

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



2022

中期報告

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	15
中期簡明合併全面收益表	22
中期簡明合併財務狀況表	23
中期簡明合併權益變動表	25
中期簡明合併現金流量表	26
中期財務資料附註	27



董事會

執行董事

朱宏戈先生 (主席兼集團總裁)
鮑國軍先生
龐博先生

非執行董事

黃福清先生

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
梁君慧女士

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

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

聯席公司秘書

龐博先生
梁君慧女士

股份代號

1153

公司網址

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

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2022年6月30日止六個月的財務表現。

2022年的政府工作報告多次強調「加大社區養老、托幼等配套設施建設力度，促進家政服務提質擴容」，「發展智慧城市、數字鄉村」等工作要點，都與物業管理行業息息相關。在經歷房地產市場流動性危機之後，物業企業更加注重自身的獨立性，從幕後走向台前，成為存量時代下的民生服務擔當，行業開啟「服務升級、奮鬥不止」的新征程。

站在新的起點，緊抓新的機遇，本集團不斷完善和優化市場佈局，提升運營效率，升級管理模式，取得了階段性勝利。服務範圍也在不斷拓寬邊界，從傳統的住宅物業管理，到商業、公共、基礎設施，乃至未來的片區、城市的綜合管理；從基礎服務，再到資產服務。服務空間更廣闊、更綜合、更立體，服務價值不斷被刷新、重塑。本集團通過內生式增長和外延式擴張，努力成為空間服務的變革者，實現管理規模的跨越式發展。

在專案拓展方面，佳源服務近年來始終保持著快速穩健的發展姿態。與此同時，佳源服務不斷增加儲備面積，為後續業績增長奠定了堅實的發展基礎。2022年第一季度，佳源服務以既定的投資發展戰略與年度經營目標為指引，穩步有序地推進各項新專案拓展工作，在嘉興、寧波、長沙、襄陽等地陸續中標與進場9個項目，服務業態包括住宅、辦公、商業、公共設施等。佳源服務將在目標發展區域內持續精準發力，不斷擴大管理規模與提升經營業績。

在管理空間和範圍延伸的基礎上，本集團已從過去物業傳統的「四保」全面升級為「六保」，為業主和客戶提供各類增值服務。特別是「保學童」和「保長者」兩項特色基礎服務，以全生命週期的服務為線索，針對孩童、老人等不同群體打造「全齡段」多元服務，業務佈局餐飲、親子、零售、文娛、養老等領域，滿足不同年齡段人群的特定性需求。同時，本集團有效運用「佳優生活家」手機應用程式、「佳優生活+」小程序作為連結智慧社區和業主生活的紐帶，成為在業主的生活場景中連接硬體、服務、產品的應用平台，結合互聯網、物業管理、智慧設備、生活垂直服務、社區電商、社會公益等內容，打造具有佳源特色的品質生活服務平台，憑藉離業主近的天然優勢，守住社區的流量入口，挖掘巨大的多元生活服務潛能。

佳源服務秉持「高站位」、「高格局」、「高標準」的理念，建設「樂居健康」的幸福社區，加快發展社區增值服務。通過定制「幸福社區」計劃，以業主主導、物業支援的方式構建不同主題的興趣社群，強化業主粘性，在滿足業主多元需求，為業主創造驚喜的過程中，精準挖掘業主個性化需求，佈局定制化的社區增值服務新業態。隨著本集團規模的擴張以及服務業態的拓寬，未來社區增值服務已成為本公司的又一重要增長引擎。

憑藉優秀的資料指標及卓越的行業口碑，今年以來，佳源服務先後榮獲「2022中國物業服務百強企業」第25位、「2022中國紅色物業服務優秀企業」、「2022中國住宅物業服務力優秀企業」等多項殊榮，也反映了市場對本集團在物業服務企業行業中領先地位的認可。

在推動自身業務穩健發展的同時，佳源服務亦積極投身公益，彰顯民生物業的擔當。2022年1月至6月期間，佳源服務所有專案已累計提供120多場便民服務，居家上門關愛長者2,800人次。尤其是疫情期間，佳源服務對需要特殊照顧的老人和兒童提供居家看管、物資配送、家居打掃、心理疏導等力所能及的溫度服務，充分展現了企業的責任、擔當。今年3月起，通過「點亮星燈，藍色行動」關愛兒童公益活動，佳源服務將所募集得的愛心物資捐贈給嘉興星晴自閉症幼兒關愛成長中心。除了常規定期的各類園區活動，佳源服務亦正在組織開展「上一次黨課、走一段紅色之旅、做一次公益活動、創建一個紅色物業示範專案」等系列「黨委紅五月」活動，積極發揮紅色物業作用。

