

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)

(股份代碼：9978)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 年度業績公告

方圓生活服務集團有限公司（「本公司」董事（「董事」）會（「董事會」），欣然宣佈本公司，連同其附屬公司統稱「本集團」），截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二三年同期之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附注	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	369,101	426,784
服務成本		<u>(309,835)</u>	<u>(339,750)</u>
毛利		59,266	87,034
其他收入、虧損及收益淨額	5	(1,828)	7,422
銷售及營銷開支		(168)	(933)
行政開支		(47,538)	(58,474)
金融資產減值虧損淨額		(90,062)	(101,062)
商譽減值虧損		(7,818)	-
財務成本		<u>(1,184)</u>	<u>(1,473)</u>
除所得稅前虧損	6	(89,332)	(67,486)
所得稅	7	<u>10,007</u>	<u>10,374</u>
年內虧損		(79,325)	(57,112)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他全面開支		
其後可能會重新分類至損益之專案：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(1,779)</u>	<u>(471)</u>
年內全面開支總額	<u>(81,104)</u>	<u>(57,583)</u>
下列人士應占（虧損）/溢利：		
本公司擁有人	(76,931)	(60,609)
非控股權益	<u>(2,394)</u>	<u>3,497</u>
	<u>(79,325)</u>	<u>(57,112)</u>
下列人士應占全面（開支）/收益總額：		
本公司擁有人	(78,710)	(61,080)
非控股權益	<u>(2,394)</u>	<u>3,497</u>
	<u>(81,104)</u>	<u>(57,583)</u>
	人民幣分	人民幣分
每股虧損		
- 基本及攤薄	<u>(19.23)</u>	<u>(15.15)</u>

附注

8

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附注	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		11,324	13,083
投資物業	10	14,216	-
使用權資產		912	1,138
按公允值計入損益的金融資產		5,407	3,950
商譽		39,828	47,646
其他無形資產		17,793	23,336
收購物業的按金	11	3,977	3,888
遞延稅項資產		28,107	17,802
非流動資產總額		<u>121,564</u>	<u>110,843</u>
流動資產			
應收貿易款項	12	83,956	103,948
按金、預付款項及其他應收款項		53,870	63,641
應收同系附屬公司款項	13	16,907	62,477
應收關聯公司款項	13	21,439	40,678
應收非控股權益款項	13	1,440	1,544
按公允值計入損益的金融資產		1,016	4,382
受限制銀行結餘		1,785	2,644
銀行結餘及現金		64,765	88,134
流動資產總值		<u>245,178</u>	<u>367,448</u>
流動負債			
應付貿易款項	14	74,466	71,356
合約負債		52,978	50,862
應計費用及其他應付款項		131,321	139,508
租賃負債	13	298	321
應付同系附屬公司款項	13	2,260	1,940
應付關聯公司款項	13	21	-
應付非控股權益款項		159	259
銀行借款		-	19,366
應付稅項		11,690	12,511
流動負債總額		<u>273,193</u>	<u>296,123</u>
淨流動（負債）/資產		<u>(28,015)</u>	<u>71,325</u>
總資產減流動負債		<u>93,549</u>	<u>182,168</u>

	附注	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		696	880
遞延稅項負債		<u>7,129</u>	<u>8,362</u>
非流動負債總額		<u>7,825</u>	<u>9,242</u>
資產淨值		<u>85,724</u>	<u>172,926</u>
資本及儲備			
股本		3,403	3,403
儲備		<u>30,652</u>	<u>109,362</u>
本公司擁有人應占權益		<u>34,055</u>	112,765
非控股權益		<u>51,669</u>	<u>60,161</u>
權益總額		<u><u>85,724</u></u>	<u><u>172,926</u></u>

綜合財務報表附注

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」）提供為住宅及非住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。於二零二四年十二月三十一日，本公司董事認為，本公司由方明先生、謝麗華女士和黃鵬先生最終控制。

2. 編制基準

(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（「香港公司條例」）之披露規定編制。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制，惟按公允值計量之按公允值計入損益的金融資產及按公允值計量之投資物業除外。

