

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2023年12月31日止年度之 全年業績公告

摘要

- 截至2023年12月31日止年度的收益約為人民幣1,210.9百萬元，與截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,122.3百萬元相比增加約7.9%。其中，物業管理服務收益約為人民幣869.5百萬元，同比增長約13.4%；增值服務收入約為人民幣205.5百萬元，同比增長約7.0%。
- 截至2023年12月31日止年度的毛利約為人民幣304.7百萬元，與截至2022年12月31日止年度的約人民幣260.9百萬元相比增加約16.8%。其中，物業管理服務的毛利約為人民幣188.1百萬元，同比增長約22.3%；增值服務的毛利約為人民幣90.4百萬元，同比增長約22.1%。
- 截至2023年12月31日止年度的毛利率為25.2%，同比提升約2.0個百分點。其中，物業管理服務的毛利率為21.6%，同比提升約1.5個百分點；增值服務的毛利率為44.0%，同比提升約5.4個百分點。

- 截至2023年12月31日止年度的溢利為人民幣70.1百萬元，與截至2022年12月31日止年度的人民幣50.5百萬元相比增加約38.8%。
- 截至2023年12月31日止年度，本集團實現正經營現金流，經營活動產生的現金淨額約為人民幣93.4百萬元，較去年同期有顯著改善。
- 截至2023年12月31日，本集團在管總建築面積（「**建築面積**」）約為63.2百萬平方米，與截至2022年12月31日相比增加約23.0%，其中約66.5%來自第三方。截至2023年12月31日，本集團的合約總建築面積約為77.9百萬平方米，同比增長約9.6%，其中約65.7%來自第三方。
- 董事會建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息每股4.20港仙，總額為42.0百萬港元。倘本公司已發行股份總數有任何變動，本公司擬維持派發股息總額42.0百萬港元不變，並相應調整每股股息金額。

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2023年12月31日止年度之經審核綜合業績連同2022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2023年12月31日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	3	1,210,914	1,122,272
銷售成本		<u>(906,254)</u>	<u>(861,384)</u>
毛利		<u>304,660</u>	<u>260,888</u>
其他收入淨額	4	23,435	28,379
銷售開支		(17,198)	(11,026)
行政開支		(175,716)	(173,008)
貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損		(43,709)	(40,943)
商譽減值虧損		(1,860)	-
融資成本		(161)	(991)
應佔聯營公司虧損		(835)	(393)
應佔合營企業虧損		<u>(12)</u>	<u>(10)</u>
除稅前溢利	5	88,604	62,896
所得稅	6	<u>(18,457)</u>	<u>(12,352)</u>
年內溢利		<u>70,147</u>	<u>50,544</u>

2023年 2022年
附註 人民幣千元 人民幣千元

年內溢利	70,147	50,544
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)	415	(996)
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	5,537	14,976
年內其他全面收益	5,952	13,980
年內全面收益總額	76,099	64,524
以下應佔年內溢利：		
本公司權益股東	57,127	41,338
非控股權益	13,020	9,206
年內溢利	70,147	50,544
下列人士應佔全面收益總額：		
本公司權益股東	63,079	55,318
非控股權益	13,020	9,206
年內全面收益總額	76,099	64,524
每股盈利	7	
基本及攤薄(人民幣元)	0.0588	0.0418

綜合財務狀況表
於2023年12月31日
(以人民幣列示)

2023年
附註 人民幣千元 2022年
人民幣千元

非流動資產

投資物業	15,350	15,557
物業及設備	18,784	14,954
無形資產	36,223	39,661
商譽	179,836	181,696
於合營企業的權益	25	37
於聯營公司的權益	3,996	4,607
其他金融資產	4,718	4,165
其他非流動資產	1,887	–
遞延稅項資產	44,730	38,807
	<u>305,549</u>	<u>299,484</u>

流動資產

存貨	1,611	813
合約資產	2,727	21,054
貿易及其他應收款項	8 571,196	518,496
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 計量的金融資產	56,067	107,620
受限制現金	24,614	24,277
現金及現金等價物	509,829	396,074
其他流動資產	343	1,491
	<u>1,166,387</u>	<u>1,069,825</u>

2023年 2022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	404,595	368,317
合約負債		302,975	279,646
即期稅項		11,105	7,046
或然代價—即期部分		30,546	11,679