未來，佳源服務將繼續做好市場介面與產品介面的融合，加強市場拓展，深耕區域城市與城市區域，做強優勢板塊與產業，不斷提高浙、蘇、滬、皖、魯等重點省市的專案濃度，穩紮穩打與加快培育湘、渝、貴等新興市場，補齊業態短板，優化營收結構，同時錨定業主需求的新風口，形成適配不同業態的「產品+內容」的組合，促進業績持續高增長，最大化地提升公司價值，為股東及投資人帶來豐厚的回報，並實現「政府、業主、員工、組織」的「四個滿意」。

佳源服務控股有限公司

朱宏戈

主席及執行董事

香港，2022年8月31日

市場回顧

回望過去的2022年上半年度，物業管理行業延續了2021年下半年以來所呈現的理性回歸態勢。資本市場上，新登陸香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板的物業管理企業數量明顯減少，物管板塊走勢與地產板塊保持著高度的關聯性，儘管地產政策面已經企穩回升，但政策傳導效應尚未顯現，地產的基本面和部分房企的信用風險修復仍需時日，投資者對物業管理板塊的成長性保持謹慎態度，以行業頭部企業為代表，大多數上市物業管理企業的股價表現持續疲軟。併購市場上，整體併購活動趨於理性，整體交易數量和大宗交易數量均進一步減少，相較於過往，企業對於併購帶來的潛在財務風險更為關注，對於併購整合的戰略協同效應要求更高。

業務回顧

於2022年6月30日，本集團擁有335個物業管理項目，合約建築面積約為61.9百萬平方米，較2021年同期擁有303個物業管理項目，合約建築面積約為58.0百萬平方米分別增加約10.6%及6.7%。於2022年6月30日，本集團擁有在管建築面積約42.5百萬平方米，較2021年同期約38.3百萬平方米增加約11.0%。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而進行的業務擴張所致。

本集團截至2022年6月30日止六個月的收入約為人民幣460.1百萬元，較2021年同期約人民幣386.8百萬元增加約18.9%。本集團截至2022年6月30日止六個月的毛利約為人民幣145.4百萬元，較2021年同期約人民幣121.7百萬元增加約19.5%。本集團截至2022年6月30日止六個月的毛利率約為31.6%，而2021年同期的毛利率則約為31.5%。本集團截至2022年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣68.7百萬元，較2021年同期約人民幣60.9百萬元增加約12.7%。

就物業管理服務業務而言，截至2022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368.2百萬元，較2021年同期增加約18.8%。憑藉良好的服務質量及市場聲譽，本集團已透過內生增長及單一項目擴張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80.0%，而物業管理服務業務的毛利佔本集團整體毛利約76.0%。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增加所致。

就物業開發商增值服務而言，截至2022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55.2百萬元，較2021年同期增加約11.2%。該分部的毛利約為人民幣18.0百萬元，較2021年同期增加約9.9%，毛利率較2021年同期略有下降約0.4個百分點至約32.7%。物業開發商增值服務收入佔本集團總收入約12.0%，較2021年同期的約12.8%下降約0.8個百分點。截至2022年6月30日止六個月，物業開發商增值服務的毛利佔本集團整體毛利約12.4%。物業開發商增值服務毛利率的下降乃主要由於物業開發商增值服務人工成本增加所致。

就社區增值服務而言，截至2022年6月30日止六個月，社區增值服務的收入約為人民幣36.7百萬元，較2021年同期增加約35.2%。該分部的毛利達約人民幣16.9百萬元，較2021年同期增加約36.1%。截至2022年6月30日止六個月，毛利率增加至約46.0%，而2021年同期則約為45.7%。截至2022年6月30日止六個月，社區增值服務業務的總收入佔本集團總收入約8.0%，並自2021年同期略有增長約1.0個百分點。截至2022年6月30日止六個月，社區增值服務的毛利佔本集團整體毛利約11.6%。社區增值服務的規模增加乃主要由於(i)通過有機增長，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（包括家居保養服務及裝修配套服務）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

