,320	5,320	5,320	-	-
應付關聯公司款項	19	19	19	-	-
應付非控股權益款項	2,713	2,713	2,713	-	-
銀行借款	35,730	36,963	36,963	-	-
	260,689	262,922	254,436	8,454	32

	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 但少於五年 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日					
應付貿易款項	56,033	56,033	56,033	-	-
應付或然代價	11,767	12,259	6,186	-	6,073
應計費用及其他應付款項	103,808	103,808	103,808	-	-
租賃負債	3,988	4,300	1,322	1,225	1,753
應付同系附屬公司款項	5,296	5,296	5,296	-	-
應付關聯公司款項	329	329	329	-	-
	181,221	182,025	172,974	1,225	7,826

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理(續)

(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貸，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。

(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
於二零二二年十二月三十一日				
按公平值計入損益的金融資產				
— 理財產品	-	-	516	516
— 非上市合夥企業投資	-	-	3,715	3,715
	-	-	4,231	4,231
按公平值計入損益的金融負債				
— 應付或然代價	-	-	(7,337)	(7,337)

	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
於二零二一年十二月三十一日				
按公平值計入損益的金融資產				
— 理財產品	-	-	500	500
按公平值計入損益的金融負債				
— 應付或然代價	-	-	(11,767)	(11,767)

32. 財務風險管理(續)

(e) 公平值估計(續)

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。

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：

		於二零二二年 十二月三十一日
缺乏市場流通性的貼現		15.7%
加權平均資本成本		13.6%
長期收入增長率		2.0%

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
應付或然代價 — 霽陽紅	貼現現金流量	預期收入	人民幣 37,492,000 元 (二零二一年： 人民幣 27,941,000 元至 人民幣 29,817,000 元)	預期收入及淨利潤增 加將導致公平值增 加
		預期淨利潤	人民幣 8,592,000 元 (二零二一年： 人民幣 4,037,000 元至 人民幣 4,194,000 元)	
應付或然代價 — 益康	貼現現金流量	預期收入	人民幣 37,784,000 元 (二零二一年： 人民幣零元)	預期收入及淨利潤增 加將導致公平值增 加
		預期淨利潤	人民幣 6,829,000 元 (二零二一年： 人民幣零元)	

年內公平值層級之間並無轉移。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理(續)

(e) 公平值估計(續)

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	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	500	-
添置	3,370	500
收益或虧損總額：		
一 於損益(計入其他收入及收益/(虧損)淨額)	361	-
於十二月三十一日	4,231	500

應付或然代價	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	(11,767)	-
收購附屬公司(附註36(a)及(b))	(5,793)	(11,650)
結算	6,186	-
收益或虧損總額：		
一 於損益(計入其他收入及收益/(虧損)淨額)	4,037	(117)
於十二月三十一日	(7,337)	(11,767)

於報告日期與本集團持有的金融工具有關的於損益確認的淨收益 或(虧損)總額	4,398	(117)
---	-------	-------

33. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

於二零二二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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
金融資產：		
按公平值計入損益的金融資產	4,231	500
按攤銷成本計量的金融資產	465,799	366,515
金融負債：		
按公平值計入損益的金融負債	7,337	11,767
按攤銷成本計量的金融負債	260,479	177,233
其他金融負債—租賃負債	210	3,988

34. 綜合現金流量表附註**(a) 重大非現金交易**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無重大非現金交易。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就辦公室及店鋪物業的租賃安排而言，本集團使用權資產及租賃負債的增加分別為人民幣5,324,000元及人民幣5,324,000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
於二零二二年一月一日	3,988	—	3,988
現金流量變動：			
支付租賃付款的本金部分	(541)	—	(541)
支付租賃付款的利息部分	(81)	—	(81)
銀行借款所得款項	—	75,730	75,730
償還銀行借款	—	(40,000)	(40,000)
已付利息	—	(1,107)	(1,107)
融資現金流量變動總額	(622)	34,623	34,001
其他變動：			
租賃修改(附註16)	(3,237)	—	(3,237)
租賃負債的利息開支	81	—	81
利息支出	—	1,107	1,107
其他變動總額	(3,156)	1,107	(2,049)
於二零二二年十二月三十一日	210	35,730	35,940

