

# 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 2024





## 目 錄

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

## 董事會

### 執行董事

劉培慶先生  
金純剛先生  
朱莉女士

### 非執行董事

張鵬先生(董事長)  
龍晗先生  
王子鳴先生(自2024年5月13日起獲委任)

### 獨立非執行董事

孫靜女士  
陳晟先生(於2024年9月5日辭任)  
程鵬先生  
楊熙先生(自2024年9月5日起獲委任)

## 公司秘書

伍秀薇女士(FCG, HKFCG)

## 授權代表

劉培慶先生  
伍秀薇女士

## 審核委員會

孫靜女士(主席)  
程鵬先生  
陳晟先生(於2024年9月5日辭任)  
楊熙先生(自2024年9月5日起獲委任)

## 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(於2024年9月5日辭任)  
楊熙先生(自2024年9月5日起獲委任)

## 香港法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥  
中國香港特別行政區  
皇后大道中15號  
置地廣場告羅士打大廈  
43樓4301-10室

## 獨立核數師

畢馬威會計師事務所  
根據會計及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

## 公司資料

### 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

### 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

### 公司網站

[www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk)

## 財務摘要

(未經審核)

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	<b>658,565</b>	600,198
除稅前溢利	<b>60,979</b>	55,288
期內溢利	<b>47,330</b>	44,426
期內全面收益總額	<b>47,959</b>	51,110
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
非流動資產	<b>325,377</b>	305,549
流動資產	<b>1,391,195</b>	1,166,387
資產總值	<b>1,716,572</b>	1,471,936
<b>權益及負債</b>		
本公司權益股東應佔權益	<b>657,568</b>	657,490
權益總額	<b>723,114</b>	713,870
非流動負債	<b>10,258</b>	8,845
流動負債	<b>983,200</b>	749,221
負債總額	<b>993,458</b>	758,066
權益及負債總額	<b>1,716,572</b>	1,471,936

## 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年上半年的業績回顧及下半年的發展展望。

### 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。

第一服务控股以「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。

# 董事長報告

## 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。

## 董事長報告

### 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		2023年	
	人民幣千元	%	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
<b>總計</b>	<b>658,565</b>	<b>100.0</b>	600,198	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		在管項目		2023年		在管項目					
	合約項目 數目	合約總建築面積 千平方米	合約總建築面積 %	數目	在管總建築面積 千平方米	在管總建築面積 %	合約項目 數目	合約總建築面積 千平方米	合約總建築面積 %	數目	在管總建築面積 千平方米	在管總建築面積 %
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
<b>總計</b>	<b>605</b>	<b>84,577</b>	<b>100.0</b>	<b>559</b>	<b>73,947</b>	<b>100.0</b>	510	74,155	100.0	426	53,089	100.0

## 管理層討論與分析

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	%	千平方米	%	千平方米	%
當代置業集團 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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
<b>總計</b>	<b>605</b>	<b>84,577</b>	<b>100.0</b>	<b>559</b>	<b>73,947</b>	<b>100.0</b>	<b>510</b>	<b>74,155</b>	<b>100.0</b>	<b>426</b>	<b>53,089</b>	<b>100.0</b>

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30%受控公司(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%。

## 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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>向非業主提供增值服務</b>				
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
<b>小計</b>	<b>7,325</b>	<b>6.6</b>	11,902	11.0
<b>社區增值服務</b>				
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
<b>小計</b>	<b>104,071</b>	<b>93.4</b>	96,447	89.0
<b>總計</b>	<b>111,396</b>	<b>100.0</b>	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。

## 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			
	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
<b>總計</b>	<b>77,218</b>	<b>100.0</b>	76,263	100.0

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
<b>總計</b>	<b>180,866</b>	<b>27.5</b>	169,243	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。

## 管理層討論與分析

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。

## 管理層討論與分析

### 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上市有關的股份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%。

## 管理層討論與分析

### 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日後及直至本中期報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。

## 管理層討論與分析

### 重大投資、重大收購事項及未來重大投資計劃

#### 於世紀金源服務集團有限公司之重大投資

截至2024年6月30日，本集團於世紀金源服務集團有限公司(「世紀金源」)持有重大投資，價值超過截至2024年6月30日本集團總資產的5%。本集團收購世紀金源的800股股份，佔世紀金源已發行股本的8%，代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)。該交易已於2024年5月13日完成。截至2024年6月30日，本集團於世紀金源投資的賬面值約為人民幣219.7百萬元，佔截至2024年6月30日本公司總資產的約12.8%。截至2024年6月30日，該投資並無市場價值。

