

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



2025
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	15
獨立審閱報告	18
中期簡明合併全面收益表	20
中期簡明合併財務狀況表	21
中期簡明合併權益變動表	23
中期簡明合併現金流量表	24
中期財務資料附註	25



董事

執行董事

李猛先生(主席)
辛冰先生

非執行董事

阮紅女士

獨立非執行董事

張辰先生
崔艷女士
蔡思韜先生

審核委員會

崔艷女士(主席)
張辰先生
蔡思韜先生

薪酬委員會

張辰先生(主席)
李猛先生
崔艷女士

提名委員會

李猛先生(主席)
張辰先生
崔艷女士
蔡思韜先生

授權代表

李猛先生
梁君慧女士

核數師

羅申美會計師事務所

法律顧問

香港法律：
CLKW Lawyers LLP
(與李智聰律師事務所聯營)

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中環東路2297號9樓

總辦事處

香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈36樓3601-06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

吳昊先生
梁君慧女士

股份代號

1153

公司網站

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

管理層討論及分析

佳源服務控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然呈列本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2025年6月30日止六個月的中期業績。

市場回顧

2025年上半年，中共中央政治局提出「持續鞏固房地產市場穩定態勢」，多地政府也針對物業服務履約以及公共收益侵佔等問題開展專項整治，有利於物業行業穩定可持續發展。同時，物業服務品質的持續提升及高質量項目的保留和獲取依然是基本競爭戰略的重要落腳點。資本市場上，物業企業的估值仍然在歷史低位整固，尚未有新的企業實現首次公開發售，併購事件也鮮有發生，整體市場氛圍較為低迷，但各類資產的減值壓力已經顯著減輕，物業上市企業的年度現金分紅繼續創出歷史新高。

業務回顧

於2025年6月30日，本集團擁有265個物業管理項目，合約建築面積約為54.2百萬平方米，較2024年同期擁有278個物業管理項目，合約建築面積約為56.3百萬平方米分別下降約4.7%及3.7%。於2025年6月30日，本集團擁有在管建築面積約44.5百萬平方米，較2024年同期約43.3百萬平方米增加約2.8%。合約建築面積減少乃由本集團持續清理預期缺乏現金流保障的物業項目所致，而在管建築面積的增加歸因於合約面積的部分轉化及有效的市場拓展活動。

本集團截至2025年6月30日止六個月的收入約為人民幣417.0百萬元，較2024年同期約人民幣434.4百萬元減少約4.0%。本集團截至2025年6月30日止六個月的毛利約為人民幣133.3百萬元，較2024年同期約人民幣146.0百萬元減少約8.7%。本集團截至2025年6月30日止六個月的毛利率約為32.0%，而2024年同期的毛利率則約為33.6%。本集團截至2025年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣143.6百萬元，較2024年同期約人民幣66.0百萬元大幅上升。

就物業管理服務業務而言，截至2025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388.3百萬元，較2024年同期下降約1.6%，物業管理服務業務的收入佔本集團總收入進一步上升至約93.1%，物業管理服務業務收入的小幅下降主要是由於2025年新增項目收入主要在第二季度開始確認及平均物業管理費有所下降所致。

就物業開發商增值服務而言，截至2025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2.3百萬元，較2024年同期繼續大幅下降約58.7%，物業開發商增值服務收入佔本集團總收入約為0.6%，較2024年同期的約1.3%下降約0.7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本集團持續退出開發商無法按時支付服務費的相關案場服務。

就社區增值服務而言，截至2025年6月30日止六個月，社區增值服務的收入約為人民幣26.4百萬元，較2024年同期減少約23.0%。截至2025年6月30日止六個月，社區增值服務業務的收入佔本集團總收入約6.3%，較2024年同期略有下降約1.6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、組織架構及運營團隊優化調整後仍處於磨合階段及相關的業務流程仍有待進一步完善。

未來計劃及前景

本集團預期儘管物業行業的競爭壓力在可預見未來難以顯著減緩，但行業規範化、多元化發展趨勢明顯，較大規模的存量市場仍有可繼續挖掘的較大潛力。為此，本集團計劃重點實施以下舉措以提升市場競爭力。

