

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Fineland Living Services Group Limited**  
**方圓生活服務集團有限公司**

(前稱 *Fineland Real Estate Services Group Limited* 方圓房地產服務集團有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：9978)

**(1) 截至二零二三年十二月三十一日止年度**  
**年度業績公告**  
**及**  
**(2) 恢復買賣**

茲提述方圓生活服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為二零二四年三月二十八日及二零二四年四月十八日的公告，內容有關(其中包括)延遲刊發其截至二零二三年十二月三十一日止年度的初步年度業績。

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二二年同期之比較數字如下：

**綜合全面收益表**

截至二零二三年十二月三十一日止年度

		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	426,784	511,945
服務成本		<u>(339,750)</u>	<u>(409,680)</u>
毛利		87,034	102,265
其他收入及收益淨額	5	7,422	11,421
銷售及營銷開支		(933)	(1,184)
行政開支		(58,474)	(71,340)
金融資產減值虧損淨額		(101,062)	(9,302)
財務成本		<u>(1,473)</u>	<u>(1,188)</u>

二零二三年 二零二二年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

除所得稅前(虧損)/溢利	6	(67,486)	30,672
所得稅	7	<u>10,374</u>	<u>1,040</u>
年內(虧損)/溢利		(57,112)	31,712
其他全面收益			
其後可能會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(471)</u>	<u>(3,895)</u>
年內全面收益總額		<u>(57,583)</u>	<u>27,817</u>
下列人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(60,609)	18,163
非控股權益		<u>3,497</u>	<u>13,549</u>
		<u>(57,112)</u>	<u>31,712</u>
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(61,080)	14,268
非控股權益		<u>3,497</u>	<u>13,549</u>
		<u>(57,583)</u>	<u>27,817</u>
		人民幣分	人民幣分
每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄	8	<u>(15.15)</u>	<u>4.54</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		13,083	9,546
使用權資產		1,138	197
按公平值計入損益的金融資產		3,950	3,715
商譽		47,646	47,646
其他無形資產		23,336	28,878
收購物業的按金		3,888	–
遞延稅項資產		17,802	6,613
非流動資產總額		<u>110,843</u>	<u>96,595</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	10	103,948	106,928
按金、預付款項及其他應收款項		63,641	60,322
應收同系附屬公司款項	11	62,477	117,016
應收關聯公司款項	11	40,678	63,396
應收非控股權益款項	11	1,544	10,228
按公平值計入損益的金融資產		4,382	516
受限制銀行結餘		2,644	1,153
銀行結餘及現金		88,134	117,684
流動資產總值		<u>367,448</u>	<u>477,243</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	12	71,356	73,647
合約負債		50,862	47,312
應計費用及其他應付款項		139,508	140,159
租賃負債		321	60
應付同系附屬公司款項	11	1,940	5,320
應付關聯公司款項	11	–	19
應付非控股權益款項	11	259	2,713
銀行借款		19,366	35,730
應付稅項		12,511	14,007
流動負債總額		<u>296,123</u>	<u>318,967</u>
淨流動資產		<u>71,325</u>	<u>158,276</u>
總資產減流動負債		<u>182,168</u>	<u>254,871</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
附註		
非流動負債		
應付或然代價	-	7,337
租賃負債	880	150
遞延稅項負債	8,362	9,877
非流動負債總額	9,242	17,364
資產淨值	172,926	237,507
資本及儲備		
股本	3,403	3,403
儲備	109,362	169,839
本公司擁有人應佔權益	112,765	173,242
非控股權益	60,161	64,265
權益總額	172,926	237,507

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

方圓生活服務集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要活動為於中華人民共和國(「中國」)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及興廣投資有限公司，均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於二零二三年十二月三十一日，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。於報告期末後，方明先生訂立股份轉讓協議，詳見本公告「報告期後事項」所披露。

## 2. 編製基準

### (a) 合規聲明

綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例之披露規定編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

### (b) 計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量之按公平值計入損益的金融資產及應收及應付或然代價除外。

### (c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司於中國成立之附屬公司的功能貨幣。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)。除另有指明外，所有價值已約整至最接近千位數(「人民幣千元」)。

### 3. 採納香港財務報告準則

#### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則一於二零二三年一月一日生效

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

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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港財務報告準則第17號	保險合約

