

2024  
中期報告

# 佳源服務控股有限公司

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 1153

# JIAYUAN SERVICES



# 目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
企業管治及其他資料	16
獨立審閱報告	22
中期簡明合併全面收益表	24
中期簡明合併財務狀況表	25
中期簡明合併權益變動表	27
中期簡明合併現金流量表	28
中期財務資料附註	29

## 董事

### 執行董事

朱宏戈先生 (於2024年7月26日辭任)  
龐博先生  
鮑國軍先生

### 非執行董事

黃福清先生 (於2024年8月12日辭任)

### 獨立非執行董事

梁蘊旭女士  
王惠敏先生  
王國賢先生

### 審核委員會

王國賢先生 (主席)  
梁蘊旭女士  
王惠敏先生

### 薪酬委員會

梁蘊旭女士 (主席)  
龐博先生  
王惠敏先生

### 提名委員會

朱宏戈先生 (主席) (於2024年7月26日辭任)  
龐博先生 (主席) (於2024年7月26日獲委任)  
梁蘊旭女士  
王國賢先生

### 授權代表

朱宏戈先生 (於2024年7月26日辭任)  
龐博先生 (於2024年7月26日獲委任)  
梁君慧女士

### 核數師

開元信德會計師事務所有限公司  
(於2024年9月9日辭任)  
羅申美會計師事務所  
(於2024年9月10日獲委任)

## 法律顧問

### 香港法律：

李智聰律師事務所  
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

### 中國法律：

浙江宜景源律師事務所

### 開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

### 中國主要營業地點

中國浙江省嘉興市南湖區望湖路899號羅馬都市3樓

### 總辦事處

香港屯門新合里3號匯賢一號雋峰2樓205室

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國建設銀行  
中國銀行

### 聯席公司秘書

龐博先生  
梁君慧女士

### 股份代號

1153

### 公司網站

<http://jy-fw.cn/>

## 市場回顧

2024年上半年以來，隨着政府進一步出台了一系列對房地產行業的利好政策，資本市場中的物業板塊在經歷了一輪較為快速的反彈行情後，整體市盈率呈現出了企穩回升的積極態勢。多家上市物企出現營收與利潤增速雙降，與此同時，少數上市物企業也紛紛進行股票回購、加大現金分紅力度，提振了投資者的市場信心。另外，考慮到現金流的原因，併購市場進一步遇冷，單一項目拓展成為物業企業發展的最主要手段，項目結構的優化調整也成為高質量發展的必要措施。2024年上半年排名前50的企業新增合約面積合計約5.6億平方米，同比下降6.38%。其中，來自關聯方的管理面積供給下降40.96%，而來自第三方外拓的管理面積同比增長6.98%，顯示出物企在第三方市場的拓展能力增強。高質量發展成為行業共識，物業企業開始主動優化項目組合，割捨低質效、低收繳率、管理難度大、發展潛力小的項目，以提升運營質效。這一轉變意味着行業正從規模導向轉向質量導向，追求更可持續的發展模式。

## 業務回顧

於2024年6月30日，本集團擁有278個物業管理項目，合約建築面積約為56.3百萬平方米，較2023年同期擁有301個物業管理項目，合約建築面積約為59.4百萬平方米分別下降約7.6%及5.2%。於2024年6月30日，本集團擁有在管建築面積約43.3百萬平方米，較2022年同期約42.1百萬平方米增加約2.9%。合約建築面積減少乃由本集團進一步清理已經虧損或預期虧損的物業項目所致，而在管建築面積的增加乃由本於合約面積的轉化及市場項目拓展所致。

本集團截至2024年6月30日止六個月的收入約為人民幣434.4百萬元，較2023年同期約人民幣442.0百萬元減少約1.7%。本集團截至2024年6月30日止六個月的毛利約為人民幣146.0百萬元，較2023年同期約人民幣161.2百萬元減少約9.4%。本集團截至2024年6月30日止六個月的毛利率約為33.6%，而2023年同期的毛利率則約為36.5%。本集團截至2024年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣66.0百萬元，較2023年同期約人民幣66.4百萬元基本持平。

就物業管理服務業務而言，截至2024年6月30日止六個月，本集團的物業管理服務收入約為人民幣394.5百萬元，較2023年同期增加約2.0%，物業管理服務業務的收入佔本集團總收入進一步上升至90.8%，物業管理服務收入增漲基本同步於在管建築面積的增加。

就物業開發商增值服務而言，截至2024年6月30日止六個月，本集團來自物業開發商增值服務的收入約為人民幣5.7百萬元，較2023年同期繼續大幅下降約66.2%，物業開發商增值服務收入佔本集團總收入進一步壓縮至約1.3%，較2023年同期的約3.8%壓縮約2.5個百分點。物業開發商增值服務收入的繼續大幅下降乃主要由於房地產商無法按時支付案場服務費導致本集團停止了相關服務。

就社區增值服務而言，截至2024年6月30日止六個月，社區增值服務的收入約為人民幣34.2百萬元，較2023年同期減少約11.4%。截至2023年6月30日止六個月，社區增值服務業務的總收入佔本集團總收入約8.7%，並自2023年同期略有下降約1.3個百分點。社區增值服務的收入減少乃主要由於本集團有關於社區增值服務的業務模式、組織架構、運營團隊及資源整合等方面處於優化調整期，在一定程度上延緩了業務計劃的實施。

### 未來計劃及前景

一萬年太久，只爭朝夕。

本集團將以「五個堅持、四個特色、五個最好、四個滿意」為服務綱領，以「合規體系3448654、動線體系528、產品體系3546565、感知體系3339393、巡查體系3338441、解憂體系6+1、真心體系12345-0」為服務依托，科學管理、聽從指揮、嚴格管控，堅決捍衛產品質量、堅決保衛安全生產、堅決實現企業價值，成為助力實現社會和諧發展、人民對美好生活向往的一支重要力量。

持續探索高質量發展的路徑，不斷賦予傳統產業新理念、新模式、新場景、新要素，圍繞產品創新、機制創新、品牌創新，聚焦價值創造、價值共享，激發團隊工作熱情，讓每一位服務人獲得歸屬感、自豪感，擔責履職有為有力、計劃推進有章有法、攻堅克難有招有式、用心服務有感有得。

