



# 2021 中期報告

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

# 2107.HK

# 目 錄

第一服务控股有限公司  
二零二一年中期報告

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

## 公司資料

### 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  
朱彩清女士  
程鵬先生

### 審核委員會

孫靜女士(主席)  
朱彩清女士  
程鵬先生

### 薪酬委員會

程鵬先生(主席)  
張鵬先生  
朱彩清女士

### 提名委員會

張鵬先生(主席)  
朱彩清女士  
程鵬先生

### 授權代表

劉培慶先生  
司徒嘉怡女士

### 公司秘書

司徒嘉怡女士 (ACG, ACS)

### 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

### 註冊辦事處

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

### 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

繆氏律師事務所(與漢坤律師事務所聯營)  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
39樓3901-05室

### 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

### 合規顧問

東吳證券國際融資有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場3座17樓

## 公司資料

### 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  
皇后大道東 183 號  
合和中心 54 樓

### 主要往來銀行

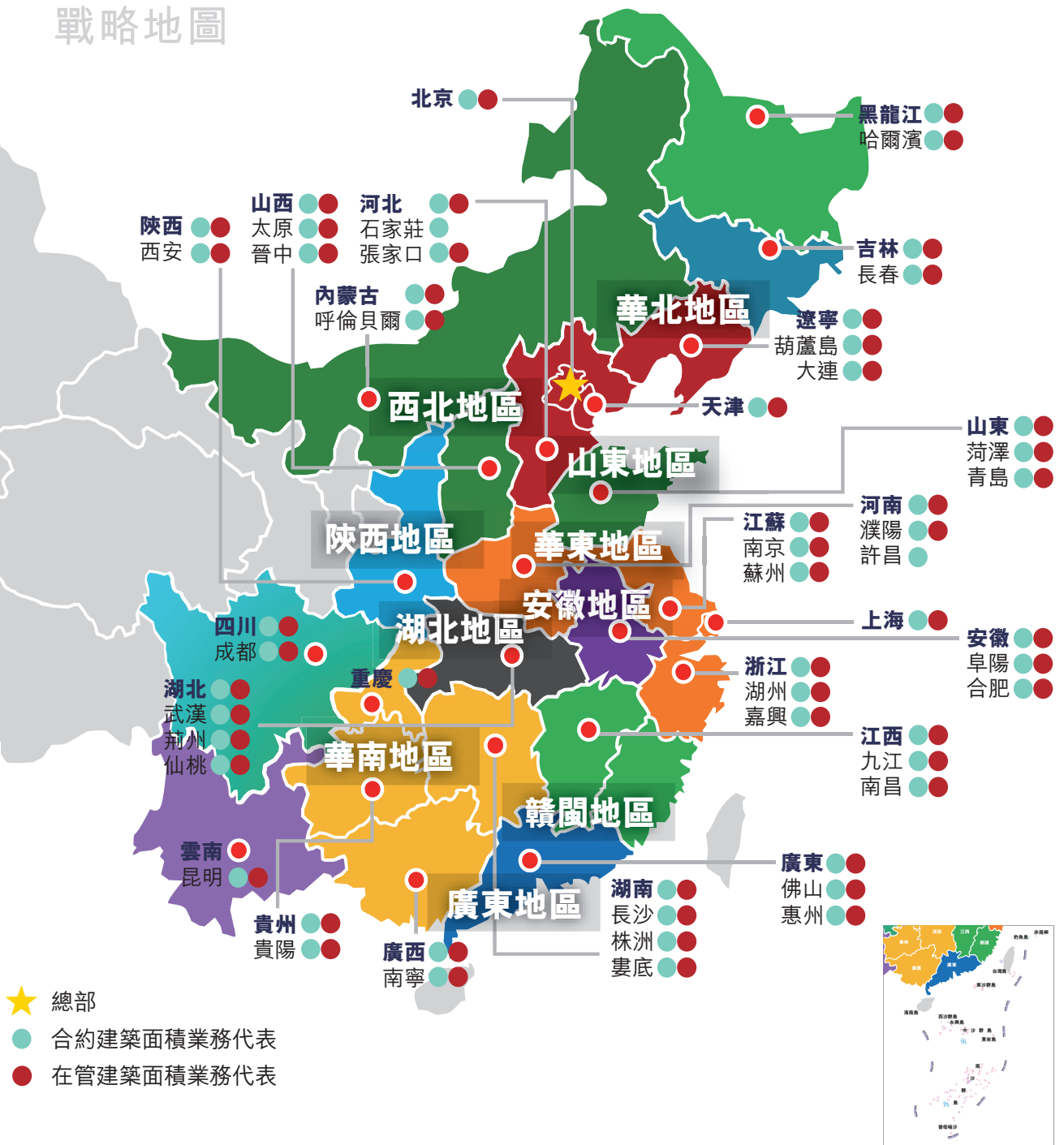
廣發銀行北京東直門支行  
中國北京  
東城區東中街9號  
東環廣場  
A座1層

### 公司網站

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

# 公司簡介

## 戰略地圖



截至2021年6月30日，已進駐25個省（直轄市、自治區）103個城市；共成立10個地區公司。

## 公司簡介

### 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，股票代碼：2107，是一家集物業服務、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，定位於科技人居+舒適服務的全生命週期生活家園和產業家園運營商，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。第一服务控股擁有國家級高新技術企業證書，擁有建設部頒發的一級物業服務資質，為中國物業管理協會理事單位，憑借企業綜合管理實力和綠色科技品牌優勢，連續七年在中國物業企業百強榜名列前茅，榮膺2021年中國物業企業百強榜TOP23。

## 財務摘要

## 摘要

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
收益	508,764	330,872
除所得稅前溢利	93,234	46,294
期內溢利	71,753	34,204
期內全面收益總額	67,297	34,080
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 經重列
<b>資產</b>		
非流動資產	276,424	51,589
流動資產	1,128,615	1,162,165
資產總額	1,405,039	1,213,754
<b>權益及負債</b>		
本公司權益擁有人應佔權益	673,657	652,857
權益總額	715,282	673,415
非流動負債	42,130	995
流動負債	647,627	539,344
負債總額	689,757	540,339
權益及負債總額	1,405,039	1,213,754

# 董事長報告



各位夥伴：

本人謹代表董事會，欣然呈列本集團截至2021年6月30日止六個月的業務回顧及本集團的展望。

## 概覽

2021年乃國家「十四五」規劃的開局之年。回顧上半年，國家發展規劃及相關政策指出了物業管理行業的未來發展方向，為行業的快速增長及規範發展創造了前所未有的有利條件。作為中國領先的物業管理服務供應商，透過科技創新促進舒適生活及涵蓋整個物業生命週期的綠色人居解決方案，我們自上市以來發展勢頭強勁。2021年上半年，我們先後收購了大連亞航及青島洛航，表明本集團多元化的業務發展趨勢。憑藉在規模、實力及服務質量三個方面的突出表現，我們在「2021中國物業企業百強榜」中位列第23位。



# 董事長報告

## 我們的業務發展保持強勁勢頭

截至2021年6月30日，我們的總在管建築面積約為53.2百萬平方米，而總合約建築面積約為73.0百萬平方米。截至2021年6月30日，我們於中國25個省（直轄市及自治區）的103個城市訂約提供物業管理服務。我們在管建築面積的快速擴張歸因於我們積極進行市場擴張以及我們於2021年上半年成功收購了大連亞航及青島洛航兩間物業管理公司。

## 優化核心業務線

我們繼續擴大現有核心業務線的規模，從而創造持續的收益來源。2021年上半年，我們參與60個綠色技術諮詢項目，並經營28個能源運維項目。我們的能源站建設項目也取得了突破性進展，促進了綠色人居解決方案業務的穩步增長。我們不斷加強質量管理及服務創新，為客戶提供舒適的居住體驗。我們緊跟市場動態，圍繞客戶的日常需求，提供家居裝飾及社區商貿服務等新型增值服務。

