

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Jiayuan Services Holdings Limited
佳源服務控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1153)

截至2023年12月31日止年度之年度業績公告

佳源服務控股有限公司（「本公司」或「佳源服務」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2023年12月31日止年度的經審核合併財務業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

合併全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	868,211	944,793
服務及銷售成本		<u>(626,136)</u>	<u>(664,853)</u>
毛利		242,075	279,940
其他收入及支出淨額	5	4,650	13,398
其他收益及虧損淨額	6	5,183	37,327
金融資產減值虧損		(100,035)	(186,423)
商譽減值虧損		–	(14,557)
異常交易虧損	2.1.2	–	(643,819)
未經授權已質押股份虧損	2.1.2	(11,833)	(37,482)
未經授權擔保虧損	2.1.2	(123,000)	–
銷售及營銷開支		(7,582)	(11,263)
行政開支		(64,746)	(81,902)
融資成本	9	(1,682)	(2,299)
分佔聯營公司業績		20	541
除稅前虧損		(56,950)	(646,539)
所得稅開支	10	<u>(20,444)</u>	<u>(14,012)</u>
年內虧損及全面開支總額		<u><u>(77,394)</u></u>	<u><u>(660,551)</u></u>
年內以下各方應佔虧損及全面 開支總額：			
– 本公司擁有人		(80,914)	(664,336)
– 非控股權益		<u>3,520</u>	<u>3,785</u>
		<u><u>(77,394)</u></u>	<u><u>(660,551)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損 (以每股人民幣表示)			
– 基本及攤薄	11	<u><u>(0.13)</u></u>	<u><u>(1.09)</u></u>

合併財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		25,782	26,607
使用權資產		–	79
無形資產		120,816	130,372
於一間聯營公司的權益		1,508	1,488
遞延所得稅資產		48,935	53,335
		<u>197,041</u>	<u>211,881</u>
流動資產			
存貨		571	538
貿易及其他應收款項	13	377,920	365,401
受限制銀行存款		3,241	1,374
現金及現金等價物		48,041	22,722
		<u>429,773</u>	<u>390,035</u>
資產總值		<u>626,814</u>	<u>601,916</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益虧絀			
股本		5,225	5,225
儲備		(143,840)	(62,983)
		<u>(138,615)</u>	<u>(57,758)</u>
非控股權益		<u>26,814</u>	<u>23,639</u>
權益虧絀總額		<u>(111,801)</u>	<u>(34,119)</u>

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款		18,558	29,860
遞延所得稅負債		1,234	1,843
		<u>19,792</u>	<u>31,703</u>
流動負債			
合約負債		130,962	116,183
銀行借款		11,338	11,362
租賃負債		—	50
撥備		172,315	37,482
貿易及其他應付款項	14	361,045	399,900
即期所得稅負債		43,163	39,355
		<u>718,823</u>	<u>604,332</u>
負債總額		<u>738,615</u>	<u>636,035</u>
權益及負債總額		<u><u>626,814</u></u>	<u><u>601,916</u></u>

合併財務報表附註

1 一般資料及重組

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, the 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，進一步詳情載於合併財務報表附註2.1.1。

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（「董事會」）認為，直至2023年9月6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（「Galaxy Emperor」），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本約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購買抵押證券。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。

除非另有說明，截至2023年12月31日止年度的該等合併財務報表均以人民幣（「人民幣」）呈列。

2 編製基準

主要會計政策應用於下文所載根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的合併財務報表。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。合併財務報表亦遵守香港公司條例第622章的披露規定。除非會計政策另有說明（例如按公允價值計量的或然應付代價），否則合併財務報表已按照歷史成本法編製。

2.1.1 暫停買賣，復牌指引及復牌進展

正如日期為2023年3月7日的公告所詳述，本集團前任核數師羅兵咸永道會計師事務所已於2023年3月6日辭任。董事會已任命開元信德會計師事務所有限公司（「前任核數師」）以填補臨時空缺，並需要額外時間就截至2022年12月31日止年度進行年度審核。因此，由於公佈2022年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。

於2023年6月28日，本公司獲聯交所發出的初步復牌指引（「初步復牌指引」），要求本公司：

- (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；及
- (iii) 為股東及投資者公佈所有重大資料以評估本公司狀況。

在進行截至2022年12月31日止年度的審計過程中，本公司進一步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」），需要進一步審查。因此，正如2024年1月12日所公佈，本公司審核委員會（「審核委員會」）決定委任致同諮詢服務有限公司作為獨立調查機構（「獨立調查機構」），對異常交易進行調查（「獨立調查」）及為審核委員會、董事會及前任核數師編製一份報告（「獨立調查報告」）。

於2024年1月25日，中匯安達風險管理有限公司獲委任為獨立內部控制顧問（「獨立內部控制顧問」），以對本集團的內部控制系統、政策及程序進行獨立審查（「獨立內部監控審查」）。審查旨在提供主要調查結果、建議並評估針對這些建議所採取的補救行動的執行情況。審查結果將用於董事會和審核委員會的評價和評估。

於2024年2月14日，本公司獲聯交所發出的額外復牌指引（「額外復牌指引」），要求本公司：

- (i) 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；及
- (ii) 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控制和程序來履行其在上市規則下的義務。

於2024年5月13日，本公司獲聯交所發出進一步額外復牌指引（「進一步額外復牌指引」），要求本公司：

- (i) 證明對集團管理層和／或對公司管理和運營有重大影響的任何人員的誠信、能力和／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。

