

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



2023
中期報告

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：
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

回望過去的2023年上半年度，物業管理行業延續了2022年下半年以來所呈現的理性回歸態勢。資本市場上，新登陸香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板的物業管理企業數量明顯減少，物業管理板塊走勢與地產板塊保持著高度的關聯性，儘管地產政策面已經企穩回升，但政策傳導效應尚未顯現，地產的基本面和部分房企的信用風險修復仍需時日，投資者對物業管理板塊的成長性保持謹慎態度，以行業頭部企業為代表，大多數上市物業管理企業的股價表現持續疲軟。併購市場上，整體併購活動趨於理性，整體交易數量和大宗交易數量均進一步減少，相較於過往，企業對於併購帶來的潛在財務風險更為關注，對於併購整合的戰略協同效應要求更高。

業務回顧

於2023年6月30日，本集團擁有301個物業管理項目，合約建築面積約為59.4百萬平方米，較2022年同期擁有335個物業管理項目，合約建築面積約為61.9百萬平方米分別下降約10.1%及4.0%。於2023年6月30日，本集團擁有在管建築面積約42.1百萬平方米，較2022年同期約38.3百萬平方米增加約9.9%。合約建築面積減少乃由本集團退出了部分缺乏盈利能力的物業項目所致，而在管建築面積的增加乃由於內生增長及單一項目擴張所致。

本集團截至2023年6月30日止六個月的收入約為人民幣442.0百萬元，較2022年同期約人民幣460.0百萬元減少約3.9%。本集團截至2024年6月30日止六個月的毛利約為人民幣161.2百萬元，較2022年同期約人民幣145.4百萬元增加約10.9%。本集團截至2023年6月30日止六個月的毛利率約為36.5%，而2022年同期的毛利率則約為31.6%。本集團截至2023年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣66.4百萬元，較2022年同期約人民幣68.7百萬元減少約3.3%。

就物業管理服務業務而言，截至2023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386.6百萬元，較2022年同期增加約5.0%，物業管理服務業務的收入佔本集團總收入約87.5%。物業管理服務收入增長主要由於在管建築面積增加所致。

就物業開發商增值服務而言，截至2023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16.8百萬元，較2022年同期下降約69.6%。物業開發商增值服務收入佔本集團總收入約3.8%，較2022年同期的約15.0%下降約11.2個百分點。物業開發商增值服務收入的大幅下降乃主要由於受地產行業影響，本集團為房地產商提供的案場服務大幅減少。

就社區增值服務而言，截至2023年6月30日止六個月，社區增值服務的收入約為人民幣38.6百萬元，較2022年同期增加約5.1%。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2022年同期略有下降約0.7個百分點。社區增值服務的收入增加乃主要由於本集團提供社區增值服務的居民數目隨着在管建築面積的增加而增加，以及在管面積增加後的公共區域廣告收入的增加。

未來計劃及前景

守得雲開見月明，靜待花開終有時。

本集團將以實現機制深化改革新、贏得客戶高度滿意、保證公司持續經營為管理目標，施行投資必須有回報、發展必須有保障、信任必須有依賴、運轉必須有效率、麻煩必須有解決的管理策略，不懼外部風雨，增強戰略定力，堅持走出一條獨具自身特色的高質量發展之路。一是努力盡快完成公司復牌工作，完善公司治理和嚴守合規經營，為充分維護投資者的權益擔職履責；二是全面修訂公司管理制度，組織定位調整為高度市場化運作的綜合服務提供商，明確公司的發展方向和成長路徑，讓員工更加專業、高效與規範地為客戶提供服務；三是建立健全服務質量管理體系，站在客戶的視角，確保項目物業服務的結果得以完美呈現；四是引導和督促下屬各個分公司、項目強化盈利意識，做好開源節流的舉措，保證經營性現金流量的充沛；五是不忘發展初心，繼續以直拓方式大力深耕目標區域市場，同時守護好每一個在管項目，確保公司管理規模的穩定，為持續經營奠定堅實基礎；六是做好關聯方欠付賬款最大程度的回收，通過債務重組、法律追償等方式實現債權，維護公司利益，減少公司損失；七是加強公司風險防控，維護企業良好的商業信用，避免不必要的經濟損失，包括依法合規經營、保障客戶和員工人身財產安全、友善對待合作供應商等。我們奉行着長期主義真誠地服務於客戶，矢志不渝、踔厲奮發，有着足夠的信心迎接更好的明天。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣460.1百萬元減少約3.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣442.0百萬元。

