

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



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

**截至2024年12月31日止年度之年度業績公告**

佳源服務控股有限公司（「本公司」或「佳源服務」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	858,780	868,211
服務及銷售成本		<u>(617,834)</u>	<u>(626,136)</u>
毛利		240,946	242,075
其他收入及支出淨額	5	(8,926)	4,650
其他收益及虧損淨額	6	3,501	5,183
金融資產減值虧損		(87,174)	(100,035)
未經授權已質押股份虧損撥回／(虧損)		2,453	(11,833)
未經授權擔保虧損		(29,340)	(123,000)
銷售及營銷開支		(7,022)	(7,582)
行政開支		(80,816)	(64,746)
融資成本	7	(1,190)	(1,682)
應佔一間聯營公司業績		<u>(73)</u>	<u>20</u>
除稅前利潤／(虧損)	8	32,359	(56,950)
所得稅開支	10	<u>(19,067)</u>	<u>(20,444)</u>
年內利潤／(虧損)及全面收益／(開支)總額		<u><u>13,292</u></u>	<u><u>(77,394)</u></u>
年內以下各方應佔利潤／(虧損)及 全面收益／(開支)總額：			
－ 本公司擁有人		8,157	(80,914)
－ 非控股權益		<u>5,135</u>	<u>3,520</u>
		<u><u>13,292</u></u>	<u><u>(77,394)</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) (以每股人民幣元表示)			
－ 基本及攤薄	11	<u><u>0.01</u></u>	<u><u>(0.13)</u></u>

綜合財務狀況表  
於2024年12月31日

	於12月31日	
	2024年 附註 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	22,692	25,782
使用權資產	2,301	–
無形資產	111,340	120,816
於一間聯營公司的權益	1,435	1,508
遞延所得稅資產	68,758	48,935
	<u>206,526</u>	<u>197,041</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	680	571
貿易及其他應收款項	13 414,548	377,920
受限制銀行存款	2,515	3,241
現金及現金等價物	60,762	48,041
	<u>478,505</u>	<u>429,773</u>
<b>資產總值</b>	<u><b>685,031</b></u>	<u><b>626,814</b></u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益虧絀		
股本	5,225	5,225
儲備	(135,683)	(143,840)
	<u>(130,458)</u>	<u>(138,615)</u>
<b>非控股權益</b>	<u>22,390</u>	<u>26,814</u>
<b>權益虧絀總額</b>	<u><b>(108,068)</b></u>	<u><b>(111,801)</b></u>

	於12月31日	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	6,454	18,558
租賃負債	1,826	—
遞延所得稅負債	1,086	1,234
	<u>9,366</u>	<u>19,792</u>
<b>流動負債</b>		
合約負債	121,664	130,962
銀行借款	12,127	11,338
租賃負債	434	—
撥備	199,202	172,315
貿易及其他應付款項	14 373,674	361,045
即期所得稅負債	76,632	43,163
	<u>783,733</u>	<u>718,823</u>
<b>負債總額</b>	<u>793,099</u>	<u>738,615</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u><u>685,031</u></u>	<u><u>626,814</u></u>

## 綜合財務報表附註

### 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。自2024年12月16日起，本公司股份已於聯交所主板恢復買賣且復牌指引已達成。達成復牌指引及股份恢復買賣的詳情載於本公司日期為2024年12月13日的公告。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。

本公司董事（「董事會」）認為，直至2023年9月6日，創源控股有限公司（「創源控股」，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）為本公司的控股股東。本公司的中間控股公司佳源國際控股有限公司（「佳源國際」）為一間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份約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日前後向VCL拖欠還款，因此，黎穎麟先生及馬德民先生已按日期為2023年9月6日的任命契約獲任命為抵押證券的聯合及個別接管人和管理人（「接管人」）。

於2024年9月5日，接管人與VCL訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，接管人及VCL分別同意按照買賣協議的條款及條件出售及購買抵押證券。買賣協議已於2024年9月5日完成。

VCL及Linkto Tech Limited（一間於香港註冊成立的有限公司），連同彼等任何一方的一致行動人士作為實益擁有人，於抵押證券中擁有權益。Valuable Capital Group Ltd（一間於開曼群島註冊成立的有限公司）為本公司的最終控股公司。高遠蘭女士為Linkto Tech Limited的唯一董事及唯一股東。