有關初步復牌指引、額外復牌指引及進一步額外復牌指引（統稱「復牌指引」）詳情，請參閱本公司分別於2023年6月30日，2024年2月22日及2024年5月17日發出的公告。

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。

復牌計劃及進展詳情請參閱本公司於2024年10月2日及2024年11月1日刊發的公告。

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。

2.1.2 獨立調查及獨立內部控制審查

獨立調查機構及獨立內部控制顧問於2024年9月19日發出獨立調查報告及獨立內部控制審查報告。本公司已於2024年9月25日公佈了兩份報告的主要發現、董事會和審計委員會的觀點以及董事會採取的補救措施。

獨立調查就所進程序的性質及範圍而言存在若干限制，主要由於可得資料及所涉及的個人回應有限。在編製本集團截至2022年及2023年12月31日止年度的合併財務報表的過程中，董事會已計及獨立調查及獨立內部控制審查的以下發現，考慮可得的相關資料及支持證據，並已盡力估計獨立調查及獨立內部控制審查所識別事項的相關財務影響。

未經授權存款及資金轉賬

誠如本公司日期為2024年9月25日的公告所詳述，就獨立調查的主要發現概要而言，審核委員會及董事會認為，異常交易乃因中國佳源控股集團有限公司（「中國佳源」）（該公司當時間接持有本公司已發行股份的約74.09%，由沈先生最終控制）的不當行為。該等交易未經適當授權，並繞過本集團當時的企業管治及內部監控。異常交易乃在未經本公司董事會及高級管理層許可或授權的情況下，以未經授權及未披露的存款及資金轉賬方式進行。本集團若干附屬公司的前管理層直接執行中國佳源的指示，而無任何書面記錄及理由。

異常交易包括境外交易及境內交易。

境外交易

根據獨立調查，本公司於2021年1月1日與永得利智元國際貿易有限公司（「永得利」）（一家於香港註冊成立的公司）訂立諮詢協議，有效期延長至2025年12月31日。永得利被委派負責就潛在併購提供意見及代表本公司處理收購保證金。儘管有該等安排及付款，但由於並無成功落實任何收購，故本公司於2023年9月要求永得利退款。經向中國佳源查詢後及隨後經永得利告知，本公司於2023年11月方獲悉該筆約178,000,000港元（相等於人民幣159,007,000元）的款項的去向。於2022年9月，中國佳源在未經本公司董事會及高級管理層許可或授權的情況下，指示永得利將上述保證金退還並轉匯給明源集團投資有限公司（「明源集團」）（一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司當時的中間控股公司，並由沈先生最終控制）。

境內交易

獨立調查機構認定，於2021年及2022年期間，有多項資金流入及流出，涉及本集團及多個境內實體（包括獨立第三方及本公司的關聯方）。在未經本公司董事會及高級管理層許可或授權的情況下，本集團若干附屬公司前管理層按中國佳源指示行事，安排向該等境內實體轉匯未經授權且未披露的資金，或從該等境內實體收取該等資金。該等資金流入及流出交易用於支付上海祥源房地產開發有限公司（「上海祥源」）、浙江佳源申城房地產集團有限公司（「浙江申城」）及南京嘉豐諮詢管理有限公司（「南京嘉豐」）等實體（皆為在中國成立的有限責任公司，由沈先生（本公司當時的最終控制人）最終控制）的債務或應付款項。

由於上述企業管治及內部控制的缺陷（尤其是缺乏妥善機制處理來自中國佳源的付款指示），本集團若干附屬公司的前管理層直接執行該等指示，而無任何書面記錄及理由。本公司無法找到完整的佐證文件以證實該等未經授權存款及資金轉賬的原因及商業實質。因此，審核委員會及董事會無法就該等交易是否按一般商業條款經公平磋商後進行發表意見，亦無法認為該等交易屬公平合理，或符合本公司及其股東的最佳利益。

異常交易的概要載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本集團存款轉移及資金流出			
— 境外交易	—	159,007	—
— 境內交易	—	949,975	885,975
	<u>—</u>	<u>1,108,982</u>	<u>885,975</u>
向本集團流入的資金			
— 境內交易	—	465,163	885,975
	<u>—</u>	<u>465,163</u>	<u>885,975</u>
		於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自下列公司的應收淨流出			
— 明源集團	159,007	159,007	—
— 上海祥源	191,540	191,540	—
— 浙江申城	158,272	158,272	—
— 南京嘉豐	135,000	135,000	—
淨流出總額	<u>643,819</u>	<u>643,819</u>	<u>—</u>

異常交易的財務影響

於截至2022年12月31日止年度，境外交易項下的未經授權存款轉移為約人民幣159,007,000元，及境內交易項下的未授權資金流入及流出分別為約人民幣465,163,000元及人民幣949,975,000元（2021年：人民幣885,975,000元及人民幣885,975,000元）。審核委員會及董事會認為，截至2021年12月31日止年度發現的未經授權資金轉移並未導致資金淨流出，因此，對本集團本年度的合併財務報表並無財務影響。

