

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

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)

截至2024年6月30日止六個月之 未經審核中期業績公告

摘要

- 截至2024年6月30日止六個月的收益為人民幣658.6百萬元，與2023年同期的人民幣600.2百萬元相比增加約9.7%。其中，物業管理服務收益為人民幣470.0百萬元，同比增長約13.1%；增值服務收益為人民幣111.4百萬元，同比增長約2.8%。
- 截至2024年6月30日止六個月的毛利為人民幣180.9百萬元，與2023年同期的人民幣169.2百萬元相比增加約6.9%。
- 截至2024年6月30日止六個月的毛利率約為27.5%。其中，物業管理服務的毛利率約為25.5%，增值服務的毛利率約為38.5%。
- 截至2024年6月30日止六個月的溢利為人民幣47.3百萬元，與2023年同期的人民幣44.4百萬元相比增加約6.5%。剔除貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損的影響，截至2024年6月30日止六個月的溢利為人民幣84.3百萬元，同比增加約16.5%。
- 截至2024年6月30日，本集團總在管總建築面積（「總建築面積」）約為73.9百萬平方米，同比增長約39.3%，其中約70.7%來自第三方。截至2024年6月30日，本集團的合約總建築面積約為84.6百萬平方米，同比增長約14.1%，其中約68.7%來自第三方。

第一服务控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至2023年6月30日止六個月的比較數字。

於本公告內，「我們」及「第一服务控股」指本公司，如文義另有所指，則指本集團。

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣列示(「人民幣」))

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	658,565	600,198
銷售成本		(477,699)	(430,955)
毛利		180,866	169,243
其他收入淨額	4	11,559	7,592
銷售開支		(8,467)	(7,723)
行政開支		(85,552)	(85,292)
貿易應收款項及合約資產的預期 信貸虧損(「預期信貸虧損」)		(36,969)	(27,961)
融資成本		(81)	(165)
應佔聯營公司虧損		(377)	(401)
應佔合營企業虧損		-	(5)
除稅前溢利	5	60,979	55,288
所得稅	6	(13,649)	(10,862)
期內溢利		47,330	44,426

截至6月30日止六個月

附註

2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元

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)	(538)	(234)
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	<u>1,167</u>	<u>6,918</u>
期內其他全面收益	<u>629</u>	<u>6,684</u>
期內全面收益總額	<u>47,959</u>	<u>51,110</u>
下列人士應佔溢利：		
本公司權益股東	37,284	36,976
非控股權益	<u>10,046</u>	<u>7,450</u>
期內溢利	<u>47,330</u>	<u>44,426</u>
下列人士應佔全面收益總額：		
本公司權益股東	37,913	43,660
非控股權益	<u>10,046</u>	<u>7,450</u>
期內全面收益總額	<u>47,959</u>	<u>51,110</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.0362</u>	<u>0.0376</u>

綜合財務狀況表

於2024年6月30日—未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		15,663	15,350
物業及設備		25,430	18,784
無形資產		33,316	36,223
使用權資產		3,888	—
商譽		179,836	179,836
於合營企業的權益		25	25
於聯營公司的權益		3,680	3,996
其他金融資產		4,002	4,718
其他非流動資產		7,387	1,887
遞延稅項資產		52,150	44,730
		<u>325,377</u>	<u>305,549</u>
流動資產			
存貨		1,837	1,611
合約資產		1,611	2,727
貿易及其他應收款項	8	637,427	571,196
按公平值計入損益(「按公平值計入 損益」)計量的金融資產		405,911	56,067
受限制現金		13,185	24,614
現金及現金等價物		330,881	509,829
其他流動資產		343	343
		<u>1,391,195</u>	<u>1,166,387</u>

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	445,502	404,595
合約負債		292,135	302,975
即期稅項		12,618	11,105
或然代價		13,210	30,546
租賃負債		71	—
其他金融負債		219,664	—
		<u>983,200</u>	<u>749,221</u>
流動資產淨額		<u>407,995</u>	<u>417,166</u>
總資產減流動負債		<u>733,372</u>	<u>722,715</u>
非流動負債			
租賃負債		865	—
遞延稅項負債		9,393	8,845
		<u>10,258</u>	<u>8,845</u>
資產淨額		<u>723,114</u>	<u>713,870</u>
資本及儲備			
股本	10(b)	2	1
儲備		657,566	657,489
本公司權益股東應佔總權益		<u>657,568</u>	<u>657,490</u>
非控股權益		<u>65,546</u>	<u>56,380</u>
權益總額		<u>723,114</u>	<u>713,870</u>

