

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
2025





第一服务控股有限公司
二零二五年中期報告

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
17	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
52	釋義

公司資料

董事會

執行董事

劉培慶先生(首席執行官兼總經理)
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

獨立非執行董事

孫靜女士
程鵬先生
楊熙先生

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
楊熙先生

薪酬委員會

程鵬先生(主席)
張鵬先生
孫靜女士

提名委員會

楊熙先生(主席)(於2025年6月30日起獲委任)
朱莉女士(於2025年6月30日起獲委任)
程鵬先生
張鵬先生(前主席)(於2025年6月30日辭任)

香港法律顧問

周俊軒律師事務所
與北京市通商律師事務所聯營
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈3401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

聯交所主板股份代號

2107

財務摘要

(未經審核)

截至6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	684,112	658,565
除稅前溢利	48,136	60,979
期內溢利	39,593	47,330
期內全面收益總額	38,309	47,959

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產	377,584	374,910
流動資產	1,313,190	1,309,532
資產總值	1,690,774	1,684,442
權益及負債		
本公司權益股東應佔權益	606,001	619,205
權益總額	667,385	671,329
非流動負債	8,458	8,904
流動負債	1,014,931	1,004,209
負債總額	1,023,389	1,013,113
權益及負債總額	1,690,774	1,684,442

董事長報告

各位夥伴，

本人謹代表董事會，欣然呈列本集團2025年上半年度的業績回顧及下半年度的發展展望。

業績概覽

2025年上半年，在政策規範與消費需求的雙重驅動下，物業管理行業正經歷從規模擴張向價值重塑的結構性轉型。伴隨「好房子+好服務」理念成為市場核心訴求，以「安全、舒適、綠色、智慧」為標準的高品質服務體系加速構建，物管行業全面邁入以「存量優化為基礎、科技賦能為引擎、服務增值為突破」的高質量發展階段。

第一服务控股自成立以來始終堅守「科技人居、舒適服務」發展理念，持續構建覆蓋「全生命週期+全生活場景」的服務體系，為客戶提供更綠色、更健康、更美好的生活體驗。

2025年，我們以「優服務、穩增長、創新能」作為戰略目標，實現穩健發展。

「優服務」：品質與溫度共築

基礎服務升級。我們持續打造新的標桿項目，並對既有標桿項目進一步深化品質，從園林養護到設備運維建立200多項提升清單，深度煥新社區活力。執行新建改造計劃，多項目應用無感通行系統、訪客智能登記系統等設備，全面提升居住體驗。推動紅色物業建設，以黨建引領、三方共治，解決社區遺留問題，完善配套社區品質。有序組織「愛我家園之社區文化活動」、「愛我家園之便民服務節」及各類社群活動，規劃建設健身房、閱讀室、兒童活動區等共享空間，加強社區文化建設。

個性服務定制。我們深入推進客戶需求調研，為不同業主群體定制專屬服務方案。推出「清晨問候」專項服務，守護獨居老人；增設兒童托管、空置房巡查等服務，解決業主難題；為業主提供裝修手續一站式辦理服務，打通便利通道。

董事長報告

科技高效賦能。我們以AI能源管理平台為依託，管理多個能源運維項目，借助數據模型高效分析，顯著提升運維效率，優化配置社區資源。同時，我們亦為其他用能企業提供能源系統設計規劃、節能改造、高效運營和提升健康舒適品質的一體化能源運行解決方案，助力客戶邁入自動化、數字化、智能化的高效能源管理階段。

「穩增長」：規模與效益並重

規模拓展穩健。截至2025年6月30日，本集團的合約總建築面積約為86.8百萬平方米，同比增長約2.6%，在管總建築面積約為74.1百萬平方米，同比增長約0.2%，業務佈局覆蓋中國22個省108個城市。此外，我們積極拓展市場版圖，2025年上半年成功簽約85個新項目，涵蓋住宅、商場、軌道交通、高速服務區、產業園區、體育中心、物流園等多類業態，單年合約額約人民幣8,900萬元。

核心基石穩固。本集團2025年上半年實現收益人民幣684.1百萬元，較去年同期增加約3.9%，其中物業管理服務作為核心基石業務，實現收益人民幣504.0百萬元，同比增長約7.2%；增值服務受經濟環境影響，收益為人民幣106.0百萬元，同比減少約4.8%。我們將持續強化核心業務優勢，深耕「好服務」體系；同時，圍繞家庭全生命週期需求，構建覆蓋更廣泛的服務生態，融合發展「物業服務+生活服務」。

「創新能」：科技與生態突破

服務矩陣探索。我們圍繞「新空間、新產品、新生活、新服務」理念，積極探索「綠色社區+養老」、「綠色社區+教育」、「綠色社區+健康」等多元化服務模式，導入心理諮詢、健康諮詢、居家養老、衣物乾洗等便民服務，打造社區全生活場景價值鏈。

智慧平台建設。我們持續優化「綠仔管家」智能化服務平台，完善報事報修、線上繳費、便民服務預約等功能模塊，提升用戶體驗；同時整合優選購物、美居裝修、家電清洗、社區水站等商業服務，試點落地「本地生活」並鏈接「公域平台」，為業主提供一站式便捷生活。