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					
	2023年		2022年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	386,613	87.5	368,212	80.0	18,401	5.0
物業開發商增值服務	16,786	3.8	55,154	12.0	(38,368)	(69.6)
社區增值服務	38,608	8.7	36,726	8.0	1,882	5.1
	<u>442,007</u>	<u>100</u>	<u>460,092</u>	<u>100.0</u>	<u>(18,085)</u>	<u>(3.9)</u>

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣368.2百萬元增加約5%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣386.6百萬元，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2022年6月30日止六個月的約人民幣55.2百萬元減少約69.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣16.8百萬元，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2022年6月30日止六個月的約人民幣36.7百萬元增加約5.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣38.6百萬元，主要由於(i)通過有機增長，增加了在管建築面積以及本集團提供社區增值服務的居民數目，導致家居服務（家居保養服務及裝修配套服務）收入及雜貨銷量增長；及(ii)協助業主出租公共區域及公共區域廣告收入增加致使公共區域增值服務收入增長。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣314.7百萬元減少約10.8%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣280.8百萬元，主要由於通過機構優化，使僱員人數減少而導致僱員工資福利開支減少。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣145.4百萬元增加約10.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣161.2百萬元，主要由於優化業務規模減少盈利能力較差的項目所致。

本集團毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約31.6%增加至截至2023年6月30日止六個月的約36.5%。該等增長主要由於(i)營業收入的持續擴張攤薄了固定成本；及(ii)業務流程的改進導致持續實施成本控制措施所致。

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			
	2023年		2022年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	138,561	35.9	110,495	30.0
物業開發商增值服務	4,909	29.2	18,027	32.7
社區增值服務	17,745	46.0	16,909	46.0
	<u>161,215</u>	<u>36.5</u>	<u>145,431</u>	<u>31.6</u>

物業管理服務

物業管理服務的毛利率於截至2022年6月30日止六個月的約30%增加至截至2023年6月30日止六個月的約35.9%，主要由於人員配置優化、降本增效所致。

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2022年6月30日止六個月的約32.7%減少至截至2023年6月30日止六個月的約29.2%，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

截至2023年6月30日止六個月，社區增值服務的毛利率與截至2022年6月30日止六個月基本一致，維持在毛利率46%，主要由於(i)本集團為項目提供增值服務及於社區向其提供服務的居民人數變化不大；及(ii)本集團的多元化服務一如既往、平穩運行。

其他收入及支出淨額

本集團其他收入及支出淨額由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣6.4百萬元減少約43.8%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3.6百萬元，主要由於銀行定期理財利息收入大幅減少所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣6.5百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3.1百萬元，減少約52.3%，主要由於營銷活動開支及僱員福利開支有所減少，與本集團的業務策略調整有關。

行政開支

行政開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣38.9百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣19.7百萬元，降幅約為49.4%。行政開支的減少乃由於因業務收縮，管理人員人數減少而導致管理及行政人員僱員福利開支減少。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣20.3百萬元，增加約11.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣22.6百萬元。所得稅開支的增加主要是由於企業利潤所得稅優惠暫未考慮。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣68.7百萬元下降至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣66.4百萬元。

本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣65.7百萬元下降至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣63.6百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備由截至2022年12月31日的約人民幣26.6百萬元增加至截至2023年6月30日的約人民幣26.8百萬元，增加約0.7%，主要由於物業新項目拓展導致新增設備及辦公用品。

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2022年12月31日的約人民幣130.4百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣125.6百萬元，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2022年12月31日的約人民幣313.9百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣279.5百萬元，減少約11%。該減少主要由於本集團期內管理的物業管理項目數量減少。