除非另有說明，截至2024年12月31日止年度的該等綜合財務報表均以人民幣（「人民幣」）呈列。

## 2 編製基準

主要會計政策應用於下文所載根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則會計準則編製的綜合財務報表。香港財務報告準則會計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。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則的適用披露條文及香港公司條例第622章的規定。除了按公允價值計量的或有應付代價外，綜合財務報表已按照歷史成本法編製。

### 2.1.1 持續經營基準

於2024年12月31日，本集團擁有淨流動負債約人民幣305,228,000元、權益虧絀約人民幣108,068,000元及累計虧損約人民幣539,108,000元。此外，倘已質押股份被拍賣或出售，導致本集團失去對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）及其附屬公司的控制權，根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表的規定，則該等實體將從本集團的綜合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，本綜合財務報表已按持續經營基準編製，因本公司董事已審慎考慮本集團目前及預期未來流動資金的影響，並確信：

- (i) 來自VCL的無條件財務支持，該等無條件財務支持乃為本集團取得自董事會批准綜合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十二個月，並將繼續評估政府政策、全球金融市場、經濟及業務環境的任何變動對本集團營運的影響。本集團將相應調整其物業管理業務的策略，以產生充足的經營現金流以履行當前及未來的責任；
- (iii) 約人民幣121,664,000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) 根據就未經授權質押股份獲得的法律意見，本集團擁有參與拍賣或直接與貸方磋商以清償未償還債務及確保解除質押股份的選擇權。此外，本集團保留通過法律途徑質疑拍賣程序的權利。董事會認為，本集團將能夠收回質押股份，且不會導致失去對浙江佳源服務及其附屬公司的控制權。

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

經計及上文所述，董事認為本集團將擁有充足財務資源以悉數應付其營運資金需求及於未來十二個月內到期之財務責任。因此，綜合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綜合財務報表中反映。

## 2.1.2 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佈之經修訂香港財務報告準則會計準則及詮釋，該等準則於2024年1月1日或之後年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號（「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

採納香港會計準則第1號之修訂本「負債分類為流動或非流動」及香港會計準則第1號之修訂本「附帶契諾的非流動負債」（統稱「香港會計準則第1號之修訂本」）

由於採用香港會計準則第1號之修訂本，本集團對借款分類的會計政策作出如下變更：

「除非本集團有權於報告期間結算日將負債的償還日期押後至報告期後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

將附帶契諾的貸款安排分類為流動或非流動時，會考慮本集團須於報告期間結算日或之前遵守的契諾。本集團於報告期後須遵守的契諾不影響分類。」

此項新政策並無導致本集團的借款分類出現變動。本集團並無因採用香港會計準則第1號之修訂本而作出追溯調整。

除上文所述者外，上述其他修訂及詮釋對過往期間確認的金額並無任何重大影響，且預期不會對當前期間或未來期間造成重大影響。

### (b) 尚未採納的經修訂準則及詮釋

直至該等綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂準則及準則及詮釋的修訂本，其於截至2024年12月31日止年度並未生效，亦未於該等財務報表中採納。本集團並未提前採納可能與本集團有關的以下各項：

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1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9號及香港財務報告準則第7號之修訂本 — 金融工具的分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號 — 財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號 — 非公共受託責任附屬公司的披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號之修訂本 — 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	2027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

本公司董事正在評估該等新訂準則、準則及詮釋之修訂本於初始應用期間預期的影響。目前為止，認為採納該等準則及修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

### 3 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確認為本公司的執行董事。

本集團主要於中國從事物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。主要經營決策者將本集團業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此，主要經營決策者認為只有一個經營分部用於制定戰略決策。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團的主要經營實體位於中國及本集團於該等年度的所有收入均在中國產生。

於2024年及2023年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 4 收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>服務類型</b>		
物業管理服務	785,918	762,203
物業開發商增值服務	11,279	30,562
社區增值服務	61,583	75,446
	<u>858,780</u>	<u>868,211</u>
<b>與客戶的合約收入確認：</b>		
— 一段時間	848,248	855,511
— 某個時間點	10,532	12,700
	<u>858,780</u>	<u>868,211</u>