董事長報告

展望

2025年上半年，第一服务控股沿循「優服務、穩增長、創新能」的發展路徑穩步前行，在夯實基礎中收穫了階段性成果。2025年下半年，我們將始終堅守服務初心，持續打磨服務顆粒度，讓品質提升可見可感；開拓創新實現有質量增長，讓發展動能持續充盈；在為客戶創造超出預期的價值、為股東帶來穩健豐厚的回報之餘，更致力於以實幹擔當為行業高質量發展注入新動能。

在這個充滿變革的時代，第一服务控股將始終以「真心關愛每一個人」為初心，用穩健的步伐、極致的服務和持續的創新，與各位共創美好未來。

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的專業素質、誠信原則及恪盡職守落實本集團的策略。

董事長

張鵬

2025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2024年6月30日止六個月的人民幣658.6百萬元增加約3.9%至2025年同期的人民幣684.1百萬元。

	截至6月30日止六個月			
	2025年 人民幣千元	%	2024年 人民幣千元	%
物業管理服務	503,979	73.7	469,951	71.4
增值服務	105,963	15.5	111,396	16.9
綠色人居解決方案	74,170	10.8	77,218	11.7
總計	684,112	100.0	658,565	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2024年6月30日止六個月的人民幣470.0百萬元增加約7.2%至2025年同期的人民幣504.0百萬元。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											
	2025年						2024年					
	合約 項目 數目	合約總建築面積 千平方米 %		在管 項目 數目	在管總建築面積 千平方米 %		合約 項目 數目	合約總建築面積 千平方米 %		在管 項目 數目	在管總建築面積 千平方米 %	
住宅物業	265	53,367	61.5	235	44,214	59.7	280	55,201	65.3	246	45,999	62.2
非住宅物業	366	33,431	38.5	353	29,868	40.3	325	29,376	34.7	313	27,948	37.8
總計	631	86,798	100.0	588	74,082	100.0	605	84,577	100.0	559	73,947	100.0

管理層討論與分析

於2025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2025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2.6%及約0.2%。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減少約3.3%及約3.9%，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13.8%及約6.9%。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											
	2025年			在管			2024年			在管		
	合約 項目 數目	合約總建築面積 千平方米	%	項目 數目	在管總建築面積 千平方米	%	合約 項目 數目	合約總建築面積 千平方米	%	項目 數目	在管總建築面積 千平方米	%
當代置業集團 ⁽¹⁾	86	22,299	25.7	81	19,017	25.7	90	23,524	27.8	83	19,669	26.6
控股股東的其他 聯繫人 ⁽²⁾	14	2,687	3.1	9	1,875	2.5	18	2,958	3.5	13	2,012	2.7
第三方	531	61,812	71.2	498	53,190	71.8	497	58,095	68.7	463	52,266	70.7
總計	631	86,798	100.0	588	74,082	100.0	605	84,577	100.0	559	73,947	100.0

附註：

(1) 當代置業集團指當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)及其附屬公司。

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

2025年，本集團專注於拓展第三方項目以加強獨立性。截至2025年6月30日，第三方合約總建築面積較去年同期增長約6.4%，佔總合約總建築面積的71.2%；第三方在管總建築面積較去年同期增加約1.8%，佔總在管總建築面積的71.8%。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向非業主提供增值服務				
協銷服務	6,492	6.1	6,146	5.5
前期規劃及設計諮詢服務	232	0.2	1,179	1.1
小計	6,724	6.3	7,325	6.6
社區增值服務				
停車場管理服務	40,022	37.8	40,951	36.8
家居服務	50,322	47.5	54,496	48.9
公共區域租賃服務	8,895	8.4	8,624	7.7
小計	99,239	93.7	104,071	93.4
總計	105,963	100.0	111,396	100.0

增值服務收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣111.4百萬元減少約4.8%至2025年同期的人民幣106.0百萬元。該減少主要由於家居服務收入受經濟環境影響減少所致。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	72,664	98.0	70,642	91.5
系統安裝及產品銷售	1,506	2.0	6,576	8.5
總計	74,170	100.0	77,218	100.0

綠色人居解決方案收益於截至2024年及2025年6月30日止六個月維持相對穩定，分別為人民幣77.2百萬元及人民幣74.2百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣477.7百萬元增加約7.2%至2025年同期的人民幣511.9百萬元，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2024年6月30日止六個月的人民幣180.9百萬元減少約4.8%至2025年同期的人民幣172.2百萬元。毛利率由截至2024年6月30日止六個月的27.5%減少至2025年同期的25.2%。

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	122,445	24.3	119,838	25.5
增值服務	32,469	30.6	42,866	38.5
綠色人居解決方案	17,334	23.4	18,162	23.5
總計	172,248	25.2	180,866	27.5

截至2025年6月30日止六個月，物業管理服務的毛利率約為24.3%，較去年同期減少約1.2個百分點，該減少主要由於為進一步提升服務品質加大了改造投入以及公建項目毛利率進一步降低所致。

截至2025年6月30日止六個月，增值服務的毛利率約為30.6%，較去年同期減少約7.9個百分點，該減少主要由於家居服務毛利受經濟環境影響減少所致。

管理層討論與分析

綠色人居解決方案的毛利率於截至2024年及2025年6月30日止六個月維持相對穩定，分別約為23.5%及23.4%。

其他收入淨額

其他收入淨額由截至2024年6月30日止六個月的人民幣11.6百萬元減少約6.0%至2025年同期的人民幣10.9百萬元，主要由於政府補助減少所致。

銷售開支

銷售開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣8.5百萬元增加約21.2%至2025年同期的人民幣10.3百萬元，主要由於本集團積極拓展業務所致。

