

# 佳源服務控股有限公司

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 :1153



2023  
年度報告

# 目錄

公司資料	2
董事會聲明	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層	18
董事會報告	23
企業管治報告	41
獨立核數師報告	55
合併全面收益表	62
合併財務狀況表	63
合併權益變動表	65
合併現金流量表	66
合併財務報表附註	67
財務摘要	160





## 董事

### 執行董事

朱宏戈先生 (於2024年7月26日辭任)  
龐博先生  
鮑國軍先生

### 非執行董事

黃福清先生 (於2024年8月12日辭任)

### 獨立非執行董事

梁蘊旭女士  
王惠敏先生  
王國賢先生

### 審核委員會

王國賢先生 (主席)  
梁蘊旭女士  
王惠敏先生

### 薪酬委員會

梁蘊旭女士 (主席)  
龐博先生  
王惠敏先生

### 提名委員會

朱宏戈先生 (主席) (於2024年7月26日辭任)  
龐博先生 (主席) (於2024年7月26日獲委任)  
梁蘊旭女士  
王國賢先生

### 授權代表

朱宏戈先生 (於2024年7月26日辭任)  
龐博先生 (於2024年7月26日獲委任)  
梁君慧女士

### 核數師

開元信德會計師事務所有限公司  
(於2024年9月9日辭任)  
羅申美會計師事務所  
(於2024年9月10日獲委任)

### 法律顧問

香港法律：  
李智聰律師事務所  
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

中國法律：  
浙江宜景源律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

### 中國主要營業地點

中國浙江省嘉興市南湖區望湖路899號羅馬都市3樓

### 總辦事處

香港屯門新合里3號匯賢一號雋峰2樓205室

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國建設銀行  
中國銀行

### 聯席公司秘書

龐博先生  
梁君慧女士

### 股份代號

1153

### 公司網站

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



# 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，心繫業主，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。隨著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，物業企業不再執著於規模的增長，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%。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及新交付項目的減少。





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：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2022年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	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
<b>總計</b>	<b>242,075</b>	<b>27.9</b>	<b>279,940</b>	<b>29.6</b>







### 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13.4百萬元減少至截至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號租賃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%，主要由於管理的新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。

於2023年12月31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117.8%（2022年：105.7%）。





### 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25日及2024年9月30日的公告及本集團截至2022年12月31日止年度的經審核合併財務業績附註所詳述，於獨立內部控制審查期間，經查明，於截至2022年12月31日止財政年度內，本公司之間接全資中國附屬公司浙江禾源物業服務有限公司（「**浙江禾源**」）與獨立第三方臧平先生（「**臧先生**」）訂立股權出質合同（「**股權出質合同**」），據此，其中包括，浙江禾源同意向臧先生質押其於浙江佳源物業服務集團有限公司（現稱為浙江智想大成物業服務集團有限公司，亦為本公司的間接全資中國附屬公司）（「**浙江佳源服務**」）本金金額為人民幣500,000,000元的股權及其所有相關權益（「**已質押股份**」）。(i)臧先生（作為貸款人）；(ii)沈玉興先生（又名沈天晴先生（「**沈先生**」），於訂立股權出質合同的關鍵時間為本公司當時的最終控股股東）（作為借款人）；及(iii)佳源創盛控股集團有限公司（「**佳源創盛**」）（一間由沈先生最終實益全資擁有的公司，作為擔保人）就提供本金金額人民幣80,000,000元的貸款訂立日期為2022年3月31日的貸款協議，而該質押旨在為沈先生（作為借款人）在貸款協議下的還款責任提供擔保。

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，為計入期內產生的利息而作額外撥備約人民幣11,833,000元。







### 向當時最終控股股東提供的未經授權擔保

茲提述本公司日期為2024年11月13日刊發的公告(「**未經授權擔保公告**」)，內容有關(其中包括)本集團於截至2023年12月31日止年度向當時最終控股股東提供的未經授權擔保。

佳源創盛(一間由沈先生最終實益全資擁有的公司)、浙江禾源(本公司間接全資附屬公司)及浙江智想大成物業服務集團有限公司(先前於關鍵時間稱為浙江佳源服務)(「**浙江智想大成**」)(本公司間接全資附屬公司)分別與均為獨立第三方的上海金轅投資中心(有限合夥)(「**上海金轅**」)及上海智金資產管理有限公司(「**上海智金**」)訂立擔保協議，據此(其中包括)佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成已同意各自就巢湖市旭彤商業管理有限公司(「**巢湖旭彤**」)於股權轉讓協議項下的付款責任提供連帶責任擔保。股權轉讓協議日期為2023年7月27日，巢湖旭彤作為承讓人以及上海金轅及上海智金作為轉讓人，內容有關(其中包括)向巢湖旭彤轉讓合肥弘果酒店管理有限公司的全部股權，代價為人民幣123百萬元(「**代價**」)。

於2023年12月，上海金轅及上海智金向上海仲裁委員會(「**上海仲裁委**」)提出仲裁申請(「**仲裁申請**」)，要求(其中包括)(a)巢湖旭彤支付代價；及(b)佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成共同承擔巢湖旭彤在股權轉讓協議項下的責任。

於2024年4月，浙江禾源及浙江智想大成的法律顧問在未獲適當授權的情況下出席仲裁聆訊，並訂立調解協議(「**調解協議**」)。其後，上海仲裁委發出仲裁調解書((2024)滬仲案字第0279號)以確認調解協議的條款。

於2024年10月8日，根據仲裁調解書，上海市第二中級人民法院受理該仲裁申請並向浙江禾源及浙江智想大成發出執行通知書(「**執行令**」)，頒令強制執行仲裁調解書，並凍結浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶，最高金額約為人民幣124百萬元。董事會於發現浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶獲凍結後才知悉仲裁調解書及強制執行令。董事會已就本集團可能及必須採取的跟進措施尋求法律意見，並已採取法律行動(如申請撤回仲裁調解書及不予強制執行仲裁調解書)極力抗辯，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。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。





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

### 異常交易、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。

### 有關保留意見及有關持續經營的重大不確定性的額外資料

本公司核數師羅申美會計師事務所就本集團截至2023年12月31日止年度(i)有關異常交易的合併財務表現及合併現金流量發表保留意見（「**保留意見**」）及(ii)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核數師報告內披露。

### 管理層及審核委員會對保留意見的看法

編製本集團本年度合併財務報表時，董事會已審慎考慮保留意見，並與羅申美會計師事務所持續進行討論。

由於本集團的財務資料須於本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表以比較數字形式披露，而相關比較數字不會反映在本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表中，故管理層認為，就本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表而言，保留意見將會移除。

鑒於上文所述，本公司管理層及審核委員會一致認為保留意見對本集團於未來報告期間的合併財務資料並無持續影響。







### 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：6,155名）。截至2023年12月31日止年度的總員工成本約為人民幣406.0百萬元（2022年：人民幣454.7百萬元）。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日止年度，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。



## 管理層討論及分析



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。





於本年報日期，董事及高級管理層的履歷詳情如下：

### 執行董事

**鮑國軍先生**（曾用名鮑金飛），38歲，於2021年8月9日獲委任為執行董事。鮑先生在物業管理和房地產開發行業擁有超過14年經驗。彼於2007年3月至2011年2月在本公司的間接全資附屬公司浙江佳源服務任職，最後的職位是分公司經理，主要負責項目管理。2011年3月至2016年6月，彼離開本集團，並在廬江縣廣源置業發展有限公司（一家由控股股東之一沈天晴先生（「沈先生」）間接全資擁有並主要從事房地產開發的公司）任職，最後的職位是辦公室主任，主要負責人力資源、行政和物業管理。2016年7月至2016年12月，彼在廬江縣佳源房地產開發有限公司（一家由沈先生間接全資擁有並主要從事房地產開發的公司）任職，最後的職位是辦公室主任兼總經理助理，主要負責向總經理提供協助。彼於2016年12月加入本集團，擔任本集團綜合管理中心副總經理，並於2018年1月獲委任為綜合管理中心總經理，主要負責綜合管理中心的管理。鮑先生現時為本公司間接非全資附屬公司湖南佳源華冠物業服務有限公司的總經理及董事。

鮑先生於2007年6月在中國嘉興學院獲得公共事業管理學學士學位。





龐博先生，40歲，於2020年6月11日獲委任為非執行董事，並為本公司薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼已從非執行董事調任為執行董事以及獲委任為本公司聯席公司秘書之一，自2021年10月8日起生效。彼已於2024年7月26日獲委任為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席。彼主要負責為本集團的整體發展提供指導和制定業務戰略。龐先生在資本運作和企業管理方面擁有逾18年的經驗。2006年9月至2010年9月，彼曾在民豐特種紙股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600235））的董事會擔任董事長助理和證券事務代表。2010年9月至2015年6月，龐先生擔任浙江歐迪恩傳動科技股份有限公司的董事會秘書和黨支部書記。2015年6月至2017年4月，彼在江西展宇新能源股份有限公司擔任董事會秘書及投資總監。於2017年4月至2021年8月，彼在佳源創盛控股集團有限公司的多個崗位任職，包括資本運營部的上市管理總監、資本運營部的總經理助理、副總經理和總經理。於2020年8月至2021年8月，彼在佳源國際控股有限公司（該公司於2024年10月29日從香港聯合交易所有限公司主板退市（股份代號：2768））擔任投資發展部總經理。於2021年5月12日至2024年12月，彼在深圳美麗生態股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（股份代號：000010））擔任董事。自2021年10月8日起，龐先生擔任本公司董事，致力為本公司服務。

龐先生於2006年6月在中國嘉興學院獲得經濟學學士學位。龐先生於2006年11月獲得上海證券交易所頒發的董事會秘書證書，並於2014年3月獲得深圳證券交易所頒發的董事會秘書證書。





### 獨立非執行董事

**梁蘊旭女士(亦稱梁一萍女士)**，61歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，且為本公司薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。梁女士在金融和銀行業擁有逾23年的經驗。從1996年6月至2017年11月，梁女士在交通銀行股份有限公司(一家在上海證券交易所上市的公司(股份代號：601328))嘉興分行擔任多個職務，最後擔任嘉興分行行長。自2018年11月以來，彼擔任嘉興銀行的獨立董事兼董事會風險管理委員會主席。自2019年1月起至2021年1月，彼還擔任浙江安吉交銀村鎮銀行的業務顧問。梁女士於2011年1月獲得中國復旦大學工商管理碩士學位。

**王惠敏先生**，63歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，且為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。王先生於房地產開發行業擁有逾29年經驗。自1992年1月以來，王先生一直於中國房地產業協會任職，歷任通訊部主任助理、宣傳培訓部副主任、合作發展部主任兼副秘書長等職務，現任名譽副主席、副秘書長、「廣廈獎」評選辦公室主任兼信用建設辦公室主任，主要負責組織對中國物業開發商的信貸評級和獎勵。

**王國賢先生**，44歲，於2020年10月21日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。王先生在投資銀行領域擁有逾15年的經驗。2006年3月至2006年11月，彼在威格斯資產評估顧問有限公司擔任業務評估師。2006年11月至2007年4月，彼擔任百德能管理服務有限公司的主任。2007年4月至2017年6月，彼先後擔任天達融資亞洲有限公司的副經理及聯席董事。2017年7月至12月，彼擔任鼎珮證券有限公司的企業融資部的董事總經理，負責業務發展及監督企業融資部的整體運營。

王先生於2002年12月獲得香港浸會大學應用化學專業理學學士學位。2005年11月，彼亦從香港城市大學獲得會計與信息系統專業文學碩士學位。彼於2015年9月獲接納為英國特許公認會計師公會資深會員。自2006年12月以來，彼是一名持牌代表，並獲得認證可進行香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)項下第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。







### 高級管理層

**芮萍女士**，51歲，於2018年1月獲委任為本集團產品運營中心總經理。彼主要負責本集團的質量控制和產品運營中心的管理。彼於2016年12月加入本集團，擔任本集團運營管理中心的副總經理。芮女士在物業管理行業擁有逾18年經驗。加入本集團之前，芮女士於2006年在浙江嘉杭物業管理有限公司（前稱嘉興市嘉業陽光物業管理有限公司）桐鄉分公司任職。2008年3月至2012年3月，彼先後擔任佳源服務的監督部經理及運營管理部經理。2012年4月至2016年12月，彼離開本集團，並在浙江萬博匯投資管理有限公司任職，最後一個職位是運營管理部的經理。芮女士於2008年1月從國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）獲得行政管理專業文憑。

**張亞琴女士**，42歲，於2020年1月獲委任為本集團人力資源管理中心副總經理，主要負責本集團人力資源的整體管理，於2021年4月，同時兼管本集團綜合管理中心，負責行政綜合事務。於2023年2月，獲委任為集團綜合管理中心總經理，綜合管理中心現已更名為人事行政中心（由人力資源管理中心與綜合管理中心合併而成），主要負責集團人力資源管理及行政綜合事務管理。彼於2007年7月加入本集團，為本集團人力資源和行政部的員工，並於2016年8月擔任人力資源和行政部的助理經理，主要負責監督本集團的行政事務。2017年1月至2019年12月，彼在本集團綜合管理中心擔任行政秘書，主要負責行政管理和內部系統的建立。加入本集團之前，2006年10月至2007年3月，張女士在嘉興市億禾進出口貿易有限公司（一家主要從事商品配送與技術進出口的公司）任職。2004年6月，張女士在中國浙江理工大學獲得藝術設計學士學位。

**魏海舟先生**，51歲，於2023年12月獲委任為集團財務審計中心（「**財務審計中心**」）副總經理，其後於2024年6月委任為該中心總經理，其主要負責集團的財務資金和內部審計的管理。魏先生於2018年12月加入本集團，擔任本集團財務審計分部經理。魏先生在建築房地產物業行業財務管理擁有30年經驗。加入本集團之前，由2010年12月至2016年12月，魏先生擔任重慶第十建設有限公司財務總監，其主要從事建築工程，及由2017年3月至2018年12月，魏先生擔任重慶澤勝文化旅遊集團有限公司財務總監，其主要從事文化旅遊。魏先生於2015年11月從中國西南財經大學獲得EMBA文憑。魏先生於2003年獲得中華人民共和國財政部頒發的會計從業資格證書，及於2017年獲得中國總會計師協會、國際財務管理協會及中華人民共和國人力資源和社會保障部聯合頒發的高級國際財務管理師資格。







**鄧廣華先生**，40歲，於2021年8月加入本集團，擔任本集團投資發展中心總經理，主要負責本集團整體投資發展管理。

鄧廣華先生於工商管理、房地產開發投資及物業管理行業擁有逾15年的經驗。加入本集團之前，彼於2008年12月在浙江朝暉過濾技術股份有限公司擔任總裁秘書及行政部經理，主要負責行政管理。2011年4月，彼在三杭控股集團股份有限公司擔任董事長秘書，主要負責董事會相關事務。2011年6月至2015年1月，彼在嘉興市真才建築材料有限公司（一家沈先生間接全資擁有的房地產開發配套公司）先後擔任綜合計劃部副經理、材料裝飾部經理，主要負責建築材料設備的戰略合作供應商引入與產品集中採供管理。彼於2015年1月至2021年7月在浙江佳源杭城房地產集團有限公司（一家沈先生間接全資擁有的房地產開發公司）先後擔任綜合管理中心總經理、投資發展中心總經理，先後負責公司人力資源、行政管理、投資發展管理及法務風控管理工作。

鄧廣華先生於2006年6月獲得西安財經大學工商管理專業學士學位，於2009年3月獲得浙江財經大學企業管理專業碩士學位。

### 聯席公司秘書

有關龐博先生的履歷資料，請參閱上文「董事及高級管理層－執行董事」一節。

**梁君慧女士**，於2021年10月8日獲委任為本公司聯席公司秘書之一，且現為卓佳專業商務有限公司企業服務部經理，該公司為一間環球性專業服務公司，專門提供綜合商務、企業及投資者服務。梁女士於公司秘書領域擁有逾15年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國、私人及離岸公司提供專業企業服務。梁女士為特許秘書、特許企業管治專業人員，以及香港公司治理公會（原稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（原稱特許秘書及行政人員公會）的會士。



# 董事會報告



董事會欣然提呈其報告連同本集團於截至2023年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

## 主營業務

本公司及其附屬公司的主營業務為於中國提供物業管理服務、增值服務及社區增值服務。本集團主營業務的性質在本年度並無重大變動。

## 業績

本集團截至2023年12月31日止年度的業績載於本年報第62頁的合併收益表。

## 股利

本公司已採納一項股利政策，旨在載列本公司就宣派、派付或分派其淨利潤予股東作為股利時擬應用的原則及指引。

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股利政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成後，董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股利。