截至2023年12月31日止年度，概無進一步確認異常交易虧損或可收回虧損。

由於上述未經授權的存款及資金轉賬，本集團於2022年12月31日錄得淨流出總額約人民幣643,819,000元，作為有關異常交易之應收關聯方款項，且已計入其他應收款項。儘管本集團持續要求關聯方退款且已採取適當法律行動以收回未償還金額，但迄今尚未收到還款。經考慮該結餘的預期可收回性後，本集團認為不大可能收回未償還金額，因此本集團確認異常交易虧損人民幣643,819,000元，以將該等結餘悉數撇減。該虧損於截至2022年12月31日止年度的合併全面收益表的一個項目中單獨入賬。

誠如本公司日期為2024年9月25日的公告所刊登，為防止日後再次發生類似事件，本公司已委任內部控制顧問負責審查本集團的內部控制及程序，並向本集團提供建議及補救措施，以加強現有的企業管治和內部控制，特別是加強對本公司財務控制的管治及監督。本集團正在實施所建議的補救措施。

未經授權的股份質押

誠如本公司日期為2024年9月30日的公告所詳述，於獨立內部控制審查期間，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（「浙江禾源」）同意質押其於浙江佳源物業服務集團有限公司（「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（「浙江智想大成」），亦為本公司的間接全資中國附屬公司）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月恢復執程序。直至2024年11月底，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，倘貸款人行使其優先獲得以拍賣或出售已質押股份的所得款項還款的權利，本集團（包括浙江禾源）可參與拍賣或直接與貸款人磋商以清償債務及確保解除已質押股份。本集團亦保留通過法律途徑質疑拍賣程序的權利。倘已質押股份最終被拍賣或出售，則貸款人僅有權獲得相等於貸款未償還部分的金額，而浙江禾源可向沈先生申索損害賠償以追回所產生的任何損失。

在獨立第三方估值師的協助下，於2022年12月31日本集團已就未經授權的已質押股份的虧損確認撥備約人民幣37,482,000元。該金額代表本集團對股份質押協議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12月31日止年度，已確認額外撥備約人民幣11,833,000元，以計提該期間應計利息。

董事會認為，根據法律意見，本集團將能夠收回已質押股份，且民事調解書不會影響本集團的正常業務及營運。

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（「**上海仲裁庭**」）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。

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，和解協議的有效性受到質疑。

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單獨列為一個項目。

2.1.3 持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣77,394,000元，截至該日，本集團擁有淨流動負債約人民幣289,050,000元、資本缺口約人民幣111,801,000元及累計虧損約人民幣532,904,000元。此外，如附註2.1.2所詳述，倘已質押股份被拍賣或出售，導致本集團失去對浙江佳源服務及其附屬公司的控制權，根據香港財務報告準則第10號合併財務報表的規定，則該等實體將從本集團的合併財務報表中取消合併入賬。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，本合併財務報表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，並確信：

- (i) 來自VCL的無條件財務支持，該等無條件財務支持乃為本集團取得自董事會批准合併財務報表日期起計不少於十二個月期間所需的財務及支持；及
- (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為期兩年，並將繼續評估從COVID-19大流行中復甦的影響以及政府政策、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130,962,000元的合約負債為非金融負債，將於下一年確認為收入；
- (iv) 本集團可動用的現有銀行融資；及
- (v) 誠如附註2.1.2所詳述，並根據就未經授權已質押股份獲得的法律意見，本集團可參與拍賣或直接與貸款人磋商以清償債務及確保解除已質押股份。此外，本集團亦保留通過法律途徑質疑拍賣程序的權利。董事會認為，本集團將能夠收回已質押股份且不會導致失去對浙江佳源服務及其附屬公司的控制權。

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，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，合併財務報表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合併財務報表中反映。

2.1.4 新訂及經修訂準則

應用於編製合併財務報表的主要會計政策為由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。合併財務報表亦遵守香港公司條例第622章披露的規定。合併財務報表已按照歷史成本法編製。

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

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合併財務報表產生任何重大影響。

(b) 尚未採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

若干新訂或經修訂會計準則以及現有準則的修訂本及詮釋已頒佈但於本年度尚未生效，而本集團亦未提前採納。

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、該等修訂本及詮釋的影響，當中若干內容與本集團的業務相關。根據本公司董事所作的初步評估，預計該等準則於其生效之時將不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

3 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業務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，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。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團的主要經營實體位於中國及本集團於該等年度的所有收入均在中國產生。

截至2023年及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

4 收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	762,203	790,039
物業開發商增值服務	30,562	90,066
社區增值服務	75,446	64,688
	<u>868,211</u>	<u>944,793</u>
與客戶的合約收入確認：		
— 一段時間	855,511	931,660
— 某個時間點	12,700	13,133
	<u>868,211</u>	<u>944,793</u>

截至2023年12月31日止年度，本公司原最終控制方沈先生控制或重大影響的實體收入貢獻本集團收入的2%（2022年：8%），直至2023年9月6日（沈先生不再保留對本集團的控制權之日）。除該等實體外，年內，概無本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

5 其他收入及支出淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	4,859	6,158
增值稅退稅	1,636	1,956
銀行存款利息收入	237	3,117
滯納金及罰款	(1,276)	2,262
其他	(806)	(95)
	<u>4,650</u>	<u>13,398</u>

截至2023年12月31日止年度，政府補貼旨在肯定本集團過往對當地經濟增長的貢獻。有關補助由有關當局酌情授出，已入賬列作財務支持，預期不會產生未來相關成本，亦與任何資產無關。因此，於收取補助金時於合併全面收益表確認該等補助金。

