



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
2026**

第一服务控股有限公司
二零二六年中期報告

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
54	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)
朱莉女士
王松先生(於2026年1月26日獲委任)
金純剛先生(於2026年1月26日辭任)

非執行董事

張鵬先生(董事長)
龍哈先生
王子鳴先生

獨立非執行董事

程鵬先生
楊熙先生
周銳女士(於2026年9月11日獲委任)
孫靜女士(於2026年9月11日辭任)

公司秘書

伍秀薇女士(FCG, HKFCG)

授權代表

劉培慶先生
伍秀薇女士

審核委員會

周銳女士(主席)(於2026年9月11日獲委任)
程鵬先生
楊熙先生
孫靜女士(前主席)(於2026年9月11日辭任)

薪酬委員會

程鵬先生(主席)
張鵬先生
周銳女士(於2026年9月11日獲委任)
孫靜女士(於2026年9月11日辭任)

提名委員會

楊熙先生(主席)
朱莉女士
程鵬先生

香港法律顧問

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

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
根據會計及財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

開曼群島股份過戶登記總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102
Cayman Islands

公司資料

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

聯交所主板股份代號

2107

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

財務摘要

(未經審核)

截至6月30日止六個月

	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收益	648,483	684,112
除稅前溢利	32,259	48,136
期內溢利	27,349	39,593
期內全面收益總額	24,404	38,309

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產	288,338	287,287
流動資產	1,301,285	1,290,580
資產總值	1,589,623	1,577,867
權益及負債		
本公司權益股東應佔權益	552,726	537,387
權益總額	615,972	598,512
非流動負債	5,871	7,185
流動負債	967,780	972,170
負債總額	973,651	979,355
權益及負債總額	1,589,623	1,577,867

董事長報告

各位夥伴，

本人謹代表董事會，欣然呈列本集團2026年上半年的業績回顧及下半年的發展展望。

業績概覽

歲序更替，唯實者進。2026年上半年，物業服務行業站在「十五五」開局的歷史節點：「好房子＋好服務」從政策倡導走向標準落地，「質價相符」成為市場共識，人工智能正在重構服務的作業方式與成本邏輯。行業的競爭邏輯已然改寫，從規模的較量轉向對服務本質的堅守與科技能力的比拼。大潮之下，唯有把根紮得更深的企業，才能把路走得更遠。

面對這一深刻變革，第一服务控股以「回歸本質、固元求新」為年度戰略：以「回歸本質」的定力，把服務的根基紮進每一個細節；以「固元求新」的銳氣，讓增長的動能煥發於存量時代。

2026年上半年，本集團實現收益人民幣648.5百萬元，毛利人民幣153.2百萬元；剔除減值虧損影響，實現核心經營利潤人民幣67.1百萬元。在市場的深度調整期，我們保持戰略定力，各項經營保持平穩，發展的韌性進一步彰顯。

回歸本質：品質為根，信任為本

服務的本質，藏於日復一日的堅守；品質的力量，源於對細節的極致追求。2026年上半年，我們推進客戶高頻觸點改造，品質提升可見可感；組織開展上百個業主懇談會與三方共治，收集問題形成專項方案並督辦閉環。我們相信，服務的價值，最終由業主的體驗與信任來衡量。

品質不是一次性的投入，而是可複製的組織能力。我們堅持標杆引領、以點帶面，組織南京萬國府、太原萬國城等標杆項目現場觀摩，以「驗證—複盤—推廣」沉澱方法、輸出標準，讓高品質從個別領先成為普遍水準，穿越週期的底座由此夯實。

董事長報告

固元求新：深耕固本，創新開局

於存量博弈時代，增長不再來自跑馬圈地，而來自深耕與協同。2026年上半年，我們推動市場拓展從「被動等待」轉向「主動出擊」，以更精幹的組織創造更高效益，新簽項目單年合約額人民幣94.4百萬元；類型涉及產業園區、交通樞紐、政企辦公等多類業態，服務能力邊界進一步拓寬；投資與拓展的協同效應持續釋放，新簽項目從體系導入走向價值共創。

我們堅定推動多種經營向「利潤導向、高質量發展」轉型：成熟業務跑通模式閉環，新興業務打開外部市場，增值服務在守住基本盤的同時，培育出生生不息的新動能。我們堅持「規則的事交給AI，溫度的事留給人」，人工智能已在多個服務場景落地，「人機協同」的新型服務模式正從試點走向推廣。

展望

2026年下半年，我們將繼續篤定前行，以確定性的戰略應對不確定的環境。

深耕市場，質效並舉。強化攻堅作戰意識，一方面牢牢守住經營基本盤，穩固現有服務底盤；另一方面聚力開拓高品質增量，聚焦優質賽道與戰略客戶，以深耕換空間、以協同放大價值，推動市場拓展實現高質量的可持續增長。

深耕品質，體驗超值。讓服務回歸對人的關懷，同步推進全業務流程與標準化落地，以標準化管理夯實運營底座，以品質贏得長久信任，護航企業長效穩健發展。

深耕創新，育新培元。持續深化人工智能全域賦能，以數字化革新全面提升組織運行效能，推動AI技術深度滲透各個職能部門，以智能化轉型驅動企業發展迭代升級，把「擁抱AI」從口號變成真本事。