2022年下半年，本集團將繼續堅守區域深耕的重要發展戰略，深化長三角區域的整體業務優勢，特別是提高在某些聚焦城市的市場地位，並加快擴大中西部區域市場的覆蓋度。持續圍繞「強直拓、重合作」兩大發展策略，夯實住宅業態的競爭優勢，不斷提升非住宅業態的競爭能力。管理、優化與配置相輔相成，在優化整體管理組織架構的同時，進一步加強了多條線人員參與的複合型業務拓展組織的建設，並強化對組織中成員的複合能力的培養。本集團既要關注管理規模的提升，更要注重項目價值的創造與企業發展的質量，要適時退出經綜合評估沒有價值的項目，將本集團資源配置到更能創造價值的方面。未來，本集團當以「自我修訂、自我革新」的精神和態度面向市場、面對競爭，全面推動企業高質量的成長。

財務回顧

收入

本集團的收入來自以下三個服務類型：(i)物業管理服務；(ii)物業開發商增值服務；及(iii)社區增值服務。本集團收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣386.8百萬元增加約18.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣460.1百萬元。

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日止六個月					
	2022年		2021年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	368,212	80.0	310,060	80.2	58,152	18.8
物業開發商增值服務	55,154	12.0	49,619	12.8	5,535	11.2
社區增值服務	36,726	8.0	27,165	7.0	9,561	35.2
	<u>460,092</u>	<u>100.0</u>	<u>386,844</u>	<u>100.0</u>	<u>73,248</u>	<u>18.9</u>

物業管理服務

物業管理服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣310.1百萬元增加約18.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣368.2百萬元，主要由於通過有機增長實現收費業務擴張，使得收費業主戶數及在管建築面積增加。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣49.6百萬元增加約11.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣55.2百萬元，主要由於新增案場服務項目數量的增加。

社區增值服務

社區增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣27.2百萬元增加約35.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣36.7百萬元，主要由於(i)通過有機增長，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(家居保養服務及裝修配套服務)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2021年6月30日止六個月的約人民幣265.1百萬元增加約18.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣314.7百萬元，主要由於通過有機增長，使僱員人數增加而導致僱員福利開支增加。

毛利及毛利率

本集團毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣121.7百萬元增加約19.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣145.4百萬元，主要由於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2021年6月30日止六個月的約31.5%增加至截至2022年6月30日止六個月的約31.6%。該等增長主要由於(i)營業收入的持續擴張攤薄了固定成本；及(ii)業務流程的改進導致持續實施成本控制措施所致。

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			
	2022年		2021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	110,495	30.0	92,889	30.0
物業開發商增值服務	18,027	32.7	16,408	33.1
社區增值服務	16,909	46.0	12,421	45.7
	<u>145,431</u>	<u>31.6</u>	<u>121,718</u>	<u>31.5</u>

物業管理服務

物業管理服務的毛利率於截至2021年6月30日止六個月及2022年6月30日止六個月維持穩定於約30.0%。

物業開發商增值服務

物業開發商增值服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約33.1%減少至截至2022年6月30日止六個月的約32.7%，主要由於物業開發商增值服務人工成本增加所致。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約45.7%增加至截至2022年6月30日止六個月的約46.0%，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2021年6月30日止六個月的約人民幣4.8百萬元增加約34.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣6.4百萬元，主要由於銀行定期理財利息收入大幅增長所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣5.1百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣6.5百萬元，增加約26.9%，主要由於營銷活動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2021年6月30日止六個月的約人民幣29.0百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣38.9百萬元，增幅約為34.1%。行政開支的增加乃由於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。

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2021年6月30日止六個月約為人民幣20.7百萬元，減少約1.9%至截至2022年6月30日止六個月約為人民幣20.3百萬元。所得稅開支的下降主要是由於小微企業所得稅優惠增加。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣60.9百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣68.7百萬元。

本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣60.1百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣65.7百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備由截至2021年12月31日的約人民幣28.8百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣29.7百萬元，增加約3.3%，主要由於物業新項目拓展導致新增設備及辦公用品。

無形資產

本集團的無形資產包括因股權收購而產生的物業管理合約及商譽以及購買的軟件。

本集團的無形資產由截至2021年12月31日的約人民幣154.5百萬元減少至截至2022年6月30日的約人民幣149.7百萬元，主要由於期內無形資產攤銷所致。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。本集團的貿易應收款項(扣除減值撥備)由截至2021年12月31日的約人民幣328.8百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣392.5百萬元，增加約19.4%。該增加主要由於本集團期內管理的物業管理項目數量增加。

