

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的第一服务控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

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)

- (1) 有關涉及根據特別授權發行代價股份之收購目標公司
8%已發行股本之主要交易；
- (2) 有關授予認購期權及出售期權之主要交易；
- (3) 提名董事；及
- (4) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



第一服务控股有限公司謹訂於2023年6月20日(星期二)下午三時三十分假座中國北京東城區東直門外香河園路1號萬國城MOMA10號樓3層召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstservice.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將代表委任表格按其印列的指示填妥，並儘快交回本公司的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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前(即2023年6月18日(星期日)下午三時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

2023年5月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的會計師報告	II-1
附錄三 — 本集團未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 目標集團的估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方收購銷售股份
「該協議」	指	由賣方與買方就收購事項訂立的日期為2022年11月21日(交易時段後)的股份轉讓協議(經補充協議所修訂及補充)
「組織章程細則」	指	本公司於2022年6月21日採納的第三次經修訂及重列之組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或「買方」	指	第一服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份現時於聯交所上市(股份代號：2107)
「完成」	指	根據該協議的條款完成收購事項
「完成日」	指	緊隨所有先決條件獲達成或豁免後滿五(5)個營業日之日，或該協議訂約方書面約定的其他日期(惟不得遲於最後終止日)
「代價」	指	收購事項的代價，為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)
「代價股份」	指	按發行價配發及發行予賣方作為代價的合共264,000,000股股份
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年6月20日(星期二)下午三時三十分假座中國北京東城區東直門外香河園路1號萬國城MOMA10號樓3層舉行以供股東考慮並批准該協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會或其任何續會，會議通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「皓峰」	指	皓峰投資有限公司，為一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張鵬先生全資擁有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「雅思」	指	國際英語測試系統
「獨立第三方」	指	就董事做出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本公司關連人士或其聯繫人(定義見上市規則)的人士或公司及其各自最終實益擁有人
「發行價」	指	每股代價股份0.68港元，為每股代價股份的發行價
「最後實際可行日期」	指	2023年5月24日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後終止日」	指	2023年12月31日，或該協議訂約方可能書面約定的其他日期
「標準守則」	指	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
「紐交所」	指	紐約證券交易所

釋 義

「期權行使價」	指	人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)，即收購事項的代價
「鉑願」	指	鉑願有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為該協議項下的其中一名賣方
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司800股已發行股份，佔目標公司8%的已發行股本，其中於該協議日期鉑願及景至分別持有4.8%及3.2%
「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
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權，以配發及發行代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與賣方就將最後終止日由2023年3月31日延長至2023年12月31日所訂立日期為2023年3月30日的補充協議
「目標公司」	指	世紀金源服務集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「托福」	指	對非英語國家留學生的英語考試
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	鉑願及景至之統稱

釋 義

「景至」 指 景至有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為該協議項下的其中一名賣方

「%」 指 百分比

本通函內所有日期及時間均指香港日期及時間。

就本通函而言，人民幣兌港元以1港元兌人民幣0.90823元的匯率進行換算。換算匯率僅供說明用途且不構成任何金額已經、曾經可以或者可以按上述匯率或任何其他匯率兌換的聲明。

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)

執行董事：

劉培慶先生
賈岩先生
金純剛先生
朱莉女士

註冊辦事處：

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

非執行董事：

張鵬先生(董事長)
龍晗先生

中國總部：

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

獨立非執行董事：

孫靜女士
程鵬先生
陳晟先生

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

敬啟者：

- (1) 有關涉及根據特別授權發行代價股份之收購目標公司
8% 已發行股本之主要交易；
- (2) 有關授予認購期權及出售期權之主要交易；
- (3) 提名董事；及
- (4) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2022年11月21日及2023年3月30日有關收購事項的公告。

董事會函件

董事會欣然宣佈，於2022年11月21日(交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購，及賣方已有條件同意出售相當於目標公司8%已發行股本的銷售股份，總代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)。代價將通過本公司根據特別授權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股代價股份的方式予以支付，其中(i)158,400,000股代價股份將發行及配發予鉅願，及(ii)105,600,000股代價股份將發行及配發予景至。

於2023年3月30日，本公司(作為買方)與賣方訂立補充協議，據此，訂約方已同意將最後終止日由2023年3月31日延長至2023年12月31日(或該協議訂約方可能書面協定的其他日期)。

本通函旨在給予閣下股東特別大會通告並提供股東以下資料(其中包括)：(i)有關該協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)目標集團的財務資料；(iii)本集團未經審核備考財務資料；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告。

2. 該協議

該協議的主要條款載列如下：

日期

2022年11月21日(交易時段後)

訂約方

(i) 本公司；及

(ii) 賣方

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

根據該協議，買方已有條件同意根據該協議條款及在其條件所規限下收購，及賣方已有條件同意根據該協議條款及在其條件所規限下出售相當於目標公司8%已發行股本的銷售股份。

代價及付款條款

根據該協議，代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)，將通過本公司於完成時按發行價向賣方發行及配發合共264,000,000股代價股份的方式予以支付，其中(i)158,400,000股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。

代價乃經本公司與賣方按一般商業條款公平磋商後釐定，當中考慮參考獨立估值師亞太評估諮詢有限公司按市場法進行的估值得出的目標集團8%股權之價值約人民幣177,000,000元(相當於約194,884,556港元)。

董事認為，較估值約7.88%折讓的代價屬公平合理並基於一般商業條款，因此符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

代價股份包括合共264,000,000股股份，將於完成日根據將於股東特別大會上向股東取得的特別授權發行及配發。代價股份於配發及發行時應入賬列作繳足股款，且彼此之間始終與已發行股份享有同地位。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

代價股份發行後，假設自本通函日期起至完成為止，除發行代價股份外，本公司已發行股本概無任何變動，則代價股份將佔(i)本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約26.40%(鉑願擁有15.84%及景至擁有10.56%)及(ii)本公司經發行代價股份擴大後已發行股本約20.88%(鉑願擁有12.53%及景至擁有8.35%)。發行及配發代價股份將不會導致本公司控制權變動。

發行價

發行價每股代價股份0.68港元較：

- (i) 聯交所所報於2022年11月18日(即該協議日期前的最後交易日)的收市價每股股份0.63港元溢價約7.94%；

董事會函件

- (ii) 聯交所所報於緊接該協議日期前五(5)個連續交易日的平均收市價每股股份0.654港元溢價約3.98%；及
- (iii) 聯交所所報於緊接該協議日期前十(10)個連續交易日的平均收市價每股股份0.663港元溢價約2.56%。

發行價乃經本公司與賣方公平磋商後釐定，當中考慮股份當時於聯交所的現行市場表現。董事認為，發行價屬公平合理並基於一般商業條款，因此符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

本公司完成收購事項的責任須待(其中包括)以下先決條件於最後終止日或之前獲達成或豁免後方告履行：

- (i) 買方及賣方概無嚴重違反該協議的條款及條件；
- (ii) 已經取得就該協議及其項下擬進行的交易須向審批機構取得的所有必要批准、同意及授權，且已經辦結就轉讓銷售股份須向審批機構辦結的所有必要登記及備案手續；
- (iii) 各賣方的董事會於各自會議上通過批准簽署及履行該協議及其項下擬進行的交易(包括轉讓銷售股份)的決議案；
- (iv) 本公司董事會及股東於各自會議上通過批准簽署及履行該協議及其項下擬進行的交易(包括發行代價股份)的決議案；
- (v) 賣方已完成對本集團的盡職調查並信納其結果；
- (vi) 買方已完成對目標集團的盡職調查並信納其結果；

董事會函件

(vii) 概無法院或仲裁機構或相關政府部門的適用法律、判決、裁定、裁決或禁令，限制、禁止或註銷銷售股份，亦無任何待決決定、潛在訴訟、仲裁、判決、裁定、裁決或禁令已經或曾經對銷售股份造成重大不利影響，且賣方簽署、交付、履行該協議及其項下擬進行的交易不會違反任何適用法律或法規；及

(viii) 買方已取得聯交所批准或同意，批准(不論有無條件)代價股份上市及買賣。

完成

完成須於緊接所有先決條件獲達成或豁免後五(5)個營業日內，或買方與賣方書面約定的其他日期(惟不得遲於最後終止日)落實。先決條件(ii)、(iii)、(iv)、(vii)及(viii)不得豁免。

提名權

於完成日之前或當日，董事會及董事會提名委員會應各自舉行會議，考慮委任鉑願與景至共同提名的候選人為非執行董事。該候選人任命將自完成日起生效，惟須受(其中包括)組織章程細則及上市規則的條文規限。

承諾

本公司向賣方及目標公司承諾，未經賣方的事先書面同意，本公司自該協議日期起至完成後第三(3)週年止，不會直接或間接(1)以任何方式出售任何銷售股份；(2)同意或與任何第三方訂立合約出售任何銷售股份；(3)進行任何與上述任何交易有相同經濟影響(直接或間接)的交易；或(4)訂立任何協議或安排，以對任何銷售股份設置任何產權負擔。

賣方共同及個別地向本公司承諾，未經本公司的事先書面同意，賣方自該協議日期起至完成後第三(3)週年止，不會直接或間接(1)以任何方式出售任何代價股份；(2)同意或與任何第三方訂立合約出售任何代價股份；(3)進行任何與上述任何交易有相同經濟影響(直接或間接)的交易；或(4)訂立任何協議或安排，以對任何代價股份設置任何產權負擔。

為免生疑，該等承諾不適用於行使認購期權及出售期權(視情況而定)。

董事會函件

賣方承諾促使目標集團及其他相關人士就對目標集團的盡職調查向本公司提供形式及內容令本公司滿意的承諾。

認購期權及出售期權

根據該協議，訂約方已訂立以下認購及出售期權安排：

- (1) 賣方已無償獲授予認購期權(「認購期權」)，據此，賣方有權在完成後三(3)年內行使認購期權，要求本公司按每股銷售股份人民幣203,806.81元的總期權行使價向賣方出售所有銷售股份，有關款項將通過以每股代價股份0.68港元向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算；及
- (2) 本公司已無償獲授予出售期權(「出售期權」)，據此，本公司有權在完成後三(3)年內行使出售期權，要求賣方按每股銷售股份人民幣203,806.81元的總期權行使價向本公司收購所有銷售股份，有關款項將通過以每股代價股份0.68港元向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算。

根據該協議，本公司及賣方承諾，彼等不會出售或抵押代價股份及銷售股份，直至完成後的第三(3)週年為止(即認購期權及出售期權屆滿日期)。因此，該協議訂約方受法律限制，期權屆滿前不得處置該等相關股份，董事認為，該等承諾確保認購期權及出售期權未來獲行使時，期權持有人能夠履行各自義務。概無事項觸發該協議下認購期權及／或出售期權提前屆滿或終止。

除該等承諾外，各方亦擬與獨立金融機構中國建設銀行(亞洲)(「中建亞洲」)訂立託管安排，據此，(1)所有銷售股份及(2)所有代價股份於發行後應以中建亞洲開設的託管賬戶持有。直至認購期權及／或出售期權(視情況而定)行使或屆滿(以最早發生者為準)前，概不得從該託管賬戶中提取或轉讓代價股份或出售股份。具體而言，行使期權後，代價股份只能直接從託管賬戶中轉讓給本公司註銷。

董事會認為，上述託管安排應合理確保期權持有人在行使認購期權及／或出售期權時遵守相應的責任。

董事會函件

本公司與目標集團的其他股東之間並無訂立任何股東協議。

於本通函日期，本公司與本公司任何關連人士概無就目標集團的建議收購事項(或進一步收購)訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論正式或非正式，亦不論明示或暗示)。倘日後進一步收購目標集團，本公司將適時遵守上市規則的相關規定。

3. 收購事項的理由及裨益

本集團主要從事於中國為住宅及非住宅樓宇提供物業管理服務，並通過整合不同地區的專業物業管理服務及向客戶提供優質服務，致力於為其於中國不同城市的客戶提供多元及優質的物業管理服務。董事會一直在尋求投資於能為本集團創造協同效應的業務。

考慮到(i)目標集團為中國領先及成功的物業管理服務供應商之一；(ii)本集團通過日後與目標集團建立更緊密的業務關係而可能實現的協同效應；及(iii)目標集團的財務表現及前景，本公司認為，收購事項為本集團擴大優質資產投資組合，釋放本集團的潛在業務協同效應及為股東創造更大價值提供了良機。

儘管本集團僅收購目標公司8%股權，董事會預期通過收購事項，與目標集團建立緊密業務關係，進行集團間的業務介紹，達致潛在協同效益：

- 透過業務介紹，進一步拓展本集團新的或現有地區市場(如目標集團未關注的粵港澳大灣區)；
- 憑藉目標集團豐富的營運經驗及人才儲備以及本集團數字孿生智慧城市服務平台，展開業務合作，進一步探索本集團新城市服務；及
- 擴大本集團的增值服務組合，同時本集團充分利用所管理社區的閒置空間和開發服務，滿足住戶需求，並透過業務合作為目標集團提供商業資源，憑藉這種能力優勢加強其服務質量。

董事會函件

董事會認為，該協議的條款乃基於一般商業條款，屬公平合理，因此訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。

4. 有關該協議訂約方的資料

本公司

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份已於聯交所上市。本集團主要從事於中國為住宅及非住宅樓宇提供物業管理服務。

賣方

鉑願為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，及為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，鉑願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。黃濤先生及其家族成員均為Sparkle Fortune Family Trust的受益人。至雅有限公司由黃濤先生全資擁有。

景至為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，及為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，景至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。黃世熒先生及其家族成員均為Leading Trend Family Trust的受益人。悠光有限公司由黃世熒先生全資擁有。

黃濤先生與黃世熒先生為兄弟。

世紀金源投資集團有限公司(「世紀金源」)(由黃濤先生及黃世熒先生分別擁有60%及40%權益)已向當代摩碼工程項目管理(北京)有限公司(「當代摩碼工程」)(由本公司控股股東張雷先生最終擁有65.96%權益)提供貸款人民幣500百萬元(「該等貸款」)。因此，當代摩碼工程為張雷先生的聯繫人及為本公司的關連人士。該等貸款按年利率8%計息，並於2024年1月到期，期限為兩年。除上述貸款安排外，張雷先生與賣方並無任何其他關係或安排。

5. 有關目標集團的資料

目標公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。其為一間投資控股公司，全資擁有世紀生活物業服務集團有限公司(「世紀生活」)的全部股權。世紀生活為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事於中國提供物業管理服務。

於最後實際可行日期，目標公司由鉑願擁有49.68%、景至擁有33.12%、前譽有限公司擁有8%、領潮有限公司(由黃濤先生全資擁有)擁有5.52%及源岸有限公司(由黃世熒先生全資擁有)擁有3.68%，彼等均為獨立第三方。

於完成後，目標公司將由鉑願擁有44.88%、景至擁有29.92%、本公司擁有8%、前譽有限公司擁有8%、領潮有限公司(由黃濤先生全資擁有)擁有5.52%及源岸有限公司(由黃世熒先生全資擁有)擁有3.68%。

由於目標公司將不會成為本公司附屬公司，其財務業績將不會併入本集團財務報表。於目標公司的投資預期於完成後在本集團財務報表入賬列作按公平值計入損益的金融資產。本公司賣出的出售期權入賬為按公平值計入損益計量的金融負債。

下表載列取自附錄二的目標集團於截至2022年12月31日止三個年度各年的若干經審核財務資料：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣百萬元)		
收益	1,289.0	1,800.2	1,888.2
除稅前溢利	314.1	404.5	438.0
除稅後溢利	248.7	288.2	344.2