	<u>749,221</u>	<u>666,688</u>
--	----------------	----------------

流動資產淨額

	<u>417,166</u>	<u>403,137</u>
--	----------------	----------------

總資產減流動負債

	<u>722,715</u>	<u>702,621</u>
--	----------------	----------------

非流動負債

遞延稅項負債		8,845	7,559
或然代價—非即期部分		—	20,655

	<u>8,845</u>	<u>28,214</u>
--	--------------	---------------

資產淨額

	<u>713,870</u>	<u>674,407</u>
--	----------------	----------------

資本及儲備

股本		1	1
儲備		657,489	629,279

	<u>657,490</u>	<u>629,280</u>
--	----------------	----------------

非控股權益

	<u>56,380</u>	<u>45,127</u>
--	---------------	---------------

權益總額

	<u>713,870</u>	<u>674,407</u>
--	----------------	----------------

綜合財務報表附註

1 編製基準

截至2023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會計準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

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

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

2 會計政策變動

本集團已將下列國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒發的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則應用至當前會計期間的綜合財務報表：

- 國際財務報告準則第17號，「保險合約」
- 國際會計準則第8號（修訂本），「會計政策、會計估計變動及差錯：會計估計定義」
- 國際會計準則第1號（修訂本），「財務報表之呈列」及國際財務報告準則實務報告第2號，「作出重大判斷：會計政策披露」

- 國際會計準則第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」
- 國際會計準則第12號(修訂本)，「所得稅：國際稅務改革—支柱二示範規則」

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本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2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	1,174,549	1,061,170	39,263	69,963	1,213,812	1,131,133
於時間點確認的收益	4,264	165	6,570	6,073	10,834	6,238
可呈報分部收益	1,178,813	1,061,335	45,833	76,036	1,224,646	1,137,371
按主要產品或服務線分類						
— 物業管理服務	869,986	766,903	—	—	869,986	766,903
— 綠色人居解決方案	107,691	102,464	45,833	76,036	153,524	178,500
— 增值服務	201,136	191,968	—	—	201,136	191,968
可呈報分部收益	1,178,813	1,061,335	45,833	76,036	1,224,646	1,137,371

	第一物業		第一人居		總計	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
可呈報分部溢利／(虧損)	87,465	70,380	(691)	(3,088)	86,774	67,292
利息收入	1,334	3,504	20	75	1,354	3,579
利息開支	-	446	161	545	161	991
年內折舊及攤銷	9,174	8,184	270	336	9,444	8,520
預期信貸虧損－貿易應收 款項及合約資產	43,386	37,993	323	2,950	43,709	40,943
商譽減值虧損	1,860	-	-	-	1,860	-
可呈報分部資產	1,280,813	1,109,977	113,813	129,972	1,394,626	1,239,949
可呈報分部負債	732,338	656,892	88,234	103,082	820,572	759,974

可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	1,224,646	1,137,371
撇銷分部之間收益	(13,732)	(15,099)
合併收益	<u>1,210,914</u>	<u>1,122,272</u>
可呈報分部溢利		
可呈報分部溢利	86,774	67,292
未分配總部及公司除稅前淨收入／(開支)	1,721	(4,287)
撇銷分部之間溢利	109	(109)
合併除稅前溢利	<u>88,604</u>	<u>62,896</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產	1,394,626	1,239,949
未分配總部及公司資產	470,517	485,383
對銷分部之間結餘	<u>(393,207)</u>	<u>(356,023)</u>
合併資產總值	<u>1,471,936</u>	<u>1,369,309</u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債		
可呈報分部負債	820,572	759,974
未分配總部及公司負債	11	11
對銷分部之間結餘	<u>(62,517)</u>	<u>(65,083)</u>
合併負債總額	<u>758,066</u>	<u>694,902</u>

4 其他收入淨額

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	(i)	6,396	4,658
政府補助	(ii)	16,979	16,070
按公平值計入損益計量的金融資產的變現 收益淨額		2,287	2,101
投資物業的公平值(虧損)/收益		(207)	689
按公平值計入損益計量的金融資產的估值 收益/(虧損)淨額		338	(154)
出售物業及設備虧損淨額		(75)	(52)
出售附屬公司(虧損)/收益		(565)	164
或然代價的公平值收益		1,788	7,180
申索及罰款		(3,126)	-
其他		<u>(380)</u>	<u>(2,277)</u>
		<u>23,435</u>	<u>28,379</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	5,582	5,075
折舊費用		
— 自有物業及設備	3,862	3,445
核數師薪酬		
— 審計服務	2,300	2,600
— 非審計服務	—	110
商譽減值虧損	1,860	—
存貨成本	6,408	4,056
租賃開支		
— 短期租賃	971	2,705

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：

	2023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	23,240	17,912
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(4,783)	(5,560)
	<u>18,457</u>	<u>12,352</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利之間的對賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利	88,604	62,896
除稅前利潤的名義稅項，按有關司法權區的適用稅率計算	22,151	15,724
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(6,915)	(5,915)
不可扣稅開支的稅務影響	1,546	2,221
未確認稅務虧損之稅務影響	1,716	396
使用過往年度未確認稅務虧損之稅務影響	(41)	(74)
	<u>18,457</u>	<u>12,352</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(2022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。