截至2024年12月31日止年度，年內概無任何本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

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

## 5 其他收入及支出淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助	935	4,859
增值稅退稅	654	1,636
利息收入	219	237
滯納金及罰款	(10,597)	(1,276)
收回壞賬	1,968	—
其他	(2,105)	(806)
	<u>(8,926)</u>	<u>4,650</u>

截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度，政府補貼旨在肯定本集團過往對當地經濟增長的貢獻。有關補助由有關當局酌情授出，已入賬列作財務支持，預期不會產生未來相關成本，亦與任何資產無關。因此，於收取補助金時於綜合全面收益表確認該等補助金。

## 6 其他收益及虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益淨額	(1)	111
就業務合併或有應付代價的公允價值收益	649	4,746
出售附屬公司的收益	3,150	250
出售物業及設備(虧損)/收益	(594)	131
其他	297	(55)
	<u>3,501</u>	<u>5,183</u>

## 7 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行借款利息開支	1,183	1,681
租賃負債利息開支	7	1
	<u>1,190</u>	<u>1,682</u>

## 8 除稅前利潤/虧損

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
使用權資產折舊	79	79
物業及設備折舊	5,850	10,868
無形資產攤銷	9,476	9,556
已售存貨成本	5,856	7,016
核數師酬金		
— 年度審計服務	2,300	3,150
— 非審計服務	—	126
短期租賃開支	2,755	2,581
	<u>2,755</u>	<u>2,581</u>

## 9 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
工資、薪金和獎金	310,179	333,835
社保及住房公積金供款	51,094	51,517
其他福利	25,563	20,692
	<u>386,836</u>	<u>406,044</u>

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

截至2024年及2023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2024年及2023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為人民幣14,461,000元（2023年：人民幣19,631,000元）。

## 10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅開支	40,072	16,653
遞延所得稅(抵免)／開支	(21,005)	3,791
	<u>19,067</u>	<u>20,444</u>

### 企業所得稅

根據開曼群島公司法，本公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

由於本集團於年內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（2023年：無）。

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

## 11 每股盈利／(虧損)－基本及攤薄

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔盈利／(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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>8,157</u>	<u>(80,914)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>611,709</u>	<u>611,709</u>
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	<u>0.01</u>	<u>(0.13)</u>

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於截至2024年及2023年12月31日止年度概無發行在外的潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

## 12 股利

董事會不建議就截至2024年及2023年12月31日止年度派發任何股利。

## 13 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	350,920	313,790
其他應收款項(b)	56,602	55,217
預付款項	<u>7,026</u>	<u>8,913</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u>414,548</u>	<u>377,920</u>

於2024年12月31日及2023年12月31日，大部分貿易及其他應收款項均以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	644,230	525,562
減：減值撥備	(293,310)	(211,772)
	<u>350,920</u>	<u>313,790</u>

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

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

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0-60天	154,770	50,459
61-180天	12,251	48,393
181-365天	28,134	40,308
1-2年	48,188	111,394
2-3年	70,541	42,028
3-4年	26,376	18,668
4-5年	8,915	2,540
5年以上	1,745	—
	<u>350,920</u>	<u>313,790</u>

(b) 其他應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他應收款項		
— 按金及代客戶付款	74,415	69,522
— 應收關聯方款項	1,463	2,750
— 其他	—	48
	<u>75,878</u>	<u>72,320</u>
減：減值撥備	(19,276)	(17,103)
	<u>56,602</u>	<u>55,217</u>

## 14 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	<u>78,094</u>	<u>74,064</u>
其他應付款項		
— 公用事業費及其他費用	51,853	61,325
— 業主維修基金	39,789	40,375
— 已收按金	84,042	76,466
— 業務合併或有應付代價	—	649
— 來自VCL之借款	3,700	—
— 應付工資	55,728	62,363
— 其他應付稅項	16,964	12,397
— 其他	43,504	33,406
	<u>295,580</u>	<u>286,981</u>
	<u><u>373,674</u></u>	<u><u>361,045</u></u>

