

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的有限公司)

(股份代號：9978)

2026年中期業績公告

方圓生活服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2026年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績。本公告列載本集團2026年中期報告全文(「**2026年中期報告**」)，乃符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則中有關中期業績初步公告附載的資料之相關要求。本公司將於適當時候提供2026年中期報告予本公司股東，並於本公司及聯交所網站刊載。

與持續經營有關的重大不確定性

董事會提請垂注2026年中期報告內未經審核簡明綜合財務報表附註2(d)，其顯示截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣5,010,000元，而於2026年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣49,377,000元。該等情況，連同附註2(d)所載其他事項，顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期業績已由本公司審核委員會審閱，但未經本公司核數師審閱。

承董事會命
方圓生活服務集團有限公司
方明
主席

香港，2026年8月28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、謝麗華女士；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。

目 錄

公司資料	2
未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表	3
未經審核簡明綜合財務狀況表	5
未經審核簡明綜合權益變動表	7
未經審核簡明綜合現金流量表	8
未經審核簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論與分析	26
權益披露	30
其他資料	32

公司資料

董事會

執行董事

方明先生(主席)
孫立功先生(行政總裁)
韓曙光先生
謝麗華女士

獨立非執行董事

梁偉雄先生
杜稱華先生
田秋生先生

公司秘書

陳焯嫻女士

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
韓曙光先生

提名委員會

方明先生(主席)
梁偉雄先生
田秋生先生
謝麗華女士
杜稱華先生

授權代表

陳焯嫻女士
韓曙光先生

法律顧問

關於香港法例
霍金路偉凱德律師行

核數師

中瑞和信會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

興業銀行股份有限公司
廣州天河支行

中國農業銀行股份有限公司
廣州宜安支行

上海浦東發展銀行股份有限公司
廣州分行

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號鋪

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

中期業績

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「期內」)之未經審核簡明綜合財務業績，連同截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核比較數字。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	160,912	168,431
服務成本		(127,619)	(135,000)
總毛利		33,293	33,431
其他收入、虧損及收益淨額	6	642	(359)
銷售及營銷開支		(60)	(70)
行政開支		(16,338)	(18,612)
金融資產的減值虧損淨額		(7,344)	(23,576)
財務成本		(34)	(26)
除所得稅前溢利／(虧損)	7	10,159	(9,212)
所得稅	8	(5,149)	2,692
期內溢利／(虧損)		5,010	(6,520)
其他全面收益／(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		417	1,756
期內全面收益／(開支)總額		5,427	(4,764)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
下列人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		8,391	(5,999)
非控股權益		(3,381)	(521)
		5,010	(6,520)
下列人士應佔全面收益／(開支)總額：			
本公司擁有人		8,808	(4,243)
非控股權益		(3,381)	(521)
		5,427	(4,764)
		人民幣分	人民幣分
每股溢利／(虧損)			
— 基本及攤薄	10	2.10	(1.50)

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	8,066	9,467
投資物業	12	13,797	14,182
使用權資產	13(a)	503	639
按公平值計入損益的金融資產		7,332	6,690
商譽		27,938	27,938
其他無形資產		9,480	12,251
收購物業的按金		487	487
遞延稅項資產		2,551	2,647
非流動資產總額		70,154	74,301
流動資產			
應收貿易款項	14	70,519	76,772
按金、預付款項及其他應收款項		68,167	51,336
應收關聯公司／前同系附屬公司款項	15	10,965	12,550
應收關聯公司款項	15	11,072	12,098
應收非控股權益款項	15	475	2,326
按公平值計入損益的金融資產	16	—	—
受限制銀行結餘	17	2,428	1,390
銀行結餘及現金	17	64,278	69,175
流動資產總值		227,904	225,647
流動負債			
應付貿易款項	18	70,159	74,162
合約負債		61,462	75,504
應計費用及其他應付款項		131,156	130,045
租賃負債	13(b)	267	292
應付關聯公司／前同系附屬公司款項	15	1,035	1,035
應付關聯公司款項	15	—	—
應付非控股權益款項	15	3,228	1,804
撥備		1,555	1,555
應付稅項		8,419	2,675
流動負債總額		277,281	287,072

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
淨流動負債		(49,377)	(61,425)
總資產減流動負債		20,777	12,876
非流動負債			
租賃負債	13(b)	318	438
遞延稅項負債		9,955	6,045
非流動負債總額		10,273	6,483
資產淨值		10,504	6,393
資本及儲備			
股本	19	3,403	3,403
儲備		(15,185)	(23,896)
本公司擁有人應佔權益		(11,782)	(20,493)
非控股權益		22,286	26,886
權益總額		10,504	6,393