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬 (續)

	租賃負債 人民幣千元
於二零二一年一月一日	7,114
現金流量變動：	
支付租賃付款的本金部分	(2,198)
支付租賃付款的利息部分	(261)
融資現金流量變動總額	(2,459)
其他變動：	
新租賃負債	5,324
租賃修改 (附註 16)	(6,252)
租賃負債的利息開支	261
其他變動總額	(667)
於二零二一年十二月三十一日	3,988

35. 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。

36. 收購附屬公司

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之業務收購

- (i) 於二零二一年十月二十五日，本集團與上海綠保源企業管理合夥企業(有限合夥)(一間根據中國法律成立的有限合夥企業，最終由獨立第三方擁有)訂立購股協議，收購廣東益康物業服務有限公司(「益康」)60%股權(「益康收購事項」)，現金代價為人民幣17,199,000元及或然代價合共最多人民幣5,793,000元。或然代價將以現金分期支付。倘未達成有關益康的目標(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。於二零二二年十二月三十一日，概無或然代價付款。誠如相關協議所載，二零二一年、二零二二年及二零二三年的經營溢利績效目標至少分別為人民幣5,086,000元、人民幣5,594,000元及人民幣6,154,000元。由於截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際純利未達到二零二一年保證溢利，則將扣除代價約人民幣10.7百萬元。如扣除金額超過第三期付款金額，根據購股協議，賣方同意促使向買方支付扣除金額與第三期付款金額之間的差額，約為人民幣5.5百萬元。由於截至二零二二年十二月三十一日止年度的實際淨溢利未達到二零二二年保證溢利，代價已扣除約人民幣4,178,000元並確認為溢利代價應付款項公平值收益(於附註8載列)。

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

於二零二二年二月九日，應付或然代價的公平值乃根據獨立估值師應用概率加權情況分析按3%的貼現率進行的估值釐定。根據估值結果，該或然安排於報告期末的公平值人民幣5,793,000元預期將於二零二四年支付，並已於綜合財務狀況表中單獨呈列。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 收購附屬公司 (續)

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之業務收購 (續)

- (ii) 於二零二一年十月二十八日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，內容有關收購廣東筠城方圓物業服務有限公司(前稱為廣東筠城方圓物業服務有限公司)的51%股權(「筠城收購事項」)，現金代價為人民幣5,100,000元。筠城主要從事提供物業管理服務。筠城收購事項使本集團能夠為客戶提供高質量的物業管理服務。本集團於筠城收購事項(已於二零二二年一月三十一日落實)完成日期取得對筠城的控制權。
- (iii) 於二零二二年八月三十一日，本集團以現金代價人民幣400,000元向獨立第三方收購桂平市粵桂花城物業服務有限公司(「粵桂收購事項」)100%股權。粵桂主要從事提供物業管理服務。粵桂收購事項為本集團的物業管理服務添加了廣西省的新項目。本集團於粵桂收購事項完成日期取得對粵桂的控制權。粵桂收購事項已於二零二二年八月三十一日完成。
- (iv) 該等收購事項已採用收購法入賬列為收購業務。

購買代價、所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	益康 人民幣千元	筠城 人民幣千元	粵桂 人民幣千元	總計 人民幣千元
購買代價				
已付現金	17,199	5,100	400	22,699
或然代價	5,793	-	-	5,793
	22,992	5,100	400	28,492

36. 收購附屬公司(續)

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之業務收購(續)

(iv) (續)