進一步細化及量化內部服務質量檢查的要求，提升內部服務的考核標準，直擊服務過程中的薄弱環節，持續加強對服務質量的管控力度。

進一步增強具體項目服務過程和結果的透明化程度，加強與客戶的有效溝通，定期向客戶反饋其重點關注的收入支出項的發生情況。

進一步創新節能減排的有效實施措施，對符合條件的小區實施定制化的能源管理方案。

進一步加快增值服務各項具體業務的有效落地，完成自內部組織架構、運營團隊到與外部合作者的磨合，完善業務流程體系，積極擴大增值服務的規模。

進一步強化市場拓展團隊及市場信息渠道的建設，加強對市場拓展人員專業能力的培訓力度，提升本集團獲取高質量項目的能力。

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2024年6月30日止六個月的約人民幣434.4百萬元減少約4.0%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣417.0百萬元。

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					
	2025年 人民幣千元	%	2024年 人民幣千元	%	變動 人民幣千元	%
物業管理服務	388,330	93.1	394,461	90.8	(6,131)	(1.6)
物業開發商增值服務	2,347	0.6	5,678	1.3	(3,331)	(58.7)
社區增值服務	26,367	6.3	34,225	7.9	(7,858)	(23.0)
	<u>417,044</u>	<u>100</u>	<u>434,364</u>	<u>100</u>	<u>(17,320)</u>	<u>(4.0)</u>

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣394.5百萬元減少約1.6%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣388.3百萬元，主要由於本集團期內管理的物業管理項目數量減少及2025年新拓項目收入確認時點主要在二季度確認，且新簽訂物業服務合同定價下調所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣5.7百萬元減少約58.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.3百萬元，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2024年6月30日止六個月的約人民幣34.2百萬元減少約23.0%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣26.4百萬元，主要由於(i)2025年新拓項目收入確認時點主要在二季度；及(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2024年6月30日止六個月的約人民幣288.3百萬元減少約1.6%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣283.7百萬元，主要由於物業管理項目數量減少，使僱員人數減少而導致僱員福利開支減少。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣146.0百萬元減少約8.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣133.3百萬元，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2024年6月30日止六個月的約33.6%減少至截至2025年6月30日止六個月的約32.0%。該等減少主要由於(i)本集團期內管理的物業管理項目數量減少及2025年度新拓項目收入確認時點主要在二季度；及(ii)新簽訂物業服務合同物業費定價下調所致。

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			
	2025年		2024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	123,489	31.8	129,266	32.8
物業開發商增值服務	717	30.5	1,814	32.0
社區增值服務	9,100	34.5	14,935	43.7
	<u>133,306</u>	<u>32.0</u>	<u>146,015</u>	<u>33.6</u>

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約32.8%減少至截至2025年6月30日止六個月的約31.8%，主要是由於新物業維護成本增高，物業的現代化設施增多所致。

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2024年6月30日止六個月的約32.0%減少至截至2025年6月30日止六個月的約30.5%，主要由於物業開發商增值服務成本增加所致。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約43.7%減少至截至2025年6月30日止六個月的約34.5%，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2024年6月30日止六個月的支出淨額約人民幣0.4百萬元減少約45.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣0.2百萬元，主要由於增值稅退稅增加所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣3.2百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.8百萬元，減少約13%，主要由於營銷活動開支及僱員福利開支減少，與本集團的在管物業項目減少相符。

行政開支

行政開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣30.4百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣31.1百萬元，增幅約為2.3%。行政開支的增加乃由於因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租賃負債利息開支。

所得稅開支

所得稅開支於截至2024年6月30日止六個月約為人民幣23.8百萬元，減少約3.2%至截至2025年6月30日止六個月約為人民幣23.1百萬元。

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2024年6月30日止六個月的約人民幣66.0百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣143.6百萬元。

本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣63.2百萬元大幅增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣140.1百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備由截至2024年12月31日的約人民幣22.7百萬元減少至截至2025年6月30日的約人民幣21.2百萬元，減少約6.4%，主要由於期內物業及設備折舊所致。

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2024年12月31日的約人民幣111.3百萬元減少至截至2025年6月30日的約人民幣106.7百萬元，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2024年12月31日的約人民幣350.9百萬元減少至截至2025年6月30日的約人民幣347.4百萬元，減少約1.0%。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2024年12月31日的約人民幣56.6百萬元增加至截至2025年6月30日的約人民幣81.6百萬元，增加約44.2%。

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2024年12月31日的約人民幣78.1百萬元減少至截至2025年6月30日的約人民幣73.4百萬元，減少約6.0%，主要由於本集團執行降低採購成本及降低貿易應付款賬齡的經營策略。

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2024年12月31日的約人民幣295.6百萬元增加至截至2025年6月30日的約人民幣334.7百萬元，主要由於未經授權的擔保所產生的應付款項約人民幣28.0百萬元。