行政開支

行政開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣85.6百萬元減少約9.0%至2025年同期的人民幣77.9百萬元，主要由於本集團持續提升管理水平的同時進一步採取降本增效措施。

貿易應收款項及合約資產的減值虧損

貿易應收款項及合約資產的減值虧損由截至2024年6月30日止六個月的人民幣37.0百萬元增加約18.6%至2025年同期的人民幣43.9百萬元，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2024年6月30日止六個月的人民幣13.6百萬元減少約37.5%至2025年同期的人民幣8.5百萬元。該減少主要由於應課稅收入減少所致。

期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣47.3百萬元減少約16.3%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣39.6百萬元。

貿易及其他應收款項

截至2025年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣617.5百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣554.3百萬元增加約11.4%。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2025年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣485.2百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣458.3百萬元增加約5.9%。該增加主要由於業務擴張所致。

商譽

截至2025年6月30日及2024年12月31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及青島洛航企業管理有限公司收購事項，期望通過整合收購公司至本集團現有物業管理業務，產生協同效益，預期將幫助本集團在中國更為高效、有效地競爭。

資本架構

我們的總資產由截至2024年12月31日的人民幣1,684.4百萬元增加至截至2025年6月30日的人民幣1,690.8百萬元。我們的總負債由截至2024年12月31日的人民幣1,013.1百萬元增加至截至2025年6月30日的人民幣1,023.4百萬元。資產負債率由截至2024年12月31日的60.1%增加至截至2025年6月30日的60.5%。

流動比率(即截至有關日期的流動資產除以流動負債)於截至2024年12月31日及2025年6月30日保持穩定，均為1.30。

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2025年6月30日止六個月，我們主要透過內部資源及與聯交所上市有關的股份的全球發售所得款項為營運撥資。我們主要將現金用於支付員工成本、服務及物料購置以及其他營運資金需求。我們的現金及現金等價物主要以人民幣計值，由截至2024年12月31日的人民幣439.0百萬元減少約7.8%至截至2025年6月30日的人民幣404.6百萬元。結合本集團截至2024年12月31日持有的理財產品金額為人民幣94.2百萬元以及截至2025年6月30日持有的理財產品金額為人民幣66.1百萬元，本集團截至2024年12月31日的流動資金總金額由人民幣533.2百萬元減少約11.7%至截至2025年6月30日的人民幣470.7百萬元。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2024年12月31日的0.27%減少至截至2025年6月30日的0.25%。

管理層討論與分析

資本開支

我們的資本開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣8.0百萬元大幅減少約73.0%至2025年同期的人民幣2.3百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備、軟件及運營權以及裝修改造投入。

債務

銀行貸款

截至2025年6月30日，本集團未償還銀行貸款及銀行信貸為人民幣0.2百萬元(截至2024年12月31日：無)。

中期股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

資產抵押

截至2025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2025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。

重大投資、重大收購及出售事項及未來重大投資計劃

本集團於截至2025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投資、重大收購及出售事項。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2025年6月30日，我們共有3,910名僱員，所有僱員均在中國。

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

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

無重大變動

自本集團刊發截至2024年12月31日止年度的經審計財務報表直至本中期報告日期，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公告(「該公告」)所載的所得款項擬定用途使用。下表載列截至2025年6月30日全球發售⁽¹⁾所得款項淨額用途的情況：

經修訂所得款項擬定用途	佔經修訂 所得款項 擬定用途 百分比 %	經修訂 全球發售 所得款項 擬定用途	截至 2025年 6月30日 已動用 所得款項 金額 百萬港元	截至 2025年 6月30日 未動用 所得款項 金額	未動用 結餘的 時間表
戰略收購或投資物業管理公司及市場拓展	38.0	217.1	211.4	5.7	2026年底
以現金股息方式向股東分派	32.0	182.8	139.4	43.4	2026年底
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
升級內部系統	2.8	16.0	3.2	12.8	2026年底
發展智慧社區	7.2	41.1	7.8	33.3	2026年底
實施「五才」戰略及其他員工開支	10.0	57.1	28.9	28.2	2026年底
一般業務運營及營運資金	10.0	57.1	57.1	—	—
總計	100.0	571.2	447.8	123.4	

附註：

- (1) 表中的數字乃概約數字。
- (2) 倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘本公司無法按擬定計劃實施計劃的任何部分，本公司可能會在符合其最佳利益的前提下，將該等資金暫時用於投資短期理財產品。在此情況下，本公司將遵守上市規則項下的適當披露規定。本公司將繼續按該公告披露的方式使用未動用所得款項淨額以及投資理財產品獲得的收益。

其他資料

遵守企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。於截至2025年6月30日止六個月，在新企業管治守則於2025年7月1日生效前，本公司已採納前企業管治守則作為其管治守則。於截至2025年6月30日止六個月，本公司一直遵守前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，以確保遵守及符合新企業管治守則所載的最新措施及標準。

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2025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)、程鵬先生及楊熙先生(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2025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

自2025年6月30日起，提名委員會的組成調整如下：

- (i) 非執行董事張鵬先生不再擔任提名委員會主席及成員；
- (ii) 執行董事朱莉女士獲委任為提名委員會成員；及
- (iii) 獨立非執行董事楊熙先生獲委任為提名委員會主席。

