佳源服務控股有限公司

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED

2026
中期報告

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號 :1153



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	19
中期簡明綜合全面收益表	21
中期簡明綜合財務狀況表	22
中期簡明綜合權益變動表	24
中期簡明綜合現金流量表	25
中期財務資料附註	26

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
（於2026年5月15日辭任）

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
樊國民先生
（於2026年1月20日獲委任）
梁君慧女士
（於2026年1月20日辭任）

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：
浙江六和(嘉興)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
涇水路791號啟紅大廈A幢10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
樊國民先生
（於2026年1月20日獲委任）
梁君慧女士
（於2026年1月20日辭任）

股份代號

1153

公司網站

http://jy-fw.cn/

市場回顧

2026年上半年，行業整體正在加速向基層民生治理與城市運營主要載體轉型。

國家政策層面，《政府工作報告》首次將「實施物業服務質量提升行動」與「好房子」建設並列提出；《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃綱要》亦明確提高物業服務質量、推動品牌化標準化發展；《城市更新「十五五」規劃》將「物業服務質量提升行動」列為14項重大工程之一。物業行業的國家頂層定位進一步明確，在社會經濟發展中的地位也進一步提升。

法律法規方面，《國務院2026年度立法工作計劃》將《物業管理條例》列入預備修訂項目，強化服務契約屬性；住建部《住房公積金管理條例（修訂徵求意見稿）》首次將「支付自住住房物業費」納入法定提取情形，與購房、租房、裝修並列，為提升物業費收繳率提供制度紅利。

此外，物業服務透明化進程加速，各地普遍建立強制公示制度，部分地區更將公示情況納入物業信用評級體系行業信用建設亦取得實質性進展，多地自2026年起施行物業服務企業信用等級評價管理辦法。

業務回顧

於2026年6月30日，本集團擁有258個物業管理項目，合約建築面積約為52.8百萬平方米，較2025年同期擁有265個物業管理項目，合約建築面積約為54.2百萬平方米均分別下降約2.6%。於2026年6月30日，本集團擁有在管建築面積約45.8百萬平方米，較2025年同期約44.5百萬平方米增加約2.9%。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持續有效的市場拓展活動。

本集團截至2026年6月30日止六個月的收入約為人民幣409.0百萬元，較2025年同期約人民幣417.0百萬元減少約1.9%。本集團截至2026年6月30日止六個月的毛利約為人民幣129.6百萬元，較2025年同期約人民幣133.3百萬元減少約2.8%。本集團截至2026年6月30日止六個月的毛利率約為31.7%，而2025年同期的毛利率則約為32.0%。本集團截至2026年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣18.4百萬元，較2025年同期約人民幣143.6百萬元大幅下降，主要原因是同期受益於未經授權擔保撥備的一次性撥回，而本期並無該等影響。

就物業管理服務業務而言，截至2026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376.4百萬元，較2025年同期下降約3.1%，物業管理服務業務的收入佔本集團總收入下降至約92.0%，物業管理服務業務收入的下降主要是由於2025年下半年退出了部分平均物業費單價較高但現金流持續表現不佳的商業項目以及部分住宅項目的降價續約所致。

就物業開發商增值服務而言，截至2026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2.9百萬元，較2025年同期上升約22.7%，物業開發商增值服務收入佔本集團總收入約為0.7%。物業開發商增值服務收入的增長乃主要由於為資信良好的開發商提供的增值服務增加。

就社區增值服務而言，截至2026年6月30日止六個月，社區增值服務的收入約為人民幣29.7百萬元，較2025年同期上升約12.8%。截至2026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7.3%，較2025年同期略有上升約1個百分點。社區增值服務的收入增長乃主要由於本集團有關於社區增值服務的業務模式、業務流程、組織架構及運營團隊多方面優化調整後拓展了新客戶群體。

未來計劃及前景

國家頂層設計的高定位以及各級政府多項配套措施的實施，為物業行業的高質量發展注入了新動力，本集團將緊扣穩中求進、價值躍升的發展主線，重點推進實施以下五項競爭舉措，提升市場競爭地位。