(c) 功能及呈列貨幣

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

(d) 持續經營評估

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

本公司董事已採取以下措施以緩解流動性壓力並改善本集團的財務狀況：

- (i) 本集團直接控股公司和間接控股公司已確認，其將向本集團提供財務資助，以支援本集團的持續經營，並在可預見的未來按期償還到期債務；
- (ii) 二零二四年十二月三十一日之後，本集團已積極採取措施與部分供應商協商還款安排。該等供應商已同意在二零二六年五月三十一日前不要求償還上述到期款項；
- (iii) 削減成本和資本支出，實施全面的現金流監控政策；及
- (iv) 本公司董事預計，在可預見的未來，本集團將通過經營活動產生正向現金流。

鑒於本集團能夠成功實施該等措施以改善流動性，本公司董事認為本集團將能夠履行其財務義務，並在可預見的未來按時償還到期債務。因此，合併財務報表是按照持續經營基礎編制的。然而，該等措施的最終結果無法以合理的確定性進行估計。因此，存在一項重大不確定性，可能會對本集團作為持續經營主體的能力產生重大疑慮，並可能導致本集團無法在正常經營過程中變現資產及清償負債。

如本集團無法作為持續經營主體運營，則必須進行調整，將資產價值減記至其可收回金額，計提可能產生的進一步負債，並將非流動資產和負債重新分類為流動資產和負債。該等調整的影響尚未反映在合併財務報表中。

本公司董事在批准合併財務報表時，合理預期本集團在可預見的未來擁有足夠的資源繼續運營。因此，在編制合併財務報表時繼續採用持續經營基礎的會計原則。

3. 採納香港財務報告準則

(a) 採納經修訂香港財務報告準則 - 於二零二四年一月一日生效

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

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

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

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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

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

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

香港財務報告準則第18號 - 財務報表的呈列與披露

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

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

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	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
房地產代理服務			
房地產代理服務收入	於某一時間點	<u>6,753</u>	<u>29,364</u>
物業管理收入			
物業管理服務收入	於一段時間內	303,733	324,118
非業主增值服務	於一段時間內	13,106	18,045
社區增值服務			
- 其他增值服務	於一段時間內	44,441	54,356
- 銷售貨品	於某一時間點	<u>1,068</u>	<u>901</u>
		<u>362,348</u>	<u>397,420</u>
		<u>369,101</u>	<u>426,784</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餘下履約義務。大部分物業管理服務合約沒有固定期限。合約期限一般設定為在交易對手通知本集團不再需要服務時屆滿。

非業主增值服務及社區增值服務，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，並編制分部資料。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，以作出有關資源配置及表現評估之決策。分部表現根據下表所解釋的可報告分部的結果進行評估：

	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	房地產代理 服務 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	6,753	362,348	369,101
分部（虧損）/溢利	(46,015)	6,095	(39,920)
對賬：			
終止確認或然對價應收款項產生的虧損			(3,855)
未分配企業開支			(45,557)
除所得稅前虧損			(89,332)

未分配企業開支主要包括法律及專業費用以及部分薪金及津貼：

	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	房地產代理 服務 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			
計入分部業績的金額			
資本開支	-	2,200	2,200
金融資產減值虧損淨額	46,490	43,572	90,062
物業、廠房及設備折舊	89	3,974	4,063
使用權資產折舊	-	320	320
其他無形資產攤銷	-	5,542	5,542
財務成本	-	1,184	1,184
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益	-	(591)	(591)
投資物業的公允值（收益）/虧損	(79)	1,023	944
商譽減值	-	7,818	7,818

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

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

分部資產及負債

由於主要經營決策者並未定期審閱本集團的分部資產及負債，因此並無呈列各經營分部的總資產及負債計量。

地區資料

由於主要經營決策者認為本集團的收益及業績均來自在中國提供服務，本集團的重大綜合資產概無位於中國境外（香港銀行結餘除外），因此地區分部資料不被視為必要。

有關主要客戶之資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度中，來自各主要客戶的收入均未超過本集團該年度總收入的10%。

5. 其他收入，虧損及收益淨額

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

附注：

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. 所得稅前虧損

此經扣除/ (計入) 以下各項後達致:

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
核數師薪酬		
- 審核服務	1,552	1,986
- 非審核服務	-	429
其他無形資產攤銷 (計入行政開支)	5,542	5,542
物業、廠房及設備折舊	4,063	3,358
使用權資產折舊	320	217
出售物業、廠房及設備虧損	(5)	(34)
租賃負債的利息開支	57	40
銀行借款的利息開支	1,127	1,433
僱員福利開支	150,600	172,421
短期租賃開支	4,043	7,982
就下列各項確認之金融資產的減值虧損/ (減值虧損撥回) 淨額:		
- 應收貿易款項	43,617	24,156
- 應收同系附屬公司 (附註) 款項	22,605	56,492
- 應收關聯公司款項	21,854	19,869
- 應收非控股權益款項	44	(384)
- 收購物業的按金	(89)	100
- 其他應收款項	2,031	829
	<u>90,062</u>	<u>101,062</u>

附註:

方圓集團控股有限公司 (「方圓集團控股」) 及其附屬公司 (除本集團外, 統稱為「方圓集團」)。
方圓集團控股之附屬公司為本公司同系附屬公司。

7. 所得稅

綜合全面收益表中的所得稅金額指：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項 – 中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
- 年內撥備	1,530	2,978
- 過往年度（超額撥備）/撥備不足	-	(648)
	<u>1,530</u>	<u>2,330</u>
遞延稅項	(11,537)	(12,704)
	<u>(10,007)</u>	<u>(10,374)</u>

附注：

- (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二零二四年十二月三十一日止年度享受5%（二零二三年：5%）的優惠所得稅率。

8. 每股虧損

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

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

9. 股息

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

10. 投資物業

本集團持有投資物業的目的是賺取租金或獲取資本增值。截至二零二四年十二月三十一日，本集團出租一處商舖，並有意持有其餘投資物業以賺取租金或獲取資本增值。

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

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

11. 收購物業的按金

於二零二三年六月二十一日，一間本公司的間接全資控股附屬公司，廣州方圓生活服務有限公司（「方圓生活服務」）（作為買方），與一間為本集團客戶之獨立第三方（作為賣方），訂立置換協議。根據該協議，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付款約人民幣3,988,000元，並透過接受賣方向本集團轉讓市場價值為人民幣20,000,000元的物業，抵銷賣方尚未支付並應付予本集團的未結應收款項約人民幣15,951,000元。

於截至二零二四年十二月三十一日年度期間，本集團就該按金計提了預期信用損失人民幣11,000元（二零二三年：人民幣100,000元）。

截至二零二四年十二月三十一日年度及本合併財務報表發佈之日，協定中規定的先決條件尚未達成。

12. 應收貿易款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收貿易款項	166,224	142,599
減：減值虧損	(82,268)	(38,651)
	<u>83,956</u>	<u>103,948</u>

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定之條款及條件結付到期款項。截至報告期末，應收貿易款項（扣除減值虧損）根據發票日期（亦為到期日）的賬齡分析如下：

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

13. 應收/應付同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二三年及二零二四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定之條款及條件結付到期款項。該等關聯公司為方圓集團所投資的公司，且方圓集團控股與該等被投資公司有相同的董事。

於報告日期，應收同系附屬公司款項包括本集團向物業開發商支付的誠意金人民幣5,523,000元（扣除減值虧損人民幣24,294,000元）（二零二三年：人民幣17,411,000元），該誠意金旨在使本集團有權於協議期間（「獨家期間」）內獨家代理出售一手市場專案的物業。

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：

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

年內應收同系附屬公司款項之虧損撥備賬變動如下：

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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收關聯公司款項	63,802	61,187
減：減值虧損	<u>(42,363)</u>	<u>(20,509)</u>
	<u>21,439</u>	<u>40,678</u>
1年以內	2,905	2,961
1年以上	<u>18,534</u>	<u>37,717</u>
	<u>21,439</u>	<u>40,678</u>