讓物業服務底層思維邏輯深入人心，充分研究物業服務的物理市場和心智市場的邏輯關係，運用「五個為什麼」的做事方法成為專才，通過業務操作流程變革提升服務速率和確保服務效果，着眼未來、打破常規、立足實際、穩健發展，在實事求是方針的指導下，造就一個求真務實的企業。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入來自以下三個服務類型：(i)物業管理服務；(ii)物業開發商增值服務；及(iii)社區增值服務。本集團收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣442.0百萬元減少約1.7%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣434.4百萬元。

下表載列本集團於所示期間的收入（按服務類型劃分）詳情：

	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	394,461	90.8	386,613	87.5	7,848	2.0
物業開發商增值服務	5,678	1.3	16,786	3.8	(11,108)	(66.2)
社區增值服務	34,225	7.9	38,608	8.7	(4,383)	(11.4)
	<u>434,364</u>	<u>100</u>	<u>442,007</u>	<u>100</u>	<u>(7,643)</u>	<u>(1.7)</u>

### 物業管理服務

物業管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣386.6百萬元增加約2%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣394.5百萬元，主要由於通過有機增長實現收費業務擴張，使得收費業主戶數及在管建築面積增加。

### 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣16.8百萬元減少約66.2%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣5.7百萬元，主要由於新增案場服務項目數量的減少。

### 社區增值服務

社區增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣38.6百萬元減少約11.4%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣34.2百萬元，主要由於(i)在管建築面積略有減少；(ii)協助業主出租公共區域及公共區域廣告收入減少致使公共區域增值服務收入較去年同期有所下降。

## 服務及銷售成本

服務及銷售成本包括(i)僱員福利開支；(ii)維護開支；(iii)公用事業開支；(iv)清潔及安保開支；(v)綠化和園藝開支；(vi)稅費及附加費；(vii)辦公及通訊開支；及(viii)其他開支，例如折舊及攤銷。

服務及銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣280.8百萬元增加約2.7%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣288.3百萬元，主要由於通過有機增長，使僱員人數增加而導致僱員福利開支增加。

## 毛利及毛利率

本集團毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣161.2百萬元減少約9.4%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣146.0百萬元，主要由於業務規模減少導致本集團收入減少所致。

本集團毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約36.5%減少至截至2024年6月30日止六個月的約33.6%。該等減少主要由於(i)人工成本導致成本略有增長所致；及(ii)業務流程的改進導致前期投入較多。

下表載列本集團於所示期間的毛利及毛利率（按服務類型劃分）詳情：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	129,266	32.8	138,561	35.9
物業開發商增值服務	1,814	32.0	4,909	29.2
社區增值服務	14,935	43.7	17,745	46.0
	<u>146,015</u>	<u>33.6</u>	<u>161,215</u>	<u>36.5</u>

## 物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約35.9%減少至截至2024年6月30日止六個月的約32.8%，主要是人工成本增加所致。



### 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約32.7%減少至截至2024年6月30日止六個月的約32%，主要由於物業開發商增值服務人工成本增加所致。

### 社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約46%減少至截至2024年6月30日止六個月的約43.7%，主要由於社區增值服務成本增加所致。

### 其他收入及支出淨額

本集團其他收入及支出淨額由截至2023年6月30日止六個月的淨收益約人民幣3.6百萬元減少約34.1%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣0.4百萬元，主要由於無銀行定期理財利息收入所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3.1百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣3.2百萬元，增加約3.2%，主要由於營銷活動開支及僱員福利開支增加，與本集團的業務擴張相符。

### 行政開支

行政開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣19.7百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣30.4百萬元，增幅約為54.3%。行政開支的增加乃由於因業務擴張管理人員人數增加及高級管理層平均薪金的穩定增長而導致管理及行政人員僱員福利開支增加。

### 融資成本

融資成本指銀行借款利息開支及因採納香港財務報告準則第16號租賃而產生的租賃負債利息開支。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣22.6百萬元，增加約5.3%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣23.8百萬元。所得稅開支的上升主要是由於除稅前利潤增加。

### 期內利潤及全面收益總額

由於上文所述，期內利潤及全面收益總額由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣66.4百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣66.0百萬元。

本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣63.6百萬元略微減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣63.2百萬元。

### 物業及設備

本集團的物業及設備由截至2023年12月31日的約人民幣25.8百萬元減少至截至2024年6月30日的約人民幣24.2百萬元，減少約6.2%，主要由於物業新項目減慢拓展導致新增設備及辦公用品較上期有所減少。

### 無形資產

本集團的無形資產包括因股權收購而產生的物業管理合約及商譽以及購買的軟件。

本集團的無形資產由截至2023年12月31日的約人民幣120.8百萬元減少至截至2024年6月30日的約人民幣116.1百萬元，主要由於期內無形資產攤銷所致。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。本集團的貿易應收款項(扣除減值撥備)由截至2023年12月31日的約人民幣313.8百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣322.5百萬元，增加約2.8%。該增加主要由於本集團期內管理的物業管理項目數量增加。

其他應收款項主要包括按金及代客戶付款。其他應收款項(扣除減值撥備)由截至2023年12月31日的約人民幣207.5百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣78百萬元，增加約62.4%。

## 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就在日常業務過程中自分包商購買的貨品及服務付款的責任。貿易應付款項由截至2023年12月31日的約人民幣161百萬元減少至截至2024年6月30日的約人民幣225.3百萬元，減少約39.9%，主要由於本集團降低採購成本及降低貿易應付款賬齡的經營策略執行。

其他應付款項主要指(i)公用事業費及其他應付款項(如住戶及關聯方應收款項，該等款項乃由本集團代為收取，且須支付予相關供應商)；(ii)業主維修基金(即代業主收取的各项所得款項)；(iii)已收按金(如房屋裝修按金及供應商履約保證金)；(iv)應付工資；及(v)業務合併應付代價。其他應付款項由截至2023年12月31日的約人民幣361.1百萬元減少至截至2024年6月30日的約人民幣349.2百萬元，主要由於(i)因部分交付較早項目業主按金到期的支付，及(ii)因薪酬方案改變年終績效獎金計提金額減少。

## 合約負債

合約負債主要來自截至賬單週期初預收但未確認為收入的物業管理費。合約負債由截至2023年12月31日的約人民幣131百萬元減少至截至2024年6月30日的約人民幣73.7百萬元，主要由於逐步退出部分盈利能力較差的項目整體業務擴張增長速度放緩，導致本集團管理的物業數目略有減少。

