



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



年報  
**2023**

## 目 錄

2	公司資料
4	五年財務概要
5	主要榮譽及獎項
7	董事長報告
10	管理層討論與分析
23	董事及高級管理層
30	企業管治報告
47	董事會報告
67	獨立核數師報告
73	綜合損益及其他全面收益表
75	綜合財務狀況表
77	綜合權益變動表
79	綜合現金流量表
81	綜合財務報表附註
153	釋義

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

劉培慶先生  
賈岩先生(於2023年11月20日辭任)  
金純剛先生  
朱莉女士

#### 非執行董事

張鵬先生(董事長)  
龍哈先生

#### 獨立非執行董事

孫靜女士  
陳晟先生  
程鵬先生

### 公司秘書

伍秀薇女士(FCG, HKFCG)(自2023年6月20日起獲委任)  
司徒嘉怡女士(於2023年6月20日辭任)

### 授權代表

劉培慶先生  
伍秀薇女士(自2023年6月20日起獲委任)  
司徒嘉怡女士(於2023年6月20日辭任)

### 審核委員會

孫靜女士(主席)  
程鵬先生  
陳晟先生

### 薪酬委員會

程鵬先生(主席)  
張鵬先生  
孫靜女士

### 提名委員會

張鵬先生(主席)  
程鵬先生  
陳晟先生

### 香港法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
39樓3901-05室

### 獨立核數師

畢馬威會計師事務所  
根據會計及財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
PO Box 1093, Boundary Hall  
Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 公司資料

### 主要往來銀行

廣發銀行北京東直門支行  
中國北京  
東城區東中街9號  
東環廣場  
A座1層

### 註冊辦事處

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

### 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

### 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

### 公司網站

[www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk)

## 五年財務概要

## 簡明綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列	2019年 人民幣千元
收益	1,210,914	1,122,272	1,119,869	775,367	624,679
除所得稅前溢利	88,604	62,896	39,292	121,672	106,884
年內溢利	70,147	50,544	33,609	99,603	83,862
年內全面收益總額	76,099	64,524	24,832	96,040	83,862

## 簡明綜合財務狀況表

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	305,549	299,484	288,423	51,589	50,361
流動資產	1,166,387	1,069,825	1,069,451	1,162,165	669,878
資產總值	1,471,936	1,369,309	1,357,874	1,213,754	720,239
<b>權益及負債</b>					
本公司權益擁有人應佔權益	657,490	629,280	637,478	652,857	243,115
權益總額	713,870	674,407	673,520	673,415	276,708
非流動負債	8,845	28,214	42,544	995	566
流動負債	749,221	666,688	641,810	539,344	442,965
負債總額	758,066	694,902	684,354	540,339	443,531
權益及負債總額	1,471,936	1,369,309	1,357,874	1,213,754	720,239

## 主要榮譽及獎項



2023中國物業  
服務百強企業TOP19



2023中國住宅物業  
服務企業TOP10



2023中國物業  
服務綜合實力百強企業TOP18



2023中國物業  
高品質服務力百強企業



2023中國物業  
品牌影響力百強企業



2023中國物業  
智慧物業服務領軍企業



2023中國物企  
超級服務力TOP22



2023中國物業  
企業綜合實力TOP25



2023-2024中國五星級物業服務項目  
通州萬國城 MOMA

## 主要榮譽及獎項



2023中國標桿物業服務項目  
北京當代MOMA



2023中國標桿物業服務項目  
太原萬國城MOMA



2023中國標桿物業服務項目  
太原國投贊城



2023中國物業  
客戶滿意度模範企業



2023中國產業園區  
輕資產運營服務力領先企業



2023中國物業服務  
產業園區服務領先企業



2023中國物業服務  
市場化運營優秀企業



2023中國物業服務  
紅色物業標桿企業



2023中國學校物業服務標桿項目  
湖南師大附中芙蓉中學

## 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。第一服务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，第一服务控股以「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务控股黨支部，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。



## 董事長報告

### 「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，第一服务控股秉持「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。

## 董事長報告

### 「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	1,210,914	100.0	1,122,272	100.0

### 物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、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											
	合約項目		2023年				合約項目		2022年			
	數目	合約建築面積	在管項目		在管項目		數目	合約建築面積	在管項目		在管項目	
	千平方米	%	數目	千平方米	%	數目	千平方米	%	數目	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	572	77,855	100.0	505	63,200	100.0	534	71,019	100.0	466	51,364	100.0

## 管理層討論與分析

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				
	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	在管建築面積 千平方米	%
當代置業集團 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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	572	77,855	100.0	505	63,200	100.0	534	71,019	100.0	466	51,364	100.0

附註：

- (1) 當代置業集團指當代置業及其附屬公司。
- (2) 包括來自控股股東(定義見上市規則)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、第一資產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%。

## 管理層討論與分析

### 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	%
<b>向非業主提供增值服務</b>				
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
<b>社區增值服務</b>				
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
<b>總計</b>	<b>205,483</b>	<b>100.0</b>	<b>191,968</b>	<b>100.0</b>

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益增加。

### 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。

## 管理層討論與分析

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 <sup>附註</sup>	10,742	7.9	43,861	26.8
總計	135,884	100.0	163,482	100.0

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益減少。

### 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 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
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	304,660	25.2	260,888	23.2

## 管理層討論與分析

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。

## 管理層討論與分析

### 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。



## 管理層討論與分析

### 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聯交所上市有關的股份的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)。

## 管理層討論與分析

### 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未決或遭威脅提出而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或申索。

### 履行履約擔保

#### (a) 有關收購大連亞航的履約擔保

白丁先生及大連春暉企業管理服務中心承諾(其中包括)(i)截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，大連亞航各年的純利不得少於人民幣10,000,000元(「大連亞航保證溢利」)，及(ii)截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，大連亞航的收益應分別超過人民幣94,500,000元、人民幣99,220,000元及人民幣104,180,000元(「大連亞航保證收益」)。

根據大連亞航截至2023年12月31日止年度的財務資料，大連亞航的實際收益及實際純利分別為人民幣133,152,500元及人民幣10,043,300元。因此，截至2023年12月31日止年度的大連亞航保證收益及大連亞航保證溢利已獲達成。根據有關收購大連亞航的股權轉讓協議，第一物業應就截至2023年12月31日止年度向白丁先生(代表其團隊成員)支付花紅人民幣17,600,000元。

詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日及2023年8月1日的公告。

#### (b) 有關收購青島洛航的履約擔保

上海震勁建築設計事務所、上海洛淼建築工程設計中心、威海上誠及王志蘭女士承諾(其中包括)(i)上誠物業於2021年1月1日至2023年12月31日各年度的純利不得少於人民幣15,000,000元(「上誠物業保證溢利」)，及(ii)截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上誠物業的收益分別不得少於人民幣132,000,000元、人民幣145,000,000元及人民幣159,500,000元(「上誠物業保證收益」)。

## 管理層討論與分析

根據本公司目前可得上誠物業截至2023年12月31日止年度的財務資料，上誠物業的實際收益及實際純利分別為人民幣160,816,400元及人民幣10,052,800元。因此，截至2023年12月31日止年度的上誠物業保證收益已獲達成，而截至2023年12月31日止年度的上誠物業保證溢利未獲達成。

截至本年報日期，股權轉讓協議訂約方正在協商收購代價的最終調整金額。本公司將根據上市規則第14.36B條於切實可行情況下儘快刊發進一步公告。

詳情請參閱本公司日期為2021年3月30日及2023年8月1日的公告。

### 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。

## 管理層討論與分析

### 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(「景至」)及鉑願有限公司(「鉑願」)(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。截至本年報日期，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。

## 管理層討論與分析

### 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(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年報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。

## 管理層討論與分析

### 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及挽留合資格人士的股份獎勵計劃。

## 管理層討論與分析

### 所得款項用途

本公司於2020年10月22日在聯交所上市。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，已經及建議根據(i)招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及(ii)本公司日期為2023年12月27日有關所得款項用途變動的公告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<sup>(1)</sup>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	截至2023年	未動用 結餘的 時間表
			12月31日 已動用 所得款項 金額 (百萬港元)	12月31日 未動用 所得款項 金額	
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
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	-	-
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>571.2</b>	<b>395.7</b>	<b>175.5</b>	

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。

### 約整

本年報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。

## 董事及高級管理層

### 董事

#### 執行董事

**劉培慶先生**，41歲，為執行董事、首席執行官兼總經理。彼於2020年1月20日獲委任為董事、聯席首席執行官兼總經理及分別於2020年5月19日及2023年11月20日調任為執行董事及首席執行官。劉先生主要負責制定及執行本集團的戰略業務目標及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運。

劉先生在物業管理行業擁有逾18年經驗。加入本集團前，劉先生於2005年10月至2010年6月擔任皆斯內(上海)物業管理服務有限公司的項目經理，該公司主要在中國從事提供物業管理服務。在此期間，劉先生主要負責物業管理項目的日常管理及營運。劉先生於2010年6月1日加入第一物業，擔任項目經理及副總經理至2015年1月7日止，負責物業項目管理。劉先生自2015年1月8日起擔任第一物業的總經理，負責第一物業的日常運營及管理。自2015年12月19日起，劉先生亦擔任第一物業的執行董事，負責制定及執行第一物業的策略業務目標及監督第一物業的日常經營管理工作及整體營運。劉先生於2015年7月16日至2020年4月30日擔任第一資產的執行董事，負責制定及實施第一資產的策略業務目標以及其日常經營管理工作。劉先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

劉先生於1999年6月於中國濰坊第一職業中等專業學校修畢賓館服務職業課程。劉先生現為北京市房地產經理人聯盟物業管理委員會的執行主席及中經聯盟物業管理專委會的副主席。彼自2018年12月及2019年6月起亦擔任中經聯盟的常務理事及中國物業管理協會的理事會成員。

**金純剛先生**，46歲，為執行董事兼副總經理。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼副總經理並於2020年5月19日調任為執行董事，負責協助總經理執行本集團的戰略業務目標及區域性市場拓展以及監督區域整體營運。

金先生在物業管理業務領域擁有逾18年經驗。加入本集團前，金先生於2006年9月至2009年2月擔任北京魯能物業服務有限責任公司秩序維護部的經理，該公司主要從事物業管理服務。在此期間，金先生負責維護該公司的運作及紀律。於2009年2月17日至2015年1月7日，金先生擔任第一物業的項目經理，負責經營及管理第一物業的物業項目及業務拓展。自2015年1月8日，金先生擔任第一物業的副總經理，負責協助總經理進行第一物業的日常管理。自2016年8月7日起，金先生亦擔任第一物業的執行董事，負責制定及執行第一物業的策略業務目標。金先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。



## 董事及高級管理層

金先生於2004年12月畢業於中共遼寧省委黨校，主修經濟管理，於中國以函授教育的方式通過遠程學習進行。金先生於2021年7月至2023年7月擔任山西省愛國擁軍促進會副秘書長，自2023年7月起，彼擔任該協會執行副會長兼秘書長。自2023年10月起，金先生被山西省退役軍人事務廳聘任為山西省退役軍人創業導師。

**朱莉女士**，46歲，為執行董事兼首席財務官。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼首席財務官並於2020年5月19日調任為執行董事，負責監督本集團的財務營運及稅務計劃。

朱女士在處理公司財務事務方面擁有逾16年經驗。彼於2008年3月26日加入第一物業，於2019年8月20日前一直擔任財務經理，負責管理第一物業的財務運營及編製、執行財務預算方案。於2019年8月21日至2019年12月24日，朱女士擔任第一資產的執行董事及財務總經理，主要負責第一資產的戰略規劃及財務管理。於2019年12月25日至2020年4月30日，朱女士擔任第一資產的非執行董事，負責第一資產的戰略規劃。自2019年12月25日起，彼擔任第一物業的首席財務官及執行董事，負責第一物業的整體財務管理及戰略規劃。

於2019年10月8日至2019年12月18日及2019年10月10日至2020年4月23日，朱女士分別擔任於新三板掛牌的第一摩碼體育文化(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的非執行董事，負責就該等公司的策略制定提供意見。第一摩碼體育文化主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事為中小型企業提供辦公空間的綜合解決方案。

朱女士通過高等教育自學考試於2005年12月畢業於中國青海大學會計專業。朱女士於2020年完成對外經濟貿易大學的會計學專業高級管理課程研修班課程。彼於2013年10月27日於中國取得北京市人力資源和社會保障局的會計中級資格。

### 非執行董事

**張鵬先生**，49歲，為非執行董事兼董事長。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼董事長及於2020年5月19日調任為非執行董事。張先生主要負責制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃。

張先生在房地產及物業開發行業擁有逾22年經驗。加入本集團前，張先生於2001年11月至2014年1月26日擔任聯交所上市公司當代置業(股份代號：1107)的人力資源總監、副總裁及首席運營官，該公司主要從事商業及住宅房地產物業業務。自2014年1月27日起，張先生擔任當代置業的執行董事兼總裁，負責該公司的整體管理及營運；並自2022年11月9日起亦擔任當代置業的董事會主席。於2007年7月18日至2015年12月18日，張先生擔任第一物業的執行董事，負責第一物業的整體管理及營運，自2015年12月19日起，張先生擔任董事長兼非執行董事，負責第一物業的重大決策。自

## 董事及高級管理層

2009年8月至2021年7月21日，張先生亦擔任第一資產的執行董事及經理，負責第一資產的戰略決策及整體營運管理。於2021年7月22日至2023年6月29日，張先生擔任第一資產的董事長兼非執行董事，負責該公司的戰略規劃。自2023年6月30日至2024年2月29日，彼在第一資產擔任非執行董事。

自2016年12月19日至2021年11月30日及自2017年12月28日至2021年12月5日，張先生分別擔任於新三板掛牌的第一摩碼體育文化(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的董事長兼非執行董事，負責該等公司的戰略規劃。第一摩碼體育文化主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事為中小型企業提供辦公空間的綜合解決方案。

張先生於1997年7月於中國取得西北第二民族學院(現稱為北方民族大學)法學學士學位。彼亦擔任全聯房地產商會副會長及全聯房地產商會精裝產業分會會長。

**龍晗先生**，36歲，於2020年1月20日獲委任為董事並於2020年5月19日調任為非執行董事。龍先生主要負責制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃。

龍先生在物業管理行業擁有逾14年經驗。龍先生於2010年8月2日至2015年9月30日擔任第一物業的信息運營中心總監兼副總經理，負責建設及執行信息運行系統及第一物業的日常管理。自2015年12月19日起，龍先生獲委任為第一物業的非執行董事，負責引導第一物業的重大戰略。自2015年7月16日起，龍先生獲委任為第一資產的執行董事，負責制定及執行第一資產的策略業務目標及第一資產的日常運營及管理。自2023年6月29日起，彼獲委任為第一資產的董事長，負責制定及執行公司的戰略經營目標。龍先生亦於本公司其他附屬公司擔任董事及其他職位。

自2016年12月19日及2017年12月28日起，龍先生亦分別為新三板掛牌的第一摩碼體育文化(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的非執行董事，負責為公司的策略制定提供意見。第一摩碼體育文化主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事提供中小型企業辦公空間的綜合解決方案。龍先生於2010年7月在中國獲得北京聯合大學信息管理與信息系統學士學位。