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0-60天	39,987	27,108
61-180天	9,636	8,812
181-365天	7,067	17,158
1年以上	21,404	20,986
	<u>78,094</u>	<u>74,064</u>
	<u><u>78,094</u></u>	<u><u>74,064</u></u>

## 審計意見

以下各節載列羅申美有關本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表的報告摘錄。

### 截至2024年12月31日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄

#### 意見

我們認為，綜合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會計準則真實而中肯地反映 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況，以及截至該日止年度的綜合財務業績及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

#### 有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1.1，其顯示 貴集團於2024年12月31日的淨流動負債約為人民幣305,228,000元，權益虧絀約為人民幣108,068,000元，以及累計虧損約為人民幣539,108,000元。該等情況及綜合財務報表附註2.1.1所載的其他事項顯示存在可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。我們就此事項的意見並無修訂。

#### 主席報告

##### 致本公司股東：

本人僅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2024年12月31日止全年業績報告。

2024年，中國物業行業正式步入高品質發展新階段。隨著行業逐漸成熟，物業企業紛紛調整戰略，收縮戰線，聚焦核心業務，「瘦身」成為行業關鍵字。借助科技賦能，推動物業服務從「成本中心」向「利潤中心」轉變，將成為行業未來發展的關鍵路徑。可以預見，未來將是中國物業行業轉型升級的關鍵一年，那些能夠抓住機遇，主動求變的企業，將在行業新一輪的洗牌中脫穎而出。

隨著政府「好房子」建設的提出，為物業行業注入新動力，並促使物業服務價值評估體系進行重組。未來，佳源服務的核心競爭力也將體現在資產溢價能力和服務品質的提升上。通過精細化運營和差異化服務，直接提升業主的舒適度和滿意度，這種正向體驗將成為吸引新業主的關鍵驅動力。隨著服務載體規模的擴大，本公司將獲得更廣泛的品牌認可，從而降低運營成本，提升服務效率，形成規模效應。

這種自我強化、相互促進的迴圈機制，將成為推動佳源服務高品質發展的核心動力，構建起以用戶體驗為核心、以價值創造為導向的服務新生態。為此，本集團積極調整戰略佈局，明確提出「業主第一、服務第一」的核心目標，將「利他思維」融入服務體系，以提升業主體驗和關懷為落腳點，致力於構建以信任、善意、陪伴為核心的社區生態，全面提升社區成員的幸福感。

為實現這一目標，本集團將著力完善品質管制體系，引入創新流程機制，打造體系完整、分工明確、功能互補、協同高效、韌性十足的一體化組織服務體系。同時，本集團將充分發揮企業區域樞紐的龍頭作用，持續強化專案服務、產品落地和事件處理等綜合能力建設，推動「四滿意」及「三目標」的實現，並加速推進精細化、高品質管理。

企業發展的核心動力源於持續激發競爭活力與創新能力。在市場拓展策略上，我們堅持以區域中心為支點，實施輻射式深耕戰略，通過項目間的協同賦能，聚焦重點區域，精準服務高端使用者群體，提升消費價值與品牌溢價能力，進而反哺品牌影響力的持續提升。

與此同時，本集團積極推進產業結構優化升級，以業主需求為導向，以服務品質提升為抓手，全方位提升業主滿意度。在產品與服務創新方面，我們將持續加大投入，致力於打造差異化競爭優勢，為業主提供更優質、更高效的解決方案，推動企業向高品質發展邁進。

贏戰新的征程，軍號已經吹響，讓我們佳源服務攜手並肩，攻堅克難，奮勇向前，為股東創造更大價值，為業主提供更優質的產品和服務，為了我們的共同目標，為了我們堅守的價值觀，我們一起戰鬥吧！

佳源服務控股有限公司  
主席及執行董事  
李猛

## 市場回顧

回顧2024年，整個物業行業與房地產相關的風險逐步有效出清，對尋求未來高質量發展展現出較為樂觀的預期。資本市場整體行情繼續在歷史較低位置徘徊，也有極少數企業開始主動退出資本市場，但上市物企的現金分紅金額創出歷史新高，向投資者展示出提供較強現金回報的能力。同時，作為另一種給股東提供回報的方式，上市物企的股份回購態勢也較上一年進一步有所增強，持續顯現出對自身價值的高度認可。併購市場也延續了上一年的低迷態勢，在高質量發展的導向下，併購交易不再成為企業擴大規模的主要方式，反而成為企業調整業務結構的有效手段。