於2022年12月31日，目標集團的資產淨值約為人民幣883.9百萬元。

董事會函件

於2022年12月31日，目標集團錄得應收關聯方貸款及利息人民幣1,213,179,000元，佔目標集團總資產約57.9%。於2022年12月31日，於應收目標集團關聯方貸款及利息共計人民幣1,213百萬元中，(1)共計約人民幣795百萬元的貸款出借予世紀金源，及(2)共計約人民幣418百萬元的貸款出借予北京金源時代購物中心有限公司(「北京金源購物中心」)。世紀金源由黃濤先生及黃世熒先生分別擁有60%及40%。北京金源購物中心由世紀金源全資擁有。該等應收關聯方貸款由湖南世紀金源置業購物中心有限責任公司(「湖南世紀金源」)之物業(「物業」)提供抵押，於2022年12月31日的公平值為人民幣2,028,615,000元。湖南世紀金源由北京雅金企業管理有限公司全資擁有，後者由世紀金源全資擁有。目標集團應收貸款之關連方及物業所有者乃由世紀金源直接或間接擁有，後者最終由賣方擁有。就董事所悉知，本公司控股股東與目標集團應收貸款之各關連方以及物業所有者概無關係。有關詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註13。

考慮到貸款第三方抵押品價值遠高於貸款未償還金額，董事認為，本公司於目標集團投資的利益得到妥善保障。

6. 於完成後本公司股權所受影響

於最後實際可行日期，本公司法定股本為50,000美元，分為每股面值0.0000002美元的250,000,000,000股股份，其中1,000,000,000股繳足股份已發行。假設自最

董事會函件

後實際可行日期起至完成為止，本公司已發行股本不會有任何變動，則下表載列本公司(i)於最後實際可行日期，及(ii)於完成後的股權情況：

	於最後實際可行日期		緊隨完成和配發及 發行代價股份後	
	所持股份 數目	概約股權 百分比	所持股份 數目	概約股權 百分比
世家集團 ⁽¹⁾	334,926,750	33.49%	334,926,750	26.50%
皓峰 ⁽²⁾	170,777,250	17.08%	170,777,250	13.51%
上海鼎暉耀家創業投資 中心(有限合夥)	86,424,000	8.64%	86,424,000	6.84%
張鵬	8,225,000	0.82%	8,225,000	0.65%
劉培慶	310,000	0.03%	310,000	0.02%
刘培庆管理有限公司 ⁽³⁾	10,988,750	1.10%	10,988,750	0.87%
龙晗管理有限公司 ⁽⁴⁾	10,511,250	1.05%	10,511,250	0.83%
賈岩	4,499,977	0.45%	4,499,977	0.36%
金純剛	1,007,282	0.10%	1,007,282	0.08%
朱莉	676,155	0.07%	676,155	0.05%
本公司附屬公司董事	12,834,542	1.28%	12,834,542	1.02%
其他公共股東	358,819,044	35.89%	358,819,044	28.39%
賣方				
— 鉑願	—	—	158,400,000	12.53%
— 景至	—	—	105,600,000	8.35%
總計	<u>1,000,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,264,000,000</u>	<u>100%</u>

附註：

- (1) 世家集團控股有限公司(「世家集團」)由張雷先生全資擁有，張雷先生為本公司控股股東及與張鵬先生一致行動之人士(根據彼等之間訂立的一致行動協議)。
- (2) 皓峰由張鵬先生全資擁有，張鵬先生為董事長兼非執行董事。
- (3) 刘培庆管理有限公司由劉培慶先生全資擁有，彼為執行董事。
- (4) 龙晗管理有限公司由龍晗先生全資擁有，彼為非執行董事。
- (5) 張雷先生、張鵬先生、世家集團及皓峰為本公司的控股股東。

7. 提名董事

待收購事項於股東特別大會上獲批准及董事會和董事會提名委員會於完成或之前於各自會議上通過相關決議案後，鉅願與景至共同提名的蘇佩雯女士將於完成後獲委任為非執行董事。

蘇女士，36歲，自2022年2月起一直擔任世紀金源投資集團有限公司(一間總部位於中國北京市的資產管理公司，由黃濤先生及黃世熒先生分別擁有60%及40%)的總裁及行政總裁助理。彼負責向總裁及行政總裁提供執行、行政及發展支持。在此之前，蘇女士為具有15年以上經驗的專業商務英語講師及商務翻譯員。自2018年5月至2022年1月，彼擔任北京洽學教育科技有限公司(「土豆教育」旗下經營的英語培訓機構)的託福及雅思高級教師。自2016年3月至2018年5月，彼為51Talk Online Education Group(中國一間於紐交所上市的在綫教育平台，核心專業領域為英語教育(紐交所代號：COE))創意生產中心總監，負責組織並督辦英語課程以及監督學術導師及教師。自2013年3月至2016年3月，彼擔任新東方教育科技(集團)有限公司(於聯交所上市，股份代號：9901)的託福、雅思及商務英語教師。蘇女士於2011年9月畢業於香港嶺南大學，獲得翻譯學士學位。彼隨後於2012年9月獲得愛丁堡大學比較文學碩士學位。

於委任蘇女士為非執行董事後，本公司將遵照上市規則第13.51(2)條刊發公告，載列蘇女士的進一步履歷詳情。

8. 收購事項對本集團的財務影響

於完成後，本公司將持有目標公司8%股權，並將於本集團綜合財務報表入賬列作按公平值計入損益的金融資產。誠如本通函附錄三所載的本集團未經審核備考財務資料所示，收購事項於完成後將分別增加本集團總資產及總負債人民幣158.0百萬元及人民幣163.0百萬元，並減少本集團資產淨值人民幣5.0百萬元。

9. 上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率按上市規則第14.07條計算高於25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

由於認購期權行使與否並非由本公司決定，故根據上市規則第14.74(1)條，授予認購期權將被分類，如同認購期權已獲行使。由於授予認購期權的一項或多項適用百分比率按上市規則第14.07條計算高於25%但低於100%，故授予認購期權根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

由於出售期權行使與否由本公司決定，故授予出售期權將僅以權利金來界定有關交易是否屬於須予公佈的交易。由於出售期權將無償授予，按上市規則第14.75(1)條計算的適用百分比率均少於5%，故授予出售期權根據上市規則第14章並不構成本公司一項須予公佈交易。然而，由於授予出售期權及認購期權乃收購事項不可或缺的一部分，董事會認為，於股東特別大會上提呈授予出售期權的決議案供股東批准屬適當之舉。

除就授予出售期權及認購期權尋求股東批准外，本公司亦將根據上市規則第14.76(2)條就行使出售期權於股東特別大會上尋求股東批准。

本公司於行使認購期權及出售期權(視情況而定)時將遵照上市規則的所有適用規定。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項擁有任何重大權益，因此，概無股東須就批准收購事項、授予認購期權及出售期權、行使出售期權及特別授權之決議案於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

獨立非執行董事及非執行董事(張鵬先生除外)經考慮所有事實及情況後認為：(i)建議收購事項不被視為關連交易；及(ii)張雷先生及張鵬先生於建議收購事項中並無任何重大權益。

10. 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自2023年6月15日(星期四)至2023年6月20日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間內不會進行股份過戶登記手續。記錄日期為2023年6月20日(星期二)。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票及已填妥及簽署的過戶表格須不遲於2023年6月14日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港證券登記處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

11. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，其中載有將予提呈的普通決議案，以尋求股東審議及批准該協議及其項下擬進行交易，包括授予發行及配發代價股份的特別授權。

股東特別大會通告附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並儘快交回本公司的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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前(即2023年6月18日(星期日)下午三時三十分前)交回。於填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，已呈交之代表委任表格將視作撤回論。

12. 以投票方式表決

據董事經作出一切合理查詢後所深知及全悉，概無股東於股東特別大會將提呈的決議案擁有重大權益。因此，概無股東須就決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條及組織章程細則第13.5條，除大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，所有將於股東特別大會提呈的決議案應以投票方式表決。

董事會函件

以投票方式表決時，親身出席或委派代表出席的每名股東(倘股東為法團則由正式授權代表代為出席)，就每持有一股股份可投一票。擁有多於一票投票權的股東毋須盡投其票或以相同方式投票。

13. 推薦意見

董事認為，該協議的條款乃基於一般商業條款，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦股東就將於股東特別大會上提呈的有關該協議及其項下擬進行的交易的該等決議案投贊成票。

14. 其他資料

閣下亦請垂注通函附錄所載的其他資料。

完成須待該協議所載之先決條件獲達成後方告作實，因此未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬

2023年5月31日

1. 財務資料

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度之經審核綜合財務報表連同財務報表隨附的附註披露於以下文件，該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.firstservice.hk>)：

- (i) 截至2020年12月31日止年度的年度報告(第81至152頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000380_c.pdf

- (ii) 截至2021年12月31日止年度的年度報告(第89至178頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802703_c.pdf

- (iii) 截至2022年12月31日止年度的年度報告(第85至166頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704419_c.pdf

2. 債務聲明

於2023年4月30日(即本通函付印前就債務聲明而言的最後實際可行日期)，除一般貿易應付款項外，董事確認本集團並無任何其他已發行及流動在外或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、抵押、按揭、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金聲明

董事經審慎周詳查詢後認為，於完成後，計及收購事項(包括授予及行使認購期權及出售期權)的影響以及本集團可用的財務資源，包括經營所得內部資金以及本集團的現金及銀行結餘，本集團將具備充足營運資金，滿足其自本通函日期起未來至少12個月的需求。

4. 無重大變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團財務或貿易狀況自2022年12月31日(即本集團最近刊載的經審核賬目的編製日期)以來並無任何重大變動。

5. 最近刊載經審核賬目日期後的收購

除收購事項外，自2022年12月31日(即本集團最近刊載的經審核賬目的編製日期)起，本集團成員公司概無收購或同意收購或建議收購一項業務或公司股本的權益，而其中利潤或資產會或將會對核數師報告或本集團下次刊載的賬目中數字帶來重大變動。

應付董事的酬金及董事應收的實物福利總額將不會因收購事項而變動。

6. 本集團的財務及貿易前景

本集團乃中國物業管理服務行業知名的從業者。本集團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。本集團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位互聯、綠色、健康的人居體驗。本集團佈局覆蓋中國大中城市，業態涉及住宅、別墅、辦公樓、醫院、高校、產業園區等。截至2022年12月31日，本集團於中國25個省級行政區域的105個城市訂約提供物業管理服務。

本集團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。截至2022年12月31日止年度，本集團的總收入為人民幣1,122.3百萬元，相比2021年同期總收入人民幣1,119.9百萬元，同比增長0.2%。儘管中國房地產市場下行、房地產企業業績欠佳，但本集團總體業務規模有所擴張。

截至2022年12月31日，目標集團的總合約建築面積為86.4百萬平方米，總在管建築面積為77.1百萬平方米；其中住宅合約建築面積為75.4百萬平方米，住宅在管建築面積為68.7百萬平方米。考慮到目標集團的財務表現及前景，收購乃為本集團擴大優質資產投資組合的一個良機。收購後，本集團可通過日後與目標集團建立更緊密的業務合作關係以向新的地理區域擴張及擴展物業管理服務組合。利用雙方在物業管理領域的實力及經驗，收購將有效減低本集團的成本及市場競爭，為本集團創造協同效應。同時，本集團將能夠進一步填補更多地理市場的空白，以提升市場份額、加強品牌影響力並擴展其物業管理業務的範圍及規模，最終改善業務增長及盈利能力，為股東創造更大價值。

以下為本公司申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出載於第II-1至II-50頁的報告全文，以供載入本通函。



致第一服務控股有限公司列位董事的世紀金源服務集團有限公司財務資料的會計師報告

緒言

下文載列吾等對世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)載於II-3至II-50頁的合併財務報表的報告，當中包括目標集團於2020年、2021年及2022年12月31日的合併財務狀況表及截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度(「有關期間」)各年的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重要會計政策概要及其他說明資料(統稱「財務資料」)。財務資料載於II-3至II-50頁，構成本報告不可或缺之一部分，乃為載入第一服務控股有限公司(「貴公司」)日期為2023年5月31日有關 貴公司收購目標公司8%股權(「收購事項」)的通函(「該通函」)而編製。

董事就財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而公平的財務資料。

財務資料所依據的第II-3頁所界定的目標集團有關財務報表由目標公司的董事編製。目標公司董事須負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製真實而公允的有關財務報表，並對目標公司董事認為為使有關財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就財務資料表達意見及向閣下匯報吾等的見解。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函內就財務資料出具的會計師報告」開展吾等的工作。該準則要

求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而公平的財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

就會計師報告而言，吾等認為財務資料乃按照財務資料附註1所載編製及呈列基準編製，真實而公允地反映目標集團於2020年、2021年及2022年12月31日的財務狀況，及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則所匯報事宜

調整

於編製財務資料時，吾等並無對第II-3頁所界定之有關財務報表作出調整。

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

2023年5月31日

財務資料

下文所載為構成本會計師報告一部分的財務資料。

目標集團於有關期間基於財務資料所編製之合併財務報表(「有關財務報表」)，乃經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

合併損益及其他全面收益表

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	1,288,962	1,800,181	1,888,221
銷售成本		<u>(830,962)</u>	<u>(1,219,497)</u>	<u>(1,295,100)</u>
毛利		458,000	580,684	593,121
其他收入	5	34,216	31,075	37,606
銷售開支		(12,014)	(16,462)	(15,353)
行政開支		(158,234)	(170,756)	(162,537)
貿易及其他應收款項的預期 信貸虧損		<u>(7,670)</u>	<u>(17,991)</u>	<u>(11,124)</u>
經營溢利		314,298	406,550	441,713
融資成本	6(a)	(196)	(256)	(595)
應佔聯營公司虧損		<u>—</u>	<u>(1,789)</u>	<u>(3,082)</u>
除稅前溢利	6	314,102	404,505	438,036
所得稅	7(a)	<u>(65,411)</u>	<u>(116,267)</u>	<u>(93,861)</u>
年內溢利		<u>248,691</u>	<u>288,238</u>	<u>344,175</u>

	截至12月31日止年度			
	2020年	2021年	2022年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	
年內溢利		248,691	288,238	344,175
年內其他全面收益				
可能重新分類至損益的項目：				
換算產生的匯兌差額		(51)	3	(24)
年內其他全面收益		(51)	3	(24)
年內全面收益總額		<u>248,640</u>	<u>288,241</u>	<u>344,151</u>
下列人士應佔溢利：				
目標公司權益股東		248,455	288,107	344,145
非控股權益		<u>236</u>	<u>131</u>	<u>30</u>
		<u>248,691</u>	<u>288,238</u>	<u>344,175</u>
下列人士應佔全面收益總額：				
目標公司權益股東		248,404	288,110	344,121
非控股權益		<u>236</u>	<u>131</u>	<u>30</u>
		<u>248,640</u>	<u>288,241</u>	<u>344,151</u>

隨附的附註屬財務資料之一部分。

合併財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	9	14,275	20,908	21,245
使用權資產	10	3,391	5,397	9,422
無形資產		1,419	1,252	1,090
於聯營公司的權益	11	40,000	38,211	37,129
遞延稅項資產	19(b)	7,988	10,375	12,097
		<u>67,073</u>	<u>76,143</u>	<u>80,983</u>
流動資產				
存貨	12	8,394	15,187	19,910
應收關連方貸款及利息	13	—	430,000	1,213,179
貿易及其他應收款項	14	218,990	316,906	439,799
現金及現金等價物	16(a)	800,762	610,563	341,451
		<u>1,028,146</u>	<u>1,372,656</u>	<u>2,014,339</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	17	423,761	446,088	490,055
合約負債	15	393,550	406,456	642,755
租賃負債	18	2,130	3,480	3,188
即期稅項	19(a)	22,927	24,739	42,321
		<u>842,368</u>	<u>880,763</u>	<u>1,178,319</u>
流動資產淨值		<u>185,778</u>	<u>491,893</u>	<u>836,020</u>
總資產減流動負債		<u>252,851</u>	<u>568,036</u>	<u>917,003</u>

