

First Service Holding Limited 第一服务控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2107



中期報告 2023



目 錄

2	公司資料
4	公司簡介
5	財務摘要
6	董事長報告
9	管理層討論與分析
20	其他資料
26	致第一服务控股有限公司董事會之審閱報告
27	綜合損益及其他全面收益表
29	綜合財務狀況表
31	綜合權益變動表
32	簡明綜合現金流量表
33	未經審核中期財務報告附註
52	釋義

董事會

執行董事

劉培慶先生
賈岩先生
金純剛先生
朱莉女士

非執行董事

張鵬先生(董事長)
龍哈先生

獨立非執行董事

孫靜女士
程鵬先生
陳晟先生

審核委員會

孫靜女士(主席)
程鵬先生
陳晟先生

薪酬委員會

程鵬先生(主席)
張鵬先生
孫靜女士

提名委員會

張鵬先生(主席)
程鵬先生
陳晟先生

公司秘書

伍秀薇女士(FCG, HKFCG) (於2023年6月20日獲委任)
司徒嘉怡女士(於2023年6月20日辭任)

授權代表

劉培慶先生
伍秀薇女士(於2023年6月20日獲委任)
司徒嘉怡女士(於2023年6月20日辭任)

註冊辦事處

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總部

中國北京
東城區
東直門外香河園路1號
萬國城MOMA
10號樓3層

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

香港法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥
香港
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
39樓3901-05室

公司資料

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
根據財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

開曼群島股份過戶登記總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102
Cayman Islands

香港證券登記處

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

廣發銀行北京東直門支行
中國北京
東城區東中街9號
東環廣場
A座1層

公司網站

www.firstservice.hk

第一服务控股(2107.HK)概述

第一服务控股，1999年於北京創立，並於2020年10月22日在聯交所主板上市，股份代號：2107，是一家集物業管理服務、社區運營服務、建築科技諮詢和產品研發、能源站運維為一體的綠色服務企業，定位於綠色科技+全生活場景產業家園運營商，致力於為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體驗。

第一服务控股佈局覆蓋中國大中城市，業態涉及住宅、別墅、辦公樓、醫院、高校、產業園區等。第一服务控股榮獲中國物業服務企業綜合實力TOP 18、住宅物業服務企業TOP 10、智慧物業服務領軍企業、紅色物業標杆企業、客戶滿意度模範企業及產業園區服務領先企業等多項榮譽。在管項目亦獲得建設部頒發的各類綠色建築及健康建築標識認證。

財務摘要

(未經審核)

截至6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	600,198	553,183
除稅前溢利	55,288	33,187
期內溢利	44,426	25,145
期內全面收益總額	51,110	35,899
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產	302,047	299,484
流動資產	1,110,033	1,069,825
資產總值	1,412,080	1,369,309
權益及負債		
本公司權益股東應佔權益	641,263	629,280
權益總額	693,066	674,407
非流動負債	7,122	28,214
流動負債	711,892	666,688
負債總額	719,014	694,902
權益及負債總額	1,412,080	1,369,309

各位夥伴：

本人謹代表董事會，欣然呈列本集團截至2023年6月30日止六個月的業務回顧及本集團的展望。

業績概覽

2023年上半年，是疫情影響消退與經濟秩序歸位的半年。物管行業穩中有進、進中有變，發展動能和預期前景良好，重返增長軌道，但仍階段性面臨疫情的後遺症和與擺脫房地產依賴帶來的挑戰。在市場波動不斷、競爭日趨激烈的環境下，第一服务控股依託多年穩健發展的勢能，以品質為基礎，以服務為基石，全力擴大品牌影響力，持續積累客戶口碑和區域知名度，集中優勢拓展第三方業務。2023年，本公司以「擴規模、夯專業、提經營」作為年度目標，開啟發展新篇章。

收益持續增長，盈利結構優化

2023年上半年，本公司實現總收益人民幣600.2百萬元，同比增長8.5%。其中物管服務收益人民幣415.6百萬元，同比增長15.0%，增值服務收益人民幣108.3百萬元，同比增長13.3%，綠色人居解決方案收益人民幣76.3百萬元，同比減少20.6%。本公司積極應對市場變化，優化業務結構，提升項目品質，實現穩步增長。同時，加大推進精細運營力度，毛利率較上年同期提升約3.1個百分點至28.2%，行政開支與收益比率較上年同期下降約2.2個百分點至14.2%，2023年上半年的期內溢利較上年同期提升約76.7%至人民幣44.4百萬元。

挖掘存量市場，聚焦優質業態

截至2023年6月30日，本公司合約建築面積約為74.2百萬平方米，同比增長2.8%，在管建築面積約為53.1百萬平方米，同比增長7.1%，規模實現穩步增長。2023年上半年，本公司集中發力存量市場，聚焦高端住宅及公眾項目，收縮收益欠佳的商業項目。公眾項目優勢凸顯、拓展成績優異，公眾物業的合約建築面積較上年同期增長約13.5百萬平方米。

董事長報告

提升管理密度，強化獨立能力

2023年上半年，本公司綜合自身資源稟賦及戰略方向，佈局重點城市群，提升城市管理密度。截至2023年6月30日，本公司於中國23個省(自治區、直轄市)的95個城市訂約提供物業管理服務，聚焦北京、太原、長沙等核心城市。本公司加強培養專業高效的市場拓展團隊，發揮區域資源及品牌優勢，在第三方項目拓展中取得突破。截至2023年6月30日，本公司來自第三方的合約建築面積佔比達64.7%，較上年同期提升3.7個百分點，業務獨立性進一步提高。

堅持以客為心，踐行社會責任

本公司始終把為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體驗作為自身使命，踐行以客為心的服務理念，積極提升服務質量、主動承擔社會責任。2023年上半年，本公司陸續開展了紅色物業共建、設立黨支部19個，打造參觀動線101個，打造樣板項目18個，組織業主懇談會100場次，舉辦社區文化活動644場，補種苗木超過100,000平方米。在中指研究院2023年中國物業企業百強評選中，我們名列中國物業百強TOP 19，並獲得中物智庫和中物研究院聯合頒發的中國上市物企最佳ESG實踐榮譽。

展望

2023年下半年，本公司將秉承「科技人居、舒適服務」的服務理念，深挖存量市場、精細運營管理、聚焦服務質量、開拓多元服務，綜合提升市場競爭力，實現高質量、可持續發展。本公司將實施下列策略：

品質化規模生長

規模生長依然是本公司的核心目標之一，同時更加注重規模與品質的協同。2023年下半年，在市場拓展方面，本公司將聚焦十大城市進行深耕，以核心城市為中心輻射周邊，搶佔存量市場機遇。本公司強調拓展和穩盤並舉，住宅和公建並進，拓寬管理業態，實現資源協同。在運營管理方面，本公司將圍繞樣板項目打造計劃提升專業化、標準化、精細化管理能力；堅持文化活動品牌主線，提升響應速度、響應質量，升級客戶體驗；同時，以社區為主導，以業主共同參與為基礎，以服務中心為執行單位，探討研究「共建、共治、共享」的新型服務模式。

多元化收入提升

收入的增長與本公司主業佈局的拓展息息相關，亦將是接下來的發力重點之一。2023年下半年，在基礎物管方面，本公司將重視品牌建設，擴大品牌影響力；聚焦品質控制，提升客戶滿意度；精益運營管理，實現降本增效。全面推動基礎服務高質量發展，為多元化服務發展奠定基石。在增值服務方面，本公司將夯實空間資源、社區零售、到家服務、美居服務等現有業務，同時錨定安全食品供應鏈、自媒體孵化及公域流量開拓等創新賽道。城市服務方面，仍作為我們持續關注的領域，致力於輸出以城市、鄉鎮、街道為主體的全局化+集約化+精細化+科技化的城市服務產品體系，實現傳統物業服務與城市服務協同共進。