## 業務回顧

於2024年12月31日，本集團擁有269個物業管理項目，合約建築面積約為54.6百萬平方米，較2023年同期擁有289個物業管理項目，合約建築面積約為57.8百萬平方米，項目數目及建築面積分別下降約6.9%及5.5%。於2024年12月31日，本集團擁有在管建築面積約43.5百萬平方米，較2023年同期約42.8百萬平方米增加約1.6%。在管建築面積的增加主要因為儲備項目的逐步交付及積極參與市場招投標活動而中標的項目。

本集團截至2024年12月31日止年度的收入約為人民幣858.8百萬元，較2023年同期約人民幣868.2百萬元減少約1.1%。本集團截至2024年12月31日止年度的毛利約為人民幣240.9百萬元，較2023年同期約人民幣242.1百萬元減少約0.5%。本集團截至2024年12月31日止年度的毛利率約為28.1%，而2023年同期的毛利率則約為27.9%。本集團年內利潤及全面收益總額由截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣77.4百萬元轉升至截至2024年12月31日止年度的盈利約人民幣13.3百萬元。

就物業管理服務業務而言，物業管理服務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣762.2百萬元增加約3.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣785.9百萬元，主要由於平均物業管理費有所增加所致。

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2023年12月31日止年度的約人民幣30.6百萬元減少約63.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元，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2023年12月31日止年度的約人民幣75.4百萬元下降約18.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣61.6百萬元，主要由於增值服務項目減少以及本集團向其提供社區增值服務的居民客單價下降所致。

## 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2023年12月31日止年度的約人民幣868.2百萬元減少約1.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣858.8百萬元。

下表載列本集團於所示年度的收入（按服務類型劃分）詳情：

	2024年		截至12月31日止年度 2023年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	785,918	91.5	762,203	87.8	23,715	3.1
物業開發商增值服務	11,279	1.3	30,562	3.5	(19,283)	(63.1)
社區增值服務	61,583	7.2	75,446	8.7	(13,863)	(18.4)
	<u>858,780</u>	<u>100</u>	<u>868,211</u>	<u>100</u>	<u>(9,431)</u>	<u>(1.1)</u>

### 物業管理服務

物業管理服務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣762.2百萬元增加約3.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣785.9百萬元，主要由於平均物業管理費有所增加所致。

### 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣30.6百萬元減少約63.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元，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2023年12月31日止年度的約人民幣75.4百萬元減少約18.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣61.6百萬元，主要由於增值服務項目減少以及本集團向其提供社區增值服務的居民客單價下降所致。

## 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2023年12月31日止年度的約人民幣626.1百萬元減少約1.3%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣617.8百萬元，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2023年12月31日止年度的約人民幣242.1百萬元減少約0.5%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣240.9百萬元，主要由於非業主增值服務收入及社區增值服務收入降低所致。

毛利率由截至2023年12月31日止年度的約27.9%略增至截至2024年12月31日止年度的約28.1%。該增加主要由於物業管理服務收入增加所致。

下表載列本集團於所示年度的毛利及毛利率(按服務類型劃分)詳情：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023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	207,493	26.4	201,498	26.4
物業開發商增值服務	2,218	19.7	9,586	31.4
社區增值服務	31,235	50.7	30,991	41.1
總計	<u>240,946</u>	<u>28.1</u>	<u>242,075</u>	<u>27.9</u>

## 物業管理服務

物業管理服務截至2024年12月31日止年度的毛利率與去年基本持平，維持在約26.4%。

## 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約31.4%下降至截至2024年12月31日止年度的約19.7%。

## 社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2023年12月31日止年度的約41.1%增加至截至2024年12月31日止年度的約50.7%，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2023年12月31日止年度的約人民幣4.7百萬元轉至截至2024年12月31日止年度的其他支出淨額約人民幣8.9百萬元，主要由於2024年較2023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2023年12月31日止年度的約人民幣7.6百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的約人民幣7.0百萬元，減少約7.4%，主要由於2024年較2023年度廣告開支減少。

