

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)

截至二零二五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」），截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二四年同期之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	350,756	369,101
服務成本		<u>(291,259)</u>	<u>(309,835)</u>
毛利		59,497	59,266
其他收入、虧損及收益淨額	5	5,001	(1,828)
銷售及營銷開支		(613)	(168)
行政開支		(40,323)	(47,538)
金融資產減值虧損淨額		(66,605)	(90,062)
商譽減值虧損		(11,890)	(7,818)
財務成本		<u>(47)</u>	<u>(1,184)</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前虧損	6	(54,980)	(89,332)
所得稅	7	(16,481)	10,007
年內虧損		(71,461)	(79,325)
其他全面開支			
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		(786)	(1,779)
年內全面開支總額		(72,247)	(81,104)
下列人士應占虧損：			
本公司擁有人		(52,480)	(76,931)
非控股權益		(18,981)	(2,394)
		(71,461)	(79,325)
下列人士應占全面開支總額：			
本公司擁有人		(53,266)	(78,710)
非控股權益		(18,981)	(2,394)
		(72,247)	(81,104)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損			
- 基本及攤薄	8	(13.12)	(19.23)

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,467	11,324
投資物業	10	14,182	14,216
使用權資產		639	912
按公允值計入損益的金融資產		6,690	5,407
商譽		27,938	39,828
其他無形資產		12,251	17,793
收購物業的按金	11	487	3,977
遞延稅項資產		2,647	28,107
非流動資產總額		<u>74,301</u>	<u>121,564</u>
流動資產			
應收貿易款項	12	76,772	83,956
按金、預付款項及其他應收款項		51,336	53,870
應收關聯公司/前同系附屬公司款項	13	12,550	16,907
應收關聯公司款項	13	12,098	21,439
應收非控股權益款項	13	2,326	1,440
按公允值計入損益的金融資產		-	1,016
受限制銀行結餘		1,390	1,785
銀行結餘及現金		69,175	64,765
流動資產總值		<u>225,647</u>	<u>245,178</u>
流動負債			
應付貿易款項	14	74,162	74,466
合約負債		75,504	52,978
應計費用及其他應付款項		130,045	131,321
租賃負債		292	298
應付關聯公司/前同系附屬公司款項	13	1,035	2,260
應付關聯公司款項	13	-	21
應付非控股權益款項	13	1,804	159
撥備		1,555	-
應付稅項		2,675	11,690

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動負債總額		<u>287,072</u>	<u>273,193</u>
淨流動負債		<u>(61,425)</u>	<u>(28,015)</u>
總資產減流動負債		<u>12,876</u>	<u>93,549</u>
非流動負債			
租賃負債		438	696
遞延稅項負債		<u>6,045</u>	<u>7,129</u>
非流動負債總額		<u>6,483</u>	<u>7,825</u>
資產淨值		<u>6,393</u>	<u>85,724</u>
資本及儲備			
股本		3,403	3,403
儲備		<u>(23,896)</u>	<u>30,652</u>
本公司擁有人應占權益		<u>(20,493)</u>	34,055
非控股權益		<u>26,886</u>	<u>51,669</u>
權益總額		<u>6,393</u>	<u>85,724</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」）提供為住宅及非住用物業提供專業物業管理服務及增值服務。

自二〇二四年三月二十日起，本公司股份權益由Mansion Green Holdings Limited（「Mansion Green」）持有24.3%，Aspiring Vision Holdings Limited持有16.2%，Huiyu Investment Holdings Limited（「Huiyu Investment」）持有15%，黃鵬先生及/或其配偶持有0.99%。

於二零二五年十二月三十一日，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. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則會計準則編製。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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約為人民幣71,461,000元，且於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣61,425,000元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

本公司董事已採取以下措施以緩解流動性壓力並改善本集團的財務狀況：

- (i) 本集團股東已確認，其將向本集團提供財務資助，以支援本集團的持續經營，並在可預見的未來按期償還到期債務；
- (ii) 本集團已積極採取措施與部分供應商協商還款安排。二零二五年十二月三十一日之後，本集團的三位供應商已同意在二零二八年五月三十一日前不要求償還總金額為人民幣16,752,000元之到期款項；
- (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. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

(a) 於本年度強制生效的一項香港財務報告準則會計準則之修訂

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布，對本集團於二〇二五年一月一日開始的年度期間首次強制生效的一項香港財務報告準則會計準則之修訂，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第 21 號（修訂本） 缺乏可兌換性