未經審核中期業績附註

1. 編製基準

本未經審核中期業績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2023年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟預計於2024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。

2. 會計政策變動

本集團已於當前會計期間的中期財務報告中應用下列國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則修訂本：

- 國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列：將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
- 國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列：附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，租賃：售後租回的租賃負債
- 國際會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露：供應商融資安排

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。

(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。

(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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	634,428	584,166	18,073	19,289	652,501	603,455
於時間點確認的收益	6,183	809	6,567	1,886	12,750	2,695
可呈報分部收益	<u>640,611</u>	<u>584,975</u>	<u>24,640</u>	<u>21,175</u>	<u>665,251</u>	<u>606,150</u>
按主要產品或服務線分類						
—物業管理服務	470,082	415,602	-	-	470,082	415,602
—綠色人居解決方案	59,133	61,024	24,640	21,175	83,773	82,199
—增值服務	111,396	108,349	-	-	111,396	108,349
可呈報分部收益	<u>640,611</u>	<u>584,975</u>	<u>24,640</u>	<u>21,175</u>	<u>665,251</u>	<u>606,150</u>

截至6月30日 止六個月	第一物業		第一人居		總計	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部溢利/(虧損)	57,612	57,546	551	(3,015)	58,163	54,531
利息收入	666	2,649	7	15	673	2,664
利息開支	47	76	34	89	81	165
期內折舊及攤銷	5,593	4,675	309	189	5,902	4,864
預期信貸虧損—貿易應收款項 及合約資產	37,417	25,437	(448)	2,524	36,969	27,961
於6月30日/12月31日						
可呈報分部資產	1,308,378	1,280,813	107,107	113,813	1,415,485	1,394,626
可呈報分部負債	716,938	732,338	81,150	88,234	798,088	820,572

(ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	665,251	606,150
對銷分部之間收益	(6,686)	(5,952)
合併收益	<u>658,565</u>	<u>600,198</u>

截至6月30日止六個月
2024年 2023年
 人民幣千元 人民幣千元

可呈報分部溢利

可呈報分部溢利	58,163	54,531
未分配總部及公司除稅前溢利	2,571	648
對銷分部之間溢利	245	109
	245	109

合併除稅前溢利	60,979	55,288
	60,979	55,288

於**2024年** 於2023年
6月30日 12月31日
 人民幣千元 人民幣千元

資產

可呈報分部資產	1,415,485	1,394,626
未分配總部及公司資產	696,089	470,517
對銷分部之間結餘	(395,002)	(393,207)
	(395,002)	(393,207)

合併資產總值	1,716,572	1,471,936
	1,716,572	1,471,936

於**2024年** 於2023年
6月30日 12月31日
 人民幣千元 人民幣千元

負債

可呈報分部負債	798,088	820,572
未分配總部及公司負債	257,568	11
對銷分部之間結餘	(62,198)	(62,517)
	(62,198)	(62,517)

合併負債總額	993,458	758,066
	993,458	758,066

4. 其他收入淨額

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	(i)	3,779	2,664
政府補助	(ii)	6,157	6,795
按公平值計入損益計量的金融資產的			
已實現收益淨額		426	448
投資物業的公平值收益		313	50
按公平值計入損益計量的金融資產的估值			
收益淨額		899	755
出售物業及設備的收益／(虧損)淨額		12	(17)
出售附屬公司的虧損		(31)	(548)
申索及罰款		(460)	(1,666)
其他		464	(889)
		<u>11,559</u>	<u>7,592</u>

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) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	2,887	3,011
折舊費用		
— 自有物業及設備	2,923	1,853
— 使用權資產	92	—
存貨成本	7,278	820
租賃開支		
— 短期租賃	669	437
	<u>669</u>	<u>437</u>

6. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅 期內撥備	20,415	16,702
遞延稅項 產生及撥回暫時差額	<u>(6,766)</u>	<u>(5,840)</u>
	<u>13,649</u>	<u>10,862</u>