## 提升和完善研發能力

在綠色人居解決方案的研發方面，我們取得了以下進展：(i)升級被動式房屋的恐龍系統，大幅降低了設備噪音，提高了淨化除塵效率；(ii)開發與裝配式室內裝飾產品完美結合的裝配式輻射天花板系統，大大縮短了工期，降低了施工成本，有效減少裝飾過程中的碳排放；(iii)開發「靈活」四恒系統新模式，利用AIOT（人工智能和物聯網技術相結合）、智能家居及我們自主研發的恐龍系統，進一步降低能源消耗、碳排放及運營成本，以及更靈活地滿足客戶的多元化需求；(iv)完成智能家居控制面板的研發，實現智能家居面板、空調控制面板及對講門禁控制面板一體化，從而實現社區物業服務系統與智能家居控制系統的互聯互通。

我們亦建立用於地源熱泵系統的跨季節能源存儲技術的初步技術設計，並完成能源機房無人值守系統的計算仿真和AI算法建模。通過持續的技術改進，我們將節約能源，降低運營成本，並提高能源運維項目的盈利能力。我們的研發能力為我們未來在綠色人居解決方案市場的發展奠定了堅實的基礎。

## 大幅提升盈利能力

憑藉我們深厚的行業專業知識，我們為客戶提供了優質的服務。我們的努力已在我們的財務業績中有所體現。截至2021年6月30日止六個月，我們錄得溢利約人民幣71.8百萬元，與2020年同期相比增幅約109.9%，淨利率為14.1%，與2020年同期相比增長約0.7個百分點。截至2021年6月30日止六個月的本公司權益股東應佔溢利約為人民幣65.2百萬元，與2020年同期相比增幅約100.6%。

# 董事長報告

## 展望

我們的使命是為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體驗。為實現這一目標，我們將繼續實施下列策略：

- **透過多種渠道持續擴充我們的物業管理業務規模。**我們將進行若干業務發展活動以提高我們在物業開發商客戶中的知名度並擴大市場份額，包括(i)鞏固與監督及管理物業開發項目的公司以及能夠通過建立物業開發項目可視化仿真促進有效管理的數字學生服務提供商的關係及建立新的聯繫，(ii)與通常參與開發商業物業及公共設施的初期階段的服務供應商建立關係，及(iii)通過參加更多行業會議及投標，針對第三方開發商開展更多營銷及公關活動。我們亦擬策略性收購或投資中小型物業管理公司，重點佈局京津冀地區、環渤海地區、長三角、珠三角及中國西北部。未來，我們將密切關注行業細分及房地產行業上下游行業發展，並努力提升服務質量，與上下游行業形成戰略協同效應，重點收購區域龍頭企業及城市服務業務。
- **投資能源運維項目及取得能源運維權。**2021年上半年，我們參與若干新能源運維項目。該等項目涵蓋(其中包括)北京及河南省的商丘地區，涉及區域內集中清潔供熱項目及住宅社區分佈式空氣源熱泵項目。我們將通過投資新項目、收購及升級現有項目等策略，繼續取得能源運維項目的運營權。此外，在雙碳背景下行業發展趨勢及政策引導相結合，政府積極推廣地源熱泵、空氣源熱泵、光伏、清潔能源等形式的技術，同時對全國公共建築設施進行定額能源管理。該等政策將為本集團提供更廣闊的市場機會。未來，我們將在商業辦公室、辦公樓、學校、醫院、工業園、住宅及其他地區周圍重點進行減排、低碳、零碳清潔能源站及區域能源業務，力爭突破一二線城市。同時，我們將依賴公司現有項目為區域中心，輻射周邊項目，完成全國分佈式佈局，搶佔優質項目資源。
- **發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統。**我們通過軟硬件升級聯動，賦能管理層及客戶，以提升管理效率及用戶體驗，從而降低管理成本並提升經營業績。尤其是，我們將開發並持續升級一個多功能且人性化的線上平台，以改善業主及住戶的居住體驗。我們初步完成了以下工作：(i)建立物聯網平台以打通數字綠色社區的核心管理及服務場景；(ii)完成部分社區的自動化停車場管理系統、訪問控制管理系統、設備及設施監控及警報系統以及能源數據收集控制系統；(iii)完成覆蓋全社區的物業運營管理平台(綠色管家APP)，讓僱員、業主及企業無縫對接，並實現線上線下聯動的端到端服務機制。未來，我們將繼續深化和鞏固綠色數字物業管理理念，打造全方位服務場景，為業主提供更舒適、更綠色及更科技的一站式智慧社區。

## 董事長報告

- **持續研發並商業化綠色科技。**國家出台雙碳戰略，為綠色技術帶來了重要的發展機遇。我們將密切關注該國家戰略，並持續研發有助於打造舒適綠色居住社區的技術體系，以及可實現高舒適度及低能耗的健康科技住宅產品。我們將繼續完善我們的恐龍系統，不斷提高其性能以滿足客戶的需求。我們將通過研究綠色科技(其中包括)與地源熱泵系統有關的跨季節能源存儲功能及能源機房的無人值守技術，提升節能效率。通過探索利用物聯網、大數據及人工智能技術，可實現能源站的高效運作。同時，我們將進行智慧家居平台開發、恐龍系列產品控制系統優化、能源自控系統升級等智能化系統的搭建和開發工作。
- **繼續吸引及培養人才。**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「匠才生」招聘培養計劃招聘本科及以上的應屆畢業生，從而為企業提供長期核心人才庫；實施「將才計劃」，從外部尋找並引進成熟的業務及管理人才；實施「精兵營」，保證為內部員工晉升提供系統的培訓；實施「精銳營」，為管理團隊及核心團隊的管理及運作奠定堅實的基礎；並繼續培養及發展願為綠色物業管理作出貢獻的人才，從而維持本公司的快速健康發展。

展望未來，我們將繼續在中國專注於通過科技創新推動舒適生活，努力為所服務社區的客戶提供綠色健康、數字互聯的居住體驗。我們將抓住機遇，打造和鞏固競爭力，按照既定的戰略前進，充滿信心並堅決地實現快速發展。

董事長

張鵬

2021年8月24日

## 管理層討論與分析



### 業務回顧

#### 收益

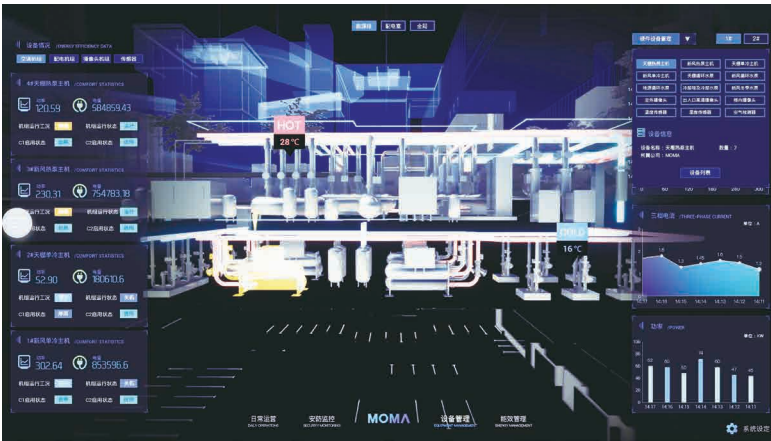
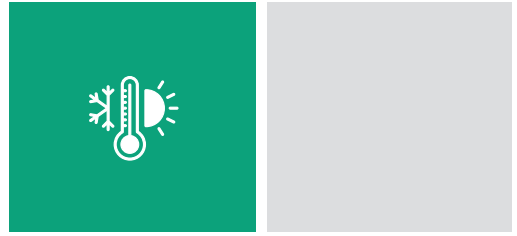
我們主要透過三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)綠色人居解決方案及(iii)增值服務產生收益。我們的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣330.9百萬元增加約53.8%至2021年同期的人民幣508.8百萬元。

#### 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、園藝及維修及保養服務。物業管理服務產生的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣139.2百萬元增加約74.2%至2021年同期的人民幣242.4百萬元。該增加主要由於我們的在管建築面積由2020年6月30日的15.4百萬平方米增加約245.3%至2021年6月30日的53.2百萬平方米，