世紀金源為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。其為一間投資控股公司，全資擁有世紀生活物業服務集團有限公司(「世紀生活」)的全部股權。世紀生活為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事於中國提供物業管理服務。

本公司的投資策略為投資於能為本集團創造協同效應的業務。本公司旨在透過市場擴張、服務創新、投資業務及建立緊密的業務合作，增強本集團的投資組合及釋放價值。

#### 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，本集團截至2024年6月30日並無持有任何其他重大投資或於截至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。

## 管理層討論與分析

### 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。

## 管理層討論與分析

### 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廣告(「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<sup>(1)</sup>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	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	
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
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	-	-
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>571.2</b>	<b>401.8</b>	<b>169.4</b>	

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。

## 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。

## 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。

## 董事資料之變動

王子鳴先生獲委任為非執行董事，自2024年5月13日起生效。

陳晟先生辭任獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員，自2024年9月5日起生效。

楊熙先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員，自2024年9月5日起生效。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年5月13日及2024年9月5日的公告。

除上文所披露者外，於截至2024年6月30日止六個月，董事確認概無其他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

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))。

## 其他資料

### 所得款項用途

本公司股份於2020年10月22日在聯交所主板上市，合共發行250,000,000股股份。基於最終發售價每股2.40港元，本公司收取的全球發售所得款項淨額（經扣除包銷費及佣金，以及本公司就全球發售應付的其他估計開支）約為571.2百萬港元。截至2024年6月30日本集團全球發售所得款項用途詳情載於本中期報告「管理層討論與分析 — 所得款項用途」一節。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2024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 <sup>(6)</sup>	概約股權 百分比 <sup>(1)</sup>
張鵬 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	8,225,000	0.65%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	170,777,250	13.51%
劉培慶	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	11,873,750	0.94%
龍晗	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	10,511,250	0.83%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.05%
金純剛	實益擁有人	1,007,282	0.08%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以於2024年6月30日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) 股份以龍晗先生全資擁有的龍晗管理的名義登記。因此，龍晗先生被視為於龍晗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，佔於2024年6月30日已發行股份數目約40.66%。
- (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／ 主要行政人員姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的 股本金額	概約股權 百分比 <sup>(1)</sup>
張鵬	第一人居 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	人民幣 1,317,397 元	3.8%
賈岩	第一人居 <sup>(1)</sup>	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2024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當作或被視為擁有的權益或淡倉），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2024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條須存置登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(8)</sup>	概約股權 百分比 <sup>(1)</sup>
張雷 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	334,926,750	26.50%
于金梅 <sup>(3)</sup>	配偶權益	334,926,750	26.50%
世家集團 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	334,926,750	26.50%
Printrust Company (Singapore) Limited <sup>(4)(5)</sup>	受託人	264,000,000	20.89%
王玉娟 <sup>(6)</sup>	配偶權益	179,002,250	14.16%
皓峰 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	170,777,250	13.51%
黃濤 <sup>(5)</sup>	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	12.53%
鉅願 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	158,400,000	12.53%

## 其他資料

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(8)</sup>	概約股權百分比 <sup>(1)</sup>
悦深有限公司 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	158,400,000	12.53%
黃世熒 <sup>(4)</sup>	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	8.35%
景至 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	105,600,000	8.35%
樂行有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	105,600,000	8.35%
上海鼎暉耀家創業投資中心 (有限合夥)	實益擁有人	86,424,000	6.84%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以於2024年6月30日已發行股份數目之值。
- (2) 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2024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的334,926,750股股份中擁有權益。
- (4) 景至有限公司(「景至」)持有105,600,000股股份。景至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。Printrust Company (Singapore) 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，Printrust Company (Singapore) 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) 鉅願有限公司(「鉅願」)持有158,400,000股股份。鉅願由悦深有限公司擁有99%及至雅有限公司擁有1%。悦深有限公司由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。Printrust Company (Singapore) 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，Printrust Company (Singapore) Limited、悦深有限公司及黃濤先生各自被視為於鉅願持有的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) 所述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2024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分部的條文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任何合資格人士(定義見招股章程)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6年。因行使根據購股權計劃及當時已有的所有其他購股權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%。根據購股權計劃可授予合資格人士的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。

