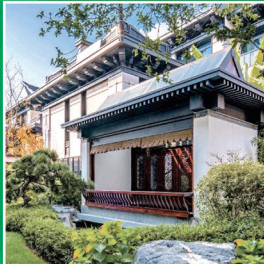


# First Service Holding Limited 第一服务控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2107



## 中期報告 2022

# 目 錄

第一服务控股有限公司  
二零二二年中期報告

2	公司資料
4	公司簡介
5	財務摘要
6	董事長報告
10	管理層討論與分析
20	其他資料
27	致第一服务控股有限公司董事會之審閱報告
28	綜合損益及其他全面收益表
30	綜合財務狀況表
32	綜合權益變動表
33	簡明綜合現金流量表
34	未經審核中期財務報告附註
52	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  
陳晟先生(自2022年3月30日起獲委任)  
程鵬先生  
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

### 審核委員會

孫靜女士(主席)  
陳晟先生(自2022年3月30日起獲委任)  
程鵬先生  
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

### 薪酬委員會

程鵬先生(主席)  
張鵬先生  
孫靜女士(自2022年3月30日起獲委任)  
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

### 提名委員會

張鵬先生(主席)  
程鵬先生  
陳晟先生(自2022年3月30日起獲委任)  
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

### 公司秘書

司徒嘉怡女士(ACG, HKACG)

### 授權代表

劉培慶先生  
司徒嘉怡女士

### 註冊辦事處

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

### 總部

中國北京  
東城區  
東直門外香河園路1號  
萬國城MOMA  
10號樓3層

### 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

### 香港法律顧問

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

## 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  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 主要往來銀行

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

### 公司網站

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

## 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，股份代號：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，定位於綠色科技+全生活場景產業家園運營商，致力於為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體驗。

第一服务控股佈局覆蓋中國大中城市，業態涉及住宅、別墅、辦公樓、醫院、高校、產業園區等。第一服务控股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，連續八年在中國物業企業百強榜名列前茅，2022年榮膺中國物業企業百強榜、中國物業服務力百強榜及中國物業服務品牌力百強榜。



## 財務摘要

	(未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	<b>553,183</b>	508,764
除稅前溢利	<b>33,187</b>	93,234
期內溢利	<b>25,145</b>	71,753
期內全面收益總額	<b>35,899</b>	67,297
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
非流動資產	<b>294,413</b>	288,423
流動資產	<b>1,066,205</b>	1,069,451
資產總值	<b>1,360,618</b>	1,357,874
<b>權益及負債</b>		
本公司權益股東應佔權益	<b>609,340</b>	637,478
權益總額	<b>649,544</b>	673,520
非流動負債	<b>42,728</b>	42,544
流動負債	<b>668,346</b>	641,810
負債總額	<b>711,074</b>	684,354
權益及負債總額	<b>1,360,618</b>	1,357,874

# 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2022年6月30日止六個月的業務回顧及本集團的展望。

## 業績概覽

2022年上半年，房地產市場延續觸底發展的頹態，導致上下游產業生態出現了系統性紊亂，物管行業也受到了嚴重的衝擊，發展動能和預期前景均面臨巨大的壓力。在市場不斷波動、競爭日趨激烈等大環境下，第一服务控股依托自身發展動力，全力拓展外部第三方業務，傾力擺脫大股東依賴，在市場中殺出一條血路。本公司以「組織蝶變，品質築底，人效賦能，增量佈局」作為年度目標，開啟「服務升級、奮鬥不止」的新征程，取得了不俗的業績。

上半年，本公司實現總收入人民幣553.2百萬元，同比增長8.7%，其中物管服務收入人民幣361.5百萬元，同比增長49.1%，綠色人居解決方案收入人民幣96.1百萬元，同比下降17.5%，增值服務收入人民幣95.6百萬元，同比下降36.2%。總體業務規模有所擴張，但受限於地產市場下行和房企業績下降，本公司毛利率和淨利率均出現了一定程度的下滑。

在應對疫情、房地產市場帶來挑戰的同時，本公司積極承擔社會責任，努力服務於社會的服務社會民生需求。我們把為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體驗作為自身使命，致力於成為綠色科技+全生活場景產業家園運營商。本公司更加重視業主的呼聲及自身服務品質的呈現，踐行以客為心的服務理念。上半年，陸續開展了春風行動、夏沐行動及愛我家園行動，積極拜訪客戶並及時解決客戶問題，補種苗木10萬平方米，開展社區文化活動539場次，每月進行客戶滿意度調研，滿意度逐月提升。在中指研究院2022年中國物業服務上市公司排名中，第一服务控股在非住宅服務業態排名第六；在樂居財經舉辦的物業服務企業城市滿意度調研中，北京、太原2個參評城市均獲得了品牌物業口碑十強的好成績。

連續三年的疫情讓我們深刻認知到無論是業主還是僱員，健康與安全勝於一切。作為民生服務的擔當，我們時刻保持謹慎之心，沉澱經驗，修訂流程與標準化體系，積極開展疫情防控、人身安全、防火、防汛等方面的培訓演練。在各方努力下，我們做到了全公司無一人感染，無重大責任事故發生。在疫情最嚴重的時期也可以提供不間斷的日常服務和安全保障，確保了業主的生活安全無虞。不僅彰顯了物管人的該有的責任擔當，也向業主、向社會交上了一份滿意的答卷。

## 董事長報告

### 穩步拓展多元佈局

我們持續擴大現有城市和業務線的規模，從而創造持續的收益來源。首先，在城市佈局層面，本公司累計在中國25個省級行政區域的104個城市訂約提供物業管理服務，未來將積極拓展西部區域。另外，為滿足業主多元化需求，我們佈局「全生命週期+全生活場景」服務，現有增值服務品類已擴展至社商零售、到家服務、美居服務、空間資源服務等多個領域，目前將探索社區養老服務。此外，我們緊跟市場潮流，陸續開通視頻號、抖音號，上半年共計發佈58個視頻成片，涵蓋到家、美居、社商、房屋經紀、市場拓展等多條產品線，提升產品曝光度與知名度，助力品牌增值。截至目前，兩個平台粉絲已超過1.3萬人，視頻總播放量超過50萬次。未來，我們將不斷完善經營模式，以實現多業務聯動發展。

