

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

Jiayuan Services Holdings Limited

佳源服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1153)

截至2021年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2021年6月30日止六個月的收入約為人民幣386.8百萬元，較2020年同期約人民幣280.3百萬元增加約38.0%。
- 截至2021年6月30日止六個月的毛利約為人民幣121.7百萬元，較2020年同期約人民幣85.9百萬元增加約41.7%。
- 截至2021年6月30日止六個月的毛利率約為31.5%，而2020年同期約為30.6%。
- 本集團截至2021年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣60.9百萬元，較2020年同期約人民幣36.3百萬元增加約68.0%。
- 本公司截至2021年6月30日止六個月擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股人民幣10分，而2020年同期為每股人民幣8分。
- 於2021年6月30日，本集團合約建築面積（「建築面積」）約為58.0百萬平方米（「平方米」），較2020年12月31日約49.7百萬平方米增加約16.7%。
- 於2021年6月30日，本集團在管建築面積約為38.3百萬平方米，較2020年12月31日約31.5百萬平方米增加約21.6%。

佳源服務控股有限公司（「本公司」）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2021年6月30日止六個月的合併中期業績，連同截至上一財政年度同期的比較數字如下：

中期簡明合併全面收益表

(截至2021年6月30日止六個月)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	4	386,844	280,254
服務及銷售成本	7	(265,126)	(194,357)
毛利		121,718	85,897
其他收入及支出淨額	5	4,781	2,636
其他收益及虧損淨額	6	(2,543)	–
金融資產減值虧損		(7,996)	(4,004)
銷售及營銷開支	7	(5,099)	(3,495)
行政開支	7	(29,016)	(30,453)
融資成本		(139)	(49)
應佔以權益法入賬的投資業績		(99)	1,596
除稅前利潤		81,607	52,128
所得稅開支	8	(20,689)	(15,869)
期內利潤及全面收益總額		60,918	36,259
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		60,070	35,653
— 非控股權益		848	606
		60,918	36,259
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣表示)			
基本及攤薄	9	0.10	0.08

中期簡明合併財務狀況表
(於2021年6月30日)

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備		23,354	18,847
使用權資產		1,919	2,323
無形資產	11	142,021	34,186
以權益法入賬的投資		5,739	1,838
遞延所得稅資產		24,242	17,815
		<u>197,275</u>	<u>75,009</u>
流動資產			
存貨		364	501
貿易及其他應收款項	12	359,494	246,483
受限制銀行存款	13	1,219	1,219
短期存款	13	65,000	—
現金及現金等價物	13	561,765	617,771
		<u>987,842</u>	<u>865,974</u>
資產總值		<u>1,185,117</u>	<u>940,983</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	5,225	5,128
儲備		560,945	496,055
		<u>566,170</u>	<u>501,183</u>
非控股權益		<u>15,839</u>	<u>17,056</u>
權益總額		<u>582,009</u>	<u>518,239</u>

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		67	384
遞延所得稅負債		10,526	4,445
銀行借款	16	44,115	—
其他應付款項	15	25,679	—
		<u>80,387</u>	<u>4,829</u>
流動負債			
合約負債		117,374	88,232
貿易及其他應付款項	15	360,261	305,472
租賃負債		1,640	1,707
即期所得稅負債		29,381	22,504
銀行借款	16	14,065	—
		<u>522,721</u>	<u>417,915</u>
負債總額		<u>603,108</u>	<u>422,744</u>
權益及負債總額		<u>1,185,117</u>	<u>940,983</u>

中期財務資料附註

1 一般資料及編製基準

1.1 一般資料

佳源服務控股有限公司（「本公司」）於2020年3月5日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為：Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。於2020年12月9日，本公司股份通過首次公開發售在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

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

本公司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。佳源國際的最終控制人為沈天晴先生（「沈先生」）。