7. 每股盈利

截至2024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37,284,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣36,976,000元)及已發行普通股的加權平均數1,030,954,000股普通股(截至2023年6月30日止六個月：984,597,000股普通股)計算，計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 股份數目 (千股)	2023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	(40,123)	(15,403)
已發行代價股份的影響	<u>71,077</u>	<u>-</u>
於6月30日的加權平均普通股數目	<u>1,030,954</u>	<u>984,597</u>

由於本集團截至2024年及2023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。

8. 貿易及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項	595,612	481,270
減：預期信貸虧損撥備	<u>(197,350)</u>	<u>(155,454)</u>
	398,262	325,816
來自關聯方的貿易應收款項	174,327	184,346
減：預期信貸虧損撥備	<u>(67,045)</u>	<u>(71,434)</u>
	107,282	112,912
貿易應收款項總額	<u>505,544</u>	<u>438,728</u>
預付款項	31,185	39,370
按金	13,300	9,298
代表業主支付費用	36,600	35,324
預付增值稅	10,296	10,287
其他應收款項	40,747	38,434
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	<u>(245)</u>	<u>(245)</u>
其他應收款項	<u>40,502</u>	<u>38,189</u>
	<u>637,427</u>	<u>571,196</u>

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。

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預期信貸虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	298,892	244,393
1至2年	72,154	74,587
2至3年	64,565	66,642
3至4年	56,993	42,617
4至5年	12,553	9,832
5年以上	387	657
	<u>505,544</u>	<u>438,728</u>

9. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	158,417	142,500
應付關聯方款項	5,821	13,952
應付其他稅項及支出	31,014	26,423
應付股息	38,070	1,372
應計工資及其他福利	33,027	51,804
按金	79,262	78,673
代表業主收取款項	66,438	67,460
其他應付款項及應計費用	33,453	22,411
	<u>445,502</u>	<u>404,595</u>

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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	115,478	97,045
1至2年	12,409	24,737
2至3年	23,596	15,295
3年以上	6,934	5,423
	<u>158,417</u>	<u>142,500</u>

10. 股本、儲備及股息

(a) 股息

截至2024年6月30日止六個月內，由於世紀金源服務集團有限公司8%股權收購完成後發行代價股份，就截至2023年12月31日止年度向本公司股東宣派的每股末期股息已由截至2023年12月31日止年度年報所述的每股港幣4.20港仙調整至每股港幣3.30港仙(截至2023年6月30日止六個月：每股港幣3.00港仙)。截至2024年6月30日止六個月宣派的末期股息總額為41,712,000港元(相當於人民幣37,835,000元)(截至2023年6月30日止六個月：30,000,000港元(相當於人民幣26,798,000元))，已於2024年7月18日悉數支付。

本公司董事不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

	於2024年6月30日		於2023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1月1日	1,000,000,000	1,381	1,000,000,000	1,381
已發行代價股份	<u>264,000,000</u>	<u>375</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,264,000,000</u>	<u>1,756</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,381</u>

(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(「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計劃下合資格人士(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(一個股權組成部份)。

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。於2024年6月30日，僱員股份信託持有股份40,122,500股(2023年12月31日：40,122,500股)。截至2024年及2023年6月30日止六個月，並無授出及歸屬任何股份。

董事長報告

各位夥伴，

本人謹代表董事會，欣然呈列本集團2024年上半年度的業績回顧及下半年度的發展展望。

業績概覽

回首2023年，物業管理行業風險繼續出清的同時，物業管理服務企業積極擁抱市場變化，調整經營策略，產業整體有序提升，為長遠發展蓄勢賦能。2024年，物業管理服務企業響應國家政策號召，全面融入城市更新、建設宜居城市，深度參與社區治理、共創美好家園，持續優化服務標準、迭代產品體系，進入由增量轉存量、迴歸服務本質、提升企業價值的新週期。

第一服務控股以「築品質、擴規模、創經營」作為2024年度目標，堅持以客為心、以質為本，夯實流程與標準化，提升管理和服務水平，持續為客戶提供綠色科技、舒適健康的人居體驗。