	於12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	18	1,398	1,342
遞延稅項負債	19(b)	—	27,000
		<u>1,398</u>	<u>28,342</u>
		<u>251,453</u>	<u>539,694</u>
資產淨值			
		<u>251,453</u>	<u>539,694</u>
		<u>251,453</u>	<u>883,907</u>
資本及儲備			
股本		*	*
儲備	20	110,646	132,307
保留盈利		140,725	407,174
		<u>251,371</u>	<u>539,481</u>
目標公司權益股東應佔總權益			
		<u>251,371</u>	<u>539,481</u>
		<u>251,371</u>	<u>883,602</u>
非控股權益			
		<u>82</u>	<u>213</u>
		<u>251,453</u>	<u>539,694</u>
權益總額			
		<u>251,453</u>	<u>539,694</u>
		<u>251,453</u>	<u>883,907</u>

* 結餘為不足人民幣500元的金額。

隨附的附註屬財務資料之一部分。

合併權益變動表

(以人民幣列示)

	目標公司權益股東應佔										
	附註	股本 人民幣千元 (附註20(b))	股份溢價 人民幣千元 (附註20(d))	資本儲備 人民幣千元 (附註20(d))	法定盈餘		匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
					儲備 人民幣千元 (附註20(d))						
於2020年1月1日結餘		—	—	100,000	50,000	—	161,300	311,300	(154)	311,146	
截至2020年12月31日											
止年度的權益變動											
年內全面收益總額		—	—	—	—	(51)	248,455	248,404	236	248,640	
分配至法定儲備		—	—	—	39,030	—	(39,030)	—	—	—	
重組產生的視作分派	20(d)(ii)	—	—	(100,000)	—	—	—	(100,000)	—	(100,000)	
作為重組一部分的注資		*	—	21,667	—	—	—	21,667	—	21,667	
已宣派股息	20(c)	—	—	—	—	—	(230,000)	(230,000)	—	(230,000)	
於2020年12月31日結餘		<u>*</u>	<u>—</u>	<u>21,667</u>	<u>89,030</u>	<u>(51)</u>	<u>140,725</u>	<u>251,371</u>	<u>82</u>	<u>251,453</u>	

* 結餘為不足人民幣500元的金額。

	目標公司權益股東應佔										
	附註	股本 人民幣千元 (附註20(b))	股份溢價 人民幣千元 (附註20(d))	資本儲備 人民幣千元 (附註20(d))	法定盈餘		匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
					儲備 人民幣千元 (附註20(d))						
於2021年1月1日結餘		*	—	21,667	89,030	(51)	140,725	251,371	82	251,453	
截至2021年12月31日											
止年度的權益變動											
年內全面收益總額		—	—	—	—	3	288,107	288,110	131	288,241	
分配至法定儲備		—	—	—	21,658	—	(21,658)	—	—	—	
於2021年12月31日結餘		<u>*</u>	<u>—</u>	<u>21,667</u>	<u>110,688</u>	<u>(48)</u>	<u>407,174</u>	<u>539,481</u>	<u>213</u>	<u>539,694</u>	

* 結餘為不足人民幣500元的金額。

目標公司權益股東應佔

	法定盈餘						總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	儲備	匯兌儲備	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
	(附註20(b))	(附註20(d))	(附註20(d))	(附註20(d))					
於2022年1月1日結餘	*	—	21,667	110,688	(48)	407,174	539,481	213	539,694
截至2022年12月31日止									
年度之權益變動									
年內全面收益總額	—	—	—	—	(24)	344,145	344,121	30	344,151
分配至法定儲備	—	—	—	23,271	—	(23,271)	—	—	—
注資	—	—	—	—	—	—	—	100	100
已宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(38)	(38)
於2022年12月31日結餘	<u>*</u>	<u>—</u>	<u>21,667</u>	<u>133,859</u>	<u>(72)</u>	<u>728,148</u>	<u>883,602</u>	<u>305</u>	<u>883,907</u>

* 結餘為不足人民幣500元的金額。

隨附的附註屬財務資料之一部分。

合併現金流量表

(以人民幣列示)

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	16(b) 414,084	341,608	587,576
已付所得稅	19(a) (57,284)	(89,842)	(78,001)
經營活動所得現金淨額	356,800	251,766	509,575
投資活動			
購買、出售或贖回按公平值計入損益的金融資產的現金流入淨額	2,442	4,290	—
償還應收關連方貸款	—	—	19,000
已收利息	13,043	7,662	728
出售物業、廠房及設備所得款項	61	186	4,241
購買物業、廠房及設備	(1,349)	(10,845)	(12,119)
向關連方提供貸款	—	(430,000)	(784,480)
收購一家聯營公司	(40,000)	—	(2,000)
投資活動所用現金淨額	(25,803)	(428,707)	(774,630)

	附註	截至12月31日止年度		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動				
注資		21,616	—	100
已付股息	20(c)	(230,000)	—	—
重組產生的視作分派		(100,000)	—	—
已付上市開支		(1,455)	(7,882)	(1,338)
已付租賃租金的利息部分	16(c)	(196)	(256)	(595)
已付租賃租金的資本部分	16(c)	<u>(1,882)</u>	<u>(4,458)</u>	<u>(3,973)</u>
融資活動所用現金淨額		<u><u>(311,917)</u></u>	<u><u>(12,596)</u></u>	<u><u>(5,806)</u></u>
現金及現金等價物增加／(減少)				
淨額		19,080	(189,537)	(270,861)
於1月1日的現金及現金等價物	16(a)	781,682	800,762	610,563
外幣匯率變動的影響		<u>—</u>	<u>(662)</u>	<u>1,749</u>
於12月31日的現金及現金等價物	16(a)	<u><u>800,762</u></u>	<u><u>610,563</u></u>	<u><u>341,451</u></u>

隨附的附註屬財務資料之一部分。

財務資料附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

1 財務資料編製及呈列基準

世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)於2020年8月24日根據開曼群島第22章公司法(1961年第3號法例，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

目標公司為一家投資控股公司，且除上述重組外，自註冊成立日期以來並無開展任何業務運營。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務及增值服務(「目標業務」)。

於目標公司註冊成立前，目標業務由世紀生活物業集團有限公司及其附屬公司(統稱「世紀生活物業集團」)開展。世紀生活物業集團的最終控股股東為黃濤先生(「最終擁有人」)。目標集團於2020年進行公司重組(「重組」)。於2020年12月11日完成重組後，目標公司成為現時組成目標集團的公司的控股公司。

重組僅涉及分散目標公司及若干投資控股公司作為世紀生活物業集團的新控股公司，該等公司為新成立實體，並無實質業務營運。於重組前後，世紀生活物業集團的擁有權及目標集團的目標業務的經濟實質並無變動。因此，財務資料乃作為世紀生活物業集團合併財務報表的延續而編製及呈列，而資產及負債乃按其於重組前的歷史賬面值確認及計量。

目標集團的合併損益及其他全面收益表，合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成目標集團的公司於有關期間的財務表現及現金流量，猶如現時集團架構於整個有關期間(或倘現時組成目標集團的公司於2020年1月1日後的日期註冊成立或成立或首次受共同控制，則為自註冊成立或成立或受共同控制之日起(以較短者為準)的期間)一直存在及維持不變。目標集團於2020年、2021年及2022年12月31日的合併財務狀況表已編製，以呈列現時組成目標集團的公司於該等日期的事務狀況，猶如目前的集團架構於各日期已存在，並計及各自的註冊成立、成立或受共同控制的日期(如適用)。

集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未變現收益／虧損於編製財務資料時全數對銷。

於本報告日期，目標公司並無已編製的經審核財務報表。構成世紀生活物業集團的公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的財務報表乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。

於有關期間及於本報告日期，目標公司於以下主要附屬公司(均為私人公司)擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 的地點及日期	已註冊/ 繳足股本詳情	所有權權益比例		主營業務
			由目標 公司持有	由附屬 公司持有	
Flourishing Age Limited	香港/ 2020年9月7日	1股	100%	—	投資控股
樂曙有限公司	香港/ 2020年9月7日	1股	100%	—	投資控股
北京世紀永盈物業服務有限 責任公司(附註(ii)及(iii))	中國/ 2020年10月14日	1,000,000美元/ 0美元	—	100%	投資控股
世紀生活物業服務集團有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2011年1月27日	人民幣 100,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
世紀金源物業服務集團有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2005年3月7日	人民幣 50,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
世紀頤和物業服務集團有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2008年1月10日	人民幣 50,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
北京世紀城物業管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2001年3月8日	人民幣 30,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
北京世紀頤和物業管理有限責任 公司(附註(i)及(iii))	中國/ 2003年5月6日	人民幣 9,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
北京世紀金源物業管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2000年6月9日	人民幣 1,500,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
福州金源物業管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 1992年12月24日	人民幣 5,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
福建永豐基業機電安裝工程有限 公司(附註(i)及(iii))	中國/ 2017年1月25日	人民幣 10,000,000元/ 人民幣	—	100%	機器安裝
重慶世紀金源物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2018年5月28日	人民幣 5,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
騰沖世紀城物業管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2011年9月27日	人民幣 3,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理
西雙版納濱江度假莊園物業有限 公司(附註(i)及(iii))	中國/ 2011年2月23日	人民幣 1,000,000元/ 人民幣	—	100%	物業管理

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營 的地點及日期	已註冊/ 繳足股本詳情	所有權權益比例		主營業務
			由目標 公司持有	由附屬 公司持有	
北京世紀民安供暖有限責任公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2016年10月13日	人民幣 5,000,000元/ 人民幣0元	—	100%	供熱相關 服務
合肥濱湖世紀城物業管理有限公 司(附註(i)及(iii))	中國/ 2008年7月10日	人民幣 5,000,000元/ 人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理
長沙世紀金源物業管理有限責任 公司(附註(i)及(iii))	中國/ 2007年11月26日	人民幣 5,000,000元/ 人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理
株洲市締景物業管理有限公司(附 註(i)及(iii))	中國/ 2014年10月8日	人民幣 500,000元/ 人民幣500,000 元	—	70%	物業管理
北京宜宅科技有限責任公司(附 註(i)及(iii))	中國/ 2013年6月26日	人民幣 3,000,000元/ 人民幣 3,000,000元	—	100%	零售
北京順欣居建築工程有限公司(附 註(i)及(iii))	中國/ 2020年1月19日	人民幣 15,000,000元/ 人民幣 8,000,000元	—	100%	建築施工
荷澤天創金源物業管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2022年1月27日	人民幣 1,000,000元/ 人民幣0元	—	51%	物業管理
阜陽世紀嚴選信息科技有限責任 公司(附註(i)及(iii))	中國/ 2022年5月11日	人民幣 3,000,000元/ 人民幣0元	—	100%	貿易
北京世紀嚴選商貿有限公司(附 註(i)及(iii))	中國/ 2022年2月17日	人民幣 1,000,000元/ 人民幣700,000 元	—	70%	貿易
源品真味(高碑店)商貿有限公司 (附註(i)及(iii))	中國/ 2022年3月23日	人民幣 1,000,000元/ 人民幣800,000 元	—	70%	貿易
安徽宜宅科源信息科技有限責任 公司(附註(i)及(iii))	中國/ 2022年4月25日	人民幣 5,000,000元/ 人民幣0元	—	100%	零售
羅源宜宅科源信息科技有限責任 公司(附註(i)及(iii))	中國/ 2022年5月24日	人民幣 1,000,000元/ 人民幣0元	—	100%	零售
西雙版納科源信息科技有限責任 公司(附註(i)及(iii))	中國/ 2022年6月7日	人民幣 1,000,000元/ 人民幣0元	—	100%	零售

附註：

- (i) 該等實體根據中國的法律法規註冊為有限責任公司。
- (ii) 該實體根據中國的法律法規註冊為外資企業。
- (iii) 該等實體的官方名稱為中文。

目標集團現時屬下各公司已採用12月31日為其財政年結日。

財務資料是根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)，此統稱包含所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》(「國際會計準則」)和詮釋)的規定編製。有關所採納重要會計政策之進一步詳情載列於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則。就財務資料而言，目標集團已於有關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，惟於2022年12月31日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。已頒佈但就於2022年12月31日開始的會計期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註26。

財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

下文所載會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

2 重要會計政策

(a) 計量基準

除另有說明外，財務資料以人民幣編製，四舍五入至最接近的千位。編製財務報表所使用的計量基準為歷史成本法。

目標公司的功能貨幣為港元(「港元」)。由於目標集團的所有業務均由目標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，故合併財務報表以人民幣呈報。

(b) 運用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的財務資料需要管理層作出會影響政策應用及資產、負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及在有關情況下認為屬合理的多項其他因素而作出，其結果成為對在其他資料來源並不明顯的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際的結果可能會與此等估計不同。

估計及相關假設按持續基準檢討。對會計估計作出修訂時，倘有關修訂僅影響作出修訂期間，則會於當期確認該修訂，倘有關修訂影響作出修訂期間及未來期間，則會於當期及未來期間確認。

管理層採納國際財務報告準則時所作對財務資料有重大影響之判斷，以及估計不確定性之主要來源於附註3載述。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為目標集團控制之實體。當目標集團因參與實體的營運而承受或享有其可變回報，並有能力透過其對實體的權力影響該等回報，則目標集團對實體擁有控制權。評估目標集團是否有權力時，只考慮具體權利(由目標集團及其他人士持有)。

於附屬公司的投資自控制權開始當日計入合併財務報表，直至控制權終止當日為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及任何產生自集團內公司間交易的未變現溢利於編製財務資料時予以悉數對銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損以與未變現收益的相同方法對銷，惟僅以無減值跡象者為限。

非控股權益是指並非由目標公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而目標集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致目標集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就各項業務合併而言，目標集團可選擇按公平值或按非控股權益分佔附屬公司可辨認資產淨值的成比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益在合併財務狀況表內的權益項目中與目標公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔目標集團業績的部分在合併損益表及其他全面收益表中呈報為非控股權益與目標公司權益股東之間的期間損益總額及全面收益總額分配。

倘目標集團於附屬公司的權益變動不會導致目標集團喪失對附屬公司的控制權，則作為權益交易入賬，而於合併權益的股東權益及非控制者權益將會被調整，以反映其權益轉變，惟不會調整商譽及確認收益或損失。

當目標集團喪失對一附屬公司之控股權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認於損益表。在喪失控制權日期所保留有關前附屬公司的權益，按公平值確認，此數額被視為在初次確認金融資產時的公平值，或(如適用)在初次確認於一間聯營公司或合營企業的投資時的成本。

於目標公司的財務狀況表，附屬公司投資按成本減去減值虧損(見附註2(j))列賬，惟列作持作出售投資(或計入列作持作出售的出售組別)除外。

(d) 商譽

商譽指下列兩者的差額：

- (i) 已轉移代價之公平值、所佔被收購公司之任何非控股權益金額及目標集團早前所持被收購公司股權之公平值三者之總金額；超出
- (ii) 被收購公司於收購當日的可識別資產及負債的公平值淨額。

當(ii)高於(i)，有關差額即時於損益確認為議價收購收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。由業務合併產生之商譽獲分配至各個現金產生單位、或現金產生單位組別，其預期將由合併之協同效益獲益並每年就減值進行測試。

於有關期間內出售現金產生單位時，有關購入商譽應佔之任何金額應在計算其出售損益時包括在內。

(e) 聯營公司

聯營公司是指目標集團可以對其發揮重大影響力，包括參與其財務及經營決策，但並無控制或聯合控制其管理層的實體。

於一間聯營公司的投資乃按權益法於財務資料入賬，除非分類為持作銷售(或計入分類為持作銷售之出售組別)則作別論。根據權益法，該投資初步按成本入賬，並就目標集團分佔被投資公司可識別淨資產於收購日期的公平值任何超出投資成本(如有)的部分作出調整。投資成本包括購買價、收購該投資的直接應佔其他成本，以及構成目標集團權益投資一部分的於該聯營公司的任何直接投資。其後，該投資按目標集團分佔被投資公司淨資產於收購後的變動及任何有關該投資的減值虧損作出調整(見附註2(j)(ii))。任何於收購日期超出成本的部分、目標集團應佔被投資公司的收購後、除稅後業績及其他全面收益以及期內任何減值虧損均於合併損益及其他全面收益表確認。