## 流動資金、財務資源及資本架構

截至2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款總額分別約為人民幣63.1百萬元及約人民幣0.2百萬元。截至2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款總額分別約為人民幣48.0百萬元及約人民幣0.3百萬元。於整個相關期間內，受限制銀行存款維持穩定。

於2024年6月30日，本集團的銀行借款約為人民幣24.2百萬元(2023年12月31日：人民幣29.9百萬元)，其中約人民幣11.3百萬元(2023年12月31日：人民幣11.4百萬元)須於一年內或按要求償還。於2024年6月30日，本集團目前銀行借款均以人民幣計值及按固定利率計息。於2024年6月30日，銀行借款約人民幣24.2百萬元(2023年12月31日：人民幣29.9百萬元)以上海保集物業管理有限公司(「上海保集」)的100%股權作抵押，並由沈先生及沈先生控制的實體共同擔保。

本集團財務狀況得到很大改善。截至2024年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣226.7百萬元，而本集團截至2023年12月31日的流動資產淨額則約為人民幣289.1百萬元。截至2024年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為0.67，而本集團截至2023年12月31日的流動比率則約為0.60。

於2024年6月30日，以本集團負債總額除以本集團總資產計算的資產負債比率為107.2%(截至2023年6月30日止六個月：89.9%)

### 資本承擔

於2024年6月30日，本集團並無任何重大資本承擔。

### 或有負債

於2024年6月30日，本公司若干附屬公司為若干申索、訴訟、仲裁及潛在申索的被告。本公司董事經審慎考慮各案件並參考法律意見後，認為該等申索將不會對本集團的合併財務狀況或業績及營運造成任何重大不利影響，惟下文詳述者除外：

#### 未經授權的股份質押

誠如本公司日期為2024年9月25日及2024年9月30日的公告及本集團截至2022年12月31日止年度的經審核合併財務業績附註所詳述，於獨立內部控制審查期間，經查明，於截至2022年12月31日止財政年度內，本公司之間接全資中國附屬公司浙江禾源物業服務有限公司（「**浙江禾源**」）與獨立第三方臧平先生（「**臧先生**」）訂立股權出質合同（「**股權出質合同**」），據此，其中包括，浙江禾源同意向臧先生質押其於浙江佳源物業服務集團有限公司（現稱為浙江智想大成物業服務集團有限公司，亦為本公司的間接全資中國附屬公司）（「**浙江佳源服務**」）本金金額為人民幣500,000,000元的股權及其所有相關權益（「**已質押股份**」）。(i)臧先生（作為貸款人）；(ii)沈玉興先生（又名沈天晴先生（「**沈先生**」），於訂立股權出質合同的關鍵時間為本公司當時的最終控股股東）（作為借款人）；及(iii)佳源創盛控股集團有限公司（一間由沈先生最終實益全資擁有的公司，作為擔保人）（「**佳源創盛**」）就提供本金金額人民幣80,000,000元的貸款訂立日期為2022年3月31日的貸款協議，而該質押旨在為沈先生（作為借款人）在貸款協議下的還款責任提供擔保。

臧先生已於2022年7月在中國對沈先生及佳源創盛提起法律程序。於2022年9月，法院出具民事調解書確認臧先生有權強制要求償還貸款本金及利息，以及有權優先獲得拍賣或出售已質押物業及已質押股份所得。於2023年3月，法院發出執行令，並命令於2024年3月恢復執行該案件。於2024年7月，其中一項已質押物業已成功拍賣，而另一已質押物業的拍賣正在進行中。概無就餘下已質押物業及已質押股份採取進一步行動。

本集團於2023年12月31日已就未經授權已質押股份的虧損確認撥備約人民幣49,315,000元。截至2024年6月30日止六個月期間，已確認額外撥備約人民幣5,881,000元，以反映期內應計利息。

### 向當時最終控股股東提供的未經授權擔保

茲提述本公司日期為2024年11月13日刊發的公告(「**未經授權擔保公告**」)，內容有關(其中包括)本集團於截至2023年12月31日止年度向當時最終控股股東提供的未經授權擔保。

佳源創盛(一間由沈先生最終實益全資擁有的公司)、浙江禾源(本公司間接全資附屬公司)及浙江智想大成物業服務集團有限公司(先前於關鍵時間稱為浙江佳源服務)(「**浙江智想大成**」)(本公司間接全資附屬公司)分別與均為獨立第三方的上海金轅投資中心(有限合夥)(「**上海金轅**」)及上海智金資產管理有限公司(「**上海智金**」)訂立擔保協議，據此(其中包括)佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成已同意各自就巢湖市旭彤商業管理有限公司(「**巢湖旭彤**」)於股權轉讓協議項下的付款責任提供連帶責任擔保。股權轉讓協議日期為2023年7月27日，巢湖旭彤作為承讓人以及上海金轅及上海智金作為轉讓人，內容有關(其中包括)向巢湖旭彤轉讓合肥弘果酒店管理有限公司的全部股權，代價為人民幣123百萬元(「**代價**」)。

於2023年12月，上海金轅及上海智金向上海仲裁委員會(「**上海仲裁委**」)提出仲裁申請(「**仲裁申請**」)，要求(其中包括)(a)巢湖旭彤支付代價；及(b)佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成共同承擔巢湖旭彤在股權轉讓協議項下的責任。

於2024年4月，浙江禾源及浙江智想大成的法律顧問在未獲適當授權的情況下出席仲裁聆訊，並訂立調解協議(「**調解協議**」)。其後，上海仲裁委發出仲裁調解書((2024)滬仲案字第0279號)以確認調解協議的條款。

於2024年10月8日，根據仲裁調解書，上海市第二中級人民法院(「**上海二中院**」)受理該仲裁申請並向浙江禾源及浙江智想大成發出執行通知書(「**執行令**」)，頒令強制執行仲裁調解書，並凍結浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶，最高金額約為人民幣124百萬元。董事會於發現浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶獲凍結後才知悉仲裁調解書及強制執行令。董事會已就本集團可能及必須採取的跟進措施尋求法律意見，並已採取法律行動(如申請撤回仲裁調解書及不予強制執行仲裁調解書)極力抗辯，以保障及維護本集團的合法權益，且本公司仍在評估仲裁調解書及強制執行令對本集團的財務影響。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年11月13日的公告。

本集團已根據與未經授權擔保有關的股權轉讓代價確認預期信貸虧損約人民幣123,000,000元。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本集團並無任何其他重大或有負債。