### 紮實精進研發能力

在綠色人居解決方案的研發方面，我們取得了以下進展：(i) AI智能運維雲平台，上半年已完成4個項目部署，並已開始投入使用，取得了令人滿意的階段性試運行節能效果，實際節能效果預估在10%-30%之間，未來廣泛應用可大幅降低人工成本，並大幅提高整個能源運維管理的數字化和精細化水平，對能源運營效率提升有重大意義；(ii) 升級被動式房屋的恐龍系統，技術升級為高靜壓低噪音型風機，降低系統噪音2-3分貝，滿足安靜居家的需要；控制系統細分為三類高中低三種配置，滿足差異化的需要；(iii) 完成裝配式輻射天花板系統產品研發及體系，絕對工期控制在15天內，提升施工效率降低工法難度。本研發實踐的成功，將支持C端戶式裝配式中央輻射空調系統的推廣。

### 有效探索城市服務

2022年4月15日，本公司正式發佈數字孿生智慧城市服務平台—城市服務「藍圖」，進軍智慧化城市服務領域。本公司將城市服務業務與數字孿生科技相融合，研發了以威海臨港區為底座的城市服務平台，編製了主要以城市市政管理的細分領域為切入口的城市服務方案，響應國家「放管服」的城市治理戰略，涉及的業務內容涵蓋城市市政環衛、綠化管養、河道管養、設備管理、社區管理等五大類板塊，致力於通過在數字孿生場景下實現市政城市業務的統一管控、統一調度、統籌管控的功能。上半年，公司積極開展了多次城市路演，根據客戶需求不斷調整和完善方案，同時面對向水務局、住建局、產業園區等各種類型客戶針對性地開發了對應的細分城市服務方案和路演策略。



# 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，公司將繼續實施下列策略：

- **持續擴充物業管理業務規模。**作為物業管理服務商，我們將不斷爭取擴大市場份額及提升品牌知名度。我們將根據管理城市分配現有市場拓展資源，重點聚焦核心城市；同時，針對存量項目，以在管項目為半徑，向周邊輻射至少5公里，拉動市場增量資源；此外，我們還增加了各類渠道建設途徑，充分鏈接我們的合作夥伴，在未來的拓展中實現合作共贏。在投後管理上，我們一方面切入並扎根當地市場，以項目為核心向外輻射，輸出服務和品牌影響力，打造大城市服務業態；另一方面，爭取發揮業務協同和財務協同效應，全面提升效率，實現規模經濟。
- **提升社區信息科技智能化。**在智能小區和信息科技系統方面，我們主要完成了以下工作：(i)完成綠仔優選平台系統升級，讓各地區可實現專屬店舖，未來我們會積極與優秀供貨商合作，通過小區運營系統形成小區會員運營體系，同時為業主提供優質便捷的小區購物體驗；(ii)城市服務方面，完成數字孿生城市服務平台搭建，完成城市服務「藍圖」正式發佈，目前已完成多個項目信息儲備及城市級路演。公司針對城市治理痛點，將「數字孿生+城市服務」完美融合，進階形成「智慧城市服務」發展大戰略，通過「藍圖」平台賦能城市服務，為城市管理提供綜合精細的智慧化城市服務；同時，公司也將「藍圖」平台應用到更多的物業服務場景，通過科技驅動城市智慧化管理，引領行業科技革新。
- **持續研發並商業化綠色科技。**未來，我們在研發業務上將突出「一大一小」。「一大」，即能源系統大運營。將AI智能運維雲平台在現有管理的項目中逐步推廣，通過AI智能運維平台，搭建全數字化和精細化的運維管理體系，全面提高運維管理的水平。同時，擬將AI智能運維平台推向市場，利用AI智能運維平台升級和改造現有公共建築內的大量老舊能源自控系統，實現運營業務外部拓展突破，在能源運營上以科技帶動輕資產服務擴展。「一小」，即C端高舒適度空調快裝系統。關於C端戶式四恒產品的研發重點是智能控制系統與智能家居系統的融合開發，簡化上牆面板數量，提升系統的整體性和時尚感。從商業加強與精裝方案的技術強綁定整合，技術帶動營銷，打開零售端系統市場渠道。

## 董事長報告

- **吸納、培養人才並構建學習型組織。**下半年，我們更加重視內部人才梯隊的建設與培養，對原有培訓體系進行了優化升級。針對不同專業，不同職級的僱員陸續開展了「星火營」、「星光營」、「星雲營」的培訓，為僱員提供職業生涯發展的系統性培訓保障；開展了「逐光計劃」進行講師認證，豐富了講師團隊的數量和質量；開展了「博約計劃」，豐富了培訓課程體系的內容。我們始終認為，任職穩定性和僱員的長期可持續發展仍是本集團業績長期增長的重要因素。我們針對「匠才生」的培養計劃依然高效執行，並取得了不俗的成績，部分匠才生已在崗位中脫穎而出。我們也會不斷完善內外部人才引入機制，為僱員提供更具競爭力的薪酬策略，吸引更多優秀人才加入。上半年，高管學習的「風禾計劃」已如期舉辦了4場，其他核心團隊的學習提升也從未停止。構建學習型組織依然是我們下半年努力的目標，我們希望通過學習，構建高管團隊在變革時代的核心領導力，從而推動本公司在環境變化中的不斷破局制勝，快速穩健發展。

展望未來，本公司將繼續秉承「科技人居+舒適服務」的經營理念，致力為客戶提供綠色健康、數字互聯的居住體驗。本公司將持續致力於發展規模的速增和業務生態的豐富，將繼續加快社區管理和城市治理的智能化提升，將持續精研綠色可持續科技及其應用落地，將打造戰鬥力強的實戰型組織和人才體系。我們將抓住機遇，不斷增強綜合競爭力，按照既定戰略、充滿信心並堅決地實現穩健發展。

