

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2022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2022年12月31日止年度的經審核合併財務業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

合併全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	944,793	820,542
服務及銷售成本		<u>(664,853)</u>	<u>(562,397)</u>
毛利		279,940	258,145
其他收入及支出淨額	5	13,398	18,320
其他收益及虧損淨額	6	37,327	(5,367)
金融資產減值虧損		(186,423)	(31,480)
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	(37,482)	–
銷售及營銷開支		(11,263)	(12,532)
行政開支		(81,902)	(86,779)
融資成本	9	(2,299)	(1,546)
應佔以權益法入賬的投資業績		<u>541</u>	<u>(117)</u>
除稅前(虧損)/利潤		(646,539)	138,644
所得稅開支	10	<u>(14,012)</u>	<u>(34,464)</u>
年內(虧損)/利潤及全面(開支)/收益總額		<u><u>(660,551)</u></u>	<u><u>104,180</u></u>
年內以下各方應佔(虧損)/利潤及全面(開支)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(664,336)	100,478
— 非控股權益		<u>3,785</u>	<u>3,702</u>
		<u><u>(660,551)</u></u>	<u><u>104,180</u></u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利 (以每股人民幣表示)			
— 基本及攤薄	11	<u><u>(1.09)</u></u>	<u><u>0.16</u></u>

合併財務狀況表
於2022年12月31日

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	26,607	28,784
使用權資產	79	1,579
無形資產	130,372	154,485
以權益法入賬的投資	1,488	5,472
遞延所得稅資產	53,335	27,607
	<u>211,881</u>	<u>217,927</u>
流動資產		
存貨	538	532
貿易及其他應收款項	13 365,401	375,609
受限制銀行存款	1,374	1,276
短期銀行存款	–	280,000
現金及現金等價物	22,722	351,785
	<u>390,035</u>	<u>1,009,202</u>
資產總值	<u>601,916</u>	<u>1,227,129</u>
權益		
本公司擁有人應佔(權益虧絀)/權益		
股本	5,225	5,225
儲備	(62,983)	601,353
	<u>(57,758)</u>	<u>606,578</u>
非控股權益	<u>23,639</u>	<u>20,798</u>
(權益虧絀總額)/權益總額	<u>(34,119)</u>	<u>627,376</u>

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
銀行借款	29,860	41,162
租賃負債	–	189
遞延所得稅負債	1,843	11,613
	<u>31,703</u>	<u>52,964</u>
流動負債		
合約負債	116,183	129,848
銀行借款	11,362	11,378
租賃負債	50	1,668
撥備	37,482	–
貿易及其他應付款項	14 399,900	389,742
即期所得稅負債	39,355	14,153
	<u>604,332</u>	<u>546,789</u>
負債總額	<u>636,035</u>	<u>599,753</u>
權益及負債總額	<u>601,916</u>	<u>1,227,129</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。

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，於2022年12月31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証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「被抵押証券」），以就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設有証券交易賬戶並曾向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被抵押証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証券。買賣協議已於2024年9月5日完成。

VCL及Linkto Tech Limited（一間於香港註冊成立的有限公司），連同與其一致行動的任何人士作為實益擁有人，擁有抵押証券的權益。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2022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（「獨立內部控制審查」）。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（尤其是缺乏適當的機制來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經公平磋商後按一般商業條款進行發表意見，亦不能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。

異常交易之概要載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	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>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>465,163</u>	<u>885,975</u>
		於12月31日
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
來自下列公司的應收淨流出		
— 明源集團	159,007	—
— 上海祥源	191,540	—
— 浙江申城	158,272	—
— 南京嘉豐	135,000	—
淨流出總額	<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賬為約人民幣159,007,000元(2021年：無)，境內交易項下的未經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賬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。

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日錄得總淨流出約人民幣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並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」)。質押旨在為沈先生(作為借款人)於就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，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。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。

