

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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)

截至2025年6月30日止六個月之 未經審核中期業績公告

摘要

- 截至2025年6月30日止六個月的收益為人民幣684.1百萬元，與2024年同期的人民幣658.6百萬元相比增加約3.9%。其中，物業管理服務收益為人民幣504.0百萬元，同比增長約7.2%；增值服務收益為人民幣106.0百萬元，同比減少約4.8%。
- 截至2025年6月30日止六個月的毛利為人民幣172.2百萬元，與2024年同期的人民幣約180.9百萬元相比減少約4.8%。
- 截至2025年6月30日止六個月的毛利率約為25.2%。其中，物業管理服務的毛利率約為24.3%，增值服務的毛利率約為30.6%。
- 截至2025年6月30日止六個月的溢利為人民幣39.6百萬元，與2024年同期的人民幣47.3百萬元相比減少約16.3%。剔除貿易應收款項及合約資產的減值虧損，截至2025年6月30日止六個月的核心溢利為人民幣83.5百萬元，同比減少約0.9%。
- 截至2025年6月30日，本集團在管總建築面積（「總建築面積」）約為74.1百萬平方米，同比增長約0.2%，其中約71.8%來自第三方。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%，其中約71.2%來自第三方。

第一服务控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至2024年6月30日止六個月的比較數字。

於本公告內，「我們」及「第一服务控股」指本公司，如文義另有所指，則指本集團。

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)

		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
收益	3	684,112	658,565
銷售成本		<u>(511,864)</u>	<u>(477,699)</u>
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		<u>(369)</u>	<u>(377)</u>
除稅前溢利	5	48,136	60,979
所得稅	6	<u>(8,543)</u>	<u>(13,649)</u>
期內溢利		<u>39,593</u>	<u>47,330</u>

截至6月30日止六個月
附註 2025年 2024年
人民幣千元 人民幣千元

期內其他全面收益(扣除稅項及重新
分類調整後)

不會重新分類至損益的項目：

按公平值計入其他全面收益

(「按公平值計入其他全面收益」)計量
的股本投資—公平值儲備變動淨額
(不可撥回)

(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

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		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		18,007	16,500
遞延稅項資產		81,982	73,791
		<u>377,584</u>	<u>374,910</u>
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		273,392	299,055
受限制現金		16,137	14,968
現金及現金等價物		404,593	439,021
		<u>1,313,190</u>	<u>1,309,532</u>

		於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	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		207,282	204,844
即期稅項		12,961	12,762
		<u>1,014,931</u>	<u>1,004,209</u>
流動資產淨值		<u>298,259</u>	<u>305,323</u>
總資產減流動負債		<u>675,843</u>	<u>680,233</u>
非流動負債			
租賃負債		2,267	2,347
遞延稅項負債		6,191	6,557
		<u>8,458</u>	<u>8,904</u>
資產淨值		<u>667,385</u>	<u>671,329</u>
資本及儲備			
股本	10(b)	2	2
儲備		<u>605,999</u>	<u>619,203</u>
本公司權益股東應佔總權益		606,001	619,205
非控股權益		<u>61,384</u>	<u>52,124</u>
權益總額		<u>667,385</u>	<u>671,329</u>

未經審核中期業績附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

1 編製基準

未經審核中期業績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。

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業績公告並無重大影響。

本集團概無應用尚未於當前會計期間生效的任何新準則或經修訂準則。

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。

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。

	第一物業		第一人居		總計	
截至6月30日 止六個月	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	<u>4,737</u>	<u>6,183</u>	<u>1,506</u>	<u>6,567</u>	<u>6,243</u>	<u>12,750</u>
可呈報分部收益	<u>672,919</u>	<u>640,611</u>	<u>18,159</u>	<u>24,640</u>	<u>691,078</u>	<u>665,251</u>
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	<u>106,033</u>	<u>111,396</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>106,033</u>	<u>111,396</u>
可呈報分部收益	<u>672,919</u>	<u>640,611</u>	<u>18,159</u>	<u>24,640</u>	<u>691,078</u>	<u>665,251</u>

	第一物業		第一人居		總計	
截至6月30日 止六個月	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

截至6月30日止六個月
2025年 2024年
人民幣千元 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	<u>48,136</u>	<u>60,979</u>
---------	---------------	---------------