在為客戶創造超出預期的價值、為股東帶來穩健回報之餘，我們更致力於以實幹擔當，為行業高質量發展注入新動能。

董事長報告

致謝

董事會謹此衷心感謝各位股東的信任與託付，感謝廣大客戶的支持與厚愛，感謝全體合作夥伴的攜手同行。特別感謝全體職員及管理團隊，以專業素質詮釋服務真諦，以誠信品格鑄就企業基石，以恪盡職守落實戰略藍圖。

時代奔湧向前，初心歷久彌堅。讓我們以「回歸本質」的定力與「固元求新」的銳氣，篤行不怠、向新而行！

董事長

張鵬

2026年8月26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2025年6月30日止六個月的人民幣684.1百萬元減少約5.2%至2026年同期的人民幣648.5百萬元。

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	493,670	76.1	503,979	73.7
增值服務	82,575	12.8	105,963	15.5
綠色人居解決方案	72,238	11.1	74,170	10.8
總計	648,483	100.0	684,112	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2025年6月30日止六個月的人民幣504.0百萬元減少約2.0%至2026年同期的人民幣493.7百萬元。該減少主要由於本集團主動優化在管項目組合、有序退出部分毛利率較低的項目，導致收益減少，而經營成本於短期內並未按比例下降，致使毛利減少。

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			
	2026年		2025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	3,155	3.8	6,492	6.1
前期規劃及設計諮詢服務	—	—	232	0.2
小計	3,155	3.8	6,724	6.3
社區增值服務				
停車場管理服務	38,246	46.3	40,022	37.8
家居服務	34,783	42.2	50,322	47.5
公共區域租賃服務	6,391	7.7	8,895	8.4
小計	79,420	96.2	99,239	93.7
總計	82,575	100.0	105,963	100.0

增值服務收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣106.0百萬元減少約22.1%至2026年同期的人民幣82.6百萬元。該減少主要由於本集團有序優化項目組合及宏觀經濟環境影響導致的規模縮減，社區增值服務收益因而有所下降。

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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	72,238	100.0	72,664	98.0
系統安裝及產品銷售	—	—	1,506	2.0
總計	72,238	100.0	74,170	100.0

綠色人居解決方案收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣74.2百萬元減少約2.6%至2026年同期的人民幣72.2百萬元。有關減少主要由於受房地產行情影響，期內未產生系統安裝及產品銷售收益，而能源運維服務整體保持穩定。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2025年6月30日止六個月的人民幣511.9百萬元減少約3.2%至2026年同期的人民幣495.3百萬元，其降幅低於收益降幅，主要由於物業管理項目的人工、外包及基礎運維成本具有一定剛性，同時本集團持續保持服務品質投入。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣172.2百萬元減少約11.1%至2026年同期的人民幣153.2百萬元。我們的毛利率由截至2025年6月30日止六個月的25.2%減少至2026年同期的23.6%。

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	113,566	23.0	122,445	24.3
增值服務	21,816	26.4	32,469	30.6
綠色人居解決方案	17,775	24.6	17,334	23.4
總計	153,157	23.6	172,248	25.2

管理層討論與分析

截至2026年6月30日止六個月，物業管理服務的毛利率約為23.0%，較去年同期減少約1.3個百分點。有關減少主要歸因於物業服務人員、外包及基礎運維等成本具有一定剛性，項目退出後相關成本在短期內尚未完全同步調整，同時本集團繼續保持必要的服務品質投入。

截至2026年6月30日止六個月，增值服務的毛利率約為26.4%，較去年同期減少約4.2個百分點。有關減少主要歸因於本集團有序優化項目組合及宏觀經濟環境影響導致的增值服務收益規模縮減，但相關平台及經營成本於短期內並未按比例下降。

截至2026年6月30日止六個月，綠色人居解決方案的毛利率約為24.6%，較去年同期增加約1.2個百分點。有關增加主要歸因於AI智慧雲平台及精細化能源管理應用，提升運營效率並降低項目能耗成本。

其他收入淨額

我們的其他收入淨額由截至2025年6月30日止六個月的人民幣10.9百萬元減少約19.5%至2026年同期的人民幣8.7百萬元，主要由於投資物業的公平值虧損、出售其他流動資產虧損淨額較去年同期增加，部分被按公平值計入損益計量的金融資產的估值收益淨額的增加抵銷所致。

銷售開支

我們的銷售開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣10.3百萬元減少約44.3%至2026年同期的人民幣5.8百萬元，主要由於本集團持續優化市場拓展體系，加強業務拓展投入的產出管理和費用控制，在保持市場拓展能力的同時減少低效支出所致。

行政開支

我們的行政開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣77.9百萬元減少約4.5%至2026年同期的人民幣74.4百萬元，主要歸因於本集團持續推進精益運營、組織效能提升及中後台管理系統深化應用，管理效率和費用管控能力進一步改善。

貿易應收款項的減值虧損

我們的貿易應收款項的減值虧損由截至2025年6月30日止六個月的人民幣43.9百萬元減少約9.3%至2026年同期的人民幣39.8百萬元，主要由於本集團持續加強應收款項全週期管理、重點客戶催收及風險項目處置並取得一定效果。