	益康 人民幣千元	筠城 人民幣千元	粵桂 人民幣千元	總計 人民幣千元
可識別所收購資產及所承擔負債				
之已確認金額				
物業、廠房及設備(附註15)	814	304	42	1,160
在建工程(附註15)	14	-	-	14
遞延稅項資產(附註12(c))	-	11	-	11
其他無形資產(附註27)	6,000	-	-	6,000
應收貿易款項	1,134	2,978	-	4,112
應收一間同系附屬公司款項	9,000	-	-	9,000
預付款項、按金及其他應收款項	3,227	8,620	610	12,457
銀行及手頭現金	3,072	992	355	4,419
應付貿易款項	(25)	(223)	-	(248)
應付同系附屬公司款項	-	(1,076)	-	(1,076)
應付非控股權益款項	(1,647)	-	-	(1,647)
應計費用及其他應付款項	(5,238)	(1,052)	(2,415)	(8,705)
合約負債(附註23(i))	(5,941)	(1,889)	(215)	(8,045)
遞延稅項負債(附註12(c))	(1,500)	-	-	(1,500)
可識別淨資產/(負債)總額	8,910	8,665	(1,623)	15,952
減：非控股權益	(3,564)	(4,267)	-	(7,831)
已收購淨資產	5,346	4,398	(1,623)	8,121
商譽(附註26)	17,646	702	2,023	20,371
總代價	22,992	5,100	400	28,492
收購產生的現金流出淨額				
已付現金代價總額	17,199	5,100	400	22,699
減：上一年度已付現金代價	(8,600)	(1,000)	-	(9,600)
本年度已付現金代價	8,599	4,100	400	13,099
已取得銀行及手頭現金	(3,072)	(992)	(355)	(4,419)
收購之現金流出淨額	(5,527)	(3,108)	(45)	(8,680)

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 收購附屬公司(續)

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之業務收購(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，收購相關成本人民幣93,000元於綜合全面收益表的行政開支中扣除。

所收購貿易應收款項、其他應收款項及應收一間同系附屬公司款項於收購日期的公平值為人民幣25,045,000元，總合約金額為人民幣25,097,000元。預期不會收回的合約現金流量於收購日期的最佳估計為人民幣52,000元。

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

收購相關附屬公司產生的非控股權益參考收購對象淨資產於收購日期所佔比例予以計量。

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

收購事項對本集團業績的影響

自收購日期起，益康、筠城及粵桂合共為本集團於年內收益及溢利貢獻人民幣45,089,000元及人民幣2,270,000元。倘收購事項於二零二二年一月一日發生，則本集團收益及溢利將分別為人民幣516,431,000元及人民幣32,031,000元。此備考資料僅供說明用途，未必能夠反映收購事項於二零二二年一月一日完成之情況下本集團實際可得之收益及經營業績，亦無意預測未來業績。

36. 收購附屬公司(續)**(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務收購**

- (i) 於二零二零年十月十五日，本集團與廣州市樂冠投資有限公司(一間根據中國法律成立的有限公司，為廣東方圓投資有限公司的直接全資附屬公司，並由普通股股東、方明先生(本公司非執行董事)及一名獨立第三方(統稱「賣方」)間接持有約99%權益)訂立購股協議，內容有關收購於方圓現代生活股本權益之約66.31%(「方圓現代生活收購事項」)，現金總代價為人民幣68,000,000元。方圓現代生活及其附屬公司(統稱「方圓現代生活集團」)主要從事於中國為住宅及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。方圓現代生活收購事項可通過進入中國物業管理行業，進一步擴大及擴展本集團的業務組合併提升其盈利能力，並且創造協同效應以及提高本集團的運營和管理效率。本集團於方圓現代生活收購事項完成日期取得對方圓現代生活的控制權。方圓現代生活收購事項已於二零二一年一月二十八日完成。
- (ii) 於二零二一年六月十日，本集團與廣東方圓集團有限公司(一間根據中國法律成立的有限公司，由普通股股東、方明先生(本公司非執行董事)及一名獨立第三方持有約99%權益)訂立購股協議，內容有關收購於方恒資訊技術的全部股權，現金代價為人民幣4,500,000元(「方恒收購事項」)。方恒資訊技術主要從事提供資訊技術應用、網站及軟件的開發、供應及維護，以及相關技術諮詢服務。方恒收購事項可結合本集團在物業管理服務方面的專業特長，令本集團為客戶提供優質成熟的智慧社區服務。本集團於方恒收購事項完成日期取得對方恒資訊技術的控制權。方恒收購事項已於二零二一年七月十五日完成。
- (iii) 於二零二一年七月三十日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，內容有關收購霽創社區的51%股權，現金代價為人民幣255,000元(「霽創社區收購事項」)。霽創社區主要從事提供社區增值服務。霽創社區收購事項可令本集團為客戶提供優質的社區服務。本集團於霽創社區收購事項完成日期取得對霽創社區的控制權。霽創社區收購事項已於二零二一年八月三十一日完成。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 收購附屬公司 (續)

