

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2022年12月31日止年度之 全年業績公告

### 摘要

- 截至2022年12月31日止年度的收益約為人民幣1,122.3百萬元，與截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,119.9百萬元相比增幅約0.2%。本集團核心業務物業管理服務產生的收益穩步增長至約人民幣766.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣611.1百萬元增加約25.5%。
- 截至2022年12月31日止年度的溢利約為人民幣50.5百萬元，與截至2021年12月31日止年度的約人民幣33.6百萬元相比增幅約50.4%。截至2022年12月31日止年度，扣除貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損影響後的年內溢利約為人民幣91.5百萬元。
- 截至2022年12月31日，本集團總在管建築面積(「**建築面積**」)約為51.4百萬平方米，其中69.1%來自第三方。截至2022年12月31日，本集團的合約建築面積約為71.0百萬平方米，其中62.5%來自第三方。
- 董事會建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息每股3.00港仙，總額為30.0百萬港元，佔本集團截至2022年12月31日止年度的溢利約53.0%。

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2022年12月31日止年度之經審核綜合業績連同2021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2022年12月31日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	3	1,122,272	1,119,869
銷售成本		<u>(861,384)</u>	<u>(784,506)</u>
毛利		----- 260,888	----- 335,363
其他收入淨額	4	28,379	22,791
銷售開支		(11,026)	(18,220)
行政開支		(173,008)	(186,522)
貿易應收款項及合約資產的預期 信貸虧損		(40,943)	(113,135)
融資成本		(991)	(459)
應佔聯營公司虧損		(393)	(531)
應佔合營企業(虧損)/溢利		<u>(10)</u>	<u>5</u>
除稅前溢利	5	62,896	39,292
所得稅	6	<u>(12,352)</u>	<u>(5,683)</u>
年內溢利		<u><u>50,544</u></u>	<u><u>33,609</u></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)	(996)	(1,070)
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	<u>14,976</u>	<u>(7,707)</u>
年內其他全面收益	<u>13,980</u>	<u>(8,777)</u>
年內全面收益總額	<u>64,524</u>	<u>24,832</u>
以下應佔年內溢利：		
本公司權益股東	41,338	35,466
非控股權益	<u>9,206</u>	<u>(1,857)</u>
年內溢利	<u>50,544</u>	<u>33,609</u>
下列人士應佔全面收益總額：		
本公司權益股東	55,318	26,689
非控股權益	<u>9,206</u>	<u>(1,857)</u>
年內全面收益總額	<u>64,524</u>	<u>24,832</u>
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.0418</u>	<u>0.0356</u>

綜合財務狀況表  
於2022年12月31日  
(以人民幣列示)

2022年  
附註 人民幣千元 2021年  
人民幣千元

非流動資產

投資物業	15,557	14,868
物業、廠房及設備	14,954	11,615
無形資產	39,661	40,506
商譽	181,696	181,696
於合營企業的權益	37	47
於聯營公司的權益	4,607	–
其他金融資產	4,165	5,493
遞延稅項資產	38,807	34,198
	<u>299,484</u>	<u>288,423</u>

流動資產

存貨	813	813
合約資產	21,054	28,338
貿易及其他應收款項	8 518,496	425,017
按公平值計入損益計量的金融資產 (「按公平值計入損益」)	107,620	97,587
受限制現金	24,277	21,870
現金及現金等價物	396,074	495,826
其他流動資產	1,491	–
	<u>1,069,825</u>	<u>1,069,451</u>

2022年                  2021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	<b>368,317</b>	323,665
合約負債		<b>279,646</b>	274,862
銀行貸款		-	20,508
即期稅項		<b>7,046</b>	16,963
或然代價—即期部分		<b>11,679</b>	5,812

	<b>666,688</b>	641,810
--	----------------	---------

**流動資產淨額**

	<b>403,137</b>	427,641
--	----------------	---------

**總資產減流動負債**

	<b>702,621</b>	716,064
--	----------------	---------

**非流動負債**

遞延稅項負債		<b>7,559</b>	8,842
或然代價—非即期部分		<b>20,655</b>	33,702

	<b>28,214</b>	42,544
--	---------------	--------

**資產淨額**

	<b>674,407</b>	673,520
--	----------------	---------

**資本及儲備**

股本		<b>1</b>	1
儲備		<b>629,279</b>	637,477

**本公司權益股東應佔總權益**

	<b>629,280</b>	637,478
--	----------------	---------

**非控股權益**

	<b>45,127</b>	36,042
--	---------------	--------

**權益總額**

	<b>674,407</b>	673,520
--	----------------	---------

# 簡明綜合財務報表附註

## 1 編製基準

截至2022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一間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計量的金融資產或按公平值計入其他全面收益的金融工具
- 或然代價