管理層討論與分析

所得稅

我們的所得稅由截至2025年6月30日止六個月的人民幣8.5百萬元減少約42.5%至2026年同期的人民幣4.9百萬元。該減少主要歸因於稅前利潤下降所致。

期內溢利

由於上文所述，我們的期內溢利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣39.6百萬元減少約30.9%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣27.3百萬元。

貿易及其他應收款項

截至2026年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣589.5百萬元，較截至2025年12月31日的人民幣564.7百萬元增加約4.4%。

貿易及其他應付款項

截至2026年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣436.5百萬元，較截至2025年12月31日的人民幣431.1百萬元增加約1.3%。

商譽

截至2026年6月30日及2025年12月31日，我們的商譽為人民幣91.6百萬元。

資本架構

我們的總資產由截至2025年12月31日的人民幣1,577.9百萬元增加至截至2026年6月30日的人民幣1,589.6百萬元。我們的總負債由截至2025年12月31日的人民幣979.4百萬元減少至截至2026年6月30日的人民幣973.7百萬元。資產負債率由截至2025年12月31日的62.1%減少至截至2026年6月30日的61.3%。

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2025年12月31日的1.33增加至截至2026年6月30日的1.34。

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2026年6月30日止六個月，我們主要透過內部資源及與股份於聯交所上市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2025年12月31日的人民幣437.2百萬元減少約5.4%至截至2026年6月30日的人民幣413.4百萬元。經計及本集團截至2025年12月31日及2026年6月30日分別持有的理財產品人民幣55.4百萬元及人民幣51.8百萬元及銀行定存分別為零及人民幣10.1百萬元，本集團的可動用資金總金額由截至2025年12月31日的人民幣492.6百萬元減少約3.5%至截至2026年6月30日的人民幣475.3百萬元。

管理層討論與分析

資本負債率(即計息借款總額(包括一筆銀行貸款及應付由董事長之家庭成員所控制的公司的款項)除以權益總額)由截至2025年12月31日的0.33%減少至截至2026年6月30日的0.28%。

資本開支

我們的資本開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元增加約23.4%至2026年同期的人民幣2.8百萬元。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2026年6月30日，本集團有一筆人民幣0.2百萬元的銀行貸款(截至2025年12月31日：人民幣0.5百萬元)，按固定年利率2.6%計息，並須於一年內償還。

中期股息

董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

資產抵押

截至2026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2026年6月30日後及直至本中期報告日期並無可能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2026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「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節、本公司日期為2026年7月17日有關所得款項用途變動的公告及其日期為2026年8月12日的補充公告所披露的擴張計劃外，本集團並無重大投資或購入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2026年6月30日，我們共有3,671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」，構建差異化薪酬體系，以吸引外部人才，挽留內部傑出僱員；及(v)「長征計劃」，專注於僱員的長期成長，包括營造合規及敬業的環境、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

自本公司於2026年4月24日刊發其截至2025年12月31日止年度的年度報告以來，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；(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(「**2023年公告**」)；(iii)本公司日期為2026年7月17日有關所得款項用途變動的公告(「**2026年公告**」)；及(iv)本公司日期為2026年8月12日有關所得款項用途變動的補充公告所載的所得款項擬定用途使用。下表載列截至2026年6月30日及於2026年公告日期全球發售⁽¹⁾所得款項淨額用途的情況：

		2023年公告 所披露原定 用途的 所得款項 淨額	經修訂 擬定用途 所得款項 淨額	截至2026年 1月1日 未動用 所得款項 淨額	截至2026年 6月30日止 六個月 所得款項 淨額的 實際用途 (百萬港元)	截至 2026年 6月30日 已動用 所得款項 淨額	截至2026年 6月30日及 於2026年 公告日期 未動用的 原定用途 所得款項 淨額	於2026年 公告日期 未動用的 經修訂 擬定用途 所得款項 淨額	經更新 未動用 結餘的 時間表
2023年公告所披露 所得款項淨額的 原定用途	所得款項淨額的 經修訂擬定用途						所得款項 淨額	所得款項 淨額	
戰略收購或投資物業管理 公司及 市場拓展	戰略收購或投資物業 管理公司及 市場拓展	217.1	251.4	5.7	-	211.4	5.7	40.0	2029年 年底前
以現金股息方式向 股東分派	以現金股息方式向 股東分派	182.8	182.4	0.4	-	182.4	0.4	-	2029年 年底前
發展智慧社區及提升我們 的資訊科技系統	發展智慧社區	57.1	16.0	46.1	-	11.0	46.1	5.0	2029年 年底前
升級內部系統		16.0	3.2	12.8	-	3.2	12.8	-	
發展智慧社區		41.1	12.8	33.3	-	7.8	33.3	5.0	

管理層討論與分析

		2023年公告 所披露原定 用途的 所得款項 淨額	經修訂 擬定用途 所得款項 淨額	截至2026年 1月1日 未動用 所得款項 淨額	截至2026年 6月30日止 六個月 所得款項 淨額的 實際用途 (百萬港元)	截至 2026年 6月30日 已動用 所得款項 淨額	截至2026年 6月30日及 於2026年 公告日期 未動用的 原定用途 所得款項 淨額	於2026年 公告日期 未動用的 經修訂 擬定用途 所得款項 淨額	經更新 未動用 結餘的 時間表
2023年公告所披露 所得款項淨額的 原定用途	所得款項淨額的 經修訂擬定用途								
實施「五才」戰略及 其他員工開支	實施「五才」戰略及 其他員工開支	57.1	35.4	27.3	0.6	30.4	26.7	5.0	2029年 年底前
一般業務運營及 營運資金	一般業務運營及 營運資金	57.1	86.0	-	-	57.1	-	28.9	2029年 年底前
總計		571.2	571.2	79.5	0.6	492.3	78.9	78.9	