組織化管理創新

組織建設和管理創新決定了企業的經營效率和管理效能，是企業的內功所在。2023年下半年，在管理創新方面，本公司將進一步升級信息化系統，通過數字化科技手段，升級流程與標準化管理，提升內部溝通效率；推行片區化管控模式，通過集約化作業方式，實現人員共享和人效提升。在人才培養方面，本公司將積極踐行「五才」戰略，加強後備人才梯隊的建設與培養，持續推進培訓賦能與專業提升，激發組織活力、人才活力，構建可持續成長團隊，為本公司發展培養新動能。

致謝

董事會謹此衷心感謝股東、客戶及供貨商的持續支持及信任。董事會亦謹此感謝全體職員及管理團隊以彼等專業素質、誠信原則及恪盡職守落實本集團策略。

董事長

張鵬

2023年8月30日

管理層討論與分析

收益

我們主要透過三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)增值服務及(iii)綠色人居解決方案產生收益。我們的收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣553.2百萬元增加約8.5%至2023年同期的人民幣600.2百萬元。

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	415,586	69.2	361,512	65.3
增值服務	108,349	18.1	95,619	17.3
綠色人居解決方案	76,263	12.7	96,052	17.4
總計	600,198	100.0	553,183	100.0

物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝、維修及保養服務。物業管理服務收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣361.5百萬元增加約15.0%至2023年同期的人民幣415.6百萬元。該增加主要由於我們積極擴張，在管總建築面積增加。

下表載列截至所示日期或所示期間按物業類型劃分的合約物業管理項目總數／在管項目總數及合約總建築面積／在管總建築面積明細：

合約項目	於6月30日或截至該日止六個月											
	2023年					2022年						
	在管項目		在管項目			在管項目		在管項目				
數目	合約總建築面積	數目	在管總建築面積	數目	合約總建築面積	數目	在管總建築面積	數目	合約總建築面積	數目	在管總建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
住宅物業	244	52,071	70.2	186	33,111	62.4	244	50,175	69.5	158	28,005	56.5
公眾物業	206	20,243	27.3	186	18,616	35.1	131	6,698	9.3	131	6,698	13.5
商業及其他物業	60	1,841	2.5	54	1,362	2.5	185	15,290	21.2	182	14,864	30.0
總計	510	74,155	100.0	426	53,089	100.0	560	72,163	100.0	471	49,567	100.0

管理層討論與分析

於2023年上半年，本集團專注於市場擴張及質量管理，以打造更多優質項目及擴大業務規模。我們集中發力存量物業市場，以住宅物業項目為基石，同步着力公眾物業。上半年住宅物業穩中有進，截至2023年6月30日，住宅物業的合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長3.8%及18.2%。同時，公眾物業拓展優異，截至2023年6月30日，公眾物業的合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長202.2%及177.9%。此外，考慮到長期發展，本集團戰略收縮一些收益不佳的商業項目，因此商業及其他物業的合約建築面積及在管建築面積顯著下降。

下表載列截至所示日期或所示期間按項目來源劃分的合約物業管理項目總數／在管項目總數及合約總建築面積／在管總建築面積明細：

	於6月30日或截至該日止六個月											
	2023年						2022年					
	合約項目		在管項目				合約項目		在管項目			
	數目	合約總建築面積	數目	在管總建築面積		數目	合約總建築面積	數目	在管總建築面積			
	千平方米	%	千平方米	%		千平方米	%	千平方米	%			
當代置業集團 ⁽¹⁾	93	23,008	31.0	74	15,238	28.7	92	22,064	30.6	61	13,779	27.8
控股股東的其他聯繫人 ⁽²⁾	11	3,203	4.3	10	1,129	2.1	20	6,047	8.4	7	1,329	2.7
第三方	406	47,944	64.7	342	36,722	69.2	448	44,051	61.0	403	34,459	69.5
總計	510	74,155	100.0	426	53,089	100.0	560	72,163	100.0	471	49,567	100.0

附註：

- (1) 當代置業集團指當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)及其附屬公司。
- (2) 包括來自控股股東(定義見上市規則)的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團有限公司、第一摩碼資產管理(北京)有限公司及極地控股有限公司以及彼等各自的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)獲取的項目。

2023年上半年，本集團專注於拓展第三方項目以加強獨立性。截至2023年6月30日，第三方合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長8.8%及6.6%。本集團發揮區域資源和品牌優勢，在第三方公眾物業領域取得突破。

管理層討論與分析

增值服務

我們主要向非業主、業主及住戶提供五類增值服務，即(i)協銷服務、(ii)前期規劃及設計諮詢服務、(iii)停車場管理服務、(iv)家居服務，及(v)公共區域租賃服務。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的增值服務收益：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向非業主提供增值服務				
協銷服務	8,327	7.7	10,549	11.0
前期規劃及設計諮詢服務	3,575	3.3	2,510	2.6
小計	11,902	11.0	13,059	13.6
社區增值服務				
停車場管理服務	37,142	34.3	36,289	38.0
家居服務	50,816	46.9	38,411	40.2
公共區域租賃服務	8,489	7.8	7,860	8.2
小計	96,447	89.0	82,560	86.4
總計	108,349	100.0	95,619	100.0

增值服務收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣95.6百萬元增加約13.3%至2023年同期的人民幣108.3百萬元。該增加乃由於我們在戰略上更專注於我們的社區增值服務。家居服務於上半年取得重大突破，實現收益人民幣50.8百萬元，較去年同期增長約32.3%。

綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案，包括(i)能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種替代選擇；及(ii)系統安裝及產品銷售，我們設計及安裝能源系統以提升室內舒適度，及銷售我們自主開發的恐龍系列產品，其具備單獨整合新風通風、溫度調節、濕度調節及空氣淨化等綜合能力。

管理層討論與分析

下表載列於所示期間按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	72,061	94.5	69,981	72.8
系統安裝及產品銷售 ^{附註}	4,202	5.5	26,071	27.2
總計	76,263	100.0	96,052	100.0

附註：考慮到綠色人居解決方案服務各類服務的業務規模相對較小，來自系統安裝服務及恐龍系列產品銷售的收益被歸入一組，以向股東及投資者提供更有意義的資料。

綠色人居解決方案收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣96.1百萬元減少約20.6%至2023年同期的人民幣76.3百萬元。該減少主要由於我們作出策略性調整，減少系統安裝服務及恐龍系列產品銷售的資源投入，以應對不斷變化的市場環境及改善現金流。

銷售成本

銷售成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣414.1百萬元增加約4.1%至2023年同期的人民幣431.0百萬元，主要由於我們的業務擴張。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣139.1百萬元增加約21.7%至2023年同期的人民幣169.2百萬元。毛利率由截至2022年6月30日止六個月的25.1%增加至2023年同期的28.2%。

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	99,465	23.9	70,698	20.4
增值服務	51,518	47.5	45,378	43.8
綠色人居解決方案	18,260	23.9	22,993	24.3
總計	169,243	28.2	139,069	25.1

物業管理服務的毛利率約為23.9%，較去年同期增加約3.5個百分點，主要由於戰略調整帶來高質量、高毛利項目的增長，以及成本控制能力提升。

管理層討論與分析

增值服務的毛利率約為47.5%，較去年同期增加約3.7個百分點，主要得益於疫情影響消退後，本公司加強對增值服務的管理，從而提升管理效益。

綠色人居解決方案的毛利率約為23.9%，與去年同期相比維持相對穩定。

其他收入

其他收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣11.0百萬元減少約31.2%至2023年同期的人民幣7.6百萬元，主要由於政府補助減少。

銷售開支

銷售開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣5.4百萬元增加約42.2%至2023年同期的人民幣7.7百萬元，主要由於市場拓展的相關費用有所增加。

行政開支

行政開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣90.8百萬元減少約6.1%至2023年同期的人民幣85.3百萬元，主要由於實施一系列降本增效措施，相關費用控制在更合理的水準。

貿易及其他應收款項及合約資產的減值虧損

貿易及其他應收款項及合約資產的減值虧損由截至2022年6月30日止六個月的人民幣19.6百萬元增加約42.5%至2023年同期的人民幣28.0百萬元，主要由於我們的業務擴張，貿易及其他應收款項增加。