除非另有說明，截至2021年6月30日止六個月的中期財務資料（「中期財務資料」）乃以人民幣（「人民幣」）呈列，並已於2021年8月25日獲董事會批准刊發。

1.2 編製基準

本中期財務資料已根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本公司截至2020年12月31日止年度的合併財務報表（「2020年財務報表」）一併閱讀，2020年財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所刊發的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。

2 主要會計政策概要

所應用會計政策與2020年財務報表所述者一致。所得稅開支乃根據管理層對整體財政年度預期年度所得稅稅率的估計確認。

本集團已應用於2021年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則並無對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

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提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。主要經營決策者將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，本公司的主要經營決策者認為只有一個分部用於制定戰略決策。

本集團的客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶（統稱「客戶」）。本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於有關期間的所有收入均在中國產生。

於2021年6月30日及2020年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

4 收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
服務類型		
物業管理服務	310,060	236,650
物業開發商增值服務	49,619	30,450
社區增值服務	27,165	13,154
	<u>386,844</u>	<u>280,254</u>
收入確認：		
— 一段時間	380,692	275,705
— 某個時間點	6,152	4,549
	<u>386,844</u>	<u>280,254</u>

截至2021年及2020年6月30日止六個月，概無本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

5 其他收入及支出淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
政府補助	2,655	2,253
增值稅退稅	1,206	1,249
停車場手續費收入	81	96
利息收入		
— 銀行存款	835	42
— 應收關聯方款項	—	51
滯納金	(28)	(1,440)
其他	32	385
	<u>4,781</u>	<u>2,636</u>

6 其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
匯兌虧損	2,543	—
	<u>2,543</u>	<u>—</u>

7 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
僱員福利開支	211,290	154,426
公用事業開支	20,417	12,571
維護開支	18,657	12,819
清潔及安保開支	15,854	12,942
折舊及攤銷費	6,767	4,668
辦公室及通訊開支	6,746	4,361
差旅及招待開支	3,375	2,455
廣告及推廣開支	2,963	1,916
綠化和園藝開支	2,579	1,724
稅費及附加費	2,185	1,817
銀行費用	2,015	874
已售存貨成本	1,912	1,652
家政及餐飲	1,460	811
專業服務費	1,301	543
短期租賃開支	649	398
上市開支	—	13,451
其他開支	1,071	877
	<u>299,241</u>	<u>228,305</u>
服務及銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總額	<u>299,241</u>	<u>228,305</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅	27,746	18,436
遞延所得稅	(7,057)	(2,567)
	<u>20,689</u>	<u>15,869</u>

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，可免除繳納開曼群島所得稅。

由於本集團於截至2021年6月30日止六個月並無產生於香港的估計應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備（截至2020年6月30日止六個月：無）。

本集團於中國業務之所得稅撥備乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就估計應課稅利潤按適用稅率（即介乎5%至25%）計算。

9 每股盈利－基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔利潤除以各期間已發行普通股加權平均數計算。就此使用的普通股股份數目乃基於假設重組及資本化發行已於2020年1月1日生效。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>60,070</u>	<u>35,653</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>611,386</u>	<u>450,000</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.10</u>	<u>0.08</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2021年及2020年6月30日止六個月，每股攤薄盈利等於每股基本盈利，乃由於兩個期間並無攤薄潛在股份。

10 股利

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的任何中期股利（截至2020年6月30日止六個月：無）。

有關2021年6月9日股東週年大會批准的截至2020年12月31日止年度的末期股利每十股普通股64港仙，合共約39,150,000港元，約人民幣32,596,000元（2019年：無）已於2021年7月以現金支付。