## 業務回顧

有關本集團業務的公平回顧、本集團截至2023年12月31日止年度表現的論述及分析、業績及財務狀況以及可能未來發展相關的重要因素，載於本年報第5至17頁的「管理層討論及分析」一節。有關本集團環保政策及表現的論述詳情載列於「環保政策及表現」一節。對本集團有重大影響的相關法律法規的合規情況則載於下文「遵守法律法規」一節，有關本公司面臨的主要風險及不明朗因素的描述則載於「管理層討論及分析」一節。上述討論構成本董事會報告的一部分。





## 環保政策及表現

本公司將於2024年12月31日分別於本公司及聯交所網站內發佈環境、社會及管治報告。

## 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，除本公司日期為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日的公告以及本報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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司將於2025年2月16日（星期日）舉行之應屆股東週年大會（以下簡稱「股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司將於2025年2月11日（星期二）至2025年2月16日（星期日）（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2025年2月10日（星期一）下午四時三十分前送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道18號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。

## 財務摘要

本集團於最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載於本年報第160頁。

## 物業及設備

有關本集團截至2023年12月31日止年度物業及設備變動的詳情載於合併財務報表附註17。





### 銀行借款

有關本集團於截至2023年12月31日止年度銀行借款的詳情載於合併財務報表附註26。

### 股本

有關本公司截至2023年12月31日止年度股本變動的詳情載於合併財務報表附註23。

### 稅項寬免

本公司並未獲悉股東因其持有本公司股份而獲得任何稅項寬免。

### 儲備

本公司及本集團截至2023年12月31日止年度的儲備變動詳情載於合併權益變動表內。

### 可分派儲備

於2023年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可分派儲備包括股份溢價及保留盈利約人民幣304.3百萬元。

### 股票掛鈎協議

本公司概無於截至2023年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的任何協議的股票掛鈎協議。

### 與利益相關者的重要關係

#### 僱員

截至2023年12月31日，本集團合共擁有5,891名員工。於報告期內，本公司與員工的關係始終穩定。本公司並無經歷任何對本公司的業務活動造成重大影響的罷工或其他勞工糾紛。

#### 客戶

本集團明白與客戶保持良好關係至關重要。本集團已制定內部政策及程序，以及時記錄、回應及追蹤客戶投訴及反饋，從而使本集團得以根據用戶體驗擴大本集團的服務範圍、完善其溝通方式及問題處理能力。





## 供應商

在日常運營與管理中，本公司與供應商保持緊密溝通，了解其意見與訴求並積極回應，從而加強合作供應商的信任及雙方合作關係。

## 主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔採購額百分比及本集團五大客戶應佔收益百分比均分別少於本集團總採購額及總收益的30%。

## 董事

於截至2023年12月31日止年度至本年報日期的本公司董事為：

### 執行董事

朱宏戈先生（於2024年7月26日辭任）

鮑國軍先生

龐博先生

### 非執行董事

黃福清先生（於2024年8月12日辭任）

### 獨立非執行董事

梁蘊旭女士

王惠敏先生

王國賢先生

## 董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載於本年報第18至22頁「董事及高級管理層」一節。





### 董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露外，截至2023年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益；於截至2023年12月31日止年度亦無董事或彼等的配偶或未滿18歲的子女享有可認購本公司證券的任何權利，亦無行使任何該等權利。

### 董事的服務合約

鮑國軍先生及龐博先生已分別於2021年8月9日及2021年10月8日與本公司訂立服務合約，由服務協議日期起計為期三年。有關服務合約可根據服務合約的條款終止。

各獨立非執行董事，即梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生已根據各自日期為2020年10月21日的委任書獲委任加入董事會。各非執行董事及獨立非執行董事的初始任期為自上市日期起計三年，而有關委任可根據委任書的條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露外，建議於本公司股東週年大會重選連任的董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

各執行董事有權根據彼之服務合約收取基本薪金，此乃參考彼之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。此外，彼有權享有花紅（金額乃由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定）。

各獨立非執行董事有權根據彼之委任書收取董事袍金，此乃參考彼之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。除董事袍金外，各獨立非執行董事預期不會就其各自出任獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金及福利。





## 董事薪酬

有關截至2023年12月31日止年度董事薪酬的詳情載於合併財務報表附註12。

## 獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條的要求就其獨立性出具的確認書。根據第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事於競爭業務的權益

年內，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

## 董事於重大交易、安排及合約的權益

除本報告所披露外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於年內或年末所訂立且對本集團業務屬重大的任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

## 獲准許彌償條文

根據組織章程細則，本公司不時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級人員，以及不時就本公司任何事宜行事的受託人及其各自的遺囑執行人或遺產管理人因履行在其各自的職位或受託事務中的職責或應有職責而作出、同意或遺漏的任何作為所須或可能產生或承擔的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，均應以本公司的資產補償並獲確保免就此受損。

本公司亦已為本集團董事及高級人員安排合適的董事及高級人員責任保險。

## 股份計劃

於截至2023年12月31日止年度，本公司並無購股權計劃或股份獎勵計劃。







## 管理合約

截至2023年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

## 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2023年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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分部知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊予以記錄的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄C3（前稱附錄十）上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

### (a) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股或 相關股份數目 <sup>(1)</sup>	持股概約 百分比
朱宏戈先生 <sup>(2)</sup>	佳源國際 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	46,000 (L)	0.0007%
黃福清先生 <sup>(3)</sup>	佳源國際 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	1,200,000 (L) <sup>(4)</sup>	0.02%

附註：

- (1) 字母「L」代表董事於股份所持的好倉。
- (2) 朱宏戈先生於2024年7月26日辭任本公司董事會主席、執行董事、提名委員會主席、授權代表及集團總裁職務。
- (3) 黃福清先生於2024年8月12日辭任非執行董事。
- (4) 與佳源國際於2022年6月17日向黃福清先生授出購股權有關的相關股份。
- (5) 於2024年9月5日，根據證券及期貨條例，佳源國際已不再為本公司之相聯法團。詳情請參閱本報告「報告期後事項」一節。

除上文所披露外，於本報告日期，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、相關股份及債券的權益及淡倉

就董事所知，截至2023年12月31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	於受控制法團 的權益	450,000,000 (L) <sup>(5)</sup>	73.56%
Consolidated Capital Group Holding Limited	於受控制法團 的權益	450,000,000 (L) <sup>(5)</sup>	73.56%
華盛資本証券有限公司	於股份中擁有 抵押權益的人士	450,000,000 (L) <sup>(5)</sup>	73.56%
黎穎麟先生	代理	450,000,000 (L) <sup>(5)</sup>	73.56%
馬德民先生	代理	450,000,000 (L) <sup>(5)</sup>	73.56%
創源控股有限公司（「創源控股」）	實益擁有人	450,000,000 (L) 450,000,000 (S) <sup>(4)</sup>	73.56%
巨龍環球有限公司	於受控制法團的權益	450,000,000(L) 450,000,000(S) <sup>(4)</sup>	73.56%
佳源投資管理有限公司（「佳源投資」）	於受控制法團 的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000 (L) 450,000,000 (S) <sup>(4)</sup>	73.56%
佳源國際控股有限公司	於受控制法團 的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000 (L) 450,000,000 (S) <sup>(4)</sup>	73.56%
明源集團投資有限公司（「明源集團」）	於受控制法團 的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000 (L) 450,000,000 (S) <sup>(4)</sup>	73.56%
中國佳源控股集團有限公司（「中國佳源」）	於受控制法團 的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000 (L) 450,000,000 (S) <sup>(4)</sup>	73.56%
Galaxy Emperor Limited （「Galaxy Emperor」）	於受控制法團 的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000 (L) 450,000,000 (S) <sup>(4)</sup>	73.56%
沈天晴先生	於受控制法團 的權益 <sup>(2)</sup>	450,000,000 (L) 450,000,000 (S) <sup>(4)</sup>	73.56%
王新妹女士	配偶權益 <sup>(3)</sup>	450,000,000 (L) 450,000,000 (S) <sup>(4)</sup>	73.56%
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2022年12月31日，創源控股由佳源投資全資擁有，而佳源投資由佳源國際全資擁有。佳源國際由明源集團擁有約67.96%的權益，並由沈先生以個人身份擁有約1.78%的權益。因此，根據證券及期貨條例，沈先生被視為於擁有佳源國際的權益的明源集團中擁有權益。中國佳源擁有明源集團70%的權益。中國佳源由Galaxy Emperor全資擁有，而Galaxy Emperor由沈先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，佳源投資、佳源國際及明源集團均被視為於創源控股擁有權益的股份中擁有權益，且中國佳源、Galaxy Emperor及沈先生均被視為於明源集團擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 王新妹女士為沈先生的配偶。根據證券及期貨條例，王新妹女士被視作於沈先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 創源控股（作為抵押人）已根據股份抵押協議向新鴻基財務有限公司及AP Diamond Limited質押450,000,000股股份。新鴻基財務有限公司由亞洲聯合財務有限公司間接全資擁有。亞洲聯合財務有限公司由Swan Islands Limited持有約7.84%及由UAF Holdings Limited持有約54.90%，UAF Holdings Limited由Swan Islands Limited全資擁有，而Swan Islands Limited則由新鴻基有限公司全資擁有。新鴻基有限公司由AP Emerald Limited持有約73.10%，而AP Emerald Limited則由聯合集團有限公司間接全資擁有。AP Diamond Limited由聯合集團有限公司間接全資擁有。聯合集團有限公司由李成煌、李成輝及李淑慧共同持有約74.99%。因此，聯合集團有限公司、新鴻基有限公司、亞洲聯合財務有限公司、李成煌、李成輝及李淑慧被視為於新鴻基財務有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (5) 創源控股（作為抵押人）已於2022年11月23日根據擔保契約向華盛資本證券有限公司（作為借款人）質押450,000,000股本公司股份。華盛資本證券有限公司由Consolidated Capital Group Holding Limited全資擁有，而Consolidated Capital Group Holding Limited由Valuable Capital Group Limited全資擁有。於2023年9月6日，馬德民先生及黎穎麟先生獲委任為所抵押450,000,000股股份的聯合及個別接管人和管理人（「接管人」），因為，倘發生相關貸款文件之違約事件，根據擔保契約提供之抵押已可立即強制執行，而貸款人有權行使及已行使擔保契約所賦予的權力，包括但不限於就所抵押450,000,000股股份委任接管人的權力。詳情請參閱本公司日期為2023年9月11日的公告。
- (6) 於2023年12月31日，本公司已發行股份總數為611,709,000股。

除上述所披露外，於本報告日期，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。

### 關連交易

本集團於截至2023年12月31日止年度內與關聯方訂立若干關聯方交易，構成本集團的關連交易或持續關連交易，詳情載列於合併財務報表附註32中。彼等不構成上市規則項下須予公佈的關連交易。

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

本集團已訂立構成上市規則第14A章下持續關連交易的若干交易。需在本報告中予以披露的年內所有持續關連交易均符合上市規則。本集團於截至2023年12月31日止年度訂立的持續關聯交易的交易額載列如下：





截至2023年  
12月31日止  
年度交易額  
(人民幣千元)

關連人士	交易性質	
1 佳源創盛控股集團有限公司(「佳源創盛」) <sup>(1)</sup>	提供物業管理服務	863
	提供增值服務	50
2 佳源創盛 <sup>(2)</sup>	提供銷售管理服務 及其他服務	6,431
3 佳源國際 <sup>(3)</sup>	提供物業管理服務	1,855
	提供增值服務	582
4 佳源國際 <sup>(4)</sup>	提供銷售管理服務 及其他服務	8,294
5 佳源國際 <sup>(5)</sup>	提供按金	—
	提供獨家銷售代理服務	—

附註：

(1) 佳源創盛為一家於1995年4月18日在中國成立的有限公司，由沈先生間接全資擁有。

於2021年12月22日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立物業管理服務及增值服務框架協議（「2021年創盛物業管理及增值服務協議」），以終止與佳源創盛訂立日期為2020年11月21日的物業管理協議以及與佳源創盛訂立日期為2020年11月21日的增值服務協議，自2022年1月1日起生效，並修訂截至2021年12月31日止年度的年度上限，以及提供截至2024年12月31日止三個年度的新持續關連交易安排及年度上限。根據2021年創盛物業管理及增值服務協議，本集團將提供(I)物業管理服務，包括但不限於(a)未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化以及維修及保養服務；及(b)未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛集團與賣家協定的已竣工停車位的管理服務；及(II)增值服務，包括但不限於(a)為佳源創盛集團的僱員提供餐飲服務；及(b)就銷售停車位提供協助服務，包括為創盛控股集團提供營銷及廣告服務以及向創盛控股集團銷售家居用品及小家電產品。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，物業管理服務的年度上限將分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣10.2百萬元及人民幣12.3百萬元。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，增值服務的年度上限將分別約為人民幣6.0百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣8.7百萬元。





- (2) 2021年12月22日，本公司與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司）訂立銷售管理及其他服務框架協議（「2021年創盛銷售管理協議」），以終止與佳源創盛訂立日期為2020年11月21日的銷售管理協議，自2022年1月1日起生效，並修訂截至2021年12月31日止年度的年度上限，以及規定截至2024年12月31日止三個年度的新持續關連交易安排及年度上限。根據2021年創盛銷售管理協議，本集團將就佳源創盛集團開發的物業項目提供銷售管理及其他服務，包括但不限於(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)在交付予業主前提供一次性清潔服務。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣53.0百萬元、人民幣63.6百萬元及人民幣76.4百萬元。

- (3) 佳源國際為一家於2015年5月5日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，間接持有本公司已發行股本的73.6%。

2021年12月22日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）訂立物業管理及增值服務框架協議（「2021年佳源國際物業管理及增值服務協議」），以終止與佳源國際訂立日期為2020年11月21日的物業管理協議及與佳源國際訂立日期為2020年11月21日的增值服務協議，自2022年1月1日起生效，並規定截至2024年12月31日止三個年度的新持續關連交易安排及年度上限。根據2021年佳源國際物業管理及增值服務協議，本集團將提供(I)物業管理服務，包括但不限於(a)未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)未售或已售但於交付日期之前經佳源國際集團與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務；及(II)增值服務，包括但不限於(a)為佳源國際集團的員工提供餐飲服務；及(b)為銷售停車位提供協助服務，包括為佳源國際集團提供營銷及廣告服務。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的物業管理服務年度上限將分別約為人民幣12.7百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣18.3百萬元。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的增值服務年度上限將分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣4.5百萬元。

- (4) 2021年12月22日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）訂立銷售管理及其他服務框架協議（「2021年佳源銷售管理協議」），以終止日期為2020年11月21日的銷售管理協議，自2022年1月1日起生效，並修訂截至2021年12月31日止年度的年度上限，以及規定截至2024年12月31日止三個年度的新持續關連交易安排及年度上限。根據2021年佳源銷售管理協議，本集團將提供銷售管理及其他服務，包括但不限於(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)在交付予業主前提供一次性清潔服務。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年度上限將分別約為人民幣58.0百萬元、人民幣69.6百萬元及人民幣83.6百萬元。







- (5) 2022年11月29日，本公司與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）訂立車位獨家銷售代理協議（「2022年車位獨家銷售代理協議」），以提供截至2024年12月31日止三個年度的持續關連交易安排及年度上限。根據2022年車位獨家銷售代理協議，本集團將(i)擔任獨家銷售代理，於期限內為指定車位提供車位銷售代理服務，而佳源國際集團不得將指定車位委託予其他第三方進行銷售，亦不得以任何其他方式向第三方出售、轉讓或處置任何指定車位，除非經雙方協商同意；及(ii)於簽立具體合同後十五(15)個營業日內，向佳源國際支付可退還保證金，金額相等於具體合同項下指定停車位的預定最低價格總額。保證金將由本集團以其內部資源以現金償付。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的保證金年度上限將分別約為人民幣205.01百萬元、人民幣205.04百萬元及人民幣205.02百萬元。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，就獨家銷售代理服務應收佣金的年度上限將分別約為人民幣52.04百萬元、人民幣52.04百萬元及人民幣52.04百萬元。

獨立非執行董事已確認，上述持續關連交易已於本集團(a)日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款或優於本集團向獨立第三方提供或獲得（如適當）的條款訂立；(c)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(d)截至2023年12月31日止年度的年度交易額未超過各自的年度上限。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師羅申美會計師事務所已向董事會呈交一份信函，確認並無得悉任何事情致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲本公司董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面未遵守本集團定價政策（倘該等交易涉及本集團提供貨品或服務）；
- (iii) 在所有重大方面並未按照規管交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超過本公司訂立的年度上限。