所得稅

所得稅由截至2022年6月30日止六個月的人民幣8.0百萬元增加約35.1%至2023年同期的人民幣10.9百萬元。該增加主要由於應課稅利潤增加。

期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣25.1百萬元增加約76.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣44.4百萬元。

貿易及其他應收款項

截至2023年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣565.4百萬元，較截至2022年12月31日的人民幣518.5百萬元增加約9.0%。該增加主要由於我們的業務擴張。

管理層討論與分析

貿易及其他應付款項

截至2023年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣397.6百萬元，較截至2022年12月31日的人民幣368.3百萬元增加約7.9%。該增加主要由於我們的業務擴張。

商譽

截至2023年6月30日，商譽為人民幣181.7百萬元，來自2021年3月的大連亞航物業管理有限公司(「大連亞航」)及青島洛航企業管理有限公司(「青島洛航」)收購事項，以期通過整合收購公司至本集團現有物業管理業務，產生協同效力和效益，預期將幫助本集團在中國更為高效、有效地競爭。

或然代價

截至2023年6月30日，本集團的或然代價合共為人民幣32.9百萬元，來自收購大連亞航和青島洛航的業績承諾條款。詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日、2021年3月30日及2023年8月1日的公告。本集團的或然代價維持相對穩定，截至2022年12月31日及2023年6月30日分別為人民幣32.3百萬元及人民幣32.9百萬元。

資本架構

我們的總資產由截至2022年12月31日的人民幣1,369.3百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣1,412.1百萬元。我們的總負債由截至2022年12月31日的人民幣694.9百萬元增加至截至2023年6月30日的人民幣719.0百萬元。資產負債率由截至2022年12月31日的50.7%增加至截至2023年6月30日的50.9%。

流動比率(即截至有關日期的流動資產除以流動負債)由截至2022年12月31日的1.60減少至截至2023年6月30日的1.56。

流動資金、資本資源及資本負債率

本集團採取平穩審慎方式，制定其財務及庫務政策，以期維持最佳財務狀況及最小財務風險。本集團定期檢討其資金需求，以維持足夠財務資源，支援其現有業務經營以及未來投資和擴張計劃。截至2023年6月30日止六個月，我們主要透過內部資源及與股份於聯交所上市有關的股份的全球發售所得款項為營運撥資。我們主要將現金用於支付員工成本、服務及物料購置以及其他營運資金需求。我們的現金及現金等價物主要以人民幣計值，由截至2022年12月31日的人民幣396.1百萬元減少約9.1%至截至2023年6月30日的人民幣360.2百萬元。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2022年12月31日的0.85%減少至截至2023年6月30日的0.52%。截至2023年6月30日的計息借款包括一間公司(由張鵬先生控制)代本集團支付一筆銀行貸款的期末結餘，金額為人民幣3.6百萬元(2022年12月31日：人民幣5.8百萬元)，按年利率4.35%計息。

管理層討論與分析

資本開支

我們的資本開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣4.3百萬元減少約46.5%至2023年同期的人民幣2.3百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備、軟件及運營權。

債務

銀行貸款

截至2023年6月30日，本集團並無任何未償還銀行貸款或任何銀行信貸(截至2022年12月31日：無)。

或然負債

截至2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債、擔保或本集團任何成員公司並無牽涉懸而待決或遭威脅提出而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或申索。

中期股息

截至2022年12月31日止年度之末期股息為每股3.00港仙，即合共30.0百萬港元，已於2023年6月20日舉行的本公司股東週年大會上批准，並於2023年7月18日以現金支付。

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

資產抵押

截至2023年6月30日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

報告期後重大事項

2023年6月30日後並無可能對本集團截至本中期報告日期的經營及財務表現造成重大影響的重大事項。

外匯風險與對沖

本集團主要在中國內地經營業務，大部分交易以人民幣列值及結算。本集團並未對沖其外匯風險，但將密切監控該風險，並將於必要時採取措施以確保外匯風險可控。

管理層討論與分析

重大收購事項及未來重大投資計劃

於2022年11月21日，本公司(作為買方)與景至有限公司(「景至」)及鉑願有限公司(「鉑願」)(作為賣方，「賣方」)訂立股份轉讓協議，內容有關本公司收購世紀金源服務集團有限公司8%已發行股本(「世紀金源收購事項」)。於2023年3月30日，本公司與賣方訂立補充協議，將最後終止日延長至2023年12月31日。世紀金源收購事項須待上述股份轉讓協議所載先決條件達成後，方告完成。於本中期報告日期，世紀金源收購事項尚未完成。本公司將適時作出進一步公告。詳情亦請參閱本公司日期為2022年11月21日、2023年3月30日及2023年6月20日的公告，以及本公司日期為2023年5月31日的通函。

於2023年5月4日，本公司之間接全資附屬公司第一物業服務安徽有限公司與安徽沛繁創業投資有限公司(「合營夥伴」)訂立合營協議(「合營協議」)，內容有關根據中國法律成立合營公司(「合營公司」)。根據合營協議及截至本中期報告日期，合營公司由本集團及合營夥伴分別擁有50%及50%權益，主要從事提供物業管理服務、非居住房地產租賃、勞務服務、停車場服務、建築物清潔服務及城市綠化管理服務等相關業務。詳情請參閱本公司日期為2023年5月4日的公告。

除上文所披露者外，本集團於截至2023年6月30日止六個月並無對附屬公司、聯營公司及合營企業進行任何重大收購及出售。此外，除招股章程中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購重大資本資產或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

公司資料

本公司於2020年1月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份於2020年10月22日於聯交所主板上市。

僱員

截至2023年6月30日，我們共有4,013名僱員，所有僱員均在中國。

我們的成功取決於我們吸引、挽留和激勵符合資格人員的能力。我們僱員的薪酬待遇一般包括薪金及酌情花紅。我們按資歷及年資等因素釐定僱員薪酬。僱員亦可獲得福利，包括醫療、退休福利、工傷保險及其他雜項福利。我們向僱員作出強制性社保基金供款，以提供退休、醫療、工傷、生育及失業福利。

管理層討論與分析

我們相信，僱員的長期可持續發展乃本集團業績長期增長的重要因素。我們實施(i)「匠才生」招聘培養計劃招聘本科及以上的應屆畢業生，從而為本公司提供長期核心人才庫，(ii)「將才計劃」，從外部尋找並引進成熟的業務及管理人才，(iii)「星光培訓計劃」，保證為內部員工晉升提供系統的培訓，(iv)「星級評定計劃」，構建分化薪金機制，以吸引外部人才，挽留內部傑出職員，及(v)「長征計劃」，專注於僱員的長期成長，包括營造合規化敬業度的環境、關注核心人才的活力、成立僱員關懷小組及績效指導小組以開展僱員關懷及績效輔導，組織溫度沉澱服務文化、完善內部人才流動機制，並設計與績效有關聯的價值評價機制及激勵問責制度。我們還啟動「風禾計劃」，高度重視本公司高級管理人員和執行人員的自我提升，為本公司管理層打下紮實基礎，以此維持本公司快速、健康發展。此外，我們已採納一項激勵合資格僱員的購股權計劃(定義見下文)及挽留合資格人士的股份獎勵計劃(定義見下文)。

無重大變動

自2023年4月27日刊發本集團截至2022年12月31日止年度的經審計財務報表以來，本集團的業務無重大變動。

所得款項用途

本公司於2020年10月22日在聯交所上市。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，已經及建議根據(i)招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及(ii)本公司日期為2022年6月10日有關所得款項用途變動的廣告所載的所得款項擬定用途使用。下表載列截至2023年6月30日全球發售⁽¹⁾所得款項淨額用途的情況：