### 致謝

董事會謹此衷心感謝本公司股東、客戶及供貨商的持續支持及信任。董事會亦謹此感謝全體僱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

2022年8月23日

## 管理層討論與分析

### 概覽

我們提供透過科技創新促進舒適生活的物業管理服務及涵蓋整個物業生命週期的綠色人居解決方案。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。截至2022年6月30日，我們於中國25個省級行政區域的104個城市訂約提供物業管理服務。

於2022年上半年，我們見證了機遇及挑戰並存。收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣508.8百萬元增加約8.7%至2022年同期的人民幣553.2百萬元，主要由於(i)大連亞航及青島洛航的收益增加，兩者由本集團於2021年3月收購且其財務業績已併入本集團2021年上半年僅三個月的財務報表，而2022年上半年則為六個月，及(ii)住宅物業在管總建築面積增加。

期內溢利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣71.8百萬元減少約65.0%至2022年同期的人民幣25.1百萬元，主要由於中國房地產市場整體低迷。

### 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2021年6月30日止六個月的人民幣508.8百萬元增加約8.7%至2022年同期的人民幣553.2百萬元。

### 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2021年6月30日止六個月的人民幣242.4百萬元增加約49.1%至2022年同期的人民幣361.5百萬元。該增加主要歸因於(i)大連亞航及青島洛航的物業管理服務收益增加，財務業績已併入2021年上半年僅三個月的財務報表，而2022年上半年則為六個月，及(ii)我們積極擴張令住宅物業在管建築面積增加。

## 管理層討論與分析

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											
	2022年						2021年					
	合約項目		在管項目				合約項目		在管項目			
	數目	合約建築面積	數目	在管建築面積		數目	合約建築面積	數目	在管建築面積			
	千平方米	%	千平方米	%		千平方米	%	千平方米	%			
住宅物業	244	50,175	69.5	158	28,005	56.5	242	40,791	55.9	147	21,451	40.3
公眾物業	131	6,698	9.3	131	6,698	13.5	131	12,853	17.6	131	12,853	24.2
商業及其他物業	185	15,290	21.2	182	14,864	30.0	182	19,350	26.5	179	18,898	35.5
<b>總計</b>	<b>560</b>	<b>72,163</b>	<b>100.0</b>	<b>471</b>	<b>49,567</b>	<b>100.0</b>	<b>555</b>	<b>72,994</b>	<b>100.0</b>	<b>457</b>	<b>53,202</b>	<b>100.0</b>

於2022年上半年，本集團持續加大拓展力度，以打造更多優質項目及擴大業務規模。我們住宅物業的合約建築面積及在管建築面積較去年同期有所增加。公眾物業及其他商用物業的合約建築面積及在管建築面積減少主要由於我們根據市場慣例重新審視兩間已收購公司（主要管理公眾及商用物業）的合約建築面積及在管建築面積。

下表載列於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											
	2022年						2021年					
	合約項目		在管項目				合約項目		在管項目			
	數目	合約建築面積	數目	在管建築面積		數目	合約建築面積	數目	在管建築面積			
	千平方米	%	千平方米	%		千平方米	%	千平方米	%			
當代置業集團 <sup>(1)</sup>	92	22,064	30.6	61	13,779	27.8	114	18,756	25.7	80	11,406	21.4
控股股東的其他聯繫人 <sup>(2)</sup>	20	6,047	8.4	7	1,329	2.7	21	3,924	5.4	8	1,309	2.5
第三方	448	44,051	61.0	403	34,459	69.5	420	50,314	68.9	369	40,487	76.1
<b>總計</b>	<b>560</b>	<b>72,163</b>	<b>100.0</b>	<b>471</b>	<b>49,567</b>	<b>100.0</b>	<b>555</b>	<b>72,994</b>	<b>100.0</b>	<b>457</b>	<b>53,202</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%的公司獲取的項目。

## 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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	69,981	72.8	65,425	56.2
系統安裝服務	23,983	25.0	34,708	29.8
綠色科技諮詢服務	–	–	7,942	6.8
恐龍系列產品銷售	2,088	2.2	8,295	7.2
<b>總計</b>	<b>96,052</b>	<b>100.0</b>	116,370	100.0

綠色人居解決方案產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣116.4百萬元減少約17.5%至2022年同期的人民幣96.1百萬元。該減少主要由於考慮到中國房地產市場的整體低迷，本公司戰略上收縮各項業務規模，例如系統安裝服務、綠色科技諮詢服務及恐龍系列產品銷售。

### 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。

## 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			
	2022年		2021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	10,549	11.0	73,131	48.8
前期規劃及設計諮詢服務	2,510	2.6	6,746	4.5
<b>小計</b>	<b>13,059</b>	<b>13.6</b>	79,877	53.3
<b>社區增值服務</b>				
停車場管理服務	36,289	38.0	34,624	23.1
家居服務	38,411	40.2	28,278	18.9
公共區域租賃服務	7,860	8.2	7,168	4.7
<b>小計</b>	<b>82,560</b>	<b>86.4</b>	70,070	46.7
<b>總計</b>	<b>95,619</b>	<b>100.0</b>	149,947	100.0

增值服務產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣149.9百萬元減少約36.2%至2022年同期的人民幣95.6百萬元。該減少主要因為考慮到現金流回收困難以及中國房地產市場的整體低迷，我們大規模停止協銷服務。

### 銷售成本

銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣337.9百萬元增加約22.5%至2022年同期的人民幣414.1百萬元。該增加主要由於我們擴張物業管理服務規模以及提升服務質量。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣170.8百萬元減少約18.6%至2022年同期的人民幣139.1百萬元。毛利率由截至2021年6月30日止六個月的33.6%減少至2022年同期的25.1%。