## 管理層討論與分析



主要原因為收購大連亞航及青島洛航令來自第三方的物業管理項目數目由2020年6月30日的30個大幅增加至2021年6月30日的369個。

本集團在管物業類型更加多樣，業務組合得以進一步優化。下表載列截至所示日期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建築面積／在管建築面積明細：

於6月30日或截至該日止六個月

合約項目	2021年					2020年						
	數目	在管建築		數目	在管建築面積	數目	在管建築		數目	在管建築面積		
合約建築面積		%	合約建築面積				%					
	千平方米		千平方米	%	千平方米		千平方米	%				
住宅物業	242	40,791	55.9	147	21,451	40.3	174	28,659	97.2	90	14,897	96.7
公眾物業	131	12,853	17.6	131	12,853	24.2	4	278	0.9	3	144	0.9
商業及其他物業	182	19,350	26.5	179	18,898	35.5	11	536	1.9	8	367	2.4
總計	555	72,994	100.0	457	53,202	100.0	189	29,473	100.0	101	15,408	100.0

## 管理層討論與分析

下表載列於所示期間按項目來源劃分的在管物業管理項目總數及於所示日期及所示期間在管建築面積明細：

	於6月30日或截至該日止六個月					
	2021年			2020年		
	在管項目數目	在管建築面積 千平方米	%	在管項目數目	在管建築面積 千平方米	%
當代置業集團	80	11,406	21.4	64	9,856	64.0
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	8	1,309	2.5	7	1,230	8.0
第三方	369	40,487	76.1	30	4,322	28.0
<b>總計</b>	<b>457</b>	<b>53,202</b>	<b>100.0</b>	101	15,408	100.0

附註：

- (1) 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(i)當代投資集團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。

我們亦能快速增加自第三方取得的合約建築面積。下表載列於所示日期及所示期間按項目來源劃分的合約項目數目、合約建築面積及未交付建築面積明細：

	於6月30日或截至該日止六個月									
	合約項目 數目	2021年				合約項目 數目	2020年			
		合約建築面積 千平方米	%	未交付建築面積 千平方米	%		合約建築面積 千平方米	%	未交付建築面積 千平方米	%
當代置業集團	114	18,756	25.7	7,350	37.1	101	15,555	52.8	5,699	40.5
控股股東的其他聯繫人	21	3,924	5.4	2,615	13.2	19	2,913	9.9	1,683	12.0
第三方	420	50,314	68.9	9,827	49.7	70	11,005	37.3	6,682	47.5
<b>總計</b>	<b>555</b>	<b>72,994</b>	<b>100.0</b>	<b>19,792</b>	<b>100.0</b>	189	29,473	100.0	14,064	100.0

## 管理層討論與分析

### 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；(ii)綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統及能源站以提升室內舒適度；及(iii)銷售我們自主開發的恐龍系列產品，其單獨整合新風通風、空調、淨化及濕度調節能力，為購買及安裝多個裝置提供有效替代選擇。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	65,425	56.2	56,045	64.4
系統安裝服務	34,708	29.8	16,800	19.3
綠色科技諮詢服務	7,942	6.8	11,535	13.3
恐龍系列產品銷售	8,295	7.2	2,582	3.0
<b>總計</b>	<b>116,370</b>	<b>100.0</b>	<b>86,962</b>	<b>100.0</b>

綠色人居解決方案產生的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣87.0百萬元增加約33.8%至2021年同期的人民幣116.4百萬元。該增加主要由於(i)我們的系統安裝服務業務增長，因為我們的優質產品贏得了廣大客戶的認可，(ii)我們綠色人居解決方案的服務質量獲得良好聲譽且在管建築面積不斷增加，及(iii)能源運維在管項目增加。

### 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)停車場管理服務、(iii)家居服務、(iv)公共區域租賃服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。

## 管理層討論與分析

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			
	2021年		2020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	73,131	48.8	52,674	50.3
前期規劃及設計諮詢服務	6,746	4.5	3,020	2.9
小計	79,877	53.3	55,694	53.2
<b>社區增值服務</b>				
停車場管理服務	34,624	23.1	20,242	19.3
家居服務	28,278	18.9	24,839	23.7
公共區域租賃服務	7,168	4.7	3,984	3.8
小計	70,070	46.7	49,065	46.8
<b>總計</b>	<b>149,947</b>	<b>100.0</b>	<b>104,759</b>	<b>100.0</b>

增值服務產生的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣104.8百萬元增加約43.0%至2021年同期的人民幣149.9百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務所得收益增加人民幣20.5百萬元，原因是我們協銷中心數量隨著2019冠狀病毒病疫情平息而增加，及(ii)停車場管理服務所得收益增加人民幣14.4百萬元，原因是在管項目數量及在管建築面積增加，同時隨著2021年上半年的2019冠狀病毒病疫情得到控制，旅行的居民增加，導致停車位使用率增加。

### 銷售成本

銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣218.0百萬元增加約55.0%至2021年同期的人民幣337.9百萬元，與業務擴張相符。

### 毛利及毛利率

毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣112.8百萬元增加約51.4%至2021年同期的人民幣170.8百萬元。

毛利率由截至2020年6月30日止六個月的34.1%減少至2021年同期的33.6%。該減少主要歸因於物業管理服務業務擴張較其他業務線擁有相對較低的毛利率。



## 管理層討論與分析

物業管理服務的毛利率維持相對穩定，截至2020年6月30日止六個月為26.6%，而2021年同期為26.1%。

綠色人居解決方案的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的31.8%增加至2021年同期的32.6%，主要由於智能安裝服務利潤率較我們其他業務線為高，其貢獻的收益佔總收益的百分比增加。

增值服務的毛利率維持相對穩定，截至2020年6月30日止六個月為46.0%，而2021年同期為46.4%。

### 其他收入

其他收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣14.1百萬元減少約13.5%至2021年同期的人民幣12.2百萬元。該減少主要由於(i)因第三方償還短期貸款、收購大連亞航空和青島洛航現金結餘減少導致利息收入減少；(ii)按公平值計入損益計量的金融資產已變現收益淨額減少，部分被(iii)政府補助增加所抵銷。

### 銷售開支

銷售開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣3.2百萬元增加約109.4%至2021年同期的人民幣6.7百萬元，與業務擴張相符。

### 行政開支

行政開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣77.5百萬元輕微增加約6.8%至2021年同期的人民幣82.8百萬元。截至2020年6月30日止六個月，我們的行政開支含上市費用為人民幣13.7百萬元，2021年同期無上市費用。截至2021年6月30日止六個月我們的行政開支與2020年同期相比增長29.7%（撇除截至2020年6月30日止六個月確認的一次性上市開支的影響），主要原因為(i)業務擴張，(ii)收購大連亞航和青島洛航後帶來的員工成本增加及(iii)預期信用損失增加。我們的行政開支（不包括上市開支）佔收益百分比由截至2020年6月30日止六個月的19.3%下降至截至2021年6月30日止六個月的16.3%，乃主要由於(i)位於不同地區的物業管理共享人力資源，(ii)我們業務流程的優化以及(iii)我們更嚴格的成本管理措施。

### 所得稅

所得稅由截至2020年6月30日止六個月的人民幣12.1百萬元增加約77.7%至2021年同期的人民幣21.5百萬元。該增加主要歸因於期內溢利增加及遞延所得稅負債的合併影響。

### 期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣34.2百萬元增加約109.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣71.8百萬元。

## 管理層討論與分析

### 貿易及其他應收款項

截至2021年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣432.2百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣307.2百萬元增加約40.7%。該增加主要由於業務擴張及收益增加。

### 貿易及其他應付款項

截至2021年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣256.7百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣341.8百萬元增加約33.2%。該增加主要由於(i)業務擴張及(ii)在供應商選擇和支付審批方面對供應鏈管理的改進，以追求更靈活的信用條款。