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2022年12月31日的約人民幣51.5百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣39.6百萬元，減少約23.1%。

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2022年12月31日的約人民幣94.5百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣80.4百萬元，減少約14.9%，該減少主要由於本集團管理的物業管理項目數量減少。

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(即代業主收取的各項所得款項);(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2022年12月31日的約人民幣305.4百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣239百萬元,主要由於(i)因部分交付較早項目業主按金到期的支付,導致業主按金由截至2022年12月31日的約人民幣78.2百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣74.2百萬元,減少約人民幣4百萬元;及(ii)因薪酬方案改變年終績效獎金計提金額減少,應付職工薪酬由截至2022年12月31日的約人民幣72.6百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣36.9百萬元,減少約人民幣35.7百萬元。

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2022年12月31日的約人民幣116百萬元減少至截至2023年6月30日的約人民幣73百萬元,主要由於本集團管理的物業數目減少。

流動資金、財務資源及資本架構

截至2023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34.5百萬元及約人民幣0.6百萬元。截至2022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22.7百萬元及約人民幣1.4百萬元。於整個相關期間內,受限制銀行存款維持穩定。

於2023年6月30日,本集團的銀行借款約為人民幣35.5百萬元(2022年12月31日:人民幣41.2百萬元),其中約人民幣11.3百萬元(2022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2023年6月30日,本集團目前銀行借款以人民幣計值及按固定利率計息,年息4.35%。於2023年6月30日,銀行借款約人民幣35.5百萬元(2022年12月31日:人民幣41.2百萬元)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。

本集團財務狀況較2022年有所改善。截至2023年6月30日,本集團的流動負債淨額約為人民幣160.91百萬元,而本集團截至2022年12月31日的流動負債淨額則約為人民幣214.30百萬元。截至2023年6月30日,本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約為0.69,而本集團截至2022年12月31日的流動比率則約為0.65。

於2023年6月30日,資產負債比率(以本集團總負債除以總資產計算)為89.9%(截至2022年6月30日止六個月:43.8%)。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

於2023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抵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（「**佳源創盛**」）（一間由沈先生最終實益全資擁有的公司，作為擔保人）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。

於2022年7月，臧先生在中國對沈先生及佳源創盛展開法律程序。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月恢復繼續執行該案件。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。

於2022年12月31日本集團已就未經授權已質押股份的虧損確認撥備約人民幣37,482,000元。截至2023年6月30日止六個月期間，已確認額外撥備約人民幣5,952,000元，以計提該期間應計利息。

除上文所披露者外，於2023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2023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，有關質押未經董事會及本公司高級管理層許可或授權。

異常交易及未經授權已質押股份造成的虧損

截至2023年6月30日止六個月，異常交易造成的虧損約為零及未經授權已質押股份造成的虧損約為人民幣5,952,000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2023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2023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2023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2023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2023年6月30日，除本公司截至2022年12月31日止年度的年度業績公告所披露者外，本集團並無其他重大投資及資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團有5,909名全職僱員。截至2023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。

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。

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」）附錄十四（已編號至附錄C1，自2023年12月31日起生效）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2023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，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十（已編號至附錄C3，自2023年12月31日起生效）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2023年6月30日止六個月一直遵守標準守則規定之交易標準。

董事及高級管理層資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自2022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2023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2023年6月30日止六個月的中期股利（截至2022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2023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。

不競爭契約

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契約（定義見本公司招股章程）向本公司作出的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵守情況，並確認控股股東已於不競爭契約開始直至2023年6月30日期間遵照不競爭契約項下的所有承諾。

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2023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2023年6月30日止六個月的任何時間，概無董事於本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內或年末所訂立且對本集團業務屬重大的任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

