

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12月31日止年度之 全年業績公告

摘要

- 截至2025年12月31日止年度的收益為人民幣1,341.2百萬元，與截至2024年12月31日止年度的人民幣1,327.0百萬元相比增加約1.1%。
- 截至2025年12月31日止年度的毛利為人民幣289.2百萬元，與截至2024年12月31日止年度的人民幣309.7百萬元相比減少約6.6%。
- 截至2025年12月31日止年度的毛利率為21.6%，同比下降約1.7個百分點。其中，物業管理服務的毛利率為20.5%，增值服務的毛利率為26.8%，綠色人居解決方案的毛利率為21.3%。
- 截至2025年12月31日止年度的虧損為人民幣39.9百萬元，對比截至2024年12月31日止年度的虧損人民幣6.3百萬元。截至2025年12月31日止年度的核心經營利潤(剔除貿易應收款項及合約資產減值虧損及商譽減值虧損的影響)為人民幣112.8百萬元，而截至2024年12月31日止年度的核心經營利潤為人民幣141.9百萬元。

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12月31日止年度之經審核綜合業績連同2024年的比較數字。

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12月31日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

| | | 2025年 附註 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|----------------------|---|--------------------|--------------------|
| 收益 | 3 | 1,341,167 | 1,326,976 |
| 銷售成本 | | <u>(1,051,922)</u> | <u>(1,017,297)</u> |
| 毛利 | | <u>289,245</u> | <u>309,679</u> |
| 其他收入淨額 | 4 | 20,082 | 6,296 |
| 銷售開支 | | (16,714) | (20,320) |
| 行政開支 | | (160,106) | (173,188) |
| 貿易應收款項及合約資產的 減值虧損 | | (64,429) | (148,189) |
| 商譽的減值虧損 | | (88,233) | – |
| 使用權資產的減值虧損 | | (681) | – |
| 融資成本淨額 | | (7,366) | 14,671 |
| 應佔聯營公司虧損 | | (654) | (61) |
| 應佔合營企業虧損 | | <u>(148)</u> | <u>–</u> |
| 除稅前虧損 | 5 | (29,004) | (11,112) |
| 所得稅 | 6 | <u>(10,858)</u> | <u>4,839</u> |
| 年內虧損 | | <u>(39,862)</u> | <u>(6,273)</u> |

年內其他全面收益(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」)計量的權益

投資公平值儲備變動淨額(不可撥回) (2,458) (2,513)

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 (2,473) 2,949

年內其他全面收益 (4,931) 436

年內全面收益總額 (44,793) (5,837)

以下應佔年內虧損：

本公司權益股東 (52,406) (12,072)

非控股權益 12,544 5,799

年內虧損 (39,862) (6,273)

下列人士應佔全面收益總額：

本公司權益股東 (57,337) (11,636)

非控股權益 12,544 5,799

年內全面收益總額 (44,793) (5,837)

每股虧損

7

基本(人民幣元) (0.0467) (0.0107)

攤薄(人民幣元) (0.0467) (0.0204)

綜合財務狀況表
於2025年12月31日
(以人民幣呈列)

2025年
附註 人民幣千元 2024年
人民幣千元

非流動資產

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| 投資物業 | | 13,866 | 15,262 |
| 物業及設備 | | 30,762 | 27,409 |
| 使用權資產 | | 13,027 | 13,824 |
| 無形資產 | | 30,542 | 33,441 |
| 商譽 | | 91,603 | 179,836 |
| 於合營企業的權益 | | 25 | 25 |
| 於聯營公司的權益 | | 3,430 | 4,220 |
| 其他金融資產 | | 2,090 | 5,102 |
| 其他非流動資產 | | 3,000 | 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 | | 17,327 | 16,500 |
| 遞延稅項資產 | | 81,615 | 73,791 |
| | | <u>287,287</u> | <u>374,910</u> |

流動資產

| | | | |
|-----------------|---|------------------|------------------|
| 存貨 | | 1,216 | 1,647 |
| 合約資產 | | – | 342 |
| 貿易及其他應收款項 | 8 | 564,743 | 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 | | 267,465 | 299,055 |
| 受限制現金 | | 19,758 | 14,968 |
| 現金及現金等價物 | | 437,172 | 439,021 |
| | | <u>1,290,580</u> | <u>1,309,532</u> |

2025年 2024年
附註 人民幣千元 人民幣千元

流動負債

| | | | |
|-----------|---|---------|---------|
| 貿易及其他應付款項 | 9 | 431,084 | 458,334 |
| 合約負債 | | 320,874 | 327,961 |
| 銀行貸款 | | 480 | - |
| 租賃負債 | | 372 | 308 |
| 其他金融負債 | | 212,060 | 204,844 |
| 即期稅項 | | 7,300 | 12,762 |

| | | |
|--|----------------|------------------|
| | <u>972,170</u> | <u>1,004,209</u> |
|--|----------------|------------------|