### 財務資助

除上文所披露外，本集團截至2023年12月31日止年度提供的下列財務資助均構成根據上市規則第14A.49及14A.71條應予披露的關連交易。

### 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。除文義另有所指外，本報告所用詞彙與未經授權擔保公告所界定者具有相同涵義。

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受理該仲裁申請並向浙江禾源及浙江智想大成發出執行通知書（「執行令」），頒令強制執行仲裁調解書，並凍結浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶，最高金額約為人民幣124百萬元。董事會於發現浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶獲凍結後才知悉仲裁調解書及強制執行令。董事會已就本集團可能及必須採取的跟進措施尋求法律意見，並已採取法律行動（如申請撤回仲裁調解書及不予強制執行仲裁調解書）以極力抗辯，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。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。

### 薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，對本公司就彼等的薪酬政策及薪酬待遇作出建議。

於截至2023年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島的法例並無有關優先購買權的規定，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

### 公眾持股量的充足性

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本報告日期，本公司一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 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，本報告所用詞彙與復牌指引公告所界定者具有相同涵義。

誠如復牌指引公告所載，聯交所已制定以下復牌指引：

- (i) 刊發上市規則規定的所有未刊發財務業績並處理任何審核修訂；
- (ii) 證明本公司符合上市規則第13.24條的規定；
- (iii) 為股東及投資者公佈所有重大資料以評估本公司狀況；
- (iv) 對異常交易進行適當的獨立調查，公佈調查結果並採取適當的補救措施；
- (v) 進行獨立的內部控制審查並證明本公司已制定充分的內部監控和程序來履行其在上市規則下的義務；及
- (vi) 證明對集團管理層及／或對公司管理和運營有重大影響的任何人員的誠信、能力及／或品格不存在合理的監管擔憂，因這可能會給投資者帶來風險並損害市場信心。

本公司一直積極採取適當行動以履行復牌指引。於2024年9月25日，本公司已向聯交所申請延長上市規則第6.01A條所訂明的補救期，直至（並包括）2024年12月31日止，以讓本公司滿足復牌指引所載之條件。於2024年11月1日，本公司收到聯交所的函件，內容為聯交所上市委員會在考慮本公司的案件後，決定將補救期延長至2024年12月31日。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。於本報告日期，本公司認為所有復牌指引均已達成。本公司將尋求盡快恢復股份買賣。





## 獨立調查及內部控制審查

茲提述本公司日期為2024年9月25日的公告，其內容有關由致同諮詢服務有限公司（「獨立調查機構」）進行的獨立調查以及由中匯安達風險管理有限公司（「內部控制顧問」）進行的內部控制審查（「主要發現公告」）。除另有指明外，本報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「管理層討論及分析 – 或有負債 – 向當時最終控股股東提供的未經授權擔保」一節。

## 買賣股份及強制性無條件現金要約

茲提述(i) Linkto Tech Limited及華盛資本證券（統稱為「聯席要約人」）與本公司於2024年10月27日聯合刊發的公告；及(ii)本公司與聯席要約人於2024年12月10日聯合刊發的綜合要約及回應文件（「綜合文件」），內容有關（其中包括）買賣協議及要約。除非文義另有所指，本聯合公告所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

於2024年9月5日，接管人及買方訂立買賣協議，據此接管人同意出售，而買方同意收購合共450,000,000股股份（佔於2024年9月5日本公司已發行股本約73.56%），總代價為99,000,000港元。

完成已於2024年9月5日進行。完成後，聯席要約人成為本公司的控股股東並擁有本公司約73.56%的已發行股本。





### 董事資料變動

本公司並不知悉任何其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的變動。

### 審核委員會

本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績及經審核合併財務報表已由本公司的審核委員會審閱。審核委員會工作及其組成的資料載於本年報第41至第54頁的「企業管治報告」一節。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的本公司行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認截至2023年12月31日止年度彼等均已遵守標準守則。

### 企業管治

本公司企業管治慣例的詳情載於本年報「企業管治報告」。





## 更換核數師

### 羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)辭任

如本公司日期為2023年3月7日的公告所披露，羅兵咸永道已辭任本公司核數師，自2023年3月6日起生效。

根據審核委員會的推薦建議，董事會已議決委任開元信德會計師事務所有限公司為本公司新核數師，自2023年3月6日起生效，其任期至本公司應屆股東週年大會結束為止。詳情請參閱本公司日期為2023年3月7日的公告。

### 開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)辭任及委任羅申美會計師事務所

自2024年9月9日起，開元信德已辭任本公司核數師。於開元信德辭任前，本公司注意到，在中華人民共和國財政部作出監管決定後，開元信德五年內無法再為在中國內地之外上市的內地公司開展審計服務，並已向開元信德作出相關查詢。

根據審核委員會的推薦建議，董事會已決議委任羅申美會計師事務所為本公司新核數師，自2024年9月10日起生效，其任期至應屆股東週年大會結束為止。詳情請參閱本公司日期為2024年9月10日的公告。

除已披露者外，本公司核數師於過去三個年度內並無其他變動。

代表董事會

執行董事

龐博

香港，2024年12月4日





董事會欣然向股東呈報本公司截至2023年12月31日止年度的企業管治。

## 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。本公司於截至2023年12月31日止年度已採納上市規則附錄十四（自2023年12月31日起已重新編號至附錄C1）所載企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）規定的原則，並遵守了守則條文，惟本報告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。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為很可能擁有本公司未發佈之內幕消息的董事及僱員進行證券交易時的操守守則。

經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認彼等於截至2023年12月31日止年度均已遵守標準守則所規定的標準。

倘本公司獲悉本公司證券的任何受限制交易時段，本公司將提前通知其董事。







## 董事會

董事會的權力及職責包括召開股東大會及在股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製本公司的年度財政預算及決算報告、制定有關溢利分派方案及行使本公司組織章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。

## 董事會組成

於2023年12月31日，董事會由下列董事組成：

### 執行董事

朱宏戈先生(主席兼集團總裁)(於2024年7月26日辭任)

鮑國軍先生

龐博先生

### 非執行董事

黃福清先生(於2024年8月12日辭任)

### 獨立非執行董事

梁蘊旭女士

王惠敏先生

王國賢先生

截至本年報日期的董事履歷資料載於本年報第18至22頁「董事及高級管理層」一節。

除本報告所披露外及就董事所深知、盡悉及確信，各董事與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

董事名單(按類別劃分)乃披露於本公司按照上市規則刊發的所有公司通訊中。一份界定董事的角色及職能的名單亦可於本公司網站<http://jy-fw.cn/>及聯交所網站上查閱。





### 主席兼集團總裁

根據企業管治守則第C.2.1條規定，本公司主席及集團總裁的角色應有區分，且不應由同一人兼任。朱宏戈先生同時兼任本公司的主席及集團總裁。董事會認為，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，董事會認為擁有足夠的保障措施以確保董事會權力充分平衡。然而，董事會應依據當時的情況，不時檢討董事會的架構及組成，以令本公司保持高標準的企業管治常規。

董事會將持續檢討並經考慮本集團的整體情況於適當時候考慮拆分主席及集團總裁之職務。

### 獨立非執行董事

於截至2023年12月31日止年度，本公司始終遵守上市規則的要求，擁有至少三名獨立非執行董事（至少佔董事會的三分之一），而其中至少一名擁有適當的專業資格或審計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事各自己確認其獨立性，且本公司認為按上市規則第3.13條所載獨立性指引彼等均屬獨立人士。

### 非執行董事及董事重選

企業管治守則的守則條文第B.2.2條規定，每名董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

各董事（包括非執行董事）均按指定任期（三年）獲委任，且須至少每三年輪值退任一次。本公司組織章程細則規定，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事，（或如董事人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，致使每名董事於股東週年大會上須至少每三年輪值退任一次。





## 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司、監督本集團的整體運營管理和戰略規劃、就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略以及集體負責透過指導及監管本公司事務推動其成功發展。董事會成員應以本公司利益作出客觀決定。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均為董事會帶來多個領域的寶貴業務經驗、知識及專長，確保其高效及有效地運作。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出之貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理（包括ESG風險）、重大交易（特別是或會涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調日常營運及業務管理的職責轉授予管理層。

董事會確立了本集團的宗旨、價值觀和戰略，並對本集團的文化一致感到滿意。董事秉持誠信、以身作則，在集團內樹立並不斷強化依法、合乎道德及負責任的價值觀。

## 董事的持續專業發展

董事須時刻了解身為本公司董事的職責並遵守本公司的行為操守、跟進業務活動及本公司發展。

每名新任董事均於首次獲委任時獲提供正式、全面及針對性入職介紹，確保適當了解本公司業務及營運，並充分了解於上市規則及相關法定規定下的董事職責及責任。

董事須參與合適的持續專業發展，以提高及更新其知識及技能。本公司將會於適當時為董事安排內部講座，並就有關主題刊發閱讀材料。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

董事確認，彼等已遵守有關董事培訓的企業管治守則第C.1.4條規定。於截至2023年12月31日止年度，各董事已於2023年12月21日參加培訓課程，內容涉及上市規則相關規定及香港上市公司董事職責，而各董事完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任。





董事於截至2023年12月31日止年度所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事姓名	培訓類別 <sup>(1)</sup>
<b>執行董事</b>	
朱宏戈先生 (於2024年7月26日辭任)	A
鮑國軍先生	A
龐博先生	A
<b>非執行董事</b>	
黃福清先生 (於2024年8月12日辭任)	A
<b>獨立非執行董事</b>	
梁蘊旭女士	A
王惠敏先生	A
王國賢先生	A

附註：

(1) 培訓類別：

A：出席律師開展的本公司業務相關培訓

## 董事會會議及董事出席記錄

所有例行董事會會議通知將於會議舉行前至少十四日送呈全體董事，讓其安排出席會議，並於例行董事會會議議程內載入所要討論的事宜。就其他董事會會議而言，本公司一般將發出合理通知。所有董事委員會會議須發出至少十四日的通知，惟獲有關董事委員會所有成員豁免發出有關通知則除外。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少三日寄予董事或董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及作充分準備以出席會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會／將會詳盡記錄以包括董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本於／將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。





企業管治守則的守則條文第C.5.1條規定董事會應定期舉行會議，而每年應最少舉行四次董事會會議，大約每季舉行一次。於截至2023年12月31日止年度，已舉行十次場董事會會議。於截至2023年12月31日止年度，董事會主席亦在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

於截至2023年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會 <sup>(5)</sup>
朱宏戈先生 <sup>(1)</sup>	10/10	不適用	不適用	0/0 <sup>(2)</sup>	—
鮑國軍先生 <sup>(2)</sup>	10/10	不適用	不適用	不適用	—
龐博先生	10/10	不適用	1/1	不適用	—
黃福清先生	1/10	不適用	不適用	不適用	—
梁蘊旭女士 <sup>(3)</sup>	10/10	2/2	1/1	0/0 <sup>(2)</sup>	—
王惠敏先生	10/10	2/2	1/1	不適用	—
王國賢先生 <sup>(4)</sup>	10/10	2/2	不適用	0/0 <sup>(2)</sup>	—

附註：

- (1) 當時的董事會主席及提名委員會主席。
- (2) 於截至2022年12月31日止年度，提名委員會並無舉行會議，惟提名委員會以傳閱方式處理事宜。
- (3) 薪酬委員會主席。
- (4) 審核委員會主席。
- (5) 截至2023年12月31日止年度並無舉行股東大會。

概無上述會議由任何替任董事出席。

## 董事會獨立性

本公司已建立機制以確保董事會能夠獲得獨立的意見和建議，董事會將每年對該等機制進行審閱。有關機制包括(i)所有董事有權在需要時聘請獨立的專業顧問；(ii)鼓勵所有董事在董事會會議期間以公開和坦誠的方式表達自己的觀點；(iii)董事會主席將至少每年在執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事會面；(iv)不會向獨立非執行董事授予具有業績相關元素的基於股權的薪酬；(v)所有獨立非執行董事須每年向本公司提交一份書面確認以確認其獨立性；(vi)各獨立非執行董事在任命前將接受獨立性評估，長期任職的獨立非執行董事將每年接受一次持續獨立性評估；及(vii)至少三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。





### 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司的特定事務。本公司所有董事委員會均制定書面職權範圍。董事委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站登載，並可應股東要求而提供。

各董事委員會的成員大多數為獨立非執行董事，各董事委員會的主席及成員名單載於本年報第2頁的「公司資料」。

### 審核委員會

於截至2023年12月31日止年度，審核委員會由三名成員組成，即王國賢先生、梁蘊旭女士及王惠敏先生，彼等均為獨立非執行董事。王國賢先生為審核委員會主席及具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審查及監督本公司的財務申報程序、風險管理及內部控制系統及內部審核職能；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

於截至2023年12月31日止年度，已舉行兩次審核委員會會議以審閱中期及年度財務業績及報告、主要內部審計事宜、重新委聘外部核數師、相關工作範圍及本集團風險管理及內部控制系統的有效性。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下與外部核數師舉行了兩次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

### 薪酬委員會

於截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會由三名成員組成，即獨立非執行董事梁蘊旭女士及王惠敏先生以及執行董事龐博先生。梁蘊旭女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及審查關於董事和高級管理層薪酬的政策和結構並就此向董事會提供建議，並就設立與制定該等薪酬的政策有關的正式、透明程序向董事會提供建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；(iii)參照董事不時議決的企業目標及宗旨，審查及批准管理人員的薪酬建議；及(iv)根據上市規則第17章審閱及／或批准有關股份計劃的事宜。







於截至2023年12月31日止年度，已舉行一次薪酬委員會會議以審閱董事的薪酬待遇。

## 提名委員會

於截至2023年12月31日止年度，提名委員會由三名成員組成，即執行董事朱宏戈先生、獨立非執行董事王國賢先生及梁蘊旭女士。朱宏戈先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出推薦意見；(ii)識別、甄選董事候選人或就董事候選人的選擇向董事會提出推薦意見，並確保董事會成員的多樣性；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就與董事的任命、重新任命和罷免以及董事的繼任計劃有關的相關事宜向董事會提出推薦意見。

於截至2023年12月31日止年度，提名委員會並無舉行會議，惟提名委員會以傳閱方式處理以審查董事會的結構、規模和組成、物色及甄選合適的董事候選人、考慮候選獨立非執行董事的獨立性並審查董事會多元化的政策等事宜。

## 董事會多元化政策

本公司承認擁有多元化董事會的好處。本公司已採納董事會多元化政策，旨在根據本集團的情況不時實現董事會成員之間適當程度的多元化。總而言之，董事會多元化政策規定，在考慮提名和任命董事時，在提名委員會的協助下，董事會將考慮多元化的視角，包括但不限於技能、知識、專業經驗和資格、文化和教育背景、年齡、性別以及候選人有望為董事會帶來的潛在貢獻，以便更好地滿足本公司的需求和發展。董事會的所有任命均以用人唯才為原則，根據客觀標準考慮候選人，並會充分考慮多元化對董事會的好處。

提名委員會負責不時審查董事會多元化政策，以確保其持續有效。目前，提名委員會認為董事會的成員多元化程度充足，且董事會尚未制定任何可計量目標。

於2023年12月31日，董事會由七名董事組成，其中包括六名男性董事和一名女性董事，在性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗和技能方面具有多樣性。提名委員會認為，董事會成員具有多元化的性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗和技能，且其已透過擁有男女兩性的董事會成員實現性別多元化，而本公司將致力繼續維持董事會至少擁有一名女性成員。董事會重視本集團各層級的多樣性(包括性別多樣性)。於2023年12月31日，約55.2%的全職員工為男性，約44.8%為女性。董事會認為，目前已達致員工(包括高級管理層)的性別多元化。





### 高級管理層薪酬

根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，高級管理層成員截至2023年12月31日止年度按薪酬組別劃分的薪酬載列如下：

薪酬組別(人民幣元)	人數
300,000 – 650,000	4

### 企業管治職能

董事會(在審核委員會的協助下)負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載的職能，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告中的披露。

截至2023年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

### 董事提名標準及程序

董事會已將其挑選及委任董事的職責及權限轉授予本公司提名委員會。

於物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會會考慮候選人的資格、技能、知識、經驗、獨立性及其他相關必要標準，以配合公司戰略及實現董事會多元化。提名委員會的推薦意見隨後將提供予董事會以作出決策。





## 風險管理及內部控制

本公司於營運期間面臨諸多風險。本公司已經建立風險管理及內部控制系統，並制定相關政策、程序及計劃，以就實現有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。