### 資產抵押

於2024年6月30日，本集團的重大資產抵押如下：

附屬公司上海佳源保集物業服務有限公司的全部股權已質押作為銀行借款的擔保。

本集團按上文「或有負債－未經授權的股份質押」分節所述質押已質押股份，其未經本公司董事會及高級管理層的許可或授權。

### 異常交易、未經授權已質押股份及授出未經授權擔保造成的虧損

截至2024年6月30日止六個月，異常交易造成的虧損約為零，未經授權已質押股份造成的虧損約為人民幣5,881,000元，而本公司授出未經授權擔保造成的虧損約為人民幣753,000元。

### 外匯風險

本集團幾乎所有經營活動均在中華人民共和國開展，大部分交易以人民幣計值。本集團的主要外匯來源為於2020年12月9日成功於聯交所上市後收到的所得款項淨額，其均以港元計值。董事會預計人民幣的匯率將不會對本集團的營運造成重大不利影響。本集團將緊密監察人民幣匯率的浮動並採取審慎措施以減少潛在的外匯風險。於2024年6月30日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

### 利率風險

除計息銀行借款外，本集團於2024年6月30日並無直接面臨與市場利率變動有關的重大風險。

### 所持重大投資

本集團於2024年6月30日並無持有重大投資。

### 重大收購及出售事項

本集團於截至2024年6月30日止六個月並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於2024年6月30日，誠如本公司截至2023年12月31日止年度的年度業績公告所披露外，本集團並無其他重大投資或資本資產的未來計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團有5,897名全職僱員。截至2024年6月30日止六個月的總員工成本約為人民幣243.0百萬元。僱員的薪酬待遇包括薪金、績效獎金及其他福利補貼。僱員薪酬按照本集團薪酬及福利政策、僱員所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、行業水平及市場環境而定。

## 報告期後事項

本集團於報告期結束後發生的重大事項如下：

## 復牌指引

誠如本公司日期為2023年6月30日、2024年2月22日及2024年5月17日的公告（「復牌指引公告」）所載，其內容（其中包括）有關復牌指引等事宜。除另有指明外，本公告所用詞彙與復牌指引公告所界定者俱有相同涵義。

誠如復牌指引公告所載，聯交所已制定以下復牌指引：

- (i) 刊發上市規則規定的所有未刊發財務業績並處理任何審核修訂；
- (ii) 證明本公司符合上市規則第13.24條的規定；
- (iii) 為股東及投資者公佈所有重大資料以評估本公司狀況；
- (iv) 對異常交易進行適當的獨立調查，公佈調查結果並採取適當的補救措施；
- (v) 進行獨立的內部控制審查並證明本公司已制定充分的內部監控和程序來履行其在上市規則下的義務；及
- (vi) 證明對集團管理層及／或對公司管理和運營有重大影響的任何人員的誠信、能力及／或品格不存在合理的監管擔憂，因這可能會給投資者帶來風險並損害市場信心。

本公司一直積極採取適當行動以履行復牌指引。於2024年9月25日，本公司已向聯交所申請延長上市規則第6.01A條所訂明的補救期，直至（並包括）2024年12月31日止，以讓本公司滿足復牌指引所載之條件。於2024年11月1日，本公司收到聯交所的函件，內容為聯交所上市委員會在考慮本公司的案件後，決定將補救期延長至2024年12月31日。於本報告日期，本公司認為所有復牌指引均已達成。本公司將尋求盡快恢復股份買賣。

### 獨立調查及內部控制審查

茲提述本公司日期為2024年9月25日的公告，其內容有關由致同諮詢服務有限公司（「獨立調查機構」）進行的獨立調查以及由中匯安達風險管理有限公司（「內部控制顧問」）進行的內部控制審查（「主要發現公告」）。除另有指明外，本公告所用詞彙與主要發現公告所界定者俱有相同涵義。

於2024年9月19日，獨立調查及內部控制顧問分別向審核委員會出具獨立法證調查報告（「報告」）及內部控制審查結果報告。於2024年9月25日，本公司公佈報告及內部控制審查的主要發現。報告及內部控制審查的主要發現詳情載於本公司日期為2024年9月25日的公告。

### 買賣股份及強制性無條件現金要約

茲提述(i) Linkto Tech Limited及華盛資本証券（統稱為「聯席要約人」）與本公司於2024年10月27日聯合刊發的公告；及(ii)本公司與聯席要約人於2024年12月10日聯合刊發的綜合要約及回應文件（「綜合文件」），內容有關（其中包括）買賣協議及要約。除非文義另有所指，本聯合公告所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

於2024年9月5日，接管人及買方訂立買賣協議，據此接管人同意出售，而買方同意收購合共450,000,000股股份（佔於2024年9月5日本公司已發行股本約73.56%），總代價為99,000,000港元。

完成已於2024年9月5日進行。完成後，聯席要約人成為本公司的控股股東並擁有本公司約73.56%的已發行股本。



## 企業管治常規

本公司及其管理層致力維持良好的企業管治，著重於對本公司全體股東（「股東」）秉持透明度、問責性及獨立性的原則。本公司相信，良好的企業管治對達致持續增長及提升股東價值實為重要。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的基準。截至2024年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離守則條文第C.2.1條者除外，有關詳情載列如下。本公司參考企業管治的最新發展定期審閱其企業管治常規。董事將全力促使本公司持續遵守企業管治守則。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，主席及總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。朱宏戈先生當時兼任本公司主席及集團總裁（已於2024年7月26日辭任）。在朱宏戈先生在任時的領導下，董事會高效運作，各司其職，及時討論各項關鍵及適當的事項。此外，由於所有重大決策均經與董事會及相關董事委員會的成員協商後作出，且董事會原有三名提供獨立觀點的獨立非執行董事，因此，董事會認為有足夠的保障措施以確保董事會權力充分平衡。然而，董事會應依據當時的情況，不時檢討董事會的架構及組成，以令本公司保持高標準的企業管治常規。

董事會將持續檢討並經考慮本集團的整體情況於適當時候考慮拆分主席及集團總裁之職務。

## 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」）作為董事進行本公司證券交易時的行為守則。經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事均已確認彼等於截至2024年6月30日止六個月一直遵守標準守則規定的之交易標準。

## 董事及高級管理層資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自2023年年度報告日期直至本中期報告日期董事及高級管理層資料概無變動。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即王國賢先生（審核委員會主席）、王惠敏先生及梁蘊旭女士。審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及慣例，並與本公司管理層討論財務報告事宜，包括審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料及中期報告。