本公司2024年上半年實現總收益人民幣658.6百萬元，同比增長約9.7%；實現毛利人民幣180.9百萬元，同比增長約6.9%；期內溢利人民幣47.3百萬元，同比增長約6.5%，實現穩健增長。

「築品質」

我們專注固本強基、落細落實，圍繞客戶服務全生命週期，創造高品質生活空間。

上半年

品質方面，我們打造綠色社區生態，共啓動新建改造270項，補種苗木超3萬平方米，開展「愛我家園之立即行動日」活動3,000多次。運營方面，我們搭建綠色運營標準化體系，實時監約四恒系統、調整運行策略，更換智能電錶、升級用電管理，採購綠色電力、優化能源結構。社區文化方面，我們構建和諧鄰里關係，舉辦「愛我家園之社區文化活動」1,000多場，覆蓋所有節日節點，滿足多彩社區需求。社區健康方面，我們提升社區應急救援能力，推出「愛我家園之心靈綠洲」活動，給多個項目配置AED、安排急救培訓，累計已有425名職員取得紅十字會救護技能證，同時開展線下心理諮詢講座，成立心理諮詢室，守護業主心理健康。此外，我們將「紅色元素」植根物業管理全過程，建設「紅色陣地項目」75個，參與「紅色物業」打造項目116個，建立「三方共建服務模式」試點項目12個。

下半年

我們繼續堅持以客為心、品質築底。關於基礎服務，我們將繼續落實「品質煥新」計劃，提升參觀動線品質；引入智能化系統，提升客戶便捷度和舒適感。設立品質服務基金，圍繞客戶觸點及需求，制定改造計劃。關於高階服務，我們將鋪排社區文化活動，溫暖鏈接鄰里；推進「心靈綠洲」活動，築成健康防線；建設「紅色物業」，探索「共建、共治、共享」新型服務模式。

「擴規模」

我們專注聚勢謀遠、穩紮穩打，發揮綠色全生活場景服務能力，推動品牌長效發展。

上半年

我們的服務規模進一步增長，截至2024年6月30日，本集團合約總建築面積約84.6百萬平方米，同比增長約14.1%，在管總建築面積約73.9百萬平方米，同比增長約39.3%，業務佈局覆蓋中國25個省、113個城市。我們的服務業態進一步均衡，截至2024年6月30日，住宅物業在管總建築面積約46.0百萬平方米，同比增長約38.9%，非住宅物業在管總建築面積約27.9百萬平方米，同比增長約39.9%。我們的獨立性進一步增強，截至2024年6月30日，第三方物業在管總建築面積約52.3百萬平方米，同比增長約42.3%，與此同時，2024年上半年完成第三方拓展單年合約額約人民幣1.25億元，為規模進階奠定基礎。

下半年

我們繼續堅持規模提升、高質成長。首先，練內功。我們完善市場拓展內功，提升投標效率與質量；提升人員綜合素質，建立高效協同團隊；下放項目獲取權限，及時把握市場機遇。其次，練外力。我們從市場信息差額入手，深度挖掘客戶資源，加強同行協同連接；梳理戰略客戶目標，明確大客戶專人跟進，推進重點項目落地。

「創經營」

我們專注多元賦能、創新創商，全面推動社區生活圈建設，挖掘價值成長新支點。

上半年

我們圍繞社區資源及業主需求，不斷拓寬業務邊界。關於線下，我們創新消費場景，嘗試私域社羣運營，以活動為抓手，以定制服務為特色，以貼近社區生活和家庭為重點，建立親子、教育、戶外、運動等多樣社羣，實現私域用戶分層管理。關於線上，我們升級「綠仔優選」平台，融合建立多功能流量入口，覆蓋線上商城、線下商舖、房屋租賃、內容運營、專屬管家等多重需求，探索家庭中心產品模型落地。

下半年

我們繼續堅持探索創新、業態升級。圍繞「新空間、新產品、新生活、新服務」，進一步完善社區服務體系。「新空間」，持續深耕自助共享、社區零售等自營業務，豐富社區空間服務。「新產品」，憑藉線上商城及直播帶貨，推出有特色的區域性產品以及品牌屬性的全國性產品。「新生活」，圍繞居民步行可達的服務需求，以家庭中心為產品思路，佈局社區嵌入式服務。「新服務」，緊跟新心理、新健康、新康養等趨勢孵化和投資相應業態，提供以「真心關愛每一個家」為家庭理念的增值服務產品。