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

**程鵬先生**，50歲，於2020年7月21日獲委任為獨立非執行董事。

程先生於物業管理服務領域擁有逾13年經驗。彼現為北京林業大學經濟管理學院物業管理系教授，並自2012年9月起開始擔任系主任。於1998年7月至2009年7月，彼先後擔任吉林財經大學管理科學與信息工程學院講師、副教授。於2009年7月至2011年7月，彼於中國科學院研究生院（現稱為中國科學院大學）進行管理科學與工程方面的博士後研究。

程先生於1998年7月取得中國長春稅務學院（現稱為吉林財經大學）經濟信息管理學士學位。彼於2005年6月取得中國吉林大學工商管理碩士學位。彼於2009年6月取得中國吉林大學管理科學與工程博士學位。自2019年9月17日起，程先生為住房和城鄉建設部科學技術委員會房地產市場服務專業委員會委員。自2018年3月30日起，彼為中國科學與科技政策研究會副秘書長。彼現亦為全國物業標準化技術委員會委員。自2020年8月4日起，程先生為住房和城鄉建設部科學技術委員會社區建設專業委員會委員。自2021年10月11日起，程先生亦擔任聯交所上市公司北京京城佳業物業股份有限公司（股份代號：2210）的獨立非執行董事。

**孫靜女士**，46歲，於2020年7月21日獲委任為獨立非執行董事。

孫女士於處理公司財務事宜方面擁有逾23年經驗。彼自2019年2月12日起為北京瑪泰科技有限公司的聯合創辦人，該公司主要從事提供互聯網信息與技術服務，彼負責該公司的財務管理及營運並監管其投資及融資事宜。於2001年7月至2004年10月，彼於長城寬帶網絡服務有限公司任職，該公司主要從事提供寬帶服務。於2005年8月至2007年10月，彼於思愛普（北京）軟件系統有限公司任職，該公司主要從事提供軟件及技術解決方案。於2007年12月至2012年5月，彼於聯想（北京）有限公司任職，該公司主要從事個人計算機業務。於2012年9月至2016年4月，彼於北京鏈家房地產經紀有限公司任職，該公司主要從事房地產中介業務。於2016年5月至2017年6月，彼於北京自如生活企業管理有限公司任職，該公司主要從事提供住宅產品及服務。

於2008年1月，孫女士取得中國中央財經大學會計學在職碩士研究生學位。孫女士於2001年6月取得中國河北職業技術師範學院（現稱為河北科技師範學院）財務會計教育學士學位。彼自2010年9月7日起為北京註冊會計師協會非執業會員。

## 董事及高級管理層

陳晟先生，51歲，於2022年3月30日獲委任為獨立非執行董事。

陳先生在中國房地產行業擁有豐富的經驗及市場洞見。陳先生自2019年9月起獲委任為三巽控股集團有限公司(中國房地產開發商，聯交所上市公司，股份代號：6611)的獨立非執行董事。陳先生為中國房地產數據研究院院長，該院為專業的城市發展及房地產研究機構，專注中國主要城市房地產行業發展的分析性研究。彼目前亦擔任中國房地產業協會的理事及全國工商聯房地產商會城市更新分會副會長。彼自2014年7月至2016年7月為中國金融學會金融統計研究專業委員會的顧問。

陳先生於1995年7月取得中國同濟大學材料科學及工程無機非金屬材料學士學位，並於2004年1月取得中國復旦大學工商管理碩士學位。

### 高級管理層

賈岩先生，50歲，於2023年11月20日獲委任為本公司副總經理，負責監督本公司綠色人居解決方案業務的管理及日常營運。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼聯席首席執行官及於2020年5月19日至2023年11月20日擔任執行董事兼本公司聯席首席執行官。

賈先生在工程、建築、能源及房地產行業擁有逾27年經驗。下表載列賈先生的相關經驗：

時間	僱主名稱	職位	僱主的主要業務活動	角色及職責
1997年7月至 2001年8月	天津市輕工業設計院	助理工程師	工程諮詢、管理及設計	暖通工程設計
2001年8月至 2005年5月	北京築邦建築裝飾工程 有限公司	工程師	工程建設、管理及設計	工程設計
2005年12月至 2008年11月	金融街控股股份 有限公司	設計師	大型商業辦公場所建設 及開發	工程設計

## 董事及高級管理層

時間	僱主名稱	職位	僱主的主要業務活動	角色及職責
2010年3月至 2013年7月	當代節能置業股份 有限公司	部門經理	物業開發	綠色建築技術管理及 機電工程設計管理
2013年7月至 2014年3月	金威建設集團有限公司	副總工程師	物業開發及管理	創新技術研究及開發
2014年3月至 2014年12月	新動力(北京)建築科技 有限公司	總經理	技術推廣服務及專業承包	技術創新及機電系統 管理

於2014年12月3日至2017年5月24日，賈先生擔任第一人居的副經理，負責管理第一人居的營運。彼於2017年5月25日至2022年8月18日，擔任第一人居的總經理及董事，負責規劃及實施第一人居的主要決策以及監督其管理及日常營運。自2022年8月19日起，彼擔任第一人居的執行董事兼財務負責人。賈先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

賈先生於1997年6月於中國獲得天津大學暖通與空調工程學士學位。賈先生於2007年10月29日自建設部高級專業技術職務評審委員會取得高級工程師資格水平，專攻供暖通空調。賈先生於2017年9月1日獲委任為健康建築產業技術創新戰略聯盟技術委員會成員，並於2019年4月3日獲選為中國建築學會主動式建築學術委員會理事。於2019年5月20日，彼亦當選中國房地產業協會人居環境委員會副秘書長。自2023年7月起，彼擔任全國碳達峰碳中和計量技術委員會建築計量分技術委員會委員。自2023年11月起，賈先生擔任中國工程建設標準化協會智慧物業與設備設施專業委員會第一屆委員會委員。

## 董事及高級管理層

**牛嬌女士**，44歲，於2020年1月20日獲委任為董事會秘書。彼主要負責監督本集團的融資及證券事務、投資者關係、市值管理及上市合規管理。

牛女士於行政及合規事宜以及行業研究方面擁有逾17年經驗。自2007年7月至2010年4月，牛女士擔任美國弗裡多尼亞集團公司北京代表處（一間市場研究公司）的行業分析師，負責撰寫行業研究報告。於2011年1月至2015年1月，牛女士為天津市天友建築設計股份有限公司人力行政總監及總經理助理，該公司主要從事建築設計及諮詢。於此期間，牛女士負責戰略規劃、設計股權架構及管理人力資源。牛女士於2015年3月27日至2015年12月18日擔任第一物業人力資源中心副總監，負責股權管理及投資者關係管理，並自2015年12月19日起獲委任為董事會秘書，負責第一物業的企業管治、資本營運、股權管理、投資者關係管理及信息披露。

牛女士於2002年7月在中國取得西安理工大學包裝工程學士學位，並於2007年6月取得北京化工大學管理科學與工程碩士學位。牛女士已分別於2016年10月及2017年9月取得深圳證券交易所及上海證券交易所的董事會秘書資格。

### 公司秘書

**伍秀薇女士**獲委任為我們的公司秘書，自2023年6月20日起生效。伍女士現任達盟香港有限公司上市服務部之董事兼主管，負責向上市公司客戶提供公司秘書及合規服務。彼於公司秘書領域擁有超過20年經驗及在處理上市公司的企業管治、監管及合規事務方面擁有豐富知識及經驗。伍女士擁有倫敦大學法律碩士學位及香港城市大學法律學士學位，並為特許秘書、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資深會士。

## 企業管治報告

董事會欣然呈列本公司截至2023年12月31日止年度之企業管治報告。

### 企業管治常規

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日止年度內，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。

### 董事會

#### 文化與價值觀

健康的企業文化對實現本集團的願景及策略至關重要。董事會的職責為培養具有下列核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與企業文化保持一致。

#### 願景

致力於成為綠色科技物業獨角獸

#### 定位

綠色科技+全生活場景產業家園運營商

#### 使命

為客戶提供綠色科技、舒適健康的人居體驗

#### 品牌理念

科技人居 舒適服務

#### 責任

董事會負責本集團的整體領導，並監察本集團的策略性決定以及監察業務及表現。董事會已向本集團的高級管理層授予本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，董事會已成立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「**董事會委員會**」）。董事會已向該等董事會委員會授與各職權範圍所載的責任。

## 企業管治報告

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式履行職責。

本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當責任保險，並將每年審視該保險之保障範圍。

### 董事會組成

於本年報日期，董事會由3名執行董事、2名非執行董事及3名獨立非執行董事組成，詳情如下：

#### 執行董事：

劉培慶先生  
金純剛先生  
朱莉女士

#### 非執行董事：

張鵬先生(董事長)  
龍晗先生

#### 獨立非執行董事：

孫靜女士  
程鵬先生  
陳晟先生

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

於截至2023年12月31日止年度內，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。

各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，本公司根據上市規則第3.13條所載之準則評估其獨立性並認為彼等均屬獨立。



### 董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水平的企業管治，本公司已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），有關政策列明實現及維持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，本公司在挑選董事會候選人時，通過考慮多項因素力求實現董事會多元化，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化及教育背景、種族及服務年期。最終委任決定將基於所選候選人將給董事會帶來的價值及貢獻。

董事會成員多元化政策的概要載列如下：

目前，董事會由八名成員組成，包括一名女性執行董事及一名女性獨立非執行董事。根據董事會多元化政策，我們的目標是在董事會中至少保持20%的女性比例，而董事會的組成滿足這一目標性別比例。然而，我們深知性別多元化尤為重要，我們確認我們的提名委員會將盡力物色及推薦合適的女性候選人供董事會考慮。我們將實施政策以確保在聘任中高級職位員工時符合性別多元化，藉此我們將可一直擁有一批女性高級管理人員以及潛在繼任人加入本集團。此外，我們將實施全面計劃，以將彼等晉升為我們的高級管理層或加入董事會為目標，物色及培訓我們展示出領導力及潛力的女性員工。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及策略發展、人力資源、資訊科技、會計及財務管理、風險管理、企業管治以及物業及資產評估。彼等獲得各類專業的學位，包括法學、工商管理、會計、信息管理與信息系統以及公共管理。我們有三名獨立非執行董事，彼等具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡範圍較廣，介乎36至51歲之間。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。提名委員會不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，且本公司每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的落實情況。

目前，在董事會八名成員，當中兩名為女性董事（包括執行董事朱莉女士及獨立非執行董事孫靜女士），董事會女性成員佔比25%，符合董事會多元化政策保持至少20%的女性比例的要求。本公司認為，已實現董事會的性別多元化。截至2023年12月31日，我們共有3,304名僱員，男性僱員佔比58%，女性僱員佔比42%。因此，本公司亦認為全體員工中亦實現性別多元化。本公司沒有任何限制性別多元化的政策，一直重視平等用工及保障女性職員的合法權益。

於截至2023年12月31日止年度內，董事會及提名委員會分別檢討了董事會成員多元化政策實施及有效性。考慮到公司的現有業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會認為董事會成員多元化政策仍然有效，而且董事會的組成符合董事會多元化政策。

## 企業管治報告

除本年報之「董事及高級管理層」一節所載董事履歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事或最高行政人員有任何個人關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

鑑於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大承擔，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

### 董事會的獨立性

董事會對本公司重大事宜保留決策權，包括：批准及監督公司重大政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、重大財務資料、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事會獲得獨立觀點和意見的機制主要如下：

1. 本公司的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責，董事會定期檢討所授權職能及職責，管理層訂立重大交易前須取得董事會批准；
2. 公司每月以《董事會月報》形式向董事會匯報公司月度主要經營情況及重要事項、重要新聞；
3. 董事定期審閱公司年度業績公告、審計報告、年報、環境、社會及管治報告；董事定期審閱公司半年度業績公告、審閱報告；
4. 董事可以參加公司月度、季度、年度經營例會，審閱公司經營管理情況；
5. 鼓勵董事會向本公司高級管理層進行獨立諮詢；
6. 董事，尤其是執行董事，同時也是業務經營管理的主要責任人，直接參與業務發展及相關事項；及
7. 董事於履行職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會將每年就上述的機制的實施及有效性進行檢討，以確保董事會可獲得獨立觀點和意見。

## 企業管治報告

### 入職及持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的瞭解。本公司亦定期為董事安排研討會，不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展，藉此發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

根據董事提供的資料，於截至2023年12月31日止年度期間，董事接受的培訓概述如下：

董事姓名	持續專業發展課程性質
劉培慶先生	A/B
賈岩先生 <sup>1</sup>	A/B
金純剛先生	A/B
朱莉女士	A/B
張鵬先生	A/B
龍晗先生	A/B
孫靜女士	A/B
程鵬先生	A/B
陳晟先生	A/B

<sup>1</sup> 賈岩先生於2023年11月20日辭任執行董事。

附註：

A: 出席研討會及/或會議及/或論壇及/或簡報會

B: 閱讀多種類別議題的材料，議題包括企業管治、董事職責、上市規則及其他相關法例

## 企業管治報告

### 董事長及首席執行官

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事會主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。張鵬先生為董事長，劉培慶先生為首席執行官，以職能來劃分明確這兩個不同職位。董事長負責就本集團的發展提供戰略建議及指引，首席執行官則負責本集團的日常運營。

### 董事的委任及重選連任

各執行董事已與本公司訂立服務合約，且本公司已向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任函。各執行董事的服務合約以及各非執行董事及各獨立非執行董事的委任函的初始固定年期自2020年9月28日起計為期三年。惟獨立非執行董事陳晟先生的委任函除外，其初始固定年期自2022年3月30日起計為期三年。服務合約及委任函須根據其各自條款終止。服務合約可根據章程細則及適用上市規則續新。

除上文所披露者外，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

根據章程細則第16.19條，於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每名董事(包括獲指定任期的董事)必須至少每三年輪值退任一次。退任的董事將任職至其退任的大會結束為止，並合資格重選連任。

根據章程細則第16.2條，由董事會委任以填補臨時空缺或出任新增的董事的董事任期將於彼獲委任後本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上膺選連任。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會的組成方式，並就董事的委任、重選連任及接任計劃向董事會提供推薦建議。

### 董事會會議

本公司已採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議，大約每季一次。全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議，令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

## 企業管治報告

就其他董事會會議及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事會委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會董事會或相關董事會委員會主席有關彼等的意見。公司秘書備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會於會議舉行的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

於截至2023年12月31日止年度內，董事會曾舉行8次董事會會議，並召開3次股東大會。個別董事出席董事會會議的情況載於下表：

董事	出席董事會會議次數／ 應出席會議次數	出席股東大會次數／ 應出席會議次數
劉培慶先生	8/8	3/3
賈岩先生 <sup>1</sup>	4/4	2/3
金純剛先生	8/8	2/3
朱莉女士	8/8	3/3
張鵬先生	6/6	2/3
龍哈先生	7/7	2/3
孫靜女士	8/8	2/3
程鵬先生	8/8	2/3
陳晟先生	8/8	3/3

附註：

1 賈岩先生於2023年11月20日辭任執行董事。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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，彼於截至2023年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的標準規定。