### 商譽

截至2021年6月30日，商譽為人民幣186.5百萬元，主要由於我們在收購大連亞航和青島洛航股權後的預期未來發展和市場份額及業務擴張。

### 或然代價

截至2021年6月30日，本集團的或然代價合共為人民幣38.40百萬元，可能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日及2021年3月30日的公告。

### 資本架構

我們的總資產由截至2020年12月31日的人民幣1,213.8百萬元增加至截至2021年6月30日的人民幣1,405.0百萬元。我們的總負債由截至2020年12月31日的人民幣540.3百萬元增加至截至2021年6月30日的人民幣689.8百萬元。資產負債率由截至2020年12月31日的44.5%增加至截至2021年6月30日的49.1%。

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2020年12月31日的2.16減少至截至2021年6月30日的1.74。

### 流動資金、資本資源及資本負債率

截至2021年6月30日止六個月，我們主要透過內部資源、銀行借款及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由截至2020年12月31日的人民幣734.0百萬元減少約25.3%至截至2021年6月30日的人民幣548.5百萬元，主要歸因於收購大連亞航及青島洛航所用的現金。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2020年12月31日的零增加至截至2021年6月30日的0.03，主要由於2021年上半年新獲得的短期借款。

### 資本開支

我們的資本開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.9百萬元減少約15.8%至2021年同期的人民幣1.6百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。我們主要通過經營活動產生的現金流量為資本開支撥資。

## 管理層討論與分析

### 債務

#### 銀行貸款

截至2021年6月30日，我們的所有銀行貸款人民幣22.1百萬元(截至2020年12月31日：零)須於一年內或按要求償還，其中銀行貸款人民幣20.0百萬元已擔保。有關擔保貸款詳情請參閱本公司日期為2021年6月30日的公告。

截至2021年6月30日，我們的銀行融資合共人民幣22.1百萬元(截至2020年12月31日：零)均為固定息率貸款，且當中已動用人民幣2.1百萬元(截至2020年12月31日：零)。

#### 或然負債

截至2021年6月30日，本集團概無任何或然負債。

#### 中期股息

截至2020年12月31日止年度之末期股息為每股3.97港仙，合共39.70百萬港元，已於股東週年大會上批准，並於2021年7月12日以現金支付。

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

#### 資產抵押

截至2021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

董事會擬根據購回授權行使其權力，以於適當時候於公開市場購回股份。根據購回授權，本公司獲准於聯交所回購最多100,000,000股股份(即於股東週年大會當日已發行股份總數的10%)。董事會擬將利用自身財務資源(除上市所得款項外)為建議股份購回融資，並將根據本公司組織章程細則及全部適用法律法規，於刊發本公司截至2021年6月30日止六個月的中期業績的禁售期結束後選擇合適的時機購回股份。詳情請參閱本公司日期為2021年8月24日的公告。

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」)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數目而發行任何新股份。截至本中期報告日期，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持有的可供授出的所有股份。雪松於截至本中期報告日期不再持有任何股份。

## 管理層討論與分析

除本中期報告及財務報表附註18所披露者外，2021年6月30日後並無可能對我們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

我們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。我們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

於2021年3月10日，第一物業北京、大連亞航、白丁先生、大連春暉企業管理服務中心及北京同合物業管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，第一物業北京已同意收購大連亞航的80%股權，總代價為人民幣93,200,160元。詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日的公告。

於2021年3月30日，第一物業北京、上海靈勁建築設計事務所及上海洛淼建築工程設計中心、威海上誠信息諮詢有限公司、王志蘭女士、青島洛航、山東上誠物業服務有限公司、青島上誠物業服務有限公司及聊城上誠物業服務有限公司訂立股權轉讓協議，據此，第一物業北京已同意收購青島洛航的100%股權，總代價為人民幣135,800,000元。詳情請參閱本公司日期為2021年3月30日的公告。

除上文所披露者外，本集團於截至2021年6月30日止六個月並無任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。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，且股份於2020年10月22日於聯交所主板上市。

### 僱員

截至2021年6月30日，我們共有3,502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。

### 無重大變動

自2021年3月22日公佈截至2020年12月31日止年度的經審計財務報表以來，我們的業務無重大變動。

## 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。下表載列全球發售<sup>(1)</sup>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2021年 6月30日 已動用所得 款項金額 (百萬港元)	截至2021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	50.0	285.6	198.0	87.6 <sup>(2)</sup>	2023年底前
投資能源運維項目及取得能源運維權	20.0	114.2	–	114.2	2023年底前
研究及開發綠色科技	5.0	28.6 <sup>(1)</sup>	–	28.6 <sup>(1)</sup>	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	–	57.1	2023年底前
升級內部系統	2.8	16.0	–	16.0	2023年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	–	41.1	2023年底前
吸引及培養人才	5.0	28.6 <sup>(1)</sup>	–	28.6 <sup>(1)</sup>	–
擴大「將才計劃」及「匠才生計劃」的 招聘活動	4.175	23.8	–	23.8	–
補充現有培訓項目	0.825	4.7	–	4.7	–
一般業務運營及營運資金	10.0	57.1	1.4	55.7	–
總計	100.0	571.2 <sup>(1)</sup>	199.4	371.8 <sup>(1)</sup>	2023年底前

## 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。如中期業績公告與本中期報告因約整存在任何差異，以本中期報告為準。
2. 本公司謹此澄清，由於筆誤，於中期業績公告中截至2021年6月30日擬定用作戰略收購或投資物業管理公司而未動用的所得款金額應為87.6百萬港元，而非89.6百萬港元。
3. 倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘我們無法按擬定計劃實施計劃的任何部分，我們可能會在符合本公司最佳利益的前提下，將該等資金持作短期存款或貨幣市場工具。在此情況下，我們將遵守上市規則項下的適當披露規定。

### 新冠疫情爆發的影響

2020年新冠疫情爆發以來，我們的管理層不僅密切監視新冠疫情對本集團經營及財務業績的影響，亦積極對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或降低感染風險，其中包括設置體溫檢測控制點，定期對我們在管物業的公共區域、廢物處理單元、電梯及通風系統進行清潔及消毒，將洗手液及一次性手套放置在公共場所及為員工提供合適的防護用具。我們遵守地方政府採取的各項監管及行政措施，以防控疫情。截至2021年6月30日止六個月，我們並無遭遇業務營運及供應鏈的任何重大中斷，亦無遭遇任何終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇任何員工短缺。於本中期報告日期，新冠疫情並未對本集團的財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。

## 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。如同本公司2020年年度報告所披露，本公司已採納企業管治守則作為其管治守則。於截至2021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，彼等於報告期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

## 中期股息

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 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)、朱彩清女士及程鵬先生(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。

審計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2021年6月30日止六個月的中期報告，且認為中期報告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

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、出售或贖回本公司之上市證券

於報告期間，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，已經及將根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節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2021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>	佔本公司 權益的概約 股權百分比 <sup>(1)</sup>
張鵬 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	8,225,000	0.82%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	170,777,250	17.08%
劉培慶	實益擁有人	310,000	0.03%
	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	10,511,250	1.05%
龍晗	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	10,511,250	1.05%
朱莉	實益擁有人	87,500	0.01%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於2021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574,561,250股股份中擁有權益，佔本公司於2021年6月30日已發行股份數目約57.46%。
- (6) 所述所有權益均為好倉。



## 其他資料

## 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 <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2021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。

## 其他資料

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年6月30日，據董事所深知，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）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 <sup>(8)</sup>	佔本公司 權益的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
張雷 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	395,559,000	39.56%
于金梅 <sup>(3)</sup>	配偶權益	395,559,000	39.56%
世家集團 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	331,776,750	33.18%
雪松集團 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	63,782,250	6.38%
王玉娟 <sup>(4)</sup>	配偶權益	179,002,250	17.90%
皓峰 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	170,777,250	17.08%
CDH Griffin <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
East Oak <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
Access Star <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波匯永 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波淳永 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波潤永 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波維均 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波旭博 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波鵬暉 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津浩永 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津維遠 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津泰鼎 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
鼎暉股權投資 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
上海鼎暉耀家 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	86,424,000	8.64%
杭州鼎暉 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於2021年6月30日已發行股份數目之值。
- (2) 世家集團及雪松集團各自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及雪松集團分別持有的331,776,750股股份及63,782,250股股份中擁有權益。張鵬先生連同張雷先生作為一致行動集團共同於574,561,250股股份中擁有權益，佔本公司於2021年6月30日已發行股份數目約57.46%。
- (3) 根據證券及期貨條例，于金梅女士（張雷先生的配偶）被視為於張雷先生擁有的395,559,000股股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，王玉娟女士（張鵬先生的配偶）被視為於張鵬先生擁有的179,002,250股股份中擁有權益。