編製符合國際財務報告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呈報。

## 2 會計政策變動

本集團已將下列國際會計準則理事會頒發的國際財務報告準則修訂本應用至當前會計期間的綜合財務報表：

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

該等修訂並無對本集團本期間或過往期間之業績及財務狀況於綜合財務報表之編製或呈列方式產生重大影響。本集團概無應用尚未於當前會計期間生效的任何新準則或詮釋。

### 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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>按收益確認時間分類</b>						
按時間確認的收益	<b>1,061,170</b>	1,027,806	<b>69,963</b>	87,870	<b>1,131,133</b>	1,115,676
於時間點確認的收益	<b>165</b>	-	<b>6,073</b>	16,678	<b>6,238</b>	16,678
<b>可呈報分部收益</b>	<b>1,061,335</b>	1,027,806	<b>76,036</b>	104,548	<b>1,137,371</b>	1,132,354
<b>按主要產品或服務線分類</b>						
—物業管理服務	<b>766,903</b>	611,076	-	-	<b>766,903</b>	611,076
—綠色人居解決方案	<b>102,464</b>	103,852	<b>76,036</b>	104,548	<b>178,500</b>	208,400
—增值服務	<b>191,968</b>	312,878	-	-	<b>191,968</b>	312,878
<b>可呈報分部收益</b>	<b>1,061,335</b>	1,027,806	<b>76,036</b>	104,548	<b>1,137,371</b>	1,132,354
<b>可呈報分部溢利/(虧損)</b>	<b>70,380</b>	93,678	<b>(3,088)</b>	(52,305)	<b>67,292</b>	41,373
利息收入	<b>3,504</b>	2,748	<b>75</b>	40	<b>3,579</b>	2,788
利息開支	<b>446</b>	-	<b>545</b>	459	<b>991</b>	459
年內折舊及攤銷	<b>8,184</b>	6,981	<b>336</b>	707	<b>8,520</b>	7,688
無形資產減值	-	-	-	11,498	-	11,498
預期信貸虧損—貿易 應收款項及合約資產	<b>37,993</b>	70,587	<b>2,950</b>	42,548	<b>40,943</b>	113,135
<b>可呈報分部資產</b>	<b>1,109,977</b>	1,019,311	<b>129,972</b>	122,423	<b>1,239,949</b>	1,141,734
<b>可呈報分部負債</b>	<b>656,892</b>	622,717	<b>103,082</b>	92,884	<b>759,974</b>	715,601

可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分部收益	1,137,371	1,132,354
撇銷分部之間收益	<u>(15,099)</u>	<u>(12,485)</u>
合併收益	<u>1,122,272</u>	<u>1,119,869</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>可呈報分部溢利</b>		
可呈報分部溢利	67,292	41,373
未分配總部及公司除稅前開支	(4,287)	(2,081)
撇銷分部之間溢利	<u>(109)</u>	<u>-</u>
合併除稅前溢利	<u>62,896</u>	<u>39,292</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	1,239,949	1,141,734
未分配總部及公司資產	485,383	523,480
撇銷分部之間結餘	<u>(356,023)</u>	<u>(307,340)</u>
合併資產總值	<u>1,369,309</u>	<u>1,357,874</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	759,974	715,601
未分配總部及公司負債	11	3
撇銷分部之間結餘	<u>(65,083)</u>	<u>(31,250)</u>
合併負債總額	<u>694,902</u>	<u>684,354</u>

#### 4 其他收入淨額

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	(i)	4,658	4,528
政府補助	(ii)	16,070	15,519
按公平值計入損益計量的金融資產的 變現收益淨額		2,101	1,748
投資物業的公平值收益		689	230
按公平值計入損益計量的金融資產的 估值(虧損)/收益淨額		(154)	667
出售物業、廠房及設備虧損淨額		(52)	(64)
出售附屬公司收益		164	88
出售一間聯營公司及合營企業的收益 或然代價的公平值收益/(虧損)		7,180	(1,126)
收購附屬公司的收益		–	702
其他		(2,277)	137
		<u>28,379</u>	<u>22,791</u>

附註：

(i) 利息收入指銀行現金的利息。

(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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	5,075	4,046
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	3,445	3,642
運維權減值虧損	–	11,498
核數師薪酬		
— 審計服務	2,600	2,800
— 非審計服務	110	570
存貨成本	4,056	8,397
租賃開支		
— 短期租賃	2,705	2,848

## 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
年內撥備	17,912	27,872
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(5,560)	(21,815)
稅率變動對於1月1日遞延稅項結餘的影響	—	(374)
	<u>12,352</u>	<u>5,683</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利之間的對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	62,896	39,292
除稅前利潤的名義稅項，按有關司法權區的 適用稅率計算	15,724	9,823
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(5,915)	(5,463)
不可扣稅開支的稅務影響	2,221	1,951
未確認稅務虧損之稅務影響	396	399
使用過往年度未確認稅務虧損之稅務影響	(74)	(653)
稅率變動對於1月1日遞延稅項結餘的影響	—	(374)
	<u>12,352</u>	<u>5,683</u>