- (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。

(c) 支柱二所得稅

本集團於中國內地經營業務，並於開曼群島及香港擁有數家投資控股公司，而該等地區已頒佈新稅法以實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二示範規則。新稅法於2024年1月1日起生效。本公司董事預期支柱二所得稅將不會對本集團造成重大影響。

7 每股盈利

2023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57,127,000元(2022年：人民幣41,338,000元)及已發行普通股的加權平均數971,285,000股普通股(2022年：989,410,000股普通股)計算，計算如下：

	2023年 股份數目 千股	2022年 股份數目 千股
於1月1日的已發行普通股	1,000,000	1,000,000
僱員股份信託所持有股份的影響	<u>(28,715)</u>	<u>(10,590)</u>
於12月31日的加權平均普通股數目	<u>971,285</u>	<u>989,410</u>

由於本集團截至2023年及2022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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項	481,270	421,464
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	<u>(155,454)</u>	<u>(120,179)</u>
	325,816	301,285
來自關聯方的貿易應收款項	184,346	178,393
減：預期信貸虧損撥備	<u>(71,434)</u>	<u>(65,792)</u>
	<u>112,912</u>	<u>112,601</u>
貿易應收款項總額	<u>438,728</u>	<u>413,886</u>
按金及預付款項	39,370	34,806
代表業主支付費用	40,446	25,432
預付增值稅	10,287	10,441
其他應收款項	42,610	34,555
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	<u>(245)</u>	<u>(624)</u>
其他應收款項	<u>42,365</u>	<u>33,931</u>
	<u>571,196</u>	<u>518,496</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	244,393	256,271
1至2年	74,587	95,804
2至3年	66,642	48,648
3至4年	42,617	11,610
4至5年	9,832	1,518
5年以上	657	35
	<u>438,728</u>	<u>413,886</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	185,971	138,335
已確認信貸虧損	43,709	47,699
轉撥自合約資產	9,288	-
撇銷	(11,784)	-
出售附屬公司的影響	(296)	(63)
	<u>226,888</u>	<u>185,971</u>
於12月31日	<u>226,888</u>	<u>185,971</u>

9 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	142,500	130,779
應付關聯方款項	13,952	13,111
應付其他稅項及支出	26,423	22,578
應計工資及其他福利	51,804	46,283
按金	78,673	75,026
應付股息	1,372	-
應付利息	-	388
其他應付款項及應計費用	89,871	80,152
	<u>404,595</u>	<u>368,317</u>

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

於各報告期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	97,045	101,730
1至2年	24,737	22,707
2至3年	15,295	4,703
3年以上	5,423	1,639
	<u>142,500</u>	<u>130,779</u>

10 股息

(i) 應付本公司股東權益持有人的本年度股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股0.042港元 (2022年：0.03港元)	<u>38,061</u>	<u>26,798</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。

	2023年 人民幣千元	2022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0.03港元(2022年：0.0677港元)	<u>26,798</u>	<u>57,655</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2023年度的業績回顧及2024年度的發展展望。

業績概覽

2023年，在內外部市場環境較為複雜、預期不確定的大背景下，物業服務企業積極擁抱市場變化、調整經營策略，放緩成長預期，回歸服務本質，產業整體實現有序提升，進入「低速高質」的發展新階段。第一服務控股依託多年穩健發展的勢能，以品質服務為抓手，優化營運質量；以創新創商為動力，深化多元經營佈局；以綠色全生活場景服務能力為核心，強化競爭優勢。2023年，第一服務控股以「擴規模、夯專業、提經營」作為年度目標，實現規模穩定增長，進一步夯實可持續發展根基。

本公司2023全年實現總收益人民幣1,210.9百萬元，同比增長7.9%；實現毛利人民幣304.7百萬元，同比增長16.8%；年內溢利人民幣70.1百萬元，同比增長38.8%。

「擴規模」

2023年，我們聚焦市場拓展，實現增量提升。截至2023年12月31日，本集團合約總建築面積約77.9百萬平方米，同比增長9.6%，在管總建築面積約63.2百萬平方米，同比增長23.0%。截至2023年12月31日，本集團服務項目覆蓋中國24個省、100個城市，為近20萬業主提供高品質物業服務。同時，本公司聚焦高能階城市及優質業態，主動退出低質低效項目。截至2023年12月31日，住宅物業在管總建築面積約41.0百萬平方米，同比增長35.4%，非住宅物業在管總建築面積約22.2百萬平方米，同比增長5.4%。