本公司風險評估主要經過確立風險管理理念和風險接受程度、目標制定、風險識別、風險分析和風險對策等五個基本程序來進行。本公司會根據風險分析的結果，結合風險發生的原因以及承受度，權衡風險與收益，選擇風險應對方案：規避風險、接受風險、減少風險或分擔風險。本公司會根據風險應對策略，針對各類風險或每一項重大風險制定風險管理方案。方案一般包括風險解決的具體目標、所需的組織領導、所涉及的管理及業務流程、所需的條件及手段等資源、風險事件發生前、中、後所採取的具體應對措施以及風險管理工具。

本公司下屬各分公司為風險管理的第一道防線，是風險管理運行的執行機構，負責風險管理體系的建設、實施及維護工作，並嚴格按照本公司要求開展相應的工作。本公司各職能管理部門與法務部（風控職能）為風險管理的第二道防線。內審部（風控職能）作為風險管理與內部控制工作的歸口管理部門，負責制定風險管理戰略及規劃、編寫風險管理與內部控制工作計劃、組織推動風險管理與內部控制工作的開展、編製年度風險管理報告、檢查評價下屬單位風險管理與內部控制開展情況、跟進本公司高風險業務和重要風險的風險管理措施，並及時向本公司風險管理委員會匯報。本公司內審部（內審職能）為風險管理的第三道防線，獨立地對本公司運營管理進行監督、評價和審計。

本公司已制定合理、有效的內部控制措施，包括：

- (1) 建立內部控制崗位授權制度。對內部控制所涉及的各崗位明確規定授權的對象、條件、範圍和額度等，任何組織和個人不得超越授權做出風險性決定；
- (2) 建立內部控制報告制度。明確規定報告人與接受報告人，報告的時間、內容、頻率、傳遞路線、負責處理報告的部門和人員等；





- (3) 建立內部控制批准制度。對內部控制所涉及的重要事項，明確規定批准的程序、條件、範圍和額度、必備文件以及有權批准的部門和人員及其相應責任；
- (4) 建立內部控制責任制度。按照權利、義務和責任相統一的原則，明確規定各有關部門和業務單位、崗位、人員應負的責任和獎懲制度；
- (5) 建立內部控制審計檢查制度。結合內部控制的有關要求、方法、標準與流程，明確規定審計檢查的對象、內容、方式和負責審計檢查的部門等。

風險管理系統及內部控制措施旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險（該等風險包括但不限於與環境、社會及管治（「ESG」）有關的重大風險），並僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。

董事會負責持續監察及管理與業務及本集團的ESG表現有關的風險，維持本公司充足及有效的風險管理及內部控制系統，並至少每年檢討該等系統的有效性。董事會已透過審核委員會檢討並信納本公司風險管理及內部控制系統的有效性，包括資源的充足程度、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司會計及財務申報職能的預算。董事會認為，該等系統整體而言為有效及足夠。

### 董事就財務報表的職責

董事知悉彼等編製本公司截至2023年12月31日止年度財務報表的職責。本公司高級管理層已在需要時向董事會提供該等解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，以提呈該等資料予董事會批准。

除已披露外，董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑問的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的聲明載於本年報第55至61頁的獨立核數師報告內。





## 核數師薪酬

本公司的前任獨立核數師為開元信德會計師事務所有限公司，現任獨立核數師為羅申美會計師事務所。於截至2023年12月31日止年度，本集團的已付或應付獨立核數師的酬金如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
現任核數師	
審計服務	2,250
非審計服務	126
前任核數師	
審計服務	900
總計	<u>3,276</u>

上述非審計服務包括對業績公告以及持續關連交易的協定程序工作。

## 公司秘書

本公司執行董事龐博先生以及外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的梁君慧女士自2021年10月8日起獲委任為本公司聯席公司秘書。龐先生為梁女士的主要聯繫人。

於截至2023年12月31日止年度，每位聯席公司秘書根據上市規則第3.29條參加不少於15個小時之相關專業培訓。

## 舉報政策

於截至2023年12月31日止年度，本公司並無制定偏離企業管治守則守則條文D.2.6的舉報政策。儘管如此，本公司已於2024年上半年制定了舉報政策，為員工及與本集團交易的相關第三方（如客戶、供應商及其他服務提供商）提供指引和舉報渠道，以直接向本集團指定人員舉報與本集團有關的任何可疑不當行為。所有舉報事件將被獨立調查，從舉報人收到的所有信息及其身份將會保密。









## 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事（或彼等的代表（倘適用））可出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

## 與股東有關的政策

本公司已實施股東溝通政策，以確保股東意見及關切得到妥善解決。本公司會定期審閱該政策以確保其有效性。

本公司已就股利派付採納一項股利政策。本公司並無任何預設股利派付比率。董事會可能會於任何財政年度內根據本公司及本集團的財務狀況以及股利政策內載列的條件及因素，建議及／或宣派股利，而就任何財政年度宣派的任何末期股利均須於取得股東批准後方可作實。

## 章程文件

根據本公司唯一股東於2020年10月21日通過的特別決議案，經修訂及重列的本公司組織章程大綱及細則於2020年10月21日採納（於上市日期生效）。

經修訂及重列的本公司組織章程大綱及細則可於本公司網站及聯交所網站閱覽。

本公司的組織章程大綱及細則於截至2023年12月31日止年度概無變動。



# 獨立核數師報告



## 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](http://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](http://rsm.global/hongkong/assurance)

## 致佳源服務控股有限公司之列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 保留意見

本核數師行已審計載列於第62至159頁的佳源服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的合併財務報表，此等合併財務報表包括於2023年12月31日的合併財務狀況表及截至該日止年度的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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「未經授權存款及資金轉讓」分節闡述。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。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）進行審核。我們於該等準則下之責任乃於我們的報告內「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則（「守則」），我們乃獨立於 貴集團，而我們已根據守則履行我方的其他道德責任。我們認為我們所獲得之審核憑證能充足和適當地為我們的保留意見提供基礎。

## 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約為人民幣77,394,000元，而截至該日， 貴集團的淨流動負債約為人民幣289,050,000元，資本缺口約為人民幣111,801,000元，以及累計虧損約為人民幣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。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們對下述各事項於審計中如何處理的描述亦以此為背景。

我們識別出的關鍵審計事項包括：

1. 貿易應收款項減值評估
2. 商譽減值評估

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 貿易應收款項減值評估

請參閱合併財務報表附註2.12、附註3.1.2、附註4(a)及附註21(a)。

於2023年12月31日，淨貿易應收款項約為人民幣313,790,000元，佔 貴集團資產總值的50%。

貴集團管理層根據撥備矩陣將具有類似虧損模式的多個債務人分組，並考慮各貿易應收款項的過往逾期狀況，估計應收獨立第三方款項的全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)金額。估計虧損率乃基於債務人於預期年內觀察到的過往違約率而釐定，並就前瞻性資料作出調整。

就應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項而言，貴集團管理層參考外部信貸評級估計全期預期信貸虧損，並調整該等評級以反映有關可能影響關聯方／前關聯方結算應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

由於評估 貴集團於報告期末的貿易應收款項的預期信貸虧損時涉及主觀判斷及管理層估計，我們將貿易應收款項的減值評估識別為關鍵審計事項。

於2023年12月31日，貿易應收款項的預期信貸虧損約為人民幣211,772,000元。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們處理此事宜的程序包括：

- 了解及評估管理層對評估貿易應收款項信貸虧損撥備的程序和內部控制，並在考慮估計不確定程度及固有風險因素的情況下評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 通過抽樣審閱及測試管理層計算信貸撥備時所使用的輸入數據和模型的適當性。包括評估賬齡分析、過往虧損經驗及宏觀經濟因素，以及評估管理層基於共有信貸風險特徵對貿易應收款項進行分組的合理性，以評估預期信貸虧損撥備；
- 獨立評估應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項的信貸狀況，以進行更深入的分析並与管理層的評估進行比較；
- 評估管理層對信貸虧損撥備的歷史估計與實際結果之間的差異，並分析產生重大差異的原因；
- 在核數師估值專家的協助下，對管理層用於釐定貿易應收款項信貸虧損撥備的基準及判斷提出質疑，包括：
  - 估計和評估關聯方／前關聯方損失率；
  - 適用於撥備矩陣內不同類別的估計虧損率基準。
- 考慮可能影響貿易應收款項可收回性的外部市場及行業變動，並評估管理層是否已充分考慮該等變動對信貸虧損撥備的影響；
- 比較審計期間新出現的信息或後續事項，以評估其對應收款項估值的影響，以確定是否需要額外計提撥備；及
- 根據公開可獲得的資料評估前瞻性調整的合理性，以反映當前及預測的經濟狀況。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 商譽減值評估

請參閱合併財務報表附註2.10、附註4(b)及附註18。

於2023年12月31日，貴集團的無形資產包括賬面值約為人民幣92,205,000元的商譽，由收購物業管理公司產生，佔貴集團資產總值的15%。

管理層須至少每年或在出現減值跡象時對商譽減值進行檢討。獲分配商譽的現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額乃基於現金產生單位的使用價值。管理層已委聘獨立外部估值師以協助釐定現金產生單位的使用價值。

減值評估屬判斷過程，須就現金產生單位之預測未來現金流量作出估計，包括收入增長率、毛利率及折現率。

管理層認為，由於現金產生單位的可收回金額超出其賬面值，因此截至2023年12月31日止年度分配至現金產生單位的商譽並無減值。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們處理此事宜的程序包括：

- 了解和評估與商譽減值評估相關的會計政策、流程和內部控制；
- 了解業務，評估管理層向各現金產生單位分配商譽的合理性；
- 評估管理層於進行減值評估時釐定現金產生單位可收回金額的方法；
- 在抽樣的基礎上，檢查輸入數據及證據(例如批准的預算)的準確性和相關性，並將該等預算與過往表現和市場數據進行比較，以評估預測的合理性；
- 評估用於計算現金產生單位可收回金額的現金流量預測的適當性，並根據我們對有關業務及行業的了解質疑管理層的假設(如未來收入增長率、毛利率、終端增長率及折現率)的合理性；
- 評估外部估值師的資格及獨立性；
- 與核數師的估值專家合作，檢討估值方法的適當性、估值模型計算的準確性，以及構成折現率的組成部分與市場數據相比的合理性；及
- 評估合併財務報表內相關披露的準確性。

## 獨立核數師報告

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對 貴集團的合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在編製合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程。



### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師截至報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取相關的行動以消除威脅或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是王德文。

### 羅申美會計師事務所

執業會計師

2024年12月4日

## 合併全面收益表

	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
<b>收入</b>	6	868,211	944,793
服務及銷售成本		<u>(626,136)</u>	<u>(664,853)</u>
<b>毛利</b>		242,075	279,940
其他收入及支出淨額	8	4,650	13,398
其他收益及虧損淨額	9	5,183	37,327
金融資產減值虧損	3.1.2	(100,035)	(186,423)
商譽減值虧損	18	-	(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	13	(1,682)	(2,299)
應佔一間聯營公司業績	19	20	541
<b>除稅前虧損</b>		(56,950)	(646,539)
所得稅開支	14	<u>(20,444)</u>	<u>(14,012)</u>
<b>年內虧損及全面開支總額</b>	10	<u><u>(77,394)</u></u>	<u><u>(660,551)</u></u>
<b>年內以下各方應佔虧損及全面開支總額：</b>			
－ 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>
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b> (以每股人民幣元表示)			
－ 基本及攤薄	15	<u><u>(0.13)</u></u>	<u><u>(1.09)</u></u>

# 合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	17	25,782	26,607
使用權資產		-	79
無形資產	18	120,816	130,372
於一間聯營公司的權益	19	1,508	1,488
遞延所得稅資產	28	48,935	53,335
		<u>197,041</u>	<u>211,881</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		571	538
貿易及其他應收款項	21	377,920	365,401
受限制銀行存款	22	3,241	1,374
現金及現金等價物	22	48,041	22,722
		<u>429,773</u>	<u>390,035</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>626,814</u></u>	<u><u>601,916</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益虧絀</b>			
股本	23	5,225	5,225
儲備	24	(143,840)	(62,983)
		<u>(138,615)</u>	<u>(57,758)</u>
<b>非控股權益</b>		<u>26,814</u>	<u>23,639</u>
<b>權益虧絀總額</b>		<u>(111,801)</u>	<u>(34,119)</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	26	18,558	29,860
遞延所得稅負債	28	1,234	1,843
		<u>19,792</u>	<u>31,703</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	7	130,962	116,183
銀行借款	26	11,338	11,362
租賃負債		—	50
撥備	27	172,315	37,482
貿易及其他應付款項	25	361,045	399,900
即期所得稅負債		43,163	39,355
		<u>718,823</u>	<u>604,332</u>
<b>負債總額</b>		<u>738,615</u>	<u>636,035</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>626,814</u>	<u>601,916</u>

第62至159頁的合併財務報表已於2024年12月4日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署。

鮑國軍  
董事

龐博  
董事

## 合併權益變動表

	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益虧絀 總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註23)	儲備 人民幣千元 (附註24)	總計 人民幣千元		
於2023年1月1日的結餘	5,225	(62,983)	(57,758)	23,639	(34,119)
全面(開支)/收益總額： 年內(虧損)/利潤	-	(80,914)	(80,914)	3,520	(77,394)
與擁有人以其擁有人身份 進行的交易： 向非控股權益購回一間 附屬公司的股份	-	57	57	(345)	(288)
於2023年12月31日的結餘	<u>5,225</u>	<u>(143,840)</u>	<u>(138,615)</u>	<u>26,814</u>	<u>(111,801)</u>
於2022年1月1日的結餘	5,225	601,353	606,578	20,798	627,376
全面(開支)/收益總額： 年內(虧損)/利潤	-	(664,336)	(664,336)	3,785	(660,551)
與擁有人以其擁有人身份 進行的交易： 已付股利	-	-	-	(944)	(944)
於2022年12月31日的結餘	<u>5,225</u>	<u>(62,983)</u>	<u>(57,758)</u>	<u>23,639</u>	<u>(34,119)</u>



# 合併現金流量表

	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
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所得現金	29(a)	61,756	76,639
已付所得稅		(12,845)	(24,308)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>48,911</b>	<b>52,331</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業及設備	17	(10,300)	(8,273)
出售聯營公司所得款項	29(e)	–	4,401
出售一間附屬公司	29(d)	(441)	(10)
或有應付代價的結算	3.3.2	–	(1,760)
出售物業及設備所得款項	29(b)	258	1,318
提取短期銀行存款		–	280,000
墊款予關聯實體淨額	2.1.2	–	(643,819)
已收利息		237	3,117
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(10,246)</b>	<b>(365,026)</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
租賃付款	29(c)	(51)	(1,829)
支付銀行借款的利息		(1,705)	(2,293)
償還銀行借款		(11,302)	(11,302)
向非控股權益購回一間附屬公司的股份		(288)	–
已付非控股權益的股利		–	(944)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(13,346)</b>	<b>(16,368)</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>25,319</b>	<b>(329,063)</b>
年初現金及現金等價物		22,722	351,785
<b>年末現金及現金等價物</b>	22	<b>48,041</b>	<b>22,722</b>

# 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。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註34。

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，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，最終控制方為沈天晴先生（「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」）。

### 1 一般資料及重組(續)

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 重大會計政策資料

本附註載列編製合併財務報表所採用之主要會計政策。除另有所指外，該等政策均一致應用於所有呈列年度。合併財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)而編製。

#### 2.1 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。除非以下會計政策另有說明(例如按公允價值計量的或有應付代價)，否則合併財務報表已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須運用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或估計對合併財務報表屬重大的領域披露於附註4。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 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) 刊發聯交所證券上市規則(「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。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 暫停買賣，復牌指引及復牌進展(續)

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條及第6.10條，聯交所亦有權施加較短的特定補救期(倘適用)。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 2.1.1 暫停買賣，復牌指引及復牌進展(續)

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、董事會和審核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2023年及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。



## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 獨立調查及獨立內部控制審查(續)

##### **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)。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 獨立調查及獨立內部控制審查(續)

##### 未經授權存款及資金轉賬(續)

###### 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方)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。

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 獨立調查及獨立內部控制審查(續)

未經授權存款及資金轉賬(續)

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
	–	1,108,982	885,975
向本集團流入的資金			
– 境內交易	–	465,163	885,975
	–	465,163	885,975
		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	643,819	643,819	–

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 2.1.2 獨立調查及獨立內部控制審查(續)

###### **未經授權存款及資金轉賬(續)**

###### *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，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，且已計入如合併財務狀況表附註21(b)所載其他應收款項。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。

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。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 獨立調查及獨立內部控制審查(續)