所得款項擬定用途	佔所得款項 擬定用途 百分比 (%)	全球發售 所得款項 擬定用途	截至2023年	截至2023年	未動用結餘 的時間表
			6月30日 已動用所得 款項金額 (百萬港元)	6月30日 未動用所得 款項金額	
戰略收購或投資物業管理公司	50.0	285.6	205.8	79.8	2023年底前
以現金股息方式向股東分派 ⁽²⁾	20.0	114.2	67.7	46.5	2023年底前
派付截至2021年12月31日止年度 的末期股息 ⁽²⁾	11.9	67.7	67.7	-	-
派付下一財政年度的股息 ⁽²⁾	8.1	46.5	-	46.5	2023年底前

管理層討論與分析

所得款項擬定用途	佔所得款項 擬定用途 百分比 (%)	全球發售 所得款項 擬定用途	截至2023年	截至2023年	未動用結餘 的時間表
			6月30日 已動用所得 款項金額 (百萬港元)	6月30日 未動用所得 款項金額	
研究及開發綠色科技	5.0	28.6	–	28.6	2023年底前
升級恐龍1號及2號	1.0	5.7	–	5.7	2023年底前
升級恐龍3號	2.0	11.4	–	11.4	2023年底前
研究與地源熱泵系統有關的 跨季節能源存儲功能	0.75	4.3	–	4.3	2023年底前
研究通過物聯網系統、大數據及 人工智能技術經營能源站的 自動化方法	1.25	7.1	–	7.1	2023年底前
發展智慧社區及提升我們的資訊 科技系統	10.0	57.1	11.0	46.1	2023年底前
升級內部系統	2.8	16.0	3.2	12.8	2023年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	7.8	33.3	2023年底前
吸引及培養人才	5.0	28.6	23.9	4.7	2023年底前
擴大「將才計劃」及「匠才生計劃」 的招聘活動	4.175	23.9	23.9	–	–
補充現有培訓項目	0.825	4.7	–	4.7	2023年底前
一般業務運營及營運資金	10.0	57.1	57.1	–	–
總計	100.0	571.2	365.5	205.7	

管理層討論與分析

附註：

- (1) 表中的數字乃概約數字且受限於約整調整。
- (2) 全球發售所得款項淨額的最高20.0%（或114.2百萬港元）原定用於投資能源運維項目及獲得能源運維權已變更為通過現金股息的方式向股東分派。詳情請參閱本公司日期為2022年6月10日的公告。
- (3) 倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘本公司無法按擬定計劃實施計劃的任何部分，本公司可能會在符合其最佳利益的前提下，將該等資金暫時用於投資短期理財產品。在此情況下，本公司將遵守上市規則項下的適當披露規定。本公司將繼續按招股章程披露的方式使用未動用所得款項淨額以及投資理財產品獲得的收益。

遵守企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。本公司已採納企業管治守則作為其管治守則。於截至2023年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2023年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

審核委員會及審閱財務報表

本公司已成立審核委員會，並遵照企業管治守則訂明其書面職權範圍。截至本中期報告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即孫靜女士(主席)、程鵬先生及陳晟先生(孫靜女士擁有適當的專業資格及會計及相關財務管理專業知識)。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。

審核委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並審閱截至2023年6月30日止六個月的中期業績，且認為中期業績的編製符合適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定，並已相應作出適當披露。

董事資料之變動

於截至2023年6月30日止六個月，董事確認概無資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司已委託股份獎勵計劃的受託人在市場上購買合計10,270,000股股份，總代價約為人民幣4.9百萬元。於截至2023年6月30日止六個月，概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2023年6月30日，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有29,020,000股股份。

除上文所披露者外，於截至2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

其他資料

所得款項用途

本公司於2020年10月22日在聯交所上市。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，已經及建議根據(i)招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及(ii)本公司日期為2022年6月10日有關所得款項用途變動的公告所載的所得款項擬定用途使用。所得款項截至報告期間末的動用情況載於本中期報告管理層討論與分析中「所得款項用途」一節內。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2023年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條已記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	持有的 股份數目 ⁽⁶⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
張鵬 ⁽⁵⁾	實益擁有人	8,225,000	0.82%
	受控制法團權益 ⁽²⁾	170,777,250	17.08%
劉培慶	實益擁有人	310,000	0.03%
	受控制法團權益 ⁽³⁾	10,988,750	1.10%
龍哈	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	10,511,250	1.05%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.07%
賈岩	實益擁有人	4,499,977	0.45%
金純剛	實益擁有人	1,007,282	0.10%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以於2023年6月30日本公司已發行股份數目之值。
- (2) 股份以張鵬先生全資擁有的皓峰的名義登記。因此，張鵬先生被視為於皓峰持有的全部股份中擁有權益。
- (3) 股份以劉培慶先生全資擁有的劉培慶管理的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於劉培慶管理持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 股份以龍哈先生全資擁有的龍哈管理的名義登記。因此，龍哈先生被視為於龍哈管理持有的全部股份中擁有權益。
- (5) 張鵬先生連同張雷先生作為一致行動集團共同於513,929,000股股份中擁有權益，佔本公司於2023年6月30日已發行股份數目約51.39%。
- (6) 所述所有權益均為好倉。

2. 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的股本金額	概約股權百分比 ⁽¹⁾
張鵬	第一人居 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 1,317,397 元	3.8%
賈岩	第一人居 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 1,221,853 元	3.5%

附註：

(1) 第一人居為本公司的非全資附屬公司，因而為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有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或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2023年6月30日，據董事所深知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽⁹⁾	於本公司的概約權益百分比 ⁽¹⁾
張雷 ⁽²⁾	受控制法團權益	334,926,750	33.49%
于金梅 ⁽³⁾	配偶權益	334,926,750	33.49%
世家集團 ⁽²⁾	實益擁有人	334,926,750	33.49%
Vistra Trust (Hong Kong) Limited ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受託人	264,000,000	26.40%
王玉娟 ⁽⁶⁾	配偶權益	179,002,250	17.90%
皓峰 ⁽⁷⁾	實益擁有人	170,777,250	17.08%
黃濤 ⁽⁵⁾	可影響受託人如何行使其酌情權的酌情信託成立人	158,400,000	15.84%
鉅願 ⁽⁵⁾	實益擁有人	158,400,000	15.84%
悦深有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	158,400,000	15.84%

其他資料

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽⁹⁾	於本公司的 概約權益百分比 ⁽¹⁾
黃世熒 ⁽⁴⁾	可影響受託人如何行使其酌情權的 酌情信託成立人	105,600,000	10.56%
景至 ⁽⁴⁾	實益擁有人	105,600,000	10.56%
樂行有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	105,600,000	10.56%
CDH Griffin ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
East Oak ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
Access Star ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波潤永 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波維均 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津浩永 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津維遠 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津泰鼎 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
鼎暉股權投資 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
上海鼎暉耀家 ⁽⁸⁾	實益擁有人	86,424,000	8.64%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以於2023年6月30日本公司已發行股份數目之值。
- (2) 世家集團控股有限公司(「**世家集團**」)由張雷先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張雷先生被視為於世家集團於截至2023年6月30日持有的334,926,750股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，于金梅女士(張雷先生的配偶)被視為於張雷先生被視為擁有權益的334,926,750股股份中擁有權益。
- (4) 景至於105,600,000股股份中擁有權益。景至分別由樂行有限公司擁有99%及悠光有限公司擁有1%。樂行有限公司由Leading Trend Family Trust持有，Leading Trend Family Trust的創始人及財產授予人為黃世熒先生。Vistra Trust (Hong Kong) Limited為Leading Trend Family Trust的受託人，而黃世熒先生及其家族成員均為Leading Trend Family Trust的受益人。因此，Vistra Trust (Hong Kong) Limited、樂行有限公司及黃世熒先生各自被視為於景至持有的105,600,000股股份擁有權益。
- (5) 鉞願於158,400,000股股份中擁有權益。鉞願分別由悅深有限公司擁有99%及至雅有限公司擁有1%。悅深有限公司由Sparkle Fortune Family Trust持有，Sparkle Fortune Family Trust的創始人及財產授予人為黃濤先生。Vistra Trust (Hong Kong) Limited為Sparkle Fortune Family Trust的受託人，而黃濤先生及其家族成員均為Sparkle Fortune Family Trust的受益人。因此，Vistra Trust (Hong Kong) Limited、悅深有限公司及黃濤先生各自被視為於鉞願持有的158,400,000股股份擁有權益。
- (6) 根據證券及期貨條例，王玉娟女士(張鵬先生的配偶)被視為於張鵬先生被視為擁有的179,002,250股股份中擁有權益。