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	本公司 擁有人 應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二六年一月一日	3,403	51,677	6,721	17,026	(6,967)	(92,353)	(20,493)	26,886	6,393
期內溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	8,391	8,391	(3,381)	5,010
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	417	-	417	-	417
期內全面收益總額	-	-	-	-	417	8,391	8,808	(3,381)	5,427
出售或撤銷註冊附屬公司	-	-	-	(97)	-	-	(97)	-	(97)
劃撥至法定儲備之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,219)	(1,219)
於二零二六年六月三十日	3,403	51,677	6,721	16,929	(6,550)	(83,962)	(11,782)	22,286	10,504
於二零二五年一月一日	3,403	51,677	6,721	16,410	(6,181)	(37,975)	34,055	51,669	85,724
期內虧損	-	-	-	-	-	(5,999)	(5,999)	(521)	(6,520)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	1,756	-	1,756	-	1,756
期內全面收益總額	-	-	-	-	1,756	(5,999)	(4,243)	(521)	(4,764)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-
劃撥至法定儲備之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,340)	(3,340)
於二零二五年六月三十日	3,403	51,677	6,721	16,410	(4,425)	(43,974)	29,812	47,808	77,620

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用淨現金	(622)	(18,762)
投資活動		
已收利息	22	66
購買物業、廠房及設備	(314)	(113)
出售附屬公司所得款項	—	255
存入受限制現金	(1,038)	(484)
投資活動所用現金淨額	(1,330)	(276)
融資活動		
支付予非控股權益的股息	(2,786)	(1,535)
支付租賃付款的本金部分	(146)	(127)
支付租賃付款的利息部分	(12)	(27)
融資活動所用淨現金	(2,944)	(1,689)
現金及現金等價物減少淨額	(4,896)	(20,727)
外匯匯率變動之影響	(1)	(2)
期初之現金及現金等價物	69,175	64,765
期末之現金及現金等價物	64,278	44,036

未經審核簡明綜合財務報表附註

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」)為住宅及非住宅物業提供專業物業管理服務及增值服務。

於二零二四年一月二十四日，方明先生訂立一份股份轉讓協議，以出售彼於本公司的若干權益。於二零二四年三月二十日完成後，本公司分別由Mansion Green Holdings Limited、Aspiring Vision Holdings Limited、Huiyu Investment Holdings Limited及黃鵬先生及／或其配偶直接持有24.3%、16.2%、15.0%及0.99%權益。根據於二零二四年一月二十四日訂立的一致行動人士契據，方明先生、謝麗華女士及黃鵬先生為本公司的一致行動人士及本集團的最終控股方。

由於方圓集團控股有限公司(「方圓集團控股」)及其附屬公司(統稱「方圓集團」，不包括本集團)由興廣投資控制，故於二零二四年三月二十日前，方圓集團為本集團的同系附屬公司。於完成後，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度與其有交易及結餘的同系附屬公司不再為同系附屬公司，但仍為本集團的關聯方。因此，與該等前同系附屬公司的交易及結餘已於該等綜合財務報表中呈列為與「關聯公司／前同系附屬公司」的交易及結餘。

於二零二六年六月三十日，本公司董事(「董事」)認為，本公司由方明先生、謝麗華女士及黃鵬先生最終控制。

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投資物業除外。

2. 編製基準(續)

(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) 持續經營基準

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣5,010,000元，於二零二六年六月三十日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣49,377,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

本公司董事已採取以下措施以減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況：

- (i) 本集團股東已確認，彼等將向本集團提供持續財務支持，以使其能夠持續經營，並在可預見的未來清償到期負債；
- (ii) 本集團正積極採取措施磋商其負債的還款安排。於二零二五年十二月三十一日後，本集團三名供應商已同意於二零二八年五月三十一日前不會要求償還應付彼等的款項，總額為人民幣16,752,000元；
- (iii) 實施全面政策，透過削減成本及資本支出來監控現金流量；及
- (iv) 本公司董事預期本集團將在可預見的未來從其經營中產生正現金流量。

倘本集團能成功實施該等措施以改善本集團的流動資金，本公司董事信納本集團將能夠在可預見的未來履行其到期的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。然而，該等措施的最終結果無法合理確定地估計。因此，存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，且本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

倘本集團無法按持續經營基準營運，則須作出調整，將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生的進一步負債計提撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

本公司董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團有足夠資源在可預見的將來持續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採納持續經營會計基準。

3. 重大會計政策概要

編製本中期財務報表所用會計政策與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零二五年財務報表」)所用者一致，惟由香港會計師公會頒佈並於本期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂本及詮釋(總稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)除外。

董事並不知悉應用新訂及經修訂香港財務報告準則會對本集團截至二零二六年六月三十日止六個月及未來之財務報表產生任何重大影響。

4. 分部報告

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)報告業務單位經營業績的內部財務資料確定其經營分部，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，而本集團已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。