流動資產淨值

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | <u>318,410</u> | <u>305,323</u> |
|--|----------------|----------------|

總資產減流動負債

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | <u>605,697</u> | <u>680,233</u> |
|--|----------------|----------------|

非流動負債

| | | | |
|--------|--|-------|-------|
| 租賃負債 | | 1,975 | 2,347 |
| 遞延稅項負債 | | 5,210 | 6,557 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| | <u>7,185</u> | <u>8,904</u> |
|--|--------------|--------------|

資產淨值

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | <u>598,512</u> | <u>671,329</u> |
|--|----------------|----------------|

資本及儲備

| | | | |
|----|--|---------|---------|
| 股本 | | 2 | 2 |
| 儲備 | | 537,385 | 619,203 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | <u>537,387</u> | <u>619,205</u> |
|--|----------------|----------------|

本公司權益股東應佔總權益

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | <u>61,125</u> | <u>52,124</u> |
|--|---------------|---------------|

非控股權益

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | <u>598,512</u> | <u>671,329</u> |
|--|----------------|----------------|

權益總額

綜合財務報表附註

1. 財務報表編製基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

編製財務報表時所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下列資產均按公平值列賬，如下文所載會計政策所述：

— 投資物業

— 分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產的金融工具

編製符合國際財務報告準則會計準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

本公司及本公司於中國內地境外的附屬公司的功能貨幣為港元（「港元」）。由於本集團的所有業務均由本公司在中國內地設立的附屬公司進行，其功能貨幣為人民幣，故綜合財務報表以人民幣列示。

2. 會計政策變動

本集團已於本會計期間的該等財務報表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，故該修訂本對該等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。

3. 收益及分部報告

就分配資源及評估分部業績而向本集團最高級行政管理人員提供截至2025年及2024年12月31日止年度按收益確認時間分類的客戶合約收益、按主要產品及服務線分類的客戶合約收益以及有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

| | 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 | 1,310,554 | 1,284,290 | 34,990 | 35,780 | 1,345,544 | 1,320,070 |
| 於時間點確認的收益 | 9,133 | 11,857 | 1,520 | 9,853 | 10,653 | 21,710 |
| 可呈報分部收益 | 1,319,687 | 1,296,147 | 36,510 | 45,633 | 1,356,197 | 1,341,780 |
| 按主要產品或服務線分類 | | | | | | |
| — 物業管理服務 | 1,006,218 | 956,789 | — | — | 1,006,218 | 956,789 |
| — 綠色人居解決方案 | 103,535 | 103,607 | 36,510 | 45,633 | 140,045 | 149,240 |
| — 增值服務 | 209,934 | 235,751 | — | — | 209,934 | 235,751 |
| 可呈報分部收益 | 1,319,687 | 1,296,147 | 36,510 | 45,633 | 1,356,197 | 1,341,780 |
| 可呈報分部(虧損)/溢利 | (30,801) | 29,646 | 219 | (44,650) | (30,582) | (15,004) |
| 利息收入 | 718 | 997 | 5 | 10 | 723 | 1,007 |
| 利息開支 | 96 | 75 | 54 | 74 | 150 | 149 |
| 年內折舊及攤銷 | 11,934 | 10,983 | 444 | 453 | 12,378 | 11,436 |
| 貿易應收款項及合約資產的 減值虧損 | 64,661 | 105,094 | (232) | 43,095 | 64,429 | 148,189 |
| 商譽的減值虧損 | 88,233 | — | — | — | 88,233 | — |
| 使用權資產的減值虧損 | 681 | — | — | — | 681 | — |
| 可呈報分部資產 | 1,263,375 | 1,337,032 | 68,637 | 71,451 | 1,332,012 | 1,408,483 |
| 可呈報分部負債 | 747,684 | 774,408 | 80,202 | 82,507 | 827,886 | 856,915 |