### 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

## 企業管治報告

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

### 企業管治職能

董事會確認，企業管治應屬董事的共同責任，彼等的企業管治職能包括：

- (a) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；
- (d) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會推薦其意見及匯報相關事宜；
- (e) 檢討本公司對企業管治守則之遵守情況及在企業管治報告之披露；及
- (f) 檢討及監察本公司對本公司的舉報政策的遵守情況。

於截至2023年12月31日止年度內，董事會已履行及執行上述企業管治職能。

## 董事會委員會

### 審核委員會

審核委員會現由獨立非執行董事孫靜女士、陳晟先生及程鵬先生組成。孫靜女士為審核委員會的主席。

審核委員會的主要職責如下：

1. 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，以及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
2. 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(若擬刊發)的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及
3. 檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統，並與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。

## 企業管治報告

於截至2023年12月31日止年度內，審核委員會舉行3次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	已出席／ 應出席會議次數
孫靜女士	3/3
程鵬先生	3/3
陳晟先生	3/3

於會議上，審核委員會：

- 審閱本集團截至2022年12月31日止年度之年度業績及相關財務報告；
- 審閱本集團截至2023年6月30日止六個月之中期業績及相關財務報告；
- 審閱由核數師就審核本集團截至2022年12月31日止年度業績及本集團截至2023年6月30日止六個月之中期業績而發出之報告；
- 審閱本集團財務申報制度、風險管理及內部監控系統及向董事會提出建議，及由核數師提出應注意之事項；及
- 審閱本公司內部審計功能的有效性。

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

### 提名委員會

提名委員會現由非執行董事張鵬先生，以及獨立非執行董事程鵬先生及陳晟先生組成。張鵬先生為提名委員會的主席。

提名委員會的主要職責如下：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 制定甄選及提名董事的政策以及物色適當符合資格的董事以供董事會考慮的程序，並實施已批准的相關計劃及程序；
3. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選及提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
4. 評核獨立非執行董事的獨立性；

## 企業管治報告

5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
6. 檢討董事會成員多元化政策。

### 提名政策

提名委員會應根據以下提名程序和遴選標準，向董事會推薦委任董事，包括獨立非執行董事：

### 提名程序

1. 提名委員會及／或董事會可經各種不同途徑甄選董事候選人，包括但不限於內部晉升、調職、經管理層其他成員引薦及外部招聘代理推薦。
2. 提名委員會及／或董事會在收到委任新董事的建議及候選人的履歷資料(或相關詳情)後，應根據下列標準對該候選人進行評估，以確定該候選人是否符合擔任董事的資格。
3. 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事向董事會提出推薦意見(如適用)。
4. 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據下述準則評估該候選人，以判斷該候選人是否合資格擔任董事。

倘適合，提名委員會及／或董事會應就於本公司股東大會上選舉董事的提案向股東提出推薦意見。

### 挑選準則

提名委員會在評估及挑選候選人擔任董事時，應考慮以下準則：

1. 品格，包括誠信、誠實和公平；
2. 背景及資質，包括與本公司業務運營及戰略相關的專業資格、技能、知識和經驗；
3. 瞭解本公司及其行業的承諾，願意投入足夠的時間履行董事會成員的職責，並有能力協助董事會履行其職責；



## 企業管治報告

4. 根據上市規則，董事會須有足夠人數的獨立非執行董事的要求，並評估候選人的獨立性；
5. 董事會多元化政策，以及提名委員會為實現董事會多元化而採用的任何可衡量目標。董事會的多元化將從多個角度考慮，包括但不限於性別、技能、年齡、文化及教育背景、行業經驗、技術及專業經驗及／或資格、知識、種族、服務年期及擔任董事的時間；及
6. 與本公司業務模式及不時的特定需要有關的其他因素，以及獲選候選人將為董事會帶來的貢獻。

於截至2023年12月31日止年度內，提名委員會舉行2次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	已出席／ 應出席會議次數
張鵬先生	2/2
程鵬先生	2/2
陳晟先生	2/2

於會議上，提名委員會：

- 檢討董事會的架構、規模及組成；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 考慮退任重選的董事人選；及
- 檢討董事會成員多元化政策及其執行進度。

提名委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

薪酬委員會現由獨立非執行董事程鵬先生及孫靜女士，以及非執行董事張鵬先生組成。程鵬先生為薪酬委員會的主席。

薪酬委員會的主要職責如下：

1. 就董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 制定執行董事薪酬政策，評估執行董事的表現及批准執行董事服務合約條款；
3. 審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；及
4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

於截至2023年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行2次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	已出席／ 應出席會議次數
程鵬先生	2/2
張鵬先生	2/2
孫靜女士	2/2

於會議上，薪酬委員會：

- 檢討2023年度董事及本公司高級管理層之薪酬待遇；
- 檢討及向董事會建議有關2024年度董事及本公司高級管理層之薪酬政策及架構；及
- 審閱購股權計劃及股份獎勵計劃的執行情況。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

## 董事及高級管理層的薪酬

本公司已成立薪酬委員會，旨在考慮本集團的經營業績、個別表現及可比較的市場慣例後，檢討本集團的薪酬政策及本集團全體董事及高級管理層的薪酬結構。薪酬委員會詳情及其他相關資料載於本年報「薪酬委員會」一節。

本公司董事及高級管理層薪酬政策如下：(一)堅持按勞分配與責、權、利相結合的原則；(二)實行收入水準與公司效益及工作目標掛鈎的原則；(三)薪酬與公司長遠利益相結合的原則；及(四)薪酬收入堅持「有獎有罰，權責對等」原則。

截至2023年12月31日止年度，董事的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註8，高級管理層成員酬金詳情按等級載列如下：

薪酬範圍 (人民幣元)	人數
0-1,000,000	2
1,000,001-1,500,000	1

附註：

包括於2023年12月31日之前辭任的高級管理層成員。

## 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2023年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司已向董事會全體成員提供有關本公司表現狀況及前景的每月更新資料。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第67至72頁的獨立核數師報告。

## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控

董事會明白其有責任維持本集團良好的內部監控及風險管理(包括環境、社會及管治風險)系統，以保障本集團及股東的利益，並定期檢討及監督內部管理及風險管理系統的成效，以確保有效充分。該等系統旨在將本集團所面臨本集團業務中固有的風險管理及緩解至可接納程度，而並非為消除未能達致業務目標之風險，且僅可合理保證不會出現重大失實陳述、虧損或欺詐。

本集團已按照相關法律法規及經營管理與風險管理的需要，建立了組織架構完善、權責清晰、分工明確、人員配備精良的內部控制組織體系，明確審計中心負責履行內部審計職能，持續監察本集團的風險管理及內部監控系統，及每年檢討該等系統的充分性和有效性。有關檢討涵蓋財務、營運及合規監控等所有重要的監控。

審計中心監督管理層在風險管理及內部監控領域的不斷改進和提升，並向審核委員會提呈有關檢討本公司風險管理及內部監控系統的報告。審核委員會檢討本公司的風險管理及內部監控系統。董事會對本公司的風險管理及內部監控系統的有效性承擔最終責任，並負責檢討其有效性。

根據企業管治守則，審計中心已將舉報與反貪污納入管理範圍。審計中心已制定舉報政策及系統、促進和支持反貪污法律及規例的政策和系統，建立反舞弊案件的舉報電話熱線、電子郵件信箱等，並予以公佈，作為各級員工檢舉、揭發實際或疑似反舞弊案件的渠道。舉報處理實行保密政策，實行迴避制度。審計中心開展反貪污、反舞弊調查，廉潔培訓。

本集團內控管理，主要圍繞著體系搭建、氛圍營造、例行審計及控制測試四大方面，不斷審核經營業務，監督標準執行，維護控制環境，開展舞弊調查，宣貫廉潔文化，捍衛「五不」原則。

審計中心監察本公司內部管治及對本公司風險管理及內部監控系統的足夠性及有效性提供獨立保證。審計中心的高級行政人員直接向審核委員會報告。根據董事會同意的審核計劃向審核委員會提交有關內部監控有效性的內部審核報告。於截至2023年12月31日止年度內，審計中心對本公司的風險管理及內部監控系統的足夠性和有效性進行了2次分析和獨立的評估，並向公司管理層及審核委員會匯報結果。審計中心的高級行政人員參與了審核委員會的會議，並向其解釋內部審核結果以及回答審核委員會成員提出的問題。

## 企業管治報告

本公司已依循內部指引以確保按照適用法律法規的規定，公平、及時地向公眾發佈內幕消息。本集團投資者關係、公司事務及財務監控職能的高級管理人員被授權負責監控及監察在披露內幕消息時遵守適當的程序。在任何時候僅相關高級管理人員有權按「需要知情」基準獲知內幕消息。相關人員及其他相關專業人士在有關內幕消息公開披露前，需保持其機密性。本公司亦已執行其他相關程序，例如預先審批董事及指定管理層成員買賣本公司證券、通知董事及僱員有關常規禁售期及證券交易限制，及以代號識別項目，以防止本集團內部可能不當處理內幕消息。

本公司已採納相關安排，以協助僱員及其他利益相關方在保密的情況下就財務申報、內部監控等事宜可能存在不當行為提出關注。審核委員會定期檢討有關安排及確保已制定適當的安排以公平及獨立調查該等事宜及採取適當的跟進措施。

於截至2023年12月31日止年度內，審核委員會對本公司風險管理及內部監控系統的有效性進行檢討。於截至2023年12月31日止年度內，並無有關風險管理及內部監控系統的重大事情需要公司關注及採取行動。

董事會確信，在沒有任何相反證據的情況下，本集團於截至2023年12月31日止年度內所依循的內部監控系統提供了合理的保證，可避免發生任何重大財務錯報或損失，包括資產的保護、適當會計記錄的保存、財務資料的可靠性、遵守適當的法律、法規和最佳實踐，以及辨別與控制商業風險等。

董事會認為，現有的風險管理及內部監控系統充分且有效。董事會亦已審核本集團的會計及財務申報負責人員的資源、資格、經驗及彼等的培訓計劃和預算，並對上述方面的充足程度感到滿意。

### 核數師酬金

核數師於截至2023年12月31日止年度內向本公司提供的核數服務及非核數服務之酬金載列如下：

服務類別	金額 (人民幣元)
核數服務	2,300,000
非核數服務	-

## 企業管治報告

### 公司秘書

司徒嘉怡女士於2023年6月20日辭任本公司的公司秘書職務後，本公司已於同日委任伍秀薇女士(達盟香港有限公司(一家全球企業服務供應商)上市公司服務部董事)填補空缺。彼於本公司的主要聯絡人為董事會秘書牛嬌女士。

於截至2023年12月31日止年度內，伍秀薇女士已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事會主席及各董事會委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的相互關係及溝通，並設有網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))及電郵([diyifuwu@firstservice.hk](mailto:diyifuwu@firstservice.hk))，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士查閱。股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢或發表對本公司的意見，可以透過電郵向本公司投資者關係部查詢，電郵地址為[diyifuwu@firstservice.hk](mailto:diyifuwu@firstservice.hk)。

於截至2023年12月31日止年度內，本公司已檢討股東通訊政策的實施情況及有效性，確認該政策已妥為執行及被視為有效。

### 股息政策

本公司目標乃為股東帶來穩定而可持續的回報。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，任何年度末期股息的宣派須待股東批准後，方可作實。是否宣派及派付未來股息將視乎多項因素而定，包括但不限於經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及股東利益。股息的宣派及派付以及其金額將須遵守我們的憲章文件及開曼群島公司法，包括股東的批准。

## 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

## 召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則，董事會可於其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可由任何一名或多名持有股東聯合書面請求而召開，該等股東於存放請求書當日，須持有佔本公司實繳股本不少於十分之一並附帶權利於本公司股東大會上投票的股份。該書面請求須存放於本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為本公司註冊辦事處），當中須列明大會的主要事項並由請求人簽署。倘董事會在請求書存放日期起計21日內未有妥為安排召開將於其後21日內召開的會議，則請求人本身或持有請求人半數以上投票權的任何請求人可以盡可能接近董事會可能召開會議相同的方式召開會議，惟如此召開的任何會議不得於存放有關請求書之日起計三個月屆滿後召開，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

關於建議某人參選董事的事宜，可於本公司網站參閱有關程序。

## 向董事會提出查詢

股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢，可透過電郵向本公司之投資者關係部查詢，電郵地址為diyifuwu@firstservice.hk。

## 憲章文件變動

本公司於2020年9月25日採納自上市日期起生效的經修訂及重列之組織章程大綱及細則，並已於2022年6月21日作出修訂。於截至2023年12月31日止年度內，該組織章程大綱及細則並無變動。

## 董事會報告

董事會欣然呈列其報告，連同本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

### 一般資料

本公司於2020年1月20日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。股份於2020年10月22日在聯交所主板上市。

### 主營業務

本集團主要於中國提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務、增值服務及綠色人居解決方案。主要附屬公司的主營業務詳情載於綜合財務報表附註16。

### 業務回顧

本集團截至2023年12月31日止年度的業務回顧及表現分析及本集團未來業務發展討論以及本集團可能遇到的潛在風險及不確定性載於本年報第7至9頁「董事長報告」一節及第10至22頁「管理層討論與分析」一節。

### 環保政策及表現

本集團主要於中國提供物業管理服務、增值服務及綠色人居解決方案，並遵守有關環境保護的法律及法規。於截至2023年12月31日止年度，本集團於營運業務時一直遵守相關法律及法規。有關詳情載列於根據上市規則將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))與本年報同時刊載的截至2023年12月31日止年度本公司的環境、社會及管治報告。

### 重要關係

#### 與客戶的關係

我們的客戶群體龐大而多樣，主要包括物業開發商、業主及住戶。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供綠色科技、舒適健康的人居體驗。我們五大客戶產生的收益佔我們截至2023年12月31日止年度收益總額的5.38%。



## 董事會報告

### 與供應商的關係

我們的供應商主要為人力資源公司和公用設施供應商。於截至2023年12月31日止年度，最大供應商及五大供應商的採購總額分別合共佔總採購額15.23%及31.72%。

一般而言，我們不會與主要供應商訂立任何長期協議，但通常與分包商訂立為期一至三年的協議。我們於截至2023年12月31日止年度並無遭遇任何分包商違反分包協議的情況。

我們的五大供應商均為獨立第三方。除本年報所披露者外，截至2023年12月31日止年度，董事、彼等之聯繫人或我們任何現有股東（據董事所知，彼等擁有本公司股本5%以上）概無於我們五大客戶或供應商擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

### 與僱員的關係

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。我們為僱員繳納社會保險（包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金供款，此外，我們已採納一項激勵合資格僱員的購股權計劃及挽留合資格人士的股份獎勵計劃。有關購股權計劃及股份獎勵計劃的更多資料，請參閱本董事會報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節。

## 證書、牌照及許可證以及遵守法律及法規

於截至2023年12月31日止年度，我們已就我們的業務營運自相關監管機關取得所有重要證書、牌照及許可證，該等證書、牌照及許可證均為有效。有關我們遵守相關法律及法規的更多詳情，請參閱本公司的環境、社會及管治報告。

## 訴訟

於截至2023年12月31日止年度，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知本公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 董事會報告

### 報告期後重大事項

#### (a) 收購大連世航51%股權

於2024年1月31日，第一物業(本公司間接全資附屬公司)與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同意無償收購大連世航的51%股權，及(ii)第一物業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，2023年12月31日之後並無可能對本集團截至本年報日期的經營及財務表現造成重大影響的其他重大事項。