	截至二零二六年六月三十日止六個月		
	房地產代理服務	物業管理服務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部收入			
對外銷售	—	160,912	160,912
分部(虧損)/溢利	(1,590)	29,248	27,658
對賬：			
未分配企業開支			(17,499)
除所得稅前溢利			10,159

4. 分部報告 (續)

可報告分部 (續)

	截至二零二五年六月三十日止六個月		
	房地產代理服務	物業管理服務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部收入			
對外銷售	692	167,739	168,431
分部(虧損)/溢利	(4,430)	13,684	9,254
對賬：			
應付或然代價公平值虧損	—	—	—
未分配企業開支			(18,466)
除所得稅前虧損			(9,212)

未分配企業開支主要包括截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月法律及專業費用以及薪金及津貼。

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

截至二零二六年六月三十日止六個月，概無來自單一客戶或共同控制下一組客戶的收益佔本集團收益10%或以上(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

5. 收益

各重要類別的收益劃分及收益確認時間如下：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
可報告分部／		人民幣千元	人民幣千元
貨物或服務類型	來自客戶之已確認收益	(未經審核)	(未經審核)
房地產代理服務			
房地產代理服務收入	於某一時間點	—	692
物業管理服務			
物業管理服務收入	於一段時間內	145,733	147,455
非業主增值服務收入	於一段時間內	1,454	4,881
社區增值服務收入	於一段時間內		
— 其他增值服務	於某一時間點	13,472	15,240
— 銷售貨品	於一段時間內	253	163
		160,912	168,431

6. 其他收入、虧損及收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業公平值虧損	(385)	(291)
政府補助(附註)	101	109
利息收入	21	3
匯兌收益，淨值	97	(382)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	642	148
其他收入	166	54
	642	(359)

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。

7. 除所得稅前溢利／(虧損)

此乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
核數師薪酬	—	22
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	2,771	2,771
物業、廠房及設備折舊	1,401	1,271
使用權資產折舊	136	136
匯兌(收益)／虧損淨額	97	382
出售物業、廠房及設備收益	—	(10)
租賃負債的利息開支	34	26
僱員福利開支	62,902	65,531
短期租賃開支	288	1,346
就以下項目確認的金融資產的減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
— 應收貿易款項(附註14)	18,914	16,468
— 應收關聯公司／前同系附屬公司款項(附註15)	(11,391)	—
— 應收關聯公司款項(附註15)	—	6,894
— 應收非控股權益款項(附註15)	2	199
— 其他應收款項	(181)	15
	7,344	23,576

8. 所得稅

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表中的所得稅金額指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	4,045	1,924
遞延稅項	1,104	(4,616)
	5,149	(2,692)

- (i) 由於本集團於本期內及過往期間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，惟若干附屬公司合資格為小型企業及微型企業並於截至二零二六年六月三十日止六個月分別享有5%的優惠所得稅率。

9. 股息

董事不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月期間之股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股溢利／(虧損)

計算每股基本虧損乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)(人民幣千元)	8,391	(5,999)
就每股基本虧損而言之普通股加權平均數	400,000,000	400,000,000

由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間並無已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。

11. 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣24,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣855,000元)購入物業、廠房及設備項目。截至二零二六年六月三十日止六個月，並無出售物業、廠房及設備(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣63,000元)，且於截至二零二六年六月三十日止六個月並無出售收益或虧損(截至二零二五年六月三十日止六個月：出售虧損人民幣10,000元)(附註7)。

12. 投資物業

本集團擬持有投資物業以賺取租金或作資本增值。於二零二六年六月三十日，本集團出租一項投資物業(為一間商舖)，且本集團擬持有餘下投資物業(為十間商舖、一間公寓及八個停車位)以賺取租金或作資本增值。

13. 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，租期為2至5年(二零二五年：2至6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。

(a) 使用權資產

截至二零二六年六月三十日止六個月，並無出售使用權資產(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣零元)，故並無產生出售收益或虧損(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣零元)(附註6)。

(b) 租賃負債

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債	267	292
非流動負債	318	438
	585	730

14. 應收貿易款項

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	197,135	184,474
減：減值虧損	(126,616)	(107,702)
	70,519	76,772

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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	43,275	55,074
一至兩年	22,877	17,053
兩年以上	4,367	4,645
	70,519	76,772

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，已就應收貿易款項總額計提額外撥備人民幣18,914,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣16,468,000元)。

15. 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

於二零二五年及二零二六年六月三十日應收／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(二零二五年：人民幣3,638,000元)，已扣除減值虧損人民幣26,179,000元(於二零二五年十二月三十一日：人民幣26,179,000元)，使本集團有權於協定期間(「獨家期間」)內獨家代理出售中國若干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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止六個月應收關聯公司／前同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項採取的減值政策載於附註14。