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

截至2023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2023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 或相關股份 數目 ⁽¹⁾	持股概約 百分比
朱宏戈先生 ⁽²⁾	佳源國際控股有限公司 ⁽⁵⁾ (「佳源國際」)	實益擁有人	64,000 (L)	0.0009%
黃福清先生 ⁽³⁾	佳源國際 ⁽⁵⁾	實益擁有人	1,200,000 (L) ⁽⁴⁾	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) 與佳源國際於2022年6月17日向黃福清先生授出的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2023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2023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	身份及權益性質	所持股份或證券數目 ⁽¹⁾	佔本公司 權益的百分比
Valuable Capital Group Limited	於受控制法團的權益	450,000,000股(L) ⁽⁴⁾	73.56%
Consolidated Capital Group Holding Limited	於受控制法團的權益	450,000,000股(L) ⁽⁴⁾	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) ⁽⁴⁾	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) ⁽⁴⁾	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 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
佳源國際	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	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 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
中國佳源控股集團有限公司 (「中國佳源」) ⁽²⁾	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
Galaxy Emperor Limited (「Galaxy Emperor」) ⁽²⁾	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
巨龍環球有限公司(「巨龍」)	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
沈天晴先生(「沈先生」)	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
王新妹女士	配偶權益 ⁽³⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	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2023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) 創源控股（作為擔保人）已於2022年11月23日根據擔保契約向華盛資本証券有限公司（作為借款人）質押450,000,000股本公司股份。華盛資本証券有限公司由Consolidated Capital Group Holding Limited全資擁有，而於2023年6月30日，Consolidated Capital Group Holding Limited由Valuable Capital Group Limited全資擁有。
- (5) 於2023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2023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(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第24至42頁的佳源服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的中期財務資料,包括於2023年6月30日的中期簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的相應的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,以及中期財務資料附註,其中包括主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。董事須負責根據香港會計準則第34號擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」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的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期簡明合併財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號擬備。

其他事項

在不修改我們的審閱結論的情況下，我們謹請 閣下注意作比較用途之截至2023年6月30日止六個月的簡明合併中期財務資料並未按照香港會計師公會頒佈的適用於審閱委聘的準則進行審閱。

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	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	442,007	460,092
服務及銷售成本		<u>(280,792)</u>	<u>(314,661)</u>
毛利		161,215	145,431
其他收入及支出淨額	7	3,588	6,412
其他收益及虧損淨額	8	658	9
金融資產減值虧損		(46,708)	(16,278)
未經授權已質押股份虧損	18	(5,952)	–
銷售及營銷開支		(3,097)	(6,470)
行政開支		(19,685)	(38,914)
融資成本	10	(866)	(1,250)
應佔聯營公司業績		<u>(200)</u>	<u>4</u>
除稅前利潤		88,953	88,944
所得稅開支	11	<u>(22,588)</u>	<u>(20,291)</u>
期內利潤及全面收益總額	9	<u><u>66,365</u></u>	<u><u>68,653</u></u>
期內以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
– 本公司擁有人		63,558	65,679
– 非控股權益		<u>2,807</u>	<u>2,974</u>
		<u><u>66,365</u></u>	<u><u>68,653</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣表示)			
基本及攤薄	12	<u><u>0.10</u></u>	<u><u>0.11</u></u>

中期簡明合併財務狀況表

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備	14	26,798	26,607
使用權資產		-	79
無形資產		125,595	130,372
於一間聯營公司的權益		1,288	1,488
遞延所得稅資產		65,341	53,335
		<u>219,022</u>	<u>211,881</u>
流動資產			
存貨		495	538
貿易及其他應收款項	15	319,085	365,401
受限制銀行存款		571	1,374
現金及現金等價物		34,522	22,722
		<u>354,673</u>	<u>390,035</u>
資產總額		<u>573,695</u>	<u>601,916</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益／(權益虧絀)			
股本	16	5,225	5,225
儲備		575	(62,983)
		<u>5,800</u>	<u>(57,758)</u>
非控股權益		<u>26,446</u>	<u>23,639</u>
權益／(權益虧絀)總額		<u>32,246</u>	<u>(34,119)</u>