11 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
截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)				
期初賬面淨值	17,547	14,859	1,780	34,186
收購一家附屬公司	26,850	83,645	–	110,495
攤銷	(2,544)	–	(116)	(2,660)
期末賬面淨值	<u>41,853</u>	<u>98,504</u>	<u>1,664</u>	<u>142,021</u>
於2021年6月30日(未經審核)				
成本	48,124	98,504	1,780	148,408
累計攤銷	(6,271)	–	(116)	(6,387)
賬面淨值	<u>41,853</u>	<u>98,504</u>	<u>1,664</u>	<u>142,021</u>
截至2020年6月30日止六個月 (經審核)				
期初賬面淨值	20,824	14,859	–	35,683
攤銷	(1,759)	–	–	(1,759)
期末賬面淨值	<u>19,065</u>	<u>14,859</u>	<u>–</u>	<u>33,924</u>
於2020年6月30日(經審核)				
成本	21,034	14,859	–	35,893
累計攤銷	(1,969)	–	–	(1,969)
賬面淨值	<u>19,065</u>	<u>14,859</u>	<u>–</u>	<u>33,924</u>

12 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	320,679	213,338
其他應收款項(b)	34,359	27,986
預付款項	4,456	5,159
	<u>359,494</u>	<u>246,483</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u>359,494</u>	<u>246,483</u>

(a) 貿易應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	363,042	243,213
減：減值撥備	(42,363)	(29,875)
	<u>320,679</u>	<u>213,338</u>
	<u>320,679</u>	<u>213,338</u>

未向客戶授予信貸期。按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	101,477	72,868
61-180天	91,875	51,933
181-365天	72,229	62,387
1-2年	67,441	42,304
2-3年	15,760	4,915
3-4年	6,862	4,457
4-5年	3,967	2,066
5年以上	3,431	2,283
	<u>363,042</u>	<u>243,213</u>
	<u>363,042</u>	<u>243,213</u>

12 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項		
— 按金及代客戶付款	28,707	23,329
— 其他	6,236	5,045
	<u>34,943</u>	<u>28,374</u>
減：減值撥備	(584)	(388)
	<u>34,359</u>	<u>27,986</u>

13 受限制銀行存款、短期存款及現金及現金等價物

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	627,984	618,990
減：受限制銀行存款(b)	(1,219)	(1,219)
減：短期存款(c)	(65,000)	—
	<u>561,765</u>	<u>617,771</u>

銀行及手頭現金以下列貨幣計值：

港元	191,446	465,040
人民幣	436,538	153,950
	<u>627,984</u>	<u>618,990</u>

(a) 上述銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率為0.35%（截至2020年6月30日止六個月：0.3%）。

(b) 從客戶收取的裝修保證金根據當地政府部門的規定存入受限制銀行賬戶。

(c) 存款期限介乎三個月至一年，按年利率1.69%計息。

14 股本

	普通股數目	股份面值 千港元	股份等額面值 人民幣千元
法定			
於2020年3月5日(註冊成立日期)	39,000,000	390	348
法定股本的增加	<u>1,961,000,000</u>	<u>19,610</u>	<u>16,847</u>
於2020年12月31日	<u><u>2,000,000,000</u></u>	<u><u>20,000</u></u>	<u><u>17,195</u></u>
已發行及繳足			
於註冊成立日期已發行	1	–	–
因重組而發行	<u>99</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
於2020年6月30日	<u><u>100</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>
於2021年1月1日	600,000,000	6,000	5,128
根據超額配發所發行的股份	<u>11,709,000</u>	<u>117</u>	<u>97</u>
於2021年6月30日	<u><u>611,709,000</u></u>	<u><u>6,117</u></u>	<u><u>5,225</u></u>

附註：

於2020年12月9日上市後，本公司按每股3.86港元的價格發行150,000,000股每股面值0.01港元的新普通股(「公開發售」)，募集所得款項總額為579,000,000港元(相當於約人民幣486,964,000元)。

於2021年1月6日，本公司根據公開發售授出的超額配股權按每股3.86港元的價格向公眾發行11,709,000股每股面值0.01港元的普通股。發行所得款項總額為45,197,000港元(相當於約人民幣37,513,000元)。