#### **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**

在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，本集團頒佈會計政策披露之修訂本。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要會計政策。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。

應用該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生重大影響，惟影響本集團會計政策的披露。

#### **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：澄清其為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

#### **香港會計準則第12號(修訂本) — 與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。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

## 香港財務報告準則第17號 — 保險合約

本集團已於本年度首次應用新訂準則及相關修訂。

香港財務報告準則第17號將保險合約界定為本集團同意於特定不確定未來事件(被保險事件)對投保人造成不利影響時向投保人作出賠償，從而接受來自另一方(投保人)的重大保險風險的合約。

於二零二零年十月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第17號(修訂本)，以解決香港財務報告準則第17號公佈後所識別的問題及實施準則所面臨挑戰。該等修訂將香港財務報告準則第17號(包括該等修訂)的首次應用日期推遲至二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間。同時，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則第4號(修訂本)延長暫時豁免香港財務報告準則第9號，將香港財務報告準則第4號中暫時豁免應用香港財務報告準則第9號的固定屆滿日期延長至二零二三年一月一日或以後開始之年度報告期間。

於二零二二年二月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第17號(修訂本)初步應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料，以應對香港財務報告準則第17號頒佈後所識別實施準則面臨的挑戰。該修訂解決了呈列比較資料方面的挑戰。

本集團所訂立若干合約(包括本集團實施業務合併的應收及應付或然代價)符合香港財務報告準則第17號項下保險合約的定義。然而，該等合約乃特別從香港財務報告準則第17號的範圍中剔除，而本集團繼續根據相關會計準則將該等合約入賬。因此，於本年度應用香港財務報告準則第17號並無對綜合財務報表構成重大影響。

除上文所述者外，應用該等新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況構成重大影響。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。

(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(修訂本)及香港詮釋第5號(經修訂)	負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5號(經修訂)，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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 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。

**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(經修訂)，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(經修訂)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。香港詮釋第5號(經修訂)之修訂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，亦無更改現行規定。

**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，公司須在綜合財務報表附註中披露有關該等契諾的資料。



### **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，公司須在綜合財務報表附註中披露有關該等契諾的資料。

### **香港會計準則第21號(修訂本) — 缺乏可交換性**

該等修訂要求實體應用一致的方法評估貨幣是否可兌換為其他貨幣，倘不可兌換，則實體須釐定所使用的匯率及將予提供的披露。

### **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。

#### 4. 收益及分部資料

##### (a) 收益

各重要類別的收益劃分及收益確認時間如下：

可報告分部/ 貨物或服務類型	來自客戶之 已確認收益	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	<u>29,364</u>	<u>108,713</u>
物業管理服務			
物業管理服務收入	於一段時間內	<b>324,118</b>	303,663
非業主增值服務	於一段時間內	<b>18,045</b>	42,540
社區增值服務			
— 其他增值服務	於一段時間內	<b>54,356</b>	51,517
— 銷售貨品	於某一時間點	<b>901</b>	3,067
軟件服務收入	於一段時間內	<u>-</u>	<u>2,445</u>
		<u><b>397,420</b></u>	<u>403,232</u>
		<u><b>426,784</b></u>	<u>511,945</u>

##### 未達成履約責任

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

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。

(b) 分部資料

本集團已根據定期用於向主要經營決策者(「主要經營決策者」)(即負責制定戰略決策的本公司執行董事)報告的內部財務資料及經營業績確定其經營分部，並編製分部資料。主要經營決策者藉審閱本集團的內部報告以評估業績表現及分配資源，並根據該等報告確定經營分部。本集團的可呈報及經營分部如下：

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

可報告分部

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

	截至二零二三年 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	29,364	397,420	426,784
分部間銷售	—	—	—
	<u>29,364</u>	<u>397,420</u>	<u>426,784</u>
對賬：			
分部間銷售抵銷	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總收入	<u>29,364</u>	<u>397,420</u>	<u>426,784</u>
分部(虧損)/溢利	(48,237)	32,383	(15,854)
對賬：			
或然代價公平值收益			5,006
未分配企業開支			<u>(56,638)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(67,486)</u></u>