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務收購 (續)

- (iv) 於二零二一年七月三十日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，內容有關收購霽陽紅的51%股權（「霽陽紅收購事項」），現金代價為人民幣12,373,000元及或然代價合共最多人民幣11,650,000元。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。於二零二一年十二月三十一日，並無支付或然代價。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。

霽陽紅主要在中國湖南省長沙市瀏陽市提供綜合物業管理服務。霽陽紅收購事項可令本集團進一步擴大在湖南省長沙市市場的物業管理投資組合。本集團於霽陽紅收購事項完成日期取得對霽陽紅的控制權。霽陽紅收購事項已於二零二一年八月三十一日完成。

於二零二一年八月三十一日，應付或然代價的公平值乃根據獨立估值師應用概率加權情況分析按3%的貼現率進行的估值釐定。根據估值結果，代價結餘人民幣6,065,000元及人民幣5,585,000元預期將分別於二零二二年及二零二四年支付。

於二零二二年十二月三十一日，由於二零二一年經營溢利目標的先決條件已達成，已支付或然代價約人民幣6,186,000元。二零二二年經營溢利目標的先決條件已達成。代價餘額人民幣5,722,000元預期將於二零二四年支付。由於截至二零二二年十二月三十一日止年度實際淨溢利滿足二零二二年保證溢利，代價（第二期付款）增長至人民幣141,000元，並確認為或然代價應付款項公平值虧損（載於附註8）。

- (v) 該等收購事項已採用收購法入賬列為收購業務。

購買代價、所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	方圓				總計
	現代生活 人民幣千元	方恒技術 人民幣千元	霽創社區 人民幣千元	霽陽紅 人民幣千元	
購買代價					
已付現金	68,000	4,500	255	12,373	85,128
或然代價	-	-	-	11,650	11,650
	68,000	4,500	255	24,023	96,778

36. 收購附屬公司(續)

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務收購(續)

(v) (續)

	方圓				
	現代生活 人民幣千元	方恒技術 人民幣千元	霽創社區 人民幣千元	霽陽紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
可識別所收購資產及所承擔負債之已確認金額					
物業、廠房及設備					
(附註 15)	3,353	3,446	6	2,988	9,793
其他無形資產(附註 27)	32,000	1,459	-	-	33,459
遞延稅項資產(附註 12(c))	1,556	-	-	-	1,556
存貨	129	-	4	-	133
應收貿易款項	26,394	-	380	2,063	28,837
應收同系附屬公司款項	47,474	2,327	-	-	49,801
應收一間關聯公司款項	4,564	-	-	-	4,564
應收非控股權益款項	14,250	-	-	-	14,250
預付款項、按金及其他應					
收款項	7,780	1,853	32	1,161	10,826
銀行及手頭現金	69,795	16	68	5,706	75,585
應付貿易款項	(15,888)	(28)	(11)	(284)	(16,211)
應付同系附屬公司款項	(165)	(5,878)	-	-	(6,043)
應計費用及其他應付款項	(64,572)	(2,534)	(23)	(5,635)	(72,764)
合約負債	(19,758)	-	(315)	(727)	(20,800)
應付稅項	(1,652)	-	-	(451)	(2,103)
遞延稅項負債(附註 12(c))	(8,000)	(219)	-	-	(8,219)
可識別淨資產總額	97,260	442	141	4,821	102,664
減：非控制性權益	(34,788)	-	(69)	(2,362)	(37,219)
已收購淨資產	62,472	442	72	2,459	65,445
商譽(附註 26)	5,528	4,058	183	21,564	31,333
總代價	68,000	4,500	255	24,023	96,778