其他應收款項主要包括按金及代客戶付款。其他應收款項(扣除減值撥備)由截至2021年12月31日的約人民幣41.6百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣44.2百萬元，增加約6.3%。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就在日常業務過程中自分包商購買的貨品及服務付款的責任。貿易應付款項由截至2021年12月31日的約人民幣61.3百萬元減少至截至2022年6月30日的約人民幣52.8百萬元，減少約13.8%，主要由於本集團降低採購成本及降低貿易應付款賬齡的經營策略執行。

其他應付款項主要指(i)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)；(ii)業主維修基金(即代業主收取的各項所得款項)；(iii)已收按金(如房屋裝修按金及供應商履約保證金)；(iv)應付工資；及(v)業務合併應付代價。其他應付款項由截至2021年12月31日的約人民幣328.5百萬元減少至截至2022年6月30日的約人民幣276.6百萬元，主要由於(i)因部分交付較早項目業主按金到期的支付，導致業主按金由截至2021年12月31日的約人民幣87.5百萬元減少至截至2022年6月30日的約人民幣74.1百萬元，減少約人民幣13.4百萬元；及(ii)因薪酬方案改變年終績效獎金計提金額減少，應付職工薪酬由截至2021年12月31日止的約人民幣83.7百萬元減少至截至2022年6月30日的約人民幣50.4百萬元，減少約人民幣33.3百萬元。

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2021年12月31日的約人民幣129.8百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣130.1百萬元，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。

流動資金、財務資源及資本架構

截至2022年6月30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419.1百萬元及約人民幣1.2百萬元。截至2021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351.8百萬元及約人民幣1.3百萬元。該增加主要由於期內短期存款約人民幣280百萬元到期，導致現金及現金等價物增加。於整個相關期間內，受限制銀行存款維持穩定。

於2022年6月30日，本集團的銀行借款約為人民幣46.9百萬元（2021年12月31日：人民幣52.5百萬元），其中約人民幣11.4百萬元（2021年12月31日：人民幣11.4百萬元）須於一年內或按要求償還。於2022年6月30日，本集團所有銀行借款均以人民幣計值及按浮動利率計息（2021年12月31日：相同）。於2022年6月30日，銀行借款約人民幣46.9百萬元（2021年12月31日：人民幣52.5百萬元）以上海保集物業管理有限公司（「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。

本集團財務狀況良好。截至2022年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣519.8百萬元，而本集團截至2021年12月31日的流動資產淨值約為人民幣462.4百萬元。截至2022年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為2.05，而本集團截至2021年12月31日的流動比率約為1.85。

資本承擔

於2022年6月30日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

於2022年6月30日，本集團並無任何重大或有負債。

資產抵押

於2022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2022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2022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2022年6月30日並無持有重大投資。

重大收購及出售事項

本集團於截至2022年6月30日止六個月並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2022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2022年6月30日，本集團有6,787名全職僱員。截至2022年6月30日止六個月的總員工成本約為人民幣243.0百萬元。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2022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C.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C.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的主席及總裁。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行為守則。經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事均已確認彼等於截至2022年6月30日止六個月一直遵守標準守則規定的之交易標準。

董事及高級管理層資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自2021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概無變動。

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2022年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料及中期報告。

中期股利

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股利（截至2021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2022年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購入、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（定義見本公司招股章程）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2022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2022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2022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。

本公司全球發售所得款項淨額的用途

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

下表載列截至2022年6月30日止六個月所得款項淨額的擬定及實際使用情況：

招股章程的主要類別	截至 2022年 12月31日		截至 2022年 6月30日		動用未使用 所得款項淨額的 預期時間表
	於2022年 1月1日 未動用結餘 概約港元 (百萬)	止年度 所得款項淨額 的計劃用途 概約港元 (百萬)	止六個月 已動用金額 概約港元 (百萬)	於2022年 6月30日 未動用結餘 概約港元 (百萬)	
尋求選擇性戰略投資及收購機會， 以及用於進一步發展戰略合作	317.2	117.8	2.1	315.1	2023年12月31日
豐富及拓展本公司的服務產品	27.0	13.5	8.4	18.6	2023年12月31日
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	60.3	20.2	3.2	57.1	2023年12月31日
運營資金及其他一般公司目的	33.7	16.8	10.0	23.7	2023年12月31日
總計	<u>438.2</u>	<u>168.3</u>	<u>23.7</u>	<u>414.5</u>	