物業管理服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的26.1%減少至2022年同期的20.4%，主要因為(i)我們新獲得的住宅物業及公眾物業項目與管理的其他住宅物業相比毛利率較低；及(ii)我們為提高物業管理項目品質增加成本。

## 管理層討論與分析

綠色人居解決方案的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的32.6%減少至2022年同期的24.3%，主要由於一般具有較高毛利率的綠色科技諮詢服務及恐龍系列產品銷售的收益減少，因為考慮到中國房地產市場的整體低迷，我們縮減該等服務的規模。

增值服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的46.4%減少至2022年同期的43.8%，主要由於一般具有較高毛利率的協銷服務的收益減少，因為考慮到現金流回收困難以及中國房地產市場的整體低迷，協銷服務於2022年上半年大規模停止運營。

### 其他收入

其他收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣12.2百萬元減少約9.8%至2022年同期的人民幣11.0百萬元，主要由於存款利息減少。

### 銷售開支

銷售開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣6.7百萬元減少約19.5%至2022年同期的人民幣5.4百萬元，主要由於根據策略性重組銷售人員結構優化，令銷售人員減少。

### 行政開支

行政開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣75.2百萬元增加約20.8%至2022年同期的人民幣90.8百萬元，主要由於(i)因設立區域管理中心進行有效管理以滿足業務擴張需求而令員工成本增加；及(ii)隨著人員結構優化導致員工人數減少，遣散費增加。

### 貿易應收款項及合約資產的減值虧損

貿易及其他應收款項及合約資產的減值虧損由截至2021年6月30日止六個月的人民幣7.6百萬元增加約159.1%至2022年同期的人民幣19.6百萬元，主要歸因於中國房地產市場整體低迷，本集團就應收房地產行業客戶的若干應收款項確認預期信貸虧損撥備。

### 所得稅

所得稅由截至2021年6月30日止六個月的人民幣21.5百萬元減少約62.6%至2022年同期的人民幣8.0百萬元。該減少主要由於除稅前溢利減少，因為(i)我們於年內持續提升物業管理服務質量而導致銷售成本增加；及(ii)貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損增加。

### 期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣71.8百萬元減少65.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣25.1百萬元。

## 管理層討論與分析

### 貿易及其他應收款項

截至2022年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣493.4百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣425.0百萬元增加約16.1%，與我們收入增長大體相符。

### 貿易及其他應付款項

截至2022年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣411.6百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣323.7百萬元增加約27.2%。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2022年6月30日，商譽為人民幣181.7百萬元，來自2021年3月的大連亞航及青島洛航收購事項，以期通過整合收購公司至本集團現有物業管理業務，產生協同效力和效益，預期將幫助本集團在中國更為高效、有效地競爭。

### 或然代價

截至2022年6月30日，本集團或然代價總計為人民幣40.2百萬元，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。本集團截至2022年6月30日的或然代價較截至2021年12月31日的人民幣39.5百萬元增加約1.7%。該增加主要由於收購大連亞航及青島洛航的購買價款的尾款結餘利息增加。

### 資本架構

我們的總資產由截至2021年12月31日的人民幣1,357.9百萬元增加至截至2022年6月30日的人民幣1,360.6百萬元。我們的總負債由截至2021年12月31日的人民幣684.4百萬元增加至截至2022年6月30日的人民幣711.1百萬元。資產負債率由截至2021年12月31日的50.4%增加至截至2022年6月30日的52.3%。

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2021年12月31日的1.67減少至截至2022年6月30日的1.60。

### 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，制訂其財務及庫務政策，以期維持最佳財務狀況及最小財務風險。本集團定期檢討其資金需求，以維持足夠財務資源，支援其現有業務經營以及未來投資和擴張計劃。截至2022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2021年12月31日的人民幣495.8百萬元增加3.0%至截至2022年6月30日的人民幣510.5百萬元，主要歸因於贖回理財產品。



## 管理層討論與分析

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2021年12月31日的3.04%減少至截至2022年6月30日的0.02%，主要由於2022年上半年償還從主要銀行取得的短期借款。

### 資本開支

我們的資本開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元增加約168.8%至2022年同期的人民幣4.3百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備、軟件及運營權。

### 債務

#### 銀行貸款

截至2022年6月30日，本集團的所有銀行貸款人民幣0.1百萬元(截至2021年12月31日：人民幣20.5百萬元)以人民幣計值，須於一年內償還。本集團截至2022年6月30日的銀行借款人民幣0.1百萬元(截至2021年12月31日：人民幣20.5百萬元)為固定利率借款。

截至2022年6月30日，本集團銀行融資合共人民幣0.1百萬元(截至2021年12月31日：人民幣24.0百萬元)已動用人民幣0.1百萬元(截至2021年12月31日：人民幣20.5百萬元)。

#### 或然負債

截至2022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本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或申索。

#### 中期股息

截至2021年12月31日止年度之末期股息為每股6.77港仙，即合共67.7百萬港元，已於2022年6月21日舉行的本公司股東週年大會上批准，並於2022年7月12日以現金支付。

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

#### 資產抵押

截至2022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

2022年6月30日後並無可能對本集團截至本中期報告日期的經營及財務表現造成重大影響的重大事項。

## 管理層討論與分析

### 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

本集團於截至2022年6月30日止六個月並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。此外，除招股章程中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購重大資本資產或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