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2024年6月30日，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權，因此並無購股權獲行使、註銷或失效。

截至2024年1月1日及2024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2024年1月1日及2024年6月30日已發行股本的10.00%及7.91%，而本公司尚未採納服務提供者分項限額。

## 股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納股份獎勵計劃，以表彰若干合資格參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)的貢獻，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6年7個月。董事會可不時全權酌情選擇任何合資格參與者參與股份獎勵計劃，並按董事會認為適當的任何代價(為免生疑，包括無需支付代價)，根據其全權酌情決定的條款及條件，向任何合資格參與者授予一定數目的獎勵股份。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2024年6月30日止六個月，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2024年6月30日，僱員股份信託持有40,122,500股股份。

## 其他資料

根據購股權計劃及股份獎勵計劃可予發行的新股份總數為100,000,000股，佔本公司截至本中期報告日期已發行股本的7.91%。

本公司於2021年7月29日已獲告知其中一名控股股東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。於截至2024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滿18歲的子女獲授權透過購入股份或本公司債權證而得益，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25至49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2024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2024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

2024年8月28日

## 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(「人民幣」)列示)

	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	<b>658,565</b>	600,198
銷售成本		<b>(477,699)</b>	(430,955)
毛利		<b>180,866</b>	169,243
其他收入淨額	4	<b>11,559</b>	7,592
銷售開支		<b>(8,467)</b>	(7,723)
行政開支		<b>(85,552)</b>	(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」)		<b>(36,969)</b>	(27,961)
融資成本		<b>(81)</b>	(165)
應佔聯營公司虧損		<b>(377)</b>	(401)
應佔合營企業虧損		-	(5)
除稅前溢利	5	<b>60,979</b>	55,288
所得稅	6	<b>(13,649)</b>	(10,862)
期內溢利		<b>47,330</b>	44,426

第31至49頁所載附註為本中期財務報告的一部分。

## 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(「人民幣」)列示)

	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
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		1,167	6,918
<b>期內其他全面收益</b>		<b>629</b>	<b>6,684</b>
<b>期內全面收益總額</b>		<b>47,959</b>	<b>51,110</b>
下列人士應佔溢利：			
本公司權益股東		37,284	36,976
非控股權益		10,046	7,450
<b>期內溢利</b>		<b>47,330</b>	<b>44,426</b>
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		10,046	7,450
<b>期內全面收益總額</b>		<b>47,959</b>	<b>51,110</b>
<b>每股盈利</b>	7		
基本及攤薄(人民幣元)		0.0362	0.0376

第31至49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12內。

## 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
<b>非流動資產</b>			
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	13	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
		<b>325,377</b>	305,549
<b>流動資產</b>			
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	9	405,911	56,067
受限制現金	10	13,185	24,614
現金及現金等價物	10	330,881	509,829
其他流動資產		343	343
		<b>1,391,195</b>	1,166,387
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	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	9	219,664	–
		<b>983,200</b>	749,221
<b>流動資產淨額</b>		<b>407,995</b>	417,166
<b>總資產減流動負債</b>		<b>733,372</b>	722,715

第31至49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
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		865	—
遞延稅項負債		9,393	8,845
		<b>10,258</b>	8,845
<b>資產淨額</b>			
		<b>723,114</b>	713,870
<b>資本及儲備</b>			
股本	12(b)	2	1
儲備		657,566	657,489
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<b>657,568</b>	657,490
<b>非控股權益</b>		<b>65,546</b>	56,380
<b>權益總額</b>		<b>723,114</b>	713,870