附註：

- (i) 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(2021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(「中國企業所得稅」)。

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

若干附屬公司獲認定為小型微利企業。於報告期間，符合資格的附屬公司按優惠所得稅率2.5%至5%納稅。

根據《國務院關於印發進一步鼓勵軟件產業和集成電路產業發展若干政策的通知》，一間附屬公司有權從首個盈利年度開始享受兩年企業所得稅寬免，之後享有三年法定企業所得稅稅率50%的企業所得稅減免。

## 7 每股盈利

2022年每股基本盈利乃根據年內本公司權益股東應佔溢利人民幣41,338,000元(2021年：人民幣35,466,000元)及已發行普通股的加權平均數989,410,000股普通股(2021年：996,081,000股普通股)計算，計算如下：

	2022年 股份數目 千股	2021年 股份數目 千股
於1月1日的已發行普通股 僱員股份信託所持有股份的影響	1,000,000 (10,590)	1,000,000 (3,919)
於12月31日的加權平均普通股數目	<u>989,410</u>	<u>996,081</u>

由於本集團截至2022年及2021年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8 貿易及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項	421,464	309,796
減：預期信貸虧損撥備	<u>(120,179)</u>	<u>(71,702)</u>
	301,285	238,094
來自關聯方的貿易應收款項	178,393	166,166
減：預期信貸虧損撥備	<u>(65,792)</u>	<u>(66,633)</u>
	<u>112,601</u>	<u>99,533</u>
貿易應收款項總額	<u>413,886</u>	<u>337,627</u>
按金及預付款項	34,806	34,898
代表業主支付費用	25,432	19,989
預付增值稅	10,441	10,249
其他應收款項	34,555	22,878
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	<u>(624)</u>	<u>(624)</u>
其他應收款項	<u>33,931</u>	<u>22,254</u>
	<u>518,496</u>	<u>425,017</u>

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(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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	256,271	242,113
1至2年	95,804	67,797
2至3年	48,648	21,646
3至4年	11,610	4,245
4至5年	1,518	1,800
5年以上	35	26
	<u>413,886</u>	<u>337,627</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

於報告期間，貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	138,335	47,980
已撥回信貸虧損	-	(11,267)
已確認信貸虧損	47,699	106,869
撇銷	-	(7,650)
出售附屬公司的影響	(63)	-
收購附屬公司的影響	-	2,403
	<u>185,971</u>	<u>138,335</u>
於12月31日		

## 9 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	130,779	111,867
應付關聯方款項	13,111	6,932
應付其他稅項及支出	22,578	19,781
應計工資及其他福利	46,283	42,206
按金	75,026	61,701
應付利息	388	125
其他應付款項及應計費用	80,152	81,053
	<u>368,317</u>	<u>323,665</u>

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

於各報告期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	101,730	90,211
1至2年	22,707	19,548
2至3年	4,703	1,698
3年以上	1,639	410
	<u>130,779</u>	<u>111,867</u>

## 10 股息

(i) 應付本公司股東權益持有人的本年度股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股3.00港仙 (2021年：6.77港仙)	<u>26,798</u>	<u>57,655</u>

報告期末後待股東批准的擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債。

(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：

	2022年 人民幣千元	2021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 每股股份6.77港仙(2021年：3.97港仙)	<u>57,655</u>	<u>33,190</u>

## 董事長報告

各位夥伴：

本人謹代表董事會欣然呈列本集團截至2022年12月31日止年度業務回顧及本集團的展望。

### 2022年回顧

對於物管行業來講，2022年是不平靜且不平凡、有挑戰但更有突破的一年，受上游關聯行業系統性波動、疫情管控逐步趨弱以及經濟復甦快速推進等因素綜合影響，行業整體規模仍在持續擴張，但增長速度有所放緩。2022年第一服務堅持深蓄力、穩經營，通過組織蝶變，品質築底，實現總收入人民幣1,122.3百萬元，其中物管服務收入人民幣766.8百萬元，同比增長25.5%。期內溢利人民幣50.5百萬元，同比增長約50.4%。截止2022年12月31日，第一服務管理面積約為51.4百萬平方米，合約面積約為71.0百萬平方米，於中國覆蓋25個省級行政區域的105個城市。