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。

2.1.3 持續經營基準

截至2022年12月31日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣660,551,000元，截至該日，本集團擁有淨流動負債約人民幣214,297,000元、資本缺口約人民幣34,119,000元及累計虧損約人民幣450,433,000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。此外，本集團其後就本公司2024年11月13日公告所概述的未經授權的擔保而產生約人民幣123,000,000元的預期信貸虧損。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三年，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116,183,000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。該等潛在調整的影響尚未於該等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2022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營運相關。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2022年及2021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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	790,039	649,013
物業開發商增值服務	90,066	110,507
社區增值服務	64,688	61,022
	<u>944,793</u>	<u>820,542</u>
與客戶的合約收入確認：		
— 一段時間	931,660	804,093
— 某個時間點	13,133	16,449
	<u>944,793</u>	<u>820,542</u>

截至2022年12月31日止年度，本公司當時最終控制方沈先生控制或受其重大影響的實體收入貢獻本集團收入的8%（2021年：12%）。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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助	6,158	13,701
增值稅退稅	1,956	2,613
停車場手續費收入	–	330
利息收入－銀行存款	3,117	1,452
滯納金及罰款	2,262	(42)
其他	(95)	266
	<u>13,398</u>	<u>18,320</u>

截至2022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。截至2021年12月31日止年度，補助包括人民幣9,000,000元的補貼，作為鼓勵本公司股份在聯交所上市而收取的款項。有關當局酌情決定將有關補助入賬列作財務支持，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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)淨額	13,771	(5,366)
業務合併應付代價的公允價值收益	21,684	–
視作出售合營企業權益的虧損	–	(1)
出售一家聯營公司的虧損	(124)	–
出售一家附屬公司的收益	990	–
出售物業及設備收益	1,006	–
	<u>37,327</u>	<u>(5,367)</u>

7 年內(虧損)/利潤

本集團的年內(虧損)/利潤經扣除以下各項後列賬：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊	1,500	2,348
物業及設備折舊	10,138	7,657
無形資產攤銷	9,556	7,034
已售存貨成本	6,998	5,011
核數師酬金		
— 年度審計服務	3,900	2,480
— 非審計服務	11	514
短期租賃開支	2,525	1,501

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金和獎金	383,771	359,632
社保及住房公積金供款	47,451	38,782
其他福利	23,505	26,082

中國附屬公司的所有僱員都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2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無已沒收並可能將其用於減低現有供款水平的供款。於2022年及2021年12月31日，本集團亦無可能用於減少未來年度之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(2021年：人民幣28,641,000元)。

9 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行借款利息開支	2,277	1,446
租賃負債利息開支	22	100
	<u>2,299</u>	<u>1,546</u>

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅開支	49,510	45,945
遞延所得稅抵免	(35,498)	(11,481)
	<u>14,012</u>	<u>34,464</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（2021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2.5%至25%）計算。

11 每股(虧損)/盈利－基本及攤薄

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔(虧損)/利潤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	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u><u>(664,336)</u></u>	<u><u>100,478</u></u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u><u>611,709</u></u>	<u><u>611,549</u></u>
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	<u><u>(1.09)</u></u>	<u><u>0.16</u></u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於截至2022年及2021年12月31日止年度概無發行在外的潛在攤薄普通股，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

12 股利

董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的任何股利。

經計及611,709,000股已發行普通股，董事會於2022年3月29日建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息每10股普通股79港仙，總額約為48,325,000港元或約人民幣39,450,000元，其後董事會於2022年6月27日撤回該建議。截至2021年12月31日止年度，建議末期股息並未確認為負債。

13 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	313,900	328,791
其他應收款項(b)	43,204	41,591
預付款項	8,297	5,227
	<u>365,401</u>	<u>375,609</u>

於2022年12月31日，大部分貿易及其他應收款項均以人民幣計值，且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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	481,159	389,945
減：減值撥備	(167,259)	(61,154)
	<u>313,900</u>	<u>328,791</u>