## 行政開支

行政開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣64.8百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣80.8百萬元，增加約24.8%。該增加主要歸因於非常規開支，如復牌、法律訴訟及董事會換屆等。

## 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2024年12月31日止年度的所得稅開支約為人民幣19.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣20.4百萬元有所減少，與年內稅前利潤(撇除未經授權交易的損失)減少一致。

## 年內利潤／虧損及全面收益／開支總額

由於上文所述，年內利潤／虧損及全面收益／開支總額由截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣77.4百萬元轉升至截至2024年12月31日止年度的盈利約人民幣13.3百萬元。

本公司擁有人應佔年內利潤／虧損及全面收益／開支總額由截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣80.9百萬元轉升至截至2024年12月31日止年度的盈利約人民幣8.2百萬元。

## 物業及設備

本集團的物業及設備由截至2023年12月31日的約人民幣25.8百萬元減少至截至2024年12月31日的約人民幣22.7百萬元，減少約12%，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2023年12月31日的約人民幣120.8百萬元減少至截至2024年12月31日的約人民幣111.3百萬元，減少約7.8%，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2023年12月31日的約人民幣313.8百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣350.9百萬元，增加約11.8%。該增加主要由於回籠略有下降所致。

其他應收款項主要包括按金及代客戶付款。其他應收款項(扣除減值撥備)由截至2023年12月31日的約人民幣55.2百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣56.6百萬元，增加約2.5%，主要由於新拓展項目投標及進駐給業委會或甲方繳納的履約保證金增加所致。

## 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2023年12月31日的約人民幣74.1百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣78.1百萬元，增加約5.4%。該增加主要由於外包安保、保潔及部分運營物資供應商的應付款略有增加所致。

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2023年12月31日的約人民幣287.0百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣295.6百萬元，主要因為本集團為確保外包單位服務品質，對消防維保、電梯維保等單位而收取了一定金額或比例的履約保證金所致。

## 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2023年12月31日的約人民幣131.0百萬元減少至截至2024年12月31日的約人民幣121.7百萬元，主要由於受整體經濟形勢影響，業主預繳下一年度物業費整體意願降低。

## 流動資金、財務及資本資源

截至2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款總額分別約為人民幣60.8百萬元(2023年：人民幣48.0百萬元)及約人民幣2.5百萬元(2023年：人民幣3.2百萬元)。於整個相關期間內，銀行存款總計上升約23.4%。

於2024年12月31日，本集團的銀行借款約為人民幣18.6百萬元(2023年：人民幣29.9百萬元)，其中約人民幣12.1百萬元(2023年：人民幣11.3百萬元)須於一年內或按要求償還。於2024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4.00%(2023年：4.45%)。於2024年12月31日，銀行借款約人民幣18.6百萬元，以上海佳源保集物業服務有限公司的100%股權作抵押(2023年：人民幣29.9百萬元，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2024年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣305.2百萬元，而本集團截至2023年12月31日的流動負債淨額則約為人民幣289.1百萬元。截至2024年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為0.61，而本集團截至2023年12月31日的流動比率則約為0.60。

於2024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115.8%(2023年：117.8%)。

## 未來計劃及前景

咬定青山不放鬆，立根原在破岩中。

本集團將始終保持高質發展的戰略定力，從未來著眼、敢於打破常規，從實際出發、力求行穩致遠。為此，在未來的一年中，我們計畫主要採取以下四方面的有力舉措，力爭推動本集團業績高質量增長。