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。

	截至二零二三年		
	十二月三十一日止年度		
	房地產	物業	總計
	代理服務	管理服務	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>其他分部資料</b>			
資本開支	2	6,917	6,919
金融資產減值虧損淨額	48,410	52,652	101,062
物業、廠房及設備折舊	190	3,168	3,358
使用權資產折舊	56	161	217
其他無形資產攤銷	-	5,542	5,542
財務成本	4	1,469	1,473
按公平值計入損益的金融資產的 公平值虧損	-	1,018	1,018
	截至二零二二年		
	十二月三十一日止年度		
	房地產	物業	總計
	代理服務	管理服務	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>分部收入</b>			
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
分部溢利	15,960	70,787	86,747
對賬：			
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

截至二零二二年			
十二月三十一日止年度			
	房地產	物業	
	代理服務	管理服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

#### 其他分部資料

資本開支	-	1,279	1,279
金融資產(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
按公平值計入損益的金融資產的			
公平值收益	-	(361)	(361)

#### 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：

二零二三年	二零二二年
人民幣千元	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」))

不適用#	62,710
------	--------

上述的收益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

# 截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益並無佔本集團年內收益的10%以上。

## 5. 其他收入及收益淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃重估收益	13	-
租賃修改收益	-	93
貸款修改收益	668	-
政府補助(附註)	1,608	2,415
利息收入	272	276
或然代價之公平值收益	5,006	4,037
於收購後收回貿易及其他應收款項	-	882
匯兌收益，淨值	462	3,830
出售一間附屬公司產生之虧損	-	(1,326)
按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)/收益	(1,018)	361
其他	411	853
	<u>7,422</u>	<u>11,421</u>

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

## 6. 除所得稅前虧損／(溢利)

此乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師薪酬		
— 審核服務	1,986	1,720
— 非審核服務	429	—
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	5,542	5,782
物業、廠房及設備折舊	3,358	3,357
使用權資產折舊	217	599
匯兌收益，淨值	(462)	(3,830)
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(34)	515
財務成本：		
租賃負債的利息開支	40	81
銀行借款的利息開支	1,433	1,107
僱員福利開支	172,421	222,529
短期租賃開支	7,982	6,462
就下列各項確認之金融資產的減值虧損／ (減值虧損撥回)淨額：		
— 應收貿易款項	24,156	5,009
— 應收同系附屬公司款項	56,492	1,723
— 應收關聯公司款項	19,869	640
— 應收非控股權益款項	(384)	500
— 收購物業的按金	100	—
— 其他應收款項	829	1,430
	<u>101,062</u>	<u>9,302</u>

## 7. 所得稅

綜合全面收益表中的所得稅金額指：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	2,978	3,567
一過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(648)</u>	<u>916</u>
	2,330	4,483
遞延稅項	<u>(12,704)</u>	<u>(5,523)</u>
	<u><u>(10,374)</u></u>	<u><u>(1,040)</u></u>

附註：

- (i) 由於本集團於本年度及過往年度在香港未產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (ii) 根據中國企業所得稅法，本集團的中國實體須按25%的稅率繳納所得稅，惟若干附屬公司因合資格成為小型企業及微型企業而於截至二零二三年十二月三十一日止年度享受5% (二零二二年：2.5%及5%) 的優惠所得稅率。

## 8. 每股(虧損)/盈利

	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(60,609)</u>	<u>18,163</u>
就計算每股基本(虧損)/盈利而言之普通股加權平均數	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。



## 9. 股息

本公司於年內並無派付或宣派股息(二零二二年：無)，自本報告期末以來亦無擬派任何股息。

## 10. 應收貿易款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易款項	<b>142,599</b>	121,423
減：減值虧損	<b>(38,651)</b>	(14,495)
	<b><u>103,948</u></b>	<b><u>106,928</u></b>

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	<b>64,456</b>	87,029
一至兩年	<b>32,977</b>	17,326
兩年以上	<b>6,515</b>	2,573
	<b><u>103,948</u></b>	<b><u>106,928</u></b>

## 11. 應收／應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二二年及二零二三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，且該等公司有責任於完成所提供服務時或根據相關協議之條款及條件結付到期款項。該等關聯公司為方圓集團所投資的公司，且方圓集團控股與該等被投資公司有相同的董事。