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2026年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。本公司已採納企業管治守則作為其管治守則。於截至2026年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2026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，即周銳女士(主席)、程鵬先生及楊熙先生(周銳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。

於2026年8月26日，由孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生組成的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2026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

- (i) 金純剛先生自2026年1月26日起辭任執行董事。
- (ii) 王松先生自2026年1月26日起獲委任為執行董事。
- (iii) 孫靜女士自2026年9月11日起辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。
- (iv) 周銳女士自2026年9月11日起獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年1月26日及2026年9月11日之公告。

除上文所披露者外，於截至2026年6月30日止六個月及直至本中期報告日期，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2026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14,997,500股股份，總代價約為人民幣2.7百萬元。於截至2026年6月30日止六個月，概無根據股份獎勵計劃授出或歸屬的股份獎勵，且截至2026年6月30日，受託人持有63,580,000股股份。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2026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(包括出售庫存股份(如有))。截至2026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2026年6月30日本集團全球發售所得款項用途詳情載於本中期報告「管理層討論與分析—所得款項用途」一節。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

截至2026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%
龍哈	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	10,511,250	0.83%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.05%

其他資料

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的股份數目除以截至2026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) 股份以龍哈先生全資擁有的龙哈管理的名義登記。因此，龍哈先生被視為於龙哈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，佔截至2026年6月30日已發行股份數目約40.66%。
- (6) 所述所有權益均為好倉。

2. 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	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，截至2026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條記錄於須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須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

截至2026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 ⁽⁹⁾	佔本公司權益的 概約百分比 ⁽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%
世家集團 ⁽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%
鉅願有限公司 ⁽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%
景至有限公司 ⁽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%
交通銀行信託有限公司 ⁽⁸⁾	受託人	63,580,000	5.03%

附註：

(1) 百分比指擁有權益的股份數目除以截至2026年6月30日本公司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截至2026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。

其他資料

- (4) 景至有限公司於105,600,000股股份中擁有權益，其分別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有限公司持有的105,600,000股股份中擁有權益。
- (5) 鉅願有限公司於158,400,000股股份中擁有權益，其分別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有限公司持有的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) 交通銀行信託有限公司為股份獎勵計劃的受託人。截至2026年6月30日，其以信託方式持有63,580,000股股份。
- (9) 所述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，截至2026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4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。

其他資料

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2026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2026年1月1日及2026年6月30日，根據購股權計劃可供進一步授出的購股權總數為100,000,000份，佔本公司截至2026年1月1日及2026年6月30日已發行股本的約7.9%，而本公司尚未採納服務提供者分項限額。

股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納股份獎勵計劃，以表彰若干合資格參與者（定義見本公司日期為2021年5月10日的公告）的貢獻，並向彼等提供鼓勵以挽留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。

股份獎勵計劃將自2021年5月10日起計十年期間內有效，於本中期報告日期，尚餘有效期為4年8個月。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）獎勵股份後將導致董事會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2026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2026年6月30日，僱員股份信託持有63,580,000股股份，佔本公司截至2026年6月30日已發行股本的約5.0%。

截至2026年1月1日及2026年6月30日，根據股份獎勵計劃可供進一步授出的獎勵股份總數分別為48,582,500股及63,580,000股，分別佔本公司截至2026年1月1日及2026年6月30日已發行股本的約3.8%及5.0%。

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日已獲告知本公司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**」），以挽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。截至本中期報告日期，本公司已獲雪松集團告知雪松股份獎勵計劃已提前終止。於2021年，雪松集團已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於在採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的所有可供授出的股份，此後概無根據雪松股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。於終止前，雪松集團並無持有任何根據雪松股份獎勵計劃可供授出的股份。

其他資料

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53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」)於2026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計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2026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

2026年8月26日

綜合損益及其他全面收益表

截至2026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	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收益	3	648,483	684,112
銷售成本		(495,326)	(511,864)
毛利		153,157	172,248
其他收入淨額	4	8,744	10,857
銷售開支		(5,750)	(10,317)
行政開支		(74,371)	(77,894)
貿易應收款項的減值虧損		(39,780)	(43,865)
融資成本	5(a)	(9,400)	(2,524)
聯營公司溢利減虧損		(285)	(369)
應佔合營企業虧損		(56)	—
除稅前溢利	5	32,259	48,136
所得稅	6	(4,910)	(8,543)
期內溢利		27,349	39,593

第31至53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2026年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣(「人民幣」)列示)

		截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2026 年 人民幣千元	2025 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)		(296)	(600)
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		(2,649)	(684)
期內其他全面收益		(2,945)	(1,284)
期內全面收益總額			
		24,404	38,309
下列人士應佔溢利：			
本公司權益股東		20,954	28,240
非控股權益		6,395	11,353
期內溢利		27,349	39,593
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		18,009	26,956
非控股權益		6,395	11,353
期內全面收益總額		24,404	38,309
每股盈利	7		
基本(人民幣元)		0.0221	0.0231
攤薄(人民幣元)		0.0156	0.0170