「夯專業」

2023年，我們聚焦服務品質，實現精細營運。在產品升級上，我們發佈「綠色服務2.0」產品體系，引進綠色食品、科技家裝、健康優享進社區，全方位提升社區生活品質，增強多元消費體驗。關於標竿建設，我們打造參觀動線101個，打造樣板項目18個，發佈地區服務新名片，提振品牌影響力。在社會責任上，我們全年舉辦社區文化活動900多場，補種苗木超過10萬平方米，持續賦能美好生活。關於「紅色物業」建設，我們設立黨支部19個，包括於總部設立第一服務控股黨支部，同時建設「紅色陣地項目」75個，參與「紅色物業」打造項目116個，致力於打造「黨建引領、上下聯動、幸福共治」的黨建品牌。

「提經營」

2023年，我們聚焦創新創商，實現邊界突破。我們圍繞社區資源及業主需求，全面推動便民生活圈建設，從需求、產品、渠道等多維度推進，創新社區消費場景，深化社區服務體系。線下體驗方面，我們研究並落地社區食堂、租售中心、直飲水、充電樁等多業務領域。線上平台方面，我們持續豐富「綠仔優選」平台線上商城，嘗試直播帶貨業務，實現便民與業績雙豐收。

展望

2024年，第一服務控股秉持「科技人居、舒適服務」的品牌理念，以「築品質、擴規模、創經營」為年度經營策略，指導、促進各項業務開展。

「築品質」

我們堅持以客為心、品質築底。我們將繼續落實「五級監約」機制，推動項目「品質監督員計劃」，穩固項目基礎品質；設立品質服務基金，對項目進行改造投入，提升項目現場品質和客戶觸點感受；建立項目產品線

分級標準，形成適配的差異化服務體系，促進項目良好經營；圍繞客戶訴求，鋪排全年社區文化活動，構建和諧鄰里社區；突出黨建引領，打造「紅色物業」，探索「共建共治共享」的新型服務模式。

「擴規模」

我們堅持規模提升、高質成長。首先，練內功。我們完善市場拓展內功，提升投標效率與品質；提升人員綜合素質，建立高效率協同的團隊；其次，練外力。我們深耕重點城市，專注於優質業態拓展；梳理戰略客戶資源，明確大客戶專人跟進；建立明星項目效應，打開品牌知名度。

「創經營」

我們堅持探索創新、業態升級。對於存量業務，透過商源引進、資源規劃、業務管控、信息管理四個維度實現業務標準化管理，協助經營指標有效達成。對於增量業務，升級線上商城，聯合社區週邊資源，探索家庭積分系統。持續創新創商、佈局「綠色社區+」全生活服務生態體，強化多業態服務能力建設，挖掘價值成長新支點。

致謝

董事會謹此衷心感謝本公司股東（「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

2024年3月26日

管理層討論與分析

收益

我們主要透過三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)增值服務及(iii)綠色人居解決方案產生收益。我們的收益由截至2022年12月31日止年度的人民幣1,122.3百萬元增加約7.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣1,210.9百萬元。

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	869,547	71.8	766,822	68.3
增值服務	205,483	17.0	191,968	17.1
綠色人居解決方案	135,884	11.2	163,482	14.6
總計	<u>1,210,914</u>	<u>100.0</u>	<u>1,122,272</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝、維修及保養服務。物業管理服務收益由截至2022年12月31日止年度的人民幣766.8百萬元增加約13.4%至截至2023年12月31日止年度的人民幣869.5百萬元。該增加主要由於在管建築面積增加。

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												
	2023年						2022年						
	合約項目		在管項目		合約項目		在管項目		合約項目		在管項目		
數目	合約建築面積 千平方米	數目	在管建築面積 千平方米	數目	在管建築面積 千平方米	數目	合約建築面積 千平方米	數目	合約建築面積 千平方米	數目	在管建築面積 千平方米	數目	在管建築面積 千平方米
住宅物業	264	53,609	68.9	215	40,955	64.8	240	49,410	69.6	177	30,255	58.9	
非住宅物業	308	24,246	31.1	290	22,245	35.2	294	21,609	30.4	289	21,109	41.1	
總計	<u>572</u>	<u>77,855</u>	<u>100.0</u>	<u>505</u>	<u>63,200</u>	<u>100.0</u>	<u>534</u>	<u>71,019</u>	<u>100.0</u>	<u>466</u>	<u>51,364</u>	<u>100.0</u>	