貿易應收款項主要來自包幹制物業管理服務收入及向物業發展商提供增值服務。包幹制物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入應由居民於發出繳款通知書後支付。未向客戶授予信貸期。按發票日期呈列的貿易應收款項扣除減值儲備的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0-60天	82,751	89,156
61-180天	66,989	84,869
181-365天	55,216	72,120
1-2年	67,332	69,079
2-3年	36,494	12,979
3-4年	4,844	568
4-5年	12	20
5年以上	262	—
	<u>313,900</u>	<u>328,791</u>

(b) 其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應收款項		
－ 按金及代客戶付款	47,856	31,693
－ 應收關聯方款項	10,493	4,963
－ 應收異常交易關聯方款項(i)	—	—
－ 其他	840	5,524
	<u>59,189</u>	<u>42,180</u>
減：減值撥備	<u>(15,985)</u>	<u>(589)</u>
	<u>43,204</u>	<u>41,591</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，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。

獨立調查詳情及異常交易損失摘要載於附註2.1.2。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	<u>94,532</u>	<u>61,277</u>
其他應付款項		
– 公用事業費及其他費用	79,376	53,027
– 業主維修基金	32,449	41,822
– 已收按金	78,225	87,548
– 業務合併應付代價	5,395	28,839
– 應付工資	72,635	83,675
– 其他應付稅項	11,657	14,367
– 其他	25,631	19,187
	<u>305,368</u>	<u>328,465</u>
	<u>399,900</u>	<u>389,742</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0-60天	34,571	42,430
61-180天	19,829	13,424
181-365天	20,051	2,259
1年以上	20,081	3,164
	<u>94,532</u>	<u>61,277</u>

審核意見

以下各節載列羅申美會計師事務所就本集團截至2022年12月31日止年度的合併財務報表所作之報告摘錄。

關於截至2022年12月31日止年度合併財務報表的獨立核數師報告摘要

就合併財務狀況的無保留意見

我們認為，該等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》」）真實而中肯地反映了 貴集團於2022年12月31日的合併財務狀況，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

對 貴集團的合併財務表現及合併現金流量表不發表意見

由於以下各段所述事項的重大性，我們無法取得充足適當的審計憑證，以就 貴集團該等截至2022年12月31日止年度的合併財務表現及合併現金流量的審計意見提供基準。因此，我們不會就 貴集團於截至2022年12月31日止年度的合併財務表現及合併現金流量發表意見。

有關 貴集團合併財務狀況的無保留意見的基準及有關 貴集團的合併財務表現及合併現金流量表的不發表意見的基準

誠如合併財務報表附註2.1.1及2.1.2所述，於截至2022年12月31日止年度的審核過程中， 貴公司發現 貴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」。 貴公司的審核委員會委聘了獨立調查機構對異常交易進行了獨立調查（「獨立調查」）。獨立調查已完成，而調查報告已於2024年9月19日刊發。 貴集團編製截至2022年12月31日止年度的合併財務報表時，已計及獨立調查的結果。然而，當我們就異常交易進行審核工作時，我們遇到下文所述範圍限制。

未經授權存款及資金轉賬

誠如合併財務報表附註2.1.2所述，異常交易包括境外交易及境內交易。貴公司的董事會（「董事會」）認為，所有交易乃因中國佳源控股集團有限公司（「中國佳源」）（當時間接擁有 貴公司已發行股份約74.09%的一家公司，由沈天晴先生（「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 貴集團當時的企業管治及內部控制。異常交易乃在未經 貴公司董事會及高級管理層許可或授權的情況下，以未經授權且未披露的存款資金轉賬方式進行。貴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。於截至2022年12月31日止年度，異常交易項下的未經授權境外交易項下的存款轉賬為約人民幣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。

由於上述未經授權的存款及資金轉賬， 貴集團於2022年12月31日錄得總淨流出約人民幣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。 貴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。