6 其他收益及虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
匯兌收益淨額	111	13,771
就業務合併應付代價的公允價值收益	4,746	21,684
出售一家聯營公司的虧損	—	(124)
出售附屬公司的收益	250	990
出售物業及設備收益	131	1,006
其他	(55)	—
	<u>5,183</u>	<u>37,327</u>

7 年度虧損

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產折舊	79	1,500
物業及設備折舊	10,868	10,138
無形資產攤銷	9,556	9,556
已售存貨成本	7,016	6,998
核數師酬金		
— 年度審計服務	3,150	3,900
— 非審計服務	126	11
短期租賃開支	2,581	2,525
	<u>2,581</u>	<u>2,525</u>

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金和獎金	333,835	383,771
社保及住房公積金供款	51,517	47,451
其他福利	20,692	23,505
	<u>406,044</u>	<u>454,727</u>

中國附屬公司的所有僱員均參與在中國制定的僱員社保計劃，其中包括養老金、醫療及其他福利。該等計劃由政府機構組織和管理。除對該等社保計劃作出供款外，本集團並無其他應付僱員的重大承擔。根據有關規定，本集團支付的供款主要根據僱員基本工資的比例確定，並有一定的上限。該等供款在發生時支銷。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團並無可用以減少現有供款水平的沒收供款。於2023年及2022年12月31日，本集團亦無可用以減少未來年度應付供款的沒收供款。

年末應付基金的供款合共為人民幣19,631,000元(2022年：人民幣19,631,000元)

9 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行借款利息開支	1,681	2,277
租賃負債利息開支	1	22
	<u>1,682</u>	<u>2,299</u>

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅開支	16,653	49,510
遞延所得稅開支／(抵免)	3,791	(35,498)
	<u>20,444</u>	<u>14,012</u>

企業所得稅

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。

由於本集團於年度並無於香港產生估計應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備（2022年：無）。

本集團於中國業務之所得稅撥備乃就年度之估計應課稅利潤按適用稅率（即介乎5%至25%）計算。

11 每股虧損－基本及攤薄

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損除以相應年度已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔虧損（人民幣千元）	<u>(80,914)</u>	<u>(664,336)</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>611,709</u>	<u>611,709</u>
每股基本虧損（人民幣元）	<u>(0.13)</u>	<u>(1.09)</u>

(b) 每股攤薄虧損

由於截至2023年及2022年12月31日止年度概無發行在外的潛在攤薄普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12 股利

董事會不建議就截至2023年及2022年12月31日止年度派發任何股利。

13 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	313,790	313,900
其他應收款項(b)	55,217	43,204
預付款項	8,913	8,297
	<u>377,920</u>	<u>365,401</u>

於2023年12月31日，大部分貿易及其他應收款項均以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	525,562	481,159
減：減值撥備	(211,772)	(167,259)
	<u>313,790</u>	<u>313,900</u>

貿易應收款項主要來自按一次性支付基準收取的物業管理服務收入及向物業開發商提供的增值服務。按一次性支付基準收取的物業管理服務收入乃根據有關服務協議的條款收取。物業管理服務收入於發出繳款通知書時由住客繳付。

我們未授予客戶任何信貸期。根據發票日期並扣除減值撥備後的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0-60天	50,459	82,751
61-180天	48,393	66,989
181-365天	40,308	55,216
1-2年	111,394	67,332
2-3年	42,028	36,494
3-4年	18,668	4,844
4-5年	2,540	12
5年以上	-	262
	<u>313,790</u>	<u>313,900</u>

(b) 其他應收款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應收款項		
－ 按金及代客戶付款	69,522	47,856
－ 應收關聯方款項	2,750	10,493
－ 應收異常交易關聯方款項(i)	—	—
－ 其他	48	840
	<u>72,320</u>	<u>59,189</u>
減：減值撥備	<u>(17,103)</u>	<u>(15,985)</u>
	<u><u>55,217</u></u>	<u><u>43,204</u></u>

- (i) 於2022年12月31日，資金淨流出合計人民幣643,819,000元為異常交易產生，其中分別應收關聯方（即明源集團、上海祥源、浙江申城及南京嘉豐）約人民幣159,007,000元（相當於約178,000,000港元）、人民幣191,540,000元、人民幣158,272,000元及人民幣135,000,000元。儘管本集團一直向關聯方要求退款，並已採取適當的法律行動追回未償還款項，但迄今尚未收到還款。經考慮該等餘額的預期可收回性後，本集團認為收回未償還金額的可能性不大，因此，本集團已確認約人民幣643,819,000元的異常交易虧損，以全數撇銷結餘。此虧損已於截至2022年12月31日止年度的合併全面收益表中作為獨立項目記錄。截至2023年12月31日止年度，概無進一步確認異常交易虧損或可收回虧損。

獨立調查詳情及異常交易虧損摘要載於附註2.1.2。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	<u>74,064</u>	<u>94,532</u>
其他應付款項		
－ 公用事業費及其他費用	61,325	79,376
－ 業主維修基金	40,375	32,449
－ 已收按金	76,466	78,225
－ 業務合併應付代價	649	5,395
－ 應付工資	62,363	72,635
－ 其他應付稅項	12,397	11,657
－ 其他	33,406	25,631
	<u>286,981</u>	<u>305,368</u>
	<u><u>361,045</u></u>	<u><u>399,900</u></u>