於2023年，本集團專注於市場擴張及質量管理，以打造更多優質項目及擴大業務規模。本集團集中發力存量物業市場並實現規模穩定增長。截至2023年12月31日，本集團的合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長9.6%及23.0%。其中，住宅物業的合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長約8.5%及約35.4%，而非住宅物業的合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長約12.2%及約5.4%。本集團服務的非住宅項目涵蓋多種優質物業類型，如政府辦公樓、學校、醫院、公園、文化及運動中心、商場、物流園及客運站等。

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

	於12月31日或截至該日止年度												
	2023年						2022年						
	合約項目		在管項目		合約項目		在管項目		合約項目		在管項目		
數目	合約建築面積 千平方米	數目	在管建築面積 千平方米	數目	合約建築面積 千平方米	數目	合約建築面積 千平方米	數目	合約建築面積 千平方米	數目	在管建築面積 千平方米	數目	在管建築面積 千平方米
當代置業集團 ⁽¹⁾	91	22,614	29.0	85	18,592	29.4	91	23,100	32.6	69	14,814	28.8	
控股股東的其他 聯繫人 ⁽²⁾	19	4,099	5.3	14	2,579	4.1	13	3,500	4.9	9	1,073	2.1	
第三方	462	51,142	65.7	406	42,029	66.5	430	44,419	62.5	388	35,477	69.1	
總計	<u>572</u>	<u>77,855</u>	<u>100.0</u>	<u>505</u>	<u>63,200</u>	<u>100.0</u>	<u>534</u>	<u>71,019</u>	<u>100.0</u>	<u>466</u>	<u>51,364</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。

2023年，本集團專注於拓展第三方項目以加強獨立性。截至2023年12月31日，第三方合約建築面積較去年同期增長約15.1%，佔合約總建築面積的65.7%；第三方在管建築面積較去年同期增長約18.5%，佔在管總建築面積的66.5%。

增值服務

我們主要向非業主、業主及住戶提供五類增值服務，即(i)協銷服務、(ii)前期規劃及設計諮詢服務、(iii)停車場管理服務、(iv)家居服務，及(v)公共區域租賃服務。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的增值服務收益：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向非業主提供增值服務				
協銷服務	16,979	8.3	20,940	10.9
前期規劃及設計諮詢服務	7,906	3.8	7,004	3.7
小計	24,885	12.1	27,944	14.6
社區增值服務				
停車場管理服務	76,690	37.3	58,786	30.6
家居服務	84,796	41.3	92,192	48.0
公共區域租賃服務	19,112	9.3	13,046	6.8
小計	180,598	87.9	164,024	85.4
總計	205,483	100.0	191,968	100.0

增值服務收益由截至2022年12月31日止年度的人民幣192.0百萬元增加約7.0%至截至2023年12月31日止年度的人民幣205.5百萬元。該增加主要由於隨著疫情的影響消退，停車場管理服務及公共區域租賃服務的收入增加。

綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案，包括(i)能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種替代選擇；及(ii)系統安裝及產品銷售，我們設計及安裝能源系統以提升室內舒適度，及銷售我們自主開發的恐龍系列產品，其具備單獨整合新風通風、溫度調節、濕度調節及空氣淨化等綜合能力。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	% 人民幣千元		%
能源運維服務	125,142	92.1	119,621	73.2
系統安裝及產品銷售 ^{附註}	10,742	7.9	43,861	26.8
總計	<u>135,884</u>	<u>100.0</u>	<u>163,482</u>	<u>100.0</u>

附註：考慮到綠色人居解決方案服務各類服務的業務規模相對較小，來自系統安裝服務及恐龍系列產品銷售的收益被歸入一組，以向股東及投資者提供更有意義的資料。

綠色人居解決方案收益由截至2022年12月31日止年度的人民幣163.5百萬元減少約16.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣135.9百萬元。該減少主要由於為應對房地產行業變化而進行的戰略調整導致系統安裝服務和恐龍系列產品銷售收入減少。

銷售成本

銷售成本由截至2022年12月31日止年度的人民幣861.4百萬元增加約5.2%至2023年同期的人民幣906.3百萬元，主要由於業務規模擴張。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2022年12月31日止年度的人民幣260.9百萬元增加約16.8%至2023年同期的人民幣304.7百萬元。毛利率由截至2022年12月31日止年度的23.2%增加至2023年同期的25.2%。

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	188,117	21.6	153,778	20.1
增值服務	90,445	44.0	74,069	38.6
綠色人居解決方案	26,098	19.2	33,041	20.2
總計	<u>304,660</u>	25.2	<u>260,888</u>	23.2

截至2023年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率約為21.6%，較去年同期增加約1.5個百分點。該增加主要由於本集團採取了全面的精細化運營措施，從而加強了成本控制。