除上文所披露者外，於截至2025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。

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025年6月30日止六個月，本公司已委託股份獎勵計劃的受託人在市場上購買合計1,245,000股股份，總代價約為人民幣0.4百萬元，佔於2025年6月30日已發行股份總數約0.1%。於截至2025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，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有41,367,500股股份，佔於2025年6月30日已發行股份總數的約3.3%。受託人為根據香港法例獲授權可提供受託人服務的專業實體，且就股份獎勵計劃而言，為獨立於本公司及／或其任何關連人士且與本公司及／或其任何關連人士概無關連之第三方。

除上文所披露者外，於截至2025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））。截至2025年6月30日及截至本中期報告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

所得款項用途

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2025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。

其他資料

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2025年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條已記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	持有的 股份數目 ⁽⁶⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
張鵬 ⁽⁵⁾	實益擁有人	8,225,000	0.65%
	受控制法團權益 ⁽²⁾	170,777,250	13.51%
劉培慶	受控制法團權益 ⁽³⁾	12,991,250	1.03%
龍晗	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	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2025年6月30日已發行股份數目之值（即1,264,000,000）。
- (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刘培庆管理的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於刘培庆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龙晗管理的名義登記。因此，龍晗先生被視為於龙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2025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。

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 ⁽¹⁾
張鵬	第一人居 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣 1,317,397 元	3.8%

附註：

(1) 第一人居，為本公司的非全資附屬公司，因此為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，於2025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2025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 ⁽⁸⁾	概約股權百分比 ⁽¹⁾
張雷 ⁽²⁾	受控制法團權益	334,926,750	26.50%
于金梅 ⁽³⁾	配偶權益	334,926,750	26.50%
世家集团 ⁽²⁾	實益擁有人	334,926,750	26.50%
Printrust Company (Singapore) Limited ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受託人	264,000,000	20.89%
王玉娟 ⁽⁶⁾	配偶權益	179,002,250	14.16%
皓峰 ⁽⁷⁾	實益擁有人	170,777,250	13.51%
黃濤 ⁽⁵⁾	可影響受託人如何行使其酌情權的 酌情信託成立人	158,400,000	12.53%

其他資料

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽⁸⁾	概約股權百分比 ⁽¹⁾
鉅願 ⁽⁵⁾	實益擁有人	158,400,000	12.53%
悅深有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	158,400,000	12.53%
黃世熒 ⁽⁴⁾	可影響受託人如何行使其酌情權的 酌情信託成立人	105,600,000	8.35%
景至 ⁽⁴⁾	實益擁有人	105,600,000	8.35%
樂行有限公司 ⁽⁴⁾	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2025年6月30日的已發行股份數目之值(即1,264,000,000)。
- (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2025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，其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。黃世熒先生及其家族成員為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股股份中擁有權益。
- (5) 鉅願有限公司(「鉅願」)持有158,400,000股股份，其由悅深有限公司擁有99%及至雅有限公司擁有1%。悅深有限公司由Sparkle Fortune Family Trust持有，Sparkle Fortune Family Trust的創始人及財產授予人為黃濤先生。Printrust Company (Singapore) Limited為Sparkle Fortune Family Trust的受託人。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、悅深有限公司及黃濤先生各自被視為於鉅願持有的158,400,000股股份中擁有權益。
- (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。

其他資料

除上文所披露者外，於2025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5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股份數目上限不得超過本公司不時已發行股本的1%。

根據任何購股權的授出條款，承授人可於購股權期間內隨時根據歸屬時間表及授出要約所訂明的其他條款行使購股權。購股權計劃參與者須支付1.00港元作為接納授予彼等之購股權之代價。

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2025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2025年1月1日及2025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2025年1月1日及2025年6月30日已發行股本的約7.9%及7.9%，且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。

其他資料

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5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2025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。截至2025年6月30日，僱員股份信託持有41,367,500股股份，佔本公司於截至2025年6月30日已發行股本的約3.3%。

截至2025年1月1日及2025年6月30日，根據股份獎勵計劃可供進一步授出的新股份總數分別為40,122,500股及41,367,500股，分別佔截至2025年1月1日及2025年6月30日本公司已發行股本的約3.2%及3.3%。

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，佔截至本中期報告日期已發行股份（不包括庫存股份）的約7.9%。

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2025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

吾等已審閱第25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2025年6月30日的綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間的相關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號編製及列報本中期財務報告。

吾等之責任是根據吾等之審閱，對本中期財務報告發表意見，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2025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

2025年8月28日

綜合損益及其他全面收益表

截至2025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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	3	684,112	658,565
銷售成本		(511,864)	(477,699)
毛利		172,248	180,866
其他收入淨額	4	10,857	11,559
銷售開支		(10,317)	(8,467)
行政開支		(77,894)	(85,552)
貿易應收款項及合約資產的減值虧損		(43,865)	(36,969)
融資成本	5(a)	(2,524)	(81)
應佔聯營公司虧損		(369)	(377)
除稅前溢利	5	48,136	60,979
所得稅	6	(8,543)	(13,649)
期內溢利		39,593	47,330