截至2022年6月30日止六個月，本集團已動用約23.7百萬港元，佔已籌集所得款項淨額的約4.2%。

截至2022年6月30日，籌集所得款項淨額已動用並預期將按招股章程所披露的方式動用，惟動用截至2022年12月31日止年度的所得款項淨額的時間由於下文所載原因推遲除外。

本公司擬按照招股章程所載方式動用所得款項淨額。就選擇性戰略投資及收購而言，於截至2022年6月30日止六個月，本集團僅確定有限數量的董事會認為將能為本集團業務開拓新市場或進一步為本集團現有業務創造協同效應以及對本集團及股東整體有利的合適目標公司。截至本中期報告日期，本集團仍正尋求有利於本集團發展的合適目標公司，並將適時另行刊發公告。此外，鑒於COVID-19零星爆發，智能化運營及內部管理系統的投資計劃推遲。

董事會將持續評估未動用所得款項淨額的用途計劃，並可能為應對不斷變化的市場狀況以及本集團業務發展及需要於必要時修改計劃。

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2022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 (L)	0.002%

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2022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。

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2022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) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	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 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
佳源國際	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	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 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
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 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
Galaxy Emperor Limited （「Galaxy Emperor」） ⁽²⁾	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
巨龍環球有限公司（「巨龍」）	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
沈天晴先生（「沈先生」）	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
王新妹女士	配偶權益 ⁽³⁾	450,000,000股(L) 450,000,000股(S) ⁽⁴⁾	73.56%
聯合集團有限公司 ⁽⁴⁾	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	450,000,000股(L)	73.56%
新鴻基財務有限公司 ⁽⁴⁾	與另一名人士共同持有的 權益 ⁽⁴⁾	450,000,000股(L)	73.56%
新鴻基有限公司 ⁽⁴⁾	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	450,000,000股(L)	73.56%
亞洲聯合財務有限公司 ⁽⁴⁾	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	450,000,000股(L)	73.56%
李成煌 ⁽⁴⁾	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	450,000,000股(L)	73.56%
李成輝 ⁽⁴⁾	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	450,000,000股(L)	73.56%
李淑慧 ⁽⁴⁾	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	450,000,000股(L)	73.56%
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的好倉。字母「S」代表該人士於本公司股份的淡倉。
- (2) 於2022年6月30日，創源控股由巨龍全資擁有，而巨龍由佳源投資全資擁有。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，沈先生被視為對明源集團於佳源國際的權益擁有權益。明源集團由中國佳源擁有70%的權益。中國佳源由Galaxy Emperor（一間由沈先生直接擁有的公司）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各自被視為於創源控股擁有權益的股份種擁有權益，而中國佳源、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) 創源控股作為押記人，已根據股權按揭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%權益及由UAF Holdings Limited持有約54.90%權益，而UAF Holdings Limited由Swan Islands Limited全資擁有，而Swan Islands Limited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%權益，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%權益。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金融有限公司擁有的所有股份中擁有權益。
- (5) 於2022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2022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

截至6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	460,092	386,844
服務及銷售成本	10	<u>(314,661)</u>	<u>(265,126)</u>
毛利		145,431	121,718
其他收入及支出淨額	8	6,412	4,781
其他收益及虧損淨額	9	9	(2,543)
金融資產減值虧損		(16,278)	(7,996)
銷售及營銷開支	10	(6,470)	(5,099)
行政開支	10	(38,914)	(29,016)
融資成本	11	(1,250)	(139)
應佔以權益法入賬的投資業績	17	<u>4</u>	<u>(99)</u>
除稅前利潤		88,944	81,607
所得稅開支	12	<u>(20,291)</u>	<u>(20,689)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u><u>68,653</u></u>	<u><u>60,918</u></u>
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
－ 本公司擁有人		65,679	60,070
－ 非控股權益		<u>2,974</u>	<u>848</u>
		<u><u>68,653</u></u>	<u><u>60,918</u></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>0.11</u>	<u>0.10</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	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	29,732	28,784
使用權資產		455	1,579
無形資產	16	149,707	154,485
以權益法入賬的投資	17	5,476	5,472
延遲所得稅資產		35,813	27,607
		<u>221,183</u>	<u>217,927</u>
流動資產			
存貨		470	532
貿易及其他應收款項	18	594,633	375,609
受限制銀行存款	19	1,204	1,276
短期銀行存款	19	-	280,000
現金及現金等價物	19	419,143	351,785
		<u>1,015,450</u>	<u>1,009,202</u>
資產總額		<u>1,236,633</u>	<u>1,227,129</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	5,225	5,225
儲備		667,032	601,353
		<u>672,257</u>	<u>606,578</u>
非控股權益	21	<u>22,828</u>	<u>20,798</u>
權益總額		<u>695,085</u>	<u>627,376</u>