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2024年12月31日的約人民幣121.7百萬元減少至截至2025年6月30日的約人民幣74.0百萬元，主要由於逐步退出部分盈利能力較差的物業項目及業務擴張增長速度放緩，導致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2025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44.1百萬元及約人民幣1.7百萬元。截至2024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60.8百萬元及約人民幣2.5百萬元。於整個相關期間內，受限制銀行存款維持穩定。

於2025年6月30日，本集團的銀行借款約為人民幣12.9百萬元，須於一年內或按要求償還（2024年12月31日：人民幣18.6百萬元，其中約人民幣12.1百萬元須於一年內或按要求償還）。於2025年6月30日，本集團目前所有銀行借款以人民幣計值及按固定利率計息。於2025年6月30日及2024年12月31日，所有銀行借款均以上海保集物業管理有限公司的100%股權作抵押。

本集團財務狀況得到很大改善。截至2025年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣165.2百萬元，而本集團截至2024年12月31日的流動負債淨額則約為人民幣305.2百萬元。截至2025年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為0.75，而本集團截至2024年12月31日的流動比率則約為0.61。

於2025年6月30日，以本集團負債總額除以本集團資產總值計算的資產負債比率為95.1%（截至2024年6月30日止六個月：107.2%）。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

除已計提撥備及負債的未經授權的已質押股份及未經授權的擔保（詳情如下）外，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。

未經授權的股份質押

誠如本公司日期為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服務（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）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）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，並責令於2024年3月恢復繼續執行該案件。於2024年12月，其中一項已質押物業已成功拍賣。到2025年6月，另有兩項物業已成功拍賣。

本集團於2025年6月30日已就未經授權已質押股份的虧損確認撥備約人民幣58,924,000元。

有關詳情，請參閱本公司日期為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

茲提述本公司日期分別為2024年11月13日、2025年12月13日及2025年5月16日的公告(「**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)、浙江禾源物業服務有限公司(「**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物業服務集團有限公司)(「**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(「**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(「**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，由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訂立，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(「**執行通知書**」)，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執行通知書。

於2025年5月，上海金轅及上海智金（作為申請人）與巢湖旭彤、佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成（作為被執行人）（「**被執行人**」）訂立執行和解協議（「**執行和解協議**」），據此，（其中包括）上海金轅及上海智金各自同意清償被執行人於股權轉讓協議項下的全部責任及金額為人民幣86,000,000元的擔保，其中(i)人民幣43,000,000元已由佳源創盛或其關聯方透過轉讓1,034個停車位的方式清償；及(ii)餘下人民幣43,000,000元將由浙江禾源及浙江智想大成以現金分四期清償。於2025年6月30日，本集團已根據執行和解協議的條款清償人民幣15,000,000元，而尚未償還的人民幣28,000,000元將於2025年12月31日前悉數到期。因此，本集團於期內錄得未經授權擔保虧損撥回人民幣109,340,000元，當中包括(i)人民幣66,340,000元（為撥備與調解金額之間的差額）；及(ii)歸屬於停車位的人民幣43,000,000元。餘下人民幣43,000,000元的撥備已重新分類為其他應付款項，具體取決於付款時間表及佳源創盛的潛在收回款項。

除上文所披露者外，於2025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2025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。

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。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2025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2025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2025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2025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2025年6月30日，誠如本公司截至2024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2025年6月30日，本集團有5,685名全職僱員。截至2025年6月30日止六個月的總員工成本約為人民幣190.0百萬元。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

於2025年6月30日後，本公司或本集團概無進行任何重大期後事項。

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，著重於對全體股東秉持透明度、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2025年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則載列的守則條文，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。李猛先生獲委任為董事會主席，自2024年12月10日起生效。目前，本公司並無委任總裁。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委任總裁。

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**」），作為本公司董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至2025年6月30日止六個月一直遵守標準守則所規定的交易標準。

董事及高級管理層資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自2024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

本公司審核委員會有三名成員，包括三名獨立非執行董事，即崔艷女士（審核委員會主席）、張辰先生及蔡思韜先生。審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並與本公司管理層就財務報告事宜（包括審閱本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料）進行討論。

本公司獨立外部核數師羅申美會計師事務所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」審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料。

中期股利

董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股利（截至2024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2025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（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。