### 深扎科技創新，助力綠色節能

我們致力於通過科技賦能物業服務，通過科技助力節能改造，不斷提升「科技人居，舒適服務」的品牌競爭力。2022年我們榮獲北京市「專精特新中小企業」認證、安徽省「高新技術企業」認證、成為中國質量檢驗協會人居環境質量專業委員會理事單位。北京萬國城MOMA項目榮獲2022年度北京市用能單位節能技改工程節能獎，並作為典型優秀案例入選《2022企業氣候行動案例集》。

## **深挖精緻服務，夯實品質提升**

2022年，第一服务一方面配合政府落實疫情防控工作，守住社區防疫最後一道關；另一方面深挖服務顆粒度，夯實服務基礎，提高企業管理效能，打造低碳高品質生活方式。我們創新開展「春風行動、夏沐行動、秋煥行動、冬望行動」，物業服務品質進一步提升。完善社區生活服務功能，豐富社區文化，多次獲得了業主好評和政府認可。

## **深耕核心城市，打造標桿項目**

2022年第一服务佈局核心城市，更加強調集約化管理。深耕核心城市能夠讓本公司獲得更好的市場口碑，擴大品牌優勢，更有利於整合區域資源，提升管理效率。通過標準化服務的鑽研及標桿項目的打造，形成品牌效應；通過全生命週期的服務及資源優勢，實現高質量的穩健發展，為未來服務業態的擴展、服務內容的延伸創造更廣闊的空間。2022年本公司成功中標多個業委會住宅項目，獲評大量行業榮譽稱號。

## **深化智慧賦能，探索數字治理**

第一服务智能社區信息系統經過三年的探索，已實現穩健運營，數智科技和信息科技給物業服務帶來的管理價值、效率價值、經濟價值逐漸顯現。我們於2022年主要完成了以下工作：(i)綠仔社商平台系統全面升級，通過整合社區周邊資源，為業主提供各種產品及服務；(ii)綠仔品質巡更管理系統覆蓋全項目，通過服務場景的分析整合更有效實現品質提升；(iii)房產經紀業務平台數字化管理上線，打通全流程數字化管理，提升資產管理效率。

## 2023年展望

2023年眾多行業呈現蓬勃發展之勢。近期召開的全國「兩會」也在社區養老、節能降碳及數字化轉型等方面對物業領域提出了新的具體要求，引領行業新的發展方向。因此，物管行業將在規模穩步擴張的基礎上，更加聚焦服務品質提升、品牌價值凸顯與盈利能力增強三大核心，提升綜合競爭力，實現高質量、可持續發展。

對於第一服務而言，為實現「為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體現」的使命和2023年的戰略發展目標，本公司將實施下列策略：

### 規模擴張與品質提升並舉

2023年我們堅持規模擴張與服務力提升並舉，服務質量助力市場拓展優勢呈現，物業發展回歸物業服務的本質與初衷。在市場拓展中，我們聚焦核心城市、核心業務佈局，打造靈活廣泛的合作方式；在運營管理中，我們堅持黨建引領，打造紅色物業，著力解決好業主民居反映突出的物業問題，讓物業服務看得見、聽得見、感受到，讓優勢更明顯，節能降耗更直接，業務規模發展更快速。

### 傳統業務與城市服務協同

2023年我們將繼續發揮在住宅物業、公建物業、商業物業等傳統物業服務的優勢和經驗，同時，進一步推動城市服務落地。智慧化城市服務是我們未來發展持續關注的領域之一，我們致力於輸出以城市、鄉鎮、街道為主體的全域化+集約化+精細化+科技化的城市服務產品體系，將城市治理信息化需求與城市服務業務可視化相結合，提供數字化孿生平台解決方案，實現傳統物業服務與城市服務協同共進，打造綠色科技物業獨角獸。

## 科技研發與落地應用同步

2023年，我們將更加重視科技研發、科技應用並實現相互促進的循環效應。我們實施「微創新」計劃，推動科技創新的嘗試、總結、提升和應用，推出創新成果，為客戶、企業創造更大的價值。我們已在節能降耗、工具改良等領域取得61項專利，並將推出更多具有實用性的創新。未來，我們將對自主研發並投入生產使用的四恒系統和整體裝修深度融合產品進行室內空氣安全性的強化，將推動AI智能運維雲平台的應用和市場化進程。

## 管理創新與人效提升共進

2023年，本公司成立五大專項工作組，發揚「長征」精神，通過數字科技化手段，使流程和標準化管理不斷升級、簡化和適配，人均效能有效提升。在組織方式和文化品牌上不拘一格，激發職員的歸屬感、榮譽感和幸福感，為職員創造職業平台、事業平台和價值平台，承擔企業公民的責任與使命。我們將關注職員長期成長，通過塑造合規敬業環境，關注核心人才活力呈現。我們將進一步完善內部人才流動機制，實現企業發展與人才共創共贏。

## 致謝

董事會謹此衷心感謝本公司股東、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專業素質、誠信原則及恪盡職守落實本集團策略。