倘目標集團分佔虧損超出其於聯營公司的權益，則目標集團的權益將減少至零，並將終止確認進一步虧損，惟目標集團已代表被投資公司產生的法定或推定責任或作出付款除外。就此而言，目標集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成目標集團於聯營公司淨投資一部分的任何其他長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(如適用))。

目標集團與其聯營公司之間的交易所產生的未變現損益的撤銷限於目標集團於被投資方的權益，惟未變現虧損提供轉讓資產發生減值的憑據則除外，在此情況下，未變現虧損立即於損益中確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營公司的投資，則不會重新計量留存權益，反之亦然。相反，投資將繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當目標集團不再對一間聯營公司有重大影響力，或者其將被入賬列作出售該被投資公司之全部權益，所得收益或虧損會於損益確認。於失去重大影響力當日於該前被投資公司保留之任何權益乃按公平值確認，而該金額會被視為初步確認一項金融資產之公平值(見附註2(f))。

在目標公司的財務狀況表中，於聯營公司的投資按成本值減去減值虧損入賬(見附註2(j)(ii))，除非被分類為持作出售(或者計入分類為持作出售的出售組別)。

(f) 於債務及股本證券的其他投資

目標集團的債務及股本證券投資(不包括於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)政策載列下文。

債務及股本證券投資於目標集團承諾購買/出售投資當日確認/取消確認。除該等按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的投資的交易成本直接於損益確認外，有關投資初步以公平值另加直接應佔交易成本列賬。該等投資其後視乎其分類按以下方式入賬。

目標集團持有的非股權投資分類為以下其中一項計量類別：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流(僅為支付本金及利息)。投資的利息收入採用實際利率法計算(見附註2(s)(iv))。
- 按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) — 可撥回，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(轉入損益)計量之標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(j))。

使物業、廠房及設備項目達到能夠以管理層預期的方式運作所需的必要位置及條件時，可能會產生項目。出售任何該等項目的所得款項及相關成本於損益確認。

棄置或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損乃按該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於棄置或出售日期在損益確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目之成本並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

— 機器及設備	3至10年
— 車輛	4至10年
— 電子及其他設備	3至10年

倘一項物業、廠房及設備項目的不同部分有不同可使用年期，該項目的成本乃按合理基準於各部分之間分配，而各部分會獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)均會每年予以檢討。在建工程在完工及投入擬定用途前並不計提任何折舊。

(h) 無形資產

由目標集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(如估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(j))。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年期內自損益中扣除。以下使用年期有限的無形資產乃自可供使用日期起攤銷，其估計可使用年期如下：

— 軟件—小程序和微應用程式	2年
— 軟件—軟件和系統	10年

攤銷的期限和方法每年予以檢討。

(i) 租賃資產

於合約成立時，目標集團會評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約分類為或包含租賃。當客戶有權指示已識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，目標集團選擇不區分非租賃部分，而將所有租賃的各租賃部分及任何有關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

於租賃開始日期，目標集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低值資產(就目標集團而言，主要為辦公設備)租賃除外。當目標集團就低值資產訂立租賃時，目標集團釐定是否將租賃逐項資本化。與上述租賃有關的未資本化租金於租期內系統化確認為開支。

倘租賃資本化，租賃負債首次按租期內應付租金的現值確認，並使用租賃內含利率(或如該利率無法即時釐定，則按有關增量借款利率)折現。於首次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租金並不計入租賃負債的計量，因此在出現觸發付款的會計期間於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始金額加開始日期當日或之前作出的任何租金，以及所引致的任何初始直接成本。如適用，使用權資產成本亦包括拆除相關資產或恢復相關資產或該資產所在場所的估計成本，折現至其現值，減任何已收租賃獎勵。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(g)及2(j)(ii))。

當指數或利率變動導致未來租金出現變動，或目標集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額出現變動，或重新評審目標集團是否合理確定行使購買、延期或終止選擇權出現變動，將對租賃負債予以重新計量。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

(ii) 作為出租人

倘若目標集團為出租人，其於租賃開始時釐定一項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。否則租賃分類為經營租賃。

倘若合約包含租賃及非租賃部分，目標集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至每個組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(s)(iii)確認。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

目標集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款)；及
- 國際財務報告準則第15號界定的合約資產。

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益計量的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益計量的股本證券(不得轉回)毋須進行預期信貸虧損評估。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付予目標集團的現金流量與目標集團預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現的影響重大，預期現金差額使用下列貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是以目標集團面對信貸風險的最長合約期間為準。

於計量預期信貸虧損時，目標集團會考慮在無需付出過多成本及努力下即可獲得之合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目的預計年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據目標集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並以債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，目標集團以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備會以等同於全期預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，目標集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出評估時，目標集團認為當(i)不借助目標集團資源作出行動(如變現抵押品(倘持有))之情況下，借貸人將無法向目標集團悉數償還其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90日，則出現違約事件。目標集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，自初始確認起，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動，預計對債務人向目標集團償還債項的能力受到重大不利影響。

視乎金融工具的性質而定，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。目標集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作相應調整。

計算利息收入的基準

根據附註2(s)(iv)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非已就金融資產作出信貸減值，在該情況下，利息收入則根據金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各個報告日期，目標集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違約，如違約或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；

- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撇銷。該情況通常出現在目標集團確定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 非流動資產減值

於各報告期末均會審閱內部及外部資料來源，以識別下列資產是否出現減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 使用權資產；及
- 於聯營企業權益。

倘出現任何有關跡象，便會估計該資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產不產生大致上獨立於源自其他資產現金流入的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，減值虧損乃於損益中確認。就現金產生單位確認的減值虧損會首先分配至減少已分配至該現金產生單位(或該組單位)的任何商譽的賬面值，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不得減至低於其個別公平值減去出售成本後所得金額(如可加以計量)或其使用價值(如可加以釐定)。

- 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，有關的減值虧損便會撥回。

減值虧損撥回限於資產於過往期間如並無確認減值虧損時將會釐定的賬面值。減值虧損撥回於撥回確認期間計入損益。

(k) 存貨

存貨指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中，或以在生產過程或提供服務中耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬：

- 成本乃按先入先出方法得計算，並包括所有採購成本、轉換成本及將存貨保存於現時所在地點及保持現有狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本後所得的金額。

出售存貨時，該等存貨的賬面值會於確認相關收益的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損，均於發生撇減或虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減的任何撥回金額，均於發生撥回的期間確認為已確認作開支的存貨金額的扣減。

(l) 合約資產及合約負債

在目標集團有權無條件獲取合約所載付款條款項下的代價前確認收益(見附註2(s))時確認合約資產。合約資產根據附註2(j)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並於可收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註2(m))。

在客戶於目標集團確認相關收益前支付不可退還代價時確認合約負債(見附註2(s))。倘於目標集團確認相關收益前，目標集團有權無條件收取不可退還代價，則亦會確認合約負債。於該等情況下，亦會確認相應應收款項(見附註2(m))。

就與客戶訂立的單一合約而言，將呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，非相關合約的合約資產及合約負債並非按淨額基準呈列。

當合約包含重要的融資成分時，合約餘額包括根據實際利率法應計的利息(見附註2(s))。

(m) 貿易及其他應收款項

應收款項於目標集團有權無條件收取代價時確認。倘代價到期付款前僅須時間推移，收取代價的權利方為無條件。倘於目標集團有權無條件收取代價前已確認收益，則有關金額會呈列為合約資產(見附註2(l))。

應收款項按攤銷成本(使用實際利息法)扣除信貸虧損撥備列賬(見附註2(j))。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構活期存款以及可隨時轉換為已知金額的現金並於購入時起計三個月內到期且所面對的價值變動風險並不重大的短期、高流通性投資。現金及現金等價物根據附註2(j)所載政策評估預期信貸虧損。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按發票額列賬。

(p) 僱員福利

短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款。

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的期間計算。如延遲付款或結算且影響重大，則此等數額會以現值列賬。

根據中國相關勞工規則及規例就中國地方退休計劃所作的供款於產生時在損益確認為開支。

(q) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與業務合併及於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項(採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算)及過往期間應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時性差額產生，即就財務報告而言的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債，以及所有預計未來可取得應課稅溢利作扣減之遞延稅項資產，均予以確認。可支持確認由可扣稅暫時性差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時性差額將產生的數額，惟該等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並在預期可扣稅暫時性差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定現有應課稅暫時性差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦採用同一準則，即倘差額乃與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能動用稅項虧損或抵免的同一期間內撥回時，即該等差額予以計算。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其不屬於業務合併的一部分)所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司

投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指目標集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不獲貼現。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並會以不再可能獲得足夠的應課稅溢利以供動用相關的稅務利益為限作出調減。倘其將可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何有關調減額予以撥回。

分派股息產生的額外所得稅，於確認派付有關股息的負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動個別呈列，並不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在目標公司或目標集團有法定行使權以本期稅項資產抵消本期稅項負債，並且符合以下附帶條件情況下，才可以抵消本期和遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，目標公司或目標集團擬按淨額基準計算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 若為遞延稅項資產和負債，這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，而該等實體計劃於預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或在變現資產的同時清償負債。

(r) 撥備，或然負債

目標集團承擔由於過往事件產生的法律或推定責任，因而可能會導致須流出經濟利益以清償責任，並可以作出可靠估計時確認撥備。如貨幣時間值重大，則撥備按預計清償責任支出的現值計提列賬。

當不大可能須流出經濟利益，或其數額未能可靠地估計時，除非經濟利益流出的可能性極微，否則該項責任披露為或然負債。潛在責任存在與否，將僅以一項或數項未來事項的發生或不發生確認，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦須披露為或然負債。

(s) 收益及其他收入

目標集團於其日常業務過程中銷售貨品、提供服務或他人根據租賃使用目標集團資產產生的收益，由目標集團分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按本集團將有權享有的承諾代價金額確認收益，惟不包括代表第三方收取的款項，如增值稅或其他銷售稅項。

有關目標集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業管理服務及增值服務

就物業管理服務而言，目標集團根據已完成履約價值每月按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，目標集團作為委託人，有權按已收或應收的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，目標集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收益。

增值服務主要包括向業主提供供暖、清潔、維修及保養服務及其他社區增值服務。目標集團於提供相關服務時確認收益。增值服務一般可於提供服務後立即收費。

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。當單獨售價不可直接觀察，則根據預期成本加邊際或經調整市場評估方法進行估計，視乎可獲取的可觀察信息而定。

(ii) 貨品銷售

收益在客戶管有及接納貨品時確認。

(iii) 股息

非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

(iv) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利息法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於有關資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的賬面總值)(見附註2(j))。

(v) 政府補助

倘可合理保證能夠收取政府補助，且目標集團將符合政府補助所附帶的條件，則政府補助在財務狀況表中初始確認。補償目標集團所承擔費用的補助，按有系統及合理基準於該等費用於損益表確認的相同期間內進行抵減。有關補償目標集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

(t) 外幣換算

期內的外幣交易按交易日期的匯率換算。以外幣列賬的貨幣資產及負債均按報告期末通行的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以歷史成本並按外幣列賬計量的非貨幣資產及負債，按交易日期通行的匯率換算。交易日期為目標公司初步確認相關非貨幣資產或負債的日期。

海外業務的業績乃按交易日期的近似匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按於報告期末的收市匯率換算為人民幣。產生之匯兌差額於其他全面收益確認及獨立累計於權益匯兌儲備內。

(u) 關連方

(a) 在下列情況下，某人士或該人士的近親被視為與目標集團有關連：

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 對目標集團擁有重大影響；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理人員成員。

(b) 倘以下任何情況適用，則一間實體與目標集團存在關連：

- (i) 該實體與目標集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連的實體就僱員利益設立的僱員離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所指人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所指人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司為目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家族成員為預期於彼等與實體進行交易時可影響該人士或受該人士影響的該等家族成員。

3 會計判斷及估計

目標集團根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測)持續對估計及判斷作出評估。

編製財務資料時估計不確定性的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。目標集團於作出該等假設及選擇預期信貸虧損計算輸入數據時，根據目標集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計的判斷而進行。所採用主要假設及輸入數據的詳情，參閱附註21(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且或需於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的稅率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅溢利作出估計，當中涉及目標集團的經營環境的多項假設，並須董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來期間的淨溢利。

4 收益

目標集團的主要業務為提供管理服務，包括物業管理服務及增值服務。

(i) 收益明細

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶			
合約收益			
物業管理服務	1,022,882	1,427,010	1,532,366
增值服務及其他	266,080	373,171	355,855
	<u>1,288,962</u>	<u>1,800,181</u>	<u>1,888,221</u>

截至2021年及2022年12月31日止年度，世紀金源投資集團有限公司(由最終擁有人控制的公司)及其附屬公司(統稱「世紀金源集團」)的收益分別佔目標集團收入的12.80%及15.8%。除上述與世紀金源集團的交易外，截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，概無目標集團客戶貢獻目標集團收益10%或以上。

按收益確認時間劃分的客戶合約收益明細如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨著時間確認	1,224,813	1,664,522	1,723,523
於時間點確認	64,149	135,659	164,698
	<u>1,288,962</u>	<u>1,800,181</u>	<u>1,888,221</u>

(ii) 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

就物業管理服務而言，目標集團於按月提供服務時確認收益，並確認目標集團有權開具發票及與已完成履約價值直接對應的收益。目標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並無固定年期。

就增值服務而言，其於短期內提供及於各自報告期間末並無重大的未履約責任。

5 其他收入

	附註	截至12月31日止年度		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	(i)	16,265	17,528	15,877
出售物業、廠房及設備收益		25	—	10
利息收入	(ii)	13,043	7,662	17,426
按公平值計入損益計量的金融資產的 變現收益淨額		2,442	4,290	—
其他		2,441	1,595	4,293
		<u>34,216</u>	<u>31,075</u>	<u>37,606</u>

附註：

- (i) 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。
- (ii) 利息收入指按固定利率計息的銀行現金及應收關連方貸款的利息。

6 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12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>196</u>	<u>256</u>	<u>595</u>

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	489,597	577,086	647,480
界定供款退休計劃的供款	<u>5,769</u>	<u>57,288</u>	<u>64,936</u>
	<u>495,366</u>	<u>634,374</u>	<u>712,416</u>

目標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。目標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，目標集團並無可用作減少現有供款水平的沒收供款。

為減少COVID-19疫情對企業的影響，中國若干地區的政府已於2020年2月至12月期間逐步減少或豁免社會保險供款。

除上述供款外，目標集團概無其他退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊費用			
— 自有物業、廠房及設備(附註9)	3,448	4,026	7,544
— 使用權資產	1,865	3,747	4,409
無形資產攤銷	188	167	167
預期信貸虧損			
— 貿易及其他應收款項	7,670	17,991	11,124
有關短期租賃的開支	1,016	2,675	3,179
存貨成本(附註12)	14,559	22,328	28,964

7 合併損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 合併損益及其他全面收益表中的稅項指：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅			
年內撥備	67,802	91,654	95,583
遞延稅項			
產生及撥回暫時差額 (附註19(b))	(2,391)	24,613	(1,722)
	<u>65,411</u>	<u>116,267</u>	<u>93,861</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利之間的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利	314,102	404,505	438,036
除稅前溢利的名義稅項，按適用稅率計算 (附註(i))	78,526	101,126	109,510
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii)及(iii))	(18,007)	(19,311)	(17,439)
不可扣稅開支的稅務影響	3,917	1,239	1,503
應佔權益入賬被投資公司業績的稅務影響	—	447	770
動用未確認稅項虧損的稅務影響	(205)	(280)	(4,337)
未動用稅項虧損及未確認暫時性差額的 稅務影響	1,180	6,046	3,854
預扣稅對目標集團中國附屬公司可供 分派溢利的影響(附註19(b))	—	27,000	—
實際稅項開支	<u>65,411</u>	<u>116,267</u>	<u>93,861</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，目標集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