## 其他資料

- (5) 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。
- (6) 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(天津)有限公司(「**天津維遠**」)及天津浩永投資管理(天津)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鼎暉投資諮詢有限公司(「**寧波鼎暉**」)全資擁有。寧波鼎暉由寧波經濟技術開發區旭博投資諮詢有限公司(「**寧波旭博**」)全資擁有。寧波旭博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。寧波潤永由寧波經濟技術開發區淳永投資諮詢有限公司(「**寧波淳永**」)全資擁有。寧波淳永由寧波經濟技術開發區匯永投資諮詢有限公司(「**寧波匯永**」)全資擁有，而寧波匯永由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、寧波淳永、寧波匯永、寧波鼎暉、寧波旭博、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。
- (7) 杭州鼎暉新趨勢股權投資合夥企業(有限合夥)(「**杭州鼎暉**」)為上海鼎暉耀家的有限合夥人。上海鼎暉耀家由杭州鼎暉擁有99.90%。因此，根據證券及期貨條例，杭州鼎暉被視為於上海鼎暉耀家持有的86,424,000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2021年6月30日，董事並不知悉任何人士(並非本公司董事或主要行政人員)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，其須待上市時方可落實。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董事或僱員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，並推廣本公司的企業文化。

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。截至2021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。因此，根據購股權計劃可供授出的股份總數為100,000,000股，佔截至本中期報告日期已發行股份總數的10%。

## 其他資料

### 股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納一項股份獎勵計劃，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。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%。

於本中期報告日期，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有6,000,000股股份，其中董事會概無向股份獎勵計劃的任何合資格參與者獎勵任何股份。有關股份獎勵計劃的詳情，請參閱本公司日期為2021年5月10日的公告。

### 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

除於本中期報告所披露者外，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29至57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2021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計準則進行審計的範圍，故不能使吾等保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。

### 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2021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。

### 其他事項

在不修訂吾等的審閱結論情況下，吾等謹請閣下留意，截至2020年6月30日止六個月的比較綜合損益及其他全面收益表、比較綜合權益變動表及比較綜合現金流量表以及中期財務報告所披露的相關附註並未根據香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

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

2021年8月24日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
收益	3	<b>508,764</b>	330,872
銷售成本		<b>(337,922)</b>	(218,027)
毛利		<b>170,842</b>	112,845
其他收入	4	<b>12,230</b>	14,082
銷售開支		<b>(6,742)</b>	(3,191)
行政開支		<b>(82,778)</b>	(77,493)
融資成本		<b>(19)</b>	(218)
應佔聯營公司之(虧損)/溢利		<b>(314)</b>	216
應佔合營企業之溢利		<b>15</b>	53
除稅前溢利	5	<b>93,234</b>	46,294
所得稅	6	<b>(21,481)</b>	(12,090)
期內溢利		<b>71,753</b>	34,204

第37至57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14內。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>期內其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)</b>			
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)		236	—
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		(4,692)	(124)
<b>期內其他全面收益</b>		<b>(4,456)</b>	(124)
<b>期內全面收益總額</b>		<b>67,297</b>	34,080
以下應佔：			
本公司權益股東		65,236	32,488
非控股權益		6,517	1,716
<b>期內溢利</b>		<b>71,753</b>	34,204
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		60,780	32,364
非控股權益		6,517	1,716
<b>期內全面收益總額</b>		<b>67,297</b>	34,080
<b>每股盈利</b>	7		
基本及攤薄(人民幣元)		0.0653	0.0433

第37至57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2021年6月30日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>14,706</b>	14,638
物業、廠房及設備		<b>9,335</b>	7,814
無形資產	9	<b>41,963</b>	7,017
商譽	15(b)	<b>186,514</b>	–
於合營企業的權益		<b>759</b>	744
於聯營公司的權益		<b>1,568</b>	1,882
其他金融資產		<b>7,235</b>	6,920
遞延稅項資產		<b>14,344</b>	12,574
		<b>276,424</b>	51,589
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>795</b>	795
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的金融資產		<b>83,389</b>	89,099
合約資產		<b>40,807</b>	28,627
貿易及其他應收款項	10	<b>432,229</b>	307,155
受限制現金	11	<b>22,927</b>	2,449
現金及現金等價物	11	<b>548,468</b>	734,040
		<b>1,128,615</b>	1,162,165
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	<b>341,765</b>	256,709
合約負債		<b>259,964</b>	278,331
即期稅項		<b>17,514</b>	4,304
銀行貸款	13	<b>22,076</b>	–
或然代價 — 即期部分	15(b)	<b>6,308</b>	–
		<b>647,627</b>	539,344
<b>流動資產淨值</b>		<b>480,988</b>	622,821
<b>總資產減流動負債</b>		<b>757,412</b>	674,410

第37至57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2021年6月30日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>10,050</b>	995
或然代價 — 長期部分	15(b)	<b>32,080</b>	—
		<b>42,130</b>	995
<b>資產淨值</b>			
		<b>715,282</b>	673,415
<b>資本及儲備</b>			
股本	14(b)	<b>1</b>	1
儲備		<b>673,656</b>	652,856
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>			
		<b>673,657</b>	652,857
<b>非控股權益</b>			
		<b>41,625</b>	20,558
<b>總權益</b>			
		<b>715,282</b>	673,415

已於2021年8月24日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事

朱莉  
董事

第37至57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2021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											
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	僱員股票基金 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	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2020年1月1日結餘(如過往呈報)		-	-	-	194,269	6,417	-	-	42,429	243,115	33,593	276,708
收購處於共同控制下之附屬公司相關的調整		-	-	-	100	146	-	-	1,108	1,354	-	1,354
於2020年1月1日結餘(經重列)		-	-	-	194,369	6,563	-	-	43,537	244,469	33,593	278,062
截至2020年6月30日止六個月之												
權益變動：												
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	32,488	32,488	1,716	34,204
期內其他全面收益		-	-	-	-	-	(124)	-	-	(124)	-	(124)
全面收益總額		-	-	-	-	-	(124)	-	32,488	32,364	1,716	34,080
發行股份	14(b)	1	103,164	-	-	-	-	-	-	103,165	-	103,165
視作分派(附註(i))		-	-	-	(283,754)	-	-	-	-	(283,754)	-	(283,754)
視作當時權益股東注資(附註(ii))		-	-	-	10,000	-	-	-	-	10,000	-	10,000
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	245	245
收購非控股權益(附註(iii))		-	-	-	15,272	-	-	-	-	15,272	(15,272)	-
向當時股東宣派現金股息	14(a)	-	-	-	-	-	-	-	(11,355)	(11,355)	(6,645)	(18,000)
於2020年6月30日結餘(經重列)		1	103,164	-	(64,113)	6,563	(124)	-	64,670	110,161	13,637	123,798
於2020年7月1日結餘(經重列)		1	103,164	-	(64,113)	6,563	(124)	-	64,670	110,161	13,637	123,798
截至2020年12月31日止六個月之												
權益變動：												
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	60,093	60,093	5,306	65,399
期內其他全面收益		-	-	-	-	-	(4,129)	690	-	(3,439)	-	(3,439)
全面收益總額		-	-	-	-	-	(4,129)	690	60,093	56,654	5,306	61,960
股份資本化	14(b)	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於首次公開發售後發行普通股(扣除發行成本)	14(b)	*	485,966	-	-	-	-	-	-	485,966	-	485,966
分配至法定儲備		-	-	-	-	11,061	-	-	(11,061)	-	-	-
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,769	1,769
收購非控股權益		-	-	-	76	-	-	-	-	76	(154)	(78)
於2020年12月31日結餘(經重列)		1	589,130	-	(64,037)	17,624	(4,253)	690	113,702	652,857	20,558	673,415