- (7) 皓峰由張鵬先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張鵬先生被視為於皓峰持有的170,777,250股股份中擁有權益。
- (8) 根據截至本中期報告日期提交予聯交所的權益披露表及公開獲取的信息，鼎暉股權投資管理(天津)有限公司(「**鼎暉股權投資**」)為上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)(「**上海鼎暉耀家**」)的普通合夥人。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司(「**天津泰鼎**」)擁有85.4%。天津泰鼎由天津維遠投資管理有限公司(「**天津維遠**」)及天津浩永投資管理有限公司(「**天津浩永**」)分別擁有45%及55%。天津維遠由寧波經濟技術開發區維均投資諮詢有限公司(「**寧波維均**」)全資擁有。寧波維均由Access Star Company Limited(「**Access Star**」)全資擁有。天津浩永由寧波經濟技術開發區潤永投資諮詢有限公司(「**寧波潤永**」)全資擁有。寧波潤永由East Oak Company Limited(「**East Oak**」)全資擁有。CDH Griffin Holdings Company Limited(「**CDH Griffin**」)擁有Access Star及East Oak各自85%的股份權益。因此，根據證券及期貨條例，鼎暉股權投資、天津泰鼎、天津維遠、天津浩永、寧波潤永、寧波維均、East Oak、Access Star及CDH Griffin被視為於上海鼎暉耀家持有的86,424,000股股份中擁有權益。
- (9) 所述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事並不知悉任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指登記冊內的權益或淡倉。

購股權計劃

購股權計劃由股東於2020年9月25日有條件批准及採納，並於上市後生效。購股權計劃的目的在於給予本公司一個途徑獎勵已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的董事、僱員或高級職員(「**合資格人士**」)及挽留僱員，以及鼓勵僱員致力於提升本公司的價值及推動本公司長遠發展。購股權計劃將本公司的價值與參與者的利益連繫起來，讓參與者與本公司共同發展，並提升本公司的企業文化。

除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自2020年9月25日起計十年期間內有效，於本中期報告日期，尚餘有效期為七年。因行使根據購股權計劃及股份獎勵計劃以及當時已有的所有其他股份計劃將授出的所有購股權而可予發行的最高股份數目，不得超過上市日期已發行股份總數的10%。

行使價應由董事會全權酌情釐定且應知會合資格人士，並於任何情況下不得低於以下各項的較高者：(i)股份於要約日期的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)要約日期股份的面值。自採納購股權計劃至截至2023年6月30日止，本公司並無授出或同意授出任何購股權，因此截至2023年1月1日及2023年6月30日，並無未行使的購股權，截至2023年6月30日止六個月，亦無購股權獲行使、註銷或失效。

截至2023年1月1日及2023年6月30日，根據購股權計劃可供進一步授出的新股份總數為100,000,000股，分別佔本公司截至2023年1月1日及2023年6月30日已發行股本的10%，而本公司尚未採納服務提供者分項限額。

由於報告期內概無根據購股權計劃授出購股權，報告期內可就購股權計劃授出的購股權而發行的股份數目除以報告期內已發行股份的加權平均數為無。

其他資料

股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納股份獎勵計劃，以表彰董事會或其授權人士全權酌情認為已為或將為本集團做出貢獻的任何個別人士，為本集團的(a)僱員(全職或兼職)，或(b)董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)、高級人員、顧問、諮詢人，或(c)本集團任何成員公司的分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營業務夥伴或服務供應商以及彼等各自的僱員，並向彼等提供鼓勵以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。股份獎勵計劃將自2021年5月10日起計十年期間內有效，於本中期報告日期，尚餘有效期為七年七個月。股份獎勵計劃授予的獎勵來源為現有股份，本公司不會根據股份獎勵計劃發行新股。倘董事會向獲選參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)獎勵股份後將導致根據股份獎勵計劃已獎勵的股份面值相等於或大於本公司不時已發行股本的10%，董事會不得進一步獎勵任何有關數目的股份。根據股份獎勵計劃可獎勵一名獲選參與者的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。自採納股份獎勵計劃以來及截至2023年6月30日止六個月，概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2023年6月30日，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有29,020,000股股份。

本公司於2021年7月29日已獲告知本公司其中一名控股股東雪松集團管理有限公司(「**雪松集團**」)已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃(「**雪松股份獎勵計劃**」)，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。獎勵股份將以雪松集團實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據雪松股份獎勵計劃授出獎勵股份而發行任何新股份。於2021年，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的可供授出的所有股份。截至2023年6月30日止六個月，概無根據雪松股份獎勵計劃授出任何獎勵。

約整

本中期報告所載之若干金額及百分比數字已作四捨五入之調整。任何表格所列總數與數額總和的任何差異皆因約整所致。

董事購買股份或債權證之權利

於報告期間，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授權透過購入本公司股份或債權證而得益，亦無董事行使任何該等權利，而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他公司之該等權利。

致第一服务控股有限公司董事會之審閱報告



致第一服务控股有限公司董事會之審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審核第27至51頁所載的中期財務報告，當中包括第一服务控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2023年6月30日的綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定。董事負責根據國際會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

吾等之責任是根據吾等之審閱，對中期財務報告作出意見，僅向整體董事會報告吾等之結論，而根據雙方協定之條款，本報告不得用作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱中期財務報告包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並進行分析及其他審閱工作程序。審閱的範圍遠小於根據香港審閱準則進行審閱的範圍，故不能使吾等保證吾等將知悉在審閱中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審閱意見。

結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信於2023年6月30日的中期財務報告在各重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2023年8月30日

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	3	600,198	553,183
銷售成本		(430,955)	(414,114)
毛利		169,243	139,069
其他收入	4	7,592	11,033
銷售開支		(7,723)	(5,430)
行政開支		(85,292)	(90,833)
貿易及其他應收款項及合約資產減值虧損		(27,961)	(19,622)
融資成本		(165)	(1,071)
應佔聯營公司虧損		(401)	–
應佔合營企業之溢利		(5)	41
除稅前溢利	5	55,288	33,187
所得稅	6	(10,862)	(8,042)
期內溢利		44,426	25,145
期內其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)			
計量的股本投資 — 公平值儲備變動淨額(不可撥回)		(234)	60
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算本集團呈列貨幣所產生的匯兌差額		6,918	10,694
期內其他全面收益		6,684	10,754
期內全面收益總額		51,110	35,899

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
下列人士應佔溢利：			
本公司權益股東		36,976	20,708
非控股權益		7,450	4,437
期內溢利		44,426	25,145
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		43,660	31,462
非控股權益		7,450	4,437
期內全面收益總額		51,110	35,899
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣元)		0.0376	0.0208

第33至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息之詳情載列於附註11內。

綜合財務狀況表

於2023年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		15,607	15,557
物業、廠房及設備		14,927	14,954
無形資產		37,444	39,661
商譽	12	181,696	181,696
於合營企業的權益		32	37
於聯營公司的權益		4,206	4,607
其他金融資產		3,854	4,165
遞延稅項資產		44,281	38,807
		302,047	299,484
流動資產			
存貨		813	813
合約資產		16,357	21,054
貿易及其他應收款項	8	565,397	518,496
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的金融資產		143,456	107,620
受限制現金	9	22,205	24,277
現金及現金等價物	9	360,206	396,074
其他流動資產		1,599	1,491
		1,110,033	1,069,825
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	397,573	368,317
合約負債		270,557	279,646
即期稅項		10,855	7,046
或然代價 — 即期部分		32,907	11,679
		711,892	666,688
流動資產淨額		398,141	403,137
總資產減流動負債		700,188	702,621