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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司／前同系附屬公司款項	94,830	107,806
減：減值虧損	(83,865)	(95,256)
	10,965	12,550
一年內	188	632
一至兩年	178	535
兩年以上	10,599	11,383
	10,965	12,550

15. 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(續)

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項	66,009	67,035
減：減值虧損	(54,937)	(54,937)
	11,072	12,098
一年內	13	260
一年以上	11,059	11,838
	11,072	12,098
應收非控股權益款項	502	2,351
減：減值虧損	(27)	(25)
	475	2,326
一年內	475	2,326
一年以上	—	—
	475	2,326

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關聯公司／前同系附屬公司、關聯公司及非控股權益款項使用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，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已根據共同信貸風險特徵及歷史收款期進行分組。截至二零二六年六月三十日止六個月，就應收關聯公司及非控股權益款項總額作出撥回人民幣11,389,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣7,093,000元)(附註7)。

15. 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(續)

截至報告期末，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根據發票日期(亦為到期日)的賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯公司／前同系附屬公司款項		
一年內	—	494
一年以上	1,035	541
	1,035	1,035
應付非控股權益款項		
一年內	1,424	120
一至兩年	1,804	1,684
	3,228	1,804

16. 按公平值計入損益的金融資產

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非上市合夥企業投資，按公平值	7,332	6,690
非上市投資，按公平值	—	—
	7,332	6,690
分類為：		
非流動部分	7,332	6,690
流動部分	—	—
	7,332	6,690

於二零二六年六月三十日，合夥企業投資的公平值為人民幣7,332,000元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣6,690,000元）。合夥企業投資的公平值變動於綜合損益及其他全面收益表的「其他收入、虧損及收益淨額」中確認。

上述非上市投資為中國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。

17. 受限制銀行結餘、銀行結餘及現金

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行結餘及現金總額	66,706	70,565
減：受限制銀行結餘	(2,428)	(1,390)
現金及現金等價物	64,278	69,175

於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日，受限制銀行結餘及銀行結餘按現行或協定存款利率計息。於二零二六年六月三十日，本集團受限制銀行結餘及銀行結餘包括為數約人民幣66,485,000元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣68,877,000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。

18. 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，應付貿易款項按發票日期（亦為到期日）之賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	51,371	55,742
一年以上	18,788	18,420
	70,159	74,162

19. 股本

於報告期末的股本指本公司的已發行股本，詳情如下：

	數量	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定		
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	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			
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	400,000,000	4,000	3,403

20. 承擔及或有負債

(a) 資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔。

(b) 資本負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大資本負債。

21. 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
來自關聯公司之物業管理服務收入	253	8,297
來自關聯公司／前同系附屬公司之投資對象之物業管理服務收入	2,701	—
來自關聯公司／前同系附屬公司之非業主增值服務收入	939	—
來自關聯公司之非業主增值服務收入	—	2,942
來自關聯公司／前同系附屬公司之被投資公司之非業主增值服務收入	206	—
向關聯公司支付之短期租賃費用	—	1,091

上述交易乃按雙方協定的條款進行。

22. 報告期後事項

於報告期末後，於二零二六年七月七日，本公司獲悉，Yoncan Co., Ltd. (「**要約人**」)、Mansion Green、Aspiring Vision 及 Huiyu Investment (「**賣方**」) 訂立一份購股協議(「**購股協議**」)，據此，要約人有條件同意按每股0.14港元的價格收購合共200,044,000股股份，佔本公司於該日已發行股份總數約50.01%(「**收購事項**」)。收購總代價約為28,006,160港元。收購事項完成後，要約人將須按每股0.14港元的相同要約價，就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購者除外)提出無條件強制性全面要約(「**強制性全面要約**」)。要約人擬讓本公司維持於香港聯合交易所有限公司之上市地位。

於二零二六年七月二十七日，本公司與要約人連同另外兩名獨立股份認購人訂立股份認購協議，據此，本公司有條件同意按每股0.14港元的價格發行最多370,000,000股股份，籌集所得款項總額最多約為現金51,800,000港元(「**股份認購**」)。股份認購構成本公司的關連交易及特別交易，因此須根據公司收購及合併守則規則25取得執行人員同意及獨立股東於本公司股東大會上批准。同日，本公司亦與一名獨立認股權證認購人訂立認股權證認購協議，據此，本公司有條件同意發行77,000,000份非上市認股權證，初步行使價為每份認股權證股份0.50港元(「**認股權證認購**」)。認股權證認購須經股東於本公司股東大會上批准。

於本中期報告日期，收購事項、強制性全面要約、股份認購及認股權證認購尚未完成。該等交易的完成須待相關協議所載的各自先決條件獲達成或豁免後方可作實。進一步詳情載於本公司及Yoncan Co., Ltd. 日期為二零二六年七月二十八日的聯合公告。