## 中期股利

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股利（截至2023年6月30日止六個月：無）。

## 購入、贖回或出售本公司上市證券

截至2024年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購入、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 於競爭業務的權益

自本公司上市日期2020年12月9日起及直至2024年6月30日，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

### 董事於重大交易、安排及合約的權益

截至2024年6月30日止六個月的任何時間，概無董事直接或間接於本公司任何由本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立並對本集團業務而言屬重要的交易、安排或合約中擁有重大權益。

### 獲准許彌償條文

根據本公司組織章程細則，本公司不時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級人員，以及不時就本公司任何事宜行事的受託人及其各自的遺囑執行人或遺產管理人因履行在其各自的職位或受託事務中的職責或應有職責而作出、同意或遺漏的任何作為所須或可能產生或承擔的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，均應以本公司的資產補償並獲確保免就此受損。

本公司亦已為本集團董事及高級人員安排合適的董事及高級人員責任保險。

### 股份計劃

於截至2024年6月30日止六個月，本公司並無購股權計劃或股份獎勵計劃。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券的權益及淡倉

於2024年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債券中擁有須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及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊予以記錄的權益及／或淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

### 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持股份或證券數目 <sup>(1)</sup>	持股概約百分比
朱宏戈先生 <sup>(2)</sup>	佳源國際控股有限公司 <sup>(5)</sup> （「佳源國際」）	實益擁有人	46,000 (L)	0.0007%
黃福清先生 <sup>(3)</sup>	佳源國際 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	1,200,000 (L) <sup>(4)</sup>	0.02%

附註：

- (1) 「L」代表董事於股份所持的好倉。
- (2) 朱宏戈先生於2024年7月26日辭任本公司董事會主席，執行董事，提名委員會主席，授權代表及集團總裁職務。
- (3) 黃福清先生於2024年8月12日辭任非執行董事。
- (4) 佳源國際於2022年6月17日向黃福清先生授出購股權有關的相關股份。
- (5) 於2024年9月5日，根據證券及期貨條例，佳源國際已不再為本公司之相聯法團。詳情請參閱本報告「報告期後事項」一節。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自的緊密聯繫人概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券的權益及淡倉

就董事所知，截至2024年6月30日，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有已根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的以下權益或淡倉：

主要股東名稱／姓名	身份及權益性質	所持股份或證券數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比
Valuable Capital Group Limited	於受控制法團的權益	450,000,000股(L) <sup>(4)</sup>	73.56%
Consolidated Capital Group Holding Limited	於受控制法團的權益	450,000,000股(L) <sup>(4)</sup>	73.56%
華盛資本証券有限公司	於股份中擁有抵押權益的人士	450,000,000股(L) <sup>(4)</sup>	73.56%
黎穎麟先生	代理	450,000,000股(L) <sup>(4)</sup>	73.56%
馬德民先生	代理	450,000,000股(L) <sup>(4)</sup>	73.56%
創源控股有限公司 （「創源控股」）	實益擁有人	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
佳源投資管理有限公司 （「佳源投資」）	於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
佳源國際	於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
明源集團投資有限公司 （「明源集團」）	於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
中國佳源控股集團有限公司 （「中國佳源」） <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
Galaxy Emperor Limited （「Galaxy Emperor」） <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
巨龍環球有限公司（「巨龍」）	於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
沈天晴先生（「沈先生」）	於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
王新妹女士	配偶權益 <sup>(3)</sup>	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
First Leading Trading Limited	實益擁有人	32,124,000股(L)	5.25%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於本公司股份的好倉。字母「S」代表該人士於本公司股份的淡倉。
- (2) 於2024年6月30日，創源控股由巨龍全資擁有，而巨龍由佳源投資全資擁有。佳源投資由佳源國際全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%的權益，並由沈先生以個人身份擁有約1.78%的權益。因此，根據證券及期貨條例，沈先生被視為對明源集團於佳源國際的權益擁有權益。明源集團由中國佳源擁有70%的權益。中國佳源由Galaxy Emperor（一間由沈先生直接擁有的公司）全資擁有。根據證券及期貨條例，佳源投資、佳源國際及明源集團各自被視為於創源控股擁有權益的股份種擁有權益，而中國佳源、Galaxy Emperor及沈先生均被視為於明源集團擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 王新妹女士為沈先生的配偶。根據證券及期貨條例，王新妹女士被視作於沈先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 於2022年11月23日，創源控股（作為擔保人）已根據擔保契約向華盛資本證券有限公司（作為貸款人）質押本公司450,000,000股股份。於2024年6月30日，華盛資本證券有限公司由Consolidated Capital Group Holding Limited全資擁有，而Consolidated Capital Group Holding Limited由Valuable Capital Group Limited全資擁有。於2023年9月6日，馬德民先生及黎穎麟先生獲委任為所抵押450,000,000股股份的共同及個別接管人及管理人（「接管人」），原因為，倘發生相關貸款文件之違約事件，根據擔保契約提供之抵押已可立即強制執行，而貸款人有權行使及已行使擔保契約所賦予的權力，包括但不限於就所抵押450,000,000股股份委任接管人的權力。
- (5) 於2024年6月30日，本公司已發行股份總數為611,709,000股。

除上述所披露者外，於2024年6月30日，董事並不知悉任何人士於股份及相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或已根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊內的權益或淡倉。

**RSM Hong Kong**

29th Floor, Lee Garden Two  
28 Yun Ping Road  
Causeway Bay, Hong Kong

T +852 2598 5123  
F +852 2598 7230

rsm.global/hongkong/assurance

**羅申美會計師事務所**

香港銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期29樓

電話 +852 2598 5123  
傳真 +852 2598 7230

rsm.global/hongkong/assurance

**致佳源服務控股有限公司董事會**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

**引言**

本核數師已審閱載於第24至40頁之佳源服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的中期財務資料，當中包括 貴公司於2024年6月30日之中期簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關中期簡明合併全面收益表、中期簡明合併權益變動表及中期簡明合併現金流量表，以及經選定說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料之報告時須遵循當中有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料負責。本核數師之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之 閣下報告結論，而並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

**審閱範圍**

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程式。審閱範圍遠少於根據香港審計準則進行審核之範圍，故本核數師無法保證將知悉可能在審核中發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

## 結論

根據本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項而令本核數師相信中期簡明合併財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