董事長

張鵬

2023年3月29日

## 管理層討論與分析

### 概覽

我們提供透過科技創新促進舒適生活的物業管理服務及涵蓋整個物業生命週期的綠色人居解決方案。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。截至2022年12月31日，我們於中國25個省級行政區域的105個城市訂約提供物業管理服務。

2022年，我們見證了機遇及挑戰並存。收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,119.9百萬元增加約0.2%至2022年同期的人民幣1,122.3百萬元，主要由於在管項目數量增加。我們核心業務物業管理服務產生的收益穩步增長至人民幣766.8百萬元，較2021年同期增加約25.5%。

期內溢利由截至2021年12月31日止年度的人民幣33.6百萬元增加約50.4%至2022年同期的人民幣50.5百萬元。截至2022年12月31日止年度，扣除貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損影響後的年內溢利約為人民幣91.5百萬元。

### 收益

我們主要透過三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)綠色人居解決方案及(iii)增值服務產生收益。我們的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,119.9百萬元增加約0.2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣1,122.3百萬元。

### 物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝及維修及保養服務。物業管理服務的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣611.1百萬元增加約25.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣766.8百萬元。該增幅主要歸因於在管項目數量增加，主要因為(i)我們為應對新冠疫情的影響及中國房地產行業政策的近期變動而重組業務管理架構；及(ii)戰略重心為於核心城市進行服務佈局，以期從集中化管理中獲益。

下表載列截至所示日期或所示期間按物業類型劃分的合約物業管理項目總數／在管項目總數及合約建築面積／在管建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度											
	2022年						2021年					
	合約 項目 數目	合約建築面積		在管 項目 數目	在管建築面積		合約 項目 數目	合約建築面積		在管 項目 數目	在管建築面積	
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
住宅物業	240	49,410	69.6	177	30,255	58.9	245	49,087	66.3	162	27,917	53.6
公眾物業	113	6,653	9.4	113	6,653	13.0	105	7,229	9.8	104	6,962	13.4
商業及其他物業	181	14,956	21.0	176	14,456	28.1	189	17,706	23.9	185	17,179	33.0
總計	<u>534</u>	<u>71,019</u>	<u>100.0</u>	<u>466</u>	<u>51,364</u>	<u>100.0</u>	<u>539</u>	<u>74,022</u>	<u>100.0</u>	<u>451</u>	<u>52,058</u>	<u>100.0</u>

2022年，本集團專注於擴大及提升質量管理，以打造更多優質項目及擴大業務規模。我們住宅物業的合約建築面積及在管建築面積與去年同期保持穩定。公眾物業合約建築面積及在管建築面積減少的主要原因是我們已自願終止產生虧損及付款期較長的項目，以提高經營效率。商業及其他物業的合約建築面積及在管建築面積減少的主要原因是於2022年若干商業運營項目因中國房地產行業整體低迷及新冠疫情爆發的不利影響而停滯不前或遭終止。

下表載列按項目來源劃分的合約物業管理項目總數／在管項目總數及合約建築面積／在管建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度											
	2022年						2021年					
	合約 項目 數目	合約建築面積		在管 項目 數目	在管建築面積		合約 項目 數目	合約建築面積		在管 項目 數目	在管建築面積	
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
當代置業集團 <sup>(1)</sup>	91	23,100	32.6	69	14,814	28.8	94	23,263	31.5	63	13,841	26.6
控股股東的其他 聯繫人 <sup>(2)</sup>	13	3,500	4.9	9	1,073	2.1	14	3,439	4.6	5	386	0.7
第三方	430	44,419	62.5	388	35,477	69.1	431	47,320	63.9	383	37,831	72.7
總計	<u>534</u>	<u>71,019</u>	<u>100.0</u>	<u>466</u>	<u>51,364</u>	<u>100.0</u>	<u>539</u>	<u>74,022</u>	<u>100.0</u>	<u>451</u>	<u>52,058</u>	<u>100.0</u>

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控股30%的公司(定義見上市規則)獲取的項目。

## 綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案，包括(i)能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種替代選擇；(ii)綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統及能源站以提升室內舒適度；及(iii)銷售我們自主開發的恐龍系列產品，其單獨整合新風通風、空調、淨化及濕度調節能力，為購買及安裝多個裝置提供有效替代選擇。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	119,621	73.2	115,276	58.8
系統安裝服務	37,827	23.1	54,182	27.7
綠色科技諮詢服務	–	–	9,801	5.0
恐龍系列產品銷售	6,034	3.7	16,656	8.5
總計	<u>163,482</u>	<u>100.0</u>	<u>195,915</u>	<u>100.0</u>