截至2023年12月31日止年度後影響本集團的重大事項的詳細資料載於綜合財務報表附註33。

### 綜合財務報表

本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表載於本年報第73至152頁。

#### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至2023年12月31日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註13。

## 董事會報告

### 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）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。

### 可供分派儲備

本公司及本集團於截至2023年12月31日止年度的可分派儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註26及綜合權益變動表。

### 儲備

本集團儲備於截至2023年12月31日止年度的變動載於本年報綜合權益變動表。

### 股本

本公司股本於截至2023年12月31日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註26。

### 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融資（截至2022年12月31日：無）。

### 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。

### 財務概要

本集團於最近五個財年的已刊載業績及資產負債的概要載於本年報第4頁。

## 董事資料之變動

張鵬先生分別自2023年6月29日及2024年2月29日起不再擔任第一資產的董事長及非執行董事。

## 董事會報告

龍哈先生獲委任為第一資產的董事長，自2023年6月29日起生效。

賈岩先生自2023年11月20日起不再擔任執行董事兼本公司聯席首席執行官。同日，彼獲委任為本公司副總經理。

除上文所披露者外，截至本年報日期，於2023年度概無董事資料之變動根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

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。詳情載於綜合財務報表附註26(d)。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。

### 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，於本年報日期，尚餘有效期為6年4個月。因行使根據購股權計劃及當時已有的所有其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的最高股份數目，不得超過上市日期已發行股份總數的10%。根據購股權計劃可授予合資格人士的最高股份數目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。

截至2023年1月1日及2023年12月31日，根據購股權計劃可供進一步授出的新股份總數為100,000,000股，分別佔本公司截至2023年1月1日及2023年12月31日已發行股本的10%，而本公司尚未採納服務提供者分項限額。

## 股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納股份獎勵計劃，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，於本年報日期，尚餘有效期為7年。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予發行的新股份總數為100,000,000股，佔本公司截至本年報日期已發行股本的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已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃(「雪松股份獎勵計劃」)，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。獎勵股份將以雪松集團實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據雪松股份獎勵計劃授出獎勵股份而發行任何新股份。於2021年，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的可供授出的所有股份。於截至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。

## 董事

於截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期的董事為：

### 非執行董事

張鵬先生(董事長)

龍哈先生

### 執行董事

劉培慶先生(首席執行官兼總經理)

賈岩先生(於2023年11月20日辭任)

金純剛先生

朱莉女士

## 董事會報告

### 獨立非執行董事

孫靜女士  
陳晟先生  
程鵬先生

根據組織章程細則，於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，惟每名董事（包括獲指定任期的董事）必須至少每三年輪值退任一次。本公司於任何董事退任的股東週年大會上，可選舉相同人數的人士出任董事以填補空缺。因此，金純剛先生、張鵬先生及孫靜女士將於應屆股東週年大會上輪值告退並有意重選連任。

董事及本公司高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

### 董事服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立服務合約，且我們已向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任函。各執行董事的服務合約以及各非執行董事及各獨立非執行董事的委任函的初始固定年期自2020年9月28日起計為期三年。惟獨立非執行董事陳晟先生的委任函除外，其初始固定年期自2022年3月30日起計為期三年。服務合約及委任函須根據其各自條款終止。

服務合約及委任函可根據組織章程細則及適用上市規則續新。擬於股東週年大會膺選連任的董事概無與本集團成員公司訂有本集團不可於一年內終止而毋須支付補償（法定補償除外）的服務合約或委任函。

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事（即孫靜女士、程鵬先生及陳晟先生）發出的有關獨立性的年度確認書，而本公司認為該等董事於截至2023年12月31日止年度均為獨立人士。

### 董事及控股股東於重大交易、安排或合約中的權益

除綜合財務報表附註30所披露關連方交易及本董事會報告「關連交易」一節所披露關連交易外，董事概無於就本公司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、安排或合約中擁有直接或間接重大權益，且於截至2023年12月31日止年度年末或任何時間，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任何生效的重大交易、安排或合約。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2023年12月31日，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：

#### 1. 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	持有的股份數目 <sup>(6)</sup>	概約股權百分比 <sup>(1)</sup>
張鵬 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	8,225,000	0.82%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	170,777,250	17.08%
劉培慶	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	11,873,750	1.19%
龍晗	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	10,511,250	1.05%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.07%
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於2023年12月31日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劉培慶管理的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於劉培慶管理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龍晗管理的名義登記。因此，龍晗先生被視為於龍晗管理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2023年12月31日已發行股份數目約51.39%。
- (6) 所述所有權益均為好倉。

## 董事會報告

### 2. 於本公司相聯法團的權益

董事／ 主要行政人員姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的股本金額	概約股權百分比 <sup>(1)</sup>
張鵬	第一人居 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	人民幣 1,317,397 元	3.8%
賈岩	第一人居 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	人民幣 1,221,853 元	3.5%

附註：

(1) 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，於 2023 年 12 月 31 日，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或淡倉），或須根據證券及期貨條例第 352 條記錄於須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於 2023 年 12 月 31 日，據董事所深知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）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	股份數目 <sup>(9)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
張雷 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	334,926,750	33.49%
于金梅 <sup>(3)</sup>	配偶權益	334,926,750	33.49%
世家集團 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	334,926,750	33.49%
Printrust Company (Singapore) Limited <sup>(4)(5)</sup>	受託人	264,000,000	26.40%
王玉娟 <sup>(6)</sup>	配偶權益	179,002,250	17.90%
皓峰 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	170,777,250	17.08%



## 董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(9)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
黃濤 <sup>(5)</sup>	可影響受託人如何行使其酌情權 的酌情信託成立人	158,400,000	15.84%
鉅願 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	158,400,000	15.84%
悦深有限公司 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	158,400,000	15.84%
黃世熒 <sup>(4)</sup>	可影響受託人如何行使其酌情權 的酌情信託成立人	105,600,000	10.56%
景至 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	105,600,000	10.56%
樂行有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	105,600,000	10.56%
CDH Griffin <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
East Oak <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
Access Star <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波潤永 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波維均 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津浩永 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津維遠 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津泰鼎 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
鼎輝股權投資 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
上海鼎暉耀家 <sup>(8)</sup>	實益擁有人	86,424,000	8.64%
天津永泰 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%

## 董事會報告

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於2022年12月31日已發行股份數目之值。
- (2) 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2022年12月31日持有的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) 景至於105,600,000股股份持有權益。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。Printrust Company (Singapore) Limited為Leading Trend Family Trust的受託人，而黃世熒先生及其家族成員為Leading Trend Family Trust的受益人。因此，Printrust Company (Singapore) Limited、樂行有限公司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。
- (5) 鉅願於158,400,000股股份持有權益。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。Printrust Company (Singapore) Limited為Sparkle Fortune Family Trust的受託人。黃濤先生及其家族成員均為Sparkle Fortune Family Trust的受益人。因此，Printrust Company (Singapore) Limited、悅深有限公司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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 根據截至本年報日期提交予聯交所的權益披露表及公開獲取的信息，天津永泰豐澤投資諮詢有限公司（「天津永泰」）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。天津永泰由鼎暉股權投資管理（天津）有限公司（「鼎暉股權投資」）全資擁有。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，天津永泰、鼎暉股權投資、天津泰鼎、天津維遠、天津浩永、寧波潤永、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。
- (9) 所述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，董事並不知悉任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）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分部的條文須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指登記冊內的權益或淡倉。

## 管理合約

於截至2023年12月31日止年度，概無訂立有關本公司全部業務或任何重大部分業務的管理及行政的合約或存在有關合約。

## 優先購買權

組織章程細則項下概無有關優先購買權的任何安排，儘管開曼群島法律項下概無針對該等權利的限制，會令致本公司須按比例向現有股東發售新股。

## 稅務減免及豁免

董事並不知悉股東因其持有本公司證券而享有的任何稅務減免及豁免。

## 薪酬政策

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。我們為各層級的僱員提供具競爭力的薪酬福利及系統的培訓計劃和發展計劃，以吸引及留用我們的僱員。我們力爭創造以價值導向的生態系統及透明的溝通氛圍。此外，我們已採納一項激勵合資格僱員的購股權計劃及挽留合資格參與人士的股份獎勵計劃。有關購股權計劃及股份獎勵計劃的更多資料，請參閱本董事會報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節。本集團已成立薪酬委員會，旨在建立及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就僱員福利安排提供建議。一般而言，本集團基於各董事的時間投入及職責、類似公司支付的薪金以及本集團其他地區的僱傭條件釐定應付董事的薪酬。

## 僱員福利

本集團的僱員福利詳情載於綜合財務報表附註6(a)。

## 公眾持股量

於截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，基於本公司公開可得資料及據董事所知，本公司已按上市規則規定維持25%的最低公眾持股量。

## 董事會報告

### 收購本公司證券的權利及股本掛鈎協議

除根據本董事會報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節所披露者外，本公司、或其任何控股公司或附屬公司、或其任何同系附屬公司並無訂立任何安排，令董事或本公司主要行政人員或彼等各自聯繫人能夠認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的證券或藉收購本公司或任何其他法人企業的股份或債權證獲取利益，本公司亦無訂立任何股本掛鈎協議。

### 董事及控股股東於競爭業務中的權益

於截至2023年12月31日止年度，各控股股東及董事確認，除本集團的業務外，彼或其各自緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 准許彌償條文

各董事、核數師或本公司其他高級管理人員有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為董事、核數師或本公司其他高級管理人員在獲判勝訴或獲判無罪的任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或法律責任。在公司法的規限下，倘任何董事或其他人士須個人承擔主要由本公司結欠的任何款項，董事會可簽訂或促使簽訂任何涉及或影響本公司全部或任何部分資產的按揭、押記或抵押，以彌償方式確保因上述事宜而須負責的董事或人士免於因有關責任蒙受任何損失。有關條文於截至2023年12月31日止整個年度生效且目前仍然生效。本公司已安排適當保險承保董事就可能針對董事而提起的法律行動引致的責任。

### 全球發售所得款項用途

本公司股份於2020年10月22日在聯交所主板上市，合共發行250,000,000股股份。基於最終發售價每股2.40港元，本公司收取的全球發售所得款項淨額（經扣除包銷費及佣金，以及本公司就全球發售應付的其他估計開支）約為571.2百萬港元。截至2023年12月31日本集團全球發售所得款項用途詳情載於本年報「管理層討論與分析—所得款項用途」一節。

## 關連交易

### 非豁免關連交易

#### 與王志蘭女士訂立的第二份補充協議

第一物業(作為買方)與王女士、威海上誠、青島洛航及上誠物業訂立第二份補充協議(「**補充協議二**」)，據此，王女士同意向上誠物業購買結欠上誠物業的應收款項合共人民幣18,325,200元(「**應收款項**」)，代價等於應收款項面值人民幣18,325,200元(「**應收款項出售事項**」)。

應收款項的代價為人民幣18,325,200元(「**應收款項代價**」)，相等於應收款項的面值。應收款項代價乃參考於補充協議二日期的應收款項面值及應收款項的賬齡及收回可能性後經公平磋商後釐定。

補充協議二的進一步詳情載於本公司日期為2023年11月20日的公告。

#### 抵銷未償應收款項

第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司(「**第一摩碼工程**」)(本公司間接非全資附屬公司)與安徽當代置業於2023年12月4日訂立抵銷協議(「**抵銷協議**」)，據此，第一摩碼工程同意通過安徽當代置業向第一摩碼工程轉讓物業的方式，結清安徽當代置業結欠的未償應收款項，總計人民幣3,466,833.82元。

該等物業的總賬面淨值為人民幣3,466,833.82元。該等物業的購買價乃經公平磋商並參考鄰近地區住宅物業的現行市價及發展商就同一公寓向其他獨立第三方提供的現行市價後釐定。

抵銷協議的進一步詳情載於本公司日期為2023年12月4日的公告。

#### 應收款項轉讓協議

本公司間接全資附屬公司西安第一物業服務有限公司(「**西安第一物業**」)與第一摩碼體育文化於2023年12月4日訂立應收款項轉讓協議(「**應收款項轉讓協議**」)，據此，西安第一物業向第一摩碼體育文化轉讓其就陝西卓立結欠西安第一物業的未償應收款項人民幣5,701,383.21元(「**未償應收款項**」)的權利及責任，代價為人民幣5,017,217.22元。

應收款項轉讓協議的代價為人民幣5,017,217.22元，將由第一摩碼體育文化於完成抵銷將由第一摩碼體育文化結欠陝西卓立的未償應付款項人民幣5,064,447.06元後兩年內一次性悉數以現金結清。

代價由西安第一物業及第一摩碼體育文化經參考截至2023年10月31日未償應收款項的賬面淨值及陝西卓立根據其自身債務危機償還未償應收款項的可能性後公平磋商釐定。

應收款項轉讓協議的進一步詳情載於本公司日期為2023年12月4日的公告。

## 董事會報告

### 非豁免持續關連交易

於2022年11月17日，本集團已與以下各方訂立多項非豁免持續關連交易。於2022年11月17日，即前述交易的交易日期，本公司與各交易方的關連關係如下：

- 第一資產由張鵬先生及龍哈先生分別最終擁有99.9%及0.1%權益。張鵬先生為董事長兼非執行董事。龍哈先生為非執行董事。因此，第一資產為張鵬先生的聯繫人及為本公司的關連人士。
- 第一資產及其附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)(統稱「**第一資產集團**」)。
- 第一人居為本公司的非全資附屬公司，由(i)本公司擁有72.1%，(ii)新動力(北京)建築科技有限公司(「**新動力**」)及智慧鴻業投資(北京)有限公司(「**智慧鴻業**」)擁有8.1%，及(iii)本公司主要股東張雷先生擁有3.8%。新動力及智慧鴻業由本公司主要股東張雷先生最終擁有。由於新動力及智慧鴻業由張雷先生最終擁有，故第一人居根據上市規則第14A.16(1)條為關連附屬公司。
- 第一人居集團包括第一人居及其附屬公司。
- 第一摩碼體育文化由張鵬先生及龍哈先生分別擁有50.59%及13.03%。張鵬先生為董事長兼非執行董事。龍哈先生為非執行董事。因此，第一摩碼體育文化為張鵬先生的聯繫人及為本公司的關連人士。
- 當代投資集團有限公司(「**當代投資**」)由張鵬先生及龍哈先生分別間接擁有99.9%及0.1%權益。張鵬先生為董事長兼非執行董事。龍哈先生為非執行董事。因此，當代投資為張鵬先生的聯繫人及本公司的關連人士。
- 當代投資及其附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)(統稱「**當代投資集團**」)。
- 當代置業最終由本公司主要股東張雷先生擁有66.11%權益。安徽當代置業為當代置業的非全資附屬公司。因此，安徽當代置業(當代置業的附屬公司)及當代置業為張雷先生的聯繫人及本公司的關連人士。
- 當代置業集團包括當代置業及其附屬公司。
- 王志蘭女士(「**王女士**」)為本公司附屬公司上誠物業的董事及主要股東，故王女士為本公司附屬公司層面的關連人士。威海上誠由王女士擁有80%，故威海上誠為王女士的聯繫人及本公司的關連人士。
- 極地控股有限公司(「**極地控股**」)由一個以張雷先生、其家族成員及若干其他個人為受益人的全權家族信託最終全資擁有。由於張雷先生為本公司主要股東，極地控股為張雷先生的聯繫人及為本公司的關連人士。
- 極地控股，及極地控股透過當代置業集團投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)(統稱「**極地控股集團**」)。