##### **未經授權存款及資金轉賬(續)**

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月恢復執行情序。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。於本報告日期，概無就餘下已質押物業及已質押股份採取進一步行動。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 2.1.2 獨立調查及獨立內部控制審查(續)

###### **未經授權的股份質押(續)**

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權出質合同項下義務可能產生的現金流出的最佳估計，並已考慮已質押物業的可變現淨值。其於截至2022年12月31日止年度合併全面收益表中的一個項目中單獨入賬。截至2023年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，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。



## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 獨立調查及獨立內部控制審查(續)

##### 未經授權擔保(續)

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 重大會計政策資料(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 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响，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；
- (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。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.3 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，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該等合併財務報表中反映。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### 2.1.4 新訂及經修訂準則

###### (a) 本集團所採納的經修訂準則

本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布之新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於2023年1月1日或之後年度期間強制生效，以編製合併財務報表：

香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策的披露

除下文所述外，本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或載於合併財務報表之披露並無重大影響。

*應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本「會計政策之披露」之影響*

本集團已於本年度首次採納香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本「會計政策之披露」。香港會計準則第1號修訂「財務報表的呈列」以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有實例。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，但會影響本集團載於合併財務報表附註2的會計政策之披露。

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.4 新訂及經修訂準則(續)

(b) 尚未採納的經修訂準則及詮釋

下文現有準則的修訂本及詮釋已頒佈並可能與本集團業務有關但於本年度尚未生效，而本集團亦未提前採納。

	於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號之修訂本－負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂本－附帶契約的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號之修訂本－售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)－財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類(「香港詮釋第5號(經修訂)」)	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本－供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號之修訂本－缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待香港會計師公會釐定

本集團已開始評估該等修訂本以及詮釋的影響。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。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.2 合併原則及權益會計處理

##### 2.2.1 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時,本集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併入賬,並於控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團採用收購會計法對業務合併進行入賬(請參閱附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷,惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整,以確保與本集團所採納的政策一致。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益。附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併全面收益表、合併權益變動表及合併財務狀況表中另行列示。

##### 2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體,通常附帶有介於20%及50%之間投票權的股權。對聯營公司的投資初始按成本確認,後續採用權益會計法入賬。

##### 2.2.3 權益法

根據權益會計法,於聯營公司的權益初始按成本確認,並隨後作出調整以確認本集團分佔聯營公司損益的收購後損益,及本集團分佔聯營公司於其他全面收益的其他全面收益的變動。當本集團分佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司的權益(包括實質上構成本集團於聯營公司的淨投資一部分的任何長期權益),除非本集團已產生責任或已代表聯營公司付款,否則本集團不會進一步確認虧損。已收或應收聯營公司的股利確認為投資賬面值減少。



## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.2 合併原則及權益會計處理(續)

#### 2.2.3 權益法(續)

本集團於各報告日期釐定對聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。如投資已減值，本集團則會計算減值，金額為聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額，並在合併全面收益表中確認於「應佔以權益法入賬的投資業績」旁。

本集團與其聯營公司之間的交易所產生的未變現收益，按本集團於聯營公司的權益為限對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。對聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

#### 2.2.4 附屬公司及聯營公司所有權權益變動

本集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的儲備內確認。

當本集團因失去控制權或重大影響力而停止合併入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益按其公允價值重新計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，過往於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著過往於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一家聯營公司的擁有權權益減少但保留重大影響力，則過往於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.3 業務合併

除共同控制下的業務合併外，收購業務按收購會計法入賬。業務合併轉讓代價乃按公允價值計量，即為本集團對被收購方前擁有人所轉讓的資產、本集團所產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日的公允價值總和。收購相關成本通常於產生時在合併全面收益表內確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債(除少數例外)按其公允價值確認。

商譽以所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權(如有)的公允價值之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權(如有)的公允價值之總和，差額即時於合併全面收益表內確認為折價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益可初步按公允價值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

當收到於附屬公司的投資的股利時，而股利超過附屬公司在宣派股利期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在合併財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

### 2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者(「首席營運決策者」)負責向經營分部分配資源及評估表現，已確定為作出策略決定的本公司執行董事。本集團客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶(統稱為「客戶」)且彼等均位於中國。並無披露相關客戶的地區分部資料。

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣呈列，本公司的功能及呈列貨幣皆為人民幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。上述交易結算過程中以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣性資產和負債時出現的匯兌收益及虧損均於合併全面收益表中確認。

匯兌收益及虧損於合併全面收益表內的「其他收益及虧損淨額」中列報。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.6 外幣換算(續)

##### (c) 集團公司

所有集團實體若其功能性貨幣與呈列貨幣不同(各實體均無極高通脹經濟之貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 呈列於每份財務狀況表之資產及負債均按該財務狀況表結算日之收市匯率換算；
- 每份全面收益表之收入及開支項目乃按平均匯率換算(除非其不足以合理概約反映於交易日期通行匯率之累積影響，則收入及開支乃按交易當日的匯率換算)；及
- 所有兌換差異乃於其他全面收益中確認。

#### 2.7 租賃

本集團於合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。如果合同賦予權利在一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合同為或包含一項租賃。倘客戶有權指示已識別資產的用途及自該用途獲得絕大部分經濟利益，則控制權已被轉讓。

##### 本集團為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或費率的浮動租賃付款，初步採用開始日期的指數或費率計量；
- 預期將由本集團根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理明確將行使該選擇權)；及
- 若租期反映本集團行使該選擇權，則終止租賃的罰款付款。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.7 租賃(續)

#### 本集團為承租人(續)

與設備及車輛短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於合併全面收益表確認為費用。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定續期選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

本集團的使用權資產包括各項物業租賃。租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本指就使用物業的權利支付的代價，以及自各項權利獲授之日起的其他直接相關成本。租賃付款折舊按直線基準於租期內計算，並於合併全面收益表內扣除。

### 2.8 物業及設備

物業及設備是為生產或提供商品或服務或用於行政目的而持有。物業及設備均按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅會於與該項目有關的未來經濟收益有可能流入本集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(如適用)。更換部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護乃於其產生的財務期間內在合併全面收益表內扣除。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.8 物業及設備(續)

物業及設備折舊以直線法計算，按下列估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整(如適用)。

出售所得收益及虧損乃以所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併全面收益表內「其他收益及虧損淨額」中確認。

#### 2.9 無形資產

##### (a) 商譽

收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年進行減值測試；倘當有事件或情況變化顯示資產有可能減值時，則作更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體產生的收益及虧損計入與出售實體相關的商譽賬面值。

進行減值測試時將商譽分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，分配對象為預期受益於產生商譽的業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別按進行內部管理時監測商譽的最低水平確定。



## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.9 無形資產(續)

#### (b) 物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期內採用直線法計算。根據歷史續約模式，本集團確定物業管理合約之可使用年期為3至10年。

#### (c) 軟件

購入的軟件根據購買及使用該特定軟件所引起的成本予以資本化。該等成本按其10年估計可使用年期攤銷。

### 2.10 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。

使用價值為資產的估計未來現金流量的現值。現值乃使用反映貨幣時間價值及資產(已計量減值)的特定風險的稅前貼現率計算。

於評估減值時，可收回金額乃就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。在此情況下，可收回金額按資產所屬的現金產生單位釐定。

現金產生單位的減值虧損首先就該單位的商譽進行分配，其後按比例在現金產生單位的其他資產間進行分配。

除商譽外，已減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.11 金融資產

##### (i) 分類

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量(包括公允價值變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。就於債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的業務模式。就於權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初步確認時是否不可撤銷選擇對權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)列賬。

本集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才會對債務投資進行重新分類。

##### (ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日予以確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當收取金融資產所得現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.11 金融資產(續)

#### (iii) 計量

初始確認時，本集團按金融資產的公允價值加(倘屬並非以公允價值計量且其變動計入損益(「公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本在合併全面收益表內支銷。

債務工具的后續計量視乎本集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在合併全面收益表內確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於合併全面收益表確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至合併全面收益表並於「其他收益及虧損」確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分之債務投資的收益或虧損於合併全面收益表內確認，並於產生期間在「其他收益及虧損」列報淨額。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.12 金融資產的減值

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損(即發生違約時的虧損程度)及違約風險敞口的函數。本集團確認對並非按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額估計，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

##### (a) 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

本集團將合約付款逾期90日的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示本集團不可能在本集團採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。

按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

第一階段－金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損

第二階段－金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

第三階段－於報告日期信貸減值的金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，且其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.12 金融資產的減值(續)

#### (b) 簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項，或本集團採用實際權宜之計，不會就重大融資成分的影響調整時，本集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。根據簡化方法，本集團於各報告日期進行全期預期信貸虧損確認虧損撥備。

### 2.13 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，且擬按淨值結算，或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於合併財務狀況表內呈報淨值。合法可執行權利不得以未來事項作為條件，且必須可於正常業務過程中及本公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

### 2.14 存貨

存貨包括商品及消費品，其乃按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按加權平均法釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及估計作出銷售所需的成本。

### 2.15 貿易及其他應收款項

當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。若代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

貿易應收款項為在日常業務過程中就所提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或如時間更長，則在正常營運週期內)，其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其按公允價值確認時包含重大融資成分。本集團持有貿易應收款項以收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團對貿易應收款項及其他應收款項會計處理的進一步資料請參閱附註2.11。有關本集團減值政策的說明請參閱附註2.12及附註3.1.2。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.16 現金及現金等價物

就於合併現金流量表之列報而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

#### 2.17 權益工具

權益工具為可證明於實體扣除所有負債後於資產中擁有剩餘權益的任何合同。

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權的增量成本在權益內作為所得款項的扣減項目(除稅後)列示。

#### 2.18 金融負債

金融負債於本集團實體成為工具合同條款的訂約方時，將依下列會計政策，於合併財務狀況表確認。

當且僅當本集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價(包括轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

#### 2.19 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或如時間更長，則在業務正常營運週期內)到期，則分類為流動負債。否則，彼等呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不大，在此情況下按成本列賬。

任何或有應付代價於收購日期按公允價值計量。其於各報告日期按公允價值重新計量，而其公允價值的其後變動於損益中確認。



## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.20 借款

借款初步按公允價值扣除已發生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；於借款期間所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於損益內確認。

借款分類為流動負債，除非本集團擁有無條件的權利可將負債結算推遲至報告期末後至少12個月。

### 2.21 財務擔保合約

財務擔保合約於簽發時確認為金融負債。金融負債初始以公允價值計量，後續按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號下的預期信用損失模型確定的金額，與
- 初始確認金額減去根據香港財務報告準則第15號確認的累計收入金額(若適用)。

財務擔保的公允價值是基於債務工具規定的合約價款與不提供擔保時需支付價款之間的現金流量差額的現值，或應向履行義務的第三方支付的金額予以確定。

就預期信貸虧損而言，由於本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款，故預期虧損撥備乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。

若擔保是為聯營公司的貸款或其他應付款無償提供的，則該等擔保的公允價值應作為資本投入進行會計處理並計入投資成本。

### 2.22 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債變動作出調整。即期及遞延所得稅於合併全面收益表確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.22 即期及遞延所得稅(續)

##### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按於報告期末在司法管轄區(本公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的地方)已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。

##### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於合併財務報表的賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債因初始確認商譽而產生，則不予確認。若遞延所得稅因初步確認交易(不包括業務合併)的資產或負債而產生，且在交易時不影響會計處理或應課稅利潤或損失，及不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則有關遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

僅於可能出現未來應課稅款項可利用暫時差額及虧損時，方會確認遞延所得稅資產。

倘公司能控制撥回暫時差額的時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延所得稅負債及資產。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號的規定分別應用於使用權資產及租賃負債。本集團在可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣減暫時性差額時確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

當有法定可執行權利將即期所得稅資產與負債抵銷，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機構時，則遞延所得稅資產與負債可予抵銷。在實體有執行抵銷的法定權利，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，即期所得稅資產與稅項負債會抵銷。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.23 僱員福利

#### (a) 短期義務

預計須於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結付的工資及薪金(包括非貨幣福利及累計病假)負債乃就截至報告期末止的僱員服務確認及按負債償還時預期須支付的金額計算。負債於資產負債表內列為當前僱員福利義務。

#### (b) 退休金責任

本集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與中國相關省市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃作出供款。省市級政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

截至2023年12月31日止年度，概無已沒收供款用於抵銷僱主之供款，以及於2023年12月31日，概無已沒收供款可用於削減未來年度之應付供款。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

#### (c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟設有若干上限。本集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時支銷。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.24 撥備及或有負債

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能需要資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能需要資源流出。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性較低，仍會確認撥備。

撥備根據履行按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率的責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

倘需要經濟利益流出之可能性不大，或不能可靠地計量該責任之金額，則該責任披露為或有負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。潛在責任(須視乎日後是否發生一宗或多宗事件而確定其會否實現)亦會披露為或有負債，除非流出之可能性極低。

#### 2.25 收入確認

本集團提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價可能之收回性的會計期間確認。

當合約一方已履約時，本集團根據本集團的履約與客戶付款的關係於合併財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債。

如客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶提供服務前，本集團在收到付款或錄得應收款項時(以較早者為準)，將該金額呈列為合約負債。

##### (a) 物業管理服務

本集團定期就提供的服務出具固定金額賬單，並按本集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.25 收入確認(續)

#### (a) 物業管理服務(續)

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入(本集團於當中擔任主事人及主要負責向客戶提供物業管理服務)而言,本集團將來自客戶的已收或應收費用確認為收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言,本集團將佣金(按已收或應收客戶的物業管理費總額之預設比例計算)確認為代理商安排及監控服務的收入。

#### (b) 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。本集團預先與客戶協議各項服務的價格,並按月向客戶開具賬單,每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

#### (c) 社區增值服務

社區增值服務包括家居服務、社區服務(如餐飲服務以及向客戶出售商品(主要為雜貨與家電))。就提供家居服務而言,收入乃於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時支付。對於提供社區服務(如商品銷售及餐飲),在本集團交付商品及向客戶提供餐飲服務時確認收入。

### 2.26 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

### 2 重大會計政策資料(續)

#### 2.27 政府補助

政府補助在合理保證會收到補助且本集團符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補助的成本相應入賬的期間在合併全面收益表內確認。

作為補償已產生開支或虧損或旨在向本集團提供即時財務支援且於未來並無相關成本的成為應收款項的政府補助，於其成為應收款項期間於損益中確認。

#### 2.28 股利分派

向股東分派的股利於股東或董事(如適用)批准股利期間在合併財務報表中確認為負債。

#### 2.29 借款成本

所有借款成本於產生期間於損益內確認。

#### 2.30 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末之狀況的報告期後事項為調整事項，並於合併財務報表內反映。並不屬調整事項之報告期後事項如屬重大則在合併財務報表附註內披露。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團之活動承受多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預測性，務求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

##### 3.1.1 市場風險

###### (a) 外匯風險

本集團的外幣風險甚微，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體的功能貨幣（人民幣）計值。因此，本集團並無面臨重大外匯風險。本集團現時並無外幣對沖政策。本集團將密切監控外幣風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

###### (b) 利率風險

本集團面臨與浮動利率銀行結餘及按現行市場利率計息的銀行借款有關的現金流量利率風險。管理層會監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

以下敏感度分析乃根據報告期末的浮動利率銀行借款利率風險及規定於財政年度開始時改變並於整個各報告期間保持不變而釐定。內部向主要管理層人員匯報利率風險時會以升跌100個基點（2022年：100個基點）為基準，為管理層對利率可能變動的評估。

由於本集團管理層認為銀行結餘的利率波動極微，且利率風險敏感度的影響並不重大，故並無就浮息銀行結餘進行敏感度分析。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.1 市場風險(續)

###### (b) 利率風險(續)

截至2023年12月31日止年度，倘銀行借款的浮動利率在所有其他變量保持不變的情況下上升／下降100個基點，則除稅前虧損將增加／減少約人民幣300,000元(2022年：增加／減少人民幣495,000元)。

##### 3.1.2 信貸風險

信貸風險指交易對手無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致金融損失的風險。本集團面臨有關其受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及未經授權的財務擔保的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的賬面值代表本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

除本集團向當時的最終控制方提供的未經授權財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保，致使本集團面臨信貸風險。於報告期末有關該財務擔保的最高信貸風險於附註27(b)中披露。

本集團預期不存在與受限制銀行存款及現金及現金等價物有關的重大信用風險，因為該等存款大部分存放於國有銀行及其他具有可接受信貸評級的大中型上市銀行。管理層並不預期將會有因該等交易對手不履約而造成的任何重大損失。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