中期簡明合併財務狀況表

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
銀行借款		24,209	29,860
遞延所得稅負債		1,660	1,843
		<u>25,869</u>	<u>31,703</u>
流動負債			
合約負債		72,991	116,183
銀行借款		11,302	11,362
租賃負債		-	50
撥備	18	43,434	37,482
貿易及其他應付款項	17	319,360	399,900
即期所得稅負債		68,493	39,355
		<u>515,580</u>	<u>604,332</u>
負債總額		<u>541,449</u>	<u>636,035</u>
權益及負債總額		<u>573,695</u>	<u>601,916</u>

中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔				權益／ (權益虧絀)
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘(經審核)	5,225	(62,983)	(57,758)	23,639	(34,119)
全面收益總額：					
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>
於2022年1月1日的結餘(經審核)	5,225	601,353	606,578	20,798	627,376
全面收益總額：					
期內利潤	—	65,679	65,679	2,974	68,653
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：					
已付股利	—	—	—	(944)	(944)
於2022年6月30日的結餘(未經審核)	<u>5,225</u>	<u>667,032</u>	<u>672,257</u>	<u>22,828</u>	<u>695,085</u>

中期簡明合併現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量		
經營所得／(所用)現金	31,855	(180,583)
已付所得稅	(5,639)	(19,582)
經營活動所得／(所用)現金淨額	26,216	(200,165)
投資活動現金流量		
購買物業及設備	(6,997)	(5,402)
收購附屬公司，扣除已付現金	–	(1,760)
出售物業及設備所得款項	12	167
出售一間附屬公司所得款項	(912)	–
提取短期銀行存款	–	280,000
已收利息	108	2,910
投資活動(所用)／所得現金淨額	(7,789)	275,915
融資活動現金流量		
租賃付款	(51)	(578)
已付銀行借款利息	(925)	(1,228)
償還銀行借款	(5,651)	(5,651)
已付非控股權益的股利	–	(944)
融資活動所用現金淨額	(6,627)	(8,401)
現金及現金等價物增加淨額	11,800	67,349
期初現金及現金等價物	22,722	351,785
現金及現金等價物的匯兌收益	–	9
期末現金及現金等價物	34,522	419,143

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。本公司股份已自2023年4月3日起暫停買賣。

本公司為一間投資控股公司。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。

本公司董事（「董事會」）認為，於2023年6月30日，創源控股有限公司（「創源控股」，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）為本公司的控股股東。本公司的中間控股公司佳源國際控股有限公司（「佳源國際」）為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市，直至2024年10月29日除牌為止。最終控股公司為Galaxy Emperor Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，最終控制人為沈天晴先生（「沈先生」）。

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（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對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借入資金或保證金融資，其於2023年5月9日前後向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被抵押證券。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），連同彼等任何一方的一致行動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。

1 一般資料及編製基準 (續)

1.1 一般資料 (續)

除非另有說明，截至2023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。

此中期財務資料已經過審閱，惟未經審核。

1.2 編製基準

本中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載的適用披露規定編製。

本中期財務資料應與本集團截至2022年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀，該等合併財務報表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。編製本未經審核簡明合併中期財務資料所使用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度合併財務報表所使用者貫徹一致。

2 採納新訂及經修訂準則

本集團已應用於2023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簡明合併中期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2022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2023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，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、居民及租戶（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2023年6月30日及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	386,613	368,212
物業開發商增值服務	16,786	55,154
社區增值服務	38,608	36,726
	<u>442,007</u>	<u>460,092</u>
收入確認：		
— 一段時間	435,712	452,118
— 某個時間點	6,295	7,974
	<u>442,007</u>	<u>460,092</u>

截至2023年6月30日止六個月，來自本公司當時最終控股方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%（截至2022年6月30日止六個月：11%）。除該等實體外，於本期間，概無本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

7 其他收入及支出淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	3,276	2,021
增值稅退稅	651	1,495
銀行存款利息收入	108	2,910
滯納金及罰款	(338)	(148)
其他	(109)	134
	<u>3,588</u>	<u>6,412</u>