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0-60天	27,108	34,571
61-180天	8,812	19,829
181-365天	17,158	20,051
1年以上	20,986	20,081
	<u>74,064</u>	<u>94,532</u>

審計意見

以下各節載列羅申美有關本集團截至2023年12月31日止年度合併財務報表的報告摘錄。

截至2023年12月31日止年度合併財務報表的獨立核數師報告摘錄

保留意見

我們認為，除本報告「保留意見的基準」一節所述事項的可能影響外，合併財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映 貴集團於2023年12月31日的合併財務狀況，以及截至該日止年度的合併財務業績及合併現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

保留意見的基準

截至2022年12月31日止年度的合併財務報表構成截至2023年12月31日止年度的合併財務報表中所列比較數字的基礎，其中包括對 貴集團合併財務業績和合併現金流量的不發表意見聲明。這是因為我們無法取得充分、適當的審計證據來確定異常交易的業務理由、商業實質、交易對手和揭露；異常交易相關文件的完整性、準確性和有效性，以及截至2022年12月31日止年度約人民幣643,819,000元的異常交易虧損的分類和呈列。該等問題已於合併財務報表附註2.1.2「未經授權的債務及資金轉讓」一節闡述。由於該事項可能對當期數字與比較數字的可比性產生影響，我們對當期財務報表的審計意見亦有所修改。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意合併財務報表附註2.1.3，其顯示 貴集團於截至2023年12月31日止年度產生淨虧損人民幣77,394,000元，而截至該日， 貴集團的淨流動負債為人民幣289,050,000元，資本缺口約人民幣111,801,000元，以及累計虧損約人民幣532,904,000元。該等情況及合併財務報表附註2.1.3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。我們就此事項的意見並無修訂。

董事會聲明

致本公司股東（「股東」）：

我們謹代表佳源服務控股有限公司（「本公司」或「佳源服務」）連同其附屬公司，「本集團」董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2023年12月31日止全年業績報告。

2023年，中國物業管理行業在重塑與優化之路上穩步前行。市場重心由追求規模擴張轉向存量優化，企業紛紛回歸服務本源致力於服務價值的深度挖掘與提升，更加注重精細化管理和成本結構優化，提升服務效率和專業性，積極擁抱市場變化，以品質服務為抓手，謀求更加長期、穩定的發展。

在這場深刻的行業轉型中，儘管面臨諸多挑戰，佳源服務仍在複雜多變的市場環境中積極探索，通過一系列戰略調整與內部優化舉措，展現出堅韌的發展韌性。

本公司積極構建全過程成本管理體系，尤其在成本計劃管控方面成效顯著。通過精心設計的「診斷表」，從多個維度對費用專案進行深入分析，精準呈現各項關鍵成本指標，如人均產值、人均服務面積、單方人均支出等。這種精細化管理模式不僅實現了成本的有效控制，還保證了利潤的穩定，達成了經營業績的局部提升，確保公司在激烈的市場競爭中保持成本優勢，實現資源的優化配置。通過不斷業務流程變革、提高資源利用效能，公司有效降低了運營成本，提升了整體運營效率，為公司的可持續發展奠定了堅實基礎。

在管理體系的變革與創新過程中，我們從無到有，再到單一的操作性，逐步完善和形成具有自己特色的管理體系「制度標準」、產品體系「3546565」、感知體系「3339393」、動線體系「528」、解憂體系「6+1」、真心體系「12345-0」。這些體系的確立和實施，有助於我們更加高效地運營，提高員工的工作效率，提升企業的核心競爭力，並確保產品品質的穩定性和可靠性，實現企業價值的穩健提升。同時，隨著企業多元化業務的拓展，不斷優化治理結構，公司明確各治理主體的職責邊界，形成了科學有效的決策機制。

民者，萬世之本。我們以順民心為本，以厚民生為本，以安而不憂為本，心系業主，為之造福。我們的經營原則要成為民心所想、民心所向、民心所盼的綜合服務商。通過集約化管理來降本，用科學的手段和方法去增效，將股東的利益最大化，把園區打造成為業主追求美好生活的場景，助力實現社會和諧發展、人民對美好生活的嚮往。這也是屬於佳源服務的詩和遠方。

承董事會命
佳源服務控股有限公司
執行董事
龐博

市場回顧

2023年整個物業行業繼續在跌宕中前行，高質量發展成為行業主旋律。隨着資本市場的持續低迷，物企上市的意願顯著趨弱，全年僅有少數幾家新遞表的企業，但部分已上市物企了開啟股份回購，顯示出對行業及自身發展的信心。併購市場上，過去的熱情已經完全褪卻，交易活動度較去年又進一步降低，物業企業不再執着於規模的增長，而是主動退出低質量的項目，優化項目結構，積極參與到優質項目的市場競爭，旨在有效提升整體管理規模的質量。

業務回顧

於2023年12月31日，本集團擁有289個物業管理項目，合約建築面積約為57.8百萬平方米，較2022年同期擁有322個物業管理項目，合約建築面積約為60.7百萬平方米，項目數目及建築面積分別下降約10.2%及4.8%。於2023年12月31日，本集團擁有在管建築面積約42.8百萬平方米，較2022年同期約42.0百萬平方米增加約1.9%。合約建築面積減少乃由於本集團持續退出可能面臨虧損的項目，優化項目結構的原因，而在管建築面積的增加乃由於原已簽約項目的陸續交付及市場拓展活動所致。