15 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債項下的貿易及其他應付款項		
貿易應付款項(a)	<u>35,102</u>	<u>23,822</u>
其他應付款項		
— 公用事業費及其他應付款項(b)	48,894	40,810
— 業主維修基金(c)	44,202	37,836
— 已收按金	82,358	69,320
— 應付上市開支及發行股份成本	—	18,743
— 應付工資	92,727	87,515
— 其他應付稅項	10,177	12,802
— 應付紅利(附註10)	32,596	—
— 業務合併應付代價	—	285
— 其他	14,205	14,339
	<u>325,159</u>	<u>281,650</u>
	<u>360,261</u>	<u>305,472</u>
非流動負債項下的其他應付款項		
其他應付款項		
— 業務合併應付代價	<u>25,679</u>	<u>—</u>

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	23,590	17,307
61-180天	4,279	1,710
181-365天	3,528	1,760
1年以上	3,705	3,045
	<u>35,102</u>	<u>23,822</u>

(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各項款項。

16 銀行借款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
— 已抵押及擔保	58,180	—
減：於一年內到期或須按要求償還的款項(列為流動負債)	<u>(14,065)</u>	<u>—</u>
列為非流動負債的款項	<u>44,115</u>	<u>—</u>

管理層討論及分析

市場回顧

回望2021年上半年，物管行業依然是市場追捧的熱點。國家扶持政策陸續出台，「十四五」規劃和2035年遠景目標綱要首次提及物業管理，行業健康、持續與有序地發展，融入基層社會治理、構建共建共治共用格局，已經成為國家層面對於物管行業的發展定位與管理要求。資本化浪潮持續升溫，受益於業績高增長的預期，港股物管板塊大幅跑贏恒生指數，市盈率明顯高於整個市場的平均水準，企業總市值規模屢創新高，且下半年有望再迎來一輪上市高峰。行業內併購活動持續活躍，大型併購時有發生。行業集中度進一步提高，以補短板、重協同的多元化併購趨勢明顯。

業務回顧

於2021年6月30日，本集團擁有303個物業管理項目，合約建築面積約為58.0百萬平方米，較2020年同期擁有210個物業管理項目，合約建築面積約為40.3百萬平方米分別增加約44.3%及43.9%。於2021年6月30日，本集團擁有在管建築面積約38.3百萬平方米，較2020年同期擁有在管建築面積約27.6百萬平方米增加約38.5%。合約建築面積及在管建築面積的增加乃由於本集團透過內生增長及收購一間附屬公司上海保集物業管理有限公司（「上海保集」）而進行的業務擴張所致。

本集團截至2021年6月30日止六個月的收入約為人民幣386.8百萬元，較2020年同期約人民幣280.3百萬元增加約38.0%。本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利約為人民幣121.7百萬元，較2020年同期約人民幣85.9百萬元增加約41.7%。本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利率約為31.5%，而2020年同期的毛利率則約為30.6%。本集團截至2021年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣60.9百萬元，較2020年同期約人民幣36.3百萬元增加約68.0%。

就物業管理服務業務而言，截至2021年6月30日止六個月，本集團的物業管理服務收入約為人民幣310.0百萬元，增加約31.0%。憑藉良好的服務質量及市場聲譽，本集團已透過內生增長、單一項目擴張及收購物業管理公司進一步擴大其管理領域。物業管理服務業務的收入佔本集團總收入約80.2%，而物業管理服務業務的毛利佔本集團整體毛利約76.3%。物業管理服務業務仍為本集團收入及利潤分部之主要來源。物業管理服務業務規模增加主要由於在管建築面積及平均物業管理費增加所致。

就物業開發商增值服務而言，截至2021年6月30日止六個月，本集團來自物業開發商增值服務的收入約為人民幣49.6百萬元，增加約63.0%。該分部的毛利約為人民幣16.4百萬元，增加約64.6%，毛利率較2020年同期穩步上升約0.3個百分點至約33.1%。物業開發商增值服務收入佔本集團總收入約12.8%，較2020年同期的約10.9%增加約1.9個百分點。物業開發商增值服務的毛利佔本集團整體毛利約13.5%。物業開發商增值服務規模的增加乃主要由於在此期間內交付的物業數量增加，使得銷售管理服務及前期規劃及設計諮詢服務的收入增加。