第33至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2023年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		7,122	7,559
或然代價 — 長期部分		—	20,655
		7,122	28,214
資產淨額			
		693,066	674,407
資本及儲備			
股本	11(b)	1	1
儲備		641,262	629,279
本公司權益股東應佔總權益		641,263	629,280
非控股權益		51,803	45,127
權益總額		693,066	674,407

已於2023年8月30日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶
董事

朱莉
董事

第33至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔										非控股權益	權益總額
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	僱員股份信託 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	公平值儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2022年1月1日結餘		1	589,130	(7,093)	(65,822)	23,566	(11,960)	(380)	110,036	637,478	36,042	673,520
截至2022年6月30日止六個月之 權益變動：												
期內溢利		-	-	-	-	-	-	20,708	20,708	20,708	4,437	25,145
期內其他全面收益		-	-	-	-	10,694	60	-	10,754	10,754	-	10,754
全面收益總額		-	-	-	-	10,694	60	20,708	31,462	31,462	4,437	35,899
就上一年度批准之股息	11(a)	-	-	-	-	-	-	(57,655)	(57,655)	(57,655)	(318)	(57,973)
收購非控股權益		-	-	-	20	-	-	-	20	20	(320)	(300)
股份獎勵計劃收購股份		-	-	(1,965)	-	-	-	-	(1,965)	(1,965)	-	(1,965)
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	490
出售附屬公司		-	-	-	-	*	-	-	-	-	(127)	(127)
於2022年6月30日結餘		1	589,130	(9,058)	(65,802)	23,566	(1,266)	(320)	73,089	609,340	40,204	649,544
於2023年1月1日結餘		1	498,285	(12,974)	(65,802)	30,546	3,016	(1,376)	177,584	629,280	45,127	674,407
截至2023年6月30日止六個月之 權益變動：												
期內溢利		-	-	-	-	-	-	36,976	36,976	36,976	7,450	44,426
期內其他全面收益		-	-	-	-	6,918	(234)	-	6,684	6,684	-	6,684
全面收益總額		-	-	-	-	6,918	(234)	36,976	43,660	43,660	7,450	51,110
就上一年度批准之股息	11(a)	-	(26,798)	-	-	-	-	-	(26,798)	(26,798)	(349)	(27,147)
股份獎勵計劃收購股份	11(c)	-	-	(4,879)	-	-	-	-	(4,879)	(4,879)	-	(4,879)
出售附屬公司		-	-	-	-	(109)	-	109	-	-	(425)	(425)
於2023年6月30日結餘		1	471,487	(17,853)	(65,802)	30,437	9,934	(1,610)	214,669	641,263	51,803	693,066

* 金額少於人民幣1,000元。

第33至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月		
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動			
經營所得／(所用)現金		9,253	(39,066)
已付稅項		(12,893)	(22,104)
經營活動所用現金淨額		(3,640)	(61,170)
投資活動			
出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項		129,415	256,721
已收利息		2,664	1,685
出售物業、廠房及設備所得款項		251	296
出售附屬公司的現金流出淨額		(686)	(403)
購買按公平值計入損益計量的金融資產		(164,048)	(166,469)
購置物業、廠房及設備		(2,095)	(2,967)
購買無形資產		(191)	(1,334)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(34,690)	87,529
融資活動			
償還銀行借款		—	(20,372)
購買本公司股份		(4,879)	(1,965)
非控股權益注資		—	490
已付股息		(349)	(318)
已付利息		(89)	(456)
融資活動所用現金淨額		(5,317)	(22,621)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(43,647)	3,738
於1月1日的現金及現金等價物		396,074	495,826
匯率變動的影響		7,779	10,935
於6月30日的現金及現金等價物		360,206	510,499

第33至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

1 編製基準

第一服务控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告。

本公司於2020年1月20日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2020年10月22日在聯交所主板上市。

本中期財務報告乃按照於2022年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟預計於2023年年度財務報表反映的會計政策變動除外。會計政策任何變動之詳情載於附註2。

管理層在編製符合國際會計準則第34號規定的中期財務報告時所作的判斷、估計及假設，會影響會計政策的應用，以及本年度截至現時的資產與負債以及收入及開支的呈列金額。實際的結果可能會與此等估計不同。

本中期財務報告載列簡明綜合財務報表以及選定的解釋附註。該等附註包括對於瞭解本集團自2022年年度財務報表以來的財務狀況及表現變動有重大影響的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製之全套財務報表規定之所有資料。

中期財務報告未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱，並經董事會於2023年8月30日批准刊發。中期財務報告亦已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第26頁。

2 會計政策變動

本集團已於當前會計期間應用下列國際財務報告準則修訂本：

- 國際財務報告準則第17號，保險合約
- 國際會計準則第8號(修訂本)，會計政策、會計估計變更及差錯：會計估計定義
- 國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
- 國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅：國際稅制改革—支柱二立法模板

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 會計政策變動(續)

該等修訂並無對本集團本期間之業績及財務狀況於本中期財務報告之編製或呈列方式產生重大影響。本集團概無應用尚未於當前會計期間生效的任何新準則或詮釋。

3 收益及分部報告

本集團的主要業務為物業管理服務，於綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註3(b)披露。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的客戶群體豐富多樣且於報告期間彼等概無貢獻本集團收益10%或以上。

(a) 預計將於日後確認來自於報告日期存在的客戶合約的收益

就物業管理服務及綠色人居解決方案服務線的能源運維服務而言，本集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額確認收益。本集團已選取實際權宜法不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及綠色人居解決方案服務線的能源運維服務並無固定期限。

就綠色人居解決方案服務線的商品銷售而言，於報告期間末並無重大的未履約責任。

就其他服務而言，其於短期內提供及於報告期間末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合向本集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部報告的方式呈列以下兩個可呈報分部。

- 第一物業：該分部提供物業管理服務、綠色人居解決方案服務線下的能源運維服務及增值服務。
- 第一人居：該分部提供綠色人居解決方案服務線下的系統安裝服務、產品銷售及能源運維服務。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 收益及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及分配分部之間資源，本集團最高級行政管理人員按以下基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形及無形資產，流動資產、於聯營公司及合營企業的權益、金融資產投資及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的產生收益的活動應佔貿易應付賬款及應計費用及合約負債以及該等分部直接管理的銀行借款。

收益及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或其他來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。並無計量一個分部向另一分部提供的協助，包括分享資產及科技專長。

呈報分部溢利所用的計量為除稅前溢利。

按收益確認時間的客戶合約收益分類、按主要產品及服務線的客戶合約收益分類，以及為本集團最高行政管理人員於截至2023年及2022年6月30日止六個月進行資源分配及分部表現評估而向其提供的本集團可呈報分部資料載列如下。

截至6月30日止六個月	第一物業		第一人居		總計	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	584,166	517,681	19,289	41,147	603,455	558,828
於時間點確認的收益	809	500	1,886	1,593	2,695	2,093
可呈報分部收益	584,975	518,181	21,175	42,740	606,150	560,921

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至6月30日止六個月	第一物業		第一人居		總計	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按主要產品或服務線分類						
— 物業管理服務	415,602	361,512	—	—	415,602	361,512
— 綠色人居解決方案	61,024	61,050	21,175	42,740	82,199	103,790
— 增值服務	108,349	95,619	—	—	108,349	95,619
可呈報分部收益	584,975	518,181	21,175	42,740	606,150	560,921
可呈報分部溢利/(虧損)	57,546	33,933	(3,015)	1,803	54,531	35,736
利息收入	2,649	1,312	15	14	2,664	1,326
利息開支	76	661	89	410	165	1,071
期內折舊及攤銷	4,675	3,895	189	445	4,864	4,340
預期信貸虧損 — 貿易及其他 應收款項及合約資產	25,437	19,907	2,524	(285)	27,961	19,622
於6月30日/12月31日						
可呈報分部資產	1,152,421	1,109,977	118,107	129,972	1,270,528	1,239,949
可呈報分部負債	653,881	656,892	94,009	103,082	747,890	759,974