一、 緊跟時代與行業發展趨勢，拓寬全員認知視野，融合ESG發展理念，「自上而下、自下而上」雙向驅動塑造適配基層民生治理及城市運營角色的企業文化和市場品牌形象。

二、 聚焦高級管理人員在戰略佈局、創新經營、風險管控、數智化管理及客戶深度運維等五大核心能力的進階，落地專項提升計劃，打造一支懂運營、善管理、能創新、敢擔當的現代化高階管理團隊。

三、 以安全透明運營為基，以成本領先戰略為綱，深化業務流程的隱形化改造，強化服務結果的驚喜點設計，提升「無感服務」和「情緒價值服務」的滲透率，竭力為業主打造高效不擾、溫情共鳴的園區服務生態。

四、 深化財務精細化管控體系建設，推動財務管理從事後核算向事前預判、事中管控、事後賦能的全鏈條升級，全面提升財務管理、數據分析、經營評價、業務賦能、風險防控等方面的綜合能力。

五、 以場景化運營重塑園區生活服務價值新生態為切入視角，全面性思考、系統化佈局園區生活服務業務，力爭在業務範圍、營銷模式、團隊建設等方面實現新的突破，培育企業經營發展的第二增長曲線。

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2025年6月30日止六個月的約人民幣417.0百萬元減少約1.9%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣409.0百萬元。

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					
	2026年		2025年		變動	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	376,397	92.0	388,330	93.1	(11,933)	(3.1)
物業開發商增值服務	2,880	0.7	2,347	0.6	533	22.7
社區增值服務	29,742	7.3	26,367	6.3	3,375	12.8
	409,019	100	417,044	100	(8,025)	(1.9)

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣388.3百萬元減少約3.1%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣376.4百萬元，主要由於2025年下半年退出了部分平均物業費單價較高但現金流持續表現不佳的商業項目以及部分住宅項目的降價續約所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.3百萬元增加約22.7%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣2.9百萬元，主要由於為資信良好的開發商提供的增值服務增加。

社區增值服務

社區增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣26.4百萬元增加約12.8%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣29.7百萬元，主要由於本集團對社區增值服務的業務模式、業務流程、組織架構及運營團隊多方面優化調整後拓展了新客戶群體。

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2025年6月30日止六個月的約人民幣283.7百萬元減少約1.5%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣279.4百萬元，主要由於人員結構優化，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2025年6月30日止六個月的約人民幣133.3百萬元減少約2.8%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣129.6百萬元，主要由於本集團物業管理服務收入減少所致。

毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約32.0%減少至截至2026年6月30日止六個月的約31.7%。該等減少主要由於部分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			
	2026年		2025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	**118,002**	**31.4**	123,489	31.8
物業開發商增值服務	**897**	**31.1**	717	30.5
社區增值服務	**10,737**	**36.1**	9,100	34.5
	129,636	**31.7**	133,306	32.0

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約31.8%減少至截至2026年6月30日止六個月的約31.4%，主要是由於部分物業項目降價所致。

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2025年6月30日止六個月的約30.5%略上升至截至2026年6月30日止六個月的約31.1%，主要由於物業開發商增值服務成本下降所致。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約34.5%增加至截至2026年6月30日止六個月的約36.1%，主要由於社區增值服務成本下降所致。

其他收入及支出淨額

本集團其他收入及支出由截至2025年6月30日止六個月的支出淨額約人民幣0.2百萬元轉變為截至2026年6月30日止六個月的收入淨額約人民幣1.7百萬元，主要由於確認的壞賬回收增加所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.8百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣3.2百萬元，增加約14.7%，主要由於為提升市場推廣效果而致營銷開支增加。

行政開支

行政開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣31.1百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣35.9百萬元，增幅約為15.3%。行政開支的增加乃由於審計及法律事務費及軟件系統集成的攤銷費用增加。

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2025年6月30日止六個月約為人民幣23.1百萬元，增加約12.6%至截至2026年6月30日止六個月約為人民幣26.0百萬元。

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2025年6月30日止六個月的約人民幣143.6百萬元下降至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣18.4百萬元。