綠色人居解決方案產生的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣195.9百萬元減少約16.6%至截至2022年12月31日止年度的人民幣163.5百萬元。該減少主要因為2022年中國房地產行業整體低迷及新冠疫情的不利影響，我們進行了戰略調整，系統安裝服務、綠色科技諮詢服務和恐龍系列產品銷售的收入減少。

### 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)停車場管理服務、(iii)家居服務、(iv)公共區域租賃服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。

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12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>向非業主提供增值服務</b>				
協銷服務	20,940	10.9	138,777	44.4
前期規劃及設計諮詢服務	7,004	3.7	14,428	4.6
小計	27,944	14.6	153,205	49.0
<b>社區增值服務</b>				
停車場管理服務	58,786	30.6	63,141	20.1
家居服務	92,192	48.0	81,549	26.1
公共區域租賃服務	13,046	6.8	14,983	4.8
小計	164,024	85.4	159,673	51.0
總計	191,968	100.0	312,878	100.0

增值服務產生的收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣312.9百萬元減少約38.6%至截至2022年12月31日止年度的人民幣192.0百萬元。該減少主要因為考慮到現金流量回收的困難及中國房地產市場的普遍低迷，我們大規模地停止協銷服務。

### 銷售成本

銷售成本由截至2021年12月31日止年度的人民幣784.5百萬元增加約9.8%至2022年同期的人民幣861.4百萬元。該增加主要由於在管項目數量增加及因為新冠疫情的影響與疫情預防相關的成本增加。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2021年12月31日止年度的人民幣335.4百萬元減少約22.2%至2022年同期的人民幣260.9百萬元。

毛利率由截至2021年12月31日止年度的29.9%減少至2022年同期的23.2%。

物業管理服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的23.8%減少至2022年同期的20.1%。該減少主要由於(i)維修及員工成本增加，以提升我們物業管理服務的質素及(ii)開發毛利率相對較低的項目，以擴大我們的市場份額。

綠色人居解決方案的毛利率由截至2021年12月31日止年度的29.1%減少至2022年同期的20.2%，主要原因為天然氣價格上漲。

增值服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的42.5%減少至2022年同期的38.6%，主要由於鑑於2022年中國房地產行業整體低迷及新冠疫情的不利影響，我們調整戰略以優化業務結構，放緩擴張協銷服務。

## 其他收入淨額

其他收入淨額由截至2021年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元增加約24.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣28.4百萬元。該增加主要由於我們收購產生的或然代價公允價值收益增加。

## 銷售開支

銷售開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣18.2百萬元減少約39.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣11.0百萬元。該減少主要由於根據我們的戰略重組優化我們的銷售人員結構，導致銷售人員人數的減少。

## 行政開支

行政開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣186.5百萬元減少約7.2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣173.0百萬元，主要由於根據我們的戰略調整優化我們的人員結構及2021年無形資產的一次性減值虧損。

## 貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損

貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損由截至2021年12月31日止年度的人民幣113.1百萬元減少約63.8%至截至2022年12月31日止年度的人民幣40.9百萬元。該減少主要由於儘管於2022年中國房地產行業整體低迷，房地產行業正在好轉，就應收房地產行業客戶的若干應收款項確認預期信貸虧損撥備減少。同時，我們的管理層一直在採取各種措施從房地產客戶收回應收款項。

## 所得稅

所得稅由截至2021年12月31日止年度的人民幣5.7百萬元增加約117.3%至截至2022年12月31日止年度的人民幣12.4百萬元。該增加主要由於2022年除稅前溢利較2021年增加。

## 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由截至2021年12月31日止年度的人民幣33.6百萬元增加50.4%至截至2022年12月31日止年度的人民幣50.5百萬元。截至2022年12月31日止年度，扣除貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損影響後的年內溢利約為人民幣91.5百萬元。

## 貿易及其他應收款項

截至2022年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣518.5百萬元，較2021年的人民幣425.0百萬元增加22.0%，主要乃由於在管項目數量增加。

## 貿易及其他應付款項

截至2022年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣368.3百萬元，較2021年的人民幣323.7百萬元增加13.8%，主要乃由於(i)業務擴張及(ii)在供應商選擇和支付審批方面對供應鏈管理的改進，以追求更靈活的信用條款。

## 商譽

截至2022年12月31日，商譽為人民幣181.7百萬元，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，預期通過整合收購公司至本集團現有物業管理業務，產生協同效力和效益，預期將幫助本集團在中國更為高效、有效地競爭。

## 或然代價

截至2022年12月31日，本集團的或然代價合共為人民幣32.3百萬元，來自收購大連亞航及青島洛航的業績承諾條款。詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日及2021年3月30日的公告。本集團截至2022年12月31日的或然代價較截至2021年12月31日的人民幣39.5百萬元減少約18.2%。該減少主要由於收購青島洛航的或然代價減少，此乃由於其於2022年的業績，期間我們考慮收取現金流量的困難而終止若干項目。