羅申美會計師事務所

執業會計師

2024年12月4日



# 中期簡明合併全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>	6	434,364	442,007
服務及銷售成本		<u>(288,349)</u>	<u>(280,792)</u>
<b>毛利</b>		146,015	161,215
其他收入及支出淨額	7	(399)	3,588
其他收益及虧損淨額	8	(1,584)	658
金融資產減值虧損		(13,183)	(46,708)
未經授權已質押股份虧損	18(a)	(5,881)	(5,952)
未經授權擔保虧損	18(b)	(753)	–
銷售及營銷開支		(3,209)	(3,097)
行政開支		(30,420)	(19,685)
融資成本	10	(655)	(866)
應佔一間聯營公司業績		<u>(100)</u>	<u>(200)</u>
<b>除稅前利潤</b>		89,831	88,953
所得稅開支	11	<u>(23,843)</u>	<u>(22,588)</u>
<b>期內利潤及全面收益總額</b>	9	<u>65,988</u>	<u>66,365</u>
<b>以下各方應佔期內利潤及全面收益總額：</b>			
– 本公司擁有人		63,178	63,558
– 非控股權益		<u>2,810</u>	<u>2,807</u>
		<u>65,988</u>	<u>66,365</u>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元表示）</b>			
基本及攤薄	12	<u>0.10</u>	<u>0.10</u>

# 中期簡明合併財務狀況表

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	14	24,182	25,782
無形資產		116,078	120,816
於一間聯營公司的權益		1,408	1,508
遞延所得稅資產		52,359	48,935
		<u>194,027</u>	<u>197,041</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		529	571
貿易及其他應收款項	15	390,458	377,920
受限制銀行存款		249	3,241
現金及現金等價物		63,078	48,041
		<u>454,314</u>	<u>429,773</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>648,341</b></u>	<u><b>626,814</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益虧絀</b>			
股本	16	5,225	5,225
儲備		(80,662)	(143,840)
		<u>(75,437)</u>	<u>(138,615)</u>
<b>非控股權益</b>		<u>28,601</u>	<u>26,814</u>
<b>權益虧絀總額</b>		<u><b>(46,836)</b></u>	<u><b>(111,801)</b></u>

## 中期簡明合併財務狀況表

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		12,907	18,558
遞延所得稅負債		1,274	1,234
		<u>14,181</u>	<u>19,792</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		73,746	130,962
銀行借款		11,302	11,338
撥備	18	178,949	172,315
貿易及其他應付款項	17	349,250	361,045
即期所得稅負債		67,749	43,163
		<u>680,996</u>	<u>718,823</u>
<b>負債總額</b>		<u>695,177</u>	<u>738,615</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>648,341</u>	<u>626,814</u>

## 中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔				(權益虧絀)/
	股本	儲備	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日的結餘(經審核)	5,225	(143,840)	(138,615)	26,814	(111,801)
<b>全面收益總額：</b>					
期內利潤	-	63,178	63,178	2,810	65,988
<b>與擁有人以其擁有人身份進行的交易：</b>					
出售附屬公司	-	-	-	(1,023)	(1,023)
於2024年6月30日的結餘(未經審核)	<u>5,225</u>	<u>(80,662)</u>	<u>(75,437)</u>	<u>28,601</u>	<u>(46,836)</u>
於2023年1月1日的結餘(經審核)	5,225	(62,983)	(57,758)	23,639	(34,119)
<b>全面收益總額：</b>					
期內利潤	-	63,558	63,558	2,807	66,365
於2023年6月30日的結餘(未經審核)	<u>5,225</u>	<u>575</u>	<u>5,800</u>	<u>26,446</u>	<u>32,246</u>

## 中期簡明合併現金流量表

截至6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>		
經營所得現金	29,202	31,855
已付所得稅	(3,332)	(5,639)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>25,870</b>	<b>26,216</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
購買物業及設備	(4,551)	(6,997)
出售物業及設備所得款項	-	12
出售一間附屬公司所得款項	(65)	(912)
已收利息	125	108
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(4,491)</b>	<b>(7,789)</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
租賃付款	-	(51)
已付銀行借款利息	(691)	(925)
償還銀行借款	(5,651)	(5,651)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(6,342)</b>	<b>(6,627)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>15,037</b>	<b>11,800</b>
期初現金及現金等價物	48,041	22,722
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>63,078</b>	<b>34,522</b>

## 1 一般資料及編製基準

### 1.1 一般資料

佳源服務控股有限公司（「本公司」）於2020年3月5日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為：Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。於2020年12月9日，本公司股份通過首次公開發售在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司股份自2023年4月3日起暫停買賣。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。

誠如本公司日期為2023年9月11日的公告所載，董事會於2023年9月7日獲告知，於2022年11月，本公司當時的控股股東創源控股有限公司（（一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）（「創源控股」）（作為借款人及抵押人）以擔保契約形式，以華盛資本証券有限公司（「VCL」）（一間於香港註冊成立的有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會轄下的持牌法團）（作為貸款人及承押人）為受益人抵押創源控股持有的450,000,000股本公司股份（佔於本公告日期本公司已發行股份總數約73.56%，簡稱為（「抵押證券」）），以作為根據若干財務文件VCL的所有目前及將來的未償責任作抵押。創源控股於VCL設有證券交易賬戶並曾向VCL借入資金或取得保證金融資，其於2023年5月9日前後在向VCL拖欠還款，因此，黎穎麟先生及馬德民先生已按日期為2023年9月6日的任命契約獲任命為抵押證券的聯合及個別接管人和管理人（「接管人」）。

於2024年9月5日，接管人與VCL訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，接管人及VCL分別同意按照買賣協議的條款及條件出售及收購抵押證券。買賣協議已於2024年9月5日完成。

VCL及Linkto Tech Limited（一間於香港註冊成立的有限公司），連同與其一致行動的任何人士作為實益擁有人，於抵押證券中擁有權益。Valuable Capital Group Ltd（一間於開曼群島註冊成立的有限公司）為本公司的最終控股公司。高遠蘭女士為Linkto Tech Limited的唯一董事及唯一股東。

除非另有說明，截至2024年6月30日止六個月的簡明合併中期財務資料（「中期財務資料」）以人民幣（「人民幣」）呈列。

中期財務資料已審閱，但未經審核。

## 1 一般資料及編製基準 (續)

### 1.2 編製基準

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用的披露要求編製。

中期財務資料與本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀，其乃根據香港會計師公會所刊發的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。編製本未經審核中期簡明合併財務資料所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度的年度合併財務報表所採用者一致。