本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣140.1百萬元大幅下降至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣14.9百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備由截至2025年12月31日的約人民幣19.2百萬元減少至截至2026年6月30日的約人民幣17.7百萬元，減少約7.6%，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2025年12月31日的約人民幣102.8百萬元減少至截至2026年6月30日的約人民幣99.7百萬元，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2025年12月31日的約人民幣391.2百萬元減少至截至2026年6月30日的約人民幣358.2百萬元，減少約8.4%。該減少主要由於本集團期內回收業主以前年度欠款增加所致。

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2025年12月31日的約人民幣72.5百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣74.2百萬元，增加約2.3%。

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2025年12月31日的約人民幣76.7百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣84.0百萬元，增加約9.4%，主要由於本集團實施透過延長供應商付款週期管理營運資金的經營策略。

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2025年12月31日的約人民幣313.5百萬元下降至截至2026年6月30日的約人民幣297.7百萬元。

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2025年12月31日的約人民幣122.5百萬元減少至截至2026年6月30日的約人民幣72.3百萬元，主要由於上年末較大規模預收在本年結轉收入確認導致的正常下降。

流動資金、財務資源及資本架構

截至2026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47.7百萬元及約人民幣7.5百萬元。截至2025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33.9百萬元及約人民幣1.7百萬元。於整個相關期間內，流動資金大幅上升。

於2026年6月30日，本集團的銀行借款按要求償還，於整個相關期間內未取得新的銀行借款。

本集團財務狀況持續得到改善。截至2026年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣129.7百萬元，而本集團截至2025年12月31日的流動負債淨額則約為人民幣177.7百萬元。截至2026年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為0.79，而本集團截至2025年12月31日的流動比率則約為0.74。

於2026年6月30日，本集團按總負債除以總資產計算的資產負債比率為92.4%（2025年12月31日：97.0%）。

根據一般授權配售新股份及配售事項所得款項用途

於2026年4月15日，本公司與寶時證券有限公司(「**配售代理**」)訂立配售協議(「**配售協議**」)，據此，本公司已有條件同意透過配售代理按盡力基準，按每股配售股份0.25港元的配售價(「**配售事項**」)，向配售對象(該等配售對象及其最終實益擁有人均須為獨立第三方)配售最多60,500,000股本公司普通股(「**配售股份**」)。按每股股份面值0.01港元計算，配售股份的總面值為605,000港元。本公司股份於2026年4月15日(即配售協議日期)的收市價為0.265港元。

董事認為，配售事項乃透過股本市場籌集額外資金良機，並將會鞏固本集團的財務狀況。

如本公司日期為2026年4月15日及2026年4月24日的公告所載，配售股份已根據一般授權按配售價每股配售股份0.25港元成功配售予兩名承配人，有關股份與其他普通股享有同等地位。該兩名配售對象為(i)數通設備有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由個人投資者魏晉兵先生全資擁有；及(ii)佳華服務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由個人投資者王偉先生全資擁有。所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關開支後)分別約為15.13百萬港元及14.85百萬港元。按約14,850,000港元的配售所得款項淨額計算，每股配售股份的發行價淨額約為0.245港元。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，承配人及其最終實益擁有人均是獨立第三方，且概無承配人已於配售事項完成後成為主要股東(定義見上市規則)。

於2026年6月30日，配售事項所得款項淨額的使用情況如下：

	配售事項所得款項淨額的計劃用途	直至2026年6月30日已動用的實際金額	直至2026年6月30日未動用的配售事項所得款項淨額	擬定用途的預期時間表
	千港元	*千港元*	*千港元*	
本集團一般營運資金，包括租金款項、員工成本、專業費用及其他一般行政及營運開支，以及用於結算未償還應付款項	14,850	12,935	1,915	2026年底前

於2026年6月30日，配售事項所得款項淨額約1.92百萬港元尚未按計劃動用，預期將於2026年底前悉數動用。所有未動用的配售事項所得款項淨額已存放於香港一間持牌銀行。