本集團截至2023年12月31日止年度的收入約為人民幣868.2百萬元，較2022年同期約人民幣944.8百萬元減少約8.1%。本集團截至2023年12月31日止年度的毛利約為人民幣242.1百萬元，較2022年同期約人民幣279.9百萬元減少約13.5%。本集團截至2023年12月31日止年度的毛利率約為27.9%，而2022年同期的毛利率則約為29.6%。本集團年內虧損及全面開支總額由截至2022年12月31日止年度的虧損約人民幣660.6百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣77.4百萬元。

就物業管理服務業務而言，物業管理服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣790.0百萬元減少約3.5%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣762.2百萬元，主要由於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，物業開發商增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣90.1百萬元減少約66.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣30.6百萬元，主要歸因於案場服務項目數量的持續減少。

就社區增值服務而言，社區增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣64.7百萬元增加約16.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣75.5百萬元，主要由於增值服務項目增加以及本集團向其提供社區增值服務的居民客單價上漲所致。

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12月31日止年度的約人民幣944.8百萬元減少約8.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣868.2百萬元。

下表載列本集團於所示年度的收入（按服務類型劃分）詳情：

	2023年		截至12月31日止年度 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	762,203	87.8	790,039	83.6	(27,836)	(3.5)
物業開發商增值服務	30,562	3.5	90,066	9.5	(59,504)	(66.1)
社區增值服務	75,446	8.7	64,688	6.9	10,758	16.6
	<u>868,211</u>	<u>100</u>	<u>944,793</u>	<u>100.0</u>	<u>(76,582)</u>	<u>(8.1)</u>

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣790.0百萬元減少約3.5%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣762.2百萬元，主要由於平均物業管理費有所下降所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣90.1百萬元減少約66.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣30.6百萬元，主要歸因於案場服務項目數量減少以及新交付項目的減少。

社區增值服務

社區增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣64.7百萬元增加約16.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣75.5百萬元，主要由於增值服務項目增加以及本集團向其提供社區增值服務的居民客單價上漲所致。

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12月31日止年度的約人民幣664.9百萬元減少約5.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣626.1百萬元，主要由於員工薪酬減少所致。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣279.9百萬元減少約13.5%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣242.1百萬元，主要由於非業主增值服務收入降低所致。

毛利率由截至2022年12月31日止年度的約29.6%減少至截至2023年12月31日止年度的約27.9%。該減少主要由於物業管理服務收入減少所致。

下表載列本集團於所示年度的毛利及毛利率(按服務類型劃分)詳情：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022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	201,498	26.4	225,911	28.6
物業開發商增值服務	9,586	31.4	28,235	31.4
社區增值服務	30,991	41.1	25,794	39.9
總計	<u>242,075</u>	<u>27.9</u>	<u>279,940</u>	<u>29.6</u>

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約28.6%降低至截至2023年12月31日止年度的約26.4%，主要由於員工薪酬增加所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務截至2023年12月31日止年度的毛利率與去年基本持平，維持在31.4%。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2022年12月31日止年度的約39.9%增加至截至2023年12月31日止年度的約41.1%，主要由於本集團向其提供社區增值服務的居民客單價上漲所致。

其他收入及支出淨額

其他收入淨額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣13百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣4.7百萬元，主要由於2023年較2022年減少了政府補貼。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣7.6百萬元，減少約32.7%，主要由於廣告開支減少。

行政開支

行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣81.9百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣64.8百萬元，減少約20.9%。行政開支減少主要歸因於組織架構調整及企業管理人員減少。

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號而產生的租賃負債利息開支。

所得稅開支

截至2023年12月31日止年度的所得稅開支約為人民幣20.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣14.0百萬元有所增加，與年內稅前虧損減少一致。

年內虧損及全面開支總額

由於上文所述，年內虧損及全面開支總額由截至2022年12月31日止年度的虧損約人民幣660.6百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣77.4百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損及全面開支總額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣664.3百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣80.9百萬元。

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26.6百萬元減少至截至2023年12月31日的約人民幣25.8百萬元，減少約3%，主要由於辦公設備及運營設備的年度折舊所致。

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2022年12月31日的約人民幣130.4百萬元減少至截至2023年12月31日的約人民幣120.8百萬元，減少約7.6%，主要由於年度攤銷所致。

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12月31日的約人民幣313.8百萬元，減少約0.03%。該減少主要由於本年度貿易應收款減值撥備增加。

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2022年12月31日的約人民幣43.2百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣55.2百萬元，增加約27.8%，主要由於新在管項目導致履約保證金增加。

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12月31日的約人民幣74.1百萬元，減少約21.6%。該減少主要由於本集團成本減少導致應付款項減少。

其他應付款項主要指(i)業務合併應付代價；(ii)應付工資；(iii)已收押金(如履約保證金、已收業主保留金、裝修訂金和招標保證金)；及(iv)業主維修基金，該基金指代表業主收取的各類所得款項。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12月31日的約人民幣287.0百萬元，主要由於公用事業費及款項減少。

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2022年12月31日的約人民幣116.2百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣131.0百萬元，主要由於受整體經濟形勢影響，較多業主願意預繳下一年度物業費以獲取優惠。