- (I) 堅定不移的優化項目結構。持續清理管理難度大、盈利水準低、難以保證現金淨流入的項目；同時，持續完善拓展機制，集中力量積極參與深耕區域的市場競爭，聚焦資源獲取高質量物業項目。
- (II) 堅定不移的完善組織體系。加快推進建設總部以各部門為中心、發揮專業引領作用，區域以各條線為中心、發揮廣泛服務作用，項目以各管家為中心、發揮網底服務作用的新三中心模式。
- (III) 堅定不移的精細運營管理。全面推出崗位工作標準化操作流程體系，拆解不同條線不同崗位的工作環節和步驟，並以最樸素的語言描述每個環節步驟的執行標準，進一步提升工作效率和服務品質。
- (IV) 堅定不移的創新培訓模式。深入調研學員需求，快速迭代課程體系，持續完善導師帶教制度，不斷充實各個項目在服務過程中形成的優秀案例庫。

## 資本承擔

於2024年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 或有負債

於2024年12月31日，本公司若干附屬公司為若干有關物業管理合約及僱傭糾紛的申索、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綜合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日止年度的經審核綜合財務業績附註所詳述，於獨立內部控制審查期間，經查明，於截至2022年12月31日止財政年度內，本公司之間接全資中國附屬公司浙江禾源物業服務有限公司（「**浙江禾源**」）與獨立第三方臧平先生（「**臧先生**」）訂立股權出質合同（「**股權出質合同**」），據此，其中包括，浙江禾源同意向臧先生質押其於浙江佳源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2024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46,862,000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日及2024年12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，以保障及維護本集團的合法權益。於2025年3月21日，撤回仲裁調解書的申請被駁回，不予強制執行仲裁調解書申請仍在進行中，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。進一步詳情請參閱未經授權擔保公告。儘管如上文所述，本公司管理層認為已就仲裁調解書作出足夠撥備。本集團亦正徵求其法律顧問的意見，並將採取一切必要的法律行動，嚴格維護本集團對仲裁調解書及強制執行令的立場，以保障及維護本公司及股東的合法利益。倘有任何重大進展，本公司將於適當時候另行刊發公告，以使本公司股東及潛在投資者知悉最新情況。本集團於2024年12月止年度已根據代價及仲裁調解書所述，仲裁及處罰費用確認撥備約人民幣152,340,000元。

除上文所披露外，於2024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2024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。

## 未經授權已質押股份及未經授權擔保造成的虧損

於2024年12月31日，未經授權已質押股份虧損約為人民幣46,862,000元，而本集團授出未經授權的擔保造成的虧損約為人民幣152,340,000元。

## 主要風險及不明朗因素

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

## 行業風險

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

## 業務風險

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

## 外匯風險

本集團幾乎所有經營活動均在中國開展，大部分交易以人民幣計值。本集團的主要外匯來源為於2020年12月9日成功於聯交所上市後收到的所得款項淨額，其均以港元計值。董事預計人民幣的匯率將不會對本集團的營運造成任何重大不利影響。本集團將密切監察人民幣匯率的浮動並採取審慎措施以減少潛在的外匯風險。於2024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2024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2024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2024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2024年12月31日，本集團有5,841名全職僱員（2023年12月31日：5,891名）。截至2024年12月31日止年度的總員工成本約為人民幣386.8百萬元（2023年：人民幣406.0百萬元）。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

本集團始終將優化和完善員工的培訓課程體系作為一項核心任務。我們不僅注重員工培訓標準體系的建立和完善，而且致力於通過這些措施來提升員工的整體素質和服務水平。我們為員工提供職業晉升及開展業務所需的專業技能培訓，亦為本集團挽留並激勵人才的長期舉措之一。為了確保培訓效果的最大化，我們定期組織內部和外部專家進行授課，涵蓋行業動態、專業技能、管理能力等多個維度。同時，我們鼓勵員工自我學習和成長，提供相應的學習資源和平台，如在線課程、專業書籍和行業研討會等。通過這些舉措，我們期望每一位員工都能不斷提升自我，為集團的持續發展貢獻力量。

截至2024年12月31日，本集團成功舉辦了5場針對項目管理負責人的提升培訓，吸引了286人次參與；管理層深入基層，進行了6次現場教學活動，共計1,300名員工受益；我們還開展了5次系統化、目標明確的財務審計專題培訓，有30多名員工參與其中；此外，為新員工量身打造的培訓也吸引了27名新成員。我們積極倡導員工參與外部培訓和學術交流，以拓寬視野，增強專業能力，共派出123名員工參加行業認證培訓；同時，本集團與國內外知名教育機構及專家保持緊密合作，特別邀請了一名外部專家來本集團授課，共有171名員工參與了此次培訓。