資本承擔

於2026年6月30日，本集團的資本承擔為對一家聯營企業尚未實繳的註冊資本人民幣175,000元。

或有負債

於2026年6月30日，除已計提撥備的未經授權的已質押股份（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綜合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日止年度的經審核綜合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。到2025年12月，其中三項已質押物業獲成功拍賣。

於2026年2月，本集團獲悉，臧先生已將其在股份質押協議以及有關浙江禾源的相關執行程序項下的全部權利及權益轉讓予兩名獨立第三方（「**新債權人**」）；且臧先生已向法院申請撤回針對浙江禾源的執行申請。

為清償尚未償還債務及促使已質押股份獲解除質押，於報告期結束後，於2026年7月，新債權人向浙江禾源發出通知，要求作為貸款未償還本金及利息部分還款的人民幣70,000,000元的償還須於180個工作日內支付，並表示剩餘未償還款項的還款安排將另行書面通知。於本報告日期，本集團已償還人民幣31,000,000元。所要求款項的剩餘餘額的清償以及未償還貸款的最終還款條款仍有待與新債權人進一步磋商，尚未確定。

截至2026年6月30日，本集團就未獲授權已質押股份產生的損失確認計提撥備約人民幣73.6百萬元。該金額乃基於於該日期可取得的資料，為本集團就股份質押協議相關義務可能產生的現金流出作出的最佳估計。

除上文所披露者外，於2026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2026年6月30日，本集團的重大資產抵押如下：

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，及於2026年6月30日及本報告日期，該等已質押股份仍處於質押狀態。股份質押協議的訂立未經本公司董事會及高級管理層的許可或授權；有關債務於2026年2月轉讓後，該等已質押股份的質押登記已相應更新以反映質權人的變更。

有關持續經營的重大不確定性的額外資料

本公司獨立外部核數師羅申美會計師事務所就本集團截至2026年6月30日止六個月發表了有關持續經營的重大不確定性。詳情於本報告的獨立審閱報告內披露。

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2026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

本集團於2026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2026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2026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2026年6月30日，誠如本公司截至2025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2026年6月30日，本集團有5,574名全職僱員。截至2026年6月30日止六個月的總員工成本約為人民幣185.0百萬元。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

除上文「或有負債 – 未經授權的股份質押」分節所述事項外（包括2026年7月新債權人提出人民幣70,000,000元的還款要求以及本公司自其最終控股公司Valuable Capital Group Ltd（「**VCGL**」）取得人民幣70,000,000元貸款用於補充本集團的一般營運資金，該貸款為無抵押、按每年4%計息、自款項到賬之日起360天內償還及構成上市規則第14A.90條項下完全獲豁免的財務資助；截至本報告日期，當中人民幣20,000,000元貸款已予以提取），於2026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。

致謝

本集團謹此向本集團管理層及全體員工，以及本集團的股東、業務夥伴及客戶，一直以來對本集團的持續支持致以衷心謝意。

承董事會命
佳源服務控股有限公司
主席兼執行董事
李猛

香港，2026年8月28日

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2026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2026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2025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2026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2026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2026年6月30日止六個月的中期股利（截至2025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2026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2026年6月30日，本公司概無持有庫存股份。

股份計劃

於截至2026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2026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2026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]	66.96%
Consolidated Capital Group Holding Limited（「**CGHL**」）	於受控制法團的權益	450,162,046 (L)[2]	66.96%
華盛資本証券有限公司（「**VCL**」）	實益擁有人	450,000,000 (L)[2]	66.96%
	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]	0.02%
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]	66.96%
	實益擁有人	162,046 (L)[2]	0.02%

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2026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2026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2026年6月30日，本公司已發行股份總數為672,209,000股。

除上述所披露者外，於2026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

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

我們已審閱載於第21至40頁之佳源服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）的中期財務資料，當中包括　貴集團於2026年6月30日之中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，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。我們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。我們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

我們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序。審閱範圍遠少於根據香港審計準則進行審核之範圍，故我們無法保證將知悉可能在審核中發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，並無發現任何事項，致使我們相信中期財務資料在所有重大方面未按照香港會計準則第34號編製。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意中期財務資料附註1.2.1，其顯示　貴集團於2026年6月30日的淨流動負債約為人民幣129,661,000元，以及累計虧損約為人民幣414,666,000元。該等情況及中期財務資料附註1.2.1所載的其他事項顯示存在可能對　貴集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。我們就此事項的結論並無修訂。