**與當代置業訂立的總承包服務協議**

我們於2022年11月17日與當代置業訂立總承包服務協議(「當代置業總承包服務協議」)，據此，本集團將向當代置業集團提供系統安裝服務。

當代置業總承包服務協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，當代置業總承包服務協議的年度上限分別為人民幣8.0百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣7.0百萬元。於截至2023年12月31日止年度，根據當代置業總承包服務協議產生的總交易金額為零元。

**與極地控股訂立的總承包服務協議**

我們於2022年11月17日與極地控股訂立總承包服務協議(「極地控股總承包服務協議」)，據此，本集團將向極地控股集團提供系統安裝服務。

極地控股總承包服務協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，極地控股總承包服務協議的年度上限分別為人民幣6.0百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣6.0百萬元。於截至2023年12月31日止年度，根據極地控股總承包服務協議產生的總交易金額為人民幣5.2百萬元。

**與第一人居訂立的總能源運維服務協議**

我們於2022年11月17日與第一人居訂立總能源運維服務協議(「第一人居總能源運維服務協議」)，據此，本集團將自第一人居集團的成員公司購買能源運維服務，第一人居集團運營能源站以提供中央供暖及中央製冷。

第一人居總能源運維服務協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，第一人居總能源運維服務協議的年度上限分別為人民幣19.0百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣19.0百萬元。於截至2023年12月31日止年度，根據第一人居總能源運維服務協議產生的總交易金額為人民幣13.4百萬元。

## 董事會報告

### 與第一資產訂立的總維保服務協議

我們於2022年11月17日與第一資產訂立總維保服務協議(「第一資產總維保服務協議」)，據此，本集團將自第一資產集團的成員公司購買維保服務，主要包括電梯系統及其他特別維保服務。

第一資產總維保服務協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，第一資產總維保服務協議的年度上限分別為人民幣12.0百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣17.0百萬元。於截至2023年12月31日止年度，根據第一資產總維保服務協議產生的總交易金額為人民幣4.4百萬元。

### 與第一資產訂立的總物業管理協議

我們於2022年11月17日與第一資產訂立總物業管理協議(「第一資產總物業管理協議」)，據此，本集團將向第一資產集團的成員公司提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。

第一資產總物業管理協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，第一資產總物業管理協議的年度上限分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣4.0百萬元。於截至2023年12月31日止年度，根據第一資產總物業管理協議產生的總交易金額為人民幣3.8百萬元。

### 與當代投資訂立的總物業管理協議

我們於2022年11月17日與當代投資訂立總物業管理協議(「當代投資總物業管理協議」)，據此，本集團將向當代投資集團提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。

當代投資總物業管理協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，當代投資總物業管理協議的年度上限分別為人民幣2.0百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.0百萬元。於截至2023年12月31日止年度，根據當代投資總物業管理協議產生的總交易金額為人民幣1.3百萬元。



**與當代置業訂立的總物業管理協議**

我們於2022年11月17日與當代置業訂立總物業管理協議(「**當代置業總物業管理協議**」)，據此，本集團將向當代置業集團提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括停車場管理服務及協銷服務。

當代置業總物業管理協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，當代置業總物業管理協議的年度上限分別為人民幣40.0百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣44.0百萬元。於截至2023年12月31日止年度，根據當代置業總物業管理協議產生的總交易金額為人民幣10.0百萬元。

**與極地控股訂立的總物業管理協議**

我們於2022年11月17日與極地控股訂立總物業管理協議(「**極地控股總物業管理協議**」)，據此，本集團將向極地控股集團提供物業管理服務及增值服務，包括停車場管理服務及協銷服務。

極地控股總物業管理協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，極地控股總物業管理協議的年度上限分別為人民幣20.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣27.0百萬元。於截至2023年12月31日止年度，根據極地控股總物業管理協議產生的總交易金額為人民幣5.2百萬元。

**獨立非執行董事發出的確認書**

獨立非執行董事已審閱並確認上述持續關連交易已(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)基於正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據規管有關交易的相關協議訂立，且有關條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會報告

### 核數師發出的確認書

核數師獲委聘根據香港會計師公會發出的《香港其他鑒證業務服務準則》第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證」，及參照《實務說明》第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團截至2023年12月31日止年度的持續關連交易。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文所載持續關連交易，向董事會發出載有其發現及結論的意見函，其中指出：

- a) 核數師並無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易未獲董事會批准；
- b) 就涉及本集團提供商品或服務的交易而言，核數師概無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易在所有重大方面並未根據本集團定價政策訂立；
- c) 核數師概無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易在所有重大方面並未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- d) 就上述各持續關連交易的總金額而言，核數師並無注意到任何事項令彼等相信上文所披露的持續關連交易已超出本公司設定的年度上限。

### 重大關聯方交易

本集團於截至2023年12月31日止年度訂立的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註30。綜合財務報表附註30的若干項目亦構成上市規則第14A章項下的關連交易或持續關連交易，其詳情如上文所披露。

董事會確認，本公司已就上述關連交易及持續關連交易遵守上市規則第14A章的適用規定。

## 董事會報告

### 股東週年大會

本公司將於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。

### 企業管治

本公司企業管治原則及慣例載於本年報第30至46頁的企業管治報告。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策並已與管理層討論本集團的風險管理、內部監控及財務報告事宜。審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

### 核數師

截至2023年12月31日止年度的財務報表已經畢馬威會計師事務所審核，而畢馬威會計師事務所將於股東週年大會上退任。本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案，以聘任新的核數師。本公司將遵守上市規則第13.51(4)條，並在切實可行的情況下盡快刊發有關委任新核數師的公告。

除另有說明外，上文對本年報其他章節、報告或附註的引述構成本董事會報告的一部分。

代表董事會  
董事長  
張鵬

2024年3月26日

## 獨立核數師報告



致第一服务控股有限公司  
股東的獨立核數師報告  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

吾等已審核第73至152頁所載第一服务控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括重大會計政策資料及其他解釋資料的附註。

吾等認為，綜合財務報表按照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會計準則真實公平地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見基礎

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，以及與吾等對開曼群島綜合財務報表的審核相關的道德要求，吾等獨立於 貴集團，並已履行該等規定及守則中的其他專業道德責任。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。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是指根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。

#### 貿易應收款項(包括應收關聯方款項)的預期信貸虧損撥備

參閱綜合財務報表附註21及27(a)以及附註2(l)會計政策。

#### 關鍵審計事項

於2023年12月31日，貴集團貿易應收款項總額為人民幣665百萬元，其中應收第三方款項人民幣481百萬元及應收關聯方款項人民幣184百萬元。於2023年12月31日，已計提預期信貸虧損撥備人民幣227百萬元。

貴集團來自客戶合約的貿易應收款項主要來自業主及物業開發商。

管理層根據不同客戶組別的虧損模式、貿易應收款項的賬齡及虧損率，按與貿易應收款項的全期預期信貸虧損等值的金額計量虧損撥備。虧損撥備亦計及現時市況及前瞻性資料。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

吾等評估貿易應收款項(包括應收關聯方款項)的預期信貸虧損撥備的審計程序包括如下：

- 瞭解及評估關鍵內部控制的設計、實施及運作成效；
- 參照現行會計準則的規定評估 貴集團的信貸虧損撥備估計政策；
- 瞭解管理層採用的預期信貸虧損模型的關鍵數據及假設，包括基於信貸風險特徵及估計虧損率劃分的貿易應收款項；

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項(續)

#### 貿易應收款項(包括應收關聯方款項)的預期信貸虧損撥備(續)

參閱綜合財務報表附註21及27(a)以及附註2(l)會計政策。

#### 關鍵審計事項

自2021年10月以來，由於宏觀經濟環境及房地產行業環境等多種因素的不利影響，貴集團的若干關聯方遇到了流動資金問題。鑒於這些關聯方的信貸風險與第三方客戶的信貸風險不同，管理層將貿易應收款項分為兩個組別，以衡量虧損撥備。

截至2023年12月31日，應收關聯方貿易應收款項的虧損撥備由外部專家根據歷史市場數據得出的預期回收率釐定，並根據行業特定資料和收集歷史數據期間的經濟狀況與當前狀況之間的差異進行調整。

吾等將貿易應收款項(包括應收關聯方款項)的預期信貸虧損撥備確定為一項關鍵審計事項，原因為貿易應收款項的結餘對貴集團而言屬重大，及虧損撥備的釐定存在固有的主觀性且管理層須運用重大判斷。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 評估虧損撥備估計的適當性，方法為檢查管理層形成該估計的資料，包括測試歷史違約數據的準確性，並就當前市場狀況和前瞻性資料評估過往虧損率是否經妥善調整；
- 透過將抽取的個別項目與要求付款通知書、銷售發票及其他相關文件對比，評估貿易應收款項賬齡報告的項目是否分類在適當的客戶類型以及適當的賬齡組別；
- 重新計算於2023年12月31日的虧損撥備；
- 評估管理層聘用的外部專家的獨立性、能力和經驗；
- 讓吾等的內部專家參考現行的會計準則，評估外部專家用於估計預期信貸虧損撥備的模型是否合適，對所採用的關鍵假設提出質疑，包括與市場資料相比較的預期回收率，並考慮管理層在確定所採用的關鍵假設時存在偏見的可能性；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中的信貸虧損披露。

## 獨立核數師報告

### 綜合財務報表及核數師報告以外的資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括所有載於年報(綜合財務報表及吾等的核數師報告除外)的資料。

吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中獲得的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘吾等基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。我們就此並無任何須報告的事項。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責按照國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，以及對董事認為對編製綜合財務報表而言屬必要的內部控制負責，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的方法，否則須採用以持續經營為基礎的會計方法。

審核委員會協助董事履行彼等監督 貴集團財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為合理確定該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向整體股東報告，除此以外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平的保證，惟不能保證根據香港審計準則進行的審計工作能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，並設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否中肯列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計的方向、監督及執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會就計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等進行溝通，包括吾等在審計中識別出的內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等就有合理可能被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下的採取排除該等威脅的行動或相關防範措施進行溝通。



## 獨立核數師報告

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告披露，否則吾等會於核數師報告中描述此等事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是蔡忠銓。

**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

2024年3月26日

## 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)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	1,210,914	1,122,272
銷售成本		(906,254)	(861,384)
<b>毛利</b>		<b>304,660</b>	260,888
其他收入淨額	5	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	27(a)	(43,709)	(40,943)
商譽減值虧損	15	(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		(12)	(10)
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>88,604</b>	62,896
所得稅	7	(18,457)	(12,352)
<b>年內溢利</b>		<b>70,147</b>	50,544
<b>年內其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)</b>	10		
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
<b>年內其他全面收益</b>		<b>5,952</b>	13,980
<b>年內全面收益總額</b>		<b>76,099</b>	64,524

第81至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

**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)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
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
<b>年內溢利</b>		<b>70,147</b>	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
<b>年內全面收益總額</b>		<b>76,099</b>	64,524
<b>每股盈利</b>	11		
基本及攤薄(人民幣元)		0.0588	0.0418

第81至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	15,350	15,557
物業及設備	13	18,784	14,954
無形資產	14	36,223	39,661
商譽	15	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	17	4,718	4,165
其他非流動資產		1,887	–
遞延稅項資產	24(b)	44,730	38,807
		<b>305,549</b>	299,484
<b>流動資產</b>			
存貨	18	1,611	813
合約資產	20(a)	2,727	21,054
貿易及其他應收款項	21	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	19	56,067	107,620
受限制現金	22(a)	24,614	24,277
現金及現金等價物	22(a)	509,829	396,074
其他流動資產		343	1,491
		<b>1,166,387</b>	1,069,825

第81至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	23	404,595	368,317
合約負債	20(b)	302,975	279,646
即期稅項	24(a)	11,105	7,046
或然代價 — 即期部分	25	30,546	11,679
		<b>749,221</b>	666,688
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>417,166</b>	403,137
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>722,715</b>	702,621
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	24(b)	8,845	7,559
或然代價 — 非即期部分	25	—	20,655
		<b>8,845</b>	28,214
<b>資產淨值</b>			
		<b>713,870</b>	674,407
<b>資本及儲備</b>			
	26		
股本		1	1
儲備		657,489	629,279
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>			
		<b>657,490</b>	629,280
<b>非控股權益</b>			
		<b>56,380</b>	45,127
<b>權益總額</b>			
		<b>713,870</b>	674,407

已於2024年3月26日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事

朱莉  
董事

第81至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔										非控股 權益	權益總額 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	僱員 股份信託 人民幣千元	資本 儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	公平值 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2022年1月1日結餘		1	589,130	(7,093)	(65,822)	23,566	(11,960)	(380)	110,036	637,478	36,042	673,520
2022年權益變動：												
年內溢利		-	-	-	-	-	-	-	41,338	41,338	9,206	50,544
其他全面收益		-	-	-	-	14,976	(996)	-	-	13,980	-	13,980
全面收益總額		-	-	-	-	14,976	(996)	-	41,338	55,318	9,206	64,524
就上一年度批准之股息	26(c)	-	(57,655)	691	-	-	-	-	-	(56,964)	(642)	(57,606)
轉撥		-	(33,190)	-	-	-	-	-	33,190	-	-	-
收購非控股權益		-	-	-	20	-	-	-	-	20	(320)	(300)
股份獎勵計劃收購股份	26(d)	-	-	(6,572)	-	-	-	-	-	(6,572)	-	(6,572)
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	849	849
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
分配至法定儲備		-	-	-	-	6,980	-	-	(6,980)	-	-	-
於2022年12月31日結餘		1	498,285	(12,974)	(65,802)	30,546	3,016	(1,376)	177,584	629,280	45,127	674,407

第81至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔										非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	僱員 股份信託	資本 儲備	法定 盈餘儲備	匯兌儲備	公平值 儲備	保留溢利	總計			
	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	人民幣千元		
於2023年1月1日結餘	1	498,285	(12,974)	(65,802)	30,546	3,016	(1,376)	177,584	629,280	45,127	674,407	
2023年權益變動：												
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	57,127	57,127	13,020	70,147	
其他全面收益	-	-	-	-	-	5,537	415	-	5,952	-	5,952	
全面收益總額	-	-	-	-	-	5,537	415	57,127	63,079	13,020	76,099	
就上一年度批准之股息	26(c)	(26,798)	788	-	-	-	-	-	(26,010)	(1,721)	(27,731)	
收購非控股權益		-	-	(640)	-	-	-	-	(640)	(306)	(946)	
股份獎勵計劃收購股份	26(d)	-	-	(8,219)	-	-	-	-	(8,219)	-	(8,219)	
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	256	256	
出售附屬公司		-	-	-	(609)	-	-	609	-	4	4	
分配至法定儲備		-	-	-	7,772	-	-	(7,772)	-	-	-	
於2023年12月31日結餘	1	471,487	(20,405)	(66,442)	37,709	8,553	(961)	227,548	657,490	56,380	713,870	