已於2024年8月28日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事朱莉  
董事

第31至49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2024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 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	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	7,450	44,426
期內其他全面收益		-	-	-	-	-	6,918	(234)	-	6,684	-	6,684
全面收益總額		-	-	-	-	-	6,918	(234)	36,976	43,660	7,450	51,110
就上一年度批准之股息	12(a)	-	(26,798)	-	-	-	-	-	-	(26,798)	(349)	(27,147)
股份獎勵計劃收購股份		-	-	(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
於2024年1月1日結餘		1	471,487	(20,405)	(66,442)	37,709	8,553	(961)	227,548	657,490	56,380	713,870
截至2024年6月30日止六個月之 權益變動：												
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	37,284	37,284	10,046	47,330
期內其他全面收益		-	-	-	-	-	1,167	(538)	-	629	-	629
全面收益總額		-	-	-	-	-	1,167	(538)	37,284	37,913	10,046	47,959
就上一年度批准之股息	12(a)	-	(37,835)	-	-	-	-	-	-	(37,835)	(1,714)	(39,549)
已發行的代價股份	12(b)	*	219,664	-	-	-	-	-	-	219,664	-	219,664
授予已發行代價股份的出售期權	9	-	(219,664)	-	-	-	-	-	-	(219,664)	-	(219,664)
從第三方收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	166	166
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	637	637
出售一間附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	31
於2024年6月30日結餘		2	433,651	(20,405)	(66,442)	37,709	9,720	(1,499)	264,832	657,568	65,546	723,114

\* 金額少於人民幣1,000元。

第31至49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2024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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營(所用)/所得現金	(6,739)	9,253
已付所得稅	(18,902)	(12,893)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(25,641)</b>	<b>(3,640)</b>
<b>投資活動</b>		
出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項	203,820	129,415
已收利息	3,779	2,664
出售物業及設備所得款項	243	251
出售附屬公司的現金流入/(流出)淨額	453	(686)
收購附屬公司，扣除所收購之現金	(18,208)	–
購買按公平值計入損益計量的金融資產	(332,675)	(164,048)
提供予非控股權益的貸款	(3,000)	–
購置物業及設備	(5,484)	(2,095)
向聯營公司注資	(60)	–
購買無形資產及其他非流動資產	(2,500)	(191)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(153,632)</b>	<b>(34,690)</b>
<b>融資活動</b>		
僱員股份信託供款	–	(4,879)
非控股權益注資	637	–
已付附屬公司少數股東溢利分派	(1,714)	(349)
已付利息	–	(89)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,077)</b>	<b>(5,317)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(180,350)</b>	<b>(43,647)</b>
於1月1日的現金及現金等價物	509,829	396,074
匯率變動的影響	1,402	7,779
<b>於6月30日的現金及現金等價物</b>	<b>330,881</b>	<b>360,206</b>

第31至49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(以下統稱為「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。

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2023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會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計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2024年8月28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24頁。

## 2 會計政策變動

本集團已於當前會計期間的本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會計準則修訂本：

- 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

# 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2024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。

	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
截至6月30日止六個月						
<b>按收益確認時間分類</b>						
按時間確認的收益	<b>634,428</b>	584,166	<b>18,073</b>	19,289	<b>652,501</b>	603,455
於時間點確認的收益	<b>6,183</b>	809	<b>6,567</b>	1,886	<b>12,750</b>	2,695
可呈報分部收益	<b>640,611</b>	584,975	<b>24,640</b>	21,175	<b>665,251</b>	606,150

## 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)

	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
截至6月30日止六個月						
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	640,611	584,975	24,640	21,175	665,251	606,150
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

# 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、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
<b>收益</b>		
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	<b>658,565</b>	600,198

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>可呈報分部溢利</b>		
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
合併除稅前溢利	<b>60,979</b>	55,288

	於2024年 6月30日 人民幣千元		於2023年 12月31日 人民幣千元	
<b>資產</b>				
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)		
合併資產總值	<b>1,716,572</b>	1,471,936		

## 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、損益、資產及負債的對賬(續)

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	<b>798,088</b>	820,572
未分配總部及公司負債	<b>257,568</b>	11
對銷分部之間結餘	<b>(62,198)</b>	(62,517)
合併負債總額	<b>993,458</b>	758,066

## 4 其他收入淨額

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

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。

## 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	
	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

### 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	(6,766)	(5,840)
	13,649	10,862

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所得稅率為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2024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。

# 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 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	71,077	—
於 6 月 30 日的加權平均普通股數目	1,030,954	984,597