\* 金額少於人民幣1,000元。

第37至57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2021年6月30日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

附註	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
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	僱員股票基金 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2021年1月1日結餘(如過往呈報)	1	589,130	-	(64,137)	17,478	(4,253)	690	114,842	653,751	20,558	674,309	
收購處於共同控制下之附屬公司相關 的調整	-	-	-	100	146	-	-	(1,140)	(894)	-	(894)	
於2021年1月1日結餘(經重列)	1	589,130	-	(64,037)	17,624	(4,253)	690	113,702	652,857	20,558	673,415	
截至2021年6月30日止六個月之 權益變動：												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	65,236	65,236	6,517	71,753	
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	(4,692)	236	-	(4,456)	-	(4,456)	
全面收益總額	-	-	-	-	-	(4,692)	236	65,236	60,780	6,517	67,297	
就上一年度批准之股息	14(a)	-	-	-	-	-	-	(33,190)	(33,190)	-	(33,190)	
收購處於共同控制下之附屬公司	15(a)	-	-	-	(2,320)	-	-	-	(2,320)	-	(2,320)	
收購非控股權益	-	-	-	512	-	-	-	-	512	(692)	(180)	
自第三方收購附屬公司	15(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	15,242	15,242	
股份獎勵計劃收購股份	14(c)	-	-	(4,982)	-	-	-	-	(4,982)	-	(4,982)	
於2021年6月30日結餘	1	589,130	(4,982)	(65,845)	17,624	(8,945)	926	145,748	673,657	41,625	715,282	

附註：

- (i) 視作分派指於第一物業服務(北京)有限公司(「第一物業」)及第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(「第一人居」)上市前根據重組用於收購其股權所支付的代價。
- (ii) 視作當時權益股東注資是指就相關投資基金而自張雷先生控制的一間公司處接獲的代價，該等投資基金有別於本集團的業務且根據上市前的重組事項於2020年轉讓予受張雷先生控制的一間實體。
- (iii) 2020年向非控股股東收購附屬公司之額外權益主要是指張雷先生控制的一間公司收購第一人居的非控股權益。

第37至57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2021年6月30日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>經營活動</b>			
經營所得現金		15,761	424
已付稅項		(14,991)	(11,513)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>770</b>	<b>(11,089)</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		145,310	171,365
已收利息		2,544	5,015
出售物業、廠房及設備所得款項		406	82
出售附屬公司的現金流入淨額		—	1,376
購買按公平值計入損益計量的金融資產		(138,566)	(195,481)
購置物業、廠房及設備		(1,631)	(1,054)
購買無形資產		—	(819)
業務合併現金流出淨額	15(b)	(184,313)	—
償還應收貸款		—	140,000
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(176,250)</b>	<b>120,484</b>

第37至57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2021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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註 15(a))
<b>融資活動</b>			
銀行借款所得款項		<b>22,076</b>	—
發行股份所得款項		—	103,165
視作已收注資		—	10,000
非控股權益注資		—	245
視作已付分派		—	(180,292)
已付股息		—	(56,391)
僱員股票基金供款		<b>(24,957)</b>	—
同一控制下企業合併付款	15(a)	<b>(2,320)</b>	—
償還銀行借款		—	(3,550)
已付上市開支		—	(2,067)
收購非控股權益		<b>(180)</b>	—
已付利息		<b>(19)</b>	(218)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(5,400)</b>	(129,108)
現金及現金等價物減少淨額		<b>(180,880)</b>	(19,713)
於1月1日的現金及現金等價物		<b>734,040</b>	261,194
匯率變動的影響		<b>(4,692)</b>	(124)
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>		<b>548,468</b>	241,357

第37至57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

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。

本中期財務資料乃按照於2020年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟預計於2021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號規定的中期財務資料時所作的判斷、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2020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2021年8月24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28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16號(修訂本)，2021年6月30日後COVID-19有關租金寬減
- 國際財務報告準則第9號(修訂本)、國際會計準則第39號(修訂本)、國際財務報告準則第7號(修訂本)、國際財務報告準則第4號(修訂本)及國際財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革 — 第二階段

該等修訂並無對本集團本期間或過往期間之業績及財務狀況於本中期業績公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。

# 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

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，部門由不同的服務線組建。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綠色科技諮詢服務、系統安裝服務及產品銷售。

# 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2021年及2020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。



## 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 一經重列	第一物業		第一人居		總計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	452,182	298,577	54,059	34,037	506,241	332,614
於時間點確認的收益	-	-	8,307	2,582	8,307	2,582
可呈報分部收益	452,182	298,577	62,366	36,619	514,548	335,196
按主要產品或服務線分類						
— 物業管理服務	242,447	141,940	-	-	242,447	141,940
— 綠色人居解決方案	59,788	54,679	62,366	36,619	122,154	91,298
— 增值服務	149,947	101,958	-	-	149,947	101,958
可呈報分部收益	452,182	298,577	62,366	36,619	514,548	335,196
可呈報分部溢利	82,317	40,105	10,134	6,188	92,451	46,293
利息收入	1,245	4,983	17	32	1,262	5,015
利息開支	-	-	19	218	19	218
期內折舊及攤銷	2,655	1,504	221	328	2,876	1,832
預期信貸虧損 — 貿易及其他應收 款項及合約資產	7,206	3,505	368	734	7,574	4,239
於6月30日/12月31日一 經重列						
可呈報分部資產	1,007,839	760,113	171,900	124,289	1,179,739	884,402
可呈報分部負債	588,662	508,283	90,678	51,627	679,340	559,910

# 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>收益</b>		
可呈報分部收益	<b>514,548</b>	335,196
撇銷分部之間收益	<b>(5,784)</b>	(4,324)
<b>綜合收益</b>	<b>508,764</b>	330,872
	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>可呈報分部溢利</b>		
可呈報分部溢利	<b>92,451</b>	46,293
未分配總部及公司除稅前溢利	<b>783</b>	1
<b>綜合除稅前溢利</b>	<b>93,234</b>	46,294
	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	<b>1,179,739</b>	884,402
未分配總部及公司資產	<b>573,078</b>	575,502
撇銷分部之間結餘	<b>(347,779)</b>	(246,150)
<b>綜合資產總值</b>	<b>1,405,039</b>	1,213,754

## 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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	<b>679,340</b>	559,910
未分配總部及公司負債	<b>32,901</b>	-
撇銷分部之間結餘	<b>(22,484)</b>	(19,571)
<b>綜合負債總額</b>	<b>689,757</b>	540,339

## 4 其他收入

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
利息收入	(i)	<b>2,544</b>	5,015
政府補助	(ii)	<b>8,323</b>	6,540
按公平值計入損益計量的金融資產已變現收益淨額		<b>685</b>	1,740
投資物業的公平值收益		<b>68</b>	127
按公平值計入損益計量的金融資產的估值收益淨額		<b>349</b>	218
出售物業、廠房及設備的收益淨額		-	4
出售附屬公司的虧損		-	(176)
其他		<b>261</b>	614
		<b>12,230</b>	14,082

附註：

- (i) 利息收入指銀行現金的利息及以固定利率向第三方提供的應收貸款的利息。
- (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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註 15(a))
無形資產的攤銷成本	1,454	798
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	1,422	1,034
預期信貸虧損		
— 貿易及其他應收款項及合約資產	7,574	4,239
存貨成本	2,994	1,290
上市開支	—	13,667
租賃開支		
— 短期租賃	1,451	2,281

### 6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註 15(a))
即期稅項 — 中國企業所得稅		
年內撥備	23,044	11,970
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(1,563)	120
	<b>21,481</b>	12,090