於本年度應用一項香港財務報告準則會計準則之修訂，對本集團本年度及/或過往年度的財務狀況及業績，及/或綜合財務報表所載的披露，並無重大影響。

(b) 新訂及經修訂、但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早採用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

	於待定日期或之後開始 的財務期間生效
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
香港財務報告準則第 7 號和第 9 號（修訂本） – 自然依賴型電力合約	二零二六年一月一日
香港會計準則第 10 號（修訂本） 和第 28 號 – 投資者與其聯營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
香港財務報告準則會計準則 – 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 21 號（修訂本） – 換算至高度通脹呈報貨幣	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第 18 號 – 財務報表的呈列和披露	二零二七年一月一日

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，採用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則，在可見將來不會對綜合財務報表構成重大影響。

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號規定的同時，引入新規定，要求在損益表中呈列規定類別和定義的小計；在財務報表附注中披露管理層釐定的績效指標（管理層釐定績效指標）；以及改進財務報表中披露資料的匯總與細分。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：「會計政策、會計估計變動及錯誤」（其標題於香港財務報告準則第18號生效後，將更改為財務報表的編製基礎）和香港財務報告準則第7號。同時，香港會計準則第7號 - 「現金流量表」和香港會計準則第33號 - 「每股盈利」亦作出微小修訂。

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。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定過渡性條文。採用新訂準則預期不會對本集團的財務表現及狀況在確認及計量方面造成重大影響。然而，預期此舉將會影響綜合損益表的結構及呈列方式。

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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>719</u>	<u>6,753</u>
物業管理收入			
物業管理服務收入	於一段時間內	303,049	303,733
非業主增值服務	於一段時間內	8,831	13,106
社區增值服務			
- 其他增值服務	於一段時間內	37,742	44,441
- 銷售貨品	於某一時間點	<u>415</u>	<u>1,068</u>
		<u>350,037</u>	<u>362,348</u>
		<u>350,756</u>	<u>369,101</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：

	截至二零二五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	719	350,037	350,756
分部虧損	(8,218)	(6,589)	(14,807)
對賬：			
未分配企業開支			(40,173)
除所得稅前虧損			(54,980)

未分配企業開支主要包括法律及專業費用以及若干僱員之薪金及津貼。

分部溢利/（虧損）指各分部所賺取的溢利/產生的虧損，未分配總部行政成本、董事酬金、法律及專業費用，以及若干僱員薪金及津貼。此乃向主要經營決策者報告以進行資源分配及表現評估的計量指標。

	截至二零二五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	-	429	429
金融資產減值虧損淨額	7,459	59,146	66,605
物業、廠房及設備折舊	-	2,097	2,097
使用權資產折舊	-	273	273
其他無形資產攤銷	-	5,542	5,542
財務成本	-	47	47
按公允值計入損益的金融資產的 公允值收益	-	(1,283)	(1,283)
投資物業的公允值虧損	336	520	856
商譽減值	-	11,890	11,890
	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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度		
房地產代理	物業管理	
服務	服務	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

其他分部資料

計入分部業績的金額

資本開支	-	2,200	2,200
金融資產減值虧損淨額	46,490	43,572	90,062
物業、廠房及設備折舊	89	3,974	4,063
使用權資產折舊	-	320	320
其他無形資產攤銷	-	5,542	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

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年十二月三十一日止年度，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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資物業公允值收益	(856)	(944)
政府補助 (附註)	64	364
利息收入	64	161
終止確認或然對價應收款項產生的虧損	-	(3,855)
處置附屬公司產生的收入	754	-
註銷附屬公司產生的收入	3,809	-
匯兌 (虧損) / 收益淨值	(789)	1,759
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益	1,283	591
其他	672	96
	<u>5,001</u>	<u>(1,828)</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. 所得稅前虧損

此經扣除/（計入）以下各項後達致：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
核數師薪酬		
- 審核服務	1,518	1,552
- 非審核服務	-	-
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	2,097	4,063
使用權資產折舊	273	320
出售物業、廠房及設備虧損	-	(5)
租賃負債的利息開支	47	57
銀行借款的利息開支	-	1,127
僱員福利開支	136,810	150,600
短期租賃開支	2,807	4,043
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	27,371	43,617
- 應收關聯公司/前同系附屬公司款項（附註）	14,436	22,605
- 應收關聯公司款項	16,017	21,854
- 應收非控股權益款項	(135)	44
- 收購物業的按金	3,490	(89)
- 其他應收款項	5,426	2,031
	<u>66,605</u>	<u>90,062</u>