由於缺乏支持文件及適當授權，我們無法獲取充分適當的審計證據以確定：

- (i) 異常交易的業務理據及業務內容；
- (ii) 異常交易相關文件的完整性、準確性和有效性；
- (iii) 異常交易的交易方；
- (iv) 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及呈列；及
- (v) 異常交易是否已獲適當披露。

由於該等事宜，我們無法確定是否須要就異常交易及構成 貴集團截至2022年12月31日止年度合併現金流量的要素及相關披露作出任何調整。

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2022年12月31日止年度產生虧損淨額約人民幣660,551,000元，而截至該日， 貴集團分別擁有淨流動負債約人民幣214,297,000元、資本缺口約人民幣34,119,000元及累計虧損約人民幣450,433,000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。

董事會報告

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2022年12月31日止全年業績報告。

卻顧所來徑，蒼蒼橫翠微。告別了2021年的高速馳騁，2022年對於物業管理行業是更具挑戰的一年。寒冬孕育春景，奮鬥點燃希望！越來越多的物管企業在「城市三分建七分管」的發展機遇下，逐步改變經營戰略，由「重規模增長」轉變為「重持續經營」，由「高速增長」轉為「高質發展」，節奏更穩健而可持續，這是物業行業價值回歸的預期動因，也逐步走向了看得見的長坡厚雪。

活在當下，奮發努力的佳源服務蓄勢篤行、穩中有進，我們在組織架構、激勵措施、產品體系、管控模式、發展路徑、運營標準、成本控制等方面進行了全方位的改革，並取得了良好的成效。圍繞一個「穩」字，我們對項目功能性產品進行升級再造，從業主的動線進行細節打造，推出「佳源服務2.0產品體系」。

同時，我們通過持續多年打造「紅船旁紅色物業」品牌的基礎，圍繞「組織延伸到一線、矛盾化解到一線、服務基層到一線」，深入研究服務邏輯，以客戶需求為效能中心，以智慧化打造生活服務場景，以精準化提檔生活服務品質，以滿意加驚喜包裹生活服務觸點，不斷提高標準化水平，規範服務流程，打造「細節想象到完美」的產品，持續牢築行業護城河。

在行業正向「產品時代」過渡的關鍵時期，我們持續深化改革自己的成本管理體系，力求實現預測、決策、計劃、控制、核算、分析、考核的全過程管理與優化。尤其在成本計劃管控上通過「診斷表」，從費用項20個維度，每個維度下沉9個以上底層數據，利用同比、類比、環比找出差異項，精準地呈現人均產值、人均服務面積、單方人均支出等，實現成本的統一、利潤的統一、經營業績的統一，達到精準算賬、成本最優、結果最好，不斷提升人均服務效能。

看見多遠的過去，就能看到多遠的未來。經歷了磨難和歷練，我們才能夠成長，才能夠形成對事物發展的精準認知。堅持回歸物業服務的本源，兼顧質量和速度的平衡，深耕重點城市，聚焦核心城市群，目標實現高質量發展。

承董事會命
佳源服務控股有限公司
執行董事
龐博

管理層討論及分析

市場回顧

回顧一整個2022年，伴隨着國內房地產市場的持續降溫，物業管理行業也開始回歸理性。資本市場上，地產基本面的惡化拖累了物業管理板塊的走勢，這種拖累在民營物企方面尤為明顯，投資者對物業管理板塊的前景開始變得謹慎。無獨有偶，併購市場也同樣明顯開始趨於謹慎，整體交易數量和交易金額大幅收縮，而國資背景的物業企業較民營物業企業也更為活躍。儘管如此，但弱周期性、強現金流的屬性仍然是物業行業基本面最有利的支撐。

業務回顧

於2022年12月31日，本集團擁有322個物業管理項目，合約建築面積約為60.7百萬平方米，較2021年同期擁有332個物業管理項目，合約建築面積約為62.7百萬平方米分別下降約3.0%及3.2%。於2022年12月31日，本集團擁有在管建築面積約42.0百萬平方米，較2021年同期約41.9百萬平方米增加約0.2%。合約建築面積減少乃由本集團理清了部分長期難以盈利的項目，而在管建築面積的增加乃由於合約建築面積轉化及市場招投標項目拓展所致。