年內有關應收關聯公司款項之虧損撥備賬變動如下：

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

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

年內有關應收非控股權益款項之虧損撥備賬變動如下：

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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		
一年以內	2,260	1,491
一年以上	-	449
	<u>2,260</u>	<u>1,940</u>
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付關聯公司款項		
一年以內	21	-
	<u>21</u>	<u>-</u>
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付非控股權益款項		
一年以內	159	259
	<u>159</u>	<u>259</u>

14. 應付貿易款項

該款項主要指應付合作房地產代理的傭金及應付物業管理服務供應商款項。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：

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

本公司董事認為，於報告期末，應付貿易款項的帳面值與其公允值相若。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。

15. 報告期後事項

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

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

管理層討論與分析

業務回顧

在過去的幾年中，本公司持續優化業務結構，進一步聚焦於物業管理服務及配套社區增值服務的發展。為應對不斷變化的市場環境和戰略調整，我們逐步重新分配資源，以加強在物業管理領域的佈局，該領域已成為本集團收入的核心來源。

展望未來，本集團將繼續堅持穩健增長的戰略，積極應對市場挑戰，同時抓住物業管理行業的機遇。我們將持續為客戶提供高品質的服務，並為本公司股東（「股東」）創造更大的價值。

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

綜合房地產代理服務分部

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

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

專業物業管理服務分部

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

物業管理服務

物業管理服務主要面向房地產開發商及業主。提供的服務包括標準物業管理服務及配套服務，例如清潔、園藝、保安、維修及保養以及管家服務等。本集團提供住宅及非住宅物業服務，包括公共設施、寫字樓、工業園區、學校等。截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業管理服務錄得收入約為人民幣303.7百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣324.1百萬元減少6.3%。

截至二零二四年十二月三十一日的合約建築面積（「**建築面積**」）約為18.7百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日約19.3百萬平方米減少2.9%，而在管建築面積約為15.1百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日約14.2百萬平方米增加6.0%。

非業主增值服務

非業主增值服務主要面向房地產開發商。服務包括為預售展示單元和售樓處提供清潔、安保和維護服務等。截至二零二四年十二月三十一日止年度，非業主增值服務錄得收入約為人民幣13.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度人民幣18.0百萬元減少27.2%。這主要是由於房地產開發商面臨持續的融資困難，以及其開發及推出新專案的能力所致。

社區增值服務

社區增值服務包括公共區域增值服務、社區零售、社區媒體、家居服務以及其他為業主提供的社區便民服務。截至二零二四年十二月三十一日止年度，社區增值服務錄得收入約人民幣45.5百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣55.3百萬元減少17.7%。該減少主要由於業主需求減少。

財務回顧

收益

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

服務成本

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

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

其他收入、虧損及收益

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

金融資產減值虧損淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣90.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣101.1百萬元減少約10.9%。該金融資產減值虧損主要由於於應收貿易款項、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約為人民幣43.6百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣21.9百萬元，該等減值主要由於 (i) 受房地產行業下行、經濟環境及新交付項目入住率偏低之影響；及 (ii) 應收貿易款項及應收關連方及同係附屬公司款項之回款均不及預期的實際情況，基於審慎原則，本集團相應計提減值準備。

商譽減值虧損淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得商譽減值約人民幣7.8百萬元，主要原因是由於部分往年收購的附屬公司業務發展未達預期，導致其收益及利潤及未來增長預期下降。截至二零二四年十二月三十一日，本集團在上述減值後的商譽金額為人民幣39.8百萬元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣47.6百萬元減少16.4%。

淨利潤率

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

期內虧損

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

投資物業

投資物業包括停車位和商業物業。截至二零二四年十二月三十一日，本集團的投資物業價值約為人民幣14.2百萬元，這主要是由於公司於二零二三年十二月六日達成的置換交易所致，該交易旨在廣州市方圓房地產發展有限公司及其附屬公司，及廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司所欠本集團的未償應收賬款。有關置換交易的詳情，請參閱二零二三年十二月六日本公司公告及二零二三年十二月二十二日本公司通函。