附註：

於二〇二四年十二月三十一日止年度之初，本公司的直接控股公司及最終控股公司分別為Mansion Green及興廣投資有限公司（「興廣投資」），該等公司均為於英屬處女群島註冊成立的公司。方明先生及謝麗華女士為本公司一致行動人士。

於二〇二四年一月二十四日，方明先生及Mansion Green與Huiyu Investment（由黃鵬先生全資擁有的獨立第三方）訂立股份轉讓協議，以出售本公司60,000,000股股份（佔已發行股份總數的15.00%）。為便於進行該出售交易，同日亦訂立股份互換協議。該交易完成後，方明先生、謝麗華女士與黃鵬先生訂立新的一致行動人士契據。詳情載於本公司日期為二〇二四年一月二十四日之公告。該交易已於二〇二四年三月二十日完成（「完成日」）。

由於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」）由興廣投資控股，方圓集團控股之附屬公司於完成日前為本公司同系附屬公司。完成日後，方圓集團控股的附屬公司由本集團的同系附屬公司變為關聯公司。

7. 所得稅

綜合全面收益表中的所得稅金額指：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	2,825	1,531
- 過往年度超額撥備	(10,364)	-
遞延稅項	24,020	(11,538)
	<u>16,481</u>	<u>(10,007)</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，本集團於中國的附屬公司須按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二零二五年十二月三十一日止年度享受5%（二零二四年：5%）的優惠所得稅率。

8. 每股虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損（人民幣千元）	<u>(52,480)</u>	<u>(76,931)</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>

由於截至二零二五年及二零二四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（二零二四年：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。截至二零二五年十二月三十一日，本集團出租一間（二零二四年：一）商舖，並有意持有其餘投資物業，包括十間商舖（二零二四年：十）、八個停車位（二零二四年：五）及一套住宅物業（二零二四年：無），以賺取租金或獲取資本增值。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，投資物業參考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，按公開市場價值進行重估。

於二零二五年十二月三十一日，本集團一間公允價值約人民幣613,000元（二零二四年：686,000）的商舖，因於一宗勞動仲裁案件中敗訴，於二〇二五年十月二十日被相關監管機構凍結以作拍賣或出售。於二零二五年十二月三十一日及截至本報告日期，該商舖的拍賣或出售尚未完成。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	14,216	-
添置	822	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	(856)	(944)
於十二月三十一日	<u>14,182</u>	<u>14,216</u>

11. 收購物業的按金

於二零二三年六月二十一日，一家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），與一本集團客戶（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方圓生活服務或其指定附屬公司支付按金約人民幣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。

鑒於該等物業之實體交付未能按原定計畫於二零二五年十一月二十八日或之前完成，相關協議內之先決條件亦未能達成。方圓生活服務遂依據協議條款，於同日以書面形式通知賣方，正式解除該置換協議。

於截至二零二五年十二月三十一日年度期間，本集團參考獨立專業估值師戴德梁行所進行之估值，就該按金計提預期信用虧損約人民幣3,501,000元（二零二四年：人民幣11,000元）。

12. 應收貿易款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收貿易款項	184,474	166,224
減：減值虧損	(107,702)	(82,268)
	<u>76,772</u>	<u>83,956</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	55,074	61,946
一至兩年	17,053	17,975
兩年以上	4,645	4,035
	<u>76,772</u>	<u>83,956</u>

13. 應收/應付關聯公司/前同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日應收/應付關聯公司/前同系附屬公司、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，應收關聯公司/前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3,638,000元（扣除減值虧損人民幣26,179,000元）（二零二四年：人民幣24,294,000元），該誠意金旨在使本集團有權於協議期間（「獨家期間」）內獨家代理出售一手市場項目的物業。該誠意金將按相關協議於獨家期間結束後退回本集團。

應收關聯公司/前同系附屬公司、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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收關聯公司/前同系附屬公司款項	107,806	97,727
減：減值虧損	<u>(95,256)</u>	<u>(80,820)</u>
	<u>12,550</u>	<u>16,907</u>
一年內	632	846
一至兩年	535	962
兩年以上	<u>11,383</u>	<u>15,099</u>
	<u>12,550</u>	<u>16,907</u>