本集團截至2022年12月31日的收入約為人民幣944.8百萬元，較2021年同期約人民幣820.5百萬元增長約15.1%。本集團截至2022年12月31日的毛利約為人民幣279.9百萬元，較2021年同期約人民幣258.1百萬元增加約8.4%。本集團截至2022年12月31日的毛利率約為29.6%，而2021年同期的毛利率則約為31.5%。本集團截至2022年12月31日的淨虧損約為人民幣660.6百萬元，較2021年同期約人民幣104.2百萬元淨利潤減少約734.0%。

就物業管理服務業務而言，截至2022年12月31日，本集團的物業管理服務收入約為人民幣790.0百萬元，較2021年同期增加約21.7%，物業管理服務業務的收入佔本集團總收入約83.6%。物業管理服務收入增漲主要由於平均物業費單價有所上漲。

就物業開發商增值服務而言，截至2022年12月31日，本集團來自物業開發商增值服務的收入約為人民幣90.1百萬元，較2021年同期下降約18.5%。物業開發商增值服務收入佔本集團總收入約9.5%，較2021年同期的約13.5%下降約4個百分點。物業開發商增值服務收入的下降乃主要由於受地產行業影響，本集團服務的案場數量有所減少。

就社區增值服務而言，截至2022年12月31日，社區增值服務的收入約為人民幣64.7百萬元，較2021年同期增加約6.0%。截至2022年12月31日，社區增值服務業務的總收入佔本集團總收入約6.9%，與2021年同期基本持平。社區增值服務的收入增加乃主要因為本集團提供雜貨售賣的品類增加所致。

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2021年12月31日止年度的約人民幣820.5百萬元增加約15.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣944.8百萬元。

下表載列本集團於所示年度的收入（按服務類型劃分）詳情：

	2022年		截至12月31日止年度 2021年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	790,039	83.6	649,013	79.1	141,026	21.7
物業開發商增值服務	90,066	9.5	110,507	13.5	(20,441)	(18.5)
社區增值服務	64,688	6.9	61,022	7.4	3,666	6.0
	<u>944,793</u>	<u>100.0</u>	<u>820,542</u>	<u>100.0</u>	<u>124,251</u>	<u>15.1</u>

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣649.0百萬元增加約21.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣790.0百萬元，主要由於(i)在管建築面積的增加；及(ii)平均物業管理費有所上漲所致。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣110.5百萬元減少約18.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣90.1百萬元，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2021年12月31日止年度的約人民幣61.0百萬元增加約6.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣64.7百萬元，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數目增加所致。

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2021年12月31日止年度的約人民幣562.4百萬元增加約18.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣664.9百萬元，主要由於員工薪酬增加所致。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣258.1百萬元增加約8.4%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣279.9百萬元，主要由於物業管理服務收入增加所致。

毛利率由截至2021年12月31日止年度的約31.5%減少至截至2022年12月31日止年度的約29.6%。該減少主要由員工薪酬增加所致。

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			
	2022年		2021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	225,911	28.6	197,094	30.4
物業開發商增值服務	28,235	31.4	35,358	32.0
社區增值服務	25,794	39.9	25,693	42.1
總計	<u>279,940</u>	<u>29.6</u>	<u>258,145</u>	<u>31.5</u>

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約30.4%降低至截至2022年12月31日止年度的約28.6%，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的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約32.0%降低至截至2022年12月31日止年度的約31.4%，主要由於(i)新增案場服務項目數量及服務費的減少；及(ii)員工薪酬增加。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約42.1%降低至截至2022年12月31日止年度的約39.9%，主要由於員工薪酬增加所致。

其他收入及支出淨額

其他收入淨額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣18.3百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣13.4百萬元，主要由於2022年較2021年減少了上市補貼。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣12.5百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元，減少約9.6%，主要由於廣告開支減少。