貿易及其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序進行管理。本集團已制定政策，以確保向具有合適信貸記錄的客戶提供服務。就貿易及其他應收款項而言，本集團擁有大量客戶，沒有信貸集中風險。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。本集團定期審閱每筆獨立應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足減值虧損。

##### 減值評估

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定，採用預期信貸虧損模型制定受限制銀行存款、現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項的信貸虧損。

本集團在初始確認資產時會考慮出現違約的可能性，並在每個報告期間內持續評估信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。其考慮可用的前瞻性信息。特別是會納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變化，預計將導致客戶履行義務的能力發生重大變化
- 個別物業開發商的經營業績出現實際或預期的重大變化
- 客戶的預期表現和行為發生重大變化

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

減值評估(續)

有關本集團內部信貸風險評級評估的假設之概要如下：

內部信貸評級	內部信貸評級說明	應收賬款 – 簡化方法	其他金融資產 – 一般方法
表現良好	對方的違約風險低，具有穩健的能力滿足現金流量	全期預期信貸虧損 – 非信貸減值	12個月預期信貸虧損；或倘若資產的預期存續期少於12個月，信貸虧損則按其存續期計量
表現欠佳	通過內部或外部資源獲取的信息導致信貸風險自初始確認以來顯著增高	全期預期信貸虧損 – 非信貸減值	全期預期信貸虧損 – 非信貸減值
表現不良	有證據表明該資產發生了信用減值	全期預期信貸虧損 – 信貸減值	全期預期信貸虧損 – 信貸減值
撇銷	有證據顯示對方陷入嚴重財務困難且不存在收回的合理預期	撇銷資產	撇銷資產

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，該方法對貿易應收款項應用全期預期虧損撥備。下表詳述本集團按攤銷成本計量的其他金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估。

	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	總賬面值	
			於12月31日	
			2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
受限制銀行存款	表現良好	12個月預期信貸虧損	3,241	1,374
現金及現金等價物	表現良好	12個月預期信貸虧損	<u>48,041</u>	<u>22,722</u>
其他應收款項	表現良好	12個月預期信貸虧損	55,995	43,735
	表現不良	全期預期信貸虧損	<u>16,325</u>	<u>15,454</u>
			<u>72,320</u>	<u>59,189</u>

(i) 受限制銀行存款以及現金及現金等價物

就受限制銀行存款以及現金及現金等價物而言，本集團參考有關銀行的外部信貸評級釐定預期信貸虧損。已確認的減值虧損並不重大。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### 3.1.2 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

##### (ii) 貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號內的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。

貿易應收款項總賬面值分類如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收獨立第三方	373,476	328,186
應收關聯方	1,887	152,973
應收前關聯方	150,199	—
	<u>525,562</u>	<u>481,159</u>

應收獨立第三方的貿易應收款項：

為了計量預期信貸虧損，應收獨立第三方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵和逾期天數進行分類，並使用撥備矩陣釐定。

預期虧損率乃基於年度結束日期之前60個月期間內服務的付款情況。歷史虧損率已作調整，以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素相關的當前及前瞻性信息。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

減值評估(續)

(ii) 貿易應收款項(續)

應收獨立第三方的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

根據發票日期 之賬齡	於2023年12月31日								總計
	0-60 天	61-180 天	181-365 天	1至2 年	2至3 年	3至4 年	4至5 年	5年 以上	
預期虧損率	10.8%	10.8%	10.8%	29.0%	46.0%	68.9%	93.0%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	54,133	51,635	39,272	130,700	45,550	46,282	5,799	105	373,476
虧損撥備 (人民幣千元)	5,849	5,579	4,243	37,919	20,953	31,902	5,395	105	111,945
淨額(人民幣千元)	<u>48,284</u>	<u>46,056</u>	<u>35,029</u>	<u>92,781</u>	<u>24,597</u>	<u>14,380</u>	<u>404</u>	<u>-</u>	<u>261,531</u>

  

根據發票日期 之賬齡	於2022年12月31日								總計
	0-60 天	61-180 天	181-365 天	1至2 年	2至3 年	3至4 年	4至5 年	5年 以上	
預期虧損率	9.9%	9.9%	9.9%	27.0%	45.1%	68.5%	92.5%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	84,712	66,174	46,786	68,694	55,992	5,462	14	352	328,186
虧損撥備 (人民幣千元)	8,412	6,571	4,646	18,519	25,230	3,741	13	352	67,484
淨額(人民幣千元)	<u>76,300</u>	<u>59,603</u>	<u>42,140</u>	<u>50,175</u>	<u>30,762</u>	<u>1,721</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>260,702</u>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

##### (ii) 貿易應收款項(續)

應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項：

為了計量預期信貸虧損，應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵進行分類。本集團釐定預期信貸虧損時參考外部信貸評級，並調整評級以反映影響關聯方結清應收款項能力的宏觀經濟因素相關的當前及前瞻性信息。應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項主要來自佳源國際的附屬公司及由沈先生控制或有重大影響力的實體（通常為物業開發商）。於截至2022年及2023年12月31日止年度，該等實體獲得高度投機性信貸評級，顯示重大違約風險。鑒於中國房地產業的不利發展，董事認為收回該等應收款項的可能性較低。因此，該等應收款項中有很一部分已於合併財務報表中減值。於截至2023年12月31日止年度確認的應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項預期信貸虧損約為人民幣4,919,000元（2022年：人民幣97,913,000元）。

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	應收獨立第三方		應收關聯方／前關聯方		總計	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	67,484	59,292	99,775	1,862	167,259	61,154
確認的虧損撥備	93,998	73,114	4,919	97,913	98,917	171,027
撤銷	(49,537)	(64,922)	(4,867)	—	(54,404)	(64,922)
於年末	<u>111,945</u>	<u>67,484</u>	<u>99,827</u>	<u>99,775</u>	<u>211,772</u>	<u>167,259</u>

於2023年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為約人民幣525,562,000元（2022年：人民幣481,159,000元），因此最大敞口損失為約人民幣313,790,000元（2022年：人民幣313,900,000元）。

應收賬款於合理預期無法收回時撤銷。不能合理預期收回的指標包括（其中包括）債務人無法與本集團達成還款計劃，以及出現嚴重財務困難的指標。截至2023年及2022年12月31日止年度，貿易應收款項的核銷金額分別為約人民幣54,404,000元及人民幣64,922,000元。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 信貸風險(續)

###### 減值評估(續)

###### (iii) 其他應收款項

就其他應收款項而言，為進行內部信貸風險管理，本集團採用過期資料評估信貸風自初始確認以來是否顯著增加。

本集團採用香港財務報告準則第9號的三階段方法計量其他應收款項預期信貸虧損。其他應收款項減值計量為12個月預期信貸虧損，視乎應收款項的信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，則減值計量為全期預期信貸虧損。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	15,985	589
確認的虧損撥備	<u>1,118</u>	<u>15,396</u>
於年末	<u>17,103</u>	<u>15,985</u>

於2023年12月31日，其他應收款項的總賬面值為約人民幣72,320,000元（2022年：人民幣59,189,000元），因此最大敞口損失為約人民幣55,217,000元（2022年：人民幣43,204,000元）。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### 3.1.2 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

本集團確認的減值虧損／(減值虧損撥回)總額包括：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收獨立第三方貿易應收款項	98,864	73,114
應收關聯方貿易應收款項	(11)	97,913
應收前關聯方貿易應收款項	64	—
其他應收款項	1,118	15,396
	<u>100,035</u>	<u>186,423</u>

#### 3.1.3 流動資金風險

在編製合併財務報表時，經計及其營運產生的內部資金並取得本公司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)後，本公司董事認為，於報告期末後未來十二個月內，本集團將擁有足夠營運資金以應付其到期之財務責任。

為了管理流動資金風險，本集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的運營提供資金並減輕現金流量波動的影響。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險(續)

下表根據截至合同到期日的剩餘期間，將本集團的非衍生金融負債分析為相關的到期組別。

	應要求或 少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於2023年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	286,285	-	-	286,285	286,285
銀行借款	12,516	12,775	6,721	32,012	29,896
未經授權擔保	123,000	-	-	123,000	123,000
	<u>421,801</u>	<u>12,775</u>	<u>6,721</u>	<u>441,297</u>	<u>439,181</u>
<b>於2022年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	315,608	-	-	315,608	315,608
租賃負債	50	-	-	50	50
銀行借款	13,051	12,516	19,496	45,063	41,222
	<u>328,709</u>	<u>12,516</u>	<u>19,496</u>	<u>360,721</u>	<u>356,880</u>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

本集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，以為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股利金額、發行新股份或要求擁有人注資。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率按負債總額除以資產總值計算。本集團將持續監控及通過改善經營業績減低資產負債比率。

本集團的外部資本要求其公眾持股量至少為股份的25%，以維持其於聯交所的上市地位。根據本公司可獲得的公開資料及就本公司董事所知，自上市之日期至報告期末，整個期間應已遵守25%公眾持股量的門檻。

#### 3.3 公允價值估計

##### 3.3.1 公允價值層級

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

3.3.1 公允價值層級(續)

於2023年12月31日  
經常性公允價值計量：  
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債  
業務合併或有應付代價

公允價值計量	
第3層	總計
人民幣千元	人民幣千元
649	649

於2022年12月31日  
經常性公允價值計量：  
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債  
業務合併或有應付代價

公允價值計量	
第3層	總計
人民幣千元	人民幣千元
5,395	5,395

3.3.2 採用重大不可觀察輸入數據計量公平價值(第3層)

下表呈列截至2023年12月31日止年度第3層工具的變動：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	5,395	28,839
結算	-	(1,760)
公允價值變動(附註9)	(4,746)	(21,684)
於年末	649	5,395

就業務合併應付的代價的公允價值變動於合併全面收益表內的「其他收益及虧損淨額」中呈列。

年內，公允價值層級之間並無轉移。

## 3 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估計(續)

#### 3.3.3 估值輸入及與公允價值的關係

本集團的財務總監負責就財務報告進行所需的資產及負債的公允價值計量，包括第3層的公允價值計量。財務總監就此等公允價值計量直接向董事會匯報。財務總監與董事會每年至少兩次討論估值程序及結果。

下表概述以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的第3層公允價值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化信息：

#### 第3層公允價值計量

描述	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據增加對公允價值的影響	載至12月31日的公允價值	
					2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
或有應付代價	貼現現金流	貼現率	4.2% (2022年： 4.3%)	減少	649	5,395
		項目交付完成的概率	5% – 85% (2022年： 20% – 95%)	增加		
		已獲應收款的回收率	28.0% (2022年： 47.2%)	增加		

#### 4 關鍵會計估計及判斷

應用自附註2.2至附註2.30所述本集團之會計政策時，董事須作出對所確認金額有重大影響之判斷（涉及估計者除外）及作出有關無法即時自其他來源獲得之資產及負債賬面值之估計及假設。有關估計及假設乃基於過往經驗及被視為相關之其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘對會計估計之修訂僅影響修訂有關估計之期間，則於該期間確認；或倘該修訂同時影響本期間及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

##### 重要判斷及關鍵估計

於應用會計政策的過程中，董事已作出以下對於合併財務報表中確認的金額產生最重大影響之判斷（於下文處理涉及估算者除外）。

##### 持續經營基準

該等合併財務報表以持續經營為基礎編製，其有效性取決於董事考慮的因素，詳見附註2.1.3。

##### 估計不確定因素的主要來源

涉及未來的主要假設及於各報告期末估計不確定因素的其他主要來源（該等因素均擁有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現重大調整的重大風險）於下文載述。

##### (a) 貿易應收款項的預期信貸虧損

本集團根據違約風險估計及預期信貸虧損率就貿易應收款項作出撥備。在作出有關估計及選擇用於預期信貸虧損計算的假設及輸入數據時，本集團會根據本集團的客戶結算歷史及財務狀況以及前瞻性資料（包括行業以及外部宏觀經濟數據）作出判斷。

若預期與初始估計不同，有關差異將影響該等估計變動期間的貿易應收款項的賬面值以及相關減值虧損撥備。有關關鍵假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註3.1.2。



### 4 關鍵會計估計及判斷(續)

#### 估計不確定性的主要來源(續)

##### (b) 商譽減值評估

本集團管理層通過確定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，評估商譽的減值。商譽減值評估涉及重大判斷和估計，包括採用估值方法以及估值中使用關鍵假設。就商譽而言，不論是否有任何減值，其可收回金額均於每年進行估算。當可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。所使用關鍵假設之詳情載於附註18。

##### (c) 即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅開支。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

##### (d) 未經授權擔保的預期信貸虧損

誠如附註2.1.2所述，就本集團向當時的最終控制方提供未經授權擔保而言，根據和解協議，尚不確定巢湖旭彤及其他聯席擔保人能夠償還兩名債權人的金額。根據該法律意見，本集團已確認撥備人民幣123,000,000元，此為本集團就截至2023年12月31日止年度和解協議的財務擔保合同責任可能現金流出作出的最佳估計。詳情載於合併財務報表附註27(b)。

#### 4 關鍵會計估計及判斷(續)

##### 估計不確定性的主要來源(續)

##### (e) 物業管理合約的可使用年期

本集團管理層就本集團的物業管理合約釐定估計可使用年期及相關攤銷費用，乃以本集團對使用該等資產預計能產生未來經濟利益的估計期間作參考。當可使用年期與先前所估計者不同，管理層將修訂攤銷費用。實際經濟年期可能與預計可使用年期不同。定期審閱可導致可使用年期變動，因此引致未來期間的攤銷費用變動。

#### 5 分部資料

管理層已根據首席營運決策者審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的首席營運決策者已被確認為本公司的執行董事。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。首席營運決策者將本集團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，首席營運決策者認為只有一個經營分部用於制定戰略決策。

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年內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。

## 6 收入

收入主要指本集團向客戶提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務預期有權收取的代價。本集團根據香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入的類別分析如下：

服務類型	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
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>
<b>與客戶的合約收入確認：</b>		
— 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>

物業管理服務：本集團為業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括(i)清潔；(ii)安保；(iii)園藝及景觀；及(iv)維修及維護服務。

物業開發商增值服務：本集團為物業開發商提供全面及定制的增值服務，涵蓋物業開發過程的整個生命週期，滿足物業開發商從物業開發前期諮詢到交付後管理的需求。向物業開發商提供的增值服務主要包括(i)銷售管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；(iii)交付前清潔及檢查服務；(iv)停車場協銷服務；及(v)按需要定制以滿足客戶特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。

## 6 收入(續)

社區增值服務：本集團提供全面的以需求為導向、定制化及菜單化的服務，向業主及住戶提供增值服務，以迎合不同年齡層、不同家庭結構及不同職業的業主群體。社區增值服務主要包括(其中包括)(i)家居服務；(ii)公共區域增值服務；(iii)停車場協租服務；及(iv)向業主銷售雜貨。

截至2023年12月31日止年度，自本公司當時最終控制方沈先生控制或有重大影響力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(沈先生不再保持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。

## 7 客戶合約

### (a) 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務	124,413	110,435
物業開發商增值服務	22	—
社區增值服務	6,527	5,748
	<u>130,962</u>	<u>116,183</u>

本集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務時客戶作出的預付款。

### 7 客戶合約(續)

#### (a) 合約負債(續)

下表列示當前報告期間確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務	106,090	118,063
物業開發商增值服務	-	404
社區增值服務	4,965	6,226
	<u>111,055</u>	<u>124,693</u>

#### (b) 未履行的履約義務

對於物業管理服務，本集團定期按與發票權相等的金額確認收入，該金額與本集團目前為止對客戶履約的價值直接對應。本集團選擇不披露此類合約的剩餘履約義務的實際權宜之計。大部分物業管理服務合約並無固定期限。物業開發商增值服務合約期限一般於交易對手通知本集團不再需要服務時到期。其他增值服務在短時間內提供，在本年度結束時概無重大未履行履約責任。

#### (c) 自增量成本中確認資產以獲得並履行合約

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無重大增量成本產生以獲得並履行合約。

8 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
銀行存款的利息收入(附註29(a))	237	3,117
滯納金及罰款(扣除撥回)	(1,276)	2,262
其他	(806)	(95)
	<u>4,650</u>	<u>13,398</u>

截至2023年及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。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。

9 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(附註29(a))	111	13,771
就業務合併或有應付代價的公允價值收益(附註29(a))	4,746	21,684
出售一間聯營公司的虧損(附註29(a)及29(e))	-	(124)
出售一間附屬公司的收益(附註29(a)及29(d))	250	990
出售物業及設備收益(附註29(a)及29(b))	131	1,006
其他	(55)	-
	<u>5,183</u>	<u>37,327</u>