第31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2025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	
		2025年 人民幣千元	2024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)		(600)	(538)
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		(684)	1,167
期內其他全面收益		(1,284)	629
期內全面收益總額		38,309	47,959
下列人士應佔溢利：			
本公司權益股東		28,240	37,284
非控股權益		11,353	10,046
期內溢利		39,593	47,330
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		26,956	37,913
非控股權益		11,353	10,046
期內全面收益總額		38,309	47,959
每股盈利	7		
基本(人民幣元)		0.0231	0.0362
攤薄(人民幣元)		0.0170	0.0362

第31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12內。

綜合財務狀況表

於2025年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		14,991	15,262
物業及設備		25,270	27,409
使用權資產	13	12,808	13,824
無形資產		30,794	33,441
商譽		179,836	179,836
於合營企業的權益		25	25
於聯營公司的權益		4,087	4,220
其他金融資產		4,284	5,102
其他非流動資產		5,500	5,500
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的金融資產	9	18,007	16,500
遞延稅項資產		81,982	73,791
		377,584	374,910
流動資產			
存貨		1,311	1,647
合約資產		—	342
貿易及其他應收款項	8	617,531	554,273
其他流動資產		226	226
按公平值計入損益計量的金融資產	9	273,392	299,055
受限制現金	10	16,137	14,968
現金及現金等價物	10	404,593	439,021
		1,313,190	1,309,532
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	485,247	458,334
合約負債		308,957	327,961
銀行貸款		170	—
租賃負債		314	308
其他金融負債	9	207,282	204,844
即期稅項		12,961	12,762
		1,014,931	1,004,209
流動資產淨值		298,259	305,323
總資產減流動負債		675,843	680,233

第31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2025年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		2,267	2,347
遞延稅項負債		6,191	6,557
		8,458	8,904
資產淨值		667,385	671,329
資本及儲備			
股本	12(b)	2	2
儲備		605,999	619,203
本公司權益股東應佔總權益		606,001	619,205
非控股權益		61,384	52,124
權益總額		667,385	671,329

已於2025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2025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	權益總額
		股本	股份溢價	僱員股份信託	資本儲備	法定盈餘儲備	匯兌儲備	公平值儲備	保留溢利		
		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2024年1月1日結餘		1	471,487	(20,405)	(66,442)	37,709	8,553	(961)	227,548	657,490	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	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	47,959
就上一年度批准之股息	12(a)	-	(37,835)	-	-	-	-	-	-	(37,835)	(39,549)
已發行代價股份	12(b)	*	219,663	-	-	-	-	-	-	219,664	219,664
授出已發行代價股份的認沽期權	9	-	(219,664)	-	-	-	-	-	-	(219,664)	(219,664)
自第三方收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	166
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	637
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	723,114
於2025年1月1日結餘		2	443,636	(19,204)	(66,442)	44,279	11,502	(3,474)	208,906	619,205	671,329
截至2025年6月30日止六個月之權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	28,240	28,240	39,593
期內其他全面收益		-	-	-	-	-	(684)	(600)	-	(1,284)	(1,284)
全面收益總額		-	-	-	-	-	(684)	(600)	28,240	26,956	38,309
就上一年度批准之股息	12(a)	-	(39,797)	-	-	-	-	-	-	(39,797)	(42,433)
股份獎勵計劃收購股份	12(c)	-	-	(363)	-	-	-	-	-	(363)	(363)
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	543
於2025年6月30日結餘		2	403,839	(19,567)	(66,442)	44,279	10,818	(4,074)	237,146	606,001	667,385

* 金額少於人民幣1,000元。

第31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2025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	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動			
經營活動所用現金		(44,379)	(6,739)
已付所得稅		(16,682)	(18,902)
經營活動所用現金淨額		(61,061)	(25,641)
投資活動			
出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項		28,646	203,820
已收利息		2,812	3,779
出售物業及設備所得款項		738	243
出售使用權資產所得款項		490	—
出售附屬公司的現金流入淨額		—	453
收購附屬公司，扣除所收購現金		—	(18,208)
購買按公平值計入損益計量的金融資產		—	(332,675)
向非控股權益提供貸款		—	(3,000)
購置物業及設備		(2,287)	(5,484)
購置其他非流動資產		—	(2,500)
向聯營公司注資		(66)	(60)
投資活動所得／(所用)現金淨額		30,333	(153,632)
融資活動			
非控股權益注資		543	637
銀行貸款所得款項		170	—
已付附屬公司非控股股東溢利分派		(2,636)	(1,714)
收購本公司股份		(363)	—
已付租賃租金的資本部分		(91)	—
已付租賃租金的利息部分		(34)	—
融資活動所用現金淨額		(2,411)	(1,077)
現金及現金等價物減少淨額		(33,139)	(180,350)
於1月1日的現金及現金等價物		439,021	509,829
匯率變動的影響		(1,289)	1,402
於6月30日的現金及現金等價物	10	404,593	330,881

第31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

第一服務控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「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2024年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟預計於2025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2024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2025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。

中期財務報告所載有關截至2024年12月31日止財政年度的財務資料作為比較資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

2 會計政策變動

本集團已於本會計期間的中期財務報告應用由國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第21號修訂本匯率變動的影響 — 缺乏可兌換性。由於本集團並無訂立任何其外幣不可兌換為另一種貨幣的外幣交易，故該修訂本對本中期報告並無重大影響。

本集團概無應用尚未於當前會計期間生效的任何新訂或經修訂準則。

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2025年及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內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系統安裝服務、產品銷售及能源運維服務。

(i) 分部業績、資產及負債

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

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

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)