可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 收益 | | |
| 可呈報分部收益 | 1,356,197 | 1,341,780 |
| 撇銷分部之間收益 | <u>(15,030)</u> | <u>(14,804)</u> |
| 合併收益 | <u><u>1,341,167</u></u> | <u><u>1,326,976</u></u> |
| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
| 可呈報分部虧損 | | |
| 可呈報分部虧損 | (30,582) | (15,004) |
| 未分配總部及公司除稅前收入淨額 | 1,578 | 3,646 |
| 撇銷分部之間溢利 | <u>-</u> | <u>246</u> |
| 合併除稅前虧損 | <u><u>(29,004)</u></u> | <u><u>(11,112)</u></u> |
| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
| 資產 | | |
| 可呈報分部資產 | 1,332,012 | 1,408,483 |
| 未分配總部及公司資產 | 634,399 | 668,381 |
| 對銷分部之間結餘 | <u>(388,544)</u> | <u>(392,422)</u> |
| 合併資產總值 | <u><u>1,577,867</u></u> | <u><u>1,684,442</u></u> |
| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
| 負債 | | |
| 可呈報分部負債 | 827,886 | 856,915 |
| 未分配總部及公司負債 | 211,909 | 212,861 |
| 對銷分部之間結餘 | <u>(60,440)</u> | <u>(56,663)</u> |
| 合併負債總額 | <u><u>979,355</u></u> | <u><u>1,013,113</u></u> |

4. 其他收入淨額

| | 附註 | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| 利息收入 | (i) | 3,639 | 6,198 |
| 政府補助 | (ii) | 10,578 | 13,089 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產的 變現收益淨額 | | 570 | 1,021 |
| 投資物業的公平值虧損 | | (1,396) | (88) |
| 按公平值計入損益計量的金融資產的 估值溢利／(虧損)淨額 | | 8,330 | (13,261) |
| 出售物業及設備虧損淨額 | | (652) | (105) |
| 出售無形資產虧損淨額 | | – | (555) |
| 出售使用權資產虧損淨額 | | (711) | – |
| 出售一間聯營公司虧損淨額 | | (22) | – |
| 出售項目虧損淨額 | | – | (2,730) |
| 出售附屬公司的收益 | | 3,204 | 159 |
| 租賃收入 | | 439 | 1,979 |
| 或然代價的公平值收益 | | – | 2,505 |
| 申索及罰款 | | (3,013) | (799) |
| 其他 | | (884) | (1,117) |
| | | <u>20,082</u> | <u>6,296</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. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

(a) 融資成本淨額

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|----------|----------------|-----------------|
| 租賃負債利息 | 96 | 75 |
| 其他應付款項利息 | 52 | 74 |
| 銀行貸款利息 | 2 | – |
| 金融負債價值變動 | 7,216 | (14,820) |
| | <u>7,366</u> | <u>(14,671)</u> |

(b) 員工成本

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 薪金、工資及其他福利 | 366,635 | 384,931 |
| 界定供款退休計劃的供款 | 62,221 | 61,416 |
| 終止福利 | 2,941 | 6,604 |
| | <u>431,797</u> | <u>452,951</u> |

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按照當地市政府認同的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

退休計劃供款即時歸屬，本集團並無可用作減少現有供款水平的沒收供款。除上述供款外，本集團概無其他退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 無形資產的攤銷成本 | 5,399 | 5,578 |
| 折舊費用 | | |
| — 自有物業及設備 | 6,395 | 5,493 |
| — 使用權資產 | 584 | 365 |
| | <u>12,378</u> | <u>11,436</u> |
| 與短期租賃有關的經營租賃開支 | 1,421 | 1,589 |
| 核數師薪酬 | | |
| — 審計服務 | 1,760 | 1,760 |
| 存貨成本 | 4,455 | 12,818 |

6. 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項指：

| | 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 年內撥備 | 19,537 | 26,480 |
| 遞延稅項 產生及撥回暫時差額 | (8,679) | (31,319) |
| | <u>10,858</u> | <u>(4,839)</u> |

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計虧損的對賬：

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 除稅前虧損 | (29,004) | (11,112) |
| 除稅前虧損的名義稅項，按有關司法權區 溢利的適用稅率計算 | (7,251) | (2,778) |
| 中國優惠稅率的稅務影響(附註(i)) | (5,417) | (1,301) |
| 海外優惠稅率的稅務影響(附註(ii)) | (394) | (911) |
| 不可扣稅開支的稅務影響 | 23,361 | 787 |
| 未確認稅務虧損之稅務影響 | 945 | 1,638 |
| 稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的稅務影響 | - | 516 |
| 使用過往年度未確認稅務虧損之稅務影響 | (386) | (203) |
| 其他 | - | (2,587) |
| | <u>10,858</u> | <u>(4,839)</u> |

附註：

- (i) 若干附屬公司獲認可為高新技術企業(「高新技術企業」)，並於報告期內可享有優惠所得稅率15%。高新技術企業證書需每三年更新一次。

若干附屬公司獲認定為小型微利企業。於報告期內，符合資格的附屬公司按優惠所得稅率5%納稅。

- (ii) 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。

於報告期內，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%。由於於報告期內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(2024年：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。