行政開支

行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣86.8百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣81.9百萬元，減少約5.6%。行政開支減少主要歸因於組織架構調整。

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。

所得稅抵免／開支

截至2022年12月31日止年度的所得稅開支約為人民幣14.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣34.5百萬元有所減少，與業績表現的下滑相符。

年內虧損／利潤及全面開支／收益總額

由於上文所述，年內利潤及全面收益總額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣104.2百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的虧損約人民幣660.6百萬元。

本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益總額由截至2021年12月31日止年度的約人民幣100.5百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的虧損約人民幣664.3百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備由截至2021年12月31日的約人民幣28.8百萬元減少至截至2022年12月31日的約人民幣26.6百萬元，減少約7.6%，主要由於採購辦公設備及運營設備用的年度折舊所致。

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2021年12月31日的約人民幣154.5百萬元減少至截至2022年12月31日的約人民幣130.4百萬元，減少約15.6%，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2021年12月31日的約人民幣328.8百萬元減少至截至2022年12月31日的約人民幣313.9百萬元，減少約4.5%。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2021年12月31日的約人民幣41.6百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣43.2百萬元，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2021年12月31日的約人民幣61.3百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣94.6百萬元，增加約54.4%。該增加主要由於本集團成本增加導致應付款項增加。

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2021年12月31日的約人民幣328.5百萬元增加至截至2022年12月31日的約人民幣305.3百萬元，主要由於公用事業費及款項增加。

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2021年12月31日的約人民幣129.8百萬元減少至截至2022年12月31日的約人民幣116.2百萬元，主要由於受整體經濟形勢影響，業主預繳下一年度物業費的意願下降所致。

流動資金、財務及資本資源

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(2021年：人民幣351.8百萬元)及約人民幣1.4百萬元(2021年：人民幣1.3百萬元)。於整個相關期間內，受限制銀行存款維持穩定。

於2022年12月31日，本集團的銀行借款約為人民幣41.2百萬元(2021年：人民幣52.5百萬元)，其中約人民幣11.4百萬元(2021年：人民幣11.4百萬元)須於一年內或按要求償還。於2022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4.60%(2021年：4.75%)。於2022年12月31日，銀行借款約人民幣41.2百萬元(2021年：人民幣52.5百萬元)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。

本集團財務狀況較2021年弱化。截至2022年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣214.2百萬元，而本集團截至2021年12月31日的流動資產淨額則約為人民幣462.4百萬元。截至2022年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為0.65，而本集團截至2021年12月31日的流動比率則約為1.85。

未來計劃及前景

志之所趨，無遠弗屆。窮山距海，不能限也。

本集團始終懷抱堅定的信心實現自身的可持續發展與高質量發展。一是秉承「用心服務共築美好」的宗旨，立足政府、業主、員工、組織「四滿意」，創新創意，豐富服務內涵與拓寬服務外延，實現產品的迭代升級，強調服務品質對於贏得業主滿意與支持的根本性作用，以確保經營業務的穩定性；二是革新理念與擴展視野，尋找業務成長的新賽道與新動能，強調服務好在管項目與穩定好基本盤，強調市場化拓展的優選地位，強調在深耕發展區域利用既有的品牌優勢、團隊優勢積極尋求對外合作，強調以做好生活化服務為突破口來提升社區增值服務收入的貢獻度；三是與時俱進與持續改善，實現公司管理機制與經營業務的匹配性與融合性，建立業務導向型的組織架構、管理制度與激勵措施，統一思想認識，充分調動員工的主觀能動性、自覺性與積極性，全心全意為業主提供高品質的服務。

資本承擔

於2022年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

於2022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，於獨立內部控制檢討期間，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」）。(1)臧先生（作為貸款人）；(2)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）；及(3)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。概無就餘下已質押物業及已質押股份採取進一步行動。