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收益及損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	606,150	560,921
對銷分部之間收益	(5,952)	(7,738)
合併收益	600,198	553,183

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
可呈報分部溢利		
可呈報分部溢利	54,531	35,736
未分配總部及公司除稅前溢利	648	(2,549)
對銷分部之間結餘	109	–
合併除稅前溢利	55,288	33,187

	於2023年 6月30日 人民幣千元		於2022年 12月31日 人民幣千元	
資產				
可呈報分部資產	1,270,528		1,239,949	
未分配總部及公司資產	500,166		485,383	
對銷分部之間結餘	(358,614)		(356,023)	
合併資產總值	1,412,080		1,369,309	

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可呈報分部收益及損益的對賬(續)

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
負債		
可呈報分部負債	747,890	759,974
未分配總部及公司負債	27,662	11
對銷分部之間結餘	(56,538)	(65,083)
合併負債總額	719,014	694,902

4 其他收入

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	(i)	2,664	1,685
政府補助	(ii)	6,795	8,628
按公平值計入損益計量的金融資產的已實現收益淨額		448	930
投資物業的公平值收益		50	21
按公平值計入損益計量的金融資產的估值收益淨額		755	104
出售物業、廠房及設備虧損淨額		(17)	(38)
出售附屬公司的(虧損)/收益		(548)	41
申索及罰款		(1,666)	-
其他		(889)	(338)
		7,592	11,033

附註：

- (i) 利息收入主要指以固定利率計息的銀行現金利息。
- (ii) 政府補助指中國多個部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	3,011	2,722
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	1,853	1,618
預期信貸虧損		
— 貿易及其他應收款項及合約資產	27,961	19,622
存貨成本	820	859
租賃開支		
— 短期租賃	437	1,444

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期內撥備	16,702	12,149
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(5,840)	(4,107)
	10,862	8,042

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的稅務規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司就須繳納香港利得稅的收入適用的利得稅率為16.5%。由於於報告期間本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並未就香港利得稅作出撥備(截至2022年6月30日止六個月：無)。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

6 所得稅(續)

若干附屬公司獲認可為高新技術企業(「**高新技術企業**」)，並於報告期內可享的優惠所得稅率 15%。高新技術企業證書需每三年更新一次。

若干附屬公司獲認定為小型微利企業。於報告期間，符合資格的附屬公司按優惠所得稅率 5% 納稅。

根據《國務院關於印發進一步鼓勵軟件產業和集成電路產業發展若干政策的通知》，一間附屬公司有權從首個盈利年度開始享受兩年企業所得稅寬免，之後享有三年法定企業所得稅稅率 50% 的企業所得稅減免。

7 每股盈利

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，每股基本盈利乃根據中期期間本公司權益股東應佔溢利人民幣 36,976,000 元(截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 20,708,000 元)及已發行普通股的加權平均數 984,597,000 股普通股(截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：994,747,000 股普通股)計算，計算如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年 股份數目 (千股)	2022 年 股份數目 (千股)
於 1 月 1 日的已發行普通股	1,000,000	1,000,000
僱員股份信託所持有股份的影響	(15,403)	(5,253)
於 6 月 30 日的加權平均普通股數目	984,597	994,747

由於本集團截至 2023 年及 2022 年 6 月 30 日止六個月並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

8 貿易及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項	492,689	421,464
減：預期信貸虧損撥備	(146,529)	(120,179)
	346,160	301,285
來自關聯方的貿易應收款項	184,896	178,393
減：預期信貸虧損撥備	(68,595)	(65,792)
	116,301	112,601
貿易應收款項總額	462,461	413,886
按金及預付款項	30,301	34,806
代表業主支付費用	28,926	25,432
預付增值稅	8,363	10,441
其他應收款項	35,970	34,555
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	(624)	(624)
其他應收款項	35,346	33,931
	565,397	518,496

貿易應收款項主要與物業管理和於綠色人居解決方案領域的服務產生的收益有關。

應收關聯方款項為無抵押及不計息。應收關聯方款項的詳情載於附註14(b)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

8 貿易及其他應收款項(續)

於各報告期末，基於收益確認日期(與到期日相同)並扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	270,772	256,271
1至2年	109,121	95,804
2至3年	65,239	48,648
3至4年	15,204	11,610
4至5年	2,091	1,518
5年以上	34	35
	462,461	413,886

9 現金及現金等價物

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
手頭現金		157	161
銀行現金		382,254	420,190
減：受限制現金	(i)	(22,205)	(24,277)
		360,206	396,074

附註：

- (i) 於2023年6月30日，受限制現金期末結餘指僱員股份信託持有的人民幣6,826,000元(2022年12月31日：人民幣11,668,000元)，用於購買或認購根據第一服務股份獎勵計劃(「計劃」)授予合資格人士的股份(見附註11(c))、存放在託管賬戶用於收購附屬公司之代價人民幣11,797,000元(2022年12月31日：人民幣5,867,000元)及本集團的物業管理服務業務代表業委會收取的人民幣3,582,000元(2022年12月31日：人民幣2,627,000元)。根據物業管理協議，本集團代業委會開設並管理該等銀行賬戶。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

10 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	132,016	130,779
應付關聯方款項	11,438	13,111
應付其他稅項及支出	25,301	22,578
應付股息	27,659	–
應計工資及其他福利	30,941	46,283
按金	82,937	75,026
應付利息	464	388
其他應付款項及應計費用	86,817	80,152
	397,573	368,317

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將於一年內結算或按要求償還。

應付關聯方款項乃無抵押及免息。應付關聯方款項的詳情載於附註14(b)。

於各報告期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	91,103	101,730
1至2年	30,538	22,707
2至3年	7,878	4,703
3年以上	2,497	1,639
	132,016	130,779

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

11 股本、儲備及股息

(a) 股息

截至2023年6月30日止六個月，就截至2022年12月31日止年度向本公司權益股東宣派末期股息每股3.00港仙(截至2022年6月30日止六個月：每股6.77港仙)。截至2023年6月30日止六個月宣派的末期股息總額為30,000,000港元(相當於人民幣26,798,000元)(截至2022年6月30日止六個月：67,700,000港元，相當於人民幣57,655,000元)，已於2023年7月18日悉數支付。

本公司董事不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

	於2023年6月30日		於2022年12月31日	
	股份數目	人民幣元	股份數目	人民幣元
已發行及繳足的普通股：				
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年6月30日	1,000,000,000	1,381	1,000,000,000	1,381

於2022年11月21日，本公司(作為買方)與鉑願有限公司及景至有限公司(統稱為「賣方」)訂立股份轉讓協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)的800股已發行股份(佔目標公司已發行股本的8%)，總代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)。代價將通過本公司根據特別授權按發行價每股代價股份0.68港元向賣方發行及配發合共264,000,000股本公司普通股作為代價股份的方式支付。截至2023年6月30日，收購事項尚未完成及作為代價股份的本公司264,000,000股普通股尚未發行予賣方。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

11 股本、儲備及股息(續)

(c) 僱員股份信託

於2021年5月10日，董事會決議針對合資格人士採納一項長期激勵計劃，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。

設立僱員股份信託之目的乃為向合資格人士(包括本公司或其附屬公司的僱員及董事，以及為本公司或其附屬公司提供增值服務的顧問及代理人)授予股份。僱員股份信託由董事會及受託人管理，並由本集團的現金供款資助，用於在公開市場購買本公司股份，並入賬列為為僱員股份信託供款(一個股權組成部分)。

截至2023年6月30日止六個月，本公司已委託受託人於香港聯合交易所有限公司購買如下股份：

年/月	所購買之 股份數目	每股已付 最高價 港元	每股已付 最低價 港元	已付總價 人民幣千元
2023年1月	4,397,500	0.60	0.54	2,154
2023年5月	1,972,500	0.46	0.45	812
2023年6月	3,900,000	0.60	0.47	1,913
				4,879

僱員股份信託的受託人將在歸屬期將本公司股份過戶給員工。截至2023年及2022年6月30日止六個月，並無授出及歸屬任何股份。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