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

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

## 遵守法律法規

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

## 報告期結束後事項

本集團於報告期結束後發生的重大事項如下：

### 針對當時最終控股股東擁有的實體的法律程序

茲提述本公司日期為2024年9月25日及2024年9月30日的公告(「財務資助公告」)，其內容有關(其中包括)向當時的最終控股股東提供未經授權的財務資助。本年報所用詞彙與財務資助公告所界定者具有相同涵義。

誠如財務資助公告所披露，本集團已於2024年8月向嘉興市中級人民法院提交民事起訴狀，分別向上海祥源、南京嘉豐及浙江申城各自索償未繳款項。於2025年3月，本集團已(i)向浙江省嘉興市中級人民法院提起針對上海祥源及南京嘉豐各自的民事訴訟；及(ii)向嘉興市南湖區人民法院提起針對浙江申城的民事訴訟，兩地法院均決定將上述案件立案。倘有任何重大進展，本公司將於適當時候另行刊發公告，以使股東及本公司潛在投資者知悉最新情況。

## 股利

董事會不建議宣派截至2024年12月31日止年度的末期股利（截至2023年12月31日止年度：無末期股利分派）。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）將於2025年6月7日（星期六）舉行。股東週年大會通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定是否有權出席大會並於會上投票，本公司將由2025年6月3日（星期二）至2025年6月7日（星期六）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，本公司未經登記股份持有人須確保，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2025年6月2日（星期一）下午四時三十分交回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16號遠東金融中心17樓）。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2024年12月31日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。

於2024年12月31日，本公司並無持有庫存股份。

## 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2024年12月31日止年度已採納上市規則附錄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，惟下文所釋有關守則條文第C.2.1條及第C.2.7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(「**朱先生**」)兼任本公司主席及集團總裁。朱先生於2024年7月26日辭任本公司主席及集團總裁後，李猛先生自2024年12月10日起獲委任為董事會主席。目前，本公司並無委任任何集團總裁。由於所有重大決策均經與董事會及相關董事委員會的成員協商後作出，且董事會原有三名提供獨立觀點的獨立非執行董事，因此，董事會認為現時的管理結構能有效地輔助本集團的經營及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。

企業管治守則守則條文第C.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。截至2024年12月31日止年度，朱先生(前主席)及李猛先生(朱先生之繼任人)皆因公務事項而未與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。獨立非執行董事不時與朱先生及李猛先生直接溝通及討論，以分享彼等對本公司事務之意見。因此，本公司認為主席與獨立非執行董事之間有足夠的渠道及溝通以討論本公司事務。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事進行證券交易的本公司行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，董事已確認彼等截至2024年12月31日止年度一直遵守標準守則所載規定的交易標準。

## 羅申美會計師事務所之工作範圍

本集團核數師羅申美會計師事務所同意初步公告所載本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及有關附註的數據，與本年度本集團之綜合財務報表草案所呈列的數額相符。羅申美會計師事務所就此執行的相關工作並不構成鑑證聘用，因此羅申美會計師事務所概無就初步公告作出任何意見或鑑證結論。

## 公眾持股量的充足性

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

## 審核委員會

本公司審核委員會，包括三名獨立非執行董事，即崔艷女士（審核委員會主席）、張辰先生及蔡思韜先生。審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並與本公司管理層討論財務報告事宜（包括審閱本集團截至2024年12月31日止年度之年度業績及經審核綜合財務報表）。

## 刊發全年業績及年度報告

本公告分別在香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://jy-fw.cn>)刊發。本公司截至2024年12月31日止年度之年度報告載有根據上市規則所規定的所有資料，將於適當時候寄發予股東，並於上述網站登載。

承董事會命  
佳源服務控股有限公司  
主席及執行董事  
李猛

香港，2025年3月31日

於本公告日期，董事會包括六位董事，其中李猛先生（主席）及辛冰先生為執行董事，阮紅女士為非執行董事，以及張辰先生、崔艷女士及蔡思韜先生為獨立非執行董事。