第81至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

**綜合現金流量表**截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	22(b)	<b>112,560</b>	15,412
已付所得稅	24(a)	<b>(19,169)</b>	(27,821)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>93,391</b>	(12,409)
<b>投資活動</b>			
出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項		<b>372,171</b>	383,103
已收利息		<b>6,396</b>	4,658
出售物業及設備所得款項		<b>1,059</b>	652
出售附屬公司的現金流出淨額		<b>(891)</b>	(711)
購買按公平值計入損益計量的金融資產		<b>(317,993)</b>	(391,189)
購置物業及設備		<b>(6,392)</b>	(7,388)
購買無形資產		<b>(4,031)</b>	(1,673)
向聯營公司注資		<b>(224)</b>	(5,000)
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>50,095</b>	(17,548)

第81至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。



**綜合現金流量表**截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
非控股權益注資		256	849
已付股東股息	22(c)	(26,798)	(57,655)
已付附屬公司少數股東溢利分派		(349)	(548)
僱員股份信託供款		(8,219)	(5,881)
僱員股份信託收取的股息		788	–
收購非控股權益		(946)	(300)
償還銀行借款	22(c)	–	(20,508)
已付利息	22(c)	–	(728)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(35,268)</b>	<b>(84,771)</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>108,218</b>	<b>(114,728)</b>
於1月1日的現金及現金等價物	22(a)	396,074	495,826
<b>匯率變動的影響</b>		<b>5,537</b>	<b>14,976</b>
於12月31日的現金及現金等價物	22(a)	509,829	396,074

第81至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 一般資料

本公司於2020年1月20日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份在2020年10月22日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。

### 2 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

第一服务控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)的綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有國際財務報告準則會計準則編製。國際財務報告準則會計準則包括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」)及相關詮釋。該等財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文披露本集團所採納的重大會計政策。

國際會計準則理事會已發佈若干經修訂國際財務報告準則會計準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。附註2(c)提供首次應用該等變更導致會計政策出現任何變動的資料，而有關變動與本集團於綜合財務報表中所反映的當前會計期間相關。

#### (b) 財務報表的編製基準

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(見附註2(h))
- 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(見附註2(g))
- 或然代價(見附註2(f))

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。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(b) 財務報表的編製基準(續)**

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。

管理層於採用對財務報表構成重大影響的國際財務報告準則會計準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

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。

**(c) 會計政策變動**

本集團已將下列國際會計準則理事會頒發的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。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。於本集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否有權力時，僅考慮(本集團及其他方所持有的)實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止計入綜合財務報表。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易產生的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數撇銷。集團內部交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致本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，本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額的成比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與本公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔本集團業績的部分在綜合損益表及其他全面收益表中呈報為非控股權益與本公司權益股東之間的期間損益總額及全面收益總額分配。

本集團於一間附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，按權益交易列賬，並在綜合權益中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當本集團喪失於一間附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。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。

本公司的財務狀況表內於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(l))列賬，惟分類為持作出售(或已計入分類為持作出售的出售集團)的投資除外。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(e) 聯營公司及合營企業**

聯營公司是本集團或本公司對某一實體的管理(包括參與財務及營運政策決定)擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

合營企業是指一項安排，據此本集團或本公司與其他方合約上同意共同控制該安排，並享有該安排資產淨額的權利。

於聯營公司或合營企業的投資根據權益法於綜合財務報表入賬，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)除外。根據權益法，該投資初步按成本記賬，並就本集團應佔被投資方可辨別資產淨額於收購日期公平值超出投資成本的任何數額(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及本集團於該聯營公司或合營企業構成本集團股本投資的任何直接投資。其後，該投資就本集團應佔被投資方資產淨額的收購後變動，以及有關該投資的任何減值虧損(見附註2(l)(ii))作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、本集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何年度減值虧損於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資方其他全面收益的收購後及除稅後項目於綜合其他全面收益、綜合損益及其他全面收益表確認。

當本集團應佔虧損超出其於該聯營公司或合營企業的權益，本集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟本集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款除外。就此而言，本集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成本集團於聯營公司或合營企業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))。

本集團與其聯營公司及合營企業之間的交易產生的未變現損益以本集團於被投資方的權益為限對銷，惟尚未變現虧損顯示已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況，本集團不再對聯營公司擁有重大影響力，亦不再對合營企業擁有共同控制權，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值(見附註2(g)(ii))。

本公司的財務狀況表內於聯營公司及合營企業的投資按成本減去減值虧損(見附註2(l)(ii))列賬，惟分類為持作出售(或已計入分類為持作出售的出售集團)的投資除外。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (f) 企業合併及商譽

##### 共同控制下企業合併

本集團採用合併會計法入賬受共同控制的實體及業務的企業合併，猶如收購完成，且合併實體或企業自合併實體或企業首次受控制方控制之日起已合併。

合併實體或業務的資產及負債按控制方的賬面值進行合併。倘控制方持續擁有權益，則概不會就商譽代價確認任何金額。

損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。就共同控制合併產生的交易成本於產生的期間確認為開支。

##### 非共同控制下企業合併

本集團採用收購法將非共同控制下企業合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團發行的股本權益的公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。企業合併時所收購的可資識別資產以及所承擔負債及或然負債初步以收購日期的公平值計量。本集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控股權益，其以公平值或非控股權益在被收購方可資識別資產淨額已確認金額中的所佔份額確認。收購相關成本於產生時支銷。

##### 企業合併產生的或然代價

本集團所轉讓任何或然代價乃按收購日之公平值確認。符合計量期間調整條件的或然代價予以追溯調整，並對商譽進行相應調整。計量期間調整指由於在「計量期間」(由收購日期起計不超過一年)內獲得有關於收購日期已存在事實及情況的其他資料所作出的調整。

被視為一項資產或負債的或然代價的公平值其後變動，將按國際財務報告準則第9號於損益確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，且其後結算於權益內入賬。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(f) 企業合併及商譽(續)**

商譽指下列兩者的差額：

- (i) 已轉移代價的公平值、所佔被收購公司的任何非控股權益金額及本集團早前所持被收購公司股權的公平值三者的總金額；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。企業合併產生的商譽分配至預期自合併協同效益獲益的各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年進行減值測試(請參閱附註2(l))。

倘年內出售現金產生單位，任何應佔購入商譽金額均計入出售損益的計算結果內。

**(g) 其他證券投資**

本集團有關債務及股本證券投資(於附屬公司、合營企業的投資除外)的政策載列如下。

債務及股本證券投資於本集團承諾購買/出售該等投資當日予以確認/取消確認。該等投資初次按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益計量的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬。

**(i) 非股本投資**

本集團所持有之非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 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)。投資之利息收入按實際利率法計算(見附註2(v)(vi))。
- 按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)(可轉回)，倘投資之合約現金流僅包括本金及利息付款，並且投資以其目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式持有。公平值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。
- 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(可轉回)計量之標準。該投資之公平值變動(包括利息)於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (g) 其他證券投資(續)

##### (ii) 股本投資

股本證券投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益(不得轉回)，由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公平值儲備(不得轉回)內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備(不得轉回)內累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。根據附註2(v)(v)所載政策，股本證券投資產生之股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)作為其他收益於損益內確認。

#### (h) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(k))擁有或持有之土地及／或樓宇。其包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期間結算日仍在興建或發展，且公平值不能於當時可靠計量者則作別論。公平值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(v)(iv)所述方式入賬。

#### (i) 物業及設備

物業及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(l))。

自建物業及設備項目成本包括原材料成本、直接員工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計(倘有關)及適當比例的生產經常費用及借貸成本(見附註2(x))。

使物業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。

報廢或處置物業及設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (i) 物業及設備(續)

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業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：

— 樓宇	40年
— 機器及設備	3至5年
— 車輛	3至10年
— 辦公室及其他設備	3至5年

倘物業、廠房及設備項目的組成部分有不同的可使用年期，有關項目的成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分分開計提折舊。資產的可使用年期和殘值(如有)每年審閱。在建工程在完工及投入擬定用途前並不計提任何折舊。

#### (j) 無形資產

研究工作的支出於產生的期間確認為開支。倘產品或程序在技術及商業上是可行，而本集團亦擁有充足的資源及一定的意願完成開發工作，開發工作的支出將予以資本化。資本化支出包括材料成本、直接工資及按適當比例計算的間接費用及借貸成本(如適用)(見附註2(x))。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損(見附註2(l))後列賬。其他開發開支於產生的期間確認為開支。

本集團收購的其他無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(l))。客戶關係指於物業管理公司的業務合併中獲得的客戶合約及相關客戶關係。運維權指取得經營能源站的權利，於初始確認時按成本計量。內部產生的商譽及品牌涉及的開支於產生期間確認為開支。

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。下列可使用年期有限的無形資產由其可供使用日期起攤銷，而其估計可使用年期為：

— 軟件	5至10年
— 客戶關係	10年
— 運維權	10年

目標集團每年審閱攤銷的期限和方法。

評估為可使用年期無限的無形資產不予攤銷。每年會就無形資產可使用年期為無限之結論檢討，以釐定是否有事件及情況繼續支持該資產被評為可使用年期無限。倘並無出現該等事件及情況，可使用年期由無限改評為有限之變動，將由變動日期起以未來適用法根據上文所載年期有限的無形資產之攤銷政策入賬。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (k) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權指示可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，則本集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本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價值資產租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款於租賃期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租賃期內按租賃付款現值初步確認，並使用租賃所隱含利率貼現，或倘無法輕易釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(i)及2(l)(ii))列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產根據附註2(h)按公平值列賬則除外。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

本集團呈列並不符合「物業、廠房及設備」項下投資物業的定義的使用權資產並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(k) 租賃資產(續)****(ii) 作為出租人**

倘若本集團為出租人，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，本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(v)(iv)確認。

**(l) 信貸虧損及資產減值****(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損**

本集團確認下列項目的預期信貸虧損(預期信貸虧損)的虧損撥備：

- 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(見附註2(n))。

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。

**預期信貸虧損的計量**

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短缺額的現值(即根據合約應付本集團的現金流量與本集團預期收到的現金流量之間的差額)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限，乃本集團面臨信貸風險的最長合約期。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮在無需付出過多成本及力度下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟預測有關資料。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

###### 預期信貸虧損的計量(續)

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個月內可能違約事件導致的預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型內各項目於整個存續期所有可能違約事件導致的預期虧損。

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本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，本集團以等同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是否大幅上升時，本集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，本集團認為於(i)本集團不進行變現抵押品(如有持有任何抵押)等行動時，借款人不可能全額支付其對本集團的信貸責任；或(ii)金融資產逾期90日，則出現違約事件。本集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或力度下獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如適用)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(I) 信貸虧損及資產減值(續)****(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損(續)****信貸風險大幅上升(續)**

取決於金融工具的性質，信貸風險大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例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始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本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。

**利息收入計算基準**

根據附註2(v)(vi)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

本集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約事件，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

###### 撤銷政策

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撤銷。本集團通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撤銷款項的資產或收入來源時，進行撤銷。

先前撤銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

##### (ii) 非流動資產減值

內部及外部來源資料於各報告期末審閱，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少(商譽除外)：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於合營企業及聯營公司的投資；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

倘存在任何上述跡象，則對資產的可收回金額進行估計。

###### — 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中較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並未大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。如果可以按合理一致的基準分配，則公司資產(例如，總部辦公室大樓)的賬面價值部分將分配至個別現金產生單位，或分配至最小現金產生單位組別。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(l) 信貸虧損及資產減值(續)****(ii) 非流動資產減值(續)**

## — 減值虧損確認

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。現金產生單位確認的減值虧損會被分配，以按比例減低在單位(或一組單位)資產的賬面值，惟該資產的賬面值不可減至低於其個別公平值減銷售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

## — 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

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。

**(m) 存貨**

存貨指於一般業務過程中持作出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務時耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨額的較低者入賬：

- 成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨額為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本。

出售存貨時，有關存貨的賬面值在相關收益獲確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨額的金額及一切存貨虧損在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何撥回的任何存貨撇減金額在撥回產生期間確認為已確認為開支的存貨金額減少。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (n) 合約資產及合約負債

倘本集團於可無條件取得合約所載付款條款項下代價前確認收益(見附註2(v))，則確認合約資產。合約資產根據附註2(l)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(o))。

倘客戶於本集團確認相關收益(見附註2(v))前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。於該等情況下，亦會確認相應收款項(見附註2(o))。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多重合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

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(v))。

#### (o) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於本集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收益，則款項作為合約資產呈列(見附註2(n))。

不包含重大融資成分的貿易應收款項按其交易價格進行初始計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項隨後採用實際利率法以攤餘成本列賬，並計入信貸虧損撥備(見附註2(l))。

#### (p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知的現金額、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(l)所載政策評估預期信貸虧損。

#### (q) 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。於初步確認後，貿易及其他應付款項按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，在此情況下則按發票金額列賬。



**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(r) 計息借款**

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借款成本的會計政策確認(見附註2(x))。

**(s) 僱員福利****(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款**

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。倘屬遞延付款或還款，而其影響可能很大，該等金額會以現值列示。

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。

**(ii) 以股份為基礎的付款**

授予僱員的購股權的公平值確認為僱員成本，並相應增加權益中的資本儲備。公平值於授出日期採用二項式期權模式計量，並計及授出購股權的條款及條件。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有購股權，則購股權的估計公平值總額會於考慮購股權將歸屬的可能性後在歸屬期內分攤。

於歸屬期內，預期歸屬的購股權數目會予以檢討。所導致於過往年度確認累計公平值的任何調整乃扣自／計入有關審閱年度的損益，除非原有的僱員開支符合確認為資產的資格並對資本儲備作出相應調整則作別論。於歸屬日期，本公司調整確認為開支的款額，以反映歸屬的實際購股權數目(連同資本儲備的相應調整)，惟倘沒收僅因未達致與本公司股份的市價有關的歸屬條件則除外。權益金額於資本儲備中確認，直至購股權獲行使(屆時將計入就已發行股份的股本所確認的金額)或購股權屆滿(屆時將直接撥歸保留溢利)為止。

**(iii) 終止福利**

終止福利在本集團不再能夠取消所提供的終止福利或確認涉及終止福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (t) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益確認，惟與企業合併或直接於權益或其他全面收益確認的項目有關者除外。

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的估計應付或應收稅項以及過往年度應付或應收稅項的任何調整。即期應付或應收稅項金額為預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計，反映與所得稅有關的任何不確定性。其採用於報告日期已頒佈或實質頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅於符合若干標準時方可抵銷。

遞延稅項乃就財務報告用途資產及負債的賬面值與就稅項用途所用金額之間的暫時差額確認。遞延稅項不會就下列各項確認：

- 在並非企業合併且不影響會計或應課稅溢利或虧損且並無產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易中初步確認資產或負債的暫時差額；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的暫時差額，惟以本集團能控制暫時差額撥回的時間及於可見將來不大可能撥回為限；
- 初始確認商譽產生的應課稅暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二示範規則而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認，惟以日後可能有應課稅溢利可用作抵銷為限。未來應課稅溢利按相關應課稅暫時差額撥回釐定。倘應課稅暫時差額的金額不足以悉數確認遞延稅項資產，則根據本集團個別附屬公司的業務計劃，考慮未來應課稅溢利(就現有暫時差額的撥回作出調整)。遞延稅項資產於各報告日期審閱，並於相關稅項利益不再可能變現時予以扣減；當未來應課稅溢利的可能性提高時，會撥回此類減少。