就社區增值服務而言，截至2021年6月30日止六個月，社區增值服務的收入約為人民幣27.2百萬元，增加約106.5%。該分部的毛利達約人民幣12.4百萬元，增加約133.5%。截至2021年6月30日止六個月，毛利率增加至約45.7%，而2020年同期則約為40.4%。社區增值服務業務的總收入佔本集團總收入約7.0%，並自2020年同期約4.7%穩步增長。社區增值服務的毛利佔本集團整體毛利約10.2%。社區增值服務的規模增加乃主要由於(i)通過有機增長及於2021年4月收購上海保集增加的在管建築面積，增加了在管建築面積以及本集團提供社區增值服務的居民數目，導致家居服務(包括垃圾清潔服務及家居保養服務)收入及雜貨銷量增長；及(ii)協助業主出租公共區域及公共區域廣告收入增加致使公共區域增值服務收入增長。

未來計劃及前景

近期，新型冠狀病毒(「COVID-19」)已在局部地區復燃，展望未來，抗疫將可能成為一項常態化的工作，這對物業服務企業是挑戰，也是機遇。2021年下半年，本集團將堅持以區域深耕為主要發展方向，以「強直拓、優併購、重合作」為關鍵發展策略，以打造具備較強運營與治理能力的基層組織為重要抓手，全面增強參與市場單一項目招投標的力度，積極尋求具有較大利潤提升潛力、產業協同優勢的併購目標與合作物件，回歸與聚焦物管服務的本源，堅持以品質服務為企業核心競爭力，堅守「用心服務、共築美好、回饋業主」的企業初心，持續優化運營流程、嚴抓作業標準、提升人員素質，加強智慧物業管理服務能力，提高設施設備職能化管理水準，促進線上線下服務融合發展，緊跟消費升級方向，充分利用貼近業主的先天優勢，不斷推進物管服務邊界與內涵的延伸，為業主帶來高效便捷生活體驗的同時，努力做大業主增值服務，提升企業經營效益。

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2020年6月30日止期間的約人民幣280.3百萬元增加約38.0%至截至2021年6月30日止期間的約人民幣386.8百萬元。

下表載列本集團於所示期間的收入（按服務類型劃分）詳情：

	2021年		截至6月30日止期間 2020年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	310,060	80.2	236,650	84.4	73,410	31.0
物業開發商增值服務	49,619	12.8	30,450	10.9	19,169	63.0
社區增值服務	27,165	7.0	13,154	4.7	14,011	106.5
	<u>386,844</u>	<u>100.0</u>	<u>280,254</u>	<u>100.0</u>	<u>106,590</u>	<u>38.0</u>

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2020年6月30日止期間的約人民幣236.7百萬元增加約31.0%至截至2021年6月30日止期間的約人民幣310.1百萬元，主要由於(i)通過有機增長實現業務擴張，使得在管建築面積增加；(ii)平均物業管理費有所上漲；及(iii)於2021年4月戰略收購附屬公司上海保集全部股權之貢獻。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2020年6月30日止期間的約人民幣30.5百萬元增加約63.0%至截至2021年6月30日止期間的約人民幣49.6百萬元，主要歸因於在此期間內交付的物業數量增加，使得銷售管理服務及前期規劃及設計諮詢服務的收入增加。

社區增值服務

社區增值服務收入由截至2020年6月30日止期間的約人民幣13.2百萬元增加約106.5%至截至2021年6月30日止期間的約人民幣27.2百萬元，主要由於(i)通過有機增長及於2021年4月收購上海保集增加的在管建築面積，增加了在管建築面積以及本集團提供社區增值服務的居民數目，導致家居服務(包括垃圾清潔服務及家居保養服務)收入及雜貨銷量增長；及(ii)協助業主出租公共區域及公共區域廣告收入增加致使公共區域增值服務收入增長。