年內應收關聯公司/前同系附屬公司款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	80,820	58,215
年內確認之減值虧損	<u>14,436</u>	<u>22,605</u>
於十二月三十一日	<u>95,256</u>	<u>80,820</u>
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收關聯公司款項	67,035	63,802
減：減值虧損	<u>(54,937)</u>	<u>(42,363)</u>
	<u>12,098</u>	<u>21,439</u>
1年以內	260	2,905
1年以上	<u>11,838</u>	<u>18,534</u>
	<u>12,098</u>	<u>21,439</u>

年內有關應收關聯公司款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	42,363	20,509
年內確認之減值虧損	16,017	21,854
年內撤銷之減值虧損	(3,443)	-
於十二月三十一日	<u>54,937</u>	<u>42,363</u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收非控股權益款項	2,351	1,600
減：減值虧損	(25)	(160)
	<u>2,326</u>	<u>1,440</u>
1年以內	2,326	-
1年以上	-	1,440
	<u>2,326</u>	<u>1,440</u>

年內有關應收非控股權益款項之虧損撥備賬變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	160	116
年內(撥回)/確認之減值虧損	(135)	44
於十二月三十一日	<u>25</u>	<u>160</u>

於報告期末，應付關聯公司/前同系附屬公司、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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付關聯公司/前同系附屬公司款項		
一年以內	494	2,260
一年以上	541	-
	<u>1,035</u>	<u>2,260</u>
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付關聯公司款項		
一年以內	-	21
	<u>-</u>	<u>21</u>
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付非控股權益款項		
一年以內	120	159
一年以上	1,684	-
	<u>1,804</u>	<u>159</u>

14. 應付貿易款項

該款項主要指應付合作房地產代理的佣金及應付物業管理服務供應商款項。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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年以內	55,742	62,696
一年以上	18,420	11,770
	<u>74,162</u>	<u>74,466</u>

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。

管理層討論與分析

業務回顧

二零二五年，本集團所處的宏觀經濟環境持續為房地產及物業管理行業帶來機遇與挑戰。面對不斷變化的市場狀況，本公司貫徹既定的戰略規劃，以穩健增長及營運韌性為優先目標。過去數年，本公司已主動優化業務結構，進一步聚焦於核心競爭力，即物業管理服務及其配套增值服務的發展。作為此戰略調整的一部分，本公司逐步重新配置資源，以鞏固及加強在物業管理領域的佈局，該業務現已明確成為本集團收入來源的主要驅動力。

因應市場環境的動態變化，本集團始終專注於提升服務質素及客戶滿意度。本公司深信，堅定不移地提供優質服務，是應對市場週期、保有價值的有效策略。展望二零二六年，本集團將繼續奉行穩健及可持續增長的戰略。本集團將積極應對當前市場挑戰，同時審慎把握物業管理行業湧現的新機遇。通過審慎的資源配置及持續的服務提升，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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣350.8百萬元，較二零二四年同期的人民幣369.1百萬元下降約5.0%，主要由於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

截至二零二五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0.7百萬元，較二零二四年同期人民幣6.8百萬元減少約89.4%。

該營收的急劇下降，主要由於本公司過去數年策略性縮減此業務分部的決定。為配合整體企業布局，相關業務已逐步停止營運，其剩餘業務於本財年內實質上已暫停運作。據此，該業務分部之營收貢獻有限。

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。截至二零二五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350.0百萬元, 較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣362.3百萬元下降3.4%, 主要由於非業主增值服務收益減少約人民幣4.3百萬元及社區增值服務收入減少約人民幣7.4百萬元。

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, 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。截至二零二五年十二月三十一日止年度, 物業管理服務錄得收益約為人民幣303.0百萬元, 較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣303.7百萬元減少0.2%。

截至二零二五年十二月三十一日的合約建築面積 (「建築面積」) 約為17.5百萬平方米, 較截至二零二四年十二月三十一日約18.7百萬平方米減少6.4%, 而在管建築面積約為14.3百萬平方米, 較截至二零二四年十二月三十一日約15.1百萬平方米減少5.3%。

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位和售樓處提供清潔、保安和維修服務等。截至二零二五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8.8百萬元, 較截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣13.1百萬元減少32.6%。這主要是由於房地產開發商持續面臨的營運困難, 相關服務需求降低。此外, 本集團基於市場狀況及風險管理考慮, 策略性地縮減了於此分部的業務規模。