截至2023年12月31日止年度，增值服務的毛利率約為44.0%，較去年同期增加約5.4個百分點，主要由於高毛利增值服務的積極拓展。

截至2023年12月31日止年度，綠色人居解決方案的毛利率約為19.2%，較去年同期減少約1.0個百分點，主要由於承接的恐龍系列產品銷售業務毛利偏低。

其他收入淨額

其他收入淨額由截至2022年12月31日止年度的人民幣28.4百萬元減少約17.4%至截至2023年12月31日止年度的人民幣23.4百萬元。該減少主要由於收購產生或然代價的公平值收益變動。

銷售開支

銷售開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣11.0百萬元增加約56.0%至截至2023年12月31日止年度的人民幣17.2百萬元。該增加主要由於本集團積極投入市場拓展，銷售人員數量增加。

行政開支

截至2022年及2023年12月31日止年度，行政開支保持相對穩定，分別為人民幣173.0百萬元及人民幣175.7百萬元。

商譽減值虧損

截至2023年12月31日止年度，我們產生商譽減值虧損人民幣1.9百萬元，乃由於青島洛航企業管理有限公司（「青島洛航」）於2023年的業績不佳以及來年的預測結果所致。

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2022年12月31日止年度的人民幣40.9百萬元增加約6.8%至截至2023年12月31日止年度的人民幣43.7百萬元。

所得稅

所得稅由截至2022年12月31日止年度的人民幣12.4百萬元增加約49.4%至截至2023年12月31日止年度的人民幣18.5百萬元。該增加主要由於2023年的稅前溢利比2022年有所增加。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由截至2022年12月31日止年度的人民幣50.5百萬元增加約38.8%至截至2023年12月31日止年度的人民幣70.1百萬元。

貿易及其他應收款項

截至2023年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣571.2百萬元，較2022年的人民幣518.5百萬元增加約10.2%，該增加主要由於業務規模擴大。

貿易及其他應付款項

截至2023年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣404.6百萬元，較2022年的人民幣368.3百萬元增加約9.8%，該增加主要由於業務拓展。

商譽

截至2023年12月31日，商譽為人民幣179.8百萬元，來自2021年3月的大連亞航物業管理有限公司(「大連亞航」)及青島洛航收購事項，預期通過整合收購公司至本集團現有物業管理業務，產生協同效益，預期將幫助本集團更為高效、有效地競爭。我們的商譽由截至2022年12月31日的人民幣181.7百萬元減少至截至2023年12月31日的人民幣179.8百萬元，主要由於收購青島洛航造成的商譽減值。

或然代價

本集團的或然代價來自收購大連亞航及青島洛航的履約擔保條款。詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日、2021年3月30日及2023年8月1日的公告。本集團的流動及非流動或然代價由截至2022年12月31日的人民幣32.3百萬元減少約5.5%至截至2023年12月31日的人民幣30.5百萬元，主要由於收購大連亞航及青島洛航的或然代價根據其實際業績(相較於履約擔保)進行了調整。

資本架構

我們的總資產由截至2022年12月31日的人民幣1,369.3百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣1,471.9百萬元。我們的總負債由截至2022年12月31日的人民幣694.9百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣758.1百萬元。資產負債率由截至2022年12月31日的50.7%增加至截至2023年12月31日的51.5%。

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2022年12月31日的1.60減少至截至2023年12月31日的1.56。

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2023年12月31日止年度，我們主要透過內部資源及與股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市有關的股份(「股份」)的全球發售(「全球發售」)所得款項為營運撥資。我們主要將現金用於支付員工成本、服務及物料購置以及其他營運資金需求。我們的現金及現金等價物主要以人民幣計值，由截至2022年12月31日的人民幣396.1百萬元增加約28.7%至截至2023年12月31日的人民幣509.8百萬元。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2022年12月31日的0.85%減少至截至2023年12月31日的0.51%。截至2023年12月31日的計息借款包括一間公司(由張鵬先生控制)代表本集團支付一筆銀行貸款的應付關聯方款項，金額為人民幣3.6百萬元(2022年12月31日：人民幣5.8百萬元)，按年利率4.35%計息。

資本開支

我們的資本開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣9.1百萬元增加約15.0%至截至2023年12月31日止年度的人民幣10.4百萬元。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2023年12月31日，本集團並無任何未償還銀行貸款或任何銀行授信(截至2022年12月31日：無)。

或然負債

截至2023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2023年12月31日止年度的末期股息每股0.042港元，合共42.0百萬港元(截至2022年12月31日止年度每股0.03港元，合共30.0百萬港元)。經股東於2024年6月20日(星期四)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2024年7月18日(星期四)以港元派付予於2024年7月5日(星期五)(「記錄日期」)名列本公司股東名冊的股東。