執業會計師

2026年8月28日

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月 2026年 **人民幣千元** **（未經審核）**	 2025年 人民幣千元 （未經審核）
收入	6	**409,019**	417,044
服務及銷售成本		**(279,383)**	(283,738)
毛利		**129,636**	133,306
其他收入及支出淨額	7	**1,690**	(216)
其他收益及虧損淨額	8	**(1,269)**	375
金融資產減值虧損	9	**(41,267)**	(29,578)
未經授權已質押股份虧損	19(a)	**(5,234)**	(12,062)
未經授權擔保虧損撥回	19(b)	**–**	109,340
銷售及營銷開支		**(3,203)**	(2,792)
行政開支		**(35,878)**	(31,107)
融資成本	11	**(119)**	(417)
應佔聯營公司業績		**53**	(176)
除税前利潤		**44,409**	166,673
所得税開支	12	**(26,000)**	(23,088)
期內利潤及全面收益總額	10	**18,409**	143,585
以下各方應佔期內利潤及全面收益總額：			
– 本公司擁有人		**14,883**	140,063
– 非控股權益		**3,526**	3,522
		18,409	143,585
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	13	**0.02**	0.23

	附註	2026年 6月30日 *人民幣千元* *（未經審核）*	2025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	15	**17,744**	19,194
使用權資產		**1,587**	1,825
無形資產		**99,690**	102,846
於聯營公司的權益		**1,903**	1,360
遞延所得稅資產		**62,312**	75,471
		183,236	200,696
流動資產			
存貨		**753**	944
貿易及其他應收款項	16	**445,667**	473,334
受限制銀行存款		**7,516**	1,699
現金及現金等價物		**47,700**	33,927
		501,636	509,904
資產總值		**684,872**	710,600
權益			
本公司擁有人應佔權益／（權益虧絀）			
股本	17	**5,777**	5,225
儲備		**21,271**	(6,629)
		27,048	(1,404)
非控股權益		**25,135**	22,652
權益總額		**52,183**	21,248

	附註	2026年6月30日 人民幣千元 （未經審核）	2025年12月31日 人民幣千元 （經審核）
負債			
非流動負債			
租賃負債		**1,145**	1,376
遞延所得稅負債		**247**	418
		1,392	1,794
流動負債			
合約負債		**72,291**	122,502
銀行借款		**–**	6,461
租賃負債		**458**	450
撥備	19	**73,648**	68,414
貿易及其他應付款項	18	**381,653**	390,279
即期所得稅負債		**103,247**	99,452
		631,297	687,558
負債總額		**632,689**	689,352
權益及負債總額		**684,872**	710,600

	本公司擁有人應佔				
	股本 *人民幣千元* *(附註17)*	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／（權益虧絀） *人民幣千元*
於2026年1月1日的結餘（經審核）	5,225	(6,629)	(1,404)	22,652	21,248
全面收益總額：					
期內利潤	–	14,883	14,883	3,526	18,409
發行股份*(附註17)*	552	13,017	13,569	–	13,569
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：					
已付股息	–	–	–	(1,043)	(1,043)
於2026年6月30日的結餘（未經審核）	5,777	21,271	27,048	25,135	52,183
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）	5,225	4,380	9,605	23,696	33,301

中期簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	*（未經審核）*
經營活動現金流量		
經營所得／（所用）現金	**19,092**	(2,157)
已付所得稅	**(9,393)**	(5,463)
經營活動所得／（所用）現金淨額	**9,699**	(7,620)
投資活動現金流量		
購買物業及設備	**(1,361)**	(1,228)
出售物業及設備所得款項	**245**	627
出售附屬公司所得款項	**(66)**	–
於一間聯營公司的注資	**(490)**	–
已收利息	**23**	54
投資活動所用現金淨額	**(1,649)**	(547)
融資活動現金流量		
發行股份所得款項	**13,817**	–
已付發行股份費用	**(248)**	–
租賃付款	**(254)**	(254)
已付銀行借款利息	**(88)**	(378)
償還銀行借款	**(6,461)**	(5,651)
已付非控股權益的股利	**(1,043)**	(2,216)
融資活動所得／（所用）現金淨額	**5,723**	(8,499)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	**13,773**	(16,666)
期初現金及現金等價物	**33,927**	60,762
期末現金及現金等價物	**47,700**	44,096