於2025年 於2024年
6月30日 12月31日
人民幣千元 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	<u>(392,806)</u>	<u>(392,422)</u>

合併資產總值	<u>1,690,774</u>	<u>1,684,442</u>
--------	------------------	------------------

於2025年 於2024年
6月30日 12月31日
人民幣千元 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	<u>(58,476)</u>	<u>(56,663)</u>

合併負債總額	<u>1,023,389</u>	<u>1,013,113</u>
--------	------------------	------------------

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)
		<u>10,857</u>	<u>11,559</u>

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。

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	—
	<u>2,524</u>	<u>81</u>

(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

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。

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	2024年
	人民幣千元	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)	—
	<u>22,148</u>	<u>37,284</u>

(ii) 普通股加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	股份數目	股份數目
	千股	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)	—
	<u>959,831</u>	<u>1,030,954</u>

(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))	<u>2,438</u>
普通權益股東應佔溢利(攤薄)	<u><u>24,586</u></u>

(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	<u>482,178</u>
於6月30日的加權平均普通股數目(攤薄)	<u><u>1,442,009</u></u>

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)
	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。

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
	<u>438,402</u>	<u>401,683</u>

9 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
	<u>485,247</u>	<u>458,334</u>

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

於各報告期末，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
	<u>184,445</u>	<u>174,346</u>

10 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

	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	—	—	264,000,000	375
	<u>1,264,000,000</u>	<u>1,756</u>	<u>1,264,000,000</u>	<u>1,756</u>

(c) 僱員股份信託

於2021年5月10日，本公司董事會(「董事會」)決議採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，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股份獎勵計劃向合資格人士(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	<u>1,245,000</u>	<u>0.33</u>	<u>0.30</u>	<u>363</u>

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。

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。

第一服務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。

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。

展望

2025年上半年，第一服務控股沿循「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、為本公司股東（「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，第一服務控股將始終以「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		在管項目數目	在管總建築面積		合約項目數目	合約總建築面積		在管項目數目	在管總建築面積		
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
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

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						2024年					
	合約 項目 數目	合約總建築面積		在管 項目 數目	在管總建築面積		合約 項目 數目	合約總建築面積		在管 項目 數目	在管總建築面積	
		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%
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(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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%。

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。

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	<u>74,170</u>	<u>100.0</u>	<u>77,218</u>	<u>100.0</u>

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。

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。

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(「大連亞航」)及青島洛航企業管理有限公司(「青島洛航」)收購事項，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股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市有關的股份(「**股份**」)的全球發售(「**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%。

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日後及直至本公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。

重大收購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收購及出售。此外，除本公司日期為2020年10月12日的招股章程(「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，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2025年4月30日刊發本集團截至2024年12月31日止年度的經審計財務報表以來，本集團的業務無重大變動。

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年底前
以現金股息方式向股東 分派	32.0	182.8	139.4	43.4	2026年底前
發展智慧社區及提升 我們的資訊科技系統	10.0	57.1	11.0	46.1	2026年底前

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
升級內部系統	2.8	16.0	3.2	12.8	2026年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	7.8	33.3	2026年底前
實施「五才」戰略及其他 員工開支	<u>10.0</u>	<u>57.1</u>	<u>28.9</u>	<u>28.2</u>	2026年底前
一般業務運營及營運 資金	<u>10.0</u>	<u>57.1</u>	<u>57.1</u>	<u>-</u>	-
總計	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>571.2</u></u>	<u><u>447.8</u></u>	<u><u>123.4</u></u>	

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。

約整

本公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。

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，在企業管治守則的修訂(「**新企業管治守則**」)於2025年7月1日生效前，本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載之《企業管治守則》(「**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》(「**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。

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，本公司已委託本公司於2021年5月10日採納的股份獎勵計劃(「**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，佔本公司於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，佔本公司於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日及截至本公告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

審核委員會及審閱財務報表

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並遵照企業管治守則訂明其書面職權範圍。截至本公告日期，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。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstservice.hk)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告將適時發送予股東並於上述網站登載。

承董事會命
第一服務控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2025年8月28日

於本公告日期，執行董事為劉培慶先生、金純剛先生及朱莉女士，非執行董事為張鵬先生、龍晗先生及王子鳴先生，以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生。