## 合併財務報表附註

### 10 年內虧損

本集團年內虧損經扣除以下各項後列賬：

	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(附註29(a))	79	1,500
物業及設備折舊(附註17及29(a))	10,868	10,138
無形資產攤銷(附註18及29(a))	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

### 11 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。

年末應付計劃的供款合共約為人民幣19,631,000元(2022年：人民幣19,631,000元)。



12 董事酬金

(a) 董事酬金

本公司各董事截至2023年及2022年12月31日止年度的酬金載列如下：

	基本薪金、住房津貼									
	費用		及其他津貼		退休金計劃供款		酌情花紅		總計	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>執行董事</b>										
朱宏戈先生(i)	-	-	1,285	1,284	-	-	550	500	1,835	1,784
龐博先生	-	-	375	419	8	9	137	130	520	558
鮑國軍先生	-	-	360	389	10	10	150	136	520	535
<b>非執行董事</b>										
黃福清先生(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>										
梁蘊旭女士	109	104	-	-	-	-	-	-	109	104
王惠敏先生	109	104	-	-	-	-	-	-	109	104
王國賢先生	109	104	-	-	-	-	-	-	109	104
	<u>327</u>	<u>312</u>	<u>2,020</u>	<u>2,092</u>	<u>18</u>	<u>19</u>	<u>837</u>	<u>766</u>	<u>3,202</u>	<u>3,189</u>

(i) 朱宏戈先生亦為本公司集團總裁，上文披露的其酬金包括其擔任集團總裁所提供服務的酬金。彼於2024年7月26日辭任本公司執行董事、董事會主席兼集團總裁之職務。

(ii) 黃福清先生於2024年8月12日辭任本公司非執行董事。

### 12 董事酬金(續)

#### (b) 董事的退休福利

於年度，概無向董事就其與本公司或其附屬公司的事務管理有關的其他服務而支付或應付退休福利(2022年：無)。

於年度，概無向董事支付任何款項作為提前終止任用的補償(2022年：無)。

於年度，本公司董事概無放棄任何酬金(2022年：無)。

於年度，本集團概無向董事支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償(2022年：無)。

除附註32所披露外，於年度，概無其他有利於董事、由該等董事控制的法團以及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易(2022年：無)。

除附註32所披露外，並無有關本集團業務而本集團作為其中一方且本公司董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年底或年度任何時間存續(2022年：無)。

## 12 董事酬金(續)

### (c) 五名最高薪酬人士

於年內，本集團五名最高薪酬人士包括一名董事(2022年：兩名董事)。本年度本集團並無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引其加入或加入本集團時的獎勵或離職補償(2022年：無)。於年內，應付予其餘四名人士(2022年：三名人士)的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼及其他津貼	1,618	1,296
退休金計劃供款	80	70
酌情花紅	687	459
	<u>2,385</u>	<u>1,825</u>

該等人士的酬金介乎下列組別：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>

## 13 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(附註29(c))	1,681	2,277
租賃負債利息開支(附註29(c))	1	22
	<u>1,682</u>	<u>2,299</u>

14 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>

(a) 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）。

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年度之應課稅收入按適用企業稅率（即介乎5%至25%）計算。

(b) 年內所得稅開支與除稅前虧損對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(56,950)</u>	<u>(646,539)</u>
按法定企業所得稅稅率25%計算的稅項	(14,238)	(161,635)
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的影響	(741)	(213)
未確認稅項虧損及暫時差額	1,862	8,300
已動用過往並未確認的稅項虧損的稅項影響	-	(354)
應佔一間聯營公司業績的影響	(5)	2
不可扣稅開支	<u>33,566</u>	<u>167,912</u>
所得稅開支	<u>20,444</u>	<u>14,012</u>

## 15 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。

## 16 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。

## 合併財務報表附註

### 17 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2023年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	5,074	20,059	1,474	26,607
出售一間附屬公司(附註29(d))	-	(125)	(5)	(130)
添置	159	9,983	158	10,300
出售(附註29(b))	(1)	(117)	(9)	(127)
折舊(附註10)	(439)	(9,651)	(778)	(10,868)
年末賬面淨值	<u>4,793</u>	<u>20,149</u>	<u>840</u>	<u>25,782</u>
<b>於2023年12月31日</b>				
成本	6,436	52,405	4,979	63,820
累計折舊	<u>(1,643)</u>	<u>(32,256)</u>	<u>(4,139)</u>	<u>(38,038)</u>
賬面淨值	<u>4,793</u>	<u>20,149</u>	<u>840</u>	<u>25,782</u>
<b>截至2022年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	5,686	21,067	2,031	28,784
添置	18	7,882	373	8,273
出售(附註29(b))	(139)	(170)	(3)	(312)
折舊(附註10)	(491)	(8,720)	(927)	(10,138)
年末賬面淨值	<u>5,074</u>	<u>20,059</u>	<u>1,474</u>	<u>26,607</u>
<b>於2022年12月31日</b>				
成本	6,282	44,283	5,291	55,856
累計折舊	<u>(1,208)</u>	<u>(24,224)</u>	<u>(3,817)</u>	<u>(29,249)</u>
賬面淨值	<u>5,074</u>	<u>20,059</u>	<u>1,474</u>	<u>26,607</u>

折舊於合併全面收益表中的「服務及銷售成本」及「行政開支」扣除。

18 無形資產

	物業			
	管理合約 人民幣千元	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2023年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	36,780	92,205	1,387	130,372
攤銷(附註10)	(9,378)	—	(178)	(9,556)
年末賬面淨值	<u>27,402</u>	<u>92,205</u>	<u>1,209</u>	<u>120,816</u>
<b>於2023年12月31日</b>				
成本	56,704	106,762	1,856	165,322
累計攤銷	(29,302)	—	(647)	(29,949)
累計減值	—	(14,557)	—	(14,557)
賬面淨值	<u>27,402</u>	<u>92,205</u>	<u>1,209</u>	<u>120,816</u>
<b>截至2022年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	46,159	106,762	1,564	154,485
攤銷(附註10)	(9,379)	—	(177)	(9,556)
減值(附註29(a))	—	(14,557)	—	(14,557)
年末賬面淨值	<u>36,780</u>	<u>92,205</u>	<u>1,387</u>	<u>130,372</u>
<b>於2022年12月31日</b>				
成本	56,704	106,762	1,856	165,322
累計攤銷	(19,924)	—	(469)	(20,393)
累計減值	—	(14,557)	—	(14,557)
賬面淨值	<u>36,780</u>	<u>92,205</u>	<u>1,387</u>	<u>130,372</u>

攤銷於合併全面收益表中的「服務及銷售成本」扣除。



18 無形資產(續)

商譽減值測試

商譽已分配至相關現金產生單位以進行減值測試。在第三方獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值的協助下，管理層已於2023年12月31日根據香港會計準則第36號資產減值對商譽進行減值檢討。商譽(賬面淨額)在現金產生單位中分配如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
上海佳源保集物業服務有限公司(「上海保集」)現金產生單位	71,517	71,517
湖南佳源華冠物業服務有限公司(「湖南華冠」)現金產生單位	13,284	13,284
湖南亞華物業管理有限公司(「湖南亞華」)現金產生單位	7,404	7,404
	<u>92,205</u>	<u>92,205</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值及公允價值減去處置費用(「公允價值減去處置費用」)兩者中的較高者釐定。於2023年12月31日，管理層已重新計算所有現金產生單位的可收回金額。

於2023年12月31日，由於現金產生單位的可收回金額超出其賬面值，因此本年度商譽並無減值。

於2022年12月31日，由於中國房地產行業危機及其對現金產生單位表現的不利影響，包括收入增長下降、物業管理費收取週期延長及增長前景減弱，上海保集現金產生單位、湖南華冠現金產生單位及湖南亞華現金產生單位分別確認商譽減值虧損約人民幣12,128,000元、人民幣1,575,000元及人民幣854,000元，導致上海保集現金產生單位、湖南華冠現金產生單位及湖南亞華現金產生單位商譽的賬面值分別減少至人民幣71,517,000元、人民幣13,284,000元及人民幣7,404,000元。

18 無形資產(續)

商譽減值測試(續)

下表載列管理層進行商譽減值測試的現金流量五年期預測所基於的每個關鍵假設：

	於12月31日	
	2023年	2022年
<b>就上海保集現金產生單位而言：</b>		
預測期間收入增長率	0.6% - 6.1%	-3.0% - 2.2%
預測期間毛利率	24.3% - 27.3%	26.7% - 28.9%
最終增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	19.8%	22.1%
<b>就湖南華冠現金產生單位而言：</b>		
預測期間收入增長率	-4.7% - 2.5%	-10.1% - 2.2%
預測期間毛利率	24.7% - 25.3%	19.8% - 21.0%
最終增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	23.0%	24.9%
<b>就湖南亞華現金產生單位而言：</b>		
預測期間收入增長率	-0.3% - 2.0%	-5.0% - 2.0%
預測期間毛利率	22.1% - 22.2%	20.7% - 21.5%
最終增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	20.2%	22.1%

### 18 無形資產(續)

#### 商譽減值測試(續)

使用價值計算中運用的關鍵假設如下：

- (a) 收入增長率 – 收入增長率乃基於本集團在管的合約建築面積、預期管理的新項目及定價標準估計。
- (b) 毛利率 – 預測期間毛利率由管理層依據以往表現、目前市況及其對市場發展的預測釐定。
- (c) 最終增長率 – 最終增長率乃參考長期預期通貨膨脹率估計。預測期後的現金流量採用估計最終增長率進行推斷。
- (d) 稅前貼現率 – 所採用的貼現率為除稅前，反映時間價值之市場評估以及與行業有關的特定風險。

本集團管理層認為，上述計算流通量價值的主要假設發生任何合理可能變動，不會導致賬面值超過各現金產生單位的可收回金額。因主要假設(包括收入增長率、毛利率、最終增長率及稅前貼現率)出現變動而對商譽減值產生負面影響的可能性被視為較低。

### 19 於一間聯營公司的權益

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	1,488	5,472
出售(附註29(e))	-	(4,525)
應佔業績	20	541
於年末	<u>1,508</u>	<u>1,488</u>

本公司董事認為，該聯營公司對本集團並無重大影響，因此該聯營公司的財務資料未予披露。

於2023年及2022年12月31日，概無與本集團於一間聯營公司的權益有關的重大或有負債及承擔。該聯營公司為一間非上市公司且沒有報價。

## 20 按種類劃分的金融工具

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融資產：</b>		
貿易及其他應收款項	369,007	357,104
受限制銀行存款	3,241	1,374
現金及現金等價物	48,041	22,722
	<u>420,289</u>	<u>381,200</u>

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融負債：</b>		
貿易及其他應付款項	285,636	310,213
銀行借款	29,896	41,222
	<u>315,532</u>	<u>351,435</u>
<b>財務擔保合同：</b>		
未經授權擔保	123,000	—
<b>以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債：</b>		
業務合併或有應付代價	649	5,395
	<u>649</u>	<u>5,395</u>
<b>金融負債總額</b>	<u>439,181</u>	<u>356,830</u>

21 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，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	
	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(附註3.1.2)	(211,772)	(167,259)
	<u>313,790</u>	<u>313,900</u>

貿易應收款項主要來自包乾制物業管理服務收入及向物業發展商提供增值服務。包乾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撥備的賬齡分析如下：

	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>

21 貿易及其他應收款項(續)

(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(i)	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(ii)	–	–
– 其他	48	840
	<u>72,320</u>	<u>59,189</u>
減：減值撥備(附註3.1.2)	<u>(17,103)</u>	<u>(15,985)</u>
	<u>55,217</u>	<u>43,204</u>

- (i) 該款項主要指代客戶結算公用事業費和其他費用的墊款。
- (ii) 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。經考慮該等餘額的預期可收回性後，本集團認為不大可能收回未償還金額，因此，本集團已確認異常交易虧損約人民幣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。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合併財務報表附註2.1.2。

22 受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及手頭現金(a)	51,282	24,096
減：受限制銀行存款(b)	(3,241)	(1,374)
	<u>48,041</u>	<u>22,722</u>
現金及現金等價物		
銀行及手頭現金以下列貨幣計值：		
港元	19	12
人民幣	<u>51,263</u>	<u>24,084</u>
	<u>51,282</u>	<u>24,096</u>

(a) 於中國持有的現金及銀行存款受當地外匯管制條例所規管。該等條例對資本匯出中國（正常派息除外）作出限制。合併財務報表內適用該等限制的現金及銀行存款賬面值為人民幣51,248,000元（2022年：人民幣23,973,000元）。

除定期存款外，銀行現金一般根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

(b) 受限制銀行存款受限于訴訟及當地政府部門的營運要求。



23 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
<b>法定</b>			
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日	2,000,000,000	20,000	17,195
<b>已發行及繳足</b>			
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日	611,709,000	6,117	5,225

24 儲備

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2023年1月1日</b>	454,301	(450,433)	40,935	(107,786)	(62,983)
年內虧損	-	(80,914)	-	-	(80,914)
轉撥至法定儲備	-	(1,614)	1,614	-	-
向非控股權益購回一間 附屬公司的股份	-	57	-	-	57
<b>於2023年12月31日</b>	<u>454,301</u>	<u>(532,904)</u>	<u>42,549</u>	<u>(107,786)</u>	<u>(143,840)</u>
<b>於2022年1月1日</b>	454,301	216,115	38,723	(107,786)	601,353
年內虧損	-	(664,336)	-	-	(664,336)
轉撥至法定儲備	-	(2,212)	2,212	-	-
<b>於2022年12月31日</b>	<u>454,301</u>	<u>(450,433)</u>	<u>40,935</u>	<u>(107,786)</u>	<u>(62,983)</u>

(a) 本公司於中國註冊的附屬公司須保留至少10%的稅後利潤(如有)作為彼等的法定儲備，且該等儲備不可用於分派現金股利，直至基金的累計總額達各自註冊資本的50%為止。

25 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)	74,064	94,532
其他應付款項		
– 公用事業費及其他費用(b)	61,325	79,376
– 業主維修基金(c)	40,375	32,449
– 已收按金(d)	76,466	78,225
– 業務合併或有應付代價(e)	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
	286,981	305,368
	361,045	399,900

(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
	74,064	94,532

(b) 該款項指代客戶結算公用事業費和其他費用的收款。

(c) 該款項指代業主收取的用於物業維修的各項款項。

(d) 該款項主要指向客戶收取的房屋裝修按金及供應商履約保證金，將於完成工程後退還。

(e) 或有應付代價主要來自收購上海保集。據此，倘完成指定物業項目及委聘本集團提供物業管理服務，本集團有義務向賣方額外支付約人民幣27,115,000元。該義務的估計公允價值約為人民幣649,000元（2022年：人民幣5,395,000元）。有關公允價值評估的詳情，請參閱附註3.3。

26 銀行借款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行貸款－有抵押	<u>29,896</u>	<u>41,222</u>

本集團之應償還銀行借款如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	11,338	11,362
1年以上2年內	12,105	11,302
2年以上5年內	<u>6,453</u>	<u>18,558</u>
	29,896	41,222
減：應於12個月內清償的金額（於流動負債項下列示）	<u>(11,338)</u>	<u>(11,362)</u>
應於12個月後清償的金額（於非流動負債項下列示）	<u>18,558</u>	<u>29,860</u>

於2023年12月31日，銀行借款由上海保集的100%股權作抵押，並由沈先生及沈先生控制的實體共同擔保，最高風險為人民幣75,000,000元。

截至2023年12月31日止年度的銀行借款實際利率為4.45%（2022年：4.60%）。

銀行借款以浮動利率計息，故本集團面臨現金流量利率風險。

銀行借款的賬面值以人民幣計值。

由於使用當前借款利率貼現的影響並不重大，故當前借款的賬面值與其公允價值相若。

27 撥備

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
撥備：		
– 未經授權已質押股份虧損(a)	49,315	37,482
– 未經授權擔保虧損(b)	123,000	–
	<u>172,315</u>	<u>37,482</u>

(a) 未經授權已質押股份虧損

誠如附註2.1.2所詳述，就於獨立內部控制審查期間質押的未經授權股份而言，經查明，於2022年3月，本集團若干附屬公司的前管理層未經本公司董事會及高級管理層的許可或授權，根據中國住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，浙江禾源同意質押已質押股份，以為沈先生(作為借款人)於來自外部貸款人的個人貸款本金額人民幣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，以及由一名關聯方提供共同及個別擔保。