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。

# 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	(197,350)	(155,454)
	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	(67,045)	(71,434)
	107,282	112,912
貿易應收款項總額	505,544	438,728
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	(245)	(245)
其他應收款項	40,502	38,189
	637,427	571,196

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15(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的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
	<b>505,544</b>	<b>438,728</b>

## 9 按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融負債

## (a) 按公平值計入損益計量的金融資產

	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
理財產品		186,247	56,067
按公平值計入損益計量的權益工具	(i)	219,664	—
		<b>405,911</b>	<b>56,067</b>

## (b) 其他金融負債

	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
其他金融負債	(i)	219,664	—

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 9 按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融負債(續)

### (b) 其他金融負債(續)

附註：

- (i) 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(「該協議」)，據此，本公司將收購世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)的8%的權益(佔目標公司已發行股本的8%(「銷售股份」))，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(「代價股份」)的方式支付。該交易於2024年5月13日完成(「完成」)。

根據該協議，賣方已無償獲授予認購期權，據此，賣方有權在完成後三年內行使認購期權，要求本公司向賣方出售所有銷售股份，代價將通過以每股股份0.68港元向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算。

根據該協議，本公司已無償獲授予出售期權，據此，本公司有權在完成後三年內行使出售期權，要求賣方向本公司收購所有銷售股份，代價將通過向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算。

完成後，於銷售股份的投資入賬為按公平值計入損益計量的金融資產。本公司授出的出售期權及持有的認購期權為複合金融工具，並無於綜合財務報表中單獨呈列。本公司就於銷售股份的投資購買代價股份的責任會產生按贖回現值釐定的金融負債，該現值乃參考銷售股份於報告期末的公平值釐定。

## 10 現金及現金等價物

	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
手頭現金		353	302
銀行現金		343,713	534,141
減：受限制現金	(i)	(13,185)	(24,614)
		<b>330,881</b>	<b>509,829</b>

附註：

- (i) 於2024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5,862,000元(2023年12月31日：人民幣5,794,000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12(c))、本集團的物業管理服務業務代表業委會收取的人民幣6,250,000元(2023年12月31日：人民幣6,910,000元)。根據物理管理協議，本集團代業委會開設並管理該等銀行賬戶。於2023年12月31日，受限制現金亦包括人民幣11,910,000元，即以託管賬戶儲存的收購附屬公司代價，該款項已於2024年全數支付。

## 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 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
	<b>445,502</b>	404,595

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。

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
	<b>158,417</b>	142,500

# 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 股本、儲備及股息

### (a) 股息

截至2024年6月30日止六個月內，由於附註9所載交易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4.20港仙調整至截至2023年12月31日止年度的每股3.30港仙(截至2023年6月30日止六個月：每股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：人民幣零元)。

### (b) 股本

	附註	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	9(i)	264,000,000	375	-	-
		<b>1,264,000,000</b>	<b>1,756</b>	1,000,000,000	1,381

### (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(一個股權組成部分)。

僱員股份信託的受託人將於歸屬時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40,122,500股(2023年12月31日：40,122,500股)股份。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。

## 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 使用權資產

截至2024年6月30日止六個月，本集團已訂立一系列抵銷協議，據此，本集團已於自若干物業開發商獲得停車場經營權後抵銷其貿易應收款項人民幣2,477,000元及已確認合約負債人民幣584,000元，該等均為非現金交易。

使用權資產主要指於截至2024年6月30日止六個月收購的上述停車場經營權人民幣3,061,000元(其中自本集團關聯方收取人民幣2,861,000元並抵銷應收關聯方貿易款項人民幣2,477,000元)及其他人民幣827,000元。

## 14 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

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2024年 6月30日的 公平值 人民幣千元	於2024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
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>資產：</b>				
指定按公平值計入其他全面收益的 股本證券(不得轉回)	4,002	—	—	4,002
按公平值計入損益計量的金融資產				
— 理財產品	186,247	—	186,247	—
— 按公平值計入損益計量的權益工具	219,664	—	—	219,664
<b>負債：</b>				
或然代價	13,210	—	—	13,210