遞延稅項計量反映本集團預期於報告日期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

遞延稅項資產及負債僅於符合若干標準時方可抵銷。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(u) 撥備及或然負債**

當本集團或本公司因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

**(v) 收益及其他收入**

當於本集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用本集團的資產產生收入時，本集團將收入分類為收益。

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。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收益按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利息法單獨應計。倘合約載有向本集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收益包括採用實際利息法就合約負債應計的利息開支。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分任何影響調整代價。

有關本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、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務。**

就物業管理服務而言，本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，本集團作為委託人，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，本集團作為業主代理，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。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (v) 收益及其他收入(續)

##### (i) 物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務。(續)

能源運維服務主要包括通過能源站提供以用於協調中央供暖、中央供冷、新鮮空氣通風及熱水供應的服務以及向物業開發商及業主提供的能源運維服務。就能源運維服務而言，本集團作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值收取收益，收益在提供相關服務時確認。綠色科技諮詢服務主要提供予物業開發商。在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時，應立即支付交易款項。

增值服務主要包括向物業開發商及業主提供的停車位管理服務、為物業開發商提供的初步規劃及設計諮詢服務、為物業開發商提供的協銷服務，以及為物業開發商及業主提供的物業使用服務。就向物業開發商及業主提供的停車位管理服務而言，本集團每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言，本集團在提供相應服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時立即收費。

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。倘不能夠直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

##### (ii) 綠色人居解決方案服務線的系統安裝服務

當可以合理計量系統安裝服務合約的結果，則使用成本對成本法，即以相對於估計成本總額的實際成本比例，隨時間逐步確認合約收益。

本集團在作出該等估計時，考慮了本集團提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能蒙受的合約性罰款，以致在確認收益時，僅以已確認的累計收益金額極有可能不會出現重大撥回為限。

當合約的結果無法合理計量，則僅在預期將可收回的合約成本範圍內確認收益。

倘在任何時間完成合約的成本估計超過合約項下的代價餘額，則根據載於附註2(i)的政策確認撥備。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(v) 收益及其他收入(續)****(iii) 綠色人居解決方案服務線的貨品銷售**

收益在客戶管有及接納產品時確認。倘產品乃部分履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則確認的收益金額為合約下交易價格總額的適當比例，按相對獨立售價基礎在合約承諾的所有貨品與服務之間分配。

**(iv) 經營租賃的租金收入**

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間以等額分期方式在損益確認，惟有另一基準更能代表租賃資產的使用產生利益的模式則除外。已授出的租賃優惠於損益確認為應收租賃付款總淨額的一部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

**(v) 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。

上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。

**(vi) 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。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)(見附註2(l))。

**(vii) 政府補助**

政府補助於合理確定將會收取而本集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償本集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償本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。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (w) 外幣換算

期內的外幣交易按交易日期的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期的匯率換算。交易日期為本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。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並分別在匯兌儲備中的權益累計。

#### (x) 借款成本

收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售)直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項資產成本的一部分。當準備合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

#### (y) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(y) 關聯方(續)**

**(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關連：**

- (i) 實體與本集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及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) 實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所指人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

**(z) 分部報告**

經營分部及於財務報表呈報的各分部項目金額按就向本集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合併。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行合併。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 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。

附註15、25及27(e)包含有關商譽減值、金融工具公平值及或然代價的假設及其風險因素的資料。編製綜合財務報表的估計不確定性因素的其他主要來源如下：

#### (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。本集團於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據本集團往績、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27(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，對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及本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利潤。

### 4 收益及分部報告

本集團的主要業務為物業管理服務，於綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團的客戶群體豐富多樣且於報告期間彼等概無貢獻本集團收益10%或以上。

#### (a) 預計將於日後確認來自於報告日期存在的客戶合約的收益

就物業管理服務及綠色人居解決方案服務線的能源運維服務而言，本集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額確認收益。本集團已選取實際權宜法不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及綠色人居解決方案服務線的能源運維服務並無固定期限。



**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**4 收益及分部報告 (續)****(a) 預計將於日後確認來自於報告日期存在的客戶合約的收益 (續)**

就綠色人居解決方案服務線的商品銷售而言，於報告期間末並無重大的未履約責任。

就其他服務而言，其於短期內提供及於報告期間末並無重大的未履約責任。

**(b) 分部報告**

本集團按部門管理其業務，部門由不同的服務線組建。本集團以符合向本集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部報告的方式呈列以下兩個可呈報分部。

- 第一物業：該分部提供物業管理服務、綠色人居解決方案服務線下的能源運維服務及增值服務。
- 第一人居：該分部提供綠色人居解決方案服務線下的綠色科技諮詢服務、系統安裝服務、產品銷售及能源運維服務。

**(i) 分部業績、資產及負債**

為評估分部表現及分配分部之間資源，本集團最高級行政管理人員按以下基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產，流動資產、於聯營公司及合營企業的權益、金融資產投資及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的產生收益的活動應佔貿易應付賬款及應計費用及合約負債以及該等分部直接管理的銀行借款。

收益及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或其他來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。並無計量一個分部向另一分部提供的協助，包括分享資產及科技專長。

呈報分部溢利所用的計量為除稅前溢利。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 4 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (i) 分部業績、資產及負債(續)

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
<b>按收益確認時間分類</b>						
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
<b>可呈報分部收益</b>	<b>1,178,813</b>	<b>1,061,335</b>	<b>45,833</b>	<b>76,036</b>	<b>1,224,646</b>	<b>1,137,371</b>
<b>按主要產品或服務線分類</b>						
— 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
<b>可呈報分部收益</b>	<b>1,178,813</b>	<b>1,061,335</b>	<b>45,833</b>	<b>76,036</b>	<b>1,224,646</b>	<b>1,137,371</b>
<b>可呈報分部溢利/(虧損)</b>	<b>87,465</b>	<b>70,380</b>	<b>(691)</b>	<b>(3,088)</b>	<b>86,774</b>	<b>67,292</b>
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	—
<b>可呈報分部資產</b>	<b>1,280,813</b>	<b>1,109,977</b>	<b>113,813</b>	<b>129,972</b>	<b>1,394,626</b>	<b>1,239,949</b>
<b>可呈報分部負債</b>	<b>732,338</b>	<b>656,892</b>	<b>88,234</b>	<b>103,082</b>	<b>820,572</b>	<b>759,974</b>

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 4 收益及分部報告(續)

## (b) 分部報告(續)

## (ii) 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
<b>收益</b>		
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	1,210,914	1,122,272
<b>可呈報分部溢利</b>		
可呈報分部溢利	86,774	67,292
未分配總部及公司除稅前收入／(開支)淨額	1,721	(4,287)
撇銷分部之間溢利	109	(109)
合併除稅前溢利	88,604	62,896
<b>資產</b>		
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	(393,207)	(356,023)
合併資產總值	1,471,936	1,369,309

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 4 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬(續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	<b>820,572</b>	759,974
未分配總部及公司負債	<b>11</b>	11
對銷分部之間結餘	<b>(62,517)</b>	(65,083)
合併負債總額	<b>758,066</b>	694,902

### 5 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)	<b>6,396</b>	4,658
政府補助	(ii)	<b>16,979</b>	16,070
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額		<b>2,287</b>	2,101
投資物業的公平值(虧損)/收益		<b>(207)</b>	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		<b>338</b>	(154)
出售物業及設備虧損淨額		<b>(75)</b>	(52)
出售附屬公司(虧損)/收益(附註22(d))		<b>(565)</b>	164
或然代價的公平值收益		<b>1,788</b>	7,180
申索及罰款		<b>(3,126)</b>	-
其他		<b>(380)</b>	(2,277)
		<b>23,435</b>	28,379

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。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後得出：

## (a) 員工成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	381,893	386,192
界定供款退休計劃的供款	64,247	59,880
終止福利	3,366	51
	<b>449,506</b>	<b>446,123</b>

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

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

## (b) 其他項目

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本(附註14)	5,582	5,075
折舊費用(附註13)		
— 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
商譽減值損失(附註15)	1,860	—
存貨成本(附註18)	6,408	4,056
租賃開支		
— 短期租賃	971	2,705

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 7 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)
	<b>18,457</b>	12,352

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	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)
	<b>18,457</b>	12,352

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。

**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅(續)****(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：(續)**

附註：(續)

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

若干附屬公司獲認定為小型微利企業。於報告期間，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。新稅法將於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。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 8 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事權益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

	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	總計 人民幣千元
<b>截至2023年12月31日止年度</b>					
<b>董事姓名</b>					
<b>執行董事</b>					
劉培慶	-	423	812	53	1,288
賈岩(於2023年11月20日辭任)	-	376	472	50	898
朱莉	-	332	448	50	830
金純剛	-	357	846	33	1,236
<b>非執行董事</b>					
張鵬	-	-	-	-	-
龍晗	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
程鵬	100	-	-	-	100
孫靜	100	-	-	-	100
陳晟	100	-	-	-	100
	<b>300</b>	<b>1,488</b>	<b>2,578</b>	<b>186</b>	<b>4,552</b>



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 8 董事酬金(續)

	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	總計 人民幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>					
<b>董事姓名</b>					
<b>執行董事</b>					
劉培慶	—	391	538	53	982
賈岩	—	508	475	50	1,033
朱莉	—	331	535	48	914
金純剛	—	345	620	33	998
<b>非執行董事</b>					
張鵬	—	—	—	—	—
龍晗	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
程鵬	100	—	—	—	100
朱彩清(於2022年3月29日辭任)	25	—	—	—	25
孫靜	100	—	—	—	100
陳晟(於2022年3月29日獲委任)	75	—	—	—	75
	300	1,575	2,168	184	4,227

於報告期間，上文所示執行董事酬金指彼等以其於本集團僱員的身份自本集團收取的薪酬。

於報告期間，對於張鵬先生及龍晗先生為包括本集團在內的較大集團提供的服務，彼等未於本集團直接獲付薪酬，而是自張雷先生控制的其他實體收取。並無分攤有關酬金，原因為彼等向本集團提供合資格服務為附帶於彼等對較大集團須承擔之責任。

於報告期間，本集團概無向附註9所披露的董事或任何最高薪人士支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或作為離職補償。概無本集團董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 9 最高薪人士

截至2023年12月31日止年度，五名最高薪人士中四名(2022年：四名)為董事，其酬金於上文附註8披露。其餘人士截至2023年12月31日止年度的酬金總額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他酬金	831	287
酌情花紅	164	306
退休計劃供款	36	36
	<b>1,031</b>	629

上述最高薪人士的酬金處於下列範圍：

	2023年	2022年
零至1,000,000港元	-	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-

### 10 其他全面收益

有關其他全面收益各組成部分的稅務影響

	2023年			2022年		
	稅前金額 人民幣千元	稅項開支 人民幣千元	稅後淨額 人民幣千元	稅前金額 人民幣千元	稅項開支 人民幣千元	稅後淨額 人民幣千元
換算海外業務財務報表所產生的 匯兌差額	5,537	-	5,537	14,976	-	14,976
按公平值計入其他全面收益計量的 股本投資：公平值儲備變動淨額 (不可撥回)	554	(139)	415	(1,328)	332	(996)
其他全面收益	<b>6,091</b>	<b>(139)</b>	<b>5,952</b>	13,648	332	13,980

**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**11 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	(28,715)	(10,590)
於12月31日的加權平均普通股數目	<b>971,285</b>	989,410

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。

**12 投資物業**

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>公平值</b>		
於1月1日	15,557	14,868
公平值變動	(207)	689
於12月31日	<b>15,350</b>	15,557

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的物業的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量等級歸類。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

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 12 投資物業(續)

	公平值	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
位於中國的投資物業 — 第三層級	15,350	15,557

截至2023年及2022年12月31日止年度，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策為公平值層級內各層級之間出現轉移的期間於報告期末確認有關變動。

本集團所有投資物業於2023年及2022年12月31日重新估值。有關估值由最近於估價物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司北京天通資產評估有限責任公司進行。本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投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入數據)。

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業	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
位於中國九江的投資物業 (零售)	收入法及市場法	資本化率；3.5% (2022年：3.5%)	資本化率越高，公平值越低。
	主要輸入數據為： 1. 資本化率； 2. 個別單位的單位租金； 3. 市場交易價	每平方米日租人民幣2.2元 (2022年：人民幣2.2元) 每平方米市價人民幣6,429元至 人民幣23,800元(2022年：人民幣 7,445元至人民幣22,700元)	市場交易價越高，公平值 越高。

**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**12 投資物業(續)**

投資物業的公平值結合收入法及市場法釐定。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。根據市場法，公平值乃根據地點、交通、樓齡、質素、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期10年，並於所有條款經重新磋商之日後可選擇重續租賃。

於報告日期，本集團於未來期間應收的不可撤銷經營租賃項下的未折現租賃付款如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	400	389
1年後但於2年內	412	400
2年後但3年內	423	412
3年後但4年內	438	423
4年後但5年內	452	438
5年後	175	627
	<b>2,300</b>	2,689

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 13 物業及設備

	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>						
於2022年1月1日	3,380	2,795	15,253	–	1,633	23,061
添置	1,186	521	3,280	–	2,501	7,488
出售	(286)	(195)	(652)	–	–	(1,133)
於2022年12月31日及 2023年1月1日	4,280	3,121	17,881	–	4,134	29,416
添置	1,306	773	4,313	2,485	–	8,877
出售	(647)	(118)	(1,242)	–	(181)	(2,188)
出售附屬公司	(29)	–	(39)	–	–	(68)
於2023年12月31日	4,910	3,776	20,913	2,485	3,953	36,037
<b>累計折舊：</b>						
於2022年1月1日	(2,043)	(1,273)	(8,130)	–	–	(11,446)
年內支出	(1,136)	(625)	(1,684)	–	–	(3,445)
出售時撥回	182	76	171	–	–	429
於2022年12月31日及 2023年1月1日	(2,997)	(1,822)	(9,643)	–	–	(14,462)
年內支出	(1,191)	(722)	(1,942)	(7)	–	(3,862)
出售時撥回	532	45	477	–	–	1,054
出售附屬公司時撥回	12	–	5	–	–	17
於2023年12月31日	(3,644)	(2,499)	(11,103)	(7)	–	(17,253)
<b>賬面值：</b>						
於2023年12月31日	1,266	1,277	9,810	2,478	3,953	18,784
於2022年12月31日	1,283	1,299	8,238	–	4,134	14,954

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 14 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	運維權 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於2022年1月1日	8,101	40,766	11,792	60,659
收購附屬公司	1,854	–	–	1,854
購入無形資產	376	–	2,000	2,376
出售	–	–	(11,792)	(11,792)
於2022年12月31日及2023年1月1日	10,331	40,766	2,000	53,097
購入無形資產	2,144	–	–	2,144
於2023年12月31日	12,475	40,766	2,000	55,241
<b>累計攤銷及減值虧損：</b>				
於2022年1月1日	(3,057)	(5,304)	(11,792)	(20,153)
年內支出	(609)	(4,077)	(389)	(5,075)
出售	–	–	11,792	11,792
於2022年12月31日及2023年1月1日	(3,666)	(9,381)	(389)	(13,436)
年內支出	(838)	(4,077)	(667)	(5,582)
於2023年12月31日	(4,504)	(13,458)	(1,056)	(19,018)
<b>賬面淨值：</b>				
於2023年12月31日	7,971	27,308	944	36,223
於2022年12月31日	6,665	31,385	1,611	39,661