中期簡明合併財務狀況表

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		-	189
延遲所得稅負債		10,368	11,613
銀行借款	23	35,511	41,162
		<u>45,879</u>	<u>52,964</u>
流動負債			
合約負債		130,092	129,848
貿易及其他應付款項	22	329,414	389,742
租賃負債		472	1,668
即期所得稅負債		24,315	14,153
銀行借款	23	11,376	11,378
		<u>495,669</u>	<u>546,789</u>
負債總額		<u>541,548</u>	<u>599,753</u>
權益及負債總額		<u>1,236,633</u>	<u>1,227,129</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					
	附註	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘		5,225	601,353	606,578	20,798	627,376
全面收益						
期內利潤		—	65,679	65,679	2,974	68,653
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		—	—	—	(944)	(944)
與擁有人進行的交易總額		—	—	—	(944)	(944)
於2022年6月30日的結餘 (未經審核)		5,225	667,032	672,257	22,828	695,085
於2021年1月1日的結餘		5,128	496,055	501,183	17,056	518,239
全面收益						
期內利潤		—	60,070	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		—	(32,596)	(32,596)	—	(32,596)
根據超額配發所發行的股份		97	37,416	37,513	—	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	4,917	(2,065)	2,852
於2021年6月30日的結餘 (未經審核)		5,225	560,945	566,170	15,839	582,009

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	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量			
經營(所用)／所得現金		(180,583)	75,657
已付所得稅		(19,582)	(24,938)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(200,165)	50,719
投資活動現金流量			
購買物業及設備		(5,402)	(2,899)
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		(1,760)	(107,140)
出售物業及設備		167	178
存放短期銀行存款		–	(65,000)
提取短期銀行存款		280,000	–
已收利息		2,910	835
投資活動所得／(所用)現金淨額		275,915	(178,026)
融資活動現金流量			
租賃付款		(578)	(968)
已付銀行借款利息		(1,228)	(8)
銀行借款所得款項		–	58,115
償還銀行借款		(5,651)	–
發行新股份		–	37,513
股份發行成本		–	(18,743)
非控股權益注資		–	735
已付非控股權益的股利		(944)	(2,800)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(8,401)	73,844
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		67,349	(53,463)
期初現金及現金等價物		351,785	617,771
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)		9	(2,543)
期末現金及現金等價物		419,143	561,765

上述中期簡明合併現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

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。

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。

本公司的最終母公司為Galaxy Emperor Limited（「Galaxy Emperor」），一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。Galaxy Emperor的最終控制人為沈天晴先生（「沈先生」）。

除非另有說明，截至2022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2022年8月31日獲董事會批准刊發。

截至2022年6月30日止六個月，本集團在管項目所在區域受COVID-19疫情傳播的影響相對較小，同時因地方政府有效的防控及補貼政策，COVID-19疫情對本集團的經營及財務業績的影響並不重大。

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2021年12月31日止年度的年度合併財務報表（「2021年財務報表」）一併閱讀，2021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。

2 主要會計政策概要

所應用會計政策與2021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2022年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則並無對本集團的合併財務報表產生任何重大影響。

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2021年財務報表所應用者相同。

4 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的重大變動

截至2022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2021年財務報表一併閱讀。

自截至2021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。

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2022年6月30日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	267,806	-	-	267,806	267,806
租賃負債	488	-	-	488	472
銀行借款	13,208	12,755	25,528	51,491	46,887
	<u>281,502</u>	<u>12,755</u>	<u>25,528</u>	<u>319,785</u>	<u>315,165</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2021年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及稅項)	291,700	-	-	291,700	291,700
租賃負債	1,703	200	-	1,903	1,857
銀行借款	13,605	13,068	31,899	58,572	52,540
	<u>307,008</u>	<u>13,268</u>	<u>31,899</u>	<u>352,175</u>	<u>346,097</u>