流動資金及財務資源

於二零二四年及二零二三年，本集團的主要資金來源為經營活動所得現金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團淨流動負債約為人民幣28.0百萬元（於二零二三年十二月三十一日：淨流動資產約人民幣71.3百萬元）、總資產約為人民幣366.7百萬元（於二零二三年十二月三十一日：約人民幣478.3百萬元）及本公司擁有人應佔權益約為人民幣34.1百萬元（於二零二三年十二月三十一日：約人民幣112.8百萬元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金總額（受限制銀行結餘：約人民幣1.8百萬元）約為人民幣66.6百萬元（於二零二三年十二月三十一日：約人民幣90.8百萬元）。

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專案的物業。應收貿易款項、應收同系附屬公司及關聯公司款項分別由二零二四年十二月三十一日的約人民幣103.9百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣40.7百萬元，減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣84.0百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣21.4百萬元，主要由於中國房地產行業持續疲弱，加之不確定因素，我們基於審慎原則計提的減值虧損撥備增加。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二三年：零）。

重大收購及出售事項

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

本集團的已抵押資產

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

截至二零二四年十二月三十一日，該銀行貸款已於到期前全額償還，但股權質押解除的相關手續尚未完成。

前景

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

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

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

展望未來，本集團有信心迎接二零二五年的挑戰與機遇。通過堅持長期主義、誠信經營和服務卓越的核心價值觀，我們將繼續打造一個具有韌性和創新力的組織，在不斷變化的市場環境中蓬勃發展。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度及其後直至本公告日期，本公司或任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「聯交所」及「上市規則」）所定義的庫存股份）。截至二零二四年十二月三十一日，本公司未持有任何庫存股份。

企業管治

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄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二零二四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

審核委員會已審閱本集團截至二零二四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。

中瑞和信會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司外聘核數師中瑞和信會計師事務所有限公司（「和信」）已同意全年業績公告所載有關本集團截至二零二四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注的財務數位，與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載金額相符。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》，和信就此進行的工作並不構成核證委聘，因此，和信並無就本年度業績公告作出任何保證。

獨立審計報告摘錄

以下是關於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度合併財務報表的獨立審計報告摘錄，其中包含強調事項段，但未對審計意見進行修改。

我們認為，合併財務報表在所有重大方面公允反映了本集團於二零二四年十二月三十一日的合併財務狀況、截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的《香港財務報告準則》，並已根據《香港公司條例》的披露要求妥善編制。

與持續經營相關的重大不確定性

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

股東周年大會

本公司將於二零二五年六月二十日（星期五）舉行股東周年大會（「股東周年大會」）。股東周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（「港交所」）網站<http://www.hkexnews.hk>。

暫停辦理股份過戶登記

為厘定出席股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年六月十七日（星期二）至二零二五年六月二十日（星期五）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理股份過戶登記，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周年大會並於會上投票，所有股份過戶檔連同相關股票須不遲於二零二五年六月十六日（星期一）下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），以辦理登記。

末期股息

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

報告期後事項

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

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

步資料，請參閱本公司日期為二零二五年三月二十六日關於益康收購事項保證溢利之公告。

董事及行政人員變動

變更公司秘書及授權代表

自二零二五年一月一日起，陳焯埜女士已替代曹炳昌先生擔任本公司公司秘書、上市規則第3.05條規定的授權代表、香港法例第622章公司條例第16部下獲授權代表本公司接收法律程序文件及通知書的人士及上市規則第19.05(2)條下代表本公司接受法律程序文件及通知書的授權代表。

調任及委任董事

自二零二五年三月十七日起，(i) 方明先生已由非執行董事獲調任為執行董事，並繼續擔任董事會主席；(ii) 韓曙光先生不再擔任本公司行政總裁（「行政總裁」），自二零二五年三月十七日生效，並繼續擔任執行董事；(iii) 孫立功先生獲委任為執行董事兼行政總裁。

刊發年度業績公告及二零二四年年報

本年度業績公告已於港交所網站（<http://www.hkexnews.hk>）及本公司網站（<http://www.finelandassets.com>）刊載。本集團截至二零二四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。

承董事會命
方圓生活服務集團有限公司
方明
主席

香港，二零二五年三月二十六日

於本公告日期，執行董事為方明先生、孫立功先生、韓曙光先生及謝麗華女士；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。