

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
企業管治及其他資料	14
中期簡明合併全面收益表	20
中期簡明合併財務狀況表	21
中期簡明合併權益變動表	23
中期簡明合併現金流量表	24
中期財務資料附註	25



董事會

執行董事

朱宏戈先生 (主席兼集團總裁)
牟立園女士 (於2021年8月9日辭任)
鮑國軍先生 (於2021年8月9日獲委任)

非執行董事

黃福清先生
龐博先生

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)
梁蘊旭女士
王國賢先生

授權代表

朱宏戈先生 (於2021年8月9日獲委任)
牟立園女士 (於2021年8月9日辭任)
陳宇軒先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律：
麥振興律師事務所

中國法律：
競天公誠律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

合規顧問

泓博資本有限公司

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

香港皇后大道中9號1403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
香港皇后大道東183號合和中心54樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司

公司秘書

陳宇軒先生

股份代號

1153

公司網址

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

主席報告

致股東，

本人代表佳源服務控股有限公司（「本公司」或「佳源服務」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈截至2021年6月30日止六個月的中期財務表現。

2021年持續的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情並未讓物管行業放緩增長的速度，無論是「疫」起奮戰，還是抗台防汛，在社區第一線築起「安全堡壘」的物管企業，不斷重塑着物業服務的價值標準和內涵，承載着為社區居民創造美好生活的使命，多個物業管理行業鼓勵和指導性政策文件的出台，讓物管行業迎來嶄新的黃金時代。

隨着管理面積的不斷擴張，越來越多企業開始注重規模的有效增長，作為百強物管企業，本公司遵循「增長－穩定－增長－穩定……」的螺旋式發展原則，聚焦重點區域，深耕精拓，以「強直拓、優併購、重合作」為關鍵發展策略，使本集團的高速、高效增長得到充分保障。截止上半年，本集團實現總收入及總合約建築面積（「建築面積」）分別約人民幣386.8百萬元和58.0百萬平方米（「平方米」），同比增加約38.0%和16.7%。毛利約為人民幣121.7百萬元，較2020年同期增加約41.7%。毛利率約為31.5%，去年同期的毛利率為30.6%。淨利潤約為人民幣60.9百萬元，較2020年同期同比增長約68.0%。

本公司始終堅持快穩結合的系統性原則，剛柔並濟、勇於擔當，持續推進城市深耕，2021年上半年收購上海保集物業管理有限公司（「上海保集」）100%股權，同期也先後中標嘉興市子城城市客廳、文化藝術中心兩大標誌性工程。同時，憑借有溫度的服務和長期積累的口碑，通過內生增長、單一項目拓展和合資聯營合作的形式進一步擴張管理版圖，在浙江省建立領先的市場地位之外，於長三角地區也備受認可。2021年4月榮獲中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強企業29位」、「2021中國物業服務百強成長性領先企業」。

成長的提質提速離不開對物業本源的堅守，遵循為業主提供美好生活的方針，持續提升服務品質，為業主帶來驚喜。物業服務是圍繞「人」的服務，「物」的管理，更要關注「人」的需求，通過「六保服務」增加物業與業主的黏性，圍繞「經營生活化」不斷滿足業主的衣食住行和日常所需。同時，本集團總結淬煉提出「五四五三」綱領性文件，「五感服務」指導性文件，「七大業態」操作性文件，形成可複製、可推廣的服務模式，通過場景化服務，不斷改進和提升品質，以領先的服務品質引領客戶生活品質的提高。

2021是「十四五」規劃的開局之年，也將開啟中國經濟的新發展階段，佳源服務將繼續秉承「用心服務、共築美好、回饋業主」的初心，以提升業主便利度和場景化服務體驗為導向，推動生活化服務向高品質和多樣化升級，並積極探索覆蓋社區「全生命周期」的增值服務，以生活服務為切入點，形成「美好生活」的生態圈。聚焦優勢與創新，服務與感動同在，本公司將長期致力於提升城市物業服務覆蓋率、服務質量和標準化水平，在與城市共同成長的過程中，實現社會責任與長期價值的一致性，凝心聚力為員工搭建實現夢想的平台，為廣大股東創造持續穩定的回報！

佳源服務控股有限公司

朱宏戈

主席及執行董事

香港，2021年8月25日

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。

管理層討論及分析

未來計劃及前景

近期，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：

	截至6月30日止期間					
	2021年		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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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天晴先生（「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華人民共和國（「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日成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市後收到的所得款項淨額，其均以港元計值。董事會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。