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計

本集團概無按公允價值計量之財務資產及負債。

由於該等金融資產及負債於短期內到期，即期金融資產及即期金融負債的賬面值與其公允價值相若。非流動銀行借款的公允價值與其賬面值相若，因為貼現影響並不重大。

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、發行新股份或要求擁有人供款。

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2022年6月30日及2021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2022年6月30日及2021年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

7 收入

服務類型	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	368,212	310,060
物業開發商增值服務	55,154	49,619
社區增值服務	36,726	27,165
	<u>460,092</u>	<u>386,844</u>
收入確認：		
— 一段時間	452,118	380,692
— 某個時間點	7,974	6,152
	<u>460,092</u>	<u>386,844</u>

截至2022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11%（截至2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	2,021	2,655
增值稅退稅	1,495	1,206
銀行存款利息收入	2,910	835
滯納金及罰款	(148)	(28)
其他	134	113
	<u>6,412</u>	<u>4,781</u>

9 其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌收益／(虧損)	9	(2,543)

10 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	243,005	211,290
清潔及安保開支	32,546	15,854
公用事業開支	23,997	20,417
維護開支	20,034	18,657
折舊及攤銷費	9,910	6,767
辦公及通訊開支	7,015	6,746
已售存貨成本	5,668	1,912
廣告及推廣開支	3,944	2,963
差旅及招待開支	3,338	3,375
綠化和園藝開支	2,715	2,579
稅費及附加費	2,310	2,185
家政和餐飲	1,828	1,460
專業服務費	1,344	1,301
銀行費用	1,015	2,015
短期租賃開支	671	649
殘疾人就業保障金	217	324
其他開支	488	747
服務及銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總額	<u>360,045</u>	<u>299,241</u>

11 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款利息開支	1,226	73
租賃負債利息開支	24	66
	<u>1,250</u>	<u>139</u>

12 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	29,743	27,746
遞延所得稅	(9,452)	(7,057)
	<u>20,291</u>	<u>20,689</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2022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2021年6月30日止六個月：無）。

本集團於中國營運的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2.5%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。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	65,679	60,070
已發行普通股加權平均數(千股)	611,709	611,386
每股基本盈利(人民幣元)	0.11	0.10

(b) 每股攤薄盈利

截至2022年及2021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2022年6月30日止六個月的任何中期股利(截至2021年6月30日止六個月：無)。

截至2021年12月31日止年度的末期股利每十股普通股79港仙，合共約48,325,000港元或約人民幣39,450,000元(經計及已發行的611,709,000股普通股)，已被董事會於2022年6月27日撤回。

15 物業及設備

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期初賬面淨值	28,784	18,847
收購一家附屬公司	-	4,971
添置	5,402	2,899
出售	(167)	(178)
折舊	(4,287)	(3,185)
期末賬面淨值	<u>29,732</u>	<u>23,354</u>
成本	63,777	48,333
累計折舊	<u>(34,045)</u>	<u>(24,979)</u>
賬面淨值	<u>29,732</u>	<u>23,354</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2022年6月30日止六個月(未經審核)				
期初賬面淨值	46,159	106,762	1,564	154,485
攤銷	(4,689)	—	(89)	(4,778)
期末賬面淨值	<u>41,470</u>	<u>106,762</u>	<u>1,475</u>	<u>149,707</u>
於2022年6月30日(未經審核)				
成本	56,704	106,762	1,856	165,322
累計攤銷	(15,234)	—	(381)	(15,615)
賬面淨值	<u>41,470</u>	<u>106,762</u>	<u>1,475</u>	<u>149,707</u>
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>

17 以權益法入賬的投資

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於合營企業的權益(a)	-	-
於聯營公司的權益(b)	5,476	5,472
	<u>5,476</u>	<u>5,472</u>

(a) 於合營企業的權益

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	-	229
應佔業績	-	(145)
	<u>-</u>	<u>(145)</u>
於6月30日	<u>-</u>	<u>84</u>