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 (「VCGL」)(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2026年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料(「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2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。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2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所使用者貫徹一致。

1 一般資料及編製基準*(續)*

1.2 編製基準*(續)*

1.2 1持續經營基準

於2026年6月30日，本集團擁有淨流動負債約人民幣129,661,000元及累計虧損約人民幣414,666,000元。此外，倘如附註19(a)所述的未經授權已質押股份被拍賣或出售，導致本集團失去對浙江智想大成物業服務集團有限公司(「浙江智想大成」)(前稱浙江佳源物業服務集團有限公司(「浙江佳源服務」)，亦為本公司的間接全資中國附屬公司)及其附屬公司的控制權，根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表的規定，則該等實體將從本集團的中期財務資料中取消綜合入賬。該等事件及情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。儘管如上文所述，該等中期財務資料已按持續經營基準編製，因本公司董事已審慎考慮本集團目前及預期未來流動資金的影響以及以下各項：

(i) 於報告期結束後，本集團已從最終控股公司VCGL取得人民幣70,000,000元的貸款融資。該融資擬補充本集團的一般營運資金，須自提取日期起360天內償還。詳情載於附註22。本公司董事認為，除非本集團有能力償還，否則VCGL不會要求償還，且其直接控股公司VCL將繼續提供或促使提供必要的財務支持，以使本集團能夠在債務到期時履行責任；

(ii) 董事會已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自報告期末起計至少十二個月期間，並將繼續評估政府政策、全球金融市場、經濟及業務環境的任何變動對本集團營運的影響。本集團將相應調整其物業管理業務的策略，以產生充足的經營現金流以履行當前及未來的責任；

(iii) 約人民幣72,291,000元的合約負債為非金融負債，將於下一期確認為收入；及

(iv) 根據就附註19(a)所述未經授權已質押股份獲得的法律意見，本集團擁有參與拍賣已質押股份或直接與相關債權人磋商以清償未償還債務及確保解除已質押股份的選擇權。本集團亦保有權利透過法律渠道對拍賣過程提出質疑。

於報告期結束後，本集團接獲相關債權人發出人民幣70,000,000元的還款催繳通知。本公司董事會認為，本集團將可收回該等已質押股份，且此事不會導致失去對浙江智想大成及其附屬公司的控制權。詳情載於附註19(a)。

1 一般資料及編製基準*(續)*

1.2 編製基準*(續)*

1.2 1持續經營基準(續)

此外，為改善本集團的財務狀況，本公司董事正積極探索股本或其他融資的不同替代方案。

經計及上文所述，本公司董事認為本集團將擁有充足財務資源以悉數應付其營運資金需求及於未來十二個月內到期之財務責任。因此，中期財務資料已按持續經營基準編製。

儘管如上文所述，管理層是否能夠實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團在近期產生充足經營現金流量及取得實益擁有人持續財務支持(且其水平須足以應付本集團營運資金需求)的能力。

倘本集團無法繼續持續經營，則須作出調整以將資產的價值重列至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別分類為流動資產及負債。這些潛在調整的影響尚未於該等中期財務資料中反映。

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2026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2025年12月31日止年度的年度綜合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2026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2026年6月30日及2025年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

6 收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	*（未經審核）*
服務類型		
物業管理服務	**376,397**	388,330
物業開發商增值服務	**2,880**	2,347
社區增值服務	**29,742**	26,367
	409,019	417,044
收入確認：		
– 一段時間	**402,782**	414,308
– 某個時間點	**6,237**	2,736
	409,019	417,044

截至2026年及2025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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	*（未經審核）*
政府補助	**136**	170
增值稅退稅	**235**	283
利息收入	**23**	54
滯納金及罰款	**(258)**	(368)
收回壞賬	**3,546**	–
其他	**(1,992)**	(355)
	1,690	(216)