8 其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	5	9
出售一間附屬公司的收益	250	—
出售物業及設備的虧損	(12)	—
其他	415	—
	<u>658</u>	<u>9</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業及設備折舊	6,652	4,287
無形資產攤銷	4,777	4,778
已售存貨成本	<u>3,116</u>	<u>5,668</u>

10 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息開支	865	1,226
租賃負債利息開支	1	24
	<u>866</u>	<u>1,250</u>

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅支出	34,776	29,743
遞延所得稅抵免	(12,188)	(9,452)
	<u>22,588</u>	<u>20,291</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2023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2022年6月30日止六個月：無）。

根據中國企業所得稅法及相關規定，截至2023年6月30日止六個月，本集團於中國營運的業務之企業所得稅撥備乃就相應應課稅收入按適用企業所得稅稅率（即介乎2.5%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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>63,558</u>	<u>65,679</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>0.11</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2023年及2022年6月30日止六個月，每股攤薄盈利與每股基本盈利金額相同，乃由於兩個期間並無已發行的潛在攤薄普通股。

13 股利

董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的任何中期股利(截至2022年6月30日止六個月：無)。

14 物業及設備

於截至2023年6月30日止六個月，本集團購買的物業及設備約為人民幣6,997,000元(截至2022年6月30日止六個月：約為人民幣5,402,000元)。

15 貿易及其他應收款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	279,452	313,900
其他應收款項	32,998	43,204
預付款項	6,635	8,297
	<u>319,085</u>	<u>365,401</u>

(a) 貿易應收款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	488,209	481,159
減：減值撥備	(208,757)	(167,259)
	<u>279,452</u>	<u>313,900</u>

按發票日期呈列的貿易應收款項扣除減值撥備的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	14,387	82,751
61-180天	37,675	66,989
181-365天	49,658	55,216
1-2年	110,282	67,332
2-3年	47,734	36,494
3-4年	16,269	4,844
4-5年	2,872	12
5年以上	575	262
	<u>279,452</u>	<u>313,900</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
法定			
於2022年1月1日(經審核)、2022年12月31日 (經審核)、2023年1月1日(經審核)及2023年 6月30日(未經審核)	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>17,195</u>
已發行及繳足			
於2022年1月1日(經審核)、2022年12月31日 (經審核)、2023年1月1日(經審核)及2023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

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	<u>80,375</u>	<u>94,532</u>
其他應付款項		
– 公用事業費及其他費用	46,883	79,376
– 業主維修基金	39,306	32,449
– 已收按金	74,150	78,225
– 業務合併或有應付代價	5,395	5,395
– 應付工資	36,850	72,635
– 其他應付稅項	8,247	11,657
– 其他	<u>28,154</u>	<u>25,631</u>
	<u>238,985</u>	<u>305,368</u>
	<u>319,360</u>	<u>399,900</u>

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	32,809	34,571
61-180天	12,171	19,829
181-365天	10,045	20,051
1年以上	<u>25,350</u>	<u>20,081</u>
	<u>80,375</u>	<u>94,532</u>

18 撥備

未經授權已質押股份虧損

就於獨立內部控制審查期間的未經授權股份質押而言，經查明，於2022年3月，本集團若干附屬公司的前管理層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。根據該合同，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)的股權及其所有相關權益(「已質押股份」)。該質押旨在為沈先生(作為借款人)於來自外部貸款人的本金額為人民幣80,000,000元的個人貸款中的還款責任提供擔保。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，以及由其中一名關聯方提供共同及個別擔保。

繼沈先生未能還款後，貸款人已於2022年7月對沈先生(作為借款人及擔保方)展開法律程序。於2022年9月，法院出具民事調解書，確認貸款人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，並於2024年3月恢復執行程序。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。

目前尚不確定沈先生償還貸款方未償還的貸款本金和利息的能力。根據法律意見以及獨立第三方估值師的評估，本集團已就未經授權已質押股份虧損確認撥備約人民幣43,434,000元。該金額代表本集團對股權出質合同項下義務可能產生的現金流出的最佳估計，並已考慮已質押物業的可變現淨值。其於截至2022年12月31日止年度合併全面收益表中的一個項目中單獨入賬。截至2023年6月30日止六個月期間，已確認額外撥備約人民幣5,952,000元，以計提該期間應計利息。