(c) 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. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

2025年每股基本虧損乃根據年內本公司權益股東應佔虧損人民幣44,704,000元(2024年：人民幣10,265,000元)(就已發行代價股份的影響作出調整)及已發行普通股加權平均數956,568,000股(2024年：959,877,000股普通股)計算，計算如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔虧損

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|----------------|------------------------|------------------------|
| 普通權益股東應佔虧損 | (52,406) | (12,072) |
| 已發行代價股份的影響 | <u>7,702</u> | <u>1,807</u> |
| 普通權益股東應佔虧損(基本) | <u><u>(44,704)</u></u> | <u><u>(10,265)</u></u> |

(ii) 加權平均普通股數目

| | 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 | (43,432) | (40,123) |
| 已發行代價股份的影響 | - | 168,989 |
| 賣出已發行代價股份認沽期權的影響 | (264,000) | (168,989) |
| | <u>956,568</u> | <u>959,877</u> |
| 於12月31日的加權平均普通股數目 | <u>956,568</u> | <u>959,877</u> |

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團於截至2025年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。由於納入紅利部分會產生反攤薄影響，故並未計入截至2025年12月31日止年度的每股攤薄虧損計算中。截至2024年12月31日止年度每股攤薄虧損乃根據本公司普通權益股東應佔經調整虧損人民幣25,085,000元及普通股加權平均數1,227,581,000股計算，計算如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔虧損(攤薄)

| | 2024年 人民幣千元 |
|------------------|-----------------|
| 普通權益股東應佔虧損(基本) | (10,265) |
| 已發行金融負債價值變動的稅後影響 | <u>(14,820)</u> |
| 普通權益股東應佔虧損(攤薄) | <u>(25,085)</u> |

(ii) 加權平均普通股數目(攤薄)

| | 2024年 股份數目 千股 |
|-----------------------|---------------------|
| 於12月31日的加權平均普通股數目(基本) | 959,877 |
| 賣出已發行代價股份認沽期權的紅利部分 | <u>267,704</u> |
| 於12月31日的加權平均普通股數目(攤薄) | <u>1,227,581</u> |

8. 貿易及其他應收款項

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|----------------------|------------------|----------------|
| 來自第三方的貿易應收款項 | 647,170 | 605,816 |
| 減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備 | (274,886) | (228,043) |
| | 372,284 | 377,773 |
| 來自關聯方的貿易應收款項 | 166,241 | 167,410 |
| 減：預期信貸虧損撥備 | (144,949) | (143,500) |
| | 21,292 | 23,910 |
| 貿易應收款項總額 | 393,576 | 401,683 |
| 預付款項 | 38,963 | 37,789 |
| 代表業主支付費用 | 42,746 | 45,149 |
| 按金 | 14,428 | 14,331 |
| 預付增值稅 | 9,702 | 9,466 |
| | 105,839 | 106,735 |
| 其他應收款項 | 65,573 | 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 | 65,328 | 45,855 |
| | 564,743 | 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。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期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：

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1年內 | 274,576 | 279,437 |
| 1至2年 | 67,446 | 68,116 |
| 2至3年 | 24,885 | 27,257 |
| 3至4年 | 11,167 | 16,646 |
| 4至5年 | 9,001 | 8,562 |
| 5年以上 | 6,501 | 1,665 |
| | <u>393,576</u> | <u>401,683</u> |

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

(b) 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

於報告期內，貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 於1月1日 | 371,543 | 226,888 |
| 已確認信貸虧損 | 64,429 | 147,497 |
| 自合約資產轉入 | 2,319 | — |
| 撇銷 | (16,086) | (2,840) |
| 出售附屬公司的影響 | (2,370) | (2) |
| | <u>419,835</u> | <u>371,543</u> |

9. 貿易及其他應付款項

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 | 163,098 | 174,346 |
| 應付關聯方款項 | 7,074 | 7,408 |
| 應付其他稅項及支出 | 30,056 | 28,773 |
| 應計工資及其他福利 | 42,509 | 46,870 |
| 按金 | 62,107 | 73,451 |
| 應付股息 | 45 | 8,281 |
| 代表業主收取款項 | 85,907 | 74,667 |
| 其他應付款項及應計費用 | 40,288 | 44,538 |
| | <u>431,084</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：

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1年內 | 113,652 | 131,152 |
| 1至2年 | 15,328 | 11,945 |
| 2至3年 | 7,040 | 12,595 |
| 3年以上 | 27,078 | 18,654 |
| | <u>163,098</u> | <u>174,346</u> |