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 收購附屬公司(續)

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務收購(續)

(v) (續)

	方圓				總計
	現代生活	方恒技術	霽創社區	霽陽紅	
	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
收購產生的現金流入／ (流出)淨額					
已付現金代價	(68,000)	(4,500)	(255)	(12,373)	(85,128)
已取得銀行及手頭現金	69,795	16	68	5,706	75,585
有關收購的現金流入／ (流出)淨額	1,795	(4,484)	(187)	(6,667)	(9,543)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，收購相關成本人民幣4,022,000元已於綜合全面收益表的行政開支中扣除。

所收購貿易應收款項、其他應收款項、應收同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項於收購日期的公平值為人民幣104,798,000元，總合約金額為人民幣108,580,000元。預期不會收回的合約現金流量於收購日期的最佳估計為人民幣3,782,000元。

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

收購相關附屬公司產生的非控股權益參考收購對象淨資產於收購日期所佔比例予以計量。

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

36. 收購附屬公司(續)

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務收購(續)

收購事項對本集團業績的影響

自收購日期起，方圓現代生活、方恒技術、霽創社區及霽陽紅合共為本集團於年內收益及溢利分別貢獻人民幣309,325,000元及人民幣19,148,000元。倘收購事項於二零二一年一月一日發生，則本集團收益及溢利將分別為人民幣613,273,000元及人民幣32,412,000元。此備考資料僅供說明用途，未必能夠反映收購事項於二零二一年一月一日完成之情況下本集團實際可得之收益及經營業績，亦無意預測未來業績。

(c) 截至二零二一年十二月三十一日止年度根據資產收購進行一間附屬公司之收購

於二零二一年七月八日，本集團與獨立第三方訂立購股協議，內容有關收購惠州仲愷高新區金豹保安服務有限公司(「金豹保安」)51%的股權，現金代價人民幣530,000元(「金豹收購事項」)。金豹保安主要從事提供保安服務。金豹收購事項已於二零二一年七月三十一日完成。本公司董事認為，金豹收購事項並不構成香港財務報告準則第3號所界定的業務合併，因此收購事項列賬記作資產收購。於收購日期，金豹保安總負債淨額人民幣10,000元及非控股權益借方結餘人民幣4,000元。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他虧損確認收購資產的虧損人民幣536,000元(附註8)。

金豹收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(530)
已取得銀行及手頭現金	21
現金流出淨額	(509)

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	非控股權益持有之擁有權權益	
	二零二二年	二零二一年
方圓現代生活	31.73%	33.69%
霽陽紅	49%	49%
益康	40%	-

於二零二二年，廣州方潤生活服務有限公司進一步收購方圓現代生活約1.96%股權，而非控股權益所持有權益由33.69%減少至31.73%。

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。

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 非控股權益(續)

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	321,006	295,458
年內溢利	15,778	18,616
全面收益總額	15,778	18,616
分配至非控股權益的溢利	7,893	7,954
支付予非控股權益的股息	1,000	1,000
截至十二月三十一日止年度		
來自經營活動之現金流量	(41,175)	(934)
來自投資活動之現金流量	849	(1,377)
來自融資活動之現金流量	33,539	(567)
現金流出淨額	(6,787)	(2,878)
於十二月三十一日		
流動資產	313,475	232,036
非流動資產	34,609	37,491
流動負債	211,883	146,623
非流動負債	6,063	7,544
資產淨值	130,138	115,360
累計非控股權益	46,796	42,225

37. 非控股權益 (續)

(b) 齊陽紅

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	36,602	8,977
年內溢利	6,740	1,143
全面收益總額	6,740	1,143
分配至非控股權益的溢利	3,303	560
支付予非控股權益的股息	-	-
截至十二月三十一日止年度		
來自經營活動之現金流量	(1,071)	1,819
來自投資活動之現金流量	82	(500)
來自融資活動之現金流量	-	-
現金(流出)/流入淨額	(989)	1,319
於十二月三十一日		
流動資產	24,149	14,200
非流動資產	2,548	2,883
流動負債	13,994	11,120
非流動負債	-	-
資產淨值	12,703	5,963
累計非控股權益	6,225	2,922