於有關期間，目標集團於香港註冊成立的附屬公司就應課稅溢利適用的所得稅率為16.5%。由於目標集團於有關期間並無賺取任何香港利得稅應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

目標集團中國附屬公司須按稅率25%繳納中國企業所得稅。

- (ii) 根據財稅2011 58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》、公告2012 12號《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》及公告2020 23號《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》，目標集團的若干附屬公司(即在特定西部地區成立的從事國家鼓勵類產業的企業)於2030年12月31日前按15%的優惠稅率繳納所得稅。
- (iii) 若干附屬公司獲認定為小型微利企業(「小型微利企業」)。該等附屬公司於若干年度須按5%或10%的優惠所得稅率繳稅。

8 董事酬金

有關期間的董事酬金如下：

董事姓名	截至2020年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	
主席及執行董事					
翟兵權	—	313	1,232	4	1,549
執行董事					
俞廣峰	—	306	632	3	941
劉占軍	—	221	693	3	917
	—	840	2,557	10	3,407
董事姓名	截至2021年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	
主席及執行董事					
翟兵權	—	466	1,112	66	1,644
執行董事					
俞廣峰	—	371	787	60	1,218
劉占軍	—	309	760	48	1,117
非執行董事					
邊四方(於2021年1月11日 獲委任)	—	—	—	—	—
林中華(於2021年1月11日 獲委任)	—	—	—	—	—
姜建國(於2021年1月11日 獲委任)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
朱克實(於2021年1月11日 獲委任)	—	—	—	—	—
洪德利(於2021年1月11日 獲委任)	—	—	—	—	—
張雲燕(於2021年1月11日 獲委任)	—	—	—	—	—
	—	1,146	2,659	174	3,979

董事姓名	截至2022年12月31日止年度					總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元		
主席及執行董事						
翟兵權	—	901	150	54		1,105
執行董事						
俞廣峰	—	657	165	50		872
劉占軍	—	590	234	40		864
非執行董事						
邊四方	—	—	—	—		—
林中華	—	—	—	—		—
姜建國	—	—	—	—		—
獨立非執行董事						
朱克實	—	—	—	—		—
洪德利	—	—	—	—		—
張雲燕	—	—	—	—		—
	—	2,148	549	144		2,841

2020年8月24日，翟兵權先生獲委任為目標公司執行董事。所有其他董事均於2021年1月11日獲委任。上述酬金指彼等於有關期間以目標集團僱員或目標公司董事身份自目標集團收取的酬金。

於有關期間內，目標集團並無向董事支付任何酬金以吸引彼等加入目標集團或作為加入目標集團之獎勵或離職補償。於有關期間，概無目標集團董事放棄或同意放棄任何酬金。

9 物業、廠房及設備

	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於2020年1月1日	14,190	8,799	7,782	6,234	37,005
添置	3	403	621	322	1,349
出售	(659)	(245)	(241)	(147)	(1,292)
於2020年12月31日	13,534	8,957	8,162	6,409	37,062
添置	193	165	890	9,597	10,845
出售	(544)	(105)	(279)	(278)	(1,206)
於2021年12月31日	13,183	9,017	8,773	15,728	46,701
添置	116	966	2,282	8,158	11,522
出售	(3)	(817)	(2,757)	(1,161)	(4,738)
於2022年12月31日	13,296	9,166	8,298	22,725	53,485
累計折舊：					
於2020年1月1日	(5,093)	(4,983)	(6,622)	(3,897)	(20,595)
年內支出	(1,179)	(1,270)	(496)	(503)	(3,448)
出售時撥回	657	223	235	141	1,256
於2020年12月31日	(5,615)	(6,030)	(6,883)	(4,259)	(22,787)
年內支出	(1,156)	(1,241)	(585)	(1,044)	(4,026)
出售時撥回	527	100	205	188	1,020
於2021年12月31日	(6,244)	(7,171)	(7,263)	(5,115)	(25,793)
年內支出	(1,144)	(970)	(608)	(4,822)	(7,544)
出售時撥回	3	80	822	192	1,097
於2022年12月31日	(7,385)	(8,061)	(7,049)	(9,745)	(32,240)
賬面值：					
於2022年12月31日	5,911	1,105	1,249	12,980	21,245
於2021年12月31日	6,939	1,846	1,510	10,613	20,908
於2020年12月31日	7,919	2,927	1,279	2,150	14,275

10 使用權資產

(i) 按相關資產類別對使用權資產的賬面淨值分析如下：

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
自用辦公場所	3,391	5,397	9,422

(ii) 與在損益中確認的租賃有關的開支項目分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	1,865	3,747	4,409
租賃負債的利息(附註6(a))	196	256	595
與短期租賃有關的開支	1,016	2,675	3,179

租賃現金流出總額詳情及租賃負債到期分析分別載於附註16(c)及18。

11 於聯營公司的權益

於2020年12月25日，目標集團透過注資人民幣40百萬元收購長沙萬為機器人有限公司(「萬為機器人」)25%的股權。萬為機器人為一家於中國湖南省成立的有限責任公司，主要從事移動機器人底盤及控制模塊、安防操作系統及安防機器人的研發、生產、銷售及技術支持。

於2022年8月13日，目標集團透過注資人民幣2百萬元收購青島紅投世紀城物業服務有限公司(「青島紅投」)40%的股權。青島紅投主要從事物業管理服務及增值服務。

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已註冊及 繳足股本詳情	所有權權益比例		主營業務
			由目標 公司持有	由附屬 公司持有	
萬為機器人	中國/ 2018年10月10日	人民幣 20,000,000元/ 人民幣 20,000,000元	—	25%	生產及銷售機 器人相關產品
青島紅投	中國/ 2022年6月10日	人民幣 5,000,000元/ 人民幣 5,000,000元	—	40%	物業管理服務 及增值服務

萬為機器人及青島紅投為非上市公司，並無市場報價。

萬為機器人的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)及與合併財務報表賬面值的對賬披露如下:

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
萬為機器人總額			
流動資產	76,158	67,609	57,866
非流動資產	70,378	68,916	71,383
流動負債	25,536	22,681	27,189
權益	121,000	113,844	102,060
目標集團於聯營公司的權益對賬			
聯營公司資產淨值總額	121,000	113,844	102,060
目標集團的實際權益	25%	25%	25%
目標集團應佔聯營公司資產淨值	30,250	28,461	25,515
商譽	9,750	9,750	9,750
於合併財務報表的賬面值	40,000	38,211	35,265

2020年,萬為機器人的收益及業績並不重大。截至2021年及2022年止年度,萬為機器人的部分損益資料披露如下:

	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
總額		
收益	46,589	14,797
年內(虧損)及全面收益總額	(7,156)	(11,784)

個別非重大聯營公司之合併資料:

	2022年 人民幣千元
合併財務報表內個別非重大聯營公司之賬面總值	1,864
目標公司應佔聯營公司虧損及總全面收益總額	(136)

12 存貨

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
原材料和易耗品	6,898	9,462	9,428
待售貨品	1,496	5,725	10,482
	<u>8,394</u>	<u>15,187</u>	<u>19,910</u>

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售存貨賬面值	<u>14,559</u>	<u>22,328</u>	<u>28,964</u>

13 應收關連方貸款及利息

應收最終擁有人控制的關連方的貸款按年利率2%計息，且無固定還款期限。

所有應收關連方貸款均以湖南世紀金源置業購物中心有限責任公司（「湖南世紀金源」）（一間由最終所有人控制的公司）一項公平值為人民幣2,028,615,000元的物業作抵押。

下表呈列於2022年12月31日按經常性基準計量的質押物業的公平值，分類為國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三級公平值層級。公平值計量所屬層級參照估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

第一層級估值：只使用第一層級輸入數據（即相同資產或負債於計量日期於活躍市場中的未經調整報價）計量公平值

第二層級估值：使用第二層級輸入數據（即不屬於第一層級的可觀察輸入數據）但並無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據的輸入數據

第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值

	公平值 2022年 人民幣千元
位於中國的抵押物業 — 第三層級	<u>2,028,615</u>

有關估值由最近於估物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司北京恒信資產評估有限責任公司進行。目標集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值。

下表提供有關如何釐定該等抵押物業公平值的資料（具體指所用的估值方法及輸入數據）。

已抵押投資物業	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
已抵押購物中心， 位於中國長沙	收入法 主要輸入數據為： 1. 資本化率； 2. 個別單位的單位租金；	資本化率：6% 每平方米單位每月 租金：人民幣25元至 人民幣551元	資本化率越高，公平 值越低。 單位租金越高，公平 值越高。

投資物業之公平值乃根據收入法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。

湖南世紀金源根據經營租賃出租質押物業。租約一般初步為期1至20年，並可選擇於該日後重續租約，屆時所有條款將予重訂，期終時所有條款均可重新商定。

14 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項			
— 最終擁有人控制的關連方	11,116	36,097	82,858
— 第三方	168,906	223,719	276,654
減：貿易應收款項撥備	<u>(24,021)</u>	<u>(37,681)</u>	<u>(50,036)</u>
	156,001	222,135	309,476
其他應收款項			
— 最終擁有人控制的關連方	5,888	15,390	20,620
— 按金及預付款項	34,458	47,457	68,831
— 代表住戶／租戶的付款	16,697	31,871	37,956
— 給予僱員墊款	3,930	5,831	6,873
— 其他	5,173	1,710	2,172
減：其他應收款項撥備	<u>(3,157)</u>	<u>(7,488)</u>	<u>(6,129)</u>
	<u>218,990</u>	<u>316,906</u>	<u>439,799</u>

貿易應收款項主要與物業管理服務產生的收益有關，其中來自最終擁有人控制的關連方的貿易應收款項人民幣78,580,000元由世紀金源投資集團有限公司擔保。預期所有貿易及其他應收款項將於一年內收回或確認為開支。

(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減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	115,185	168,643	239,621
1至2年	27,609	35,794	44,467
2至3年	8,149	12,564	17,439
3至4年	3,892	4,016	6,666
4至5年	<u>1,166</u>	<u>1,118</u>	<u>1,283</u>
	<u>156,001</u>	<u>222,135</u>	<u>309,476</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。目標集團信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的更多詳情載於附註21(a)。

(b) 貿易應收款項減值

貿易應收款項於有關期間的虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	17,445	24,021	37,681
已確認信貸虧損	6,576	13,660	12,512
年內撇銷金額	—	—	(157)
	<u>24,021</u>	<u>37,681</u>	<u>50,036</u>

15 合約負債

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預收履約賬款			
— 最終擁有人控制的關連方	65,422	23,436	129,124
— 第三方	328,128	383,020	513,631
	<u>393,550</u>	<u>406,456</u>	<u>642,755</u>

合約負債變動

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的結餘	304,426	393,550	406,456
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	(285,716)	(371,277)	(395,786)
已收現金增加	374,840	384,183	632,085
	<u>393,550</u>	<u>406,456</u>	<u>642,755</u>

目標集團於提供服務前已向業主收取預付款項。這將產生合約負債，直至就項目確認的收益超過預付款項金額為止。

於2020年、2021年、2022年12月31日，預期於超過一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣22,273,000元、人民幣10,670,000元及人民幣14,553,000元。

16 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
手頭現金	2,313	2,174	821
銀行現金	793,698	605,739	337,677
其他金融機構的存款	4,751	2,650	2,953
	<u>800,762</u>	<u>610,563</u>	<u>341,451</u>

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	附註	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利		314,102	404,505	438,036
就以下各項作出調整：				
利息收入	5	(13,043)	(7,662)	(17,426)
利息開支	6(a)	196	256	595
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊		5,313	7,773	11,953
無形資產攤銷		188	167	167
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損		7,670	17,991	11,124
出售物業、廠房及設備收益	5	(25)	—	(10)
按公平值計入損益計量的金融資產的 變現收益淨額	5	(2,442)	(4,290)	—
應佔聯營公司虧損		—	1,789	3,082
營運資金變動：				
— 存貨		(739)	(6,793)	(4,723)
— 貿易及其他應收款項		(54,868)	(114,719)	(135,488)
— 合同負債		89,124	12,906	236,298
— 貿易及其他應付款項		68,608	29,685	43,968
經營所得現金		<u>414,084</u>	<u>341,608</u>	<u>587,576</u>

(c) 融資活動所產生負債的對賬：

下表為目標集團融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於目標集團合併現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	租賃負債 人民幣千元
於2020年1月1日	4,771
融資現金流量變動：	
已付租賃租金的利息部分	(196)
已付租賃租金的資本部分	(1,882)
其他變動：	
年內訂立新租約導致租賃負債增加	639
利息開支(附註6(a))	196
於2020年12月31日	<u>3,528</u>
於2021年1月1日	3,528
融資現金流量變動：	
已付租賃租金的利息部分	(256)
已付租賃租金的資本部分	(4,458)
其他變動：	
年內訂立新租約導致租賃負債增加	5,752
利息開支(附註6(a))	256
於2021年12月31日	<u>4,822</u>
於2022年1月1日	4,822
融資現金流量變動：	
已付租賃租金的利息部分	(595)
已付租賃租金的資本部分	(3,973)
其他變動：	
年內訂立新租約導致租賃負債增加	8,435
利息開支(附註6(a))	595
於2022年12月31日	<u>9,284</u>

17 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關連方	32,339	29,786	33,389
— 第三方	96,975	105,204	104,941
	<u>129,314</u>	<u>134,990</u>	<u>138,330</u>
其他應付款項			
— 應付其他稅項及支出	12,845	15,553	24,367
— 應計工資及其他福利	109,018	122,511	143,494
— 按金	116,818	119,607	120,828
— 代表住戶／租戶收費	43,823	42,319	47,151
— 其他	11,943	11,108	15,885
	<u>423,761</u>	<u>446,088</u>	<u>490,055</u>

所有貿易及其他應付款項預期將於要求時結算或償還。

於各有關期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	112,067	100,230	102,472
1至2年	13,407	26,269	12,677
2至3年	1,767	6,086	15,529
3年以上	2,073	2,405	7,652
	<u>129,314</u>	<u>134,990</u>	<u>138,330</u>

18 租賃負債

於各報告期末，租賃負債的還款期如下：

	2020年12月31日		2021年12月31日		2022年12月31日	
	最低租賃 付款額現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款額現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款額現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年內	2,130	2,186	3,480	3,559	3,188	3,258
1年後但於2年內	1,227	1,308	1,263	1,345	1,839	1,979
2年後但5年內	171	198	79	91	4,257	4,986
	<u>1,398</u>	<u>1,506</u>	<u>1,342</u>	<u>1,436</u>	<u>6,096</u>	<u>6,965</u>
	<u>3,528</u>	<u>3,692</u>	<u>4,822</u>	<u>4,995</u>	<u>9,284</u>	<u>10,223</u>
減：未來利息開支總額		(164)		(173)		(939)
租賃負債現值		<u>3,528</u>		<u>4,822</u>		<u>9,284</u>

19 合併財務狀況表的所得稅項

(a) 合併財務狀況表的即期稅項指：

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國企業所得稅			
於1月1日	12,409	22,927	24,739
扣除自損益(附註7)	67,802	91,654	95,583
年內付款	(57,284)	(89,842)	(78,001)
	<u>22,927</u>	<u>24,739</u>	<u>42,321</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產各組成部分的變動

於合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產/(負債)組成部分及有關期間變動如下：

遞延稅項來自：	資產			負債		總計 人民幣千元
	信貸虧損 撥備 人民幣千元	未實現收益 及虧損 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	可供分派溢 利的預扣稅 人民幣千元		
於2020年1月1日	4,247	1,350	—	—	5,597	
計入/(扣除自)損益	1,459	(125)	1,057	—	2,391	
於2020年12月31日及 2021年1月1日	5,706	1,225	1,057	—	7,988	
計入/(扣除自)損益	3,561	(117)	(1,057)	(27,000)	(24,613)	
於2021年12月31日及 2022年1月1日	9,267	1,108	—	(27,000)	(16,625)	
計入/(扣除自)損益	1,861	(139)	—	—	1,722	
於2022年12月31日	<u>11,128</u>	<u>969</u>	<u>—</u>	<u>(27,000)</u>	<u>(14,903)</u>	