## 2 採納新標準及經修訂標準

本集團已應用於2024年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則並無對本集團的中期簡明合併財務報表產生任何重大影響。

## 3 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而此等判斷，估計及假設會影響會計政策的應用及資產與負債以及收入與支出之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

於編製本中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時所作之重大判斷及估計不確定因素之主要來源與本集團截至2023年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者相同。

## 4 主要附屬公司及聯營公司的重大變動

截至2024年6月30日止六個月，本集團主要附屬公司及聯營公司並無重大變動。

## 5 分部資料

管理層已根據首席營運決策者（「首席營運決策者」）審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的首席營運決策者已被確認為本公司的執行董事。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。首席營運決策者將本集團的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此，本公司首席營運決策者認為只有一個經營分部用於制定戰略決策。

本集團的客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶（統稱為「客戶」）。本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於有關期間的所有收入均在中國產生。

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

## 6 收入

服務類型	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	394,461	386,613
物業開發商增值服務	5,678	16,786
社區增值服務	34,225	38,608
	<u>434,364</u>	<u>442,007</u>
<b>收入確認：</b>		
— 一段時間	428,588	435,712
— 某個時間點	5,776	6,295
	<u>434,364</u>	<u>442,007</u>

於本期間，概無本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。截至2023年6月30日止六個月，來自沈先生控制或有重大影響力的實體的收入佔本集團收入的3%。



## 7 其他收入及支出淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	691	3,276
增值稅退稅	65	651
銀行存款利息收入	125	108
滯納金及罰款	(2,112)	(338)
收回壞賬	1,132	–
其他	(300)	(109)
	<u>(399)</u>	<u>3,588</u>

## 8 其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	–	5
出售附屬公司的(虧損)/收益	(1,079)	250
出售物業及設備的虧損	(505)	(12)
其他	–	415
	<u>(1,584)</u>	<u>658</u>

## 9 期內利潤

本集團期內的利潤經扣除以下各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業及設備折舊	5,646	6,652
無形資產攤銷	4,738	4,777
已售存貨成本	<u>2,954</u>	<u>3,116</u>

## 10 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息開支	655	865
租賃負債利息開支	-	1
	<u>655</u>	<u>866</u>

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅開支	20,459	34,776
遞延所得稅開支／(抵免)	3,384	(12,188)
	<u>23,843</u>	<u>22,588</u>

根據開曼群島公司法，本公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此，可免除繳納開曼群島所得稅。

由於本集團於截至2024年6月30日止六個月並無產生於香港的估計應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備（截至2023年6月30日止六個月：無）。

根據中國企業所得稅法及相關法規，本集團於中國營運的業務之企業所得稅撥備乃根據截至2024年6月30日止六個月各自應課稅收入之適用企業所得稅率（即介乎5%至25%）計算。

## 12 每股盈利 – 基本及攤薄

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔利潤除以各期間已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>63,178</u>	<u>63,558</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>611,709</u>	<u>611,709</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.10</u>	<u>0.10</u>

### (b) 每股攤薄盈利

截至2024年及2023年6月30日止六個月，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，乃由於兩個期間並無發行在外的潛在攤薄普通股。

## 13 股利

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的任何中期股利(截至2023年6月30日止六個月：無)。

## 14 物業及設備

截至2024年6月30日止六個月，本集團購入物業及設備約人民幣4,551,000元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣6,997,000元)。

15 貿易及其他應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	322,518	313,790
其他應收款項	57,556	55,217
預付款項	10,384	8,913
	<u>390,458</u>	<u>377,920</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u>390,458</u>	<u>377,920</u>

(a) 貿易應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	538,924	525,562
減：減值撥備	(216,406)	(211,772)
	<u>322,518</u>	<u>313,790</u>

按發票日期呈列的貿易應收款項及扣除減值撥備的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	26,895	50,459
61-180天	19,212	48,393
181-365天	84,327	40,308
1-2年	127,209	111,394
2-3年	44,081	42,028
3-4年	16,757	18,668
4-5年	3,639	2,540
5年以上	398	-
	<u>322,518</u>	<u>313,790</u>

## 16 股本

	普通股數目	股份面值 千港元	股份等額面值 人民幣千元
<b>法定</b>			
於2023年1月1日(經審核)、2023年12月31日 (經審核)、2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>17,195</u>
<b>已發行及繳足</b>			
於2023年1月1日(經審核)、2023年12月31日 (經審核)、2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)	<u>611,709,000</u>	<u>6,117</u>	<u>5,225</u>

## 17 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	<u>69,365</u>	<u>74,064</u>
其他應付款項		
– 公用事業費及其他費用	64,530	61,325
– 業主維修基金	41,278	40,375
– 已收按金	82,812	76,466
– 業務合併或有應付代價	649	649
– 應付工資	46,515	62,363
– 其他應付稅項	11,671	12,397
– 其他	<u>32,430</u>	<u>33,406</u>
	<u>279,885</u>	<u>286,981</u>
	<u>349,250</u>	<u>361,045</u>

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	24,196	27,108
61-180天	16,469	8,812
181-365天	9,036	17,158
1年以上	<u>19,664</u>	<u>20,986</u>
	<u>69,365</u>	<u>74,064</u>

18 撥備

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
未經授權已質押股份虧損(a)	55,196	49,315
未經授權擔保虧損(b)	<u>123,753</u>	<u>123,000</u>
	<u>178,949</u>	<u>172,315</u>

a) 未經授權已質押股份虧損

就獨立內部控制審查期間未經授權的股份質押而言，本集團若干附屬公司的前管理層於2022年3月未經本公司董事會及高級管理層的許可或授權，根據中國佳源控股集團有限公司的指示行事訂立未經授權及未披露的股權出質合同。根據該協議，本公司之間接全資中國附屬公司浙江禾源物業服務有限公司同意質押於浙江佳源物業服務集團有限公司（現稱浙江智想大成物業服務集團有限公司）的全部股權及其所有相關權益（「已質押股份」）以確保本公司前實益擁有人沈天晴先生（「沈先生」）（作為借款人）就來自外部貸款人的個人貸款人民幣80,000,000元的還款責任。該貸款按年利率18%計息，須於2022年5月31日償還，並由沈先生控制下的兩名關聯方所持有的物業提供額外擔保，以及由一名關聯方提供共同及各別擔保。