管理層討論與分析

業務回顧

期內，本公司繼續在其營運範圍內引入資訊科技及數碼工具。人工智能監控系統及智能停車管理解決方案已投運，有效提升現場服務效率。同時，熱線服務及專用企業微信溝通群組方便構建直接在線服務渠道，透明化管理實踐進一步增強業主信任。

本公司圍繞「保現金、控成本、贏信任」三大核心重點推進戰略轉型。儘管增值服務收入下降及若干項目的項目收費結構有所調整，本公司仍積極應對。透過積極參與社區建設活動，本公司於報告期後成功獲得兩個新項目，擔任應急服務供應商，在品牌建設與市場開發之間形成良性循環。

展望未來，本集團將繼續致力於穩健增長戰略，積極應對市場挑戰，同時把握物業管理行業的機遇。我們將繼續為客戶提供優質服務，為本公司股東（「股東」）創造更大價值。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣160.9百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣168.4百萬元減少約4.5%，主要由於物業管理服務產生的收益減少約人民幣1.7百萬元及增值服務產生的收益減少約人民幣5.1百萬元所致。

綜合房地產代理服務分部

截至二零二六年六月三十日止六個月，並無錄得房地產代理服務收益，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為人民幣0.7百萬元。

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，錄得收益約為人民幣160.9百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣167.7百萬元減少4.1%，此乃主要由於增值服務產生的收益減少所致。

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，錄得收益約為人民幣145.7百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣147.5百萬元減少約1.2%。

於二零二六年六月三十日，合約建築面積約為17.3百萬平方米，較於二零二五年十二月三十一日約17.5百萬平方米減少1.1%，而在管建築面積約為14.2百萬平方米，較於二零二五年十二月三十一日約14.3百萬平方米減少0.7%。

管理層討論與分析

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，錄得收益約為人民幣1.5百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣4.9百萬元減少70.2%。此乃主要由於所承接項目之數目及規模減少所致。

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，社區增值服務錄得的收益約為人民幣13.7百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣15.4百萬元減少10.9%。此乃主要由於業主對該等服務的需求減少所致。

行業回顧與展望

展望二零二六年下半年，物業服務行業正處於一個關鍵時刻，政策規定與市場力量共同重塑競爭格局。「提升物業服務品質」納入國家戰略框架，標誌著新的監管模式，合規性及透明度由差異化優勢演變為市場准入的基本先決條件。存量市場成為主要戰場，競爭不再聚焦規模化，而是集中於卓越服務、成本效益及技術精湛程度。

行業整合預計持續加速，缺乏營運紀律及合規業務模式的邊緣企業將逐步退出市場。相反，定位良好、展現出嚴明成本管理、透明服務交付及能靈活適應監管變化的營運商，將可在此結構性調整中佔據市場份額。技術將是這一轉型的關鍵驅動力。審慎部署人工智能監控、智能停車解決方案、雲端安保系統及多雲數據管理，不僅可提升營運效率及住戶體驗，亦可加強數據保護規程——鑒於行業積累敏感個人資料，此乃一項日益重要的考量因素。

地區動態將持續分化，一線及重點二線城市的需求基本面最具韌性，而低線市場或會在收費及項目可行性方面承受更顯著的壓力。在此背景下，本公司仍然堅信，憑藉對以高品質服務交付、審慎成本管理及嚴謹技術投資的堅守，將使其處於有利位置，以於行業整合中搶佔先機，為客戶及股東帶來中長期的可持續價值。

財務回顧

收益

截至二零二六年六月三十日止六個月，收益約為人民幣160.9百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣168.4百萬元減少約人民幣7.5百萬元。該減少主要由於物業管理服務產生的收益減少約人民幣1.7百萬元及增值服務產生的收益減少約人民幣5.1百萬元所致。

管理層討論與分析

服務成本

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣127.6百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣135.0百萬元減少5.5%。該減少主要由於管理層因應營運規模縮減而採取積極的成本優化措施所致。

行政開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團行政開支約為人民幣16.3百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣18.6百萬元減少約12.2%，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。

金融資產減值虧損淨額

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣7.3百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣23.6百萬元減少約68.8%。金融資產減值虧損淨額主要歸因於就應收貿易款項計提減值準備約人民幣18.9百萬元，惟部分被應收關聯公司／前同系附屬公司款項的減值虧損撥回約人民幣11.4百萬元所抵銷。該撥回主要由於過往期間已透過減值虧損撇減的應收關聯公司／前同系附屬公司款項其後收回所致。

淨利潤率

與截至二零二五年六月三十日止六個月的淨利潤率-3.9%相比，截至二零二六年六月三十日止六個月的淨利潤率增加至約3.1%。該增加主要由於已確認金融資產減值虧損大幅減少所致。