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2020年6月30日止期間的約人民幣194.4百萬元增加約36.4%至截至2021年6月30日止期間的約人民幣265.1百萬元，主要由於通過有機增長及戰略收購實現業務擴張，從而使僱員及員工人數增加而導致工資增加。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2020年6月30日止期間的約人民幣85.9百萬元增加約41.7%至截至2021年6月30日止期間的約人民幣121.7百萬元，主要是由業務規模增加導致本集團收入增加所致。

本集團毛利率由截至2020年6月30日止期間的約30.6%增加至截至2021年6月30日止期間的約31.5%。該等增長主要是由(i)物業管理費單價較上年同期有所增長；及(ii)業務流程的改進導致持續實施成本措施所致。

下表載列本集團於所示期間的毛利及毛利率（按服務類型劃分）詳情：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	92,889	30.0	70,609	29.8
物業開發商增值服務	16,408	33.0	9,968	32.7
社區增值服務	12,421	45.7	5,320	40.4
	<u>121,718</u>	<u>31.5</u>	<u>85,897</u>	<u>30.6</u>

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至2020年6月30日止期間的約29.8%增加至截至2021年6月30日止期間的約30.0%，主要由於下述原因的綜合影響：(i)平均物業管理費由截至2020年6月30日止期間的每月每平方米人民幣1.43元增至截至2021年6月30日止期間的每月每平方米人民幣1.51元；(ii)業務擴張帶來的規模效益；及(iii)實施成本節約措施，例如應用自動化工具、先進技術以及標準化程序。

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2020年6月30日止期間的約32.7%增加至截至2021年6月30日止期間的約33.0%，主要由於截至2021年6月30日止期間來自前期規劃及設計諮詢服務的收入增加。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2020年6月30日止期間的約40.4%增加至截至2021年6月30日止期間的約45.7%，主要由於(i)本集團為越來越多的項目提供增值服務及於社區向其提供服務的居民人數不斷增長從而產生規模效益；及(ii)本集團持續努力提供多元化的服務。

其他收入及支出淨額

本集團其他收入及支出淨額由截至2020年6月30日止期間的約人民幣2.6百萬元增加81.4%至截至2021年6月30日止期間的約人民幣4.8百萬元，主要由於截至2020年6月30日止期間產生未繳足所得稅，而於截至2021年6月30日止期間並無該等未繳足所得稅。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2020年6月30日止期間的約人民幣3.5百萬元增加至截至2021年6月30日止期間的約人民幣5.1百萬元，增加約45.9%，主要由於廣告開支及僱員福利開支增加，與本集團的業務擴張相符。

行政開支

行政開支由截至2020年6月30日止期間的約人民幣30.5百萬元減少至截至2021年6月30日止期間的約人民幣29.0百萬元，降幅約為4.7%。行政開支的減少乃由於以下因素的綜合影響：(i)截至2020年6月30日止期間產生約人民幣13.5百萬元的一次性上市開支，而有關影響已於期內被(ii)因業務擴張管理人員人數增加及高級管理層平均薪金的穩定增長而導致管理及行政人員僱員福利開支增加；及(iii)由於業務擴張導致折舊及攤銷增加所部分抵銷。

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

所得稅開支於截至2020年6月30日止期間約為人民幣15.9百萬元，增加約30.3%至2021年6月30日止期間約為人民幣20.7百萬元。所得稅開支的增加與期內除稅前利潤的增加一致。

期內利潤及全面收益總額

由於上文所述，期內利潤及全面收益總額由截至2020年6月30日止期間的約人民幣36.3百萬元增加至截至2021年6月30日止期間的約人民幣60.9百萬元。本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額由截至2020年6月30日止期間的約人民幣35.7百萬元增加至截至2021年6月30日止期間的約人民幣60.1百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備由截至2020年12月31日的約人民幣18.8百萬元增加至截至2021年6月30日的約人民幣23.4百萬元，增加約23.9%，主要由於物業及設備新增約人民幣2.9百萬元以及因於2021年4月收購附屬公司上海保集而導致物業及設備新增約人民幣5.0百萬元，而有關影響被期內的折舊開支所部分抵銷。