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2020年6月30日止六個月：無)。

## 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)**

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」)。

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2.5%至10%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2021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65,236,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣32,488,000元)及已發行普通股的加權平均數999,675,000股普通股(截至2020年6月30日止六個月：750,000,000股普通股)計算，計算如下：

	2021年 股份數目
於1月1日的已發行普通股	1,000,000,000
僱員股份信託所持有股份的影響(附註14(c))	(325,000)
於6月30日的加權平均普通股數目	999,675,000

截至2020年6月30日止六個月的加權平均750,000,000股普通股，包括於招股章程日期已發行的500,000,000股普通股及於首次公開發售完成時根據資本化發行已發行的250,000,000股普通股，視為於截至2020年6月30日止六個月已發行。

由於本集團截至2021年及2020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 投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期10年，並於所有條款經重新磋商之日後可選擇重續租賃。

於2021年6月30日更新按公平值列賬的投資物業的估值，所使用估值方法與2020年12月作出估值所用者相同。

更新後，淨收益人民幣68,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣127,000元)和遞延稅項人民幣17,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣32,000元)已確認為投資物業期間損益。

### 9 無形資產

截至2021年6月30日止六個月，本集團新增無形資產主要為在企業合併中取得的無形資產人民幣36,400,000元(附註15(b))。

### 10 貿易及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
貿易應收款項	281,403	182,477
減：貿易應收款項撥備	(56,780)	(47,980)
	<b>224,623</b>	134,497
應收關聯方款項	147,814	124,011
按金及預付款項	21,103	19,415
代表業主支付費用	9,019	4,223
預付增值稅	7,685	9,526
其他應收款項	22,609	16,107
減：其他應收款項撥備	(624)	(624)
	<b>432,229</b>	307,155

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17(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)

## 10 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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
1年內	144,343	94,350
1至2年	62,732	31,754
2至3年	14,147	5,661
3至4年	3,185	2,535
4至5年	216	197
	<b>224,623</b>	134,497

## 11 現金及現金等價物

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
手頭現金		145	158
銀行現金		571,250	736,331
減：受限制現金	(i)	(22,927)	(2,449)
		<b>548,468</b>	734,040

附註：

- (i) 於2021年6月30日，僱員股份信託持有人民幣19,778,000元(2020年12月31日：無)，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14(c))。

於2021年6月30日，本集團的物業管理服務業務代表業委會收取人民幣3,149,000元(2020年12月31日：人民幣2,449,000元)。根據物業管理協議，本集團代表業委會開設及管理該等銀行帳戶。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 12 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
貿易應付款項	103,107	77,589
應付關聯方款項	16,283	15,165
應付其他稅項及支出	16,638	11,570
應付股息	32,901	–
應計工資及其他福利	35,018	34,768
按金	50,783	44,826
其他應付款項及應計費用	87,035	72,791
	<b>341,765</b>	256,709

所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)預期將於1年內結算或須按要求償還。

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17(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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
1年內	99,150	74,974
1至2年	3,095	2,164
2至3年	478	209
3年以上	384	242
	<b>103,107</b>	77,589

### 13 銀行貸款

於2021年6月30日，全部銀行借貸於一年內到期。

銀行貸款人民幣20百萬元由本集團附屬公司第一物業提供擔保。第一摩碼資產管理(北京)有限公司(「第一資產」)就其擔保義務的27.9%已向第一物業提供反擔保。於2021年6月30日，反擔保額為人民幣5,580,000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 股本、儲備及股息

## (a) 股息

截至2021年6月30日止六個月，就截至2020年12月31日止年度向本公司權益股東宣派末期股息每股3.97港仙(截至2020年6月30日止六個月：無)。截至2021年6月30日止六個月宣派的末期股息總額為39,700,000港元(相當於人民幣33,190,000元)(截至2020年6月30日止六個月：無)，於2021年7月12日支付。

截至2020年6月30日止六個月，第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司已向當時股東宣派及派付股息人民幣18,000,000元。

本公司董事不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息。

## (b) 股本

	於2021年6月30日		於2020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	–	–
發行股份	–	–	100	707
股份拆細	–	–	499,999,900	–
股份資本化	–	–	250,000,000	341
於首次公開發售後發行普通股	–	–	250,000,000	333
	<b>1,000,000,000</b>	<b>1,381</b>	1,000,000,000	1,381

## (c) 僱員股票基金

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。

設立僱員股票基金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。僱員股票基金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票基金供款(一個股權組成部份)。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 14 股本、儲備及股息(續)

### (c) 僱員股票基金(續)

截至2021年6月30日止六個月，本公司已委託受托人於香港聯合交易所有限公司購買如下股份：

年/月	已購回 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
2021年6月	6,000,000	1.08	1.02	5,179

此次購買受香港公司條例第257條規管。

僱員股票基金的受託人將在歸屬期將本公司股份過戶給員工。截至2021年6月30日止六個月，並無授出及歸屬任何股份。

### (d) 股份溢價

股份溢價指代價與本公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

## 15 企業合併

### (a) 同一控制下企業合併

2021年4月，第一物業與第一摩碼資產管理(北京)有限公司訂立一份銷售及購買協議，據此，第一物業以人民幣2,320,000元的現金代價購得第一摩碼房地產經紀(北京)有限公司(「第一房產經紀」)及其附屬公司(統稱「第一房產經紀集團」)的全部權益。本次收購於2021年4月28日完成，屆時第一房產經紀集團成為本集團的全資附屬公司。

收購第一房產經紀集團被視為同一控制下企業合併，乃由於本集團及第一房產經紀集團於收購日期均由張雷先生最終控制。

本集團採用合併會計法入賬受共同控制的實體及業務的業務合併。當同一控制下企業合併發生時，未經審核簡明綜合財務報表包括被合併實體或業務的財務報表，就如同被合併的實體或業務在開始處於控制所有者的共同控制下就已經被合併。

合併實體或業務的資產及負債按控制方的賬面值進行合併。倘控制方持續擁有權益，則概不會就商譽代價確認任何金額。

## 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 企業合併(續)

## (a) 同一控制下企業合併(續)

未經審核簡明損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。就共同控制合併產生的交易成本於產生的期間確認為開支。

因此，本集團通過將第一房產經紀集團的經營業績包括在內，並撤銷其與第一房產經紀集團的交易，重述了未經審核綜合損益及其他全面收益表的2020年比較金額，如同該等收購已在呈列期間的最早日期完成。本集團於2020年12月31日的綜合財務狀況表已予重列，包括第一房產經紀集團的資產及負債。

以下為與收購第一房產經紀集團有關的共同控制合併產生的影響之對賬。

	本集團 (未經審核) 人民幣千元	第一房產 經紀集團 (未經審核) 人民幣千元	抵銷金額 (未經審核) 人民幣千元	本集團 (經重列及 未經審核) 人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月之				
經營業績：				
期內溢利／(虧損)	35,195	(991)	—	34,204
下列人士應佔溢利／(虧損)淨值：				
本公司權益股東	33,479	(991)	—	32,488
非控股權益	1,716	—	—	1,716
每股基本及攤薄盈利／(虧損) (以人民幣元呈列)	0.0446	(0.0013)	不適用	0.0433

	本集團 (如前報告 及審核) 人民幣千元	第一房產 經紀集團 (未經審核) 人民幣千元	抵銷金額 (未經審核) 人民幣千元	本集團 (經重列及 未經審核) 人民幣千元
於2020年12月31日的綜合財務				
狀況表：				
非流動資產	51,575	14	—	51,589
流動資產	1,160,406	3,765	(2,006)	1,162,165
流動負債	536,677	4,673	(2,006)	539,344
非流動負債	995	—	—	995

# 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 企業合併(續)

### (b) 自第三方的企業合併

2021年4月，本集團從一第三方處購得大連亞航物業管理有限公司(「大連亞航」)80%的權益，且從另一第三方處購得青島洛航企業管理有限公司(「青島洛航」)100%的權益，取得大連亞航及青島洛航(「被收購方」)的控制權。被收購方從事提供物業管理服務。進行企業合併乃本集團擴大其於中國物業管理業務的市場份額的策略的一部分。