於報告日期，應收同系附屬公司及非控股權益款項包括本集團分別向物業開發商支付的誠意金人民幣13,508,000元(扣除減值虧損人民幣17,411,000元)(二零二二年：人民幣34,452,000元)及人民幣零元(二零二二年：人民幣8,550,000元)，使本集團有權於協定期間(「獨家期間」)內獨家代理出售一手市場項目的物業。誠意金將於各協議規定的獨家期間結束時返還予本集團。

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	120,692	118,739
減：減值虧損	<u>(58,215)</u>	<u>(1,723)</u>
	<u>62,477</u>	<u>117,016</u>
一年內	8,323	97,037
一至兩年	40,676	19,979
兩年以上	<u>13,478</u>	<u>-</u>
	<u>62,477</u>	<u>117,016</u>

年內應收同系附屬公司款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	1,723	-
年內確認之減值虧損	<u>56,492</u>	<u>1,723</u>
於十二月三十一日	<u>58,215</u>	<u>1,723</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收關聯公司款項	61,187	64,036
減：減值虧損	<u>(20,509)</u>	<u>(640)</u>
	<u>40,678</u>	<u>63,396</u>
一年內	2,961	63,396
一年以上	<u>37,717</u>	<u>-</u>
	<u>40,678</u>	<u>63,396</u>

年內應收關聯公司款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	640	-
年內確認之減值虧損	<u>19,869</u>	<u>640</u>
於十二月三十一日	<u>20,509</u>	<u>640</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收非控股權益款項	1,660	10,728
減：減值虧損	<u>(116)</u>	<u>(500)</u>
	<u>1,544</u>	<u>10,228</u>
一年內	950	10,228
一年以上	<u>594</u>	<u>-</u>
	<u>1,544</u>	<u>10,228</u>

年內有關應收非控股權益款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	500	-
年內確認之減值虧損	-	500
年內已撥回減值虧損	(384)	-
	<u>116</u>	<u>500</u>
於十二月三十一日	<u>116</u>	<u>500</u>

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基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
一年內	1,491	5,320
一年以上	449	-
	<u>1,940</u>	<u>5,320</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付關聯公司款項		
一年內	-	19
	<u>-</u>	<u>19</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付非控股權益款項		
一年內	259	2,713
	<u>259</u>	<u>2,713</u>

## 12. 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。截至報告期末，應收貿易款項根據發票日期(亦為到期日)的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	58,256	72,878
一年以上	<u>13,100</u>	<u>769</u>
	<u><b>71,356</b></u>	<u><b>73,647</b></u>

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。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣426.8百萬元，較二零二二年同期的人民幣511.9百萬元下降約16.6%，主要由於房地產代理服務產生的收益下降所致。

### 綜合房地產代理服務分部

房地產代理服務分部包括(i)房地產銷售代理服務及(ii)綜合服務。截至二零二三年十二月三十一日止年度，綜合房地產代理服務錄得收入約為人民幣29.4百萬元，較二零二二年同期人民幣108.7百萬元減少73.0%。

二零二三年，廣東省商品房銷售面積收縮至約96.2百萬平方米，較二零二二年的同比下降24.4%進一步下降9.2%，創近八年新低。商品房銷售量為約人民幣1.51萬億元，較二零二二年的同比下降28.9%進一步下降4.6%。房地產代理項目主要位於廣東省，而項目減少加劇房地產代理服務分部業績下跌。

包括方圓集團(我們的最大收入來源)在內的中國房地產開發商仍面臨原有的財務困境，此情況對供應構成限制，加之需求因素萎靡不振，二零二三年十二月中國房地產氣候指數創下歷史新低，房地產代理服務收入大幅下滑。

## 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，及(iii)社區增值服務。截至二零二三年十二月三十一日止年度，專業物業管理服務錄得收入約人民幣397.4百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣403.2百萬元輕微下降1.4%，主要由於非業主增值服務減少約人民幣24.5百萬元，部分被物業管理服務增加約人民幣20.5百萬元所抵銷。

### 物業管理服務

物業管理服務主要面向房地產開發商及業主。提供的服務包括標準物業管理服務及配套服務，例如清潔、園藝、保安、維修及保養以及管家服務等。本集團提供住宅及非住宅物業服務，包括公共設施、寫字樓、工業園區、學校等。截至二零二三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324.1百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣303.7百萬元增加6.7%。