12 商譽

人民幣千元

成本：

於2022年1月1日及2022年12月31日、2023年1月1日及2023年6月30日	181,696
---	---------

累計減值虧損：

於2022年1月1日及2022年12月31日、2023年1月1日及2023年6月30日	-
---	---

賬面值：

於2023年6月30日	181,696
-------------	---------

於2022年12月31日	181,696
--------------	---------

包含商譽的現金產生單位的減值虧損

商譽分配至本集團根據經營國家及經營分部識別的現金產生單位(現金產生單位)如下：

於2023年6月30日及

2022年12月31日

人民幣千元

大連亞航物業管理有限公司	81,458
青島洛航企業管理有限公司及其附屬公司	100,238

	181,696
--	---------

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該等計算使用基於管理層批准的涵蓋五年期的財務預算的現金流量預測。超過五年期的現金流量使用估計加權平均增長率3%推斷，這與行業報告所載的預測一致。所用增長率並無超過現金產生單位所經營業務的長期平均增長率。現金流量使用貼現率21%進行貼現。所用貼現率為稅前貼現率並反映與相關分部有關的特定風險。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

13 金融工具的公平值計量

(a) 按公平值計量的金融資產及負債

公平值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量層級歸類。

於報告期間，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策為公平值層級內各層級之間出現轉移的期間於各報告期末確認有關變動。

	於2023年 6月30日的 公平值 人民幣千元	於2023年6月30日的 公平值計量分類至		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
— 指定按公平值計入其他全面收益的 股本證券(不得轉回)	3,854	—	—	3,854
— 於一年內到期的按公平值計入損益 計量的金融資產	143,456	—	143,456	—
負債：				
— 或然代價	32,907	—	—	32,907

	於2022年 12月31日的 公平值 人民幣千元	於2022年12月31日的 公平值計量分類至		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
— 指定按公平值計入其他全面收益的 股本證券(不得轉回)	4,165	—	—	4,165
— 按公平值計入損益計量的金融資產	107,620	—	107,620	—
負債：				
— 或然代價	32,334	—	—	32,334

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

13 金融工具的公平值計量(續)

(a) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

用於第二層級公平值計量的估值方法及輸入數據

按公平值計入損益計量的金融資產的公平值乃根據本集團於各報告期末因贖回金融資產而收取的估計金額釐定。估計可贖回金額乃根據最近期交易價格或金融機構公佈的每日報價計算。

有關第三層級公平值計量的資料

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	加權平均
權益工具	市場可資比較公司	缺乏市場流動性的貼現	33% (2022年12月31日： 42%)
或然代價	貼現現金流量估值法	預期付款，貼現率	人民幣33,700,000元 3.65% (2022年12月31日： 人民幣33,700,000元 3.65%)

權益工具的公平值採用可比較上市公司的每筆銷售的企業價值釐定，並就缺乏市場流動性之貼現作出調整。公平值計量與缺乏市場流動性之貼現呈負相關。於2023年6月30日，假設其他所有變量保持不變，估計倘缺乏市場流通性之貼現減少／增加1%，則本集團之其他全面收益增加／減少人民幣43,000元(2022年：人民幣72,000元)。

與企業合併相關的或然代價的公平值於考慮預期付款而釐定，使用風險調整貼現率貼現至現值。於2023年6月30日，假設所有其他變量保持不變，估計貼現率減少／增加0.1%將令本集團的溢利減少／增加人民幣23,000元(2022年：人民幣26,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

13 金融工具的公平值計量(續)

(a) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公平值計量的資料(續)

該等第三層公平值計量之結餘於期內變動如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
股本證券：		
於1月1日	4,165	5,493
期內於其他全面收益確認的未變現虧損淨額	(311)	(1,328)
於6月30日／12月31日	3,854	4,165
或然代價：		
於1月1日	32,334	39,514
期內於損益確認的公平值變動	573	(7,180)
於6月30日／12月31日	32,907	32,334
期內計入於報告期間末持有資產及負債之損益及其他全面收益的 總收益或虧損	(884)	5,852

本集團持有作戰略用途的股本證券重新計量產生之任何收益或虧損於其他全面收益中的公平值儲備(不可撥回)確認。出售該等股本證券時，於其他全面收益中之累計金額直接轉撥至保留盈利。

(b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

14 重大關連方交易

(a) 重大關連方交易

於一般業務過程中進行的主要交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 張雷先生控制的公司*	5,792	29,453
— 張鵬先生控制的公司*	2,853	2,882
— 張雷先生共同控制的公司	5,902	8,078
獲取服務		
— 張雷先生控制的公司	476	1,028
— 張鵬先生控制的公司	1,368	2,631
— 張雷先生共同控制的公司	286	—

(b) 與關連方的結餘

	附註	於2023年	於2022年
		6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
應收下列各方款項：			
貿易			
— 張雷先生控制的公司		127,561	122,961
— 張鵬先生控制的公司		7,869	5,300
— 張雷先生共同控制的公司		49,465	50,132
	(i), (ii)	184,895	178,393
應付下列各方款項：			
貿易			
— 張雷先生控制的公司		4,707	4,218
— 張鵬先生控制的公司		2,794	3,196
— 張雷先生共同控制的公司		151	—
非貿易			
— 張鵬先生控制的公司		3,786	5,697
	(i)	11,438	13,111

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

14 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘(續)

附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
合約資產：		
— 張雷先生控制的公司	10,254	11,320
— 張雷先生共同控制的公司	13,170	17,444
(iii)	23,424	28,764
合約負債：		
— 張雷先生控制的公司	7,700	4,894
— 張鵬先生控制的公司	50	181
— 張雷先生共同控制的公司	20	20
	7,770	5,095

* 張雷先生為本集團的最終控股股東。

* 張鵬先生為本集團董事長。

附註：

- (i) 應收／應付關聯方款項均為無抵押及免息，惟張鵬先生控制的公司代表本集團支付銀行貸款的期末結餘人民幣3,576,000元(2022年12月31日：人民幣5,750,000元)按4.35%年利率計息除外。
- (ii) 與該等關聯方的未償付結餘為貿易結餘，計入「貿易及其他應收款項」(附註8)，於2023年6月30日就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣68,595,000元(2022年12月31日：人民幣65,792,000元)。
- (iii) 與該等關聯方的未償付結餘計入「合約資產」，於2023年6月30日就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣9,226,000元(2022年12月31日：人民幣10,608,000元)。

「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則；
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外及僅就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。「中國的」應據此解釋；
「本公司」、「公司」或「第一服务控股」	指	第一服务控股有限公司，為一間於2020年1月20日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，除文義另有所指外，包括其所有附屬公司，或如文義指其成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，則指其現有附屬公司；
「董事」或「我們的董事」	指	本公司董事；
「第一人居」	指	第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(前稱第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司)，為一間於2014年12月3日於中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司；
「總建築面積」	指	總建築面積；
「全球發售」	指	股份在香港公開發售及國際發售；
「本集團」或「我們」	指	本公司、其不時的附屬公司，或按文義所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指於相關時間視如本公司附屬公司的該等附屬公司或該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務；

釋義

「皓峰」	指	皓峰投资有限公司，為一間於2019年12月18日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「港元」或「港仙」	指	分別為港元或港仙，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市」	指	股份於聯交所主板上市；
「上市日期」	指	股份於聯交所上市及股份獲批准於聯交所開始買賣之日，即2020年10月22日；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充；
「劉培慶管理」	指	刘培庆管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務有限公司；
「龍哈管理」	指	龙哈管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與之並行運作；
「標準守則」	指	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；
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程；
「報告期間」	指	截至2023年6月30日止六個月；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充；

「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000002美元的普通股；
「股份獎勵計劃」	指	獲董事會於2021年5月10日採納的股份獎勵計劃；
「購股權計劃」	指	根據股東於2020年9月25日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

於本中期報告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「控股股東」、「附屬公司」、「主要股東」及「控股30%的公司」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。