# 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 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)

	於2023年 12月31日的 公平值 人民幣千元	於2023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
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>資產：</b>				
指定按公平值計入其他全面收益的股本 證券(不得轉回)	4,718	–	–	4,718
按公平值計入損益計量的金融資產	56,067	–	56,067	–
<b>負債：</b>				
或然代價	30,546	–	–	30,546

### 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。

## 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 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

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	加權平均
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	市場法	缺乏市場流動性的貼現 (2023年12月31日：31.4%)	31.4%
指定按公平值計入損益的權益工具	市場法	缺乏市場流動性的貼現 (2023年12月31日：無)	25%
或然代價	貼現現金流量估值法	預期付款，貼現率 人民幣13,210,000元， (2023年12月31日： 人民幣30,810,000元， 3.45%)	3.45%

指定按公平值計入其他全面收益的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2024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58,000元(2023年：人民幣68,000元)。

按公平值計入損益計量的權益工具的公平值採用可比較上市公司的每EBITDA的企業價值釐定，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折讓呈負相關。

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2024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7,000元(2023年：人民幣27,000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)

## 14 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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具		
於1月1日	4,718	4,165
期內於其他全面收益確認的未變現(虧損)/收益淨額	(716)	553
於6月30日/12月31日	4,002	4,718
按公平值計入損益計量的權益工具		
於1月1日	-	-
添置	219,664	-
於6月30日/12月31日	219,664	-
或然代價		
於1月1日	30,546	32,334
支付或然代價	(17,600)	-
期內於損益確認的公平值變動	264	(1,788)
於6月30日/12月31日	13,210	30,546
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	(980)	2,341

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2024年6月30日及2023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)

## 15 重大關聯方交易

## (a) 重大關聯方交易

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>提供物業管理服務及其他服務</b>		
— 張雷先生控制的公司 *	3,834	5,792
— 張鵬先生控制的公司 *	344	2,853
— 張雷先生共同控制的公司	2,206	5,902
<b>獲取服務</b>		
— 張雷先生控制的公司	—	476
— 張鵬先生控制的公司	749	1,368
— 張雷先生共同控制的公司	—	286

## (b) 與關聯方的結餘

	附註	於2024年	於2023年
		6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
<b>應收下列各方款項：</b>			
— 張雷先生控制的公司		121,608	123,575
— 張鵬先生控制的公司		—	8,543
— 張雷先生共同控制的公司		52,719	52,228
	(i), (ii)	174,327	184,346
<b>應付下列各方款項：</b>			
— 張雷先生控制的公司		5,719	4,812
— 張鵬先生控制的公司		—	8,999
— 張雷先生共同控制的公司		102	141
	(i)	5,821	13,952

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 15 重大關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的結餘 (續)

	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
<b>合約資產：</b>			
— 張雷先生控制的公司	(iii)	<b>2,326</b>	3,740
<b>合約負債：</b>			
— 張雷先生控制的公司		<b>7,220</b>	6,964
— 張鵬先生控制的公司		—	384
		<b>7,220</b>	7,348

\* 於2024年6月30日，董事認為本集團的最終控制方為張雷先生，連同張鵬先生作為一致行動集團。

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零元(2023年12月31日：人民幣3,608,000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2024年6月30日就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣67,045,000元(2023年12月31日：人民幣71,434,000元)。
- (iii) 與該等關聯方的未償付結餘計入「合約資產」，於2024年6月30日就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣947,000元(2023年12月31日：人民幣1,492,000元)。
- (iv) 於2024年2月，張鵬先生將其控制的若干公司出售予一名兄弟姐妹。董事認為該等公司不再為國際會計準則24號，關聯方披露下本集團關聯方。
- (v) 與關聯方的抵銷安排詳情載於附註13。

「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；
「雪松集團」	指	雪松集團管理有限公司，為一間於2019年12月19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；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1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中期報告而言，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；
「世家集團」	指	世家集團控股有限公司，為一間於2019年12月19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；

## 釋義

「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；
「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；
「刘培庆管理」	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商業有限公司；
「龙晗管理」	指	龙晗管理有限公司，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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「提名委員會」	指	本公司提名委員會；

「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「報告期間」	指	截至2024年6月30日止六個月；
「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	由董事會於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」、「關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」、「主要股東」及「30%受控公司」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。