## 資本架構

我們的總資產由截至2021年12月31日的人民幣1,357.9百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣1,369.3百萬元。我們的總負債由截至2021年12月31日的人民幣684.4百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣694.9百萬元。資產負債率由截至2021年12月31日的50.4%增加至截至2022年12月31日的50.7%。

流動比率(即截至有關日期的流動資產除以流動負債)由截至2021年12月31日的1.67減少至截至2022年12月31日的1.60。

## 流動資金、資本資源及資本負債率

本集團採取平穩審慎方式，制訂其財務及庫務政策，以期維持最佳財務狀況及最小財務風險。本集團定期檢討其資金需求，以維持足夠財務資源，支援其現有業務經營以及未來投資和擴張計劃。截至2022年12月31日止年度，我們主要透過內部資源、銀行借款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2021年12月31日的人民幣495.8百萬元減少20.1%至截至2022年12月31日的人民幣396.1百萬元。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2021年12月31日的3.04%減少至截至2022年12月31日的0.85%。

## 資本開支

我們的資本開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣8.6百萬元增加5.7%至2022年同期的人民幣9.1百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備、軟件及運營權。

## 債務

### 銀行貸款

截至2022年12月31日，本集團無任何未償還銀行貸款(截至2021年12月31日：人民幣20.5百萬元)。

截至2022年12月31日，本集團無任何銀行融資(截至2021年12月31日：人民幣24.0百萬元，已動用人民幣20.5百萬元)。

### 或然負債

截至2022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。

## 末期股息

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股3.00港仙，合共30.0百萬港元(截至2021年12月31日止年度末期股息每股6.77港仙，合共67.7百萬港元)。經本公司的股東(「股東」)於2023年6月20日(星期二)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，此末期股息預期於2023年7月18日(星期二)派付予於2023年7月5日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

## 資產抵押

截至2022年12月31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2022年12月31日之後並無可能對本集團截至本公告日期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

於2022年11月21日(交易時段後)，本公司作為買方(「買方」)與鉑願有限公司(「鉑願」)及景至有限公司(「景至」)(統稱為「賣方」)訂立股份轉讓協議，據此，買方已有條件同意收購，及賣方已有條件同意出售世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)的800股已發行股份(相當於目標公司已發行股本的8%)，總代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)(「收購事項」)。代價將通過本公司根據特別授權按發行價每股本公司代價股份0.68港元向賣方發行及配發合共264,000,000股本公司代價股份的方

式予以支付，其中(i)158,400,000股本公司代價股份將發行及配發予鉑願，及(ii)105,600,000股代價股份將發行及配發予景至。詳情請參閱本公司日期為2022年11月21日及2022年12月30日的公告。截至本公告日期，收購事項尚未完成及264,000,000股本公司代價股份尚未發行予賣方。

除上文所披露者外，本集團於截至2022年12月31日止年度並無附屬公司、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。

## 股東週年大會

本公司將於2023年6月20日(星期二)舉行股東週年大會。召開股東週年大會之通告將於適當時候以上市規則規定之形式刊發及寄發予股東。

## 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2023年6月15日(星期四)至2023年6月20日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。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2023年6月14日(星期三)下午4時30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。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2023年7月3日(星期一)至2023年7月5日(星期三)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2023年6月30日(星期五)下午4時30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2022年12月31日，我們共有5,430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(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日在聯交所上市。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，已經及建議根據(i)招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及(ii)本公司日期為2022年6月10日有關所得款項用途變動的公告所載的所得款項擬定用途使用。

下表載列截至2022年12月31日全球發售<sup>(1)</sup>所得款項淨額用途的情況：

所得款項擬定用途	佔所得款項 擬定用途 百分比 (%)	全球發售 所得款項 擬定用途	截至2022年 12月31日 已動用 所得款項 金額 (百萬港元)	截至2022年 12月31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	<b>50.0</b>	<b>285.6</b>	<b>205.8</b>	<b>79.8</b>	2023年底前
以現金股息方式向股東分派 <sup>(2)</sup>	<b>20.0</b>	<b>114.2</b>	<b>67.7</b>	<b>46.5</b>	2023年底前
派付截至2021年12月31日止年度 的末期股息 <sup>(2)</sup>	11.9	67.7	67.7	–	–
派付下一財政年度的股息 <sup>(2)</sup>	8.1	46.5	–	46.5	2023年底前
研究及開發綠色科技	<b>5.0</b>	<b>28.6</b>	–	<b>28.6</b>	<b>2023年底前</b>
升級恐龍1號及2號	1.0	5.7	–	5.7	2023年底前
升級恐龍3號	2.0	11.4	–	11.4	2023年底前
研究與地源熱泵系統有關的跨 季節能源存儲功能	0.75	4.3	–	4.3	2023年底前
研究通過物聯網系統、大數據及 人工智能技術經營能源站的 自動化方法	1.25	7.1	–	7.1	2023年底前
發展智慧社區及提升我們的資訊 科技系統	<b>10.0</b>	<b>57.1</b>	–	<b>57.1</b>	<b>2023年底前</b>
升級內部系統	2.8	16.0	–	16.0	2023年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	–	41.1	2023年底前
吸引及培養人才	<b>5.0</b>	<b>28.6</b>	–	<b>28.6</b>	–
擴大「將才計劃」及「匠才生計劃」 的招聘活動	4.175	23.8	–	23.8	–
補充現有培訓項目	0.825	4.7	–	4.7	–
一般業務運營及營運資金	<b>10.0</b>	<b>57.1</b>	<b>55.1</b>	<b>2.0</b>	–
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>571.2</b>	<b>328.6</b>	<b>242.6</b>	<b>2023年底前</b>