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註2(p)所載會計政策，目標集團並無就截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的累計稅項虧損分別人民幣15,283,000元、人民幣38,063,000元及人民幣32,697,000元確認遞延稅項資產，原因為於相關司法權區及實體將有未來應課稅溢利可用以抵銷有關稅項虧損的機會不大。

根據中國有關法律及法規，於各報告期間結束時尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
2021年	972	—	—
2022年	5,021	4,829	—
2023年	767	632	578
2024年	3,805	3,765	3,760
2025年	4,718	4,652	4,321
2026年	—	24,185	8,622
2027年	—	—	15,416
	<u>15,283</u>	<u>38,063</u>	<u>32,697</u>

20 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

目標集團合併權益各組成部分的期初與期末結餘的對賬載於合併權益變動表。

(b) 股本

目標公司2020年8月24日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

就財務資料而言，目標集團於2020年、2021年及2022年12月31日的股本指目標公司的已發行股本，包括10,000股每股面值0.00001美元的股份。

(c) 股息

目標公司自其註冊成立以來並無宣派股息。

世紀生活物業服務集團於截至2020年12月31日止年度向其當時股東宣派股息人民幣330,000,000元及派付股息人民幣230,000,000元。

(d) 儲備的性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價指代價與目標公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

(ii) 資本儲備

就財務資料而言，世紀生活物業服務集團於2019年及2020年12月31日的實收資本總額於重組完成前入賬為資本儲備。

截至2020年12月31日止年度，作為重組的一部分，目標集團的附屬公司北京世紀永盈向世紀生活物業集團當時的權益持有人收購世紀生活物業集團92%的股權，代價為人民幣100,000,000元。就編製財務資料而言，就收購事項支付的代價人民幣100,000,000元於權益內列賬為重組產生的視作分派。

根據2020年12月11日的換股協議，目標公司以800股股份的代價向Forward Fame Limited收購Flourishing Age Limited100%的股權，相當於按全面攤薄基準的目標公司股權的8%。面值超過目標公司股本的部分確認為資本公積。

(iii) 法定盈餘儲備

就財務資料而言，法定盈餘儲備指目標集團於中國成立的附屬公司的法定盈餘儲備。

法定盈餘儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派(除清盤外)。

(e) 資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障目標集團繼續營運之能力，並使其能持續向股東提供回報及向其他相關人士提供利益，方法為就其產品及服務的風險程度適合定價，以及保證能以合理成本進行融資。目標集團之整體策略與整個有關期間內策略相同。

目標集團積極及定期對資本架構開展檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好的資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

目標集團根據權益變動表所呈報的權益總額監控其資本。

21 財務風險管理及金融工具公平值

於正常業務過程中，目標集團面臨信貸及流動資金風險。目標集團並無面對重大利率風險及貨幣風險。

目標集團承擔的該等風險及目標集團為管理該等風險所用的財務風險管理政策及慣例概述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行其合約責任導致目標集團蒙受財務損失的風險。目標集團的信貸風險主要來自銀行現金、按公平值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項以及合約資產。目標集團所承受的來自現金及現金等價物以及按公平值計入損益計量的金融資產的信貸風險有限，原因是對手方為目標集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言，目標集團認為信貸風險較低。

就應收關連方貿易應收款項、代表業主的付款、按金及計入其他應收款項的向僱員墊款而言，目標集團已評定，根據歷史結算記錄，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大，應收關連方的貿易應收款項的95%已由最終擁有人控制的一間公司提供的擔保進一步抵押(如附註14所披露)。

就應收第三方貿易應收款項及合約資產而言，目標集團根據過往結算記錄按等同全期預期信貸虧損金額計量虧損撥備。目標集團擁有大量客戶，故並無集中的信貸風險。此外，目標集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。目標集團認為服務費收取率大幅下降時即存在違約事件並估計有關期間的預期信貸虧損率。目標集團通常不會要求客戶提供抵押品。

下表提供有關目標集團於2020年、2021年及2022年12月31日應收第三方貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2020年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	5%	109,548	5,479
1年至2年	15%	32,481	4,872
2年至3年	30%	11,641	3,492
3年至4年	45%	7,076	3,184
4年至5年	75%	4,664	3,498
5年以上	100%	3,496	3,496
		<u>168,906</u>	<u>24,021</u>
	於2021年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	5%	139,524	6,978
1年至2年	20%	44,742	8,948
2年至3年	35%	19,329	6,765
3年至4年	50%	8,032	4,016
4年至5年	80%	5,592	4,474
5年以上	100%	6,500	6,500
		<u>223,719</u>	<u>37,681</u>

	於2022年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	5%	166,684	8,334
1年至2年	20%	53,600	10,720
2年至3年	35%	26,829	9,390
3年至4年	50%	13,332	6,666
4年至5年	80%	6,416	5,133
5年以上	100%	9,793	9,793
		<u>276,654</u>	<u>50,036</u>

預期虧損率乃基於過去兩年的實際虧損經驗。該等虧損率根據歷史數據收集期間的經濟狀況、當前的經濟狀況與目標集團所認為的預計存續期內的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

(b) 流動資金風險

目標集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。目標集團的政策為定期監察其流動資金所需，以確保持有足夠的現金儲備滿足短期及長期的流動資金需要。

下表列示目標集團的非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項)以及目標集團須支付的最早日期得出。

	於2020年12月31日					賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上但 不超過2年 人民幣千元	2年以上但 不超過5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	423,761	—	—	—	423,761	423,761
租賃負債	2,186	1,308	198	—	3,692	3,528
	<u>425,947</u>	<u>1,308</u>	<u>198</u>	<u>—</u>	<u>427,453</u>	<u>427,289</u>

於2021年12月31日

	合約未貼現現金流出				總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上但 不超過2年 人民幣千元	2年以上但 不超過5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元		
貿易及其他應付款項	446,088	—	—	—	446,088	446,088
租賃負債	3,559	1,345	91	—	4,995	4,822
	<u>449,647</u>	<u>1,345</u>	<u>91</u>	<u>—</u>	<u>451,083</u>	<u>450,910</u>

於2022年12月31日

	合約未貼現現金流出				總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上但 不超過2年 人民幣千元	2年以上但 不超過5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元		
貿易及其他應付款項	490,055	—	—	—	490,055	490,055
租賃負債	3,258	1,979	4,986	—	10,223	9,284
	<u>493,313</u>	<u>1,979</u>	<u>4,986</u>	<u>—</u>	<u>500,278</u>	<u>499,339</u>

(c) 公平值計量

並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標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。

22 或然資產及負債

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標集團無任何重大或然負債。

23 重大關連方交易**(a) 主要管理層人員薪酬**

目標集團主要管理人員的薪酬(包括附註8所披露已付目標公司董事的金額)如下：

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	7,528	9,466	7,379
離職後福利	21	474	409
	<u>7,549</u>	<u>9,940</u>	<u>7,788</u>

薪酬總額包含在「員工成本」中(見附註6(b))。

(b) 重大關連方交易

於有關期間，目標集團與其關連方訂立以下交易。

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向最終擁有人控制的公司提供物業管理服務及其他服務	121,005	323,419	425,452
接受最終擁有人控制的公司提供的服務	20,324	33,162	33,541
向最終擁有人控制的公司採購貨物	30,442	54,900	83,114
向最終擁有人控制的公司提供貸款(附註13)	—	430,000	784,480
來自最終擁有人控制的公司利息	—	—	17,699
來自最終擁有人控制的公司擔保	—	—	78,580

(c) 與關連方的結餘

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易相關			
貿易應收款項	11,116	36,097	82,858
其他應收款項	5,888	15,390	20,620
貿易應付款項	32,339	29,786	33,389
合約負債	65,422	23,436	129,124
非貿易相關			
來自最終擁有人控制公司的貸款及利息(附註13)	—	430,000	1,213,179

24 無須作出調整之報告期後事項

2022年12月31日後概無發生任何重大期後事項。

25 直接及最終控股方

2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司董事認為目標集團的最終控制方為黃濤先生。重組完成前，目標公司的直接控制方為曲水百盈企業管理有限責任公司。重組完成後，目標公司的直接控制方為鉞願。

26 於2022年12月31日開始的會計期間已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂準則，該等準則於截至2022年12月31日止年度尚未生效且並無於此財務報表內採納。該等變動包括以下各項，其可能與本集團相關。

	於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第17號保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列： 將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列、 香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列及 香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)作出 重大判斷：披露會計政策	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)會計政策、會計估計變動及差錯： 會計估計定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)所得稅：與單一交易產生的資產及負債 有關的遞延稅項	2023年1月1日

目標集團現正對該等發展預期於首次採納期間產生之影響進行評估。截至目前為止，目標集團認為採納該等準則不太可能對合併財務報表造成重大影響。

後續財務報表

目標公司及其附屬公司並無就2022年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

A. 本集團未經審核備考財務資料

1. 緒言

以下為作說明用途的本集團未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，內容有關收購世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)8%的已發行股本(「收購事項」，詳見本通函「董事會函件」一節)。未經審核備考財務資料已按照下文所述附註根據上市規則第4.29段編製，以說明假設收購事項於2022年12月31日進行對備考綜合資產負債表產生的影響。

未經審核備考財務資料已使用與本集團一致的會計政策編製，其載於本集團截至2022年12月31日止年度之年報。

本集團未經審核備考財務資料應與本公司截至2022年12月31日止年度之年報所載本集團財務資料與本通函附錄二所載目標公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)會計師報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料已由本集團董事基於多項假設、估計及目前可得資料編製，僅供說明用途，因其假使性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映倘收購事項於2022年12月31日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

2. 本集團未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2022年 12月31日 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	本集團 未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	15,557	—	—	15,557
物業、廠房及設備	14,954	—	—	14,954
無形資產	39,661	—	—	39,661
商譽	181,696	—	—	181,696
按公平值計入損益計量(「按 公平值計入損益」)的金 融資產	—	163,045	—	163,045
於合營企業的權益	37	—	—	37
於一間聯營公司的權益	4,607	—	—	4,607
其他金融資產	4,165	—	—	4,165
遞延稅項資產	38,807	—	—	38,807
	<u>299,484</u>	<u>163,045</u>	<u>—</u>	<u>462,529</u>
流動資產				
存貨	813	—	—	813
合約資產	21,054	—	—	21,054
貿易及其他應收款項	518,496	—	—	518,496
按公平值計入損益計量的 金融資產	107,620	—	—	107,620
受限制現金	24,277	—	—	24,277
現金及現金等價物	396,074	—	(5,029)	391,045
其他流動資產	1,491	—	—	1,491
	<u>1,069,825</u>	<u>—</u>	<u>(5,029)</u>	<u>1,064,796</u>

	本集團 於2022年 12月31日 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	本集團 未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	368,317	—	—	368,317
合約負債	279,646	—	—	279,646
即期稅項	7,046	—	—	7,046
按公平值計入損益計量的 金融負債	—	163,045	—	163,045
或然代價—即期部分	11,679	—	—	11,679
	<u>666,688</u>	<u>163,045</u>	<u>—</u>	<u>829,733</u>
流動資產淨值	<u>403,137</u>	<u>(163,045)</u>	<u>(5,029)</u>	<u>235,063</u>
總資產減流動負債	<u>702,621</u>	<u>—</u>	<u>(5,029)</u>	<u>697,592</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	7,559	—	—	7,559
或然代價—長期部分	20,655	—	—	20,655
	<u>28,214</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,214</u>
資產淨值	<u>674,407</u>	<u>—</u>	<u>(5,029)</u>	<u>669,378</u>

3. 本集團未經審核備考資產負債表附註

1. 該等結餘摘錄自本集團截至2022年12月31日止年度之年報所載之本集團於2022年12月31日的綜合財務狀況表。
2. 本公司訂立協議(「該協議」)以總代價人民幣163,045,449.60元收購目標公司8%的已發行股本(「銷售股份」)。代價將由本公司按每股0.68港元的發行價發行及配發合共264,000,000股代價股份(「代價股份」)償付。總代價金額已按2022年11月18日(為緊接該協議日期前最後交易日)中國人民銀行現行匯率1.00港元兌人民幣0.90823元換算為人民幣(「人民幣」)。概不表示港元金額已經或可以按該匯率換算為人民幣，反之亦然。

根據該協議，目標公司賣方(「賣方」)已無償獲授予認購期權，據此，賣方有權在收購事項完成(「完成」)後三年內行使認購期權，要求本公司向賣方出售所有銷售股份，代價將通過以每股股份0.68港元向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算。

根據該協議，本公司已無償獲授予出售期權，據此，本公司有權在完成後三年內行使出售期權，要求賣方向本公司收購所有銷售股份，代價將通過向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算。

完成後，於銷售股份的投資連同授予本公司的出售期權將入賬為按公平值計入損益計量的金融資產。本公司認購期權列作按公平值計入損益計量的金融負債。

就備考財務資料而言，本公司董事在參考外部估值師進行的估值後釐定本公司賣出於銷售股份投資及認購期權的公平值。估計授予本公司出售期權的公平值屬微不足道。本公司於完成日期賣出的銷售股份及認購期權的公平值可能有別於上述估計的公平值，因此於完成日期入賬的金額可能與本備考財務資料所載者不同。

3. 調整指與收購事項有關的估計交易成本，包括法律顧問、申報會計師及其他專業人士的費用。本次調整對本集團無持續影響。
4. 未對備考財務資料作出任何調整以反映本集團及目標集團於2022年12月31日後訂立的任何交易結果或其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的備考財務資料編製之報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

致第一服務控股有限公司列位董事

吾等已完成對第一服務控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)備考財務資料之核證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為2023年5月31日的通函(「通函」)附錄三A部分所載於2022年12月31日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則載於附錄三A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司擬收購世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)8%已發行股本(「收購事項」)對 貴集團於2022年12月31日資產及負債的影響，猶如收購事項已於2022年12月31日進行。作為此過程之一部分， 貴集團於2022年12月31日之資產及負債由董事摘錄自 貴公司截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表，並已就此刊發審核報告。

董事就備考財務資料承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本準則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「從事審核及審閱財務報表以及其他核證及相關委聘服務之公司之質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等意見。對於吾等就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而於先前發出的任何報告，除於報告發出當日對報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入投資通函僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於經選定較早日期事件已發生或交易已進行，僅作說明用途。因此，吾等並不保證該等事件或交易於2022年12月31日的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，涉及執行程序以評估董事於編製備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致，及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，有關調整屬適當。

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

2023年5月31日

下文載列目標公司截至2022年12月31日止三個年度之管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標公司之經審核財務資料。

業務回顧

目標公司於2020年8月24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。目標公司為一家投資控股公司。目標集團主要從事於中國提供物業管理服務及增值服務。

財務回顧

下文載列目標公司截至2022年12月31日止三個年度之管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標公司之經審核財務資料。

收益

截至2022年12月31日止三個年度，目標公司收益分別約為人民幣1,289.0百萬元、人民幣1,800.2百萬元及人民幣1,888.2百萬元。收益增加主要因為業務擴張令在管建築面積增加，截至2020年、2021年及2022年12月31日分別為64.4百萬平方米、72.7百萬平方米及77.1百萬平方米。

毛利

截至2022年12月31日止三個年度，目標公司毛利分別約為人民幣458.0百萬元、人民幣580.7百萬元及人民幣593.1百萬元，毛利率分別約為35.5%、32.3%及31.4%。截至2021年及2022年12月31日止各年度毛利率減少，主要由於取消社保供款繳款的減少或減免。

年內溢利

截至2022年12月31日止三個年度，目標公司年內溢利分別約為人民幣248.7百萬元、人民幣288.2百萬元及人民幣344.2百萬元。業績提升主要歸因於截至2022年12月31日止三個年度收益增加。

