

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，並表明不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SHIFANG HOLDING LIMITED

十方控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並遷冊至百慕達及於百慕達存續的有限公司)

(股份代號：1831)

澄清公告及

**關於截止至二零二三年十二月三十一日止十二個月對比
截至二零二四年六月三十日止十八個月財務業績重大波動之澄清**

十方控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）僅此澄清，日前市場盛傳本公司意向投資「福州馨尚月子中心」（「馨尚月子中心」）及承擔該項目員工欠薪等相關傳言均不屬實，「許文生」未經本公司董事會合法授權且從未向本公司董事會證實其個人有足額資金參與本公司任何業務之情況下通過註冊「十方馨尚」相關名稱之公司承諾的任何事宜均與本公司無關。本公司財務業績已虧損多年，本公司為降低財務虧損以求早日實現財務業績扭虧為盈，根據已披露之業績公告本公司一直堅持減少虧損業務的投資金額或外包部分成本高利潤低之相關業務以維護本公司全體股東之基本權益，在此等情況下本公司絕對不會罔顧本公司全體股東之基本權益投資「馨尚月子中心」該等嚴重虧損之項目或承擔此等項目之員工欠薪以增加本公司之負債率。此外本公司董事會亦再次澄清如若「許文生」或任何法定第三方或任何非本公司董事會已公告授權之個人有任何借用本公司名義獲取餐飲或任何商業化服務未支付費用、收取任何法定第三方或個人利益、承諾投資等任何事宜均與本公司無關，本公司亦不會為其任何財務開支承擔任何費用。本公司並沒有任何已公告披露外的高級管理人員或授權代表。

本公司截至二零二三年十二月三十一日止十二個月對比截止至二零二四年六月三十日止十八個月（「**本期間**」）財務業績之重大波動，尤其是收入由人民幣56.6百萬元減少至人民幣24.6百萬元，以及行政開支由人民幣42.677百萬元減少至人民幣23.113百萬元，以提高透明度。

1. 收入減少之原因

根據中期業績（截至二零二三年十二月三十一日止十二個月）及全年業績（截至二零二四年六月三十日止十八個月）（按國際財務報告準則編製並經審核委員會審閱），本公司錄得收入重大波動。收入減少（以及相應之銷售成本由人民幣46.8百萬元減少至人民幣19.2百萬元）之主要原因為農產品退貨（「**退貨**」）。詳情如下：

- (a) 退回農產品之收入金額為人民幣32百萬元，銷售成本為人民幣24.69百萬元。退貨發生於二零二四年三月三十一日至二零二四年六月三十日期間。此為導致本期間收益及銷售成本較上一同期大幅下降之主要因素。
- (b) 相關銷售合約已在公司層面終止。然而，本公司並未因該等終止而產生任何負債。原因在於本公司之農產品銷售業務主要按「合作」模式運作。在此模式下，本公司將農產品退還予種植者（農戶／家庭），由種植者根據銷售合約直接與買方結算。本公司不再保留已退還農產品之任何權利或權益，亦無須承擔該等合約下之任何義務。根據《中華人民共和國農民專業合作社法》第三十四條及第四十條，交易應分別核算，而在分立後，分立前之債務由分立後之實體（即農戶）承擔。因此，本公司就此並無負債。
- (c) 向種植者採購農產品之相應合約亦已終止，且基於上述相同理由，本公司亦無因該等採購合約終止而產生任何負債。

關於國際財務報告準則第15號下收入確認之澄清

根據本公司二零二四年年報，本集團採用國際財務報告準則第15號下之五步法確認收入，並於履行履約義務時（即當貨品或服務之控制權轉移予客戶時）確認收入。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月之收入人民幣56.6百萬元，乃於簽訂相關銷售合約時確認，而非於農產品實體交付時確認。董事會認為，此項確認符合國際財務報告準則第15號及二零二四年年報所載之收入確認政策，理由如下：

- (i) 合約存在：自銷售合約簽訂之日起，買方即有權要求本公司依照買方指示處置合約標的之農產品。此證明有效合約存在。
- (ii) 控制權轉移：根據國際財務報告準則第15號第五步，「控制」定義為有能力主導資產之使用，並取得資產幾乎所有剩餘利益。在此情況下，自合約簽訂之日起，買方即擁有合約權利主導農產品之處置，此符合控制權轉移之定義。即使產品尚未實體交付，合約權利已賦予控制權。

然而，於二零二四年三月三十一日，若干買家尚未支付首期購買價款，因而構成違約。經與買家友好協商後，本公司安排將農產品退還予種植者／農戶，讓農戶得以繼續直接與買家完成銷售合約。因此，二零二三年之收入確認符合國際財務報告準則。

2. 行政開支減少之原因

「本期間」行政開支由人民幣42.677百萬元減少至人民幣23.113百萬元，主要歸因於本公司房地產營銷附屬公司福建好邦房產策劃代理有限公司（「諮詢及營銷服務」）之營運模式變動，以及與若干客戶之結算安排。

由於房地產市場疲弱且銷售未達預期，營銷公司將其營運模式由維持自身內部銷售及營運團隊，轉變為將整個營運團隊外包予獨立第三方承包商。該等承包商使用本集團品牌經營相關房地產開發項目之銷售。在此外包安排下，銷售團隊之行政開支及營運成本由承包商承擔。外包前，營銷公司已就多個房地產項目訂立合約。作為外包安排之一部分，本公司與承包商同意將截至二零二三年底所產生之銷售額及毛利轉讓予承包商（本公司先前墊付之部分款項已由外包團隊退還）。此舉有助順利過渡至外包模式，並直接導致本集團之銷售及服務成本以及行政開支顯著減少。

再者，本公司與若干客戶就其未付費用達成結算計劃，透過轉讓產權以抵銷應付本集團之款項。完成該等結算後，本集團得以關閉該等物業相關之售樓部，進一步減少相關行政開支。為兩個房地產開發項目之獨家營銷及推廣權而向中國一間房地產開發商支付之營銷及推廣合約按金人民幣52百萬元，亦已於結算後逐步退還。

上述營運模式變動及結算安排，說明了中期業績與全年業績比較時行政開支及銷售與服務成本大幅減少之原因。該等措施與本公司加強成本控制及優化資源配置之策略一致。

本公司相信，本公告所提供之詳細說明將有助於股東及投資者更了解財務業績波動之背景及原因。上述資料乃基於本公司就聯交所查詢所作之審閱作出。相關會計處理已由審核委員會審閱並獲核數師同意。本公司將繼續遵守上市規則及適用會計準則下之披露義務，並就任何重大進展適時向市場更新。

本公告僅供參考，並不構成任何投資建議。投資者應自行判斷，並在作出任何投資決定前，審慎考慮本公司的公開資料。

承董事會命
十方控股有限公司
董事會聯席主席
陳曄

香港，二零二六年七月十日

於本公告日期，執行董事為陳志先生及陳曄先生；非執行董事為王寶珠女士及獨立非執行董事為李錦榮先生、黃升煒先生及朱成輝先生。