繼沈先生未能還款後，貸款人已於2022年7月對沈先生(作為借款人及擔保方)展開法律程序。於2022年9月，法院出具民事調解書，確認貸款人有權強制要求償還貸款本金及利息，以及有權優先獲得拍賣或出售已質押物業及已質押股份所得。於2023年3月，法院發出執行令，並於2024年3月恢復執行情序。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。根據法律意見以及獨立第三方估值師的評估，本集團已就未經授權已質押股份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權出質合同項下義務可能產生的現金流出的最佳估計，並已考慮已質押物業的可變現淨值。其於截至2022年12月31日止年度合併全面收益表中的一個項目中單獨入賬。截至2023年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。

## 27 撥備(續)

## (b) 未經授權擔保虧損

誠如附註2.1.2所述，就未經授權擔保而言，於2023年7月27日，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。

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。

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。

28 遞延所得稅

本集團確認的遞延所得稅資產及負債如下：

遞延所得稅資產

	金融資產 減值撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	57,398	3,296	13	60,707
(扣除自)／計入合併全面收益表	(6,287)	143	(12)	(6,156)
於2023年12月31日	<u>51,111</u>	<u>3,439</u>	<u>1</u>	<u>54,551</u>
於2022年1月1日	15,400	7,159	5,048	27,607
計入／(扣除自)合併全面收益表	41,998	(3,863)	(5,035)	33,100
於2022年12月31日	<u>57,398</u>	<u>3,296</u>	<u>13</u>	<u>60,707</u>

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	來自業務 合併的 公允價值收益 人民幣千元
於2023年1月1日	9,215
計入合併全面收益表	<u>(2,365)</u>
於2023年12月31日	<u>6,850</u>
於2022年1月1日	11,613
計入合併全面收益表	<u>(2,398)</u>
於2022年12月31日	<u>9,215</u>

根據中國所得稅法，須就中國附屬公司賺取的利潤宣派之股利徵收預扣稅。於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團中國附屬公司並無未匯予彼等中國境外註冊成立的海外控股公司的保留盈利。

遞延所得稅資產按結轉稅項虧損確認，並以可能用於抵扣未來應課稅利潤之相關稅項利益變現為限。截至2023年12月31日止年度，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損約人民幣2,600,000元(2022年：人民幣1,484,000元)確認遞延所得稅資產。在中國經營業務的集團公司的稅項虧損最多可結轉五年。

就呈列而言，若干遞延所得稅資產及負債已在合併財務狀況表中抵銷。以下為本集團財務報告之遞延所得稅結餘之分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延所得稅資產淨額	48,935	53,335
於合併財務狀況表確認的遞延所得稅負債淨額	<u>(1,234)</u>	<u>(1,843)</u>
	<u>47,701</u>	<u>51,492</u>



## 合併財務報表附註

### 29 現金流量資料

#### (a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前虧損	(56,950)	(646,539)
就以下各項作出調整		
－ 物業及設備折舊(附註10)	10,868	10,138
－ 使用權資產折舊(附註10)	79	1,500
－ 無形資產攤銷(附註10)	9,556	9,556
－ 金融資產減值虧損(附註3.1.2)	100,035	186,423
－ 商譽減值虧損(附註18)	－	14,557
－ 異常交易虧損(附註2.1.2)	－	643,819
－ 未經授權已質押股份虧損(附註2.1.2及附註27(a))	11,833	37,482
－ 未經授權擔保虧損(附註2.1.2及附註27(b))	123,000	－
－ 利息收入(附註8)	(237)	(3,117)
－ 融資成本(附註13)	1,682	2,299
－ 應佔一間聯營公司業績(附註19)	(20)	(541)
－ 業務合併或有應付代價的公允價值收益(附註9)	(4,746)	(21,684)
－ 出售一間聯營公司的虧損(附註9)	－	124
－ 出售一間附屬公司的收益(附註9)	(250)	(990)
－ 出售物業及設備的收益(附註9)	(131)	(1,006)
－ 匯兌收益淨額(附註9)	(111)	(13,771)
營運資金變動前經營利潤	194,608	218,250
－ 受限制銀行存款增加	(1,867)	(98)
－ 存貨增加	(33)	(6)
－ 貿易及其他應收款項增加	(112,475)	(161,444)
－ 合約負債增加／(減少)	14,779	(13,665)
－ 貿易及其他應付款項(減少)／增加	(33,256)	33,602
經營所得現金	61,756	76,639

29 現金流量資料(續)

(b) 出售物業及設備

於合併現金流量表中，出售物業及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
賬面淨值(附註17)	127	312
出售收益(附註9及附註29(a))	131	1,006
出售所得款項	<u>258</u>	<u>1,318</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

本節載列本集團自融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動：

	租賃負債 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的負債	50	41,222	41,272
現金流量	(51)	(13,007)	(13,058)
非現金			
－ 利息開支(附註13及附註29(a))	1	1,681	1,682
於2023年12月31日的負債	<u>-</u>	<u>29,896</u>	<u>29,896</u>
於2022年1月1日的負債	1,857	52,540	54,397
現金流量	(1,829)	(13,595)	(15,424)
非現金			
－ 利息開支(附註13及附註29(a))	22	2,277	2,299
於2022年12月31日的負債	<u>50</u>	<u>41,222</u>	<u>41,272</u>

## 29 現金流量資料(續)

### (d) 出售一間附屬公司

#### 出售貴州華弘物業服務有限公司(「貴州華弘」)

於2023年3月15日，湖南華冠(本公司間接部分擁有的中國附屬公司)與兩名獨立第三方就向買家出售其貴州華弘的全部股權訂立買賣協議。

於出售日期的淨負債如下：

	人民幣千元
物業及設備(附註17)	130
其他應收款項	32
銀行及現金結餘	441
貿易及其他應付款項	<u>(1,324)</u>
出售的淨負債	(721)
總代價	<u>471</u>
出售一間附屬公司的收益(附註9)	<u>(250)</u>
由以下方式支付代價：	
現金	—
相關負債的結算	<u>471</u>
	<u>471</u>
出售產生的淨現金流出：	
已收現金代價	—
出售的現金及現金等價物	<u>(441)</u>
	<u>(441)</u>

#### 出售嘉興佳源律動物業服務有限公司(「佳源律動」)

於2022年9月27日，浙江智想大成(本公司直接全資附屬公司，前稱浙江佳源服務)就出售其全資附屬公司佳源律動的股權訂立買賣協議。該等協議涉及分別向沈先生控制的實體及一個獨立第三方出售40%及60%的股權，總代價為人民幣1,000,000元。

## 29 現金流量資料(續)

### (d) 出售一間附屬公司(續)

出售嘉興佳源律動物業服務有限公司(「佳源律動」)(續)

於出售日期(即2022年10月22日)，佳源律動的唯一資產為現金及現金等價物合共人民幣10,000元，並導致出售一間附屬公司的收益人民幣990,000元(附註9)。截至報告期末，出售款項人民幣1,000,000元尚未償還，並計入其他應收款項。

### (e) 出售一間聯營公司

於截至2022年12月31日止年度，本集團以淨現金代價約人民幣4,401,000元出售其於重慶保稅港區港佳綜合服務有限公司(一間聯營公司)的全部40%股權。於出售當日，於該聯營公司的權益的賬面值約為人民幣4,525,000元，導致出售一間聯營公司的虧損為人民幣124,000元(附註9)。該等現金代價已於2022年內悉數收取。

## 30 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：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	<u>67</u>	<u>259</u>

## 31 或有負債

於2023年12月31日，本公司的若干附屬公司在與物業管理合約及僱傭糾紛有關的若干申索、訴訟、仲裁及潛在申索中作為被告。在適當考慮每宗案件並參考法律意見後，本公司董事認為該等申索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，合併財務報表附註27所載的未經授權已質押股份虧損撥備除外(2022年：未經授權已質押股份虧損撥備除外)。

### 32 重大關聯方交易

本公司前最終控制方沈先生擁有本集團控制權。因此，沈先生及由沈先生控制或共同控制且沈先生有重大影響力之實體被視為本集團之關聯方。於2023年9月7日，由於接管人接管抵押證券的控制權，沈先生不再保留對本集團的控制權。自該日起，沈先生及由沈先生控制或共同控制且沈先生有重大影響力之實體不再為本集團之關聯方。

#### (a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>沈先生控制的實體</b>		
— 提供物業管理服務	2,556	7,300
— 提供物業開發商增值服務	12,057	62,402
<b>沈先生共同控制的實體</b>		
— 提供物業開發商增值服務	3,441	7,121
<b>沈先生擁有重大影響力的實體</b>		
— 提供物業管理服務	—	3,083
— 提供物業開發商增值服務	23	2,024
<b>對本公司附屬公司有重大影響力的實體</b>		
— 提供物業管理服務	3,031	3,371
— 提供物業開發商增值服務	2,148	1,619
— 購回一間附屬公司的股份	288	—
	<u>288</u>	<u>—</u>

上述服務及其他交易的價格乃依照相關訂約方相互協定的條款而釐定。

#### (b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本集團董事及高級管理層。已付或應付主要管理人員薪酬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
— 薪金、工資和獎金	4,857	4,743
— 社保及住房公積金供款	124	127
— 其他福利	28	147
	<u>5,009</u>	<u>5,017</u>

於2023年12月31日，應付工資包括應付主要管理人員薪酬約人民幣276,000元（2022年：人民幣517,000元），乃無抵押、免息及以現金結算。

32 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘計入下列項目：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>沈先生控制的實體</b>		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	－	133,920
－ 預付款項	－	111
－ 其他應收款項	－	7,247
－ 貿易應付款項	－	409
－ 公用事業費及其他應付款項	－	4,334
<b>沈先生共同控制的實體</b>		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	－	5,921
－ 其他應收款項	－	1,053
<b>沈先生擁有重大影響力的實體</b>		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	－	10,782
－ 其他應收款項	－	3
<b>對本公司附屬公司有重大影響力的實體</b>		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	1,887	2,350
－ 其他應收款項	2,750	2,190
－ 貿易應付款項	1,889	425
－ 公用事業費及其他應付款項	1,199	136

附註：

關聯方結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

## 合併財務報表附註

### 33 本公司的財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於一間附屬公司的投資		<u>388,224</u>	<u>388,224</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		51,838	51,385
現金及現金等價物		<u>15</u>	<u>110</u>
		<u>51,853</u>	<u>51,495</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>440,077</u></u>	<u><u>439,719</u></u>
<b>權益</b>			
股本		5,225	5,225
儲備	(a)	<u>405,233</u>	<u>408,751</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>410,458</u></u>	<u><u>413,976</u></u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<u>29,619</u>	<u>25,743</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>29,619</u></u>	<u><u>25,743</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>440,077</u></u>	<u><u>439,719</u></u>

本公司的財務狀況表已於2024年12月4日獲董事會批准並由以下董事代表簽署：

鮑國軍  
董事

龐博  
董事

33 本公司的財務狀況表(續)

(a) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註i)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	454,301	100,934	(146,484)	408,751
年內虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,518)</u>	<u>(3,518)</u>
於2023年12月31日	<u>454,301</u>	<u>100,934</u>	<u>(150,002)</u>	<u>405,233</u>
於2022年1月1日	454,301	100,934	9,595	564,830
年內虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(156,079)</u>	<u>(156,079)</u>
於2022年12月31日	<u>454,301</u>	<u>100,934</u>	<u>(146,484)</u>	<u>408,751</u>

(i) 該金額指本公司所收購附屬公司的資產淨值與本公司為換取附屬公司而發行之股本的面值之間的差額。



## 合併財務報表附註

### 34 附屬公司

下文乃附屬公司清單，該等公司均為有限公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2023年	2022年	
<b>由本公司直接持有：</b>					
創源發展有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	於香港從事投資控股
<b>由本公司間接持有：</b>					
佳源物業管理有限公司	香港	1港元	100%	100%	於香港從事投資控股
浙江禾源(a)	中國	100,000,000美元	100%	100%	於中國從事投資控股
浙江智想大成(前稱浙江佳源物業服務集團有限公司)	中國	人民幣500,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
安徽崇源物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
浙江美源家庭服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事社區增值服務
重慶中農國信物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
新疆佳源都市物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理

34 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2023年	2022年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>					
杭州佳源民安物業服務有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
揚州盛源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
安徽佳源物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
杭州佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
嘉興佳源智想物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
嘉興佳源星洲物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
湖南華冠	中國	人民幣5,000,000元	65%	65%	於中國從事物業管理
湖南華澤物業服務有限公司 (「湖南華澤」)(b)	中國	人民幣2,000,000元	41%	41%	於中國從事物業管理

34 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2023年	2022年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>					
湖南佳源物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
貴州華弘(c)、附註29(d)	中國	人民幣5,000,000元	-	46%	於中國從事物業管理
重慶及第有佳房地產經紀有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事社區增值服務
長沙及第有佳房地產經紀有限公司	中國	人民幣1,000,000元	65%	65%	於中國從事社區增值服務
桐鄉佳源文蘊物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
重慶佳寶物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
貴州佳致物業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理

34 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2023年	2022年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>					
新疆佳源彩紅物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
余姚佳源宏盛物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
邵陽佳寧源物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	67%	67%	於中國從事物業管理
襄陽佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
上海保集	中國	人民幣13,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
揚州保集物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
宜興市神龍物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	於中國從事物業管理

## 合併財務報表附註

### 34 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2023年	2022年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>					
青島佳源德潤物業服務有限責任公司	中國	人民幣10,000,000元	65%	65%	於中國從事物業管理
廣州佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
衢州佳源物業服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
重慶佳源佳優物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事社區增值服務
撫順佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
紹興昌源物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
湖南美源家庭服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	65%	65%	於中國從事社區增值服務
明光崇源物業有限公司	中國	人民幣500,000元	60%	60%	於中國從事物業管理

34 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2023年	2022年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>					
沿河佳源物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
湖南亞華	中國	人民幣8,800,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
婁底佳源華冠物業服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	65%	65%	於中國從事物業管理
嘉興星佳物業服務有限公司 (前稱浙江星佳物業服務有限公司)	中國	人民幣5,100,000元	100%	51%	於中國從事物業管理
宿遷市佳宿物業服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
湖南佳尚家庭服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
湖南佳優家庭服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	65%	—	於中國從事物業管理
隆回華冠物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	65%	—	於中國從事物業管理

(a) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(b) 湖南華澤由湖南華冠擁有63%。

(c) 貴州華弘由湖南華冠擁有70%。

### 34 附屬公司(續)

上表包括對本集團年度業績或淨資產有重大影響的附屬公司。

於報告期末，概無附屬公司發行借記證券。

本公司董事認為，個別附屬公司的非控股權益概無對本集團構成重大影響，因此，該等附屬公司之個別財務資料並未於本節披露。

### 35 報告期後事項

除合併財務報表附註2.1.1「暫停買賣，復牌指引及復牌進展」及附註2.1.2「獨立調查及獨立內部控制審查」所述事項外，並無發現於報告期末後發生的其他重大事項。

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	<u>454,891</u>	<u>615,096</u>	<u>820,542</u>	<u>944,793</u>	<u>868,211</u>
除稅前(虧損)/利潤	68,304	102,807	138,644	(646,539)	(56,950)
所得稅開支	<u>(18,090)</u>	<u>(32,839)</u>	<u>(34,464)</u>	<u>(14,012)</u>	<u>(20,444)</u>
年內(虧損)/利潤及全面(開支)/ 收益總額	<u>50,214</u>	<u>69,968</u>	<u>104,180</u>	<u>(660,551)</u>	<u>(77,394)</u>
下列人士應佔(虧損)/利潤及全面 (開支)/收益總額：					
－ 本公司擁有人	50,214	65,426	100,478	(664,336)	(80,914)
－ 非控股權益	<u>—</u>	<u>4,542</u>	<u>3,702</u>	<u>3,785</u>	<u>3,520</u>
	<u>50,214</u>	<u>69,968</u>	<u>104,180</u>	<u>(660,551)</u>	<u>(77,394)</u>

## 淨資產及權益總額

	於12月31日				
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產總值	849,478	940,983	1,227,129	601,916	626,814
負債總額	<u>688,173</u>	<u>422,744</u>	<u>599,753</u>	<u>636,035</u>	<u>738,615</u>
淨(負債)/資產	<u>161,305</u>	<u>518,239</u>	<u>627,376</u>	<u>(34,119)</u>	<u>(111,801)</u>
本公司擁有人應佔權益	151,148	501,183	606,578	(57,758)	(138,615)
非控股權益	<u>10,157</u>	<u>17,056</u>	<u>20,798</u>	<u>23,639</u>	<u>26,814</u>
(權益虧絀總額)/權益總額	<u>161,305</u>	<u>518,239</u>	<u>627,376</u>	<u>(34,119)</u>	<u>(111,801)</u>