期內溢利／虧損

由於上文所述因素，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得純利約人民幣5.0百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則錄得虧損淨額約人民幣6.5百萬元。

投資物業

投資物業包括八個停車位（於二零二五年十二月三十一日：八個）、十一間商舖（於二零二五年十二月三十一日：十一間）及一項住宅物業（於二零二五年十二月三十一日：一項）。於二零二六年六月三十日，本集團的投資物業約為人民幣13.8百萬元，較於二零二五年十二月三十一日的約人民幣14.2百萬元減少約2.7%。

流動資金及財務資源

於二零二六年，本集團的主要資金來源為經營活動所得現金。

於二零二六年六月三十日，本集團的淨流動負債約為人民幣49.4百萬元（於二零二五年十二月三十一日：淨流動負債約人民幣61.4百萬元）、總資產約為人民幣298.1百萬元（於二零二五年十二月三十一日：約人民幣299.9百萬元）及本公司擁有人應佔權益約為負人民幣11.8百萬元（於二零二五年十二月三十一日：負人民幣20.5百萬元）。

管理層討論與分析

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣66.7百萬元，（於二零二五年十二月三十一日：約人民幣70.6百萬元）及受限制銀行結餘約人民幣2.4百萬元（於二零二五年十二月三十一日：約人民幣1.4百萬元）。

應收貿易款項及應收關聯公司款項

應收貿易款項、應收關聯公司／前同系附屬公司款項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。於二零二六年六月三十日，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減至約人民幣70.5百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣11.1百萬元，而於二零二五年十二月三十一日則分別為約人民幣76.8百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣12.1百萬元。有關詳情，請參閱本中期報告內綜合財務報表附註15。

債務

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何短期借款（於二零二五年十二月三十一日：人民幣零元），亦無長期借款（於二零二五年十二月三十一日：無）。

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超過一年的計息金融負債，其面臨的利率風險微不足道。

資本負債比率

於二零二六年六月三十日，資本負債比率（按總負債除以總資產計算）為96%，而於二零二五年十二月三十一日為98%。

員工及本集團薪酬政策

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人貢獻獲授購股權。本集團為全體僱員提供健康安全的工作環境。於回顧期內，概無出現罷工或因工作場所事故而導致傷亡的個案。

於二零二六年六月三十日，員工人數約為1,379人（於二零二五年六月三十日：約1,478人），該減少主要歸因於業務收縮及採用更扁平化的管理架構。

權益披露

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納條款不遜於上市規則附錄 C3 所列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二零二六年六月三十日止六個月期間已遵守標準守則所載的規定標準。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉

於二零二六年六月三十日，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(「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	所持股份總數目	持股百分比
方明先生	受控法團權益 ⁽¹⁾ 及法定實益擁有人	225,948,000	56.49%
謝麗華女士	受控法團權益 ⁽¹⁾ 及法定實益擁有人	225,948,000	56.49%
韓曙光先生	受控法團權益 ⁽²⁾	4,500,000	1.125%

附註：

- (1) 97,200,000 股股份由 Mansion Green Holdings Limited (「Mansion Green」) 持有，Mansion Green 由方明先生(「方先生」)透過其控股公司(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)及興廣投資有限公司(「興廣投資」))全資持有。64,800,000 股股份由 Aspiring Vision Holdings Limited (「Aspiring Vision」) 持有，Aspiring Vision 由謝麗華女士(「謝女士」)全資擁有。60,000,000 股股份由 Huiyu Investment Holdings Limited (「Huiyu Investment」)，由黃鵬先生(「黃先生」)全資擁有)持有。黃先生及其配偶於 3,948,000 股股份中擁有權益。根據一致行動人士契據，方先生及謝女士被視為於方先生、黃先生及謝女士各自擁有權益的股份總數中擁有權益。
- (2) 股份由 Adwan Orient Holdings Limited (由韓曙光先生全資擁有) 持有。
- (3) 所有權益乃根據於二零二六年六月三十日的已發行股份總數(即 400,000,000 股股份)計算。

權益披露

(ii) 相聯法團

除上文所述者外，於二零二六年六月三十日，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以及債權證中的權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，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
何康康女士 ⁽¹⁾	配偶權益	225,948,000	56.49%
鄭木明先生 ⁽²⁾	配偶權益	225,948,000	56.49%
黃鵬先生 ⁽³⁾	受控法團權益、配偶權益以及 法定及實益擁有人	225,948,000	56.49%
鄭暉女士 ⁽⁴⁾	配偶權益及實益擁有人	225,948,000	56.49%
Mansion Green ⁽⁵⁾	法定及實益擁有人	97,200,000	24.3%
興廣投資 ⁽⁵⁾	受控法團權益	97,200,000	24.3%
方圓集團控股 ⁽⁵⁾	受控法團權益	97,200,000	24.3%
雄鵬 ⁽⁵⁾	受控法團權益	97,200,000	24.3%
立順 ⁽⁵⁾	受控法團權益	97,200,000	24.3%
Aspiring Vision ⁽²⁾	法定及實益擁有人	64,800,000	16.2%
Huiyu Investment ⁽³⁾	法定及實益擁有人	60,000,000	15%
智道 ⁽⁶⁾	法定及實益擁有人	20,428,000	5.11%
李曄鵬先生	受控法團權益	20,428,000	5.11%
劉瑾女士	配偶權益	20,428,000	5.11%