流動資金、財務及資本資源

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(2022年：人民幣22.7百萬元)及約人民幣3.2百萬元(2022年：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12月31日，本集團的銀行借款約為人民幣29.9百萬元(2022年：人民幣41.2百萬元)，其中約人民幣11.3百萬元(2022年：人民幣11.4百萬元)須於一年內或按要求償還。於2023年12月31日，本集團目前銀行借款以人民幣計值，實際年利率為4.45%(2022年：4.60%)。於2023年12月31日，銀行借款約人民幣29.9百萬元(2022年：人民幣41.2百萬元)以上海佳源保集物業服務有限公司的100%股權作抵押，並由沈天晴先生及沈天晴先生控制的實體共同擔保。

本集團短期流動性狀況較去年有所疲弱。截至2023年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣289.1百萬元，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214.3百萬元。截至2023年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為0.60，而本集團截至2022年12月31日的流動比率則約為0.65。

未來計劃及前景

乘風破浪會有時，直掛雲帆濟滄海。

本集團將始終秉承「用心服務 共築美好」的服務宗旨，遵循高質量發展之路徑，執行以下六項經營戰略，成長為一家民心所想、民心所向、民心所盼的美好生活綜合服務商。

- (I) 創新創意，產品升級與完美呈現。智慧和前瞻性的思想作指引，理清、掌握與運用物業底層思維邏輯，持續推動產品迭代升級，精耕細作保證完美呈現，提升解決問題能力和服務水平。
- (II) 塑造品牌，積極拓展空間與客戶。追求和塑造獨特的企業品牌形象，鑄就品牌力，加強企業核心競爭力，擴大業務覆蓋範圍、提升項目布局區域濃度與拓寬服務客戶廣度。
- (III) 海納百川，集聚、培育與發展最合適的人才。打造一支心存正念、心懷善意、心中有數的「服務鐵軍」，通過服務價值的共創與共享，讓每一位服務者擁有成就感、歸屬感與自豪感。
- (IV) 持續投入，充分應用最智能的技術。立於時代前沿，應用物聯網、大數據和人工智能，投建智能化物業管理系統和技術裝備，實現柔性化服務和高效率作業。
- (V) 成本領先，為客戶花好每一分錢。以客戶視角重塑認知，精準把握客戶服務價值曲線，通過厲行節約、全員參與及全過程控制，形成可持續性成本優勢，獲取市場競爭優勢。
- (VI) 整合資源，搭建合作共贏服務平台。運用橫向與縱向一體化策略，尋求長期穩定的合作夥伴，通過資源嫁接、優勢互補與專業協同，向客戶提供綜合服務解決方案，全方位滿足客戶服務需求並實現多方共贏。

資本承擔

於2023年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

於2023年12月31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（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。

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，並下令於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。截至本公告日期，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。於截至2023年12月31日止年度，為計入產生的利息而作額外撥備約人民幣11,833,000元。

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，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(「上海市第二法院」)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1.24億元。董事會於發現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)以極力保障及維護其合法權益，而本公司亦正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2023年12月31日，本集團並無任何其他重大或然負債。

資產抵押

於2023年12月31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作銀行借款的擔保。

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。

異常交易、未經授權已質押股份及未經授權擔保造成的虧損

截至2023年12月31日止年度，異常交易造成的虧損為零，未經授權已質押股份造成的虧損約為人民幣11,833,000元，而本集團授出未經授權的擔保造成的虧損約為人民幣123,000,000元。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素，未詳錄所有因素，故亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運受到中國物業管理業監管環境及相關措施影響，尤其是中國政府對物業管理費的任何價格控制政策。中國政府還可能頒佈與本集團的行業其他方面有關的新法律法規，這可能增加本集團的的合規及運營成本，從而對本集團的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。本集團大部分業務集中於長江三角洲地區。本集團容易因該地區的政策或經營環境（包括經濟活動水平及未來地區發展前景）出現任何不利發展而受到影響。本集團的業務表現取決於在管總建築面積及所管理的項目數量。自本集團成立以來，本集團尋求通過有機增長以及收購及投資其他公司來擴大本集團的業務，然而本集團的擴張計劃可能會受到中國整體經濟狀況、市場前景及發展的影響。本集團無法保證本集團可按計劃發展業務。

業務風險

本集團的盈利能力取決於其估計或控制提供物業管理服務成本的能力。本集團的利潤率及經營業績可能受到人工成本、分包成本及其他運營成本增加的重大不利影響。本集團未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團無法保證能按有利條款重續現有物業管理服務合約。本集團無法保證能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務合約，或根本不能覓得其他替代物業管理服務合約。

外匯風險

本集團幾乎所有經營活動均在中國開展，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。董事預計人民幣的匯率將不會對本集團的營運造成任何重大不利影響。本集團將密切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12月31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12月31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

於2023年12月31日，本集團並無持有重大投資。

重大收購及出售事項

本集團於截至2023年12月31日止年度並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團有5,891名全職僱員（2022年12月31日：6,767名）。截至2023年12月31日止年度的總員工成本約為人民幣406.044百萬元（2022年：人民幣424.5百萬元）。員工的薪酬待遇包括薪金、績效獎金以及其他福利補貼。員工薪酬按照本集團薪酬福利政策、員工所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、同業水平及市場環境而定。

員工培訓及發展

僱員對本集團的服務品質及客戶體驗至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的專業技能培訓是本集團挽留並激勵人才的長期舉措之一。本集團定期在管理層中提供培訓計劃，其為滿足本集團的業務需要及長期戰略而設計。本集團每年會為僱員制定培訓課程，課程涵蓋業務運營的主要領域，包括但不限於企業文化及政策、若干職位所需技術知識、領導技能及本集團的服務性質常識。