第31至53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2026年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於 2026年 6月30日 人民幣千元	於 2025年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		10,780	13,866
物業及設備		24,716	30,762
使用權資產	13	12,402	13,027
無形資產		27,940	30,542
商譽		91,603	91,603
於合營企業的權益		—	25
於聯營公司的權益		3,175	3,430
其他金融資產		1,696	2,090
其他非流動資產		—	3,000
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的金融資產	9(a)	17,327	17,327
按攤銷成本計量的其他金融資產		10,069	—
遞延稅項資產		88,630	81,615
		288,338	287,287
流動資產			
存貨		1,276	1,216
貿易及其他應收款項	8	589,526	564,743
其他流動資產		6,533	226
按公平值計入損益計量的金融資產	9(a)	273,190	267,465
受限制現金	10	17,394	19,758
現金及現金等價物	10	413,366	437,172
		1,301,285	1,290,580
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	436,541	431,084
合約負債		299,343	320,874
銀行貸款		200	480
租賃負債		379	372
其他金融負債	9(b)	221,380	212,060
即期稅項		9,937	7,300
		967,780	972,170
流動資產淨值		333,505	318,410
總資產減流動負債		621,843	605,697

第31至53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2026年6月30日 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於 2026年 6月30日 人民幣千元	於 2025年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		1,887	1,975
遞延稅項負債		3,984	5,210
		5,871	7,185
資產淨值		615,972	598,512
資本及儲備			
股本	12(b)	2	2
儲備		552,724	537,385
本公司權益股東應佔總權益		552,726	537,387
非控股權益		63,246	61,125
權益總額		615,972	598,512

已於2026年8月26日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶
董事

朱莉
董事

第31至53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2026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								總計	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	人民幣千元
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	52,124	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	11,353	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	11,353	38,309
就上一年度批准之股息	12(a)	-	(39,797)	-	-	-	-	-	-	(39,797)	(2,636)	(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	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	61,384	667,385
於2026年1月1日結餘		2	420,053	(20,102)	(66,442)	48,211	9,029	(5,932)	152,568	537,387	61,125	598,512
截至2026年6月30日止六個月之權益變動：												
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	20,954	20,954	6,395	27,349
期內其他全面收益		-	-	-	-	-	(2,649)	(296)	-	(2,945)	-	(2,945)
全面收益總額		-	-	-	-	-	(2,649)	(296)	20,954	18,009	6,395	24,404
就上一年度批准之股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,392)	(3,392)
股份獎勵計劃收購股份	12(c)	-	-	(2,670)	-	-	-	-	-	(2,670)	-	(2,670)
出售一間附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(490)	(490)
非控股股東撤資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(392)	(392)
於2026年6月30日結餘		2	420,053	(22,772)	(66,442)	48,211	6,380	(6,228)	173,522	552,726	63,246	615,972

第31至53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2026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	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營活動		
經營活動所得／(所用)現金	1,207	(44,379)
已付所得稅	(10,417)	(16,682)
經營活動所用現金淨額	(9,210)	(61,061)
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	3,918	28,646
已收利息	603	2,812
出售其他流動資產所得款項	2,597	—
出售物業及設備所得款項	173	738
出售使用權資產所得款項	475	490
出售附屬公司的現金流出淨額	(26)	—
購買按攤銷成本計量的其他金融資產	(10,000)	—
購置物業及設備	(2,822)	(2,287)
向聯營公司注資	—	(66)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(5,082)	30,333
融資活動		
非控股權益注資	—	543
銀行貸款所得款項	200	170
已付附屬公司非控股股東溢利分派	(3,392)	(2,636)
收購本公司股份	(2,670)	(363)
償還銀行貸款	(480)	—
非控股股東因減資而退出	(392)	—
已付租賃租金的資本部分	(94)	(91)
已付租賃租金的利息部分	(31)	(34)
已付利息	(6)	—
融資活動所用現金淨額	(6,865)	(2,411)
現金及現金等價物減少淨額	(21,157)	(33,139)
於1月1日的現金及現金等價物	437,172	439,021
匯率變動的影響	(2,649)	(1,289)
於6月30日的現金及現金等價物	413,366	404,593
10		

第31至53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

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

1 編製基準

第一服务控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「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2025年年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟預計於2026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2025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隨附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2026年8月26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2025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合併財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項於本會計期間首次生效的國際財務報告準則會計準則修訂本。其中，僅國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第7號金融工具：披露的修訂本 — 金融工具分類及計量的修訂與本集團的財務報表有關。採納該等修訂本對本集團於所示期間的綜合財務報表並無重大影響。

本集團概無應用尚未於當前會計期間生效的任何新準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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2026年及2025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

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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2026年及2025年6月30日止六個月進行資源分配及表現評估而向其提供的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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	634,296	668,182	16,839	16,653	651,135	684,835
於時間點確認的收益	4,006	4,737	–	1,506	4,006	6,243
可呈報分部收益	638,302	672,919	16,839	18,159	655,141	691,078
按主要產品或服務線分類						
— 物業管理服務	493,792	504,266	–	–	493,792	504,266
— 綠色人居解決方案	61,708	62,620	16,839	18,159	78,547	80,779
— 增值服務	82,802	106,033	–	–	82,802	106,033
可呈報分部收益	638,302	672,919	16,839	18,159	655,141	691,078