管理層討論及分析

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。

根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員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。概無於截至2020年12月31日止年度及2021年6月30日止六個月分別用作扣除本年度僱主供款之沒收供款，且亦無已沒收供款於2020年12月31日及2021年6月30日分別可用以撇減未來年度之應付供款。

報告期後事項

於報告期後至截至本報告日期，概無發生對本集團有重大影響的事件。

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，著重於對本公司全體股東（「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。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的基準。截至2021年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條者除外，有關詳情載列如下。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，主席及集團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的主席及集團總裁。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。

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」）作為董事進行本公司證券交易時的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事均已確認彼等於截至2021年6月30日止六個月一直遵守標準守則規定的之買賣標準。

董事及高級管理層資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自2020年年度報告日期直至本中期報告日期董事及高級管理層資料變動載列如下：

梁蘊旭女士自2021年1月起不再擔任浙江安吉交銀村鎮銀行股份有限公司的業務顧問。

牟立園女士於2021年8月9日辭任執行董事。

鮑國軍先生於2021年8月9日獲委任執行董事。

除上述披露資料外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須披露的其他資料。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司審核委員會由三名成員組成，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採納之會計原則及常規，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2021年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

中期股息

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2021年6月30日止六個月，概無本公司或其任何附屬公司購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

不競爭契約

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契約（定義見本招股章程）向本公司作出的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵守情況，並確認控股股東已於不競爭契約開始直至2021年6月30日期間遵照不競爭契約項下的所有承諾。

於競爭業務的權益

自本公司上市日期2020年12月9日起及直至2021年6月30日，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

截至2021年6月30日止六個月的任何時間，概無董事直接或間接於本公司任何由本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立並對本集團業務而言屬重要的交易、安排或合約中擁有重大權益。

獲准許彌償條文

根據本公司組織章程細則，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。

購股權計劃

本公司並無購股權計劃。

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。

董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券的權益及淡倉

於2021年6月30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（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」））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分部須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，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持股份或	
			證券數目 ⁽¹⁾	持股概約百分比
朱宏戈先生	佳源國際控股有限公司 （「佳源國際」）	實益擁有人	64,000股(L)	0.001%

附註：

(1) 「L」代表董事於股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，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分部須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。

企業管治及其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券的權益及淡倉

就董事所知，截至2021年6月30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	身份及權益性質	所持股份或證券數目 ⁽¹⁾	佔本公司 權益的百分比
創源控股有限公司（「創源控股」）	實益擁有人	450,000,000股(L)	73.6%
佳源投資管理有限公司（「佳源投資」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000股(L)	73.6%
佳源國際 ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000股(L)	73.6%
明源集團投資有限公司（「明源集團」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000股(L)	73.6%
中國佳源控股集團有限公司 （「中國佳源」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000股(L)	73.6%
Galaxy Emperor Limited （「Galaxy Emperor」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000股(L)	73.6%
沈先生 ⁽²⁾	於受控制法團的權益	450,000,000股(L)	73.6%
王新妹女士 ⁽³⁾	配偶權益	450,000,000股(L)	73.6%
First Leading Trading Limited	實益擁有人	32,124,000股(L)	5.25%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於本公司股份（「股份」）的好倉。
- (2) 於2021年6月30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。明源集團由中國佳源直接全資擁有，而中國佳源由Galaxy Emperor直接全資擁有。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、明源集團、中國佳源、Galaxy Emperor及沈先生均被視為於創源控股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) 於2021年6月30日，本公司已發行股份總數為611,709,000股。

除上述所披露者外，於2021年6月30日，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。

中期簡明合併全面收益表

	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	7	386,844	280,254
服務及銷售成本	10	(265,126)	(194,357)
毛利		121,718	85,897
其他收入及支出淨額	8	4,781	2,636
其他收益及虧損淨額	9	(2,543)	–
金融資產減值虧損		(7,996)	(4,004)
銷售及營銷開支	10	(5,099)	(3,495)
行政開支	10	(29,016)	(30,453)
融資成本	11	(139)	(49)
應佔以權益法入賬的投資業績	17	(99)	1,596
除稅前利潤		81,607	52,128
所得稅開支	12	(20,689)	(15,869)
期內利潤及全面收益總額		<u>60,918</u>	<u>36,259</u>
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
		<u>60,918</u>	<u>36,259</u>
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	13	<u>0.10</u>	<u>0.08</u>