10. 股息

(i) 應付本公司權益股東的本年度股息：

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 報告期末後擬派末期股息每股普通股零港元 (2024年：3.40港仙) | <u>-</u> | <u>39,797</u> |

(ii) 上一財年應佔的應付本公司權益股東股息於年內獲批准及支付。

| | 2025年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 於年內獲批准及支付的上一財年末期股息為 每股3.40港仙(2024年：3.30港仙) | <u>39,797</u> | <u>37,835</u> |

於2024年，為支持本公司發展，張雷先生將2023年的股息人民幣9,985,000元退還予本公司。

於2025年9月5日，本公司與鉑願有限公司及景至有限公司(統稱「賣方」)訂立股息豁免契據，據此，本公司將豁免世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)宣派的所有股息，而賣方將豁免本公司就2024年5月13日後三個年度宣派的所有股息。據此，賣方放棄有權收取本公司2023年及2024年的股息人民幣16,214,000元，股息確認為來自非控股權益的注資，此事項為非現金交易。目標公司於報告期內並無宣派股息。

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年度業績回顧及2026年發展展望。

回顧2025年：於變局中開新局

歲序更替，華章日新。2025年，物業行業正式邁入「增量轉存量、規模轉質量」的深度調整期。市場格局重塑，價值邏輯重構，競爭範式更迭。第一服務控股以「優服務、穩增長、創新能」為戰略錨點，在變革的浪潮中穩紮根基、蓄勢前行，以確定的戰略定力應對不確定的時代風雲。

面對行業深度轉型，我們構建「服務升級—價值創造—AI賦能」的三維戰略框架，立體推進、協同發力，築牢高質量發展根基。本集團於2025年度實現總收益人民幣1,341.2百萬元，實現毛利人民幣289.2百萬元，年內虧損為人民幣39.9百萬元；剔除貿易應收款項及合約資產減值虧損及商譽減值虧損影響，實現核心經營利潤人民幣112.8百萬元。

優服務，臻於至善。我們始終堅信，服務的本質藏於細節，品質的力量源於堅守。踐行「微笑服務、空間潔淨、立即行動、即時響應」四大準則，讓每一次相遇都有溫度，每一次響應都有迴響。全年打造21個「三方共治」標桿項目，北京上第MOMA項目獲政府出資賦能，營口林昌天鉑項目獲省級媒體聚焦，以口碑贏得尊重，以品質鑄就信任。

穩增長，破界共生。於存量博弈的時代，我們以開放之心突破邊界，以深耕之志拓展版圖。面對日益激烈的市場競爭，本集團依然穩紮穩打，全年實現新拓147個物業服務項目，簽約金額約人民幣2.0億元(含收併購公司口徑，2024年簽約金額約人民幣2.9億元)，成功進軍礦區服務、軌道交通、高速服務區等新賽道，多業態服務能力日臻完善。增值服務業務持續創新，在守住基本盤的同時，培育出生生不息的新增長曲線，實現質的躍升。

創新能，智領未來。讓科技回歸服務本質，讓智慧賦能美好生活。憑藉20餘年綠色建築及能源系統運維的深厚積澱，打造智慧AI雲平台，為全業態建築提供智慧運維解決方案，為客戶提供更節能、更舒適的人居體驗，目前雲平台管理面積已突破200萬平方米。「人機協同」的新型服務模式初具雛形，發展的動能正悄然轉換。

展望2026年：以超值，致未來

2026年，我們以「超值」為核心目標，讓品牌、服務、技術實現真正的市場溢價，推動高質量發展邁上新台階。

品質超值，鑄就信任基石。建立服務品質分級認證體系，深耕存量項目運營，將「真心關愛每一個人」的服務理念落實到每一個觸點。力爭業主滿意度突破新高，讓「四保一服」紮實到讓業主感到「物超所值」，以品質贏得長久信任。

體驗超值，創造情感共鳴。全面升級「愛我家園行動」，以節日主題串聯溫情記憶，以便民服務織密鄰里紐帶。推動房產經紀向「社區生活服務集成商」進化，構建從房屋交易到社區生活的全鏈條服務生態。讓社區不止於居所，更成為有溫度的精神家園。

品牌超值，釋放綠色勢能。將「綠色低碳、能源管控、科技物業」的深厚積澱，加上AI技術的創新驅動，轉化為可定價、可輸出、可複製的核心能力。實現規模化推廣AI智慧能源管理，讓「綠色科技」成為市場競爭的利器，在「雙碳」浪潮中搶佔先機。