8 其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	*（未經審核）*
滙兑虧損淨額	(185)	–
出售一間附屬公司的虧損	(1,098)	–
出售物業及設備的收益	13	415
其他	1	(40)
	(1,269)	375

9 金融資產減值虧損

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	*（未經審核）*
貿易應收款項減值虧損撥備	42,143	29,578
其他應收款項減值虧損撥備撥回	(876)	–
	41,267	29,578

10 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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	*（未經審核）*
使用權資產折舊	238	238
物業及設備折舊	2,469	2,446
無形資產攤銷	3,156	4,650
已售存貨成本	3,102	2,831
短期租賃開支	1,173	1,148

11 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	*（未經審核）*
銀行借款利息開支	**88**	378
租賃負債利息開支	**31**	39
	119	417

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	*（未經審核）*
即期所得稅開支	**13,054**	24,232
遞延所得稅開支／（抵免）	**12,946**	(1,144)
	26,000	23,088

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2026年及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。

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各期間之應課稅收入按25%的企業稅率計算，惟滿足享有其他優惠稅務待遇的條件（如小微企業適用5%優惠企業所得稅稅率）除外。

13 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	
	2026年	2025年
	（未經審核）	*（未經審核）*
本公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	**14,883**	140,063
已發行普通股加權平均數（千股）	**634,438**	611,709
每股基本盈利（人民幣元）	**0.02**	0.23

(b) 每股攤薄盈利

由於截至2026年及2025年6月30日止六個月概無發行在外的潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14 股利

董事會不建議派付截至2026年及2025年6月30日止六個月的任何中期股利。

15 物業及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團購入物業及設備約人民幣1,361,000元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣1,228,000元）。

16 貿易及其他應收款項

	2026年 6月30日 *人民幣千元* *（未經審核）*	2025年 12月31日 *人民幣千元* *（經審核）*
貿易應收款項(a)	358,209	391,180
其他應收款項	74,183	72,494
預付款項	13,275	9,660
貿易及其他應收款項	445,667	473,334

(a) 貿易應收款項

	2026年 6月30日 *人民幣千元* *（未經審核）*	2025年 12月31日 *人民幣千元* *（經審核）*
貿易應收款項	623,634	698,102
減：減值撥備	(265,425)	(306,922)
	358,209	391,180

16 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：

	2026年6月30日 ***人民幣千元*** ***(未經審核)***	2025年12月31日 *人民幣千元* *(經審核)*
0-60天	**31,236**	59,434
61-180天	**72,096**	51,700
181-365天	**86,357**	92,531
1-2年	**110,014**	112,467
2-3年	**30,845**	39,539
3-4年	**17,081**	23,948
4-5年	**6,112**	8,359
5年以上	**4,468**	3,202
	358,209	391,180

17 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2025年1月1日(經審核)、2025年12月31日(經審核)、2026年1月1日(經審核)及2026年6月30日(未經審核)	2,000,000,000	20,000	17,195
已發行及繳足			
於2025年1月1日(經審核)、2025年12月31日(經審核)及2026年1月1日(經審核)	611,709,000	6,117	5,225
發行股份*	60,500,000	605	552
於2026年6月30日(未經審核)	672,209,000	6,722	5,777

* 於2026年4月15日，本公司與寶時證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，配售代理按一般授權以每股0.25港元的價格配售60,500,000股普通股(「配售」)。配售已於2026年4月24日完成。扣除佣金及其他開支後，配售的所得款項淨額約為14,850,000港元(相當於約人民幣13,569,000元)。配售的詳情已於本公司日期為2026年4月15日及24日的公告中披露。

18 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 *人民幣千元* *（未經審核）*	2025年 12月31日 *人民幣千元* *（經審核）*
貿易應付款項(a)	83,962	76,736
其他應付款項		
– 公用事業費及其他費用	60,439	59,547
– 業主維修基金	41,995	41,709
– 已收按金	75,846	77,592
– 來自VCL之貸款	–	6,281
– 應付工資	59,021	58,111
– 其他應付税項	13,319	16,470
– 其他	47,071	53,833
	297,691	313,543
	381,653	390,279