截至二零二三年十二月三十一日的合約建築面積(「**建築面積**」)約為19.3百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日約19.2百萬平方米輕微增加0.5%，而在管建築面積約為14.2百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日約13.8百萬平方米增加2.9%。

### 非業主增值服務

非業主增值服務主要面向房地產開發商。服務包括為預售展示單元和售樓處提供清潔、安保和維護服務等。截至二零二三年十二月三十一日止年度，非業主增值服務錄得收入約為人民幣18.0百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣42.5百萬元減少57.6%。這主要是由於房地產開發商在二零二三年全年面臨融資困難，以及其開發及推出新項目的能力所致。

## 社區增值服務

社區增值服務包括公共區域增值服務、社區零售、社區媒體、家居服務以及其他為業主提供的社區便民服務。截至二零二三年十二月三十一日止年度，社區增值服務錄得收入約人民幣55.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣54.6百萬元增加1.2%。

## 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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於該業務線於二零二二年四月售出，故軟件服務並無錄得收入，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則為人民幣2.4百萬元。

## 財務回顧

### 收益

截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣426.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣511.9百萬元減少約人民幣85.1百萬元。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79.3百萬元。

### 服務成本

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的服務成本約為人民幣339.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣409.7百萬元減少約17.1%。該減少主要由於房地產代理服務分部及物業管理服務分部的一線僱員人數減少。

### 銷售及營銷開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣0.9百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1.2百萬元減少約25.0%，乃由於通過減少重要促銷活動，採取行之有效的成本控制措施所致。



## 行政開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣58.5百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣71.3百萬元減少約18.0%。該減少主要是由於本公司採取有效成本控制措施所致。

## 金融資產減值虧損淨額

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣101.1百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣9.3百萬元增加約987.1%。該增加主要歸因於應收貿易款項、應收同系附屬公司款項及應收關聯方款項的減值虧損撥備分別大幅增加約人民幣24.2百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣19.9百萬元，乃主要由於向主要客戶收取應收款項進度放緩，以及房地產開發商陷入財困導致信貸風險增加，房地產行業低迷，令本公司對減值虧損計提合理撥備所致。

於二零二三年八月二十三日，方圓集團控股的全資附屬公司廣州市方圓房地產發展有限公司（「廣州方圓」）宣佈，其無法於到期日贖回其以美元計值3.4億美元的優先票據（「優先票據」），並支付約69.4百萬美元的利息。儘管曾試圖與債券持有人訂立換股要約，廣州方圓終止換股要約，以將其財務資源用於物業建設工程，並遵守確保預售物業及時交付的政府政策。廣州方圓隨後於二零二三年十一月十三日宣佈，由於重大事件帶來的不確定性，自二零二三年十一月十四日起暫停買賣上市票據。本金額為人民幣9.18億元、期限為四年的該票據於二零二零年十二月九日上市，按固定年利率10%計息。上述事項已於評估金融資產預期年期內的信貸風險過程中加以考慮。

## 淨利潤率

與截至二零二二年十二月三十一日止年度的淨利潤率6.2%相比，截至二零二三年十二月三十一日止年度的淨利潤率下降至-13.4%。該減少主要由於金融資產減值虧損淨額大幅增加所致。

## 期內(虧損)/溢利

基於上述因素，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度實現虧損淨額約人民幣57.1百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則為溢利淨額約人民幣31.7百萬元。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度實現除所得稅前虧損約人民幣67.5百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得所得稅前溢利約人民幣30.7百萬元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團除所得稅及金融資產減值虧損前純利約為人民幣33.6百萬元，而二零二二年同期則約為人民幣40.0百萬元。

## 流動資金、財務資源及狀況

於二零二三年及二零二二年，本集團的主要資金來源為經營活動所得現金。

於二零二三年十二月三十一日，本集團流動資產淨值約為人民幣71.3百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣158.3百萬元)、總資產約為人民幣478.3百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣573.8百萬元)及本公司擁有人應佔權益約為人民幣112.8百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣173.2百萬元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金總額(受限制銀行結餘：約人民幣2.6百萬元)約為人民幣90.8百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣118.8百萬元)。