截至2025年6月30日，本公司概無持有庫存股份。

股份計劃

於截至2025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、相關股份及債券的權益及淡倉

於2025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2025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	權益性質	所持股份或 證券數目	佔本公司權益 的概約百分比
Valuable Capital Group Limited (「VCGL」)	於受控制法團的權益	450,162,046 (L) ⁽²⁾	73.59%
Consolidated Capital Group Holding Limited (「CGHL」)	於受控制法團的權益	450,162,046 (L) ⁽²⁾	73.59%
華盛資本証券有限公司 (「VCL」)	實益擁有人	450,000,000 (L) ⁽²⁾	73.56%
	證券及期貨條例第317(1) (a)條所述股份購買協議 之一致行動人士	162,046 (L) ⁽²⁾	0.03%
Linkto Tech Limited (「Linkto」)	證券及期貨條例第317(1) (a)條所述股份購買協議 之一致行動人士	450,000,000 (L) ⁽³⁾	73.56%
	實益擁有人	162,046 (L) ⁽²⁾	0.03%
First Leading Trading Limited	實益擁有人	32,124,000 (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2025年6月30日，VCL由CGHL直接及全資擁有，CGHL則由VCGL直接及全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，CGHL及VCGL個別被視為於VCL擁有的450,162,046股股份中擁有權益。
- (3) 於2025年6月30日，Linkto及VCL為證券及期貨條例第317(1)(a)條所述股份購買協議的一致行動方，因此，根據證券及期貨條例第317及318條，Linkto被視為於VCL實益擁有之450,000,000股股份中擁有權益，而VCL被視為於Linkto實益擁有之162,046股股份中擁有權益。
- (4) 於2025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2025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20至36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 貴集團於2025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。

執業會計師

2025年8月29日

中期簡明合併全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	417,044	434,364
服務及銷售成本		<u>(283,738)</u>	<u>(288,349)</u>
毛利		133,306	146,015
其他收入及支出淨額	7	(216)	(399)
其他收益及虧損淨額	8	375	(1,584)
金融資產減值虧損		(29,578)	(13,183)
未經授權已質押股份虧損	18(a)	(12,062)	(5,881)
未經授權擔保虧損撥回／(虧損)	18(b)	109,340	(753)
銷售及營銷開支		(2,792)	(3,209)
行政開支		(31,107)	(30,420)
融資成本	10	(417)	(655)
應佔一間聯營公司業績		<u>(176)</u>	<u>(100)</u>
除稅前利潤		166,673	89,831
所得稅開支	11	<u>(23,088)</u>	<u>(23,843)</u>
期內利潤及全面收益總額	9	<u>143,585</u>	<u>65,988</u>
以下各方應佔期內利潤及全面收益總額：			
－ 本公司擁有人		140,063	63,178
－ 非控股權益		<u>3,522</u>	<u>2,810</u>
		<u>143,585</u>	<u>65,988</u>
本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元表示）			
－ 基本及攤薄	12	<u>0.23</u>	<u>0.10</u>

中期簡明合併財務狀況表

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	21,231	22,692
使用權資產		2,063	2,301
無形資產		106,690	111,340
於一間聯營公司的權益		1,259	1,435
遞延所得稅資產		69,732	68,758
		<u>200,975</u>	<u>206,526</u>
流動資產			
存貨		661	680
貿易及其他應收款項	15	438,176	414,548
受限制銀行存款		1,657	2,515
現金及現金等價物		44,096	60,762
		<u>484,590</u>	<u>478,505</u>
資產總值		<u>685,565</u>	<u>685,031</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		4,380	(135,683)
		<u>9,605</u>	<u>(130,458)</u>
非控股權益		<u>23,696</u>	<u>22,390</u>
權益／(權益虧絀)總額		<u>33,301</u>	<u>(108,068)</u>

中期簡明合併財務狀況表

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
負債			
非流動負債			
銀行借款		—	6,454
租賃負債		1,603	1,826
遞延所得稅負債		916	1,086
		<u>2,519</u>	<u>9,366</u>
流動負債			
合約負債		73,993	121,664
銀行借款		12,930	12,127
租賃負債		442	434
撥備	18	58,924	199,202
貿易及其他應付款項	17	408,055	373,674
即期所得稅負債		95,401	76,632
		<u>649,745</u>	<u>783,733</u>
負債總額		<u>652,264</u>	<u>793,099</u>
權益及負債總額		<u>685,565</u>	<u>685,031</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 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	權益總額 人民幣千元
於2025年1月1日的結餘(經審核)	5,225	(135,683)	(130,458)	22,390	(108,068)
全面收益總額：					
期內利潤	—	140,063	140,063	3,522	143,585
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：					
已付股息	—	—	—	(2,216)	(2,216)
於2025年6月30日的結餘(未經審核)	<u>5,225</u>	<u>4,380</u>	<u>9,605</u>	<u>23,696</u>	<u>33,301</u>
於2024年1月1日的結餘(經審核)	5,225	(143,840)	(138,615)	26,814	(111,801)
全面收益總額：					
期內利潤	—	63,178	63,178	2,810	65,988
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：					
將附屬公司之權益售予非控股權益	—	—	—	(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>