上述中期簡明合併全面收益表應與隨附之附註一併閱讀。

中期簡明合併財務狀況表

	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	15	23,354	18,847
使用權資產		1,919	2,323
無形資產	16	142,021	34,186
以權益法入賬的投資	17	5,739	1,838
延遲所得稅資產		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	18	359,494	246,483
受限制銀行存款	19	1,219	1,219
短期存款	19	65,000	—
現金及現金等價物	19	561,765	617,771
		<u>987,842</u>	<u>865,974</u>
資產總額		<u><u>1,185,117</u></u>	<u><u>940,983</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	5,225	5,128
儲備		560,945	496,055
		<u>566,170</u>	<u>501,183</u>
非控股權益	21	<u>15,839</u>	<u>17,056</u>
權益總額		<u>582,009</u>	<u>518,239</u>

中期簡明合併財務狀況表

		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
延遲所得稅負債		10,526	4,445
銀行借款	23	44,115	—
其他應付款項	22	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	22	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	23	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>

上述中期簡明合併財務狀況表應與隨附之附註一併閱讀。

中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於2021年1月1日的結餘		5,128	496,055	17,056	518,239
全面收益					
期內利潤		—	60,070	848	60,918
與擁有人以其擁有人 身份進行的交易：					
向非控股權益作出的股利		—	—	(2,800)	(2,800)
股利	14	—	(32,596)	—	(32,596)
根據超額配發所發行的股份	20	97	37,416	—	37,513
非控股權益的注資		—	—	735	735
與擁有人進行的交易總額		97	4,820	(2,065)	2,852
於2021年6月30日的結餘 (未經審核)		5,225	560,945	15,839	582,009
於2020年1月1日的結餘		—	151,148	10,157	161,305
全面收益					
期內利潤		—	35,653	606	36,259
與擁有人以其擁有人 身份進行的交易：					
向非控股權益作出的股利		—	—	(3,500)	(3,500)
與擁有人進行的交易總額		—	—	(3,500)	(3,500)
於2020年6月30日的結餘 (經審核)		—	186,801	7,263	194,064

上述中期簡明合併權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

中期簡明合併現金流量表

	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)
經營活動現金流量			
經營所得現金		75,657	47,953
已付所得稅		(24,938)	(34,566)
經營活動所得現金淨額		50,719	13,387
投資活動現金流量			
購買物業及設備		(2,899)	(2,577)
以權益法入賬的投資添置	17	(4,000)	–
收購附屬公司，扣除已付現金	25	(107,140)	(27,359)
出售物業及設備所得款項		178	408
關聯方還款		–	220,225
向關聯方墊款		–	(226,547)
存放短期存款		(65,000)	–
一名第三方還款		–	38,542
已收利息		835	217
投資活動(所用)／所得現金淨額		(178,026)	2,909
融資活動現金流量			
租賃付款		(968)	(1,489)
已付銀行借款利息		(8)	–
銀行借款所得款項	23	58,115	–
根據超額配發發行股份所得款項	20	37,513	–
股份發行成本		(18,743)	(1,443)
非控股權益注資		735	–
已付非控股權益股利		(2,800)	(3,500)
融資活動所得／(所用)現金淨額		73,844	(6,432)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(53,463)	9,864
期初現金及現金等價物		617,771	37,644
現金及現金等價物的匯兌虧損		(2,543)	–
期末現金及現金等價物		561,765	47,508

上述中期簡明合併現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

中期財務資料附註

1 一般資料、編製基準及業務合併

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日止六個月的該中期財務資料（「中期財務資料」）以人民幣（「人民幣」）呈列，並已於2021年8月25日獲本公司董事（「董事」）會（「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。本中期財務資料未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

1.3 業務合併

於2021年4月，本集團以代價人民幣139,238,000元收購上海保集物業管理有限公司（「上海保集」）的100%股權。購買代價的詳情、所收購的資產淨值及商譽於附註25披露。

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 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而此等判斷，估計及假設會影響會計政策的應用及資產與負債以及收入與支出之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

於編製本中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時所作之重大判斷及估計不確定因素之主要來源與2020年財務報表所應用者相同，惟業務合併產生的已識別物業管理合約的公允價值除外。重大判斷及估計涉及已識別物業管理合約的公允價值的釐定。該等判斷及估計包括採用適當的估值方法及估值中所使用的主要假設。有關更多詳情請參閱附註25。