## 應收貿易款項、應收同系附屬公司及關聯公司款項

應收貿易款項、應收同系附屬公司及關聯公司款項主要為本集團提供物業管理服務、房地產代理服務的應收款項，以及支付予物業開發商的保證金，以有權於協定期間內獨家代理銷售一手市場項目的物業。應收貿易款項、應收同系附屬公司及關聯公司款項分別由二零二二年十二月三十一日的約人民幣106.9百萬元、人民幣117.0百萬元及人民幣63.4百萬元減少約人民幣3.0百萬元、人民幣54.5百萬元及人民幣22.7百萬元至二零二三年十二月三十一日的約人民幣103.9百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣40.7百萬元，主要由於中國房地產行業持續疲弱，加之不確定因素，我們基於審慎原則計提的減值虧損撥備增加。

## 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二二年：零)。

## 重大投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無持有重大投資。

## 重大收購及出售事項

於回顧年度內，本集團並無有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體的重大收購或出售事項。

## 本集團的已抵押資產

本公司之附屬公司與中國農業銀行股份有限公司廣州北秀支行於二零二三年十一月十四日雙方同意延長銀行貸款約人民幣19,930,000元，為期一年，固定年利率為4%，以(其中包括)廣州方圓現代生活服務股份有限公司(「方圓現代生活」)最高金額約人民幣28,152,000元的若干貿易應收款項作擔保。報告期後，本公司附屬公司向中國農業銀行股份有限公司廣州北秀支行抵押於方圓現代生活的約68.9%股權。

## 前景

展望二零二四年，促進房地產市場平穩健康發展，仍是地方政府應對房地產風險工作的重中之重。需求端一系列利好政策出台，將有助於短期內釋放住房需求，提振市場信心。住房和城鄉建設部部長倪紅表示，中國將加大力度構建房地產行業發展新模式，解決市場面臨的困難，促進房地產健康穩定發展。

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，與客戶及信用較好的客戶(尤其是擁有政府背景的客戶)建立並保持更緊密的聯繫，並在本集團已成功進入或已取得良好業績的城市承接更多項目，同時努力優化成本控制及信貸風險意識。為捕捉市場信心增強帶來的機遇，本集團將探索多元化、個性化及盈利豐厚的商業模式。

就物業管理服務分部而言，本集團檢視了物業管理行業，認為行業性質保持不變，有利的法律政策將持續改善受政策支持及有序的市場環境，加速行業發展。本集團將堅持以優質服務為核心價值，以客戶為導向，追求高質量發展及增長，避免過度擴張，抓住盈利機會，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、服務質量及成本控制等方式進一步完善內部管理，以實現高效運作及盈利。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度及其後直至本公告日期概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則(「守則」)所載之適用守則條文。有關本集團企業管治的詳情，將載於本公司年報「企業管治報告」一節。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定詢問後，全體董事已確認彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

### 審核委員會審閱年度業績

本公司已於二零一七年十月二十三日成立審核委員會，並根據當時的GEM上市規則第5.28條制訂其書面職權範圍。職權範圍已於二零二零年五月二十六日予以修訂。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。

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並定期與管理層、本公司外聘核數師及內部審核人員舉行會議，討論本集團採納的會計原則及慣例、風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(執業會計師)已同意全年業績公告所載有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註的財務數字，與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載金額相符。根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》，香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成核證委聘，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本年度業績公告作出任何保證。

## 股東週年大會

本公司將於二零二四年六月二十日舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會通告將刊載於本公司網站<http://www.finelandassets.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>。

## 末期股息

董事不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：零)。

## 暫停辦理股份過戶登記

股東週年大會(「股東週年大會」)預期將於二零二四年六月二十日舉行。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月十七日(星期一)至二零二四年六月二十日(星期四)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股份過戶登記，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二零二四年六月十四日(星期五)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)，以辦理登記。