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
可呈報分部溢利	29,356	44,893	3,226	1,626	32,582	46,519
利息收入	325	433	2	3	327	436
利息開支	44	60	192	261	236	321
期內折舊及攤銷	6,040	5,972	253	307	6,293	6,279
貿易應收款項的減值虧損	41,301	44,052	(1,521)	(187)	39,780	43,865
於6月30日/12月31日						
可呈報分部資產	1,271,466	1,263,375	73,864	68,637	1,345,330	1,332,012
可呈報分部負債	735,439	747,684	82,660	80,202	818,099	827,886

(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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	655,141	691,078
撇銷分部之間收益	(6,658)	(6,966)
合併收益	648,483	684,112

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
可呈報分部溢利		
可呈報分部溢利	32,582	46,519
未分配總部及公司除稅前(開支)/收入淨額	(323)	1,617
合併除稅前溢利	32,259	48,136
資產		
可呈報分部資產	1,345,330	1,332,012
未分配總部及公司資產	627,616	634,399
對銷分部之間結餘	(383,323)	(388,544)
合併資產總值	1,589,623	1,577,867
負債		
可呈報分部負債	818,099	827,886
未分配總部及公司負債	221,220	211,909
對銷分部之間結餘	(65,668)	(60,440)
合併負債總額	973,651	979,355

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

4 其他收入淨額

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
利息收入		598	2,812
政府補助	(i)	4,670	4,790
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額		75	340
投資物業的公平值虧損		(3,086)	(271)
按公平值計入損益計量的金融資產的估值收益淨額		9,568	4,150
租賃收入		564	808
出售其他流動資產虧損淨額		(1,882)	—
出售物業及設備虧損淨額		(408)	(341)
出售使用權資產虧損淨額		(342)	(241)
申索及罰款		(1,635)	(911)
其他		622	(279)
		8,744	10,857

附註：

(i) 政府補助指多個中國政府部門發放的補貼。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

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
租賃負債利息	44	51
銀行貸款利息	6	—
其他應付款項利息	30	35
其他金融負債價值變動	9,320	2,438
	9,400	2,524

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	2,602	2,647
折舊費用		
— 自有物業及設備	3,384	3,347
— 使用權資產	307	285
	3,691	3,632
存貨成本	626	3,611
與短期租賃有關的經營租賃開支	702	640

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期內撥備	13,054	16,881
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(8,144)	(8,338)
	4,910	8,543

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2025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

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2026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20,954,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣22,148,000元）及已發行普通股的加權平均數948,668,000股（截至2025年6月30日止六個月：959,831,000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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
普通權益股東應佔溢利	20,954	28,240
已發行代價股份的影響 (附註9(b)(ii))	—	(6,092)
普通權益股東應佔溢利 (基本)	20,954	22,148

(ii) 普通股加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2026年 股份數目 千股	2025年 股份數目 千股
於1月1日的已發行普通股	1,264,000	1,264,000
僱員股份信託所持有股份的影響	(51,332)	(40,169)
賣出已發行代價股份認沽期權的影響 (附註9(b)(ii))	(264,000)	(264,000)
於6月30日的加權平均普通股數目	948,668	959,831

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

7 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

截至2026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30,274,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣24,586,000元)及普通股加權平均股數1,942,751,000股(截至2025年6月30日止六個月：1,442,009,000股普通股)計算，計算如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
普通權益股東應佔溢利(基本)	20,954	22,148
已發行其他金融負債價值變動的稅後影響(附註5(a))	9,320	2,438
普通權益股東應佔溢利(攤薄)	30,274	24,586

(ii) 加權平均普通股數目(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 股份數目 千股	2025年 股份數目 千股
於6月30日的加權平均普通股數目(基本)	948,668	959,831
賣出已發行代價股份認沽期權的紅利部分	994,083	482,178
於6月30日的加權平均普通股數目(攤薄)	1,942,751	1,442,009

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

8 貿易及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項	712,663	647,170
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(314,181)	(274,886)
	398,482	372,284
來自關聯方的貿易應收款項	162,658	166,241
減：預期信貸虧損撥備	(141,735)	(144,949)
	20,923	21,292
貿易應收款項總額	419,405	393,576
預付款項	29,002	38,963
代表業主支付費用	43,826	42,746
按金	15,555	14,428
預付增值稅	9,665	9,702
	98,048	105,839
其他應收款項	72,318	65,573
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	(245)	(245)
其他應收款項	72,073	65,328
	589,526	564,743

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

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年內	288,015	274,576
1至2年	77,803	67,446
2至3年	24,499	24,885
3至4年	9,751	11,167
4至5年	9,292	9,001
5年以上	10,045	6,501
	419,405	393,576

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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025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)	17,327	17,327
流動資產			
理財產品		51,810	55,405
按公平值計入損益計量的權益工具	(ii)	221,380	212,060
		273,190	267,465
		290,517	284,792

(b) 其他金融負債

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
其他金融負債	(ii)	221,380	212,060

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

9 按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融負債(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(「**購股權期**」)行使認購權，要求本公司向賣方出售所有銷售股份，代價將透過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，要求賣方從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。