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2025年及2024年6月30日止六個月進行資源分配及分部表現評估而向其提供的本集團可呈報分部資料載列如下。

截至6月30日止六個月	第一物業		第一人居		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	668,182	634,428	16,653	18,073	684,835	652,501
於時間點確認的收益	4,737	6,183	1,506	6,567	6,243	12,750
可呈報分部收益	672,919	640,611	18,159	24,640	691,078	665,251
按主要產品或服務線分類						
— 物業管理服務	504,266	470,082	—	—	504,266	470,082
— 綠色人居解決方案	62,620	59,133	18,159	24,640	80,779	83,773
— 增值服務	106,033	111,396	—	—	106,033	111,396
可呈報分部收益	672,919	640,611	18,159	24,640	691,078	665,251

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至6月30日止六個月	第一物業		第一人居		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
可呈報分部溢利	44,893	57,612	1,626	551	46,519	58,163
利息收入	433	666	3	7	436	673
利息開支	60	47	261	34	321	81
期內折舊及攤銷	5,972	5,593	307	309	6,279	5,902
貿易應收款項及 合約資產的減值虧損	44,052	37,417	(187)	(448)	43,865	36,969
於6月30日/ 12月31日						
可呈報分部資產	1,341,966	1,337,032	72,454	71,451	1,414,420	1,408,483
可呈報分部負債	745,496	774,408	82,071	82,507	827,567	856,915

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	691,078	665,251
撇銷分部之間收益	(6,966)	(6,686)
合併收益	684,112	658,565

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)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
可呈報分部溢利		
可呈報分部溢利	46,519	58,163
未分配總部及公司除稅前收入淨額	1,617	2,571
撇銷分部之間溢利	—	245
合併除稅前溢利	48,136	60,979
	於2025年 6月30日	
	人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產	1,414,420	1,408,483
未分配總部及公司資產	669,160	668,381
對銷分部之間結餘	(392,806)	(392,422)
合併資產總值	1,690,774	1,684,442
	於2025年 6月30日	
	人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
負債		
可呈報分部負債	827,567	856,915
未分配總部及公司負債	254,298	212,861
對銷分部之間結餘	(58,476)	(56,663)
合併負債總額	1,023,389	1,013,113

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

4 其他收入淨額

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	(i)	2,812	3,779
政府補助	(ii)	4,790	6,157
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額		340	426
投資物業的公平值(虧損)/收益		(271)	313
按公平值計入損益計量的金融資產的估值收益淨額		4,150	899
租賃收入		808	684
出售物業及設備(虧損)/收益淨額		(341)	12
出售使用權資產虧損淨額		(241)	—
出售附屬公司的虧損		—	(31)
申索及罰款		(911)	(460)
其他		(279)	(220)
		10,857	11,559

附註：

(i) 利息收入主要指銀行現金的利息。

(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：

(a) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	51	18
其他應付款項利息	35	63
金融負債價值變動	2,438	—
	2,524	81

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	2,647	2,887
折舊費用		
— 自有物業及設備	3,347	2,923
— 使用權資產	285	92
存貨成本	3,611	7,278
與短期租賃有關的經營租賃開支	640	669

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

(a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期內撥備	16,881	20,415
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(8,338)	(6,766)
	8,543	13,649

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。

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。

若干附屬公司符合小型微利企業資格。於報告期間，符合資格的附屬公司按優惠所得稅率5%納稅。

(b) 支柱二所得稅

本集團於中國內地經營業務，並於香港擁有一家投資控股公司，而該等地區已頒佈新稅法以實施經濟合作與發展組織頒佈的全球反稅基侵蝕示範規則。本公司董事認為支柱二所得稅將不會對本集團造成重大影響。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2025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22,148,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣37,284,000元）及已發行普通股的加權平均數959,831,000股普通股（截至2024年6月30日止六個月：1,030,954,000股普通股）計算，計算如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
普通權益股東應佔溢利	28,240	37,284
已發行代價股份的影響	(6,092)	—
普通權益股東應佔溢利(基本)	22,148	37,284

(ii) 普通股加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2025年 股份數目 千股	2024年 股份數目 千股
於1月1日的已發行普通股	1,264,000	1,000,000
僱員股份信託所持有股份的影響	(40,169)	(40,123)
已發行代價股份的影響	—	71,077
賣出已發行代價股份認沽期權的影響	(264,000)	—
於6月30日的加權平均普通股數目	959,831	1,030,954

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

7 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至2024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一致。截至2025年6月30日止六個月的每股攤薄盈利乃按本公司普通權益股東應佔經調整溢利人民幣24,586,000元及普通股加權平均股數1,442,009,000股計算，計算如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

	截至 2025年6月30日 止六個月 人民幣千元
普通權益股東應佔溢利(基本)	22,148
已發行金融負債價值變動的稅後影響(附註5(a))	2,438
普通權益股東應佔溢利(攤薄)	24,586

(ii) 加權平均普通股數目(攤薄)

	截至 2025年6月30日 止六個月 股份數目 千股
於6月30日的加權平均普通股數目(基本)	959,831
賣出已發行代價股份認沽期權的紅利部分	482,178
於6月30日的加權平均普通股數目(攤薄)	1,442,009