倘已發行股份總數於董事會建議派發2023年末期股息日期(即2024年3月26日)至記錄日期之間有任何變動，本公司擬維持派發股息總額42.0百萬港元不變，並相應調整每股股息金額，具體調整情況將另行公告。

資產抵押

截至2023年12月31日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

外匯風險與對沖

本集團主要在中國內地經營業務，大部分交易以人民幣列值及結算。本集團並未對沖其外匯風險，但將密切監控該風險，並將於必要時採取措施以確保外匯風險可控。

重大收購事項及未來重大投資計劃

(a) 收購世紀金源服務集團有限公司

於2022年11月21日，本公司(作為買方)與景至有限公司及鉑願有限公司(作為賣方，「賣方」)訂立股份轉讓協議，內容有關本公司收購世紀金源服務集團有限公司8%已發行股本(「世紀金源收購事項」)。於2023年3月30日，本公司與賣方訂立補充協議，將最後終止日延長至2023年12月31日。由於需要額外時間達成或豁免該協議(經補充協議修訂及補充)的先決條件，本公司與賣方於2023年12月28日訂立第二份補充協議，據此，賣方及本公司同意將最後終止日進一步延長至2024年6月30日。

世紀金源收購事項須待上述股份轉讓協議(經補充協議及第二份補充協議修訂及補充)所載先決條件達成後，方告完成。截至本公告日期，世紀金源收購事項尚未完成。本公司將適時作出進一步公告。詳情亦請參閱本公司日期為2022年11月21日、2022年12月30日、2023年3月30日、2023年6月20日、2023年10月13日及2023年12月28日的公告及本公司日期為2023年5月31日的通函。

(b) 與安徽沛繁創業投資有限公司成立合營公司

於2023年5月4日，本公司的間接全資附屬公司第一物業服務安徽有限公司與安徽沛繁創業投資有限公司(「合營夥伴」)訂立合營協議(「合營協議」)，內容有關根據中國法律成立合營公司(「合營公司」)。根據

合營協議，於成立合營公司時，合營公司由本集團及合營夥伴分別擁有50%及50%，主要從事提供物業管理服務、非居住房地產租賃、勞務服務、停車場服務、建築物清潔服務、城市綠化管理服務及其他相關業務。詳情請參閱本公司日期為2023年5月4日的公告。

除上文所披露者外，本集團於截至2023年12月31日止年度並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購及出售事項。此外，除本公司日期為2020年10月12日的招股章程(「招股章程」)中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購重大資本資產或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

報告期後重大事項

(a) 收購大連世航建設工程有限公司51%股權

於2024年1月31日，第一物業北京(本公司間接全資附屬公司)與遼寧佰億通投資控股有限公司(「佰億通」)訂立股權轉讓協議，據此，(i)佰億通同意出售及第一物業北京同意無償收購大連世航建設工程有限公司(「大連世航」)的51%股權，及(ii)第一物業北京同意向大連世航以現金出資人民幣5.1百萬元，佔其註冊資本的51%。緊隨是次收購事項完成後，本公司將持有大連世航51%股權。大連世航將成為本公司間接非全資附屬公司，而其財務業績將併入本集團財務報表。於股權轉讓協議日期，白丁先生(i)為本公司附屬公司大連亞航的主要股東，及(ii)持有佰億通全部已發行股本的80%，因此佰億通為白丁先生的聯繫人。因此，白丁先生及佰億通各自為本公司關連人士，而根據上市規則，收購大連世航構成本公司一項關連及須予披露交易。

(b) 與大連世航建設工程有限公司訂立的總施工維保服務協議

於2024年1月31日，本公司與大連世航訂立總施工維保服務協議，據此，本集團成員公司將向大連世航成員公司、其附屬公司及30%受控公司採購施工維保服務，包括房屋、道路、園區、建築項目及園林景觀項目的施工、維修及保養服務。根據上市規則，總施工維保服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

詳情請參閱本公司日期為2024年1月31日的公告。

除上文所披露者及建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股0.042港元外，於2023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其他重大事項。

股東週年大會

將於2024年6月20日(星期四)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2024年6月17日(星期一)至2024年6月20日(星期四)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2024年6月14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。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2024年7月3日(星期三)至2024年7月5日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2024年7月5日(星期五)。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2024年7月2日(星期二)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2023年12月31日，我們共有3,304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(「上市日期」)。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，已經及建議根據(i)招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及(ii)本公司日期為2023年12月27日有關所得款項用途變動的公告所載的所得款項擬定用途使用。