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	30	259

20 或有負債

於2023年6月30日，本公司若干附屬公司為若干有關物業管理合同及僱傭糾紛的申索、訴訟、仲裁及潛在申索的被告。經審慎考慮各案件並參考法律意見後，本公司董事認為，除就未經授權已質押股份作出的虧損撥備外，該等申索不會對本集團的中期簡明合併財務狀況或業績及營運造成任何重大不利影響。

21 重大關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

除中期財務資料其他地方所披露的關聯方交易外，下列交易乃與關聯方開展：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
沈先生控制的實體		
– 提供物業管理服務	1,637	7,308
– 提供物業開發商增值服務	7,970	42,480
沈先生共同控制的實體		
– 提供物業管理服務	–	268
– 提供物業開發商增值服務	2,444	2,264
沈先生擁有重大影響力的實體		
– 提供物業開發商增值服務	23	2,046
對本公司附屬公司擁有重大影響力的實體		
– 提供物業管理服務	1,716	1,645
– 提供物業開發商增值服務	1,259	655

上述服務及其他交易的價格乃依照相關訂約方相互協定的條款而釐定。

21 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘計入下列項目：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
沈先生控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	130,190	133,920
－ 預付款項	-	111
－ 其他應收款項	12,956	7,247
－ 貿易應付款項	279	409
－ 公用事業費及其他應付款項	5,352	4,334
沈先生共同控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	6,027	5,921
－ 其他應收款項	1,044	1,053
－ 公用事業費及其他應付款項	2,043	-
沈先生擁有重大影響力的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	12,355	10,782
－ 其他應收款項	3	3
對本公司附屬公司擁有重大影響力的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	2,814	2,350
－ 其他應收款項	2,440	2,190
－ 貿易應付款項	334	425
－ 公用事業費及其他應付款項	2,647	136

附註：

關聯方結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

22 報告期後事項

(a) 暫停買賣、復牌指引、復牌進展及調查

正如截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表所詳述，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，兩份相關報告均已於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發現，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。

聯交所已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，倘若本公司的情况發生變化，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。

22 報告期後事項(續)

(a) 暫停買賣本公司股份及調查(續)

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本公司日期為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。

(b) 未經授權擔保

誠如日期為2024年11月13日的公告所詳述，於2023年7月27日，本公司的兩家間接全資中國附屬公司浙江禾源及浙江佳源服務(統稱「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。該等協議亦涉及由沈先生控制的一名關聯方(作為擔保人)，並規定相關附屬公司與關聯方將為所有債權人的權利提供連帶責任擔保，有效期為債務履行期後三年。根據日期為2023年7月27日的股權轉讓協議，該安排的受益人為巢湖市旭彤商業管理有限公司(「巢湖旭彤」)(一家由沈先生控制的中國有限責任公司)。在該股權轉讓協議中，巢湖旭彤(作為受讓方)同意向兩名獨立第三方(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，自股權轉讓協議生效日期起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)。

22 報告期後事項(續)

(b) 未經授權擔保(續)

上海市第二中級人民法院於2024年10月8日執行該和解，凍結相關附屬公司的若干銀行賬戶、指定相關附屬公司為「失信被執行人」，並對其法定代表人實行消費限制。

本公司僅在相關附屬公司的若干銀行賬戶遭凍結後才知悉該事件。進一步調查顯示，中國佳源於2023年11月1日就擔保協議未經授權使用公司印章，此乃於協議後發生。

審核委員會及董事會認為，未經授權的擔保乃由於中國佳源繞過本集團當時的現有企業管治及內部監控的不當行為所致，從而導致缺乏必要的董事會批准。因此，由於該等程序上的違規行為，和解協議的有效性正在接受審查。

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，否則所有擔保人將按等平均比例(即擔保金額的三分之一)承擔連帶責任。

本集團已基於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。

23 批准財務資料

截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料已於2024年12月4日經董事會批准並授權發佈。