4 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的重大變動

除附註17及附註25所披露者外，截至2021年6月30日止六個月，本集團主要附屬公司、合營企業及聯營公司並無重大變動。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本中期財務資料不包括年度財務報表所需之全部財務風險管理資料及披露，並應與2020年財務報表一併閱讀。

自截至2020年12月31日止年度以來，風險因素及管理政策並無重大變動。

中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險

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。

下表根據截至合同到期日的剩餘期間，將本集團的金融負債分析為相關的到期類別。

	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
於2021年6月30日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	257,357	25,679	–	283,036	283,036
銀行借款	16,568	15,838	31,832	64,238	58,180
租賃負債	1,640	504	11	2,155	1,707
	<u>275,565</u>	<u>42,021</u>	<u>31,843</u>	<u>349,429</u>	<u>342,923</u>
	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
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	205,155	–	–	205,155	205,155
租賃負債	1,707	380	94	2,181	2,091
	<u>206,862</u>	<u>380</u>	<u>94</u>	<u>207,336</u>	<u>207,246</u>

5.3 公允價值估計

本集團認為按攤銷成本列賬的金融資產和金融負債的賬面值與其於報告期末的公允價值相若。

5 財務風險管理(續)

5.4 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降低資本成本。

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、發行新股份或要求業主供款。

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。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物、短期存款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。

6 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、居民及租戶（統稱為「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。

中期財務資料附註

7 收入

服務類型	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)
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6月30日止六個月，沈先生控制及聯合控制的公司收入貢獻本集團收入的13%（截至2020年6月30日止六個月：13%）。除該等公司外，於本期間，概無本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

8 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>

9 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	-

10 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
服務及銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總額	299,241	228,305

中期財務資料附註

11 融資成本

	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)
銀行借款利息開支	73	—
租賃負債利息開支	66	49
	<u>139</u>	<u>49</u>

12 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>

(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，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。

13 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)	60,070	35,653
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。

14 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。

中期財務資料附註

15 物業及設備

	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)
期初賬面淨值	18,847	14,633
收購一家附屬公司(附註25)	4,971	—
添置	2,899	2,588
出售	(178)	(419)
折舊	<u>(3,185)</u>	<u>(2,070)</u>
期末賬面淨值	<u>23,354</u>	<u>14,732</u>
成本	48,333	26,705
累計折舊	<u>(24,979)</u>	<u>(11,973)</u>
賬面淨值	<u>23,354</u>	<u>14,732</u>

折舊於合併全面收益表中的「行政開支」扣除。

16 無形資產

	物業管理			
	合約	商譽	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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(附註25)	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>

中期財務資料附註

17 以權益法入賬的投資

	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)
於合營企業的權益(a)	84	229
於聯營公司的權益(b)	<u>5,655</u>	<u>1,609</u>
	<u><u>5,739</u></u>	<u><u>1,838</u></u>

(a) 於合營企業的權益

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	229	4,924
應佔業績	<u>(145)</u>	<u>1,652</u>
於6月30日	<u><u>84</u></u>	<u><u>6,576</u></u>

(b) 於聯營公司的權益

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	1,609	1,600
添置	4,000	-
應佔業績	<u>46</u>	<u>(56)</u>
於6月30日	<u><u>5,655</u></u>	<u><u>1,544</u></u>

18 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>

(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>

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>

中期財務資料附註

18 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>

19 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>
現金及現金等價物		
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，並按年利率1.69%計息。

20 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>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>17,195</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>100</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>611,709,000</u>	<u>6,117</u>	<u>5,225</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港元的新普通股股份(「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)。

21 非控股權益

於截至2021年6月30日止六個月及2020年12月31日止年度，概無擁有重大非控股權益的附屬公司。

中期財務資料附註

22 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)
流動負債的貿易及其他應付款項		
貿易應付款項(a)	35,102	23,822
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
– 應付股利(附註14)	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>
非流動負債的其他應付款項		
其他應付款項		
– 業務合併應付代價	25,679	–

(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。

23 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>

(a) 於各報告期末的實際利率如下：

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
銀行貸款	<u>4.75%</u>	<u>—</u>

附註：

於2021年6月30日，上海保集的100%股權已抵押，以獲得全部的銀行貸款額度。銀行貸款由沈先生控制的實體及沈先生共同擔保(附註26)。

24 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：

	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)
1年以內	<u>734</u>	<u>552</u>