附註：

1. 表中的數字乃概約數字且受限於約整調整。
2. 全球發售所得款項金額的最高20.0% (或114.2百萬港元)原定用於投資能源運維項目及獲得能源運維權已變更為通過現金股息的方式向股東分派。詳情請參閱本公司日期為2022年6月10日的公告。
3. 倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘本公司無法按擬定計劃實施計劃的任何部分，本公司可能會在符合其最佳利益的前提下，將該等資金暫時用於投資短期理財產品。在此情況下，本公司將遵守上市規則項下的適當披露規定。本公司將繼續按招股章程披露的方式使用未動用所得款項淨額以及投資理財產品獲得的收益。

### 新冠疫情再爆發的影響

2020年新冠疫情爆發以來，我們的管理層不僅密切監視新冠疫情對本集團經營及財務業績的影響，亦積極對我們的物業管理項目採取多項措施及投入充足資源，以防範疾病傳播或降低感染風險，其中包括設置體溫檢測控制點及新冠疫情檢測點以協助政府管理新冠疫情，定期對我們在管物業的公共區域、廢物處理單元、電梯及通風系統進行清潔及消毒，將洗手液及一次性手套放置在公共場所及為員工增加合適的防護用具、藥品及日用品供應。2022年，我們並無遭遇業務營運及供應鏈的重大中斷，儘管由於中國房地產行業及新冠疫情爆發的不利影響，若干商業運營項目停滯不前或遭終止以及若干項目的付款週期延長。我們亦未遭遇重大員工短缺。於本公告日期，新冠疫情並未對本集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 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本集團任何董事或僱員及挽留僱員，以及鼓勵僱員致力於提升本公司的價值及推動本公司長遠發展。購股權計劃將本公司的價值與參與者的利益連繫起來，讓參與者與本公司共同發展，並提升本公司的企業文化。

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。截至2022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。因此，根據購股權計劃可供授出的股份總數為100,000,000股，佔截至本公告日期本公司已發行股份總數的10%。

## 股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納一項股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以表彰若干合資格參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)的貢獻，並向彼等提供鼓勵以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。

股份獎勵計劃將自2021年5月10日起計十年期間內有效。倘董事會向獲選參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)獎勵股份後將導致根據股份獎勵計劃已獎勵的股份面值相等於或大於本公司不時已發行股本的10%，董事會不得進一步獎勵任何有關數目的股份。根據股份獎勵計劃可獎勵一名獲選參與者的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。截至2022年12月31日止年度，概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2022年12月31日，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有18,750,000股股份。

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數目而發行任何新股份。截至2022年12月31日，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的可供授出的所有股份。雪松集團於截至本公告日期不再持有任何股份。

## 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十四第二部所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其管治守則。於截至2022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十所載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2022年12月31日止年度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

截至2022年12月31日止年度，本公司已委託股份獎勵計劃的受托人在市場上購買合計9,850,000股股份，總代價約為人民幣6.6百萬元。截至2022年12月31日止年度，概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2022年12月31日受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有18,750,000股股份。

除上文所披露者外，於截至2022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。

## 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)、陳晟先生及程鵬先生(孫靜女士擁有適當的專業資格及會計及相關財務管理專業知識)。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。

審計委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並審閱截至2022年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)已同意初步業績公告所載本集團於2022年12月31日的綜合財務狀況表、截至2022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，與本集團該年度綜合財務報表所載金額相符。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2022年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2022年12月31日止年度之年報將適時寄發予股東並於上述網站登載。

承董事會命  
第一服务控股有限公司  
董事長  
張鵬

香港，2023年3月29日

於本公告日期，執行董事為劉培慶先生、賈岩先生、金純剛先生及朱莉女士；非執行董事為張鵬先生及龍晗先生；以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及陳晟先生。