截至2023年12月31日年度，本集團組織了12場集中提升培訓，1,255名員工參與；管理層深入一線進行現場教學共計11次，共有1,204名員工參與；通過互聯網和移動終端，我們組織了40場的便捷高效學習活動，參與人數達到7,920人次；我們還實施了3次系統化、針對性的產品體系貫徹教學，核心骨幹156名員工參與；我們還為新員工舉辦了2場培訓，共有96名新員工受益。另外，本集團採納了「走出去，請進來」的教學策略，引入先進的培訓理念和方法。我們鼓勵員工積極參與外部培訓和學術交流，拓寬視野，提升專業素養，共派遣171名員工參加行業考證培訓；同時，本集團還注重與國內外知名教育機構和專家合作，我們邀請了3次外部專家來集團授課，共有278名員工參與了培訓。

本集團針對不同的僱傭級別制定了全面的培訓計劃，本集團的人力資源部門通常會在每年年底根據智想生計劃、入職培訓、在職培訓、後備總經理培訓和晉升培訓計劃下的特定培訓要求制定年度培訓計劃。本集團採用教授級、專家級、跟隨級、師徒級四級培訓模式，運用不同層級的培訓模式，促進僱員成長與發展，塑造學習型團隊和企業。我們採用理論考試加實操練習的方式，在授課的同時提交作業的教學模式，在教學過程總驗證員工的學習成果。同時，本集團建立了完善的培訓評估體系，對培訓效果進行定期評估和反饋。通過收集員工對培訓內容的滿意度、培訓後工作表現的提升情況等數據，不斷優化培訓計劃，確保培訓內容與員工實際需求緊密貼合。此外，我們還建立了員工職業發展路徑規劃，將培訓與員工個人職業發展規劃相結合，幫助員工明確職業目標，激發內在動力，實現個人價值與企業發展的雙贏。

總之，本集團將持續致力於構建完善的培訓體系，為員工的成長和發展提供有力支持，推動企業的持續進步和繁榮發展。

遵守法律法規

董事會重視本集團有關遵守法律法規要求的政策及慣例。本集團委聘外部法律顧問，以確保交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關僱員及經營單位會不時獲悉適用法律、規則及法規的最新資料。本集團繼續遵守相關法律及條例，例如公司條例（香港法例第622章）、聯交所證券上市規則（「上市規則」）以及其他適用的法律法規。根據可獲取之資料，除本公司於2023年3月24日、2023年8月30日、2023年10月31日、2024年9月30日及2024年11月13日刊發公告所披露的不合規事項外，董事認為，截至2023年12月31日止年度，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。

報告期末後重要事項

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) 進行獨立的內部監控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。詳情請參閱本公司日期為2024年10月2日及2024年11月1日之公告。於本公告日期，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

有關詳情，請參閱上文「或有負債－向當時最終控股股東提供的未經授權擔保」一節。

股利

董事會不建議宣派截至2023年12月31日止年度的末期股利（截至2022年12月31日止年度：無末期股利分派）。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）將進一步延期至董事會將予釐定之日期召開，股東週年大會通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格的暫停辦理股份過戶登記手續時間表將於本公司另行刊發的公告內宣佈。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

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。本公司截至2023年12月31日止年度應用上市規則附錄十四（已編號至附錄C1，自2023年12月31日起生效）所載的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）規定之原則，並遵守了守則條文，惟下文所釋有關守則條文第C.2.1條除外。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，主席及集團總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。朱宏戈先生兼任本公司主席及集團總裁（彼已於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及合適時候考慮拆分主席及集團總裁之職務。

企業管治守則的修訂(「**新企業管治守則**」)於2023年1月1日生效，且新企業管治守則下的規定將應用於本公司截至2023年12月31日止財政年度的企業管治報告。本公司將繼續根據企業管治的最新情況審查其企業管治常規。董事盡全力促使本公司自2023年1月1日起遵守新企業管治守則。

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**」)，作為董事進行證券交易的本公司行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，董事已確認彼等截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則所載規定的交易標準。

羅申美會計師事務所之工作範圍

本集團核數師羅申美會計師事務所同意初步公告所載本集團截至2023年12月31日止年度之合併財務狀況表、合併全面收益表及有關附註的數據，與本年度本集團之合併財務報表草案所呈列的數額相符。羅申美會計師事務所就此執行的相關工作並不構成鑑證聘用，因此羅申美會計師事務所概無就初步公告作出任何意見或鑑證結論。

公眾持股量的充足性

根據本公司公開所得資料及據董事所知，本公司截至本公告日期維持充足的公眾持股量。

審核委員會

本公司審核委員會，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所採納的會計原則及慣例，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12月31日止年度之年度業績及經審核合併財務報表)。

刊發全年業績及年度報告

本公告分別在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://jy-fw.cn>)刊發。本公司截至2023年12月31日止年度之年度報告載有根據上市規則所規定的所有資料，將於適當時候寄發予股東，並於上述網站登載。

繼續暫停買賣

股份自2023年4月3日上午九時正起於聯交所暫停買賣，且將繼續暫停直至另行通知為止。

承董事會命
佳源服務控股有限公司
執行董事
龐博

香港，2024年12月4日

於本公告日期，董事會包括五位董事，其中龐博先生及鮑國軍先生為執行董事，以及梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生為獨立非執行董事。