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 非控股權益(續)

(c) 益康

	二零二二年 人民幣千元
截至十二月三十一日止期間	
收益	32,089
期內溢利	2,185
全面收益總額	2,185
分配至非控股權益的溢利	874
支付予非控股權益的股息	-
截至十二月三十一日止期間	
來自經營活動之現金流量	4,196
來自投資活動之現金流量	(28)
來自融資活動之現金流量	-
現金流入淨額	4,168
於十二月三十一日	
流動資產	38,606
非流動資產	8,465
流動負債	34,820
非流動負債	1,156
資產淨值	11,095
累計非控股權益	4,438

收購一間附屬公司之額外權益

於二零二二年一月至二零二二年七月期間，本集團以現金代價人民幣2,191,000元額外收購方圓現代生活的1.96%股權。於收購後，本集團擁有約68.27%擁有權權益。該交易已入賬列作與非控股權益之權益交易，詳情如下：

	二零二二年 人民幣千元
就1.96%擁有權權益支付的代價	2,191
所收購非控股權益的賬面值	(2,322)
本公司擁有人應佔權益增加(計入資本儲備)	131

38. 主要附屬公司之詳情

於二零二二年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

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		主要活動
					二零二二年	二零二一年	
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
廣州房緣寶網絡科技有限公司	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1,000,000元	100%	100%	提供在線物業轉介及代理服務
廣州海緣寶投資諮詢有限公司	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1,000,000元	人民幣1,000,000元	100%	100%	投資控股
廣州誠滙地產顧問有限公司	中國二零一八年十月二十五日有限公司	中國	人民幣1,000,000元	人民幣600,000元	51%	51%	提供物業代理服務

財務報表附註

截至二零二二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		主要活動
					二零二二年	二零二一年	
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1,000,000元	人民幣1,000,000元	100%	100%	投資控股
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元	人民幣1,000,000元	100%	100%	提供物業代理服務
廣州方圓房服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	68%	66%	提供專業物業管理服務及非 業主增值服務
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100,000元	51%	51%	提供社區增值服務
廣州方恒資訊技術有限公司	中國二零一六年十二月 二十一日有限公司	中國	人民幣2,000,000元	人民幣1,600,000元	0%	100%	提供電腦系統服務
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	68%	66%	提供保安服務

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		主要活動
					二零二二年	二零二一年	
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1,000,000元	人民幣500,000元	68%	66%	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	68%	66%	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400,000元	68%	66%	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3,000,000元	人民幣3,000,000元	68%	66%	提供物業管理服務
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	68%	66%	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	68%	66%	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	68%	66%	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	68%	66%	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	68%	66%	提供物業管理服務

財務報表附註

截至二零二二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 二零二二年 二零二一年		主要活動
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	68%	66%	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	68%	66%	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10,000,000元	人民幣1,000,000元	68%	66%	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	68%	66%	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510,000元	68%	66%	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	68%	66%	提供社區增值服務
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	68%	66%	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元人民幣	68%	66%	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	68%	66%	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		主要活動
					二零二二年	二零二一年	
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	68%	66%	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	68%	66%	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	68%	66%	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	68%	66%	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200,000元	68%	66%	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	68%	66%	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	68%	66%	提供物業管理服務
廣州微耀商務服務有限公司	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	68%	—	提供社區增值服務
廣州筠城方圓物業服務有限公司	中國二零二零年三月三日有限公司	中國	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	51%	—	提供物業管理服務

財務報表附註

截至二零二二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		主要活動
					二零二二年	二零二一年	
廣東益康物業服務有限公司	中國二零二零年十一月二日 有限公司	中國	人民幣5,000,000元	人民幣5,000,000元	60%	—	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%	—	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%	—	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%	—	提供物業管理服務
桂平市粵桂花城物業服務有限公司	中國二零二零年六月十三日 有限公司	中國	人民幣500,000元	人民幣500,000元	60%	—	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%	—	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%	—	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%	—	提供物業管理服務