於2025年9月5日，本公司與賣方訂立股息豁免契據，據此，本公司將豁免目標公司宣派的所有股息，而賣方將豁免本公司就購股權期間宣派的所有股息。因此，賣方於截至2025年12月31日止年度應收本公司2023年及2024年股息合共人民幣16,214,000元已獲豁免，並確認為來自非控股權益的資本貢獻，該等事項屬非現金交易。目標公司於報告期內並無宣派股息。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

10 現金及現金等價物

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
手頭現金		186	43
銀行現金		430,574	456,887
減：受限制現金	(i)	(17,394)	(19,758)
		413,366	437,172

附註：

- (i) 於2026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3,223,000元(2025年12月31日：人民幣6,118,000元)，用於購買或認購根據股份獎勵計劃(「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12,537,000元(2025年12月31日：人民幣12,195,000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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	178,076	163,098
應付關聯方款項	7,050	7,074
應付其他稅項及支出	31,287	30,056
應計工資及其他福利	27,308	42,509
按金	58,408	62,107
應付股息	—	45
代表業主收取款項	95,376	85,907
其他應付款項及應計費用	39,036	40,288
	436,541	431,084

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

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
1年內	131,004	113,652
1至2年	9,782	15,328
2至3年	5,955	7,040
3年以上	31,335	27,078
	178,076	163,098

12 股本、儲備及股息

(a) 股息

截至2026年6月30日止六個月，並無就截至2025年12月31日止年度向本公司權益股東宣派末期股息(截至2025年6月30日止六個月：每股3.40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)，並已於2025年9月9日悉數派付。

本公司董事不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

	於2026年6月30日		於2025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2025年1月1日、2025年12月31日、 2026年1月1日及2026年6月30日	1,264,000,000	1,756	1,264,000,000	1,756

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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2026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
2026年4月	2,362,500	0.19	0.16	369
2026年5月	4,385,000	0.18	0.15	654
2026年6月	8,250,000	0.27	0.18	1,647
	14,997,500			2,670

僱員股份信託的受託人將在歸屬後將本公司股份過戶給員工。於2026年6月30日，僱員股份信託持有63,580,000股(2025年12月31日：48,582,500股)股份，且並無股份已授出及歸屬。

13 使用權資產

於2026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10,491,000元(2025年12月31日：人民幣10,919,000元)及人民幣1,911,000元(2025年12月31日：人民幣2,108,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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2026年 6月30日 的公平值 人民幣千元	於2026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)	1,696	—	—	1,696
按公平值計入損益計量的金融資產				
一 理財產品	51,810	—	51,810	—
一 按公平值計入損益計量的 權益工具 — 流動	221,380	—	—	221,380
一 按公平值計入損益計量的 權益工具 — 非流動	17,327	—	—	17,327

	於2025年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2025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)	2,090	—	—	2,090
按公平值計入損益計量的金融資產				
一 理財產品	55,405	—	55,405	—
一 按公平值計入損益計量的 權益工具 — 流動	212,060	—	—	212,060
一 按公平值計入損益計量的 權益工具 — 非流動	17,327	—	—	17,327

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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)

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	加權平均值／範圍
指定按公平值計入其他全面 收益的權益工具	市場方法	缺乏市場流動性的貼現	33.8% (2025年：33.8%)
按公平值計入損益計量的 權益工具 — 流動	市場方法	缺乏市場流動性的貼現	24.0% (2025年：24.0%)
按公平值計入損益計量的 權益工具 — 非流動	資產法	投資物業的每平方米 市價	人民幣10,092元至 人民幣46,788元 (2025年：人民幣10,092元 至人民幣46,788元)

指定按公平值計入其他全面收益的權益工具的公平值採用可比較上市公司的每筆銷售的企業價值釐定，並就缺乏市場流動性的貼現作出調整。公平值計量與缺乏市場流動性的貼現呈負相關。於2026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的貼現減少／增加1%，則本集團之其他全面收益增加／減少人民幣26,000元(2025年：人民幣32,000元)。

按公平值計入損益計量的權益工具的公平值採用可比較上市公司的每EBITDA的企業價值釐定，並就缺乏市場流動性的貼現作出調整。公平值計量與缺乏市場流動性的貼現呈負相關。

於2026年6月30日及2025年12月31日，按公平值計入損益計量的非流動權益工具的公平值乃採用經調整投資物業以反映公平值的企業價值釐定，而該公平值乃根據地點、交通、樓齡、質素、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

14 金融工具的公平值計量(續)

(a) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公平值計量的資料(續)

該等第三層公平值計量之結餘於期內變動如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具：		
於1月1日	2,090	5,102
期內／年內於其他全面收益確認的未變現虧損淨額	(394)	(3,012)
於6月30日／12月31日	1,696	2,090
按公平值計入損益計量的權益工具：		
於1月1日	229,387	221,344
期內／年內於損益確認的未變現收益淨額	9,320	8,043
於6月30日／12月31日	238,707	229,387
期內／年內計入於報告期間末持有資產之損益的總收益	9,320	8,043

本集團持有作戰略用途的股本證券重新計量產生之任何收益或虧損於其他全面收益中的公平值儲備(不可撥回)確認。出售該等股本證券時，於其他全面收益中之累計金額直接轉撥至保留盈利。

(b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2026年6月30日及2025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