致謝：守正創新，共赴新程

2026年，我們將以「回歸本質」的定力堅守初心，以「固元求新」的銳氣開拓進取。讓品質在細節中生長，讓價值在時間中沉澱，共同推動第一服務控股邁向高質量發展的新紀元！

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。

新程已啟，戰鼓催征。讓我們並肩前行，共赴山海，同譜華章！

董事長

張鵬

2026年3月27日

管理層討論與分析

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12月31日止年度的人民幣1,327.0百萬元增加約1.1%至截至2025年12月31日止年度的人民幣1,341.2百萬元。

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-----------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | 2025年 | | 2024年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 1,005,463 | 75.0 | 956,352 | 72.1 |
| 增值服務 | 209,934 | 15.6 | 235,751 | 17.8 |
| 綠色人居解決方案 | 125,770 | 9.4 | 134,873 | 10.1 |
| 總計 | <u>1,341,167</u> | <u>100.0</u> | <u>1,326,976</u> | <u>100.0</u> |

物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝、維修及保養服務。物業管理服務收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣956.4百萬元增加約5.1%至截至2025年12月31日止年度的人民幣1,005.5百萬元。該增加主要由於上年部分新交付項目於今年轉入常態化運營所致。

本集團從關注規模增長調整為更關注有質量的收益增長，因此不再披露項目運營面積數據。

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。

下表載列於所示年度按服務類型劃分的增值服務收益：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 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 | 9,683 | 4.6 | 12,920 | 5.5 |
| 前期規劃及設計諮詢 服務 | 230 | 0.1 | 1,534 | 0.6 |
| 小計 | 9,913 | 4.7 | 14,454 | 6.1 |
| 社區增值服務 | | | | |
| 停車場管理服務 | 81,070 | 38.6 | 80,140 | 34.0 |
| 家居服務 | 101,012 | 48.1 | 123,338 | 52.3 |
| 公共區域租賃服務 | 17,939 | 8.6 | 17,819 | 7.6 |
| 小計 | 200,021 | 95.3 | 221,297 | 93.9 |
| 總計 | 209,934 | 100.0 | 235,751 | 100.0 |

增值服務收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣235.8百萬元減少約11.0%至截至2025年12月31日止年度的人民幣209.9百萬元。該減少主要由於在當前宏觀經濟波動及居民消費預期轉弱的背景下，我們戰略性收縮部分低毛利及抗風險能力較弱的業務所致。

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。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2025年 | | 2024年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 能源運維服務 | 124,250 | 98.8 | 125,020 | 92.7 |
| 系統安裝及產品銷售 | 1,520 | 1.2 | 9,853 | 7.3 |
| 總計 | 125,770 | 100.0 | 134,873 | 100.0 |

綠色人居解決方案收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣134.9百萬元減少約6.7%至截至2025年12月31日止年度的人民幣125.8百萬元。該減少主要由於房地產週期影響系統安裝及產品銷售業務縮減所致。

銷售成本

銷售成本由截至2024年12月31日止年度的人民幣1,017.3百萬元增加約3.4%至2025年同期的人民幣1,051.9百萬元，主要由於我們持續加大品質煥新及服務升級投入所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2024年12月31日止年度的人民幣309.7百萬元減少約6.6%至2025年同期的人民幣289.2百萬元。毛利率由截至2024年12月31日止年度的23.3%減少至2025年同期的21.6%。

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-----------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 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 | 206,147 | 20.5 | 206,621 | 21.6 |
| 增值服務 | 56,280 | 26.8 | 76,784 | 32.6 |
| 綠色人居解決方案 | 26,818 | 21.3 | 26,274 | 19.5 |
| 總計 | 289,245 | 21.6 | 309,679 | 23.3 |

截至2025年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率為20.5%，較去年同期減少約1.1個百分點。該減少主要由於(i)部分新交付項目轉入常態化運營，剛性運營成本相應增加；(ii)我們持續關注服務質量，主動加大品質煥新及服務升級的投入；及(iii)公共建設業態的毛利率進一步降低。

截至2025年12月31日止年度，增值服務的毛利率為26.8%，較去年同期減少約5.8個百分點，主要由於受宏觀經濟及居民消費影響，社區增值服務尤其是家居服務的毛利有所下降。

截至2025年12月31日止年度，綠色人居解決方案的毛利率為21.3%，較去年同期增加約1.8個百分點，主要由於我們深化綠色科技賦能並加大AI智慧雲平台運用，實現了較好的節能效果。

其他收入淨額

其他收入淨額由截至2024年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元增加約219.1%至截至2025年12月31日止年度的人民幣20.1百萬元。該增加主要由於(i)年內錄得按公平值計入損益的金融資產估值淨收益約人民幣8.3百萬元(相比2024年的淨虧損實現顯著改善)；及(ii)戰略性處置部分非核心附屬公司的收益增加。