行政開支

截至2022年12月31日止三個年度，目標公司行政開支分別約為人民幣158.2百萬元、人民幣170.8百萬元及人民幣162.5百萬元。截至2021年12月31日止年度，行政開支增加主要歸因於在管建築面積增加令管理員工數目增加。截至2022年12月31日止年度的行政開支減少主要由於諮詢費及專業服務費減少所致。

流動資金及財務資源

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司擁有流動資產淨額分別約人民幣185.8百萬元、人民幣491.9百萬元及人民幣836.0百萬元。目標公司主要透過其經營產生之現金撥付營運資金。於2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司的現金及現金等價物分別約人民幣800.8百萬元、人民幣610.6百萬元及人民幣341.5百萬元。於2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司概無銀行借款。截至2022年12月31日止三個年度，從目標公司借款需求中沒有發現具體的季節性趨勢。

資本架構

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司股本分別為0.1美元、0.1美元及0.1美元。

資金及庫務政策

截至2022年12月31日止三個年度，目標公司並無正式的資金及庫務政策，且並無訂立任何形式的對沖相關金融安排。

融資成本

截至2022年12月31日止三個年度，目標公司融資成本分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.6百萬元，主要包括租賃負債利息。

資本承擔

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司概無重大資本承擔。

業務前景

截至2022年12月31日止三個年度，目標公司並無推出或公佈任何新產品或服務。

重大投資

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司概無持有任何重大投資。

重大收購及出售

截至2022年12月31日止三個年度，目標集團概無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

分部資料

截至2022年12月31日止三個年度，目標公司經營一個可報告及經營分部，即於中國提供物業管理服務及增值服務。因此，並無分部資料。

僱員及薪酬政策

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司分別僱傭總計6,916、7,402及7,643名僱員。截至2022年12月31日止三個年度，員工成本(包括目標公司董事薪酬)分別約為人民幣495.4百萬元、人民幣634.4百萬元及人民幣712.4百萬元。薪酬由目標公司管理層參考市場條款及僱員個人表現、資歷及經驗後釐定。除基本薪金外，亦向表現優越的僱員提供年終酌情花紅，以吸引及挽留合資格僱員為目標公司作出貢獻。

截至2022年12月31日止三個年度，薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的期間計算。

資產抵押

於2022年12月31日，目標公司並無抵押任何集團資產。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2022年12月31日，目標公司並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

資本負債率

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標公司並無任何借款，因此資本負債率並不適用。

外匯風險

目標公司於中國經營，其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，目標公司並無面臨任何重大外匯風險。目標公司並無任何外匯對沖安排。

或然負債

於2020年、2021年及2022年12月31日，目標集團無任何重大或然負債。



亞太評估諮詢有限公司
香港灣仔
駱克道300號
僑阜商業大廈12樓A室

敬啟者：

吾等已遵照自第一服務控股有限公司（「第一服務」或「貴公司」）接獲之指示進行估值活動，其須由亞太評估諮詢有限公司（「亞太評估」）對世紀金源服務集團有限公司（「世紀金源」，連同其附屬公司統稱，「目標集團」）之8%股權於2022年9月30日（「估值日期」）之市場價值發表獨立意見。

是次估值之目的乃用作 貴公司之披露資料。

吾等之估值乃基於市場價值進行，市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期的公平交易中達成的估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

緒言

世紀金源於2020年8月24日根據開曼群島第22章公司法（1961年第3號法例，經合併及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。目標集團主要於中華人民共和國從事物業管理服務及增值服務。鉑願有限公司（「鉑願」）及景至有限公司（「景至」）為目標集團的股東。

於2022年11月，貴公司、世紀金源、鉑願及景至股權轉讓協議（「該協議」），據此鉑願與景至有條件同意出售，而 貴公司有條件同意收購目標集團8%的股權（「該交易」）。在該交易，貴公司將發行合計264,000,000股普通股（「銷售股份」），發行價為每股0.68港元。

根據該協議，訂約方已訂立以下認購及出售期權安排：

鉑願及景至(「賣方」)已無償獲授予認購期權(「認購期權」)，據此，賣方有權在該交易後三(3)年內行使認購期權，要求 貴公司按每股人民幣203,806.81元向賣方出售世紀金源全部800股已發行股份；及

貴公司已無償獲授予出售期權(「出售期權」)，據此， 貴公司有權在該交易後三(3)年內行使出售期權，要求 賣方按每股人民幣203,806.81元自 貴公司收購世紀金源全部800股已發行股份。

估值方法

於達致吾等之評估價值時，吾等已考慮三項公認方法，即市場法、成本法及收益法。

市場法考慮近期就類似資產支付之價格，並對市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場可資比較者之狀況及效用。當所評估資產具備既有二級市場，可採用此方法進行評估。使用該方法的好處為簡易、明確及快捷，以及只需作出小量或甚至毋須作出任何假設。由於該方法使用公開可得輸入數據，故應用該方法亦具備客觀性。然而，該等可資比較資產之價值中存在固有假設，故須注意該等輸入數據中亦含有隱藏假設。尋找可資比較資產亦存在困難。此外，該方法完全依賴有效率市場之假定。

成本法根據類似資產的現行市價，考慮重置或翻新所評估資產的成本，並就累計折舊或殘舊狀況(不論因外觀、功能或經濟方面而導致)計提撥備。成本法一般對並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。雖然此方法簡易且具透明度，但並無直接計入標的資產所帶來的經濟利益資料。

收益法乃將擁有權之預期定期利益轉換為價值指標。此乃以知情買方將不會就有關項目支付超過相等於具有相若風險概況之相同或大致相若項目之預期未來利益(收益)之現值金額為原則。該方法考慮未來溢利之預期價值，並有大量的經驗數值及理論解析可用以進行預期未來現金流量的現值計算。然而，該方法依賴於對未來一個較長時段內的大量假設，而結果可能受若干輸入數據的較大影響。此外，其僅可呈現單一情況。

鑒於目標集團的特點，收益法及成本法在評估相關資產時均具有重大限制。首先，收益法須作出主觀假設，而估值極易受到假設影響。其次，成本法不會直接納入有關標的業務所貢獻之經濟利益之資料。

鑒於上文所述，吾等就估值採納市場法。市場法考慮近期就類似資產支付之價格，並對市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場可資比較者之狀況及效用。當所評估資產具備既有二級市場，可採用此方法進行評估。使用該方法的好處為簡易、明確及快捷，以及只需作出少量假設。由於該方法使用公開可得輸入數據，故應用該方法亦具備客觀性。

進行是次估值時，目標集團8%股權之市場價值乃透過應用稱為類比公眾公司法之市場法技術得出。該方法需要研究可資比較公司之基準倍數，並適當選用合適倍數，以得出目標集團之市場價值。為反映目標集團之最近期財務表現，吾等認為是次估值的合適倍數為企業價值對EBITDA比率（「EV/EBITDA比率」），其計算方法為：使用截至估值日期止最後十二個月（「LTM」）的可資比較公司企業價值和可獲得的EBITDA，以釐定目標集團的市場價值，同時考慮市場流動性折讓的適當調整。

意見基礎

吾等參照國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則進行估值。所採用之估值程序包括審閱目標集團之法律狀況及財務狀況以及評估經營者所作出之主要假設、估計及聲明。所有對妥善了解估值屬必要之事項已於本報告內披露。

以下因素構成吾等意見基礎之組成部分：

- 整體經濟前景；
- 目標集團之業務性質及未經審核合併財務報表，以及目標集團截至2022年6月30日止十二個月期間的相關試算表；
- 業務之財務及經營風險；
- 日期為2022年11月21日的股份轉讓協議；
- 考慮及分析影響標的業務之微觀及宏觀經濟；及
- 有關目標集團業務之其他運營及市場資料。

吾等已計劃及進行估值，以取得吾等認為屬必要之一切資料及解釋，從而令吾等有充足憑證以發表吾等對目標集團之意見。

估值假設

於釐定目標集團股權之市場價值時，吾等作出之假設如下：

- 假設預期業務將依據目標集團的擬議業務計劃進行，並在目標集團管理層的努力下得以實現；
- 為實現業務的未來經濟利益以及維持競爭優勢，配備必要的人力、設備及設施。就是次估值活動而言，吾等假設擬建之設施及系統將妥善運作，並足以應付未來經營；
- 假設國際金融環境、全球經濟環境及國家宏觀條件將不會出現重大變動，以及假設被評估單位經營所在地之政治、經濟及社會環境將不會出現重大變動；
- 吾等已假設 貴公司及目標集團提供予吾等之財務及營運資料屬準確，於達致吾等之估值意見時，在一定程度上依賴該等資料；
- 吾等假設並無有關所估值之資產之隱藏或不能預料情況以致可能對所呈報價值構成不利影響。此外，吾等概不就估值日期後之市況變動承擔任何責任。

有關目標集團的財務資料

下文載列目標集團截至2020年12月31日及2021年12月31日止期間及截至2022年6月30日止六個月之未經審核合併財務報表計算：

	截至 2020年12月31日 止年度 人民幣千元 (概約) 未經審核	截至 2021年12月31日 止年度 人民幣千元 (概約) 未經審核	截至 2022年6月30日 止六個月 人民幣千元 (概約) 未經審核
收益	1,288,962	1,800,181	914,707
EBITDA	283,718	379,668	201,457

目標集團之市值乃使用於估值日期之EV/EBITDA比率及目標集團截至2022年6月30日止過往12個月EBITDA計算得出。

市場倍數

於釐定價格倍數時，初步甄選準則包括下列各項：

- 可資比較公司為公開上市公司；
- 可資比較公司所得收益大部分(如並非全部)來自與目標集團相同或緊密相聯的行業，例如物業服務管理；
- 可資比較公司主要經營地為中國內地，收益規模、收益增長率及盈利能力與目標集團相似：i)截至2022年6月30日的收入規模與目標集團近似及收入規模於最近2年內一直有所增長；及ii)於2019年財政年度至2022年6月30日止十二個月，可資比較公司均處在經營盈利的狀態。詳細數據參閱下文所示表格2：可資比較公司與目標集團的收入規模及盈利能力；
- 截至估值日期可以取得可資比較公司截至2022年6月30日止過往十二個月EBITDA之EV/EBITDA比率。

Capital IQ為標準普爾(標普)設計的一款可靠第三方數據庫服務供應商，吾等盡最大努力從Capital IQ獲取了一份詳盡清單，其中載列符合上述準則的可資比較公司，而有關該等可資比較公司的詳情呈列如下：

表格1：可資比較公司的業務說明

股份代號	公司名稱	公司描述
聯交所：6626	越秀服務集團有限公司	越秀服務集團有限公司為投資控股公司，於中華人民共和國和香港從事提供非商業及商業物業管理。該公司透過兩個分部經營：非商業物業管理及增值服務；及商業物業管理及運營服務。

股份代號	公司名稱	公司描述
聯交所：982	華發物業服務集團有限公司	華發物業服務集團有限公司為投資控股公司，主要於香港及中國內地提供物業管理服務。
聯交所：1922	銀城生活服務有限公司	銀城生活服務有限公司為投資控股公司，主要於中國內地提供物業管理服務。
聯交所：816	金茂物業服務發展股份有限公司	金茂物業服務發展股份有限公司為投資控股公司，主要於中華人民共和國提供物業管理服務。
上交所：603506	南都物業服務集團股份有限公司	南都物業服務集團股份有限公司於中國提供房地產物業管理服務。該公司為住宅物業、商業綜合體、辦公樓、產業園、學校、銀行、醫院、公共建築項目及各類其他物業提供案例、諮詢及增值服務。
聯交所：2156	建發物業管理集團有限公司	南都物業服務集團股份有限公司於中國提供房地產物業管理服務。該公司為住宅物業、商業綜合體、辦公樓、產業園、學校、銀行、醫院、公共建築項目及各類其他物業提供案例、諮詢及增值服務。
聯交所：3316	濱江服務集團有限公司	南都物業服務集團股份有限公司於中國提供房地產物業管理服務。該公司為住宅物業、商業綜合體、辦公樓、產業園、學校、銀行、醫院、公共建築項目及各類其他物業提供案例、諮詢及增值服務。

資料來源：Capital IQ及該等公司的財務報告

表格2：可資比較公司與目標集團的收入規模及盈利能力

股份代號	截至2022年6月30日 止十二個月收入 (人民幣百萬元)	於2019年至 2022年6月30日 期間的平均 EBITDA利潤率
聯交所：6626	2,050	23.8%
聯交所：982	1,516	17.0%
聯交所：1922	1,572	10.2%
聯交所：816	1,927	12.5%
上交所：603506	1,724	12.1%
聯交所：2156	1,888	10.8%
聯交所：3316	1,639	25.7%
目標集團	1,861	20.7%

資料來源：Capital IQ及該等公司的財務報告

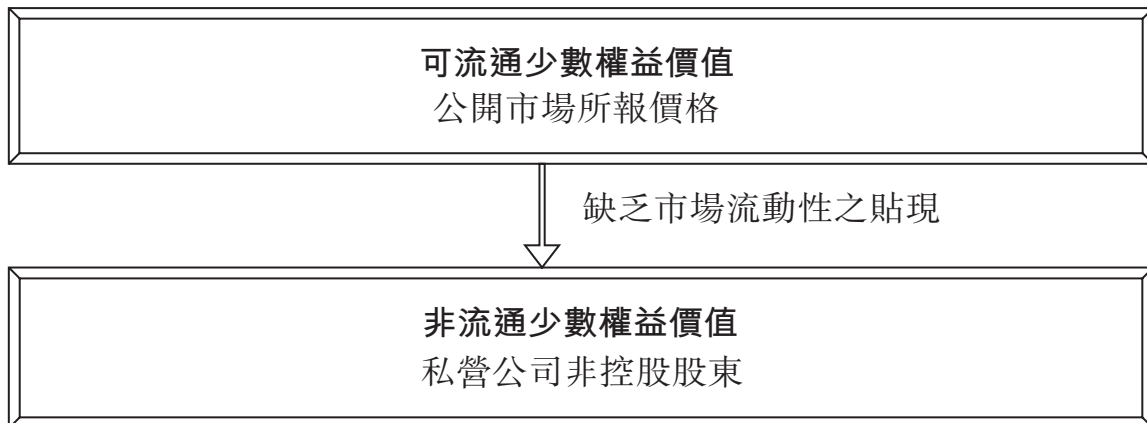
基於上述甄選準則，整理出上文所呈列七家可資比較公司的清單，吾等認為，每一間公司均可被視為公平、具代表性的樣本。於估值日期具有可用EV/EBITDA比率的該等七家可資比較公司的進一步詳情呈列如下：

股份代號	公司名稱	於估值日期的 EV/EBITDA比率
聯交所：6626	越秀服務集團有限公司	2.08
聯交所：982	華發物業服務集團有限公司	4.77
聯交所：1922	銀城生活服務有限公司	6.05
聯交所：816	金茂物業服務發展股份有限公司	7.06
上交所：603506	南都物業服務集團股份有限公司	9.14
聯交所：2156	建發物業管理集團有限公司	16.87
聯交所：3316	濱江服務集團有限公司	8.66
中位數		7.056

資料來源：Capital IQ

缺乏市場流動性之貼現(「DLOM」)

公司價值水平描述如下：



對封閉式公司進行估值時須予考慮的一個因素是該等公司權益的市場流通性。市場流動性被界定為以最低交易及行政成本將公司權益快速轉換為現金的能力，且所得款項淨額具高度確定性。物色對非上市公司權益有興趣及能力的買方一般涉及成本及時間，因並無可供買方及賣方參考的成熟市場。在所有其他因素相等的情況下，上市公司的市場流動性高，故其權益價值較高。相反，由於並無成熟市場，非上市公司的權益價值較低。

吾等估值之業務或財務權益大都並不享有實時流動性。因此，吾等須對吾等依據市場法就所觀察交易進行估計而得出之估值作出調整，以計及吾等估值之業務或業務權益缺乏市場流通性之因素。該調整乃所謂缺乏市場流通性折讓。