無形資產

本集團的無形資產包括股權收購及購買軟件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2020年12月31日的約人民幣34.2百萬元顯著增加至截至2021年6月30日的約人民幣142.0百萬元，主要由於因於2021年4月收購附屬公司上海保集而導致物業管理合約及商譽分別增加約人民幣26.9百萬元及人民幣83.6百萬元。

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2020年12月31日的約人民幣213.3百萬元增加至截至2021年6月30日的約人民幣320.7百萬元，增加約50.4%。該增加主要由於(i)本集團期內管理的物業管理項目數量增加；及(ii)本集團期內收取的平均物業管理費增加。

其他應收款項主要包括按金及代客戶付款、僱員餐飲墊款、僱員養老保險、住房公積金及醫療保險。其他應收款項(扣除減值撥備)由截至2020年12月31日的約人民幣28.0百萬元增加至截至2021年6月30日的約人民幣34.4百萬元，此與因業務擴展及交付的項目數量增加所致的在管建築面積的增加相符。

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2020年12月31日的約人民幣23.8百萬元增加至截至2021年6月30日的約人民幣35.1百萬元，增加約47.4%，此與本集團增加的業務規模及業務擴張相符。

其他應付款項主要指(i)應付股息；(ii)應付工資；(iii)已收押金(如履約保證金、已收業主押金、裝修保證金和招標保證金)；(iv)公用事業費及其他應付款項(如住戶及關聯方應收款項)，該等款項乃由本集團代為收取，且須支付予相關供應商；及(v)應付業務合併的代價。其他應付款項由截至2020年12月31日的約人民幣281.7百萬元增加至截至2021年6月30日的約人民幣325.2百萬元，主要由於(i)因收購附屬公司上海保集而於2021年6月30日產生的應付代價約人民幣25.7百萬元；及(ii)就截至2020年12月31日止年度的每十股普通股64港仙的末期股利而於2021年6月30日的應付股利約為人民幣32.6百萬元。

合約負債

合約負債主要來自截至賬單週期初預收但未確認為收入的物業管理費。合約負債由截至2020年12月31日的約人民幣88.2百萬元增加至截至2021年6月30日的約人民幣117.4百萬元，主要由於整體業務擴張增長而導致本集團管理的物業數目增加。

銀行借款

截至2021年6月30日，本集團的未償還銀行借款約人民幣58.2百萬元（2020年12月31日：無）。銀行借款利率為4.75%，由上海保集的全部股權作抵押並由沈先生控制的實體共同擔保。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團財務狀況維持良好。截至2021年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣465.1百萬元，而本集團截至2020年12月31日的流動資產淨值約為人民幣448.1百萬元。截至2021年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為1.9，而本集團截至2020年12月31日的流動比率約為2.1。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款減現金及現金等價物以及受限制銀行存款計算。資本總額按合併財務狀況表所示的「權益總額」計算。於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團處於淨現金狀況。

資本承擔

於2021年6月30日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或有負債。

資產抵押

於2021年6月30日，除附屬公司上海保集的全部股權抵押作銀行借款的按金外，本集團並無任何資產作抵押。

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重大不利影響。本集團將緊密監察人民幣匯率的浮動並採取審慎措施以減少潛在的外匯風險。於2021年6月30日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

利率風險

除計息銀行借款外，本集團於2021年6月30日並無直接面臨與市場利率變動有關的重大風險。

所持重大投資

本集團於2021年6月30日並無持有重大投資。

重大收購及出售事項

除2021年4月收購上海保集（誠如下文所述）外，本集團於截至2021年6月30日止期間並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