## 報告期後事項

於二零二三年十二月六日，廣州方圓生活(作為買方)與廣州市方圓房地產發展有限公司(「賣方A」)(作為賣方)訂立置換協議I(於二零二三年十二月二十二日經修訂及補充)，據此，廣州方圓生活有條件同意透過接納賣方A的附屬公司向相關買方轉讓位於雲山詩意花園一期的七項商業物業及位於方圓·新會月島首府的六個車庫，抵銷賣方A的附屬公司結欠其及附屬公司的未結應收款項約人民幣13.1百萬元。有關抵銷須待於二零二四年六月三十日前達成及達成置換協議所載的所有先決條件後，方可作實。

於二零二四年六月三十日前達成先決條件及完成轉讓上述物業後，應收同系附屬公司款項賬面值為人民幣13.1百萬元，將透過確認就轉讓上述物業收購投資物業支付的非流動按金人民幣13.1百萬元(按公平值計量)抵銷。其將於轉讓該等物業所有權後確認為投資物業，以公平值計量，其影響於日後計入損益。

進一步詳情載於本公司日期為二零二三年十二月六日、二零二三年十二月二十二日及二零二四年一月二十五日的公告以及本公司日期為二零二三年十二月二十二日的通函。

於二零二三年十二月六日，廣州方圓生活、賣方A與廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司(「賣方B」)訂立置換協議II(於二零二三年十二月二十二日經修訂及補充)，據此，廣州方圓生活有條件同意透過接納賣方B向相關買方轉讓位於方圓·廣州增城雲璽的四項商業物業，抵銷賣方A的一間附屬公司(金額約為人民幣2.1百萬元)及賣方B(金額約為人民幣0.6百萬元)結欠其及附屬公司的未結應收款項約人民幣2.7百萬元。有關抵銷須待於二零二四年六月三十日前達成及達成置換協議所載的所有先決條件後，方可作實。

於二零二四年六月三十日前達成先決條件及完成轉讓上述物業後，應收同系附屬公司款項賬面值為人民幣2.1百萬元及應收貿易款項人民幣0.6百萬元，將透過確認就轉讓上述物業收購投資物業的非流動按金人民幣2.7百萬元(按公平值計量)抵銷。其將於轉讓該等物業所有權後確認為投資物業，以公平值計量，其影響於日後計入損益。

進一步詳情載於本公司日期為二零二三年十二月六日、二零二三年十二月二十二日及二零二四年一月二十五日的公告以及本公司日期為二零二三年十二月二十二日的通函。

於二零二四年一月二十四日，本公司控股股東兼非執行董事方明先生(「方先生」)及Mansion Green Holdings Limited(「Mansion Green」)與獨立第三方Huiyu Investment Holdings Limited(「Huiyu Investment」，由黃鵬先生(「黃先生」)全資擁有的公司)訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)。根據股份轉讓協議，方先生及Mansion Green有條件同意出售，而Huiyu Investment有條件同意購買本公司60,000,000股股份，佔本公司於股份轉讓協議日期已發行股本總額的15.00%，現金代價為4,998,000港元(即每股股份0.0833港元)(「出售事項」)。股份轉讓協議須待(其中包括)換股(定義見下文)完成後，方告作實。

為促成出售事項，Aspiring Vision Holdings Limited(「Aspiring Vision」)、立順集團有限公司(「立順」)及Mansion Green於二零二四年一月二十四日訂立換股協議，據此，Aspiring Vision有條件同意向立順轉讓其於Mansion Green的30%股權，以換取Mansion Green向Aspiring Vision轉讓64,800,000股股份，佔本公司已發行股本總額的16.20%(「換股」)。

於二零二四年一月二十四日，方先生、謝麗華女士及黃先生訂立一致行動人士契據(「契據」)，以正式確立彼等作為本公司一致行動人士的關係，方明先生將繼續擔任一致行動集團的領導人，而黃先生則作為新成員加入。該契據於換股及出售事項完成後生效。進一步詳情載於本公司日期為二零二四年一月二十四日的公告。



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

## 刊發年度業績公告及二零二三年年報

本年度業績公告已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.finelandassets.com>)刊載。本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(載有上市規則規定之所有資料)將適時寄發予股東，並可於上述網站查閱。

## 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已於聯交所暫停買賣，自二零二四年四月二日(星期二)上午九時正起生效，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零二四年五月二日(星期四)上午九時正恢復本公司股份買賣。

承董事會命  
方圓生活服務集團有限公司  
主席  
方明

香港，二零二四年四月三十日

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