附註：

(1) 何康康女士（「何女士」）為方先生的配偶。根據證券及期貨條例，何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) 64,800,000股股份（佔本公司已發行股本16.2%）由Aspiring Vision持有，Aspiring Vision由謝女士全資擁有。根據一致行動人士契據，謝女士被視為於方先生、黃先生及謝女士各自擁有權益的股份總數中擁有權益。鄭木明先生（「鄭先生」）為謝女士的配偶。根據證券及期貨條例，鄭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。

其他資料

- (3) 60,000,000股股份(佔本公司已發行股本15%)由Huiyu Investment持有，Huiyu Investment由黃先生全資擁有。黃先生及其配偶於3,948,000股股份中擁有權益。根據一致行動人士契據，黃先生被視為於方先生、黃先生及謝女士各自擁有權益的股份總數中擁有權益。
- (4) 鄭輝女士(「鄭女士」)為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，鄭女士被視為於黃先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) Mansion Green為97,200,000股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本24.3%。Mansion Green由立順全資擁有。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓集團控股全資擁有，方圓集團控股由興廣投資全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，興廣投資、方圓集團控股、雄鵬及立順被視為於Mansion Green擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (6) 20,428,000股份(佔本公司已發行股本約5.11%)由智道有限公司(前稱鑫灣投資(香港)有限公司)(「智道」)持有，智道由廣州智善企業服務有限公司(「智善企業」)全資擁有，而智善企業由廣州智善投資控股有限公司(「智善投資」)擁有80%權益，而李曄鵬先生(「李先生」)為智善投資的最終實益擁有人，持有其已發行股本總額約98.02%。因此，根據證券及期貨條例，李先生、智善企業及智善投資被視為於智道擁有權益的相同數目股份中擁有權益。此外，劉瑾女士為李先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，劉瑾女士被視為於李先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (7) 所有權益乃根據於二零二六年六月三十日的已發行股份總數(即400,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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、相關股份及債權證中的權益或淡倉」章節所披露者外，於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司或相聯法團概無訂立任何安排，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任何相聯法團之股份或相關股份或債權證而獲益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二六年六月三十日止六個月，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、出售或贖回本公司任何上市證券(包括上市規則所界定的庫存股份)。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

其他資料

購股權計劃

本公司於二零一七年十月二十三日採納購股權計劃(「該計劃」)。於二零二六年六月三十日，概無購股權根據該計劃獲授出、同意、行使、註銷或失效，亦無尚未行使購股權。於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，根據該計劃可供授出之購股權數目均為40,000,000份，相當於本公司於二零一七年十一月十五日(股份首次於GEM買賣當日)已發行股本之10%。

截至二零二六年六月三十日止六個月，概無購股權根據該計劃獲授出、同意、行使、註銷或失效，亦無尚未行使購股權。於本中期報告日期，根據該計劃可供發行之股份總數為40,000,000股，佔同日本公司已發行股本(不包括庫存股份)的10%。

遵守企業管治守則

董事會已檢討本集團的企業管治常規，並信納於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則的所有守則條文。

董事於競爭業務之權益

董事並不知悉於截至二零二六年六月三十日止六個月，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。

競爭及利益衝突

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司董事或控股股東或彼等各自之任何緊密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。

持有重要投資、重大收購及出售

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大法律訴訟

針對鶴山富都的訴訟

於二零二三年六月，本公司間接全資附屬公司廣州方圓生活服務有限公司(「方圓生活服務」)與鶴山市富都物業發展有限公司(「鶴山富都」)訂立置換協議，以透過轉讓23項物業的方式，結清鶴山富都所結欠的未償還應收款項約人民幣16.0百萬元。由於置換協議項下的先決條件未於截止日期前達成，且物業未按約定交付，故該置換協議已根據其條款予以撤銷。撤銷後，鶴山富都須退還就轉讓物業支付的首付款約人民幣4.0百萬元，並繼續對未償還應收款項及相關義務承擔責任，包括於退還首付款後協助取消有關物業的網上備案手續。