* 該等附屬公司概無於報告期末發行任何債務證券。

該附屬公司已於截至二零二二年十二月三十一日止年度出售(附註40)。

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。

38. 主要附屬公司之詳情 (續)

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：

主要活動	主要營業地點	附屬公司數量	
		二零二二年	二零二一年
投資控股	中國	1	1
暫無營業	中國	13	12

39. 控股公司財務狀況表

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的權益	14,008	14,340
流動資產		
銀行結餘及現金	36	27
流動負債		
應計費用及其他應付款項	1,429	1,655
應付附屬公司款項	18,446	13,431
流動負債總額	19,875	15,086
淨流動負債	(19,839)	(15,059)
總資產減流動負債	(5,831)	(719)
負債淨額	(5,831)	(719)
資本及儲備		
股本	3,403	3,403
儲備(附註)	(9,234)	(4,122)
總虧絀	(5,831)	(719)

於二零二三年三月三十日獲董事會批准並授權刊發。

韓曙光
執行董事

易若峰
執行董事

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

39. 控股公司財務狀況表 (續)

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
於二零二一年一月一日	51,677	922	1,423	(44,775)	9,247
年內虧損	-	-	-	(9,714)	(9,714)
上一年度批准的股息 (附註 13)	-	-	-	(3,361)	(3,361)
其他全面收益	-	-	-	-	-
換算至呈列貨幣的匯兌差額	-	-	(294)	-	(294)
年內全面收益總額	-	-	(294)	(13,075)	(13,369)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	51,677	922	1,129	(57,850)	(4,122)
年內虧損	-	-	-	(4,738)	(4,738)
其他全面收益	-	-	-	-	-
換算至呈列貨幣的匯兌差額	-	-	(374)	-	(374)
年內全面收益總額	-	-	(374)	(4,738)	(5,112)
於二零二二年十二月三十一日	51,677	922	755	(62,588)	(9,234)

40. 出售一間附屬公司

本集團於二零二二年四月十三日與其同系附屬公司廣州盈達投資諮詢有限公司(由普通股股東及本公司非執行董事方明先生擁有 100% 權益)訂立購股協議，據此，本集團同意出售其於附屬公司廣州方恒資訊技術有限公司(「方恒技術」)的全部股權，現金代價為人民幣 2,400,000 元。於二零二一年七月十五日收購方恒技術的詳情載於附註 36(b)(ii)。出售方恒技術已於二零二二年四月十三日(「出售日期」)完成。方恒技術於出售日期的負債淨額如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註 15)	2,380
其他無形資產(附註 27)	486
應收貿易款項	97
應收同系附屬公司款項	5,256
應收關聯公司款項	467
預付款項、按金及其他應收款項	2,930
銀行及手頭現金	4
應付貿易款項	(402)
應付同系附屬公司款項	(8,995)
應計費用及其他應付款項	(2,309)
合約負債	(173)
遞延稅項負債(附註 12(c))	(73)
負債淨額	(332)
商譽(附註 26)	4,058
出售資產淨值	3,726
出售虧損(附註 8)	(1,326)
總現金代價	2,400
出售事項產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	-
減：於二零二二年十二月三十一日計入其他應收款項的應收買方代價	(2,400)
本年度以現金收取的代價	-
減：處置銀行及手頭現金	(4)
出售現金流出淨額	(4)

財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。

截至二零二一年及二零二二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. 呈報日期後事項

報告日期後並無重大須予披露事項。

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
業績					
收益	511,945	571,408	276,725	256,275	228,903
除所得稅前溢利	30,672	31,293	21,992	32,350	41,396
所得稅	1,040	(2,028)	(10,317)	(9,933)	(11,280)
年內溢利	31,712	29,265	11,675	22,417	30,116

	於十二月三十一日				
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產及負債					
資產總額	573,838	454,171	219,913	210,398	178,920
負債總額	(336,331)	(249,121)	(77,857)	(81,803)	(72,635)
資產淨值	237,507	205,050	142,056	128,595	106,285

附註：

上述概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。