下表載列截至2023年12月31日全球發售⁽¹⁾所得款項淨額用途的情況：

經修訂所得款項 擬定用途	佔經修訂 所得款項 擬定用途 百分比 (%)	經修訂 全球發售 所得款項 擬定用途	截至2023年 12月31日 已動用所得 款項金額 (百萬港元)	截至2023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 管理公司及市場拓展	38.0	217.1	205.8	11.3	2026年底前
以現金股息方式向股東 分派	32.0	182.8	97.7	85.1	2026年底前
發展智慧社區及提升 我們的資訊科技系統	10.0	57.1	11.0	46.1	2026年底前
升級內部系統	2.8	16.0	3.2	12.8	2026年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	7.8	33.3	2026年底前

經修訂所得款項 擬定用途	佔經修訂 所得款項 擬定用途 百分比 (%)	經修訂 全球發售 所得款項 擬定用途	截至2023年 12月31日 已動用所得 款項金額 (百萬港元)	截至2023年 12月31日 未動用所得 款項金額	未動用 結餘的 時間表
實施「五才」戰略及其他 員工開支	10.0	57.1	24.1	33.0	2026年底前
一般業務運營及營運 資金	10.0	57.1	57.1	-	-
總計	100.0	571.2	395.7	175.5	

附註：

- (1) 表中的數字乃概約數字。
- (2) 倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘本公司無法按擬定計劃實施計劃的任何部分，本公司可能會在符合其最佳利益的前提下，將該等資金暫時用於投資短期理財產品。在此情況下，本公司將遵守上市規則項下的適當披露規定。本公司將繼續按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。

購股權計劃

購股權計劃(「購股權計劃」)由股東於2020年9月25日有條件批准及採納，並於上市後生效。購股權計劃的目的在於給予本公司一個途徑獎勵已對或將對本集團作出貢獻的任何合資格人士(定義見招股章程)及挽留僱員，以及鼓勵僱員致力於提升本公司的價值及推動本公司長遠發展。購股權計劃將本公司的價值與參與者的利益連繫起來，讓參與者與本公司共同發展，並提升本公司的企業文化。

除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自2020年9月25日起計十年期間內有效，於本公告日期，尚餘有效期為6年5個月。因行使根據購股權計劃及當時已有的所有其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的最高股份數目，不得超過上市日期已發行股份總數的10%。根據購股權計劃授予合資格人士的股份數目上限不得超過本公司不時已發行股本的1%。

行使價應由董事會全權酌情釐定且應知會合資格人士，並於任何情況下不得低於以下各項的較高者：(i)股份於要約日期的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)要約日期股份的面值。自採納購股權計劃至截至2023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。

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃將自2021年5月10日起計十年期間內有效，於本公告日期，尚餘有效期為7年1個月。董事會可不時全權酌情選擇任何合資格參與者參與股份獎勵計劃，並按董事會認為適當的任何代價(為免生疑，包括無需支付代價)，根據其全權酌情決定的條款及條件，向任何合資格參與者授予一定數目的獎勵股份。倘董事會向獲選參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)獎勵股份後將導致根據股份獎勵計劃已獎勵的股份面值相等於或大於本公司不時已發行股本的10%，董事會不得進一步獎勵任何有關數目的股份。根據股份獎勵計劃可獎勵一名獲

選參與者的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。自採納股份獎勵計劃以來及截至2023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2023年12月31日，為管理股份獎勵計劃而委任的受託人(「受託人」)持有40,122,500股股份。

根據購股權計劃及股份獎勵計劃可供進一步授出的新股份總數為100,000,000股，佔本公司截至本公告日期已發行股本的10%。

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。於2021年，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的可供授出的所有股份。截至2023年12月31日止年度概無根據雪松股份獎勵計劃授出任何獎勵。

約整

本公告所載之若干金額及百分比數字已作四捨五入之調整。任何表格所列總數與數額總和的任何差異皆因約整所致。

其他資料

遵守企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其管治守則。於截至2023年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載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2023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

於截至2023年12月31日止年度，本公司已委託股份獎勵計劃的受託人在市場上購買合計21,372,500股股份，總代價約為人民幣8.2百萬元。於截至2023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2023年12月31日受託人持有40,122,500股股份。

除上文所披露者外，於截至2023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)、程鵬先生及陳晟先生(孫靜女士擁有適當的專業資格及會計及相關財務管理專業知識)。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。

審核委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並審閱截至2023年12月31日止年度的年度業績，且認為年度業績的編製符合適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定，並已相應作出適當披露。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將初步業績公告所載本集團於2023年12月31日的綜合財務狀況表、截至2023年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的財務數字，與本集團該年度的綜合財務報表所載金額核對一致。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港查證準則，畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成審計、審閱或其他查證工作，故畢馬威會計師事務所並無就初步公告發表任何意見或查證結論。

刊發年度業績及2023年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstservice.hk)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2023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，2024年3月26日

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