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 *人民幣千元* *（未經審核）*	2025年 12月31日 *人民幣千元* *（經審核）*
0-60天	19,081	24,544
61-180天	28,597	10,889
181-365天	8,884	21,994
1年以上	27,400	19,309
	83,962	76,736

19 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2026年1月1日（經審核）	**68,414**	**–**	**68,414**
於中期簡明綜合全面收益表的開支	**5,234**	**–**	**5,234**
於2026年6月30日（未經審核）	**73,648**	**–**	**73,648**
於2025年1月1日（經審核）	46,862	152,340	199,202
重新分類為其他應付款項	–	(43,000)	(43,000)
於中期簡明綜合全面收益表的開支／（抵免）	12,062	(109,340)	(97,278)
於2025年6月30日（未經審核）	58,924	–	58,924

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（「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。於2025年12月前，其中三項已質押物業已成功拍賣。概無就餘下已質押物業及已質押股份採取進一步行動。

截至2026年6月30日止六個月，本集團獲悉貸款人已將其於股權出質合同及相關執行程序項下的關於浙江禾源的債權及權利轉讓予兩名獨立第三方（「新債權人」），且貸款人已向法院申請撤回關於浙江禾源的執行申請。

19 撥備*(續)*

a) 未經授權已質押股份虧損*(續)*

為清償未償債務並確保已質押股份解除凍結，於報告期末後，於2026年7月，新債權人向浙江禾源發出通知，要求償還人民幣70,000,000元，作為未償還貸款本金及利息的部分還款。該筆要求支付的金額須於180個工作日內支付。其餘未償還金額的還款安排將另行書面通知。截至本報告日期，本集團已償還該催繳金額中的人民幣31,000,000元。催繳金額的餘下結餘及未償還貸款的最終還款條款仍須與新債權人進一步協商，並存在不確定性。

於2026年6月30日，本集團已就未經授權已質押股份所產生的虧損確認撥備約人民幣73,648,000元。根據於該日的可得資料，該金額代表本集團對已質押股份相關責任而可能產生的現金流出的最佳估計。

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)，並規定相關附屬公司與當時的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)，並經上海仲裁委以仲裁調解書確認。

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當時的關聯方(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。

19 撥備*(續)*

b) 未經授權擔保虧損*(續)*

於2024年12月31日，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。

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，以人民幣86,000,000元清償未經授權擔保協議項下的所有責任。該和解包括前關聯方轉讓1,034個停車位以清償人民幣43,000,000元，以及由相關附屬公司以現金支付人民幣43,000,000元(於2025年12月31日前清償)。鑒於訂立執行和解協議，上海市第二中級人民法院已於2025年5月撤銷執行令並結束相關案件的執行。

因此，本集團確認撥備轉回人民幣109,340,000元，包括人民幣66,340,000元(撥備與和解金額之間的差額)及歸屬於停車位的人民幣43,000,000元。剩餘撥備人民幣43,000,000元已重新分類為其他應付款項。

截至2025年12月，未經授權擔保應付款項已根據執行和解協議的條款悉數清償。

20 承擔

資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	6月30日	12月31日
	2026年	2025年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	*(經審核)*
就聯營公司注資的資本開支	**175**	665

21 或有負債

除已作出撥備的未經授權已質押股份(詳情載於附註19(a))外，於2026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財務資料或業績及經營造成任何重大不利影響。

22 報告期後事項

除附註19(a)所述未經授權已質押股份虧損事項外，本公司於2026年7月自本公司的最終控股公司VCGL取得金額為人民幣70,000,000元的貸款額度。該貸款為無抵押、按每年4%計息並須於提取之日起360天內償還。該款項擬用於補充本集團一般營運資金。截至本報告日期，已提取該貸款額度下的人民幣20,000,000元。

除上述事項外，本公司及本集團於2026年6月30日之後並無發生其他重大期後事項。

23 批准財務資料

截至2026年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料已於2026年8月28日獲董事會批准及授權刊發。