中期簡明合併現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量		
經營(所用)/所得現金	(2,157)	29,202
已付所得稅	(5,463)	(3,332)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(7,620)	25,870
投資活動現金流量		
購買物業及設備	(1,228)	(4,551)
出售物業及設備所得款項	627	—
出售附屬公司所得款項	—	(65)
已收利息	54	125
投資活動所用現金淨額	(547)	(4,491)
融資活動現金流量		
租賃付款	(254)	—
已付銀行借款利息	(378)	(691)
償還銀行借款	(5,651)	(5,651)
已付非控股權益的股利	(2,216)	—
融資活動所用現金淨額	(8,499)	(6,342)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(16,666)	15,037
期初現金及現金等價物	60,762	48,041
期末現金及現金等價物	44,096	63,078

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。

本公司董事認為，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）為本公司的直接控股公司。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。

除非另有說明，截至2025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審閱，惟未經審核。

1.2 編製基準

本未經審核中期財務資料已根據香港會計師公會（「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」及聯交所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2024年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。編製本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2024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 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團已應用於2025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財務資料產生任何重大影響。

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2024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2025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

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）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主要經營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。主要經營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，本公司主要經營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」）且彼等均位於中國。並無披露客戶的地區分部資料。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2025年6月30日及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	388,330	394,461
物業開發商增值服務	2,347	5,678
社區增值服務	26,367	34,225
	<u>417,044</u>	<u>434,364</u>
收入確認：		
— 一段時間	414,308	428,588
— 某個時間點	2,736	5,776
	<u>417,044</u>	<u>434,364</u>

截至2025年及2024年6月30日止六個月，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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	170	691
增值稅退稅	283	65
銀行存款利息收入	54	125
滯納金及罰款	(368)	(2,112)
收回壞賬	—	1,132
其他	(355)	(300)
	<u>(216)</u>	<u>(399)</u>

8 其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司的虧損	—	(1,079)
出售物業及設備的收益／(虧損)	415	(505)
其他	(40)	—
	<u>375</u>	<u>(1,584)</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
使用權資產折舊	238	—
物業及設備折舊	2,446	5,646
無形資產攤銷	4,650	4,738
已售存貨成本	2,831	2,954
短期租賃開支	1,148	1,032

10 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息開支	378	655
租賃負債利息開支	39	—
	<u>417</u>	<u>655</u>

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅開支	24,232	20,459
遞延所得稅(抵免)/開支	(1,144)	3,384
	<u>23,088</u>	<u>23,843</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，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

由於本集團於截至2025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2024年6月30日止六個月：無）。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及相關法規，本集團於中國業務之企業所得稅撥備乃就截至2025年6月30日止六個月各期間之應課稅收入按適用企業所得稅稅率（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	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>140,063</u>	<u>63,178</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>0.23</u>	<u>0.10</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2025年及2024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2025年6月30日止六個月的任何中期股利（截至2024年6月30日止六個月：無）。

14 物業及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團購入物業及設備約人民幣1,228,000元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣4,551,000元）。

15 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	347,360	350,920
其他應收款項	81,630	56,602
預付款項	9,186	7,026
貿易及其他應收款項	<u>438,176</u>	<u>414,548</u>

(a) 貿易應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	653,376	644,230
減：減值撥備	<u>(306,016)</u>	<u>(293,310)</u>
	<u>347,360</u>	<u>350,920</u>

15 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項(續)

按發票日期及扣除減值撥備呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	40,871	154,770
61-180天	36,706	12,251
181-365天	114,745	28,134
1-2年	64,497	48,188
2-3年	34,493	70,541
3-4年	40,356	26,376
4-5年	13,178	8,915
5年以上	2,514	1,745
	<u>347,360</u>	<u>350,920</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2024年1月1日(經審核)、2024年12月31日 (經審核)、2025年1月1日(經審核)及 2025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2024年1月1日(經審核)、2024年12月31日 (經審核)、2025年1月1日(經審核)及 2025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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	73,374	78,094
其他應付款項		
－ 公用事業費及其他費用	100,626	51,853
－ 業主維修基金	40,471	39,789
－ 已收按金	84,088	84,042
－ 來自VCL之貸款	3,408	3,700
－ 應付未經授權擔保(附註18(b))	28,000	—
－ 應付工資	44,113	55,728
－ 其他應付稅項	15,565	16,964
－ 其他	18,410	43,504
	334,681	295,580
	408,055	373,674