中期財務資料附註

25 業務合併

於2021年4月，本集團以代價人民幣139,238,000元收購上海保集100%股權。收購代價的詳情、所收購的資產淨值及商譽如下：

人民幣千元

代價

截至2021年6月30日止六個月已結算	113,559
於2021年6月30日尚未結算(a)	<u>25,679</u>
現金代價總額	<u><u>139,238</u></u>

所收購可識別資產及所承擔負債的已確認總金額如下：

物業及設備	4,971
無形資產－物業管理合約	26,850
貿易及其他應收款項	80,274
現金及現金等價物	6,704
合約負債	(22,839)
貿易及其他應付款項	(29,586)
即期所得稅負債	(4,069)
遞延稅項負債	<u>(6,712)</u>
可識別淨資產總值	55,593
加：商譽	<u>83,645</u>
所購得的資產淨值	<u><u>139,238</u></u>

收購業務流出現金，扣除2021年所得現金：

部分結清現金代價	113,559
所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>(6,704)</u>
收購事項現金流出淨額	<u><u>106,855</u></u>

附註：

- (a) 未付代價將於自收購日期起18個月內支付。
- (b) 獨立評估師進行了評估以釐定已識別物業管理合約於收購日期的公允價值。所使用的估值方法是多期間超額收益方法。釐定物業管理合約於收購日期的公允價值所使用主要假設如下文所披露：

毛利率	22.0%-22.9%
稅後貼現率	14.6%

25 業務合併(續)

- (c) 收購所產生的商譽主要歸屬於本集團與所收購實體的合併業務預期將產生的協同效應。
- (d) 自收購之日起至2021年6月30日期間，收購業務向本集團貢獻總收入人民幣19,258,000元及淨利潤人民幣4,621,000元。
- (e) 若該業務自2021年1月1日起合併，則本集團全面收益表顯示截至2021年6月30日止六個月的備考收入及利潤分別為人民幣421,444,000元及人民幣64,476,000元。

26 重大關聯方交易

除中期財務資料其他地方所披露的關聯方交易外，下列交易乃與關聯方開展：

(a) 與關聯方的交易

	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)
沈先生控制的實體		
— 提供物業管理服務	6,720	7,047
— 提供物業開發商增值服務	43,897	28,272
— 租賃付款	76	76
— 提供向本集團的財務擔保	75,000	—
沈先生共同控制的實體		
— 提供物業管理服務	154	—
— 提供物業開發商增值服務	926	2,030
本集團主要管理人員		
— 已收利息	—	51
對本公司附屬公司具有重大影響力的實體		
— 提供物業管理服務	1,381	1,383
— 提供物業開發商增值服務	189	291
沈先生		
— 提供向本集團的財務擔保	75,000	—

26 重大關聯方交易(續)

(a) 與關聯方的交易(續)

- (i) 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。
- (ii) 於2020年1月20日，本集團與沈先生控制的嘉興佳源廣場商業管理有限公司訂立關於租賃辦公室的租賃協議。租期自2020年1月1日至2022年12月31日。合約總金額約為人民幣500,000元。

(b) 與關聯方的結餘

截至2021年6月30日止六個月及截至2020年12月31日止年度，佳源國際若干附屬公司(「物業開發公司」，主要從事物業開發業務)與物業買家訂立銷售合約，當中包括於特定期間銷售物業開發公司開發的物業及由本集團提供物業管理服務。物業開發公司自物業買家取得合約款項並將物業管理服務部分相關的金額定期轉付給本集團。

與關聯方的結餘計入下列項目：

	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)
沈先生控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	91,512	71,900
－ 按金及代客戶付款	4,301	3,447
－ 貿易應付款項	77	176
－ 公用事業費及其他應付款項	2,747	3,080
－ 合約負債	15	615
沈先生共同控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	2,940	2,879
－ 公用事業費及其他應付款項	141	103
本集團共同控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 按金及代客戶付款	155	35
對本公司附屬公司具有重大影響力的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	474	538
－ 公用事業費及其他應付款項	9	9

26 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘(續)

附註：

- (i) 應付關聯方款項均為免息及按要求償還。

27 報告期後事項

除附註14所披露有關截至2020年12月31日止年度派付末期股利外，2021年6月30日後未發生重大事件。