本集團於2021年4月16日訂立股權轉讓協議，以收購上海保集的全部股權（「收購事項」），現金代價為人民幣約140.7百萬元。於2020年12月31日，上海保集的合約建築面積（就待開發物業而言）約為1.3百萬平方米，在管建築面積約為4.1百萬平方米。有關收購事項的進一步詳情乃於本公司日期為2021年4月16日的公告所披露。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2021年6月30日，誠如本公司日期為2020年11月27日的招股章程（「招股章程」）所披露者外，本集團並無其他重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團有6,526名全職僱員。截至2021年6月30日止期間的總員工成本約為人民幣211.3百萬元。僱員的薪酬待遇包括薪金、績效獎金及其他福利補貼。僱員薪酬按照本集團薪酬及福利政策、僱員所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、行業水平及市場環境而定。

報告期末後事項

於報告期後至截至本公告日期，概無發生對本集團有重大影響的事件。

全球發售所得款項用途

本公司於2020年12月9日在聯交所主板上市（「上市」）並根據全球發售（定義見招股章程）發行150,000,000股新股份。於2020年12月31日，海通國際證券有限公司，作為穩定價格操作人（定義見招股章程），就合共11,709,000股股份行使了部分超額配股權（定義見招股章程）。超額配發股份已於2021年1月6日在聯交所主板開始上市及買賣。經扣除包銷費及佣金後，本公司自全球發售及部分行使超額配股權獲得所得款項淨額（「所得款項淨額」）分別約為517.5百萬港元及43.5百萬港元。所得款項淨額使用如下：

如招股章程所述主要類型	佔所得 款項總額 的百分比	所得款項 淨額的 計劃用途 概約港元 (百萬)	自上市日期 至2021年 6月30日 期間所得 款項淨額 的實際用途 概約港元 (百萬)	於2021年 6月30日 未使用所得 款項淨額 概約港元 (百萬)
尋求選擇性戰略投資及收購機會以進一步發展戰略合作	70%	392.7	55.4	337.3
豐富及拓展我們的服務產品	8%	44.9	10.6	34.3
投資於智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗	12%	67.3	1.0	66.3
運營資金及一般公司用途	10%	56.1	17.5	38.6
總額	100%	561.0	84.5	476.5

有關所得款項擬定用途的預期時間表，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的實施計劃。未使用所得款項預期就有關目的將於本招股章程所披露的特定時間內使用。

中期股利

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股利（截至2020年6月30日止六個月：無）。

購入、贖回或出售本公司上市證券

截至2021年6月30日止六個月，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。

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，著重於對全體本公司股東（「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。截至2021年6月30日止六個月，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則，並遵守了守則條文，惟下文所釋有關守則條文第A.2.1條除外。本公司參考企業管治的最新發展定期審閱其企業管治常規。董事將全力促使本公司持續遵守企業管治守則。

企業管治守則守則條文第A.2.1條規定，主席及總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。朱宏戈先生兼任本公司主席及總裁。在朱宏戈先生的領導下，董事會高效運作，各司其職，及時討論各項關鍵及適當的事項。此外，由於所有重大決策均經與董事會及相關董事委員會的成員協商後作出，董事會有三名提供獨立觀點的獨立非執行董事，因此，董事會認為有足夠的保障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總裁之職務。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的行為守則。經本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至2021年6月30日止六個月一直遵守標準守則所規定的交易標準。

審核委員會

本公司審核委員會有三名成員，包括三名獨立非執行董事，即王國賢先生（審核委員會主席）、王惠敏先生及梁蘊旭女士。審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並與本公司管理層就財務報告事宜（包括審閱本集團截至2021年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料）進行討論。

刊登中期業績及中期報告

本中期業績公告已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://jy-fw.cn>)。本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告（載有上市規則附錄十六規定的所有資料）將於適當時候寄發予股東及刊載於上述網站。

承董事會命
佳源服務控股有限公司
主席
朱宏戈

香港，2021年8月25日

於本公告日期，執行董事為朱宏戈先生及鮑國軍先生；非執行董事為黃福清先生及龐博先生；及獨立非執行董事為梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生。