致謝

董事會謹此衷心感謝本公司股東（「股東」）、客戶及供應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

2024年8月28日

管理層討論與分析

概覽

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2023年6月30日止六個月的人民幣600.2百萬元增加約9.7%至2024年同期的人民幣658.6百萬元。

	截至6月30日止六個月			
	2024年 人民幣千元	%	2023年 人民幣千元	%
物業管理服務	469,951	71.4	415,586	69.2
增值服務	111,396	16.9	108,349	18.1
綠色人居解決方案	77,218	11.7	76,263	12.7
總計	<u>658,565</u>	<u>100.0</u>	<u>600,198</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供清潔、保安、園藝、維修及保養服務。物業管理服務收益由截至2023年6月30日止六個月的人民幣415.6百萬元增加約13.1%至2024年同期的人民幣470.0百萬元。該增加主要由於在管總建築面積增加所致。

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：

	於6月30日或截至該日止六個月											
	2024年						2023年					
	合約 項目 數目	合約總建築面積		在管 項目 數目	在管總建築面積		合約 項目 數目	合約總建築面積		在管 項目 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	%	
住宅物業	280	55,201	65.3	246	45,999	62.2	244	52,071	70.2	186	33,111	62.4
非住宅物業	325	29,376	34.7	313	27,948	37.8	266	22,084	29.8	240	19,978	37.6
總計	<u>605</u>	<u>84,577</u>	<u>100.0</u>	<u>559</u>	<u>73,947</u>	<u>100.0</u>	<u>510</u>	<u>74,155</u>	<u>100.0</u>	<u>426</u>	<u>53,089</u>	<u>100.0</u>

於2024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。本集團集中發力存量物業市場並實現規模穩定增長。截至2024年6月30日，本集團的合約總建築面積及在管總建築面積分別較去年同期增長約14.1%及約39.3%。其中，住宅物業的合約總建築面積及在管總建築面積分別較去年同期增長約6.0%及約38.9%，而非住宅物業的合約總建築面積及在管總建築面積分別較去年同期增長約33.0%及約39.9%。本集團服務的非住宅項目涵蓋多種優質物業類型，如政府辦公樓、學校、醫院、公園、文化及運動中心、商場、物流園及客運站等。

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											
	2024年						2023年					
	合約 項目 數目	合約總建築面積		在管 項目 數目	在管總建築面積		合約 項目 數目	合約總建築面積		在管 項目 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⁾	90	23,524	27.8	83	19,669	26.6	93	23,008	31.0	74	15,238	28.7
控股股東的其 他聯繫人 ⁽²⁾	18	2,958	3.5	13	2,012	2.7	11	3,203	4.3	10	1,129	2.1
第三方	497	58,095	68.7	463	52,266	70.7	406	47,944	64.7	342	36,722	69.2
總計	605	84,577	100.0	559	73,947	100.0	510	74,155	100.0	426	53,089	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(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

2024年，本集團專注於拓展第三方項目以加強獨立性。截至2024年6月30日，第三方合約總建築面積較去年同期增長約21.2%，佔總合約總建築面積的68.7%；第三方在管總建築面積較去年同期增長約42.3%，佔總在管總建築面積的70.7%。

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			
	2024年		2023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	6,146	5.5	8,327	7.7
前期規劃及設計諮詢服務	1,179	1.1	3,575	3.3
小計	7,325	6.6	11,902	11.0
社區增值服務				
停車場管理服務	40,951	36.8	37,142	34.3
家居服務	54,496	48.9	50,816	46.9
公共區域租賃服務	8,624	7.7	8,489	7.8
小計	104,071	93.4	96,447	89.0
總計	111,396	100.0	108,349	100.0

增值服務收益由截至2023年6月30日止六個月的人民幣108.3百萬元增加約2.8%至2024年同期的人民幣111.4百萬元。該增加主要由於我們擴展家居服務項下的工程施工維修業務所致。

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。

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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	70,642	91.5	72,061	94.5
系統安裝及產品銷售	6,576	8.5	4,202	5.5
總計	<u>77,218</u>	<u>100.0</u>	<u>76,263</u>	<u>100.0</u>