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。截至二零二五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38.2百萬元, 較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣45.5百萬元減少16.2%。該減少主要由於業主需求減少所致。

財務回顧

收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度收益約為人民幣350.8百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣369.1百萬元減少約人民幣18.3百萬元，或5.0%。該減少主要由於專業物業管理服務收益減少約人民幣12.3百萬元，房地產代理服務收益減少約6.0百萬元。

服務成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的服務成本約為人民幣291.3百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣309.8百萬元減少約6.0%。該減少主要由於在管面積減少及物業管理前線僱員人數減少。

銷售及營銷開支

截至二零二五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0.6百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣0.2百萬元減少約0.4百萬元，主要由於若干項目的品牌標識系統升級及開展旨在提升品牌辨識度與影響力之營銷活動。。

行政開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣40.3百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣47.5百萬元減少約15.2%。該減少主要是由於一般行政管理僱員人數減少及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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約人民幣5.0百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣1.8百萬元。主要由於 (i) 終止確認應收或然對價之公允值虧損的減少約人民幣3.9百萬元，及 (ii) 處置及註銷附屬公司獲得收入約人民幣4.6百萬元，惟部分被匯兌虧損所抵銷。

金融資產減值虧損淨額

截至二零二五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66.6百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣90.1百萬元減少約26.0%。該金融資產減值虧損主要由於應收貿易款項及應收關聯方款項的減值虧損約為人民幣27.4百萬元及人民幣30.5百萬元，該等減值主要由於 (i) 房地產行業持續下行和經濟環境影響；及(ii)應收貿易款項及應收關聯方款項的回收仍然緩慢。具體而言，(i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業管理服務分部逾期三年或以上的應收貿易賬款大幅增加；(ii) 本集團的關聯公司/前同系附屬公司於截至二〇二五年六月三十日止六個月的綜合財務報表中已反映其債務償付覆蓋率處於相對較低水平；及 (iii) 本集團錄得關聯方的還款率相對較低。基於該等因素及出於審慎財務管理，本集團已作出相應的減值撥備。

預期信用損失撥備之評估

本公司已委聘獨立專業估值師戴德梁行有限公司¹協助評估應收貿易賬款及應收關聯方款項的預期信貸虧損（「預期信用虧損」）撥備。該獨立估值師按照《香港財務報告準則第9號》，採用預期信貸虧損模式，計算該等金融工具（即本集團的應收貿易賬款及應收關聯方款項）的全期預期信貸虧損。本集團並無預期還款計劃的應收貿易賬款及應收關聯方款項，預期信貸虧損率乃基於企業違約率、違約損失率及前瞻性調整進行評估。本集團設有預期還款計劃的應收貿易賬款及應收關聯方款項，預期信貸虧損則基於貼現還款現金流量進行估計。截至二零二五年十二月三十一日，金融資產減值虧損的預期信貸虧損撥備時的評估，已貫徹應用相同的估值方法。截至本公告日，所採用的估值方法並無變動。截至二零二五年十二月三十一日，於房地產行業之應收關聯方款項的違約率輸入數據及預期虧損率與截至二零二四年十二月三十一日相比，並無重大變動

基於獨立專業估值師出具之估值報告，於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團應收關聯方款項的違約率輸入數據及預期虧損率載於下文。

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

	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日	
	違約損失率	預期虧損率	違約損失率	預期虧損率
關聯公司/前同系附屬公司				
無抵押	88%	88%-94%	80%-81%	81%-94%
關聯公司				
無抵押	80%-88%	32%-88%	64%-80%	25%-94%

商譽減值虧損淨額

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得商譽減值約人民幣11.9百萬元，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。截至二零二五年十二月三十一日，本集團在上述減值後的商譽金額為人民幣27.9百萬元，較二零二四年十二月三十一日的人民幣39.8百萬元減少29.9%。獨立專業估值師戴德梁行有限公司已就減值評估進行了估值。

淨利潤率

與截至二零二四年十二月三十一日止年度的淨利潤率-21.5%相比，截至二零二五年十二月三十一日止年度的淨利潤率收窄至-20.4%。該改善主要由於減值虧損減少約人民幣23.5百萬元及行政開支減少約人民幣7.2百萬元，惟部分被所得稅增加約人民幣26.5百萬元所抵銷。

期內虧損

基於上述因素，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度淨虧損約人民幣71.5百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度淨虧損約人民幣79.3百萬元，有所收窄。