### 公司資料

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

### 僱員

截至2022年6月30日，我們共有4,067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；及(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。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扎實基礎，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2022年4月28日公佈本集團截至2021年12月31日止年度的年報以來，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2022年6月10日有關所得款項用途變動的公告所載的所得款項擬定用途使用。下表載列截至2022年6月30日全球發售<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2022年 6月30日 已動用所得 款項金額 (百萬港元)	截至2022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	2023年底前
以現金股息方式向股東分派 <sup>(2)</sup>	20.0	114.2	–	114.2	2023年底前
派付截至2021年12月31日止年度的 末期股息 <sup>(2)</sup>	11.9	67.7	–	67.7	2022年 7月12日前
派付下一財政年度的股息 <sup>(2)</sup>	8.1	46.5	–	46.5	2023年底前
研究及開發綠色科技	5.0	28.6	–	28.6	2023年底前
升級恐龍1號及2號	1.0	5.7	–	5.7	2023年底前
升級恐龍3號	2.0	11.4	–	11.4	2023年底前
研究與地源熱泵系統有關的跨季節能源 存儲功能	0.75	4.3	–	4.3	2023年底前
研究通過物聯網系統、大數據及 人工智能技術經營能源站的自動化方法	1.25	7.1	–	7.1	2023年底前
發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統	10.0	57.1	–	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	–	28.6	–
擴大「將才計劃」及「匠才生計劃」的 招聘活動	4.175	23.9	–	23.9	–
補充現有培訓項目	0.825	4.7	–	4.7	–
一般業務運營及營運資金	10.0	57.1	9.6	47.5	–
總計	100.0	571.2	207.6	363.6	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。
- (2) 全球發售所得款項金額的最高20.0%（或114.2百萬港元）原定用於投資能源運維項目及獲得能源運維權已變更為通過現金股息的方式向股東分派。詳情請參閱本公司日期為2022年6月10日的公告。
- (3) 倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘本公司無法按擬定計劃實施計劃的任何部分，本公司可能會在符合其最佳利益的前提下，將該等資金暫時用於投資短期理財產品。在此情況下，本公司將遵守上市規則項下的適當披露規定。本公司將繼續按招股章程披露的方式使用未動用所得款項淨額以及投資理財產品獲得的收益。

### 新冠疫情再爆發的影響

自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及投入充足資源，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及新冠疫情檢測點以協助政府管理新冠疫情，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增加合適的防護用具供應。於截至2022年6月30日止六個月，我們並無遭遇業務營運及供應鏈的重大中斷，亦無遭遇因新冠疫情的負面影響終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇重大員工短缺。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。本公司已採納企業管治守則作為其管治守則。於截至2022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，彼於截至2022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)、陳晟先生及程鵬先生(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2022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。

## 其他資料

### 董事資料之變動

自2022年3月30日起，(i)朱彩清女士已辭任獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員；(ii)陳晟先生已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；及(iii)獨立非執行董事孫靜女士已獲委任為薪酬委員會成員。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。

除上文所披露者外，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

於截至2022年6月30日止六個月，本公司已委託股份獎勵計劃的受托人在市場上購買合計2,850,000股股份，總代價約為人民幣2.0百萬元。於截至2022年6月30日止六個月，概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2022年6月30日受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有11,750,000股股份。

除上文所披露者外，於截至2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 所得款項用途

本公司於2020年10月22日在聯交所上市。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，已經及建議根據(i)招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及(ii)本公司日期為2022年6月10日有關所得款項用途變動的廣告所載的所得款項擬定用途使用。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2022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	所持股份數目 <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	0.82%
	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>	10,988,750	1.10%
龍晗	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	10,511,250	1.05%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.07%
賈岩	實益擁有人	4,499,977	0.45%
金純剛	實益擁有人	1,007,282	0.10%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以於2022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，佔本公司於2022年6月30日已發行股份數目約51.39%。
- (6) 所述所有權益均為好倉。

## 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2022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及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



## 其他資料

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2022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>	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	33.49%
于金梅 <sup>(3)</sup>	配偶權益	334,926,750	33.49%
世家集團 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	334,926,750	33.49%
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%
UBS Group AG	受控制法團權益	50,950,085	5.10%

## 其他資料

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以於2022年6月30日已發行股份數目之值。
- (2) 世家集團控股有限公司(「**世家集團**」)由張雷先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張雷先生被視為於世家集團截至2022年6月30日持有的334,926,750股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，于金梅女士(張雷先生的配偶)被視為於張雷先生被視為擁有權益的334,926,750股股份中擁有權益。
- (4) 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權益的179,002,250股股份中擁有權益。
- (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有限公司(「**天津維遠**」)及天津浩永投資管理有限公司(「**天津浩永**」)分別擁有45%及55%。天津維遠由寧波經濟技術開發區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99.9990%。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2022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並已於上市時生效。購股權計劃的目的在於給予本公司一個途徑獎勵已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何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，並提升本公司的企業文化。

## 其他資料

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。於截至2022年6月30日止六個月期間，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，截至2022年1月1日及2022年6月30日，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%。

### 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%。截至2022年6月30日，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有11,750,000股股份。

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管理有限公司(「**雪松集團**」)已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃(「**雪松股份獎勵計劃**」)，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。獎勵股份將以雪松集團實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據雪松股份獎勵計劃授出獎勵股份數目而發行任何新股份。截至2022年6月30日，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。雪松集團於截至本中期報告日期不再持有任何股份。

### 約整

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

### 董事購買股份或債權證之權利

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

# 致第一服务控股有限公司董事會之審閱報告



## 致第一服务控股有限公司董事會之審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 緒言

吾等已審核第28至51頁所載的中期財務報告，當中包括第一服务控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2022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閱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2022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

2022年8月23日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2022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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	3	<b>553,183</b>	508,764
銷售成本		<b>(414,114)</b>	(337,922)
<b>毛利</b>		<b>139,069</b>	170,842
其他收入	4	<b>11,033</b>	12,230
銷售開支		<b>(5,430)</b>	(6,742)
行政開支		<b>(90,833)</b>	(75,204)
貿易及其他應收款項及合約資產減值虧損		<b>(19,622)</b>	(7,574)
融資成本		<b>(1,071)</b>	(19)
應佔聯營公司之虧損		–	(314)
應佔合營企業之溢利		<b>41</b>	15
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>33,187</b>	93,234
所得稅	6	<b>(8,042)</b>	(21,481)
<b>期內溢利</b>		<b>25,145</b>	71,753