銷售開支

銷售開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣20.3百萬元減少約17.7%至截至2025年12月31日止年度的人民幣16.7百萬元。該減少主要由於我們進一步優化市場拓展體系，在保證業務穩健拓展的同時有效管控成本所致。

行政開支

行政開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣173.2百萬元減少約7.6%至截至2025年12月31日止年度的人民幣160.1百萬元，主要由於我們全面推進精益化運營及組織架構升級；同時，依託中後台管理系統的深度覆蓋，實現了成本的有效管控。

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12月31日止年度的人民幣148.2百萬元減少約56.5%至截至2025年12月31日止年度的人民幣64.4百萬元。該減少主要由於我們於上年同期對關聯方房地產客戶的貿易應收款項作出了充分一次性的減值虧損撥備，而本年度無此項較大金額的減值計提所致。

所得稅

我們於截至2024年12月31日止年度錄得所得稅人民幣-4.8百萬元而於截至2025年12月31日止年度錄得所得稅人民幣10.9百萬元，主要由於(i)去年同期本集團對關聯方房地產客戶的貿易應收款項計提大額減值虧損撥備，並相應確認了偶發性的遞延所得稅資產，而本年度無此一次性稅務擾動事項；及(ii)本年度計提的大額商譽減值虧損屬不可稅前扣除，無法產生抵稅效應以對沖當期稅項。

年內虧損

由於上文所述，年內虧損由截至2024年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元增加約535.5%至截至2025年12月31日止年度的人民幣39.9百萬元。

貿易及其他應收款項

截至2025年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣564.7百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣554.3百萬元增加約1.9%。

貿易及其他應付款項

截至2025年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣431.1百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣458.3百萬元減少約5.9%。

商譽

截至2025年12月31日，商譽為人民幣91.6百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣179.8百萬元減少約49.1%。該減少主要由於本集團已收購的附屬公司青島洛航企業管理有限公司於2025年的經營業績並未達標且預期其未來業務拓展及盈利復蘇面臨挑戰，故確認商譽減值虧損撥備所致。

資本架構

我們的總資產由截至2024年12月31日的人民幣1,684.4百萬元減少至截至2025年12月31日的人民幣1,577.9百萬元。我們的總負債由截至2024年12月31日的人民幣1,013.1百萬元減少至截至2025年12月31日的人民幣979.4百萬元。資產負債率由截至2024年12月31日的60.1%增加至截至2025年12月31日的62.1%。

流動比率(即截至有關日期的流動資產除以流動負債)由截至2024年12月31日的1.30增加至截至2025年12月31日的1.33。

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12月31日止年度，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0.4%至截至2025年12月31日的人民幣437.2百萬元。結合本集團截至2024年及2025年12月31日持有的理財產品金額分別為人民幣94.2百萬元及人民幣55.4百萬元，本集團的流動資金總金額由截至2024年12月31日的人民幣533.2百萬元減少約7.6%至截至2025年12月31日的人民幣492.6百萬元。

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%增加至截至2025年12月31日的0.33%。除人民幣0.5百萬元銀行貸款外，截至2025年12月31日的計息借款包括一間公司(由張鵬先生控制)代表本集團支付一筆銀行貸款的應付關聯方款項，金額為人民幣1.5百萬元(2024年12月31日：人民幣1.8百萬元)，按年利率3.45%計息。

資本開支

我們的資本開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣15.2百萬元減少約65.1%至2025年同期的人民幣5.3百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備、軟件及運營權。

債務

銀行貸款

截至2025年12月31日，本集團持有銀行貸款人民幣0.5百萬元(截至2024年12月31日：無)，該等貸款按固定年利率2.85%計息，一年內到期。

或然負債

截至2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債、擔保或本集團任何成員公司並無牽涉懸而待決或遭威脅提出而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或申索。

履行履約擔保

根據先前交易文件(定義見本公司日期為2021年3月10日的公告)，白丁先生及大連春暉企業管理服務中心承諾(其中包括)，於2024年1月1日至2033年12月31日期間(「**第二輪履約承諾期間**」)，大連亞航物業管理有限公司(「**大連亞航**」)各年度的收益須達至人民幣90百萬元(「**大連亞航保證收益**」)。倘大連亞航保證收益於第二輪履約承諾期間內任何年度未能達標，白丁先生無權參與大連亞航於相關年度的純利分派。

根據大連亞航截至2025年12月31日止年度的財務資料，大連亞航的實際收益已達人民幣90百萬元。因此，截至2025年12月31日止年度的大連亞航保證收益已獲達成。

詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日的公告。

末期股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的任何末期股息(截至2024年12月31日止年度：末期股息每股3.4港仙，合共43.0百萬港元)。

資產抵押

截至2025年12月31日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

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12月31日止年度並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購及出售事項。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。截至2025年12月31日，本集團未持有任何重大投資。特別是，截至2025年12月31日，本集團理財產品投資的賬面總額佔其總資產的比例不足5%。

報告期後重大事項

於2025年12月31日之後及直至本公告日期，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。

執行董事變更

於2026年1月26日，金純剛先生因工作安排重心變動已辭任執行董事。彼將繼續擔任本集團副總經理，並繼續全面負責中國西北地區公司的整體營運及日常管理。金先生已確認，彼概無就其辭任向本公司提出任何

申索，與董事會並無任何意見分歧，亦無就其辭任有關的其他事項需要提請本公司股東（「股東」）或聯交所垂注。於同日，王松先生已獲委任為執行董事。王先生在物業管理方面擁有逾15年經驗，目前擔任本集團首席營運官，負責協助總經理執行本集團的戰略業務計劃，以及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運。詳情請參閱本公司日期為2026年1月26日的公告。

股東週年大會

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）將於2026年6月23日（星期二）舉行。召開股東週年大會之通告將於適當時候以聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之形式刊發及發送予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2026年6月17日（星期三）至2026年6月23日（星期二）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2026年6月23日（星期二）。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2026年6月16日（星期二）下午四時三十分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

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12月31日，我們共有3,782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。我們還啓動「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(定義見下文)及挽留合資格人士的股份獎勵計劃(定義見下文)。

所得款項用途

本公司於2020年10月22日(「上市日期」)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12月31日全球發售⁽¹⁾所得款項淨額用途的情況：

| | 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 12月31日 已動用所得 款項金額 百萬港元 | 截至 2025年 12月31日 未動用 所得款項 結餘金額 | 未動用 結餘的 時間表 |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|--|-------------------|
| 經修訂所得款項 擬定用途 | | | | | |
| 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 | 182.4 | 0.4 | 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 |
| 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 | 10.0 | 57.1 | 29.8 | 27.3 | 2026年底前 |
| 一般業務運營及營運資金 | 10.0 | 57.1 | 57.1 | - | - |
| 總計 | 100.0 | 571.2 | 491.7 | 79.5 | |

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。

購股權計劃

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，於本公告日期，尚餘有效期為4年5個月。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12月31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12月31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，佔本公司截至2025年1月1日及2025年12月31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（「**股份獎勵計劃**」），以表彰若干合資格參與者（定義見本公司日期為2021年5月10日的公告）的貢獻，並向彼等提供鼓勵以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。

股份獎勵計劃將自2021年5月10日起計十年期間內有效，於本公告日期，尚餘有效期為5年1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12月31日止年度，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃授出或歸屬。截至2025年12月31日，僱員股份信託持有48,582,500股股份，佔本公司截至2025年12月31日已發行股本的約3.8%。

截至2025年1月1日及2025年12月31日，根據股份獎勵計劃可供進一步授出的新股份總數為40,122,500股及48,582,500股，分別佔本公司截至2025年1月1日已發行股本的約3.2%及2025年12月31日已發行股本的約3.8%。

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，佔截至本公告日期已發行股份(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管理有限公司(「雪松集團」)已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃(「雪松股份獎勵計劃」)，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。獎勵股份將以雪松集團實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據雪松股份獎勵計劃授出獎勵股份而發行任何新股份。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。截至2025年12月31日止年度概無根據雪松股份獎勵計劃授出任何獎勵。

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。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》(「企業管治守則」)作為其管治守則。於截至2025年12月31日止年度，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12月31日止年度內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12月31日止年度，本公司已委託股份獎勵計劃的受託人在市場上購買合計8,460,000股股份，總代價約為人民幣2.3百萬元，佔於2025年12月31日已發行股份總數約0.7%。於截至2025年12月31日止年度，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48,582,500股股份，佔於2025年12月31日已發行股份總數的約3.8%。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12月31日止年度，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12月31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12月31日止年度的年度業績，且認為年度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。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將初步業績公告所載本集團於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至2025年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的財務數字，與本集團該年度的綜合財務報表所載金額核對一致。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港查證準則，畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成審計、審閱或其他查證工作，故畢馬威會計師事務所並無就初步公告發表任何意見或查證結論。

刊發年度業績及2025年年報

本年度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12月31日止年度之年報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，2026年3月27日

於本公告日期，執行董事為劉培慶先生、朱莉女士及王松先生；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。