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	25,562	39,987
61-180天	15,155	9,636
181-365天	10,565	7,067
1年以上	22,092	21,404
	73,374	78,094

18 撥備

	未經授權 已質押 股份虧損 人民幣千元	未經授權 擔保虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	46,862	152,340	199,202
重新分類為其他應付款項	–	(43,000)	(43,000)
於合併全面收益表的開支／(抵免)	12,062	(109,340)	(97,278)
於2025年6月30日	58,924	–	58,924
於2024年1月1日	49,315	123,000	172,315
於合併全面收益表的開支	5,881	753	6,634
於2024年6月30日	55,196	123,753	178,949

a) 未經授權已質押股份虧損

誠如本公司日期為2024年9月25日及2024年9月30日的公告所詳述，經識別後，於2022年3月，本公司的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」）未經本公司當時董事會及高級管理層的許可或授權，訂立未經授權及未披露的股權出質合同。根據該合同，浙江禾源已同意質押其於浙江佳源服務之股權及其所有相關權益（「已質押股份」）。該質押旨在為沈天晴先生（「沈先生」），於訂立合同的重大時刻，為本公司當時的最終控股股東（作為借款人）於來自外部貸款人的個人貸款人民幣80,000,000元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當時的關聯方所持有的物業提供額外擔保，以及由一名當時的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。直至2024年12月，其中一項已質押物業已成功拍賣。於2025年6月前，新增兩項物業已成功拍賣。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。於2025年6月30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58,924,000元（2024年12月31日：人民幣46,862,000元），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。

18 撥備(續)

b) 未經授權擔保虧損

誠如日期為2024年11月13日及2024年12月13日的公告所詳述，於2023年7月27日，本公司兩家間接全資中國附屬公司浙江禾源及浙江佳源服務(統稱為「相關附屬公司」)(作為擔保人)與兩名獨立第三方(作為債權人(「債權人」))訂立未經授權的擔保。該等協議亦涉及一家由沈先生控制的公司(作為擔保人(「前關聯方」))，並規定相關附屬公司與前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)同意向兩家獨立第三方(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(「上海仲裁委」)提起仲裁。於2024年4月，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)，並經上海仲裁庭以仲裁調解書確認。

於2024年11月，本公司就撤回仲裁調解書及不予強制執行仲裁調解書提交申請，極力抗辯，以保障及維護本集團的合法權益。

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，否則擔保人將承擔同等責任。

18 撥備 (續)

b) 未經授權擔保虧損 (續)

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。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。

截至2024年12月31日止年度，根據仲裁調解書規定的仲裁及處罰費用，本集團確認未經授權擔保虧損撥備約人民幣152,340,000元。此撥備已取代於2024年6月30日根據與未經授權擔保有關的股權轉讓代價確認的財務擔保負債約人民幣123,753,000元。

於2025年5月，債權人、巢湖旭彤、相關附屬公司及前關聯方訂立執行和解協議，以清償於未經授權擔保協議項下的全部責任人民幣86,000,000元。清償包括通過前關聯方轉讓1,034個停車位獲得的人民幣43,000,000元及相關附屬公司支付的現金人民幣43,000,000元，分四期支付，於2025年12月31日前悉數到期。

因此，本集團確認撥備撥回人民幣109,340,000元，其中人民幣66,340,000元（撥備與調解金額之間的差額）及歸屬於停車位的人民幣43,000,000元。餘下人民幣43,000,000元的撥備已重新分類為其他應付款項，具體取決於付款時間表及從前關聯方收回的潛在款項。

直至2025年6月，應付未經授權擔保人民幣15,000,000元已根據執行和解協議的條款進行結算。於2025年6月30日，本集團未償付的應付未經授權擔保達至人民幣28,000,000元，將於2025年12月31日前悉數到期。

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	<u>148</u>	<u>226</u>

20 或有負債

除已就撥備及負債入賬的未經授權已質押股份及未經授權擔保（詳情載於中期財務資料附註18）外，於2025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

本公司或本集團於2025年6月30日後並無進行重大期後事項。

22 批准財務資料

截至2025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2025年8月29日獲董事會批准及授權刊發。