第34至51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2022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	
		2022年 人民幣千元	2021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計量的股本投資(「按公平值計入其他全面收益」) — 公平值儲備變動淨額(不可撥回)		60	236
其後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		10,694	(4,692)
<b>期內其他全面收益</b>		<b>10,754</b>	<b>(4,456)</b>
<b>期內全面收益總額</b>		<b>35,899</b>	<b>67,297</b>
下列人士應佔溢利：			
本公司權益股東		20,708	65,236
非控股權益		4,437	6,517
<b>期內溢利</b>		<b>25,145</b>	<b>71,753</b>
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		31,462	60,780
非控股權益		4,437	6,517
<b>期內全面收益總額</b>		<b>35,899</b>	<b>67,297</b>
<b>每股盈利</b>	7		
基本及攤薄(人民幣元)		0.0208	0.0653

第34至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息之詳情載列於附註13內。

## 綜合財務狀況表

於2022年6月30日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>14,889</b>	14,868
物業、廠房及設備		<b>12,630</b>	11,615
無形資產	8	<b>41,675</b>	40,506
商譽	14	<b>181,696</b>	181,696
於合營企業的權益		<b>88</b>	47
其他金融資產		<b>5,573</b>	5,493
遞延稅項資產		<b>37,862</b>	34,198
		<b>294,413</b>	288,423
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>844</b>	813
合約資產		<b>25,034</b>	28,338
貿易及其他應收款項	9	<b>493,403</b>	425,017
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的金融資產		<b>8,369</b>	97,587
受限制現金	10	<b>28,056</b>	21,870
現金及現金等價物	10	<b>510,499</b>	495,826
		<b>1,066,205</b>	1,069,451
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	<b>411,636</b>	323,665
合約負債		<b>243,706</b>	274,862
銀行貸款	12	<b>136</b>	20,508
即期稅項		<b>7,001</b>	16,963
或然代價 — 即期部分		<b>5,867</b>	5,812
		<b>668,346</b>	641,810
<b>流動資產淨值</b>		<b>397,859</b>	427,641
<b>總資產減流動負債</b>		<b>692,272</b>	716,064

第34至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。

## 綜合財務狀況表

於2022年6月30日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>8,419</b>	8,842
或然代價 — 長期部分		<b>34,309</b>	33,702
		<b>42,728</b>	42,544
<b>資產淨值</b>			
		<b>649,544</b>	673,520
<b>資本及儲備</b>			
股本	13(b)	<b>1</b>	1
儲備		<b>609,339</b>	637,477
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>			
		<b>609,340</b>	637,478
<b>非控股權益</b>			
		<b>40,204</b>	36,042
<b>權益總額</b>			
		<b>649,544</b>	673,520

已於2022年8月23日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事

朱莉  
董事

第34至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。



## 綜合權益變動表

截至2022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										
	股本	股份溢價	僱員 股票基金	資本儲備	法定 盈餘儲備	匯兌儲備	公平值儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註	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	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
於2021年1月1日結餘	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	13(a)	-	-	-	-	-	-	(33,190)	(33,190)	-	(33,190)
收購處於共同控制下之附屬公司	14(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,242	15,242
股份獎勵計劃收購股份	13(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
於2022年1月1日結餘	1	589,130	(7,093)	(65,822)	23,566	(11,960)	(380)	110,036	637,478	36,042	673,520
截至2022年6月30日止六個月之											
權益變動：											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	20,708	20,708	4,437	25,145
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	10,694	60	-	10,754	-	10,754
全面收益總額	-	-	-	-	-	10,694	60	20,708	31,462	4,437	35,899
就上一年度批准之股息	13(a)	-	-	-	-	-	-	(57,655)	(57,655)	(318)	(57,973)
收購非控股權益	-	-	-	20	-	-	-	-	20	(320)	(300)
股份獎勵計劃收購股份	13(c)	-	-	(1,965)	-	-	-	-	(1,965)	-	(1,965)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	490
出售附屬公司	-	-	-	-	*	-	-	-	-	(127)	(127)
於2022年6月30日結餘	1	589,130	(9,058)	(65,802)	23,566	(1,266)	(320)	73,089	609,340	40,204	649,544

\* 金額少於人民幣1,000元。

第34至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至2022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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營(所用)／所得現金		<b>(39,066)</b>	15,761
已付稅項		<b>(22,104)</b>	(14,991)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(61,170)</b>	770
<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		<b>256,721</b>	145,310
已收利息		<b>1,685</b>	2,544
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>296</b>	406
出售附屬公司的現金流出淨額		<b>(403)</b>	–
購買按公平值計入損益計量的金融資產		<b>(166,469)</b>	(138,566)
購置物業、廠房及設備		<b>(2,967)</b>	(1,631)
購買無形資產		<b>(1,334)</b>	–
業務合併現金流出淨額		–	(184,313)
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>87,529</b>	(176,250)
<b>融資活動</b>			
銀行借款所得款項		–	22,076
償還銀行借款		<b>(20,372)</b>	–
購買本公司股份		<b>(1,965)</b>	(24,957)
同一控制下企業合併付款		–	(2,320)
收購非控股權益		–	(180)
非控股權益注資		<b>490</b>	–
已付股息		<b>(318)</b>	–
已付利息		<b>(456)</b>	(19)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(22,621)</b>	(5,400)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>3,738</b>	(180,880)
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>495,826</b>	734,040
<b>匯率變動的影響</b>		<b>10,935</b>	(4,692)
<b>於6月30日的現金及現金等價物</b>		<b>510,499</b>	548,468

第34至51頁所載附註為本中期財務報告的一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 1 編製基準

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

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

本中期財務報告乃按照於2021年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟預計於2022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2021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2022年8月23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27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：

- 國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 國際會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約—履行合約的成本

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。

## 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。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註3(b)披露。

截至2022年6月30日止六個月，來自當代置業(中國)有限公司及其附屬公司(「當代置業集團」)的收益貢獻本集團收益的5.57% (截至2021年6月30日止六個月：16.00%)。除當代置業集團外，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2022年及2021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)