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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項	687,397	605,816
減：預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備	(271,289)	(228,043)
	416,108	377,773
來自關聯方的貿易應收款項	168,059	167,410
減：預期信貸虧損撥備	(145,765)	(143,500)
	22,294	23,910
貿易應收款項總額	438,402	401,683
預付款項	30,526	37,789
代表業主支付費用	42,705	45,149
按金	31,498	14,331
預付增值稅	10,582	9,466
	115,311	106,735
其他應收款項	64,063	46,100
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	(245)	(245)
其他應收款項	63,818	45,855
	617,531	554,273

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。

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預期信貸虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	306,529	279,437
1至2年	74,908	68,116
2至3年	26,883	27,257
3至4年	17,208	16,646
4至5年	10,999	8,562
5年以上	1,875	1,665
	438,402	401,683

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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
按公平值計入損益計量的權益工具	(i)	18,007	16,500
流動資產			
理財產品		66,110	94,211
按公平值計入損益計量的權益工具	(ii)	207,282	204,844
		273,392	299,055
		291,399	315,555

(b) 其他金融負債

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
其他金融負債	(ii)	207,282	204,844

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) 2024年12月23日，本公司間接全資附屬公司第一物業服務(北京)有限公司(「第一物業」)與北京騰雲世紀企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「北京騰雲」，由一名股東最終擁有35.93%權益的公司，其間接持有本公司全部已發行股本約12.53%)訂立投資協議，據此，第一物業同意向北京騰雲注資人民幣16,500,000元，以使北京騰雲作為有限合夥人作出相應投資以持有蕪湖德致信項目投資合夥企業(有限合夥)(「目標合夥企業」)的16.8%權益。注資將僅用於向目標合夥企業作出投資，以從張雷先生控制的公司收購若干投資物業。

注資完成後，本公司間接持有目標合夥企業6.15%的權益，該等權益作為按公平值計入損益的金融資產入賬。

- (ii) 於2022年11月21日，本公司(作為買方)與鉅源有限公司及景至有限公司(統稱為「賣方」)訂立股份轉讓協議(「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」)8%的股本權益(「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)。代價將透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」)支付。交易已於2024年完成(「完成」)。

根據該協議，賣方已獲零代價授予一項認購權，據此，賣方有權於完成後三年內行使認購權，要求本公司向賣方出售所有銷售股份，代價將向本公司轉讓所有代價股份以作註銷的方式支付。

根據該協議，本公司已獲零代價授予認沽期權，據此，本公司有權於完成後三年內行使認沽期權，要求賣方向本公司收購所有銷售股份，代價將透過轉讓所有代價股份予本公司註銷的方式支付。

於完成時，銷售股份之投資列為按公平值計入損益的金融資產。本公司授予的認沽期權及沽出的認購期權為一種複合金融工具，並未在綜合財務報表中分開呈列。本公司就銷售股份的投資購買代價股份的責任產生一項財務負債，其金額為參考銷售股份於報告期末的公平值釐定的贖回現值。

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 現金及現金等價物

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
手頭現金		191	209
銀行現金		420,539	453,780
減：受限制現金	(i)	(16,137)	(14,968)
		404,593	439,021

附註：

- (i) 於2025年6月30日，受限制現金期末結餘主要指僱員股份信託持有的人民幣6,715,000元(2024年12月31日：人民幣7,178,000元)，用於購買或認購根據第一服务股份獎勵計劃(「計劃」)授予合資格人士的股份(見附註12(c))，以及本集團的物業管理服務業務代表業主委員會收取的人民幣9,422,000元(2024年12月31日：人民幣7,790,000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。

11 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	184,445	174,346
應付關聯方款項	7,564	7,408
應付其他稅項及支出	32,021	28,773
應計工資及其他福利	26,394	46,870
按金	69,038	73,451
應付股息	47,181	8,281
其他應付款項及應計費用	118,604	119,205
	485,247	458,334

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。

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(續)

於各報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	136,329	131,152
1至2年	13,301	11,945
2至3年	7,713	12,595
3年以上	27,102	18,654
	184,445	174,346

12 股本、儲備及股息

(a) 股息

截至2025年6月30日止六個月，已就截至2024年12月31日止年度向本公司權益股東宣派末期股息每股3.40港仙(截至2024年6月30日止六個月：每股3.30港仙)。截至2025年6月30日止六個月宣派的末期股息總額為42,976,000港元(相當於人民幣39,797,000元)(截至2024年6月30日止六個月：41,712,000港元(相當於人民幣37,835,000元))，並將於2025年9月9日悉數派付。

本公司董事不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

	附註	於 2025 年 6 月 30 日		於 2024 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		1,264,000,000	1,756	1,000,000,000	1,381
已發行代價股份	9(ii)	—	—	264,000,000	375
		1,264,000,000	1,756	1,264,000,000	1,756

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(續)

(c) 僱員股份信託

於2021年5月10日，董事會決議採納計劃，該長期激勵計劃旨在挽留合資格人士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根據計劃向合資格人士(包括本公司或其附屬公司的僱員及董事，以及為本公司或其附屬公司提供增值服務的顧問及代理人)授予股份。僱員股份信託由董事會及受託人管理，並由本集團的現金供款資助，用於在公開市場購買本公司股份，並入賬列為僱員股份信託供款(一個股權組成部分)。

截至2025年6月30日止六個月，本公司已委託受託人於聯交所購買以下股份：

年／月	已購回 股份數目	已付每股 最高價格 港元	已付每股 最低價格 港元	已付 總價格 人民幣千元
2025年6月	1,245,000	0.33	0.30	363