其他資料

由於鶴山富都未能退還首付款及支付適用的合約罰款，本集團對鶴山富都提起法律訴訟。聆訊於二零二六年四月進行，而法院於二零二六年五月二十一日作出判決，確認於二零二三年六月訂立的置換協議自二零二五年十二月一日起撤銷，並頒令鶴山富都退還首付款約人民幣4.0百萬元及支付適用的合約罰款（按每日0.01%的利率計算，自二零二五年十二月十三日起至悉數付清款項之日止）。於本中期報告日期，鶴山富都仍須對(i)原擬根據置換協議結算的該等未償還應收款項約人民幣16.0百萬元；及(ii)首付款約人民幣4.0百萬元連同應計合約罰款承擔責任。本集團已向法院申請強制執行約人民幣4.0百萬元的判決連同應計合約罰款。

針對本公司附屬公司的訴訟

梅州陶然居（梅州市一個住宅小區）業主委員會就申索總金額約人民幣5.8百萬元（包括返還公共區域收入及其應計利息），對(i)本公司非全資附屬公司廣東益康物業服務有限公司及(ii)廣東益康物業服務有限公司的全資附屬公司梅州市益合康物業服務有限公司提起法律訴訟。

於本中期報告日期，已就該案件舉行多次聆訊，而法院尚未頒佈判決。根據本集團就潛在風險評估取得的法律意見，本集團已就該申索計提約人民幣1.6百萬元的撥備。本公司將繼續跟進該等訴訟。

針對方圓匯金的訴訟

於二零二四年三月十三日，本公司全資附屬公司廣州方圓房服房地產代理有限公司（「方圓代理」）向廣州市天河區人民法院對廣州方圓匯金房地產發展有限公司（「方圓匯金」，一間由方先生最終非全資擁有的公司）提起民事法律訴訟，尋求償還未償還誠意金結餘約人民幣14.2百萬元（於方圓匯金償還約人民幣1.1百萬元後，其後修訂為約人民幣13.1百萬元）連同應計利息。

於二零二四年十月二十三日及二零二五年三月二十日，本公司獲得勝訴判決及隨後獲頒強制執行令。法院其後對方圓匯金啟動強制執行行動，以迫使其履行判決項下的義務，且目前正透過司法拍賣程序執行該判決。

於本中期報告日期，儘管若干物業已售出，本公司尚未收到出售所得款項，並繼續跟進相關法院程序的進展。此外，若干須予執行的物業尚未透過司法拍賣程序成功出售。本集團將繼續採取合理步驟，在切實可行的範圍內盡量收回款項。

其他資料

報告期後事項

於報告期末後，於二零二六年七月七日，本公司獲悉，Yoncan Co., Ltd. (「**要約人**」) 與Mansion Green、Aspiring Vision及Huiyu Investment (「**賣方**」) 訂立一份購股協議(「**購股協議**」)，據此，要約人有條件同意按每股0.14港元的價格收購合共200,044,000股股份，佔本公司於該日已發行股份總數約50.01% (「**收購事項**」)。收購總代價約為28,006,160港元。收購事項完成後，要約人將須按每股0.14港元的相同要約價，就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購者除外)提出無條件強制性全面要約(「**強制性全面要約**」)。要約人擬讓本公司維持於香港聯合交易所有限公司之上市地位。

於二零二六年七月二十七日，本公司與要約人連同另外兩名獨立股份認購人訂立股份認購協議，據此，本公司有條件同意按每股0.14港元的價格發行最多370,000,000股股份，以現金籌集所得款項總額最多約為51,800,000港元(「**股份認購**」)。股份認購構成本公司關連交易及一項特別交易，因此須根據收購及合併守則第25條取得執行人員的同意，並須經獨立股東於股東大會上批准。同日，本公司亦與一名獨立認股權證認購人訂立認股權證認購協議，據此，本公司有條件同意發行77,000,000份非上市認股權證，初步行使價為每份認股權證股份0.50港元(「**認股權證認購**」)。認股權證認購須經本公司股東於股東大會上批准。

於本中期報告日期，收購、強制性全面要約、股份認購及認股權證認購尚未完成。該等交易的完成須待相關協議所載的各自先決條件獲達成或豁免後方可作實。有關進一步詳情載於本公司與Yoncan Co., Ltd. 日期為二零二六年七月二十八日的聯合公告。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

審核委員會進行審閱

本公司已於二零一七年十月二十三日成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並於二零二零年五月二十六日根據上市規則第3.21條制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控制度。目前，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。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二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。審核委員會認為，未經審核中期業績符合適用會計準則及上市規則，並已作出足夠披露。

其他資料

致謝

本人謹此代表董事會向本公司之股東、業務合作夥伴及客戶一直以來對本集團的支持致以誠摯謝意。本人亦對全體董事、管理層及員工於期內的辛勤工作及奉獻表示感謝。

承董事會命

主席

方明

香港，二零二六年八月二十八日