本公司擁有人應占權益

儘管本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度淨虧損，較截至二零二五年十二月三十一日止年度有所收窄，惟虧損仍然可觀。因此，於二零二五年十二月三十一日，權益總額約人民幣6.4百萬元，而本公司擁有人應佔權益則為負數人民幣20.5百萬元。

投資物業

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業包括停車位和商業物業，這主要是由於本公司於二零二三年十二月六日與廣州市方圓房地產發展有限公司及其附屬公司，及廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司就其所欠本集團的未償應收賬款達成置換交易所致。有關置換交易的詳情，請參閱日期為二零二三年十二月六日本公司公告及日期為二零二三年十二月二十二日本公司通函。截至二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業價值約為人民幣14.2百萬元，與截止二零二四年十二月三十一日相近，減少約0.2%。該減少主要是由於公允值虧損約人民幣0.9百萬元，惟部分被因追收回應收貿易款項而增加之約人民幣0.8百萬元所抵銷。

流動資金及財務資源

於二零二五年及二零二四年，本集團的主要資金來源為經營活動所得現金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團淨流動負債約為人民幣61.4百萬元（於二零二四年十二月三十一日：約人民幣28.0百萬元）、總資產約為人民幣299.9百萬元（於二零二四年十二月三十一日：約人民幣366.7百萬元）及本公司擁有人應佔權益虧損約為人民幣20.6百萬元（於二零二四年十二月三十一日：本公司擁有人應佔權益約為人民幣34.1百萬元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金總額（受限制銀行結餘：約人民幣1.4百萬元）約為人民幣70.6百萬元（於二零二四年十二月三十一日：約人民幣66.6百萬元）。

應收貿易款項及應收關聯方款項

應收貿易款項及應收關聯方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、應收關聯公司/前同系附屬公司款項及應收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84.0百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣21.4百萬元，減少至二零二五年十二月三十一日的約人民幣76.8百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣12.1百萬元，主要由於收益下降、採取有效措施收回應收款項及基於現行市場環境持續計提減值虧損。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二四年：零）。

重大投資

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售事項

於二零二五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（「農業銀行」）雙方同意延長銀行貸款約人民幣19,930,000元至二零二四年十一月十三日，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」）若干應收貿易款項作擔保。本公司附屬公司向農業銀行抵押於方圓現代生活的約68.9%股份權益。

該銀行貸款已於到期前全額償還，於二零二五年十二月三十一日，股權質押解除的相關手續已經完成。

前景

展望二零二六年，物業管理行業正處於關鍵轉折點——政策改革持續深化、科技應用加速推進，行業發展亦根本性地轉向以質量為導向的增長模式。根據中指研究院的數據，二零二六年首兩個月，領先物業企業合共新增合約面積約123百萬平方米，行業龍頭企業更積極拓展獨立第三方市場。這股年初的勢頭標誌着行業的持續轉型：規模固然重要，但市場參與者日益以嚴謹、審慎的態度追求規模，着眼於長遠價值。

進入二零二六年，政策環境的變革可說是近年影響最為深遠的一次，監管法規的調整將從根本上重塑行業的運營基礎。新的增值稅規定要求物業企業在收到預付費用時即須申報繳納稅款，這將迫使企業全面改革其財務管理系統。經修訂的專項維修基金標準要求採用標準化數據協議及全流程數據化監管，建立統一的國家級資金管理基礎設施，從而簡化審批流程並提升透明度。新頒佈的供水條例則免除了物業管理人員長期以來對公共設施的維護責任，將相關權責移交予專業供水單位，使企業能夠更專注於其核心業務。這些改革措施最終將推動行業專業化，並釐清各方責任。

科技已不再是物業管理的輔助工具，而是其核心中樞。國家發展和改革委員會已制定出人工智能驅動採購的宏大藍圖，要求到二零二七年全面實施智能招標及合規審查系統。這標誌著數據化素養從運營優勢提升為競爭必備條件。領先企業正將人工智能融入日常運營：智能巡檢系統可自動分類問題並分派任務，人工智能客服機械人處理日常諮詢及數據化員工則負責處理重複性工作流程。未來能夠脫穎而出的企業，將是那些成功將科技願景轉化為實用可行、融入日常的解決方案，從試驗階段邁向能力融合的企業。