綠色人居解決方案收益於截至2023年及2024年6月30日止六個月維持相對穩定，分別為人民幣76.3百萬元及人民幣77.2百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的人民幣431.0百萬元增加約10.8%至2024年同期的人民幣477.7百萬元，主要由於業務規模擴大所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣169.2百萬元增加約6.9%至2024年同期的人民幣180.9百萬元。毛利率由截至2023年6月30日止六個月的28.2%減少至2024年同期的27.5%。

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	119,838	25.5	99,465	23.9
增值服務	42,866	38.5	51,518	47.5
綠色人居解決方案	18,162	23.5	18,260	23.9
總計	<u>180,866</u>	27.5	<u>169,243</u>	28.2

截至2024年6月30日止六個月，物業管理服務的毛利率約為25.5%，較去年同期增加約1.6個百分點，該增加主要由於加強成本控制所致。

截至2024年6月30日止六個月，增值服務的毛利率約為38.5%，較去年同期減少約9.0個百分點，該減少主要由於我們擴展家居服務項下的工程施工維修業務和社區電商業務，而這些業務的毛利率相對較低。

綠色人居解決方案的毛利率於截至2023年及2024年6月30日止六個月維持相對穩定，分別約為23.9%及23.5%。

其他收入淨額

其他收入淨額由截至2023年6月30日止六個月的人民幣7.6百萬元增加約52.3%至2024年同期的人民幣11.6百萬元，主要由於(i)利息收入增長，及(ii)申索及罰款因合規管治活動加強而減少所致。

銷售開支

銷售開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣7.7百萬元增加約9.6%至2024年同期的人民幣8.5百萬元，主要由於本集團積極拓展業務所致。

行政開支

行政開支於截至2023年及2024年6月30日止六個月維持相對穩定，分別為人民幣85.3百萬元及人民幣85.6百萬元。

貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損

貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損由截至2023年6月30日止六個月的人民幣28.0百萬元增加約32.2%至2024年同期的人民幣37.0百萬元，主要由於貿易應收款項因業務規模擴大而增加。

所得稅

所得稅由截至2023年6月30日止六個月的人民幣10.9百萬元增加約25.7%至2024年同期的人民幣13.6百萬元。該增加主要由於應課稅收入因業務規模擴大而增加。

期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2023年6月30日止六個月的人民幣44.4百萬元增加約6.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣47.3百萬元。

貿易及其他應收款項

截至2024年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣637.4百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣571.2百萬元增加約11.6%。該增加主要由於業務擴張所致。

貿易及其他應付款項

截至2024年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣445.5百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣404.6百萬元增加約10.1%。該增加主要由於業務擴張所致。

商譽

截至2024年6月30日，商譽為人民幣179.8百萬元，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，以期望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，預期將幫助本集團在中國更為高效、有效地競爭。我們的商譽於2023年12月31日及2024年6月30日均維持穩定，為人民幣179.8百萬元。

或然代價

本集團的或然代價合共為人民幣13.2百萬元，來自收購青島洛航的履約擔保條款。詳情請參閱本公司日期為2021年3月30日、2023年8月1日、2023年11月20日、2024年4月19日及2024年7月22日的公告。本集團的或然代價由截至2023年12月31日的人民幣30.5百萬元減少約56.8%至截至2024年6月30日的人民幣13.2百萬元，主要由於結清收購大連亞航的尾款。

資本架構

我們的總資產由截至2023年12月31日的人民幣1,471.9百萬元增加至截至2024年6月30日的人民幣1,716.6百萬元。我們的總負債由截至2023年12月31日的人民幣758.1百萬元增加至截至2024年6月30日的人民幣993.5百萬元。資產負債率由截至2023年12月31日的51.5%增加至截至2024年6月30日的57.9%。

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2023年12月31日的1.56減少至截至2024年6月30日的1.41。

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2024年6月30日止六個月，我們主要透過內部資源及與股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市有關的股份(「**股份**」)的全球發售(「**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2023年12月31日的人民幣509.8百萬元減少約35.1%至截至2024年6月30日的人民幣330.9百萬元。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2023年12月31日的0.51%減少至截至2024年6月30日的0.39%。