吾等使用出售期權法評估是次投資的DLOM。參考David B. H. Chaffee之研究「於私人公司估值時作為缺乏市場流通性折讓代表數值的期權定價(Option Pricing as a Proxy for Discount for Lack of Marketability in Private Company Valuations)」，Chaffee將歐式出售期權之購買成本與DLOM掛鉤。原理為「倘一名人士持有受限制或不可於市場流通之股票及購入一項期權以按自由市場價格出售該等股份，則該持有人實質上已購入該等股份之市場流通性。該出售期權之價格為缺乏市場流通性折讓」。

因此，吾等已採納柏力克－舒爾斯期權定價模式，並採用以下參數以估計DLOM:

參數	截至估值日期	備註
現貨價	1.00	由於吾等正計算DLOM之百分比，為簡單起見，吾等於估值時設定現貨價為1.00。
行使價	1.00	根據該研究，出售期權為平價期權，因此行使價應相等於現貨價。
無風險利率	2.33%	於Capital IQ搜尋所得之三年期中國政府曲線之收益率。
波幅	41%	參考於Capital IQ搜尋所得之可資比較公司。
年期	3年	有關年期乃經參考一項市場研究後得出之持有期之概約，並假設一名擁有與目標集團相似之業務實體之市場參與者出售有關業務實體。貴公司管理層信納，三年是合理假設。

通過採用出售期權法及基於上述假設，估計DLOM約為24%。基於以上分析，吾等就是次估值採用24%的DLOM。

計算估值結果

根據指引公眾公司法，市場價值取決於從Capital IQ獲得可資比較公司於估值日期的市場倍數，且吾等亦已計及目標集團之DL0M，即 貴公司將於是次收購完成後持有目標集團的8%股權。於估值日期，目標集團之8%股權的市場價值計算如下：

	於2022年 9月30日
採用的EV/EBITDA比率	7.056
目標集團截至2022年6月30日止過往十二個月之EBITDA (人民幣千元)	387,513
目標集團企業價值(人民幣千元)	2,734,129
加：現金及短期投資	185,153
減：債務	3,032
減：少數權益	350
目標集團權益價值(人民幣千元)(已約整)	2,915,899
就DL0M(24%)調整	(1-24%)
目標集團100%權益價值(人民幣千元)(已約整)	2,216,084
目標集團8%權益價值(人民幣千元)(已約整)	177,000

估值意見

估值的結論乃按照獲接納之估值程序及常規進行，在較大程度上依賴各種假設的應用，同時考慮了多種不確定因素，惟無法簡單量化或確定所有不確定因素。此外，儘管吾等認為假設及其他有關因素屬合理，惟該等假設及不確定因素本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素影響，當中大部分超出目標集團、貴公司及亞太評估諮詢有限公司之控制範圍。

吾等不擬就需要應用法律或其他專業技術或知識，且超越估值師一般使用之專業技術或知識之事宜發表任何意見。吾等之結論乃假設在任何合理、必要時期內能夠持續謹慎管理目標集團，以維持估值資產的特性及完整度。

估值意見

根據吾等之調查及分析結果，吾等認為於估值日期目標集團8%股權之市場價值可合理評定為約人民幣**177,000,000元**(人民幣壹億柒仟柒佰萬元整)。

此 致

第一服务控股有限公司

董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司
合夥人

Jack W. J. Li

特許金融分析師、英國皇家特許測量師、工商管理碩士
謹啟

2023年5月31日

附註： *Jack W. J. Li* 為一名特許測量師，彼於中國、香港及亞太地區擁有16年的資產估值經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在任何重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨發行代價股份後，本公司之法定及已發行股本如下：

法定	總面值
於最後實際可行日期之250,000,000,000股股份	<u>50,000美元</u>
已發行及繳足	總面值
於最後實際可行日期之1,000,000,000股已發行股份	200美元
將發行之264,000,000股代價股份	<u>52.8美元</u>
1,264,000,000股之股份總額	<u>252.8美元</u>

3. 權益披露

(a) 於本公司的權益

於最後實際可行日期，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：

董事姓名	權益性質	所持股份 數目 ⁽⁶⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
張鵬 ⁽⁵⁾	實益擁有人	8,225,000	0.82%
	受控制法團權益 ⁽²⁾	170,777,250	17.08%
劉培慶	實益擁有人	310,000	0.03%
	受控制法團權益 ⁽³⁾	10,988,750	1.10%
龍晗	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	10,511,250	1.05%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.07%
賈岩	實益擁有人	4,499,977	0.45%
金純剛	實益擁有人	1,007,282	0.10%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於最後實際可行日期已發行股份數目之值。
- (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有限公司的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於刘培庆管理有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 股份以龍晗先生全資擁有的龙晗管理有限公司的名義登記。因此，龍晗先生被視為於龙晗管理有限公司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，佔本公司於最後實際可行日期已發行股份數目約51.39%。
- (6) 所有上述權益均為好倉。

(b) 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	所持股本 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%
賈岩	第一人居 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣1,221,853元	3.5%

附註：

- (1) 第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(前稱第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司)(「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，截至最後實際可行日期，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條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(c) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，以下人士(並非本公司董事或主要行政人員)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	所持股份 數目 ⁽⁹⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
張雷 ⁽²⁾	受控制法團權益	334,926,750	33.49%
于金梅 ⁽³⁾	配偶權益	334,926,750	33.49%
世家集團 ⁽²⁾	實益擁有人	334,926,750	33.49%
王玉娟 ⁽⁴⁾	配偶權益	179,002,250	17.90%
皓峰 ⁽⁵⁾	實益擁有人	170,777,250	17.08%
CDH Griffin ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份 數目 ⁽⁹⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
East Oak ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
Access Star ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波匯永 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波淳永 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波潤永 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波維均 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波旭博 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波鵬暉 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津浩永 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津維遠 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津泰鼎 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
鼎暉股權投資 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
上海鼎暉耀家 ⁽⁶⁾	實益擁有人	86,424,000	8.64%
Vistra Trust (Hong Kong) Limited ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	受託人	264,000,000	26.40%
黃世熒 ⁽⁷⁾	全權信託創立人	105,600,000	10.56%
景至 ⁽⁷⁾	實益擁有人	105,600,000	10.56%
Joy Riding Limited ⁽⁷⁾	受控法團權益	105,600,000	10.56%
黃濤 ⁽⁸⁾	全權信託創立人	158,400,000	15.84%
鉞願 ⁽⁸⁾	實益擁有人	158,400,000	15.84%
Joy Deep Limited ⁽⁸⁾	受控法團權益	158,400,000	15.84%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於最後實際可行日期已發行股份數目之值。
- (2) 世家集團控股有限公司(「世家集團」)由張雷先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張雷先生被視為於世家集團於最後實際可行日期持有的334,926,750股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，于金梅女士(張雷先生的配偶)被視為於張雷先生被視為擁有的334,926,750股股份中擁有權益。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 鼎暉股權投資管理(天津)有限公司(「鼎暉股權投資」)為上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)(「上海鼎暉耀家」)的普通合夥人。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司(「天津泰鼎」)擁有85.4%。天津泰鼎由天津維遠投資管理有限公司(「天津維遠」)及天津浩永投資管理有限公司(「天津浩永」)分別擁有45%及55%。天津維遠由寧波經濟技術開發區鵬暉投資諮詢有限公司(「寧波鵬暉」)全資擁有。寧波鵬暉由寧波經濟技術開發區旭博投資諮詢有限公司(「寧波旭博」)全資擁有。寧波旭博由寧波經濟技術開發區維均投資諮詢有限公司(「寧波維均」)全資擁有。寧波維均由Access Star Company Limited(「Access Star」)全資擁有。天津浩永由寧波經濟技術開發區潤永投資諮詢有限公司(「寧波潤永」)全資擁有。寧波潤永由寧波經濟技術開發區淳永投資諮詢有限公司(「寧波淳永」)全資擁有。寧波淳永由寧波經濟技術開發區匯永投資諮詢有限公司(「寧波匯永」)全資擁有，而寧波匯永由East Oak Company Limited(「East Oak」)全資擁有。CDH Griffin Holdings Company Limited(「CDH Griffin」)擁有Access Star及East Oak各自85%的股份權益。因此，根據證券及期貨條例，鼎暉股權投資、天津泰鼎、天津維遠、天津浩永、寧波潤永、寧波淳永、寧波匯永、寧波鵬暉、寧波旭博、寧波維均、East Oak、Access Star及CDH Griffin被視為於上海鼎暉耀家持有的86,424,000股股份中擁有權益。
- (7) 景至持有105,600,000股股份。景至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。Vistra Trust (Hong Kong) Limited為Leading Trend Family Trust的受託人，而黃世熒先生及其家族成員均為Leading Trend Family Trust的受益人。因此，Vistra Trust (Hong Kong) Limited、Joy Riding Limited及黃世熒先生各自被視為於景至持有的105,600,000股股份擁有權益。
- (8) 鉅願持有158,400,000股股份。鉅願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。Vistra Trust (Hong Kong) Limited為Sparkle Fortune Family Trust的受託人，而黃濤先生及其家族成員均為Sparkle Fortune Family Trust的

受益人。因此，Vistra Trust (Hong Kong) Limited、Joy Deep Limited及黃濤先生各自被視為於鉅願持有的158,400,000股股份擁有權益。

(9) 所述所有權益均為好倉。

4. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自緊密聯繫人從事任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或於其中擁有任何權益。

5. 董事於重大交易、資產、安排或合約中的權益

於最後實際可行日期，除綜合財務報表附註30所披露關連方交易及本公司於2023年4月27日刊發的2022年年報「關連交易」一節所披露關連交易外，董事概無於就本集團業務而言屬重大及本公司或其任何附屬公司訂立的任何交易、資產、安排或合約中擁有直接或間接重大權益，且於截至2022年12月31日止年度年末或至最後實際可行日期的任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司之間概無存續任何重大交易、資產、安排或合約。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近刊載的經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團財務或經營狀況自2022年12月31日(即本集團最近刊載的經審核賬目的編製日期)以來並無任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及董事所知針對本集團任何成員公司的任何待決或威脅的重大訴訟或索賠。

9. 重大合約

以下屬重大或可能屬重大的合約乃由本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立，此等合約並非於一般業務過程中訂立：

- (1) 日期為2021年3月10日的股權轉讓協議，由第一物業服務(北京)有限公司(「**第一物業**」)(作為買方)、大連亞航物業管理有限公司(「**大連亞航**」)、白丁先生、大連春暉企業管理服務中心及北京同合物業管理有限公司(「**北京同合**」)(作為賣方)訂立，內容有關從北京同合收購大連亞航的80%股權，總代價為人民幣93,200,160元。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年3月10日的公告；
- (2) 日期為2021年3月30日的股權轉讓協議及補充協議，由第一物業(作為買方)、上海靈勁建築設計事務所及上海洛淼建築工程設計中心(統稱「**賣方**」)、威海上誠信息諮詢有限公司、王志蘭女士、青島洛航企業管理有限公司(「**青島洛航**」)、山東上誠物業服務有限公司、青島上誠物業服務有限公司及聊城上誠物業服務有限公司訂立，內容有關從賣方收購青島洛航的100%股權，總代價為人民幣135,800,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年3月30日的公告；
- (3) 日期為2021年6月30日的最高額擔保協議，由第一物業(作為擔保人)與中國銀行股份有限公司北京東城支行(「**該銀行**」)訂立，據此第一物業同意就第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(「**第一人居**」)(本公司間接非全資附屬公司)根據日期為2021年6月30日的貸款融資協議向該銀行妥為履行最高人民幣10百萬元的償還義務提供擔保，貸款融資協議由第一人居與該銀行訂立，內容有關該銀行向第一人居提供人民幣10百萬元的貸款融資。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年6月30日的公告；
- (4) 日期為2021年6月30日的最高額擔保協議，由第一物業(作為擔保人)與該銀行訂立，據此第一物業同意就第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司(「**第一人居工程**」)(第一人居直接全資附屬公司)根據日期為2021年6月30日的貸款融資協議向該銀行妥為履行最高人民幣10百萬元的償還義務提供擔保，貸款融資協議由第一人居工程與該銀行訂立，內容

有關該銀行向第一人居工程提供人民幣10百萬元的貸款融資。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年6月30日的公告；

(5) 第一物業服務安徽有限公司(「第一物業安徽」，本公司之間接全資附屬公司)與安徽沛繁創業投資有限公司(「合營企業夥伴」)於2023年5月4日簽訂關於成立合營公司以從事物業管理服務及其他業務的合資協議。合營公司的注資總額及潛在融資總額分別為人民幣10百萬元及人民幣35百萬元。出資及融資將由第一物業安徽及合營企業夥伴平均承擔。詳情請參閱本公司日期為2023年5月4日的公告；及

(6) 該協議及補充協議。

10. 專家及同意書

下列為名列本通函或提供本通函所載意見或函件的專家的資格：

名稱	資質
畢馬威會計師事務所 亞太評估諮詢有限公司	執業會計師 獨立估值師

畢馬威會計師事務所及亞太評估諮詢有限公司已就本通函的刊發給予同意書，同意按本通函所載形式及涵義收錄其意見報告／函件，並引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，畢馬威會計師事務所及亞太評估諮詢有限公司(1)並無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最近刊載的經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(2)並無持有本集團任何成員公司股權，且無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份。

11. 其他事項

(1) 本公司的公司秘書為司徒嘉怡女士。司徒嘉怡女士為特許秘書、特許企業管治人員，以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。

- (2) 本公司的註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (3) 本公司總部位於中國北京東城區東直門外香河園路1號萬國城MOMA10號樓3層。
- (4) 本公司香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- (5) 本公司開曼群島股份過戶登記總處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，位於PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。
- (6) 本公司香港證券登記處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

12. 展示文件

以下文件將自本通函日期起14日期間內可於(i)本公司網站(www.firstservice.hk)及(ii)聯交所網站(www.hkex.com.hk)閱覽：

- (a) 本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度各年的年度報告；
- (b) 目標集團的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 目標集團的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家的同意書；
- (f) 該協議及補充協議；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告第一服务控股有限公司(「本公司」)謹訂於2023年6月20日(星期二)下午三時三十分假座中國北京東城區東直門外香河園路1號萬國城MOMA10號樓3層召開股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認該協議(其標註「A」的副本已提呈至股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 授予董事特別授權，以根據該協議的條款及條件配發及發行代價股份，前提是聯交所批准代價股份的上市及買賣；
- (c) 授權任何一名本公司董事簽立彼全權酌情認為就落實該協議以及其項下擬進行之交易而言屬必要或權宜，且僅屬行政性質及與該協議項下擬進行之交易配套之任何文件、文據、協議及契據以及採取一切有關行動、事項及事宜，包括配發及發行代價股份，並同意對僅屬行政性質之該協議之條款及條件及其項下擬進行之交易作出彼全權酌情認為屬必要或權宜之有關修訂；
- (d) 批准、確認及追認本公司向賣方授出認購期權，並於賣方行使認購期權後履行本公司的義務；
- (e) 批准、確認及追認賣方向本公司授出出售期權；及

股東特別大會通告

(f) 批准、確認及追認根據上市規則第14.76(2)條行使出售期權。」

承董事會命
第一服務控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2023年5月31日

附註：

1. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自2023年6月15日(星期四)至2023年6月20日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間內不會進行股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票及已填妥及簽署的過戶表格須於2023年6月14日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港證券登記處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
2. 凡有權出席由以上通告所召開的大會並投票的股東，可委派一位或多位受委代表出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派多於一位受委代表，有關委任須註明每位受委代表所代表的股份數目。
3. 本代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即2023年6月18日(星期日)下午三時三十分前)送達本公司的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。
4. 上述普通決議案將以投票方式表決。
5. 於本通告日期，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。
6. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。
7. 有關將於股東特別大會上審議的上述決議案詳情載於本公司日期為2023年5月31日的通函(「**通函**」)。除本通告另有界定者外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。