物業企業正擺脫單純住宅管理者的狹隘定位，重新定位為全面的城市服務提供者。住房和城鄉建設部已將二零二六年定為實施「物業服務質量提升行動」之年，鼓勵探索將物業管理與社區生活及城市治理無縫融合的綜合模式。主要市場參與者正積極拓展業務至市政環衛、醫療設施、教育機構、政府大樓及工業園區等領域。城市服務合約的規模與複雜程度均與日俱增，標誌着一個深刻的轉變：物業企業正成為城市治理的活躍夥伴，肩負起提升效率、及改善整個區域居民體驗的重任。

因應這些行業不斷變化的趨勢，本公司將以「三度六化」框架構建核心競爭力。此策略植根於社區自治，並以專業服務能力為支撐。在服務方面，我們將通過標準化與智能化強化基礎，推動基礎服務產品化以確保服務內容清晰、標準一致，同時加速數據化轉型以提升運營效率及客戶體驗。在管理方面，我們致力於通過精準化與透明化穩定運營，建立涵蓋職責、流程、成本及評估的閉環管理體系，同時促進合作夥伴關係透明化並嚴格合規性。在發展方面，我們將通過一體化與效益化開拓視野，推進資源整合與組織協同，確保外部增長始終以創造可持續價值為導向。

在此進程中，本公司將始終秉持審慎及可持續發展的原則。我們將堅持追求利潤重於規模、實力重於體量、穩健重於速度。所有業務活動均須嚴格遵守監管規定，契合真實市場需求，並贏得社會信賴。透明治理是我們堅守不移的基石，安全第一、流動性第二、盈利第三的原則將貫徹始終。

秉持「守正創新，協同賦能」的經營理念，我們致力於以品質贏取口碑，以口碑開拓市場。藉此，我們旨在為股東創造可持續價值，為員工提供發展平台，並為我們所服務的社區作出有意義的貢獻。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五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（「上市規則」）所定義的庫存股份）。截至二零二五年十二月三十一日，本公司未持有任何庫存股份。

企業管治

於截至二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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，與本集團截至二零二五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二零二五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，合併財務報表在真實和公平地反映了本集團於二零二五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《香港財務報告準則會計準則》，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註3，其中指出本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣71,461,000百萬元，且於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣61,425,000百萬元。該等情況，連同附註3(d)中所述的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對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。

股東週年大會

本公司將於二零二六年六月十八日（星期四）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（「港交所」）網站<http://www.hkexnews.hk>。

暫停辦理股份過戶登記

為厘定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年六月十五日（星期一）至二零二六年六月十八日（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二零二六年六月十二日（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。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：零）。

重大法律訴訟

對獨立第三方的訴訟

於二零二三年六月二十一日，本公司間接全資附屬公司廣州方圓生活服務有限公司（「廣州方圓生活」）（作為買方）與一本集團客戶（作為賣方）訂立置換協議。據此，廣州方圓生活已有條件同意促使相關買方支付首付款約人民幣4.0百萬元，並透過接受賣方轉讓價值約20.0百萬元之物業，抵銷賣方應付予廣州方圓生活及其附屬公司的未結應收款項約人民幣16.0百萬元。

於二零二五年十一月二十八日（即最終截止日），該等物業之實際交付未按原定計劃進行，置換協議中約定之先決條件未達成。方圓生活服務遂於同日根據置換協議條款以書面形式通知賣方，已全面解除置換協議。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團參考獨立專業估值師戴德梁行進行的估值，就該筆首付款計提預期信貸虧損約人民幣3.5百萬元（2024年：人民幣11,000元）。

方圓生活服務已對賣方提起法律訴訟，案件已於二〇二六年三月三日獲具管轄權法院正式受理，並定於二〇二六年四月十五日開庭。本公司將繼續透過一切可行的法律途徑維護其權益，並將就有關事宜的任何重大進展適時通知股東。

對本公司附屬公司的訴訟

梅州陶然居業主委員會（「業主委員會」）對廣東益康物業服務有限公司（「益康」），一家非全資附屬公司，及其一家全資附屬公司梅州市益合康物業服務有限公司提起訴訟，要求返還公共區域收益。該案件已於二零二五年十一月開庭審理，惟截至本公告日期，本公司尚未收到法院判決。經對相關風險作出適當評估後，本公司已審慎地就該索償計提約人民幣1.6百萬元的撥備。本公司將繼續密切跟進進展情況，並適時作出進一步公告。

刊發年度業績公告及二零二五年年報

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。本集團截至二零二五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，二零二六年三月二十七日

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。