以下概述於收購日期所收購的資產及所承擔的負債的已確認金額。

	附註	大連亞航 人民幣千元	青島洛航 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備		59	1,659	1,718
無形資產		19,500	16,900	36,400
遞延稅項資產		132	199	331
貿易及其他應收款項	(i)	12,197	48,017	60,214
現金及現金等價物		3,018	1,389	4,407
貿易及其他應付款項		(8,062)	(17,191)	(25,253)
合約負債		(6,882)	(841)	(7,723)
即期稅項		-	(5,158)	(5,158)
遞延稅項負債		(4,875)	(4,225)	(9,100)
已收購可識別資產的總淨值		15,087	40,749	55,836
非控股權益	(ii)	(3,017)	(12,225)	(15,242)
已收購已識別資產淨值之公平值，扣除非控				
股權益		12,070	28,524	40,594
商譽	(iii)	80,068	106,446	186,514
代價總值		92,138	134,970	227,108
現金代價		75,600	113,120	188,720
或然代價	(iv)	16,538	21,850	38,388
代價總值		92,138	134,970	227,108

## 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 企業合併(續)

## (b) 自第三方的企業合併(續)

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項包括到期總合約金額人民幣61,537,000元，其中人民幣1,323,000元預期於企業合併日期無法收回。
- (ii) 本集團根據非控股權益佔被收購方的已確認資產及負債金額的權益比例確認非控股權益。
- (iii) 商譽主要歸因於將公司整合至本集團現有物業管理業務中的協同效應和預期效率，這將令本集團成為中國更高效及有效的競爭對手。預期已確認的商譽概不會作扣除稅項之用。
- (iv) 收購被收購方之或然代價於收購日期按公平值計量。或然代價的公平值通過貼現現金流量估值法確定。於2021年6月30日，未貼現預期支付金額為人民幣42,090,000元，其中應於一年內支付人民幣6,400,000元。

收購所產生之現金流出淨額如下：

	大連亞航 人民幣千元	青島洛航 人民幣千元	總計 人民幣千元
以現金支付的代價總值	75,600	113,120	188,720
減：已收購附屬公司之現金	(3,018)	(1,389)	(4,407)
	72,582	111,731	184,313

本集團就收購事項產生交易成本人民幣169,000元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益表的行政開支。

截至2021年6月30日止期間的溢利包含被收購方企業合併應佔溢利人民幣7,672,000元。計入本集團截至2021年6月30日止期間的收的被收購方的收益為人民幣62,705,000元。倘企業合併已於2021年1月1日發生，管理層估計綜合收益將為人民幣561,661,000元，而期內綜合溢利將為人民幣75,670,000元。於釐定該等款項時，倘企業合併已於2021年1月1日發生，管理層假設於企業合併日期產生的暫時釐定的公平值調整將屬相同。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 16 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2021年 6月30日 的公平值 人民幣千元	於2021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)	7,235	—	—	7,235
— 於一年內到期的按公平值計入損益計量的金融資產	83,389	—	83,389	—
<b>負債：</b>				
— 或然代價	38,388	—	—	38,388

	於2020年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2020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)	6,920	—	—	6,920
— 於一年內到期的按公平值計入損益計量的金融資產	89,099	—	89,099	—

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 16 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	缺乏市場流動性之貼現	17%
			(2020年12月31日：17%)
或然代價	貼現現金流量估值法	貼現率	3.85%

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2021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折現減少／增加1%，則本集團之其他全面收益增加／減少人民幣87,000元(2020年：人民幣85,000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2021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1%將令本集團的溢利減少／增加人民幣683,000元／人民幣660,000元。

該等第三層公平值計量之結餘於期內變動如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
股本證券：		
於1月1日	6,920	6,000
期內於其他全面收益確認的未變現收益淨額	315	920
於6月30日／12月31日	7,235	6,920
期內計入於報告期間末持有資產損益及其他全面收益的總收益	315	920

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 16 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)

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。

	於2021年 6月30日 人民幣千元
或然代價：	
於1月1日	-
企業合併(附註15(b))	<b>38,388</b>
於6月30日	<b>38,388</b>

### (b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2021年6月30日及2020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。

## 17 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
<b>提供物業管理服務及其他服務</b>		
— 由當代置業集團控制	<b>81,390</b>	65,816
— 張雷先生控制的其他公司	<b>2,844</b>	3,531
— 張鵬先生控制的公司	<b>1,422</b>	-
— 張雷先生共同控制的公司	<b>33,924</b>	12,343
<b>獲取服務</b>		
— 張雷先生控制的公司	<b>2,242</b>	2,743
— 張鵬先生控制的一間公司	<b>47</b>	-
<b>收購附屬公司</b>		
— 張雷先生控制的公司	<b>2,320</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)

## 17 重大關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的結餘

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元 經重列 (附註15(a))
應收下列各方款項：		
— 張雷先生控制的公司	105,837	83,699
— 張鵬先生控制的公司	2,926	—
— 張雷先生共同控制的合營企業	39,051	40,312
	<b>147,814</b>	124,011
應付下列各方款項：		
— 張雷先生控制的公司	15,783	14,649
— 張雷先生共同控制的公司	—	16
— 本集團之合營企業	500	500
	<b>16,283</b>	15,165
合約資產：		
— 張雷先生控制的公司	19,825	19,499
— 張雷先生共同控制的公司	20,056	7,729
	<b>39,881</b>	27,228
合約負債：		
— 張雷先生控制的公司	19,287	19,033
— 張鵬先生控制的公司	846	—
— 張雷先生共同控制的公司	751	84
	<b>20,884</b>	19,117

應收／應付關聯方款項均為貿易性質，無抵押及免息，惟向本集團合營企業注資人民幣500,000元除外。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 17 重大關聯方交易 (續)

#### (c) 擔保

本集團為附屬公司的銀行貸款提供擔保，金額為人民幣20百萬元。第一資產就本集團所提供擔保的27.9%向本集團發出反擔保。於2021年6月30日，本集團反擔保結餘為人民幣5,580,000元(2020年12月31日：無)。

### 18 無須作出調整之報告期後事項

#### (a) 控股股東採納股份獎勵計劃

本公司於2021年7月29日已獲告知本公司控股股東雪松集團管理有限公司(「雪松」)已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃，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。獎勵股份將以雪松實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據計劃授出獎勵股份數目而發行任何新股份。於本未經審核中期財務報告日期，概無股份已授予及歸屬。

#### (b) 收購20年能源運維權

於2021年6月18日，本集團一附屬公司訂立一項買賣協議，以人民幣12.5百萬元收購向業主提供集中供熱及能源運維服務的20年能源運維權。能源運維權的收購已於2021年7月16日完成。

### 19 比較數字

由於收購處於共同控制下之附屬公司，比較資料已重列。進一步重列詳情於附註15(a)中披露。

「股東週年大會」	指	本公司於2021年6月21日舉行的年度股東大會；
「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告；
「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」	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；
「大連亞航」	指	大連亞航物業管理有限公司，為一間於2006年1月12日於中國成立的有限公司；
「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；
「第一物業北京」	指	第一物業(北京)有限公司，為一間於1999年12月6日於中國成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司；
「總建築面積」	指	總建築面積；
「全球發售」	指	股份在香港公开发售及國際發售；
「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	皓峰投資有限公司，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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「劉培慶管理」	指	劉培慶管理有限公司，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；
「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；
「龍哈管理」	指	龍哈管理有限公司，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；
「建議股份購回」	指	董事會擬根據購回授權於適當時候於公開市場購回股份，詳情載於本公司日期為2021年8月24日的公告；
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程；
「青島洛航」	指	青島洛航企業管理有限公司，為一間於2021年3月8日於中國成立的有限責任公司；
「報告期間」	指	截至2021年6月30日止六個月；
「購回授權」	指	股東於股東週年大會上授出的購回股份之一般授權；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「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；

「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；
「上海鼎暉耀家」	指	上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)，一間於2015年6月26日於中國成立的有限合夥公司，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司；
「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；
「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；
「%」	指	百分比。

於本中期報告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。