	第一物業		第一人居		總計	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
截至6月30日止六個月						
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	517,681	452,182	41,147	54,059	558,828	506,241
於時間點確認的收益	500	–	1,593	8,307	2,093	8,307
可呈報分部收益	518,181	452,182	42,740	62,366	560,921	514,548
按主要產品或服務線分類						
— 物業管理服務	361,512	242,447	–	–	361,512	242,447
— 綠色人居解決方案	61,050	59,788	42,740	62,366	103,790	122,154
— 增值服務	95,619	149,947	–	–	95,619	149,947
可呈報分部收益	518,181	452,182	42,740	62,366	560,921	514,548
可呈報分部溢利/(虧損)	33,933	82,317	1,803	10,134	35,570	92,451
利息收入	1,312	1,245	14	17	1,326	1,262
利息開支	661	–	410	19	1,071	19
期內折舊及攤銷	3,895	2,655	445	221	4,340	2,876
預期信貸虧損—貿易及其他應收款項及合約資產	19,907	7,206	285	368	19,788	7,574
於6月30日/12月31日						
可呈報分部資產	1,013,031	1,019,311	126,637	122,423	1,139,768	1,141,734
可呈報分部負債	590,612	622,717	95,423	92,884	686,035	715,601

## 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分部收益	560,921	514,548
撇銷分部之間收益	(7,738)	(5,784)
合併收益	553,183	508,764
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>可呈報分部溢利/(虧損)</b>		
可呈報分部溢利	35,736	92,451
未分配總部及公司除稅前溢利	(2,549)	783
合併除稅前溢利	33,187	93,234
	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	1,139,668	1,141,734
未分配總部及公司資產	559,693	523,480
撇銷分部之間結餘	(338,641)	(307,340)
合併資產總值	1,360,720	1,357,874

# 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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	<b>686,035</b>	715,601
未分配總部及公司負債	<b>76,601</b>	3
撇銷分部之間結餘	<b>(51,560)</b>	(31,250)
合併負債總額	<b>711,076</b>	684,354

## 4 其他收入

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	(i)	<b>1,685</b>	2,544
政府補助	(ii)	<b>8,628</b>	8,323
按公平值計入損益計量的金融資產已變現收益淨額		<b>930</b>	685
投資物業的公平值收益		<b>21</b>	68
按公平值計入損益計量的金融資產的估值收益淨額		<b>104</b>	349
出售物業、廠房及設備的虧損淨額		<b>(38)</b>	–
出售附屬公司(收益)/虧損		<b>41</b>	–
其他		<b>(338)</b>	261
		<b>11,033</b>	12,230

附註：

- (i) 利息收入主要指以固定利率計息銀行現金利息。
- (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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	2,722	1,454
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	1,618	1,422
預期信貸虧損		
— 貿易及其他應收款項及合約資產	19,622	7,574
存貨成本	859	2,994
租賃開支		
— 短期租賃	1,444	1,451

## 6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項— 中國企業所得稅		
期內撥備	12,149	23,044
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(4,107)	(1,563)
	8,042	21,481

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2021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2022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20,708,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣65,236,000元)及已發行普通股的加權平均數994,747,000股普通股(截至2021年6月30日止六個月：999,675,000股普通股)計算，計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千股	2021年 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	(5,253)	(325)
於6月30日的加權平均普通股數目	<b>994,747</b>	999,675

由於本集團截至2022年及2021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 無形資產

截至2022年6月30日止六個月，本集團新增無形資產主要為新收購軟件及運維權金額為人民幣3,891,000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)

## 9 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	389,617	309,796
減：預期信貸虧損撥備	(84,712)	(71,702)
	304,905	238,094
應收關聯方款項	169,996	166,166
減：預期信貸虧損撥備	(70,825)	(66,633)
	99,171	99,533
貿易應收款項總額	404,076	337,627
按金及預付款項	35,525	34,898
代表業主支付費用	29,883	19,989
預付增值稅	7,973	10,249
其他應收款項	16,696	22,878
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	(750)	(624)
其他應收款項	15,946	22,254
	493,403	425,017

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16(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)

### 9 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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	272,870	242,113
1至2年	102,070	67,797
2至3年	22,686	21,646
3至4年	4,825	4,245
4至5年	1,599	1,800
5年以上	26	26
	<b>404,076</b>	<b>337,627</b>

### 10 現金及現金等價物

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
手頭現金		73	39
銀行現金		538,482	517,657
減：受限制現金	(i)	(28,056)	(21,870)
		<b>510,499</b>	<b>495,826</b>

附註：

- (i) 於2022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15,584,000元(2021年12月31日：人民幣17,549,000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13(c))及本集團的物業管理服務業務代表業委會收取的人民幣3,006,000元(2021年12月31日：人民幣4,321,000元)。根據物業管理協議，本集團代業委會開設並管理該等銀行賬戶。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 11 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	116,006	111,867
應付關聯方款項	13,357	6,932
應付其他稅項及支出	21,216	19,781
應付股息	57,896	–
應計工資及其他福利	32,310	42,206
按金	69,413	61,701
代表住戶／租戶的收款	50,138	53,455
應付利息	78	125
其他應付款項及應計費用	51,222	27,598
	<b>411,636</b>	<b>323,665</b>

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

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16(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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	101,765	90,211
1至2年	11,588	19,548
2至3年	2,337	1,698
3年以上	316	410
	<b>116,006</b>	<b>111,867</b>

## 12 銀行貸款

於2022年6月30日，全部銀行借貸於一年內到期。

# 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 股本、儲備及股息

### (a) 股息

截至2022年6月30日止六個月，就截至2021年12月31日止年度向本公司權益股東宣派末期股息每股6.77港仙(截至2021年6月30日止六個月：每股3.97港仙)。截至2022年6月30日止六個月宣派的末期股息總額為67,700,000港元(相當於人民幣57,655,000元)(截至2021年6月30日止六個月：39,700,000港元，相當於人民幣33,190,000元)，於2022年7月12日悉數支付。