本集團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。

詳情請參閱本公司日期為2024年9月25日的公告。除上文所披露者外，於2022年12月31日，本集團並無任何其他重大或有負債。

資產抵押

於2022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造成的損失

截至2022年12月31日止年度，異常交易造成的損失約為人民幣643,819,000元，未經授權已質押股份造成的損失約為人民幣37,482,000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2022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2022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2022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2022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2022年12月31日，本集團有6,155名全職僱員（2021年12月31日：6,767名）。截至2022年12月31日止年度的總員工成本約為人民幣499.5百萬元（2021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。本集團利用行業專長，已為僱員開發了多達360門課程，並通過實地培訓及線上平台（如微信及釘釘）提供。本集團的課程由逾80名講師講授，彼等由本集團所聘的管理者及其他行業專家組成。

儘管2022年在COVID-19疫情影響下，本集團仍然積極組織開展各類培訓計劃。截至2022年12月31日止年度，本集團組織開展高層管理人員培訓課程363人次，合計520小時；中層管理人員培訓課程3,708人次，合計7,638小時；普通員工培訓課程44,296人次，合計53,928小時。本集團亦不時委聘第三方講師，以提升培訓計劃。此外，本集團還根據具體崗位職責派遣員工參加由外部培訓機構組織的專業培訓課程。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通常會在每年年底根據「源動力」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。本集團將導師制、評估、回饋及評估流程等融入培訓計劃中，促進僱員成長與發展。本集團認為，全面的培訓計劃及在職學習能促進僱員發展進步。

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2022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。詳情請參閱本公司於2024年10月2日及2024年11月1日刊發的公告。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。

獨立調查及內部監控審查

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（「上海二中院」）受理該仲裁申請並向浙江禾源及浙江智想大成發出執行通知書（「執行通知書」），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。

全球發售所得款項的用途

經扣除包銷費及佣金後，本公司自全球發售及部分行使超額配股權獲得所得款項淨額（「所得款項淨額」）分別約為517.5百萬港元及43.5百萬港元。

下表載列截至2022年12月31日止年度所得款項額的擬定及實際使用情況：

招股章程的主要類別	截止2022年		截止2022年		動用未使用所得款項淨額的預期時間表
	於2022年1月1日未動用結餘概約 港元(百萬)	12月31日止年度所得款項淨額的計劃用途概約 港元(百萬)	12月31日止年度已動用金額概約 港元(百萬)	於2022年12月31日未動用結餘概約 港元(百萬)	
尋求選擇性戰略投資及收購機會以進一步發展戰略合作	317.2	117.8	2.1	0	2023年12月31日
豐富及拓展我們的服務產品	27	13.5	8.4	0	2023年12月31日
投資於智能化運營及內部管理系統	60.3	20.2	3.2	0	2023年12月31日
用作營運資金及公司一般用途	33.7	16.8	10	0	2023年12月31日
異常交易(附註)			414.5	0	
總計	438.2	168.3	438.2	0	

附註：詳情請參閱本公司日期為2024年9月25日的公告。

截至2022年12月31日止年度，按招股章程所披露方式動用、以首次公開發售方式在聯交所上市所得款項淨額列於上表，而414.5百萬港元(即剩餘的所有所得款項淨額)已悉數用於異常交易。

股利

董事會不建議宣派截至2022年12月31日止年度的末期股利(截至2021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」)將進一步延後至董事會所釐定的日期舉行，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另行刊發公告宣佈。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2022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2022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（於2024年7月26日辭任）。在朱宏戈先生的領導下，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設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2022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2022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2022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2022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2022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

本公司審核委員會有三名成員，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，並與本公司管理層就財務報告事宜（包括審閱本集團截至2022年12月31日止年度之年度業績及經審核合併財務報表）進行討論。

刊登年度業績公告及年報

本公司的年度業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://jy-fw.cn>)。本公司截至2022年12月31日止年度的年報（載有上市規則規定的所有資料）將於適當時候寄發予股東及刊發於上述網站。

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。