資本開支

我們的資本開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元大幅增加約243.0%至2024年同期的人民幣8.0百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備、軟件及運營權以及裝修改造投入。

債務

銀行貸款

截至2024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2023年12月31日：無)。

或然負債

截至2024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

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

資產抵押

截至2024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

於2024年7月12日，本公司與福建永豐基業機電安裝工程有限公司(「福建永豐」)訂立總維保服務協議(「福建永豐總維保服務協議」)，據此，本集團成員將向福建永豐及其附屬公司及30%受控公司(定義見上市規則)採購維保服務，包括電梯系統維保服務。有關福建永豐總維保服務協議及其項下擬進行的交易的更多詳情，請參閱本公司日期為2024年7月12日的公告。

除上文所披露者外，於2024年6月30日後及直至本公告日期並無對本集團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。

重大收購事項及未來重大投資計劃

收購大連世航建設工程有限公司51%股權

於2024年1月31日，第一物業服務(北京)有限公司(「第一物業(北京)」)(本公司的間接全資附屬公司)與遼寧佰億通投資控股有限公司(「佰億通」)訂立股權轉讓協議，據此，(i)佰億通同意出售及第一物業(北京)同意無償收購大連世航建設工程有限公司(「大連世航」)的51%股權，及(ii)第一物業(北京)同意向大連世航以現金出資人民幣5.1百萬元，佔其註冊資本的51%。緊隨是次收購事項完成後，本公司持有大連世航51%股權。大連世航成為本公司的間接非全資附屬公司，而其財務業績已併入本集團財務報表。於股權轉讓協議日期，白丁先生(i)為本公司附屬公司大連亞航的主要股東，及(ii)持有佰億通全部註冊資本的80%，因此佰億通為白丁先生的聯繫人。因此，白丁先生及佰億通各自為本公司關連人士，而根據上市規則，收購大連世航構成本公司一項關連及須予披露交易。

有關上述收購的更多詳情，請參閱本公司日期為2024年1月31日的公告。

除上文所披露者外，本集團於截至2024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，除本公司日期為2020年10月12日的招股章程(「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2024年6月30日，我們共有3,782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。

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及挽留合資格人士的股份獎勵計劃。

無重大變動

自2024年4月25日刊發本集團截至2023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2023年12月27日有關所得款項用途變動的公告（「該公告」）所載的所得款項擬定用途使用。下表載列截至2024年6月30日全球發售⁽¹⁾所得款項淨額用途的情況：

經修訂所得款項 擬定用途	佔經修訂 所得款項 擬定用途 百分比 %	經修訂 全球發售 所得款項 擬定用途	截至 2024年 6月30日 已動用 所得款項 金額 百萬港元	截至 2024年 6月30日 未動用 所得款項 金額	未動用 結餘的 時間表
戰略收購或投資物業 管理公司及市場拓展	38.0	217.1	211.4	5.7	2026年底前
以現金股息方式向股東 分派	32.0	182.8	97.7	85.1	2026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	2026年底前
升級內部系統	2.8	16.0	3.2	12.8	2026年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	7.8	33.3	2026年底前

經修訂所得款項 擬定用途	佔經修訂 所得款項 擬定用途 百分比 %	經修訂 全球發售 所得款項 擬定用途	截至	截至	未動用 結餘的 時間表
			2024年 6月30日 已動用 所得款項 金額 百萬港元	2024年 6月30日 未動用 所得款項 金額	
實施「五才」戰略及其他 員工開支	10.0	57.1	24.6	32.5	2026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	401.8	169.4	

附註：

- (1) 表中的數字乃概約數字。
- (2) 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。本公司將繼續按該公告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。

約整

本公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。

其他資料

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。本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為其管治守則。於截至2024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

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**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2024年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年6月30日止六個月內，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(包括出售庫存股份(如有))。

審核委員會及審閱財務報表

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並遵照企業管治守則訂明其書面職權範圍。截至本公告日期，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2024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。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstservice.hk)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告將適時發送予股東並於上述網站登載。

承董事會命
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2024年8月28日

於本公告日期，執行董事為劉培慶先生、金純剛先生及朱莉女士，非執行董事為張鵬先生、龍晗先生及王子鳴先生，以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及陳晟先生。