(b) 於聯營公司的權益

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	5,472	1,609
添置	-	4,000
應佔業績	4	46
	<u>5,476</u>	<u>5,655</u>
於6月30日	<u>5,476</u>	<u>5,655</u>

18 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	392,549	328,791
其他應收款項(b)	44,159	41,591
預付款項	157,925	5,227
	<u>594,633</u>	<u>375,609</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u>594,633</u>	<u>375,609</u>

(a) 貿易應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	469,871	389,945
減：減值撥備	(77,322)	(61,154)
	<u>392,549</u>	<u>328,791</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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	110,831	93,492
61-180天	105,395	89,275
181-365天	101,105	76,941
1-2年	90,446	89,736
2-3年	44,947	28,001
3-4年	8,373	4,648
4-5年	4,844	4,248
5年以上	3,930	3,604
	<u>469,871</u>	<u>389,945</u>

18 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	39,246	36,656
– 其他	5,612	5,524
	<u>44,858</u>	<u>42,180</u>
減：減值撥備	(699)	(589)
	<u>44,159</u>	<u>41,591</u>

19 受限制銀行存款、短期銀行存款及現金及現金等價物

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金(a)	420,347	633,061
減：受限制銀行存款(b)	(1,204)	(1,276)
減：短期銀行存款	–	(280,000)
	<u>419,143</u>	<u>351,785</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	213	147,258
人民幣	420,134	485,803
	<u>420,347</u>	<u>633,061</u>

(a) 上述銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率為0.30%（截至2021年6月30日止六個月：0.35%）。

(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。

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2021年1月1日、2022年1月1日及 2022年6月30日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>17,195</u>
已發行及繳足			
於2021年1月1日	600,000,000	6,000	5,128
發行股份	<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>
於2021年12月31日及2022年6月30日	<u>611,709,000</u>	<u>6,117</u>	<u>5,225</u>

21 非控股權益

於截至2022年6月30日止六個月及2021年12月31日止年度，概無擁有重大非控股權益的附屬公司。

22 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	52,791	61,277
其他應付款項		
– 公用事業費及其他應付款項(b)	56,030	53,027
– 業主維修基金(c)	40,170	41,822
– 已收按金(d)	74,053	87,548
– 應付工資	50,374	83,675
– 其他應付稅項	11,234	14,367
– 業務合併應付代價	27,079	28,839
– 其他	17,683	19,187
	276,623	328,465
	329,414	389,742

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60天	32,858	42,430
61-180天	12,728	13,424
181-365天	3,598	2,259
1年以上	3,607	3,164
	52,791	61,277

(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。

(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。

23 銀行借款

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
— 已抵押及擔保	46,887	52,540
減：於一年內到期或須按要求償還的款項(列為流動負債)	<u>(11,376)</u>	<u>(11,378)</u>
列為非流動負債的款項	<u>35,511</u>	<u>41,162</u>

截至2022年6月30日止六個月，年度銀行借款的加權平均實際利率為4.75%（2021年：4.75%）。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團一間附屬公司上海保集物業管理有限公司100%的股權已抵押，以獲取全部銀行借款餘額。該等銀行借款由沈先生及沈先生控制的實體共同擔保。

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	<u>614</u>	<u>582</u>

25 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
沈先生控制的實體		
－ 提供物業管理服務	7,308	6,720
－ 提供物業開發商增值服務	42,480	43,897
－ 租賃付款	83	76
－ 租賃負債利息支出	12	13
沈先生共同控制的實體		
－ 提供物業管理服務	268	154
－ 提供物業開發商增值服務	2,264	926
沈先生擁有重大影響力的實體		
－ 提供物業開發商增值服務	2,046	—

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。

25 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

截至2022年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止年度期間，佳源國際主要從事物業開發業務的若干附屬公司(「物業開發公司」)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後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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	133,301	99,684
－ 按金及代客戶付款	6,688	4,953
－ 貿易應付款項	98	126
－ 公用事業費及其他應付款項	2,874	2,641
－ 合約負債	-	370
－ 租賃負債	78	1,253
沈先生共同控制的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	4,304	3,549
－ 公用事業費及其他應付款項	124	182
沈先生擁有重大影響力的實體		
貿易性質及計入：		
－ 貿易應收款項	1,873	1,469
－ 公用事業費及其他應付款項	-	117

附註：

應付關聯方款項均為免息及按要求償還。

26 報告期後事項

2022年6月30日後未發生重大事件。