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

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	
	2026年 人民幣千元	2025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	870	478
— 張雷先生共同控制的公司	—	566

(b) 與關聯方的結餘

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025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		114,249	117,431
— 張雷先生共同控制的公司		48,409	48,810
	(ii)	162,658	166,241
應付下列各方款項：			
— 張雷先生控制的公司		6,948	6,972
— 張雷先生共同控制的公司		102	102
		7,050	7,074

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

15 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘(續)

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
合約負債：		
— 張雷先生控制的公司	6,373	7,630

* 於2026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2026年6月30日就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣141,735,000元(2025年12月31日：人民幣144,949,000元)。

16 截至2026年6月30日止六個月已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

多項修訂及新訂準則尚未於2026年1月1日開始的年度期間強制生效。允許提早應用；然而，本集團在編製本中期財務報告時並未提早採納任何新訂或經修訂準則。

下文更新上一份年度財務報表中提供有關國際財務報告準則第18號潛在影響的資料，該準則獲採納後可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，並於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間首次生效。

國際財務報告準則第18號引入了財務報表呈列及披露的新規定，包括損益表中的新類別及已界定小計、加強資料匯總及分類的要求，以及有關管理層界定的績效指標的具體披露。本集團正在評估首次應用國際財務報告準則第18號將對綜合財務報表產生的預期影響。

本集團預期採納國際財務報告準則第18號不會改變本集團的資產淨值或純利。然而，預期會影響本集團綜合損益表及相關附註披露的呈列。根據迄今已進行的工作，本集團對首次應用國際財務報告準則第18號預期影響的評估概述如下。隨著本集團繼續執行工作，該評估仍可能發生變化。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

16 截至2026年6月30日止六個月已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響(續)**國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露(續)****(a) 損益表的結構**

國際財務報告準則第18號規定實體須在損益表中將收入及開支分類為指定類別，包括經營、投資及融資類別。其亦規定實體須呈列兩個新界定的小計，即「經營溢利」及「扣除融資及所得稅前的損益」。經營溢利小計預期將有別於本集團目前呈列的經營溢利小計。根據迄今已進行的工作，本集團亦預期綜合損益表將有以下變動：

- 利息收入、按公平值計入損益計量的金融資產淨收益及投資物業收益與開支(目前於本集團其他收入淨額小計中呈列)，以及應佔聯營公司及合營企業的溢利減虧損，預期將分類至投資類別。分類至投資類別的收入及開支，連同「經營溢利」小計，將構成新的「扣除融資及所得稅前的損益」小計；
- 本集團正在評估目前計入融資成本項目的收入及開支的分類，並預期此項目將在融資類別中分類為「僅因籌集融資而產生的負債的收入及開支」及「其他負債的利息開支」；
- 本集團須評估匯兌差額的分類，有關差額與產生差額項目的收入及開支歸入同一類別，除非這樣做會涉及產生不必要的成本或努力；及
- 本集團目前按功能呈列經營開支。本集團正在評估，其目前的呈列方式或按性質及功能混合呈列的方式，何種方式能提供國際財務報告準則第18號下有關經營開支的最實用結構化概要。倘本集團繼續按功能呈列一項或多項經營開支項目，則有關按性質劃分的五項特定開支之資料將在財務報表的單項附註中提供。

(b) 管理層界定的表現指標(「管理層界定的表現指標」)

管理層界定的表現指標是財務報表之外的公開通訊中所使用的收入及開支小計，旨在向使用者傳達管理層對實體整體財務表現某一方面的觀點。本集團正在制定用於確定公開通訊的流程，並評估該等通訊中呈報的其他計量指標是否符合管理層界定的表現指標的定義。

本集團須在財務報表的單項附註中披露有關管理層界定的表現指標的具體資料。本集團採納國際財務報告準則第18號後披露的管理層界定的表現指標，將根據本集團就同一報告期間發佈的公開通訊釐定。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

16 截至2026年6月30日止六個月已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響(續)

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露(續)

(c) 匯總及分類的原則

國際財務報告準則第18號強化了財務報表(包括主要財務報表及附註)中有關資料分類方式的原則。其亦引入了有關歸類與闡述主要財務報表中呈列或附註中披露的項目之指引。

本集團一直貫徹應用根據相似與相異特徵匯總及分類項目的原則。本集團亦正在評估目前在主要財務報表及附註中歸類為「其他」的項目，並預期在重要資料可能被掩蓋的情況下使用提供更多資料的分類。

國際財務報告準則第18號亦對國際會計準則第7號現金流量表作出了相應修訂。本集團正在評估該等修訂的影響，包括在使用間接法呈列經營現金流量時，須使用新界定的經營溢利小計作為現金流量表的起點，以及利息及股息現金流量分類的規定。

應用國際財務報告準則第18號的實際影響可能會發生變化，因為本集團在首次應用日期前會繼續評估新規定並最終確定其呈報流程、控制及會計政策的任何變更。

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，並已於2026年6月18日註銷；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》；
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外及僅就本中期報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。「中國的」應據此解釋；
「本公司」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；
「董事」	指	本公司董事；
「第一人居」	指	第一摩碼人居环境科技(北京)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；
「龙晗管理」	指	龙晗管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM，並與之並行運作；
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程；
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「報告期間」	指	截至2026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；

釋義

「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」及「主要股東」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。