隨着沈先生未還款，於2022年7月，借款人已向沈先生（作為借款人及擔保人）提起法律訴訟。到2022年9月，已發佈民事調解文件，申明借款人強制還款本金及利息的權利，並從拍賣或出售已抵押物業及已抵押股份取得收益優先權。法院於2023年3月下達執行令，並於2024年3月恢復執行程序。直至2024年11月末，其中一項質押物業已成功拍賣，而另一項已質押物業的拍賣仍在進行中。概無就餘下已質押物業及已質押股份採取進一步行動。

目前尚不確定沈先生能夠向借款人償還多少未償還的貸款本金及利息。根據法律意見並在獨立第三方估值師的評估下，本集團已於2023年12月31日確認未經授權已抵押股份虧損約人民幣49,315,000元儲備。該金額代表本集團對股權出質合同項下義務可能現金流出的最佳估計（經計及已抵押物業的可變現淨值。截至2024年6月30日止六個月期間，已確認額外撥備約人民幣5,881,000元計入該期間應計利息。

## 18 撥備(續)

### b) 未經授權擔保虧損

於2023年7月27日，相關附屬公司(作為擔保人)與兩名獨立第三方(作為債權人)訂立未經授權的擔保協議。該等協議亦涉及沈先生控制的一名關聯方(作為擔保人)，規定相關附屬公司及關聯方對全部債權提供連帶責任擔保，自責任履行期起計三年內生效。根據日期為2023年7月27日的股權轉讓協議，該安排以沈先生控制下的中國有限責任公司巢湖旭彤為受益人。在該股權轉讓協議中，巢湖旭彤(作為受讓方)同意自兩個獨立第三方(作為轉讓方)收購一家目標公司的全部股權，代價為人民幣123,000,000元，於股權轉讓協議生效日期起計60日內一次性支付。

繼巢湖旭彤未能履行此付款後，債權人於2023年12月通過上海仲裁委員會(「上海仲裁庭」)提起仲裁。於2024年4月，經上海仲裁庭通過仲裁調解書確認，相關附屬公司的法律顧問未經適當授權出席仲裁聆訊並訂立和解協議，向債權人授予合併補償約人民幣124,000,000元(即代價及仲裁費)。

根據法律意見，債權人可以根據和解協議依法要求付款。倘相關附屬公司承擔所有付款責任，其可向巢湖旭彤全額追討及向關聯方(該等關聯方已就付款義務承擔連帶責任)追討任何超額款項。根據中國民法典，除非另有約定，否則擔保人承擔同等責任。

本集團已根據與該未經授權擔保相關的股權轉讓的代價確認預期信貸虧損約人民幣123,000,000元。該金額於截至2023年12月31日止年度的合併全面收益表中列為獨立項目。於截至2024年6月30日止六個月期間，已確認額外撥備約人民幣753,000元計入沈先生及擔保人應承擔的仲裁費。

## 19 承擔

### 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷短期及低價值經營租賃的租賃承擔如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	<u>57</u>	<u>67</u>

## 20 或有負債

於2024年6月30日，本公司若干附屬公司為若干申索、訴訟、仲裁及潛在申索的被告，該等申索、訴訟、仲裁及潛在申索與物業管理合約及僱傭糾紛有關。本公司董事經審慎考慮各案件並參考法律意見後，認為除就未經授權的已質押股份作出的虧損撥備及向當時最終控股方作出未經授權的擔保外，該等申索將不會對本集團的中期簡明合併財務狀況或業績及經營造成任何重大不利影響。

## 21 報告期後事項

### 暫停買賣、復牌指引、復牌進展及調查

誠如截至2023年12月31日止年度的合併財務報表所詳述，由於公佈2022年度業績的時間有所延遲並超過2023年3月31日的法定截止日期，本公司股份自2023年4月3日起暫停買賣。在進行截至2022年12月31日止年度的審計過程中，本公司發現本集團與某些實體之間存在多筆異常收支記錄的情況（「異常交易」），需要進一步調查。

本公司審核委員會（「審核委員會」）已委聘獨立調查機構及獨立內部控制顧問就異常交易進行調查，並分別就本集團的內部控制系統、政策及程序進行獨立審查，兩份報告已於2024年9月19日發佈。本公司已於2024年9月25日公佈上述兩份報告的主要結果，以及董事會及審核委員會的意見及本公司董事採取的補救行動。



## 21 報告期後事項(續)

### 暫停買賣、復牌指引、復牌進展及調查(續)

聯交所透過函件對本公司施加復牌指引。聯交所要求本公司在其股份獲准恢復買賣前須糾正導致其暫停買賣的事宜及全面遵守上市規則並令聯交所滿意。為此，本公司負有制訂其復牌計劃的主要責任。聯交所亦表示，倘若本公司的情況發生變化，聯交所可能會修改或補充復牌指引。根據上市規則第6.01A(1)條，任何證券持續18個月暫停買賣，則聯交所可取消其上市地位。就本公司而言，該18個月期限於2024年10月2日屆滿。倘本公司未能於2024年10月2日前糾正導致其暫停買賣的事宜、符合復牌指引及全面遵守上市規則並令聯交所滿意，並恢復股份買賣，則聯交所上市科將建議聯交所上市委員會註銷本公司的上市地位。根據上市規則第6.01條及第6.10條，聯交所亦有權施加較短的特定補救期(倘適用)。

本公司已採取適當步驟，在股份獲准恢復買賣前糾正導致其暫停買賣的事宜及全面遵守上市規則並令聯交所滿意。於2024年9月25日，本公司向聯交所上市科提交復牌建議以回應復牌指引，旨在證明自本公司股份暫停買賣起至提交建議日期期間，除刊發尚未刊發的財務業績外，本公司能夠達到復牌指引所載的條件，並完成多項措施以恢復買賣。

此外，本公司於2024年9月25日向聯交所遞交申請，要求將補救期延長至2024年12月31日(含該日)，以供本公司達成復牌指引所載條件，尤其是完成有關2022年年度業績及2023年年度業績的審計工作。

於2024年11月1日，本公司收到聯交所函件，表示經考慮本公司情況後，聯交所上市委員會決定將補救期延長至2024年12月31日。

復牌指引詳情請參閱本公司日期為2023年6月30日、2024年2月22日及2024年5月17日的公告，復牌計劃及進展詳情請參閱日期為2024年10月2日及2024年11月1日的公告。

本公司將適時刊發進一步公告，以便股東及公眾人士得悉有關進展。

## 22 批准財務資料

截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期簡明合併財務資料已於2024年12月4日獲董事會批准及授權刊發。