僱員股份信託的受託人將在歸屬期將本公司股份過戶給員工。於2025年6月30日，僱員股份信託持有41,367,500股(2024年12月31日：40,122,500股)股份，且並無股份已授出及歸屬。

13 使用權資產

於2025年6月30日，使用權資產指停車場及樓宇及場所的經營權分別為人民幣10,503,000元(2024年12月31日：人民幣11,322,000元)及人民幣2,305,000元(2024年12月31日：人民幣2,502,000元)。

截至2024年12月31日止年度，本集團與關聯方及第三方訂立一系列抵銷協議，據此，本集團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10,321,000元(其中人民幣7,868,000元來自關聯方)及確認合約負債人民幣1,060,000元(其中人民幣931,000元來自關聯方)，該等交易為非現金交易。截至2025年6月30日止六個月，並無新的抵銷安排。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

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 2025 年 6 月 30 日 的公平值 人民幣千元	於 2025 年 6 月 30 日的 公平值計量分類至		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
指定按公平值計入其他全面收益的股本 證券（不得轉回）	4,284	—	—	4,284
按公平值計入損益計量的金融資產				
一 理財產品	66,110	—	66,110	—
一 按公平值計入損益計量的權益 工具 — 流動	207,282	—	—	207,282
一 按公平值計入損益計量的權益 工具 — 非流動	18,007	—	—	18,007

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2024年 12月31日的 公平值 人民幣千元	於2024年12月31日的 公平值計量分類至		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
指定按公平值計入其他全面收益的股本 證券(不得轉回)	5,102	—	—	5,102
按公平值計入損益計量的金融資產				
一 理財產品	94,211	—	94,211	—
一 按公平值計入損益計量的權益 工具 — 流動	204,844	—	—	204,844
一 按公平值計入損益計量的權益 工具 — 非流動	16,500	—	—	16,500

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

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	加權平均
指定按公平值計入其他 全面收益的股本工具	市場方法	缺乏市場流動性的貼現 (2024年12月31日：32.3%)	32.3%
按公平值計入損益計量的 權益工具 — 即期	市場方法	缺乏市場流動性的貼現 (2024年12月31日：30.0%)	30.0%

指定按公平值計入其他全面收益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2025年6月30日，假設其他所有變量保持不變，估計倘缺乏市場流動性之折現減少／增加1%，則本集團之其他全面收益增加／減少人民幣63,000元(2024年：人民幣64,000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)

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，並就缺乏市場流動性折讓作出調整。公平值計量與缺乏市場流動性之貼現呈負相關。

該等第三層公平值計量之結餘於期內變動如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024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股本工具：		
於1月1日	5,102	4,718
添置	—	3,000
期內於其他全面收益確認的未變現虧損淨額	(818)	(2,616)
於6月30日／12月31日	4,284	5,102
按公平值計入損益計量的權益工具：		
於1月1日	204,844	—
添置	—	219,664
期內於損益確認的未變現收益／(虧損)淨額	2,438	(14,820)
於6月30日／12月31日	207,282	204,844
或然代價：		
於1月1日	—	30,546
或然代價付款	—	(17,600)
其他結算事項抵銷	—	(10,441)
期內於損益確認的公平值變動	—	(2,505)
於6月30日／12月31日	—	—
期內／年內計入於報告期間末持有資產之損益的總收益或虧損	2,438	(14,820)

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。

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)

(b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2025年6月30日及2024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。

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 張雷先生控制的公司	478	3,834
— 張鵬先生控制的公司	—	344
— 張雷先生共同控制的公司	566	2,206
獲取服務		
— 張鵬先生控制的一間公司	—	749

(b) 與關聯方的結餘

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應收下列各方款項：			
— 張雷先生控制的公司		117,023	116,296
— 張雷先生共同控制的公司		51,036	51,114
	(ii)	168,059	167,410
應付下列各方款項：			
— 張雷先生控制的公司		7,462	7,306
— 張雷先生共同控制的公司		102	102
		7,564	7,408

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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
合約資產：			
— 張雷先生控制的公司	(iii)	—	2,326
合約負債：			
— 張雷先生控制的公司		7,725	7,850

* 於2025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／付關聯方款項均屬貿易性質、無抵押及免息。
- (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2025年6月30日就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣145,765,000元(2024年12月31日：人民幣143,500,000元)。
- (iii) 於2025年6月30日，本集團與該等關聯方並無結餘。於2024年12月31日，與該等關聯方的未償付結餘計入「合約資產」，並已就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣2,091,000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。

釋義

「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；
「雪松集团」	指	雪松集团管理有限公司，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；
「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；
「世家集团」	指	世家集团控股有限公司，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；
「本集團」或「我們」	指	本公司、其不時的附屬公司，或按文義所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指於相關時間視如本公司附屬公司的該等附屬公司或該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務；

釋義

「皓峰」	指	皓峰投资有限公司，為一間於2019年12月18日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「港元」或「港仙」	指	分別為港元或港仙，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市」	指	股份於聯交所主板上市；
「上市日期」	指	股份於聯交所上市及股份獲批准於聯交所開始買賣之日，即2020年10月22日；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充；
「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C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「新企業管治守則」	指	前企業管治守則的修訂本，於2025年7月1日生效；
「提名委員會」	指	本公司提名委員會；
「前企業管治守則」	指	在新企業管治守則於2025年7月1日生效前上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》；
「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2025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。