本公司董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月之中期股息(2021年6月30日：無)。

### (b) 股本

	於2022年6月30日		於2021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2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年6月30日	1,000,000,000	1,381	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)。

截至2022年6月30日止六個月，本公司已委託受託人於香港聯合交易所有限公司購買如下股份：

年/月	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
2022年3月	1,500,000	0.83	0.83	1,012
2022年4月	1,350,000	0.88	0.83	953
				1,965

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2022年及2021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)

## 14 商譽

人民幣千元

### 成本：

於2021年1月1日	-
添置	181,696

於2021年12月31日	181,696
添置	-

於2022年6月30日	181,696
-------------	---------

### 累計減值虧損：

於2021年1月1日及2021年12月31日、2022年1月1日及2022年6月30日	-
---	---

### 賬面值：

於2022年6月30日	181,696
-------------	---------

於2021年12月31日	181,696
--------------	---------

### 包含商譽的現金產生單位的減值虧損

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

	於2022年6月30日及 2021年12月31日 人民幣千元
大連亞航物業管理有限公司	81,458
青島洛航企業管理有限公司及其附屬公司	100,238
	181,696

現金產生單位的可收回金額是根據使用價值的計算來確定的。這些計算使用基於管理層批准的涵蓋五年期的財務預算的現金流預測。五年期之後的現金流使用估計的加權平均增長率3%進行推斷，這與行業報告中的預測一致。所使用的增長率不超過現金產生單位所經營業務的長期平均增長率。現金流採用20%的貼現率進行貼現。使用的貼現率是稅前的，並反映了與相關分部有關的特定風險。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 15 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2022年 6月30日 的公平值 人民幣千元	於2022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)	5,573	—	—	5,573
— 於一年內到期的按公平值計入損益計量的金融資產	8,369	—	8,369	—
<b>負債：</b>				
— 或然代價	40,176	—	—	40,176



## 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 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)

## 公平值層級(續)

	於2021年	於2021年12月31日		
	12月31日	的公平值計量分類至		
	的公平值	第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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)	5,493	—	—	5,493
— 按公平值計入損益計量的金融資產	97,587	—	97,587	—
<b>負債：</b>				
— 或然代價	39,514	—	—	39,514

## 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	13% (2021年12月31日：13%)
或然代價	貼現現金流量估值法	預期付款，貼現率	人民幣42,631,000元 (2021年12月31日： 人民幣42,631,000元) 3.85% (2021年12月31日：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2022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64,000元(2021年：人民幣49,000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)

## 15 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)

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2022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12,000元(2021年：人民幣19,000元)。

該等第三層公平值計量之結餘於期內變動如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
股本證券：		
於1月1日	5,493	6,920
期內於其他全面收益確認的未變現收益／(虧損)淨額	80	(1,427)
於6月30日／12月31日	5,573	5,493
或然代價：		
於1月1日	39,514	—
收購附屬公司	—	38,388
期內於損益確認的公平值變動	662	1,126
於6月30日／12月31日	40,176	39,514
期內計入於報告期間末持有資產及負債損益及其他全面收益的 總收益或虧損	(582)	(2,553)

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。

### (b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2022年6月30日及2021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)

## 16 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<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>29,453</b>	81,390
— 張雷先生控制的其他公司	—	2,844
— 張鵬先生控制的公司	<b>2,882</b>	1,422
— 張雷先生共同控制的公司	<b>8,078</b>	33,924
<b>獲取服務</b>		
— 張雷先生控制的公司	<b>1,028</b>	2,242
— 張鵬先生控制的公司	<b>2,631</b>	47
<b>收購附屬公司</b>		
— 張雷先生控制的公司	—	2,320

# 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 重大關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方的結餘

附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 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	<b>123,628</b>	118,414
— 張鵬先生控制的公司	<b>6,241</b>	5,198
— 張雷先生共同控制的合營企業	<b>40,127</b>	42,554
<i>(i), (ii)</i>	<b>169,996</b>	166,166
<b>應付下列各方款項：</b>		
— 張雷先生控制的公司	<b>4,101</b>	3,827
— 張鵬先生控制的公司	<b>9,256</b>	3,105
<i>(i)</i>	<b>13,357</b>	6,932
<b>合約資產：</b>		
— 張雷先生控制的公司	<b>21,568</b>	16,871
— 張雷先生共同控制的公司	<b>20,404</b>	26,459
<i>(iii)</i>	<b>41,972</b>	43,330
<b>合約負債：</b>		
— 張雷先生控制的公司	<b>8,094</b>	5,683
— 張鵬先生控制的公司	<b>72</b>	412
	<b>8,166</b>	6,095

附註：

- (i) 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零元除外。(2021年12月31日：人民幣500,000)及第一資產代表第一人居支付的銀行貸款人民幣5,750,000元(2021年12月31日：人民幣零元)。
- (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9)，於2022年6月30日就此計提預期信貸虧損撥備人民幣70,825,000元(2021年12月31日：人民幣66,633,000元)。
- (iii) 與該等關聯方的未償付結餘計入「合約資產」，於2022年6月30日就此計提預期信貸虧損撥備人民幣19,110,000元(2021年12月31日：人民幣17,375,000元)。

### (c) 擔保

2021年，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。於2022年6月30日，附屬公司已結清該等銀行貸款。

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

## 釋義

「上市」	指	股份於聯交所主板上市；
「上市日期」	指	股份於聯交所上市及股份獲批准於聯交所開始買賣之日，即2020年10月22日；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充；
「劉培慶管理」	指	刘培庆管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務有限公司；
「龍哈管理」	指	龙哈管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與之並行運作；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「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；
「報告期間」	指	截至2022年6月30日止六個月；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充；
「上海鼎暉耀家」	指	上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)，為一間於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；
「股份獎勵計劃」	指	獲董事會於2021年5月10日採納的股份獎勵計劃；

## 釋義

「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；
「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；
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會；及
「%」	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」、「主要股東」及「控股30%的公司」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。