年內攤銷支出計入綜合損益及其他全面收益表中的「行政開支」項目。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 15 商譽

人民幣千元

成本：

於2022年1月1日、於2022年及2023年12月31日 181,696

累計減值虧損：

於2022年1月1日、2022年12月31日及2023年1月1日 -  
減值虧損 (1,860)

於2023年12月31日 (1,860)

賬面值：

於2023年12月31日 179,836

於2022年12月31日 181,696

包含商譽的現金產生單位的減值虧損

商譽分配至本集團根據經營國家及經營分部識別的現金產生單位(現金產生單位)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
大連亞航物業管理有限公司(「大連亞航」)	81,458	81,458
青島洛航企業管理有限公司(「青島洛航」)及其附屬公司	98,378	100,238
	179,836	181,696

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該等計算使用基於管理層批准的涵蓋五年期的財務預算的現金流量預測。超過五年期的現金流量使用估計加權平均增長率2.2%(2022年：3.0%)推斷，這與行業報告所載的預測一致。所用增長率並無超過現金產生單位所經營業務的長期平均增長率。現金流量使用貼現率20.6%(2022年：20.8%)進行貼現。所用貼現率為稅前貼現率並反映與相關分部有關的特定風險。

於本年度內，於「商譽減值虧損」中確認的減值虧損人民幣1,860,000元僅與青島洛航有關，乃由於附屬公司於2023年的業績不佳以及來年的預測結果所致。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 16 於附屬公司的投資

下表載列對本集團業績、資產或負債產生重大影響的附屬公司之詳情。除另有說明外，所持有股份的股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	註冊資本／已發行 及繳足資本詳情	所有權益比例		主營業務
			本公司 持有	附屬公司 持有	
第一綠色服務有限公司	英屬處女群島	50,000股	100%	–	投資控股
第一服務控股(香港)有限公司	香港	10,000股	–	100%	投資控股
第一物業服務(北京)有限公司 (附註(ii)及(iii))	中國	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	–	100%	物業管理
第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣35,000,000元/ 人民幣35,000,000元	–	72.1%	節能相關服務
山西第一物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	–	100%	物業管理
湖南第一物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	–	100%	物業管理
江西第一物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	–	100%	物業管理

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 16 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	註冊資本／已發行 及繳足資本詳情	所有權益比例		主營業務
			本公司 持有	附屬公司 持有	
第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	–	100%	節能相關服務
大連亞航大連亞航物業管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣50,000,000元／ 人民幣1,000,000元	–	80%	物業管理
青島洛航青島洛航企業管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣7,000,000元／ 人民幣7,000,000元	–	100%	物業管理
山東上誠(「山東上誠」)物業服務 有限公司(附註(i)及(iii))	中國	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	–	70%	物業管理
第一摩碼房地產經紀(北京)有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣1,000,000元／ 人民幣0元	–	100%	房地產經紀

附註：

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

**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**17 其他金融資產 — 非流動**

	人民幣千元 附註(i)
於2022年1月1日	5,493
公平值變動	(1,328)
於2022年12月31日及2023年1月1日	4,165
公平值變動	553
於2023年12月31日	4,718

附註：

(i) 本集團指定其股本投資按公平值計入其他全面收益(不得轉回)計量，乃由於該投資持作戰略用途。於報告期間並無收取該投資的股息。

**18 存貨**

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
待售貨品	1,611	813

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售存貨賬面值	6,408	4,056

**19 按公平值計入損益計量的金融資產**

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
理財產品	56,067	107,620

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 20 合約資產及合約負債

#### (a) 合約資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
履行綠色人居解決方案合約所產生		
— 第三方	614	3,205
— 張雷先生控制的公司	3,740	11,320
— 張雷先生共同控制的公司	-	17,444
減撥備：		
— 第三方	(135)	(307)
— 張雷先生控制的公司	(1,492)	(4,175)
— 張雷先生共同控制的公司	-	(6,433)
	<b>2,727</b>	21,054

於2023年12月31日，預期於一年以後收回的合約資產總額為人民幣4,038,000元(2022年：人民幣9,701,000元)。所有其他合約資產預期將於一年內收回。

於報告期間，合約資產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	10,915	17,608
已確認信貸虧損	-	74
轉撥至貿易應收款項	(9,288)	-
已撥回信貸虧損	-	(6,767)
於12月31日	<b>1,627</b>	10,915

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 20 合約資產及合約負債(續)

## (b) 合約負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預收履約賬款		
— 第三方	295,627	274,558
— 張雷先生控制的公司	6,964	4,887
— 張雷先生共同控制的公司	-	20
— 張鵬先生控制的公司	384	181
	<b>302,975</b>	279,646

## 合約負債變動

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的結餘	279,646	274,862
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	(244,934)	(231,209)
已收現金增加	268,263	235,993
	<b>302,975</b>	279,646

本集團於開始提供服務前收取按金，這將導致於合約初產生合約負債，直至就項目確認的收益超過按金金額為止。

於2023年12月31日，預期於一年後確認為收入的合約負債金額為人民幣31,950,000元(2022年：人民幣34,712,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 21 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：預期信貸虧損撥備	(155,454)	(120,179)
	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	(71,434)	(65,792)
	112,912	112,601
貿易應收款項總額	438,728	413,886
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	(245)	(624)
其他應收款項	42,365	33,931
	571,196	518,496

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。

**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**21 貿易及其他應收款項(續)****(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
	<b>438,728</b>	<b>413,886</b>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。本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27(a)。

**(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
自合約資產轉入	9,288	-
撇銷	(11,784)	-
出售附屬公司的影響	(296)	(63)
	<b>226,888</b>	<b>185,971</b>

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 22 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：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
手頭現金		302	161
銀行現金		534,141	420,190
減：受限制現金	(i)	(24,614)	(24,277)
		<b>509,829</b>	<b>396,074</b>

附註：

- (i) 於2023年12月31日，受限制現金期末結餘主要指僱員股份信託持有的人民幣5,794,000元(2022年12月31日：人民幣11,668,000元)，用於購買或認購根據第一服务股份獎勵計劃(「計劃」)授予合資格人士的股份(見附註26(d))、存放在託管賬戶用於收購附屬公司之代價人民幣11,910,000元(2022年：人民幣5,867,000元)及本集團的物業管理服務業務代表業委會收取的人民幣6,910,000元(2022年12月31日：人民幣2,627,000元)。根據物業管理協議，本集團代業委會開設並管理該等銀行賬戶。



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 22 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

## (b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利		88,604	62,896
就以下各項作調整：			
利息收入	5	(6,396)	(4,658)
融資成本		161	991
物業及設備折舊	13	3,862	3,445
無形資產攤銷	14	5,582	5,075
出售附屬公司的虧損/(收益)	5	565	(164)
按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動	5	(338)	154
投資物業公平值變動	5	207	(689)
或然代價的公平值變動	5	(1,788)	(7,180)
貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損	27(a)	43,709	40,943
商譽的減值虧損	15	1,860	–
出售物業及設備虧損淨額	5	75	52
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額	5	(2,287)	(2,101)
應佔合營企業虧損		12	10
應佔聯營公司虧損		835	393
營運資金變動：			
存貨增加		(798)	–
貿易及其他應收款項增加		(108,459)	(142,927)
合約資產減少		27,615	13,977
受限制現金增加		(337)	(2,407)
合約負債增加		23,329	4,784
貿易及其他應付款項增加		36,547	42,818
經營所得現金		112,560	15,412

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 22 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

#### (c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行貸款 人民幣千元 (附註25)	應付利息 人民幣千元 (附註23)	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	20,508	125	–	20,633
<b>融資現金流量變動：</b>				
償還銀行借款	(20,508)	–	–	(20,508)
已付利息	–	(728)	–	(728)
已付股東股息	–	–	(57,655)	(57,655)
已付附屬公司少數股東溢利分派	–	–	(548)	(548)
融資現金流量變動總額	(20,508)	(728)	(58,203)	(79,439)
<b>其他變動：</b>				
融資成本	–	991	–	991
已宣派股息	–	–	58,297	58,297
出售附屬公司	–	–	(94)	(94)
其他變動總額	–	991	58,203	59,194
於2022年12月31日及於2023年1月1日	–	388	–	388
<b>融資現金流量變動：</b>				
已付股東股息	–	–	(26,798)	(26,798)
已付附屬公司少數股東溢利分派	–	–	(349)	(349)
融資現金流量變動總額	–	–	(27,147)	(27,147)
<b>其他變動：</b>				
融資成本	–	161	–	161
已宣派股息	–	–	28,519	28,519
其他	–	(388)	–	(388)
其他變動總額	–	(227)	28,519	28,292
於2023年12月31日	–	161	1,372	1,533

**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**22 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)****(d) 非現金交易**

於2023年，本集團的貿易應收款項人民幣2,485,000元被收取若干物業開發商的物業所抵銷。

**23 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
	<b>404,595</b>	<b>368,317</b>

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
	<b>142,500</b>	<b>130,779</b>

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 24 綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表的即期稅項指：

	2023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	7,046	16,963
扣除自損益(附註7)	23,240	17,912
年內付款	(19,169)	(27,821)
出售附屬公司的影響	(12)	(8)
於12月31日	11,105	7,046

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

綜合財務狀況表中已確認的遞延稅項資產/(負債)的組成部分及於年內的變動如下：

遞延稅項來自：	按公平值計入 損益計量的 金融資產及其他					總計 人民幣千元
	信貸虧損撥備 人民幣千元	金融資產重估 人民幣千元	或然代價重估 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	
於2022年1月1日	33,916	(151)	282	(274)	(8,417)	25,356
計入/(扣除自)損益	6,404	65	(1,795)	(24)	910	5,560
扣除自儲備	-	332	-	-	-	332
於2022年12月31日及2023年1月1日	40,320	246	(1,513)	(298)	(7,507)	31,248
計入/(扣除自)損益	4,371	(61)	(447)	10	910	4,783
扣除自儲備	-	(139)	-	-	-	(139)
出售附屬公司的影響	(7)	-	-	-	-	(7)
於2023年12月31日	44,684	46	(1,960)	(288)	(6,597)	35,885

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 24 綜合財務狀況表的所得稅(續)

## (b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

## (ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	44,730	38,807
綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(8,845)	(7,559)
	<b>35,885</b>	31,248

## (c) 未確認遞延稅項資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國	15,157	12,637

根據附註2(t)所載會計政策，本集團並無就累計稅務虧損人民幣15,157,000元(2022年：人民幣12,637,000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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
2023年	—	4,180
2024年	2,709	2,709
2025年	2,605	2,655
2026年	1,500	1,510
2027年	1,479	1,583
2028年	6,864	—
	<b>15,157</b>	12,637

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 24 綜合財務狀況表的所得稅(續)

#### (d) 未確認遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法及其實施條例，中國企業如派發於2008年1月1日後賺取的溢利予非中國企業居民時，除非按稅務條約或安排減免，其應收股息將按10%稅率徵收預扣稅。

就本集團中國附屬公司直至2023年12月31日的其他可分派儲備及保留盈利，於2023年12月31日並無確認遞延稅項負債，原因為本集團控制該等附屬公司的股息政策且其釐定於可預見未來分派該等利潤的機會不大。

### 25 或然代價

於2023年12月31日，或然代價如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
或然代價	30,546	32,334

或然代價是根據被收購方2021年以後三年的實際業績釐定的代價。或然代價於收購日按公平值計量，其後公平值變動於損益中確認。或然代價的公平值通過貼現現金流量估值法確定。基於當時未貼現的預期代價支付人民幣42,090,000元計算，或然代價於各收購日期的公平值總額為人民幣38,388,000元。

於2023年12月31日，基於未折現的預期支付代價人民幣30,810,000元，或然代價的公平值為人民幣30,546,000元。年內，基於2023年被收購方的不利結果以及未來一年的預測，對預期的代價支付進行了調整，因此或然代價公平值的變動確認溢利為人民幣1,788,000元。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 26 資本、儲備、股息及非控股權益

## (a) 權益組成部分的變動

本集團合併權益各組成部分的期初與期末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。下文載列本公司權益單獨組成部分於年初及年末的變動詳情：

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	僱員股份信託 人民幣千元	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
於2022年1月1日結餘		1	589,130	(7,093)	(26,124)	(35,112)	520,802
<b>2022年權益變動：</b>							
年內全面收益總額		-	-	-	42,690	(4,073)	38,617
就上一年度批准之股息	26(c)	-	(57,655)	691	-	-	(56,964)
轉撥		-	(33,190)	-	-	33,190	-
為股份獎勵計劃購買之股份		-	-	(6,572)	-	-	(6,572)
於2022年12月31日及 2023年1月1日結餘		<b>1</b>	<b>498,285</b>	<b>(12,974)</b>	<b>16,566</b>	<b>(5,995)</b>	<b>495,883</b>
<b>2023年權益變動：</b>							
年內全面收益總額		-	-	-	8,771	1,748	10,519
就上一年度批准之股息	26(c)	-	(26,798)	788	-	-	(26,010)
為股份獎勵計劃購買之股份		-	-	(8,219)	-	-	(8,219)
於2023年12月31日結餘		<b>1</b>	<b>471,487</b>	<b>(20,405)</b>	<b>25,337</b>	<b>(4,247)</b>	<b>472,173</b>

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

#### (b) 股本

##### 法定股本

本公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。根據於2020年9月25日及2020年10月22日通過及生效的本公司股東決議案，本公司的法定股本為50,000美元，分為250,000,000,000股每股票面值0.0000002美元的股份。

##### 已發行股本

	2023年		2022年	
	股份數目	人民幣元	股份數目	人民幣元
已發行及繳足的普通股：				
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日	1,000,000,000	1,381	1,000,000,000	1,381

於2022年11月21日，本公司(作為買方)與鉑願有限公司及景至有限公司(統稱為「賣方」)訂立股份轉讓協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)的800股已發行股份(佔目標公司已發行股本的8%)，總代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)。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股普通股作為代價股份的方式由本公司向賣方支付。截至2023年12月31日，收購事項尚未完成及作為代價股份的本公司264,000,000股普通股尚未發行予賣方。上述交易的最後截止日期為2024年6月30日。



**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**26 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)****(c) 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4.2港仙 (2022年：3.00港仙)	<b>38,061</b>	26,798

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3.00港仙 (2022年：6.77港仙)	<b>26,798</b>	57,655

**(d) 僱員股份信託**

於2021年5月10日，董事會決議針對合資格人士採納一項長期激勵計劃，以挽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。

設立僱員股份信託之目的乃為向合資格人士(包括本公司或其附屬公司的僱員及董事，以及為本公司或其附屬公司提供增值服務的顧問及代理人)授予股份。僱員股份信託由董事會及受託人管理，並由本集團的現金供款資助，用於在公開市場購買本公司股份，並入賬列為為僱員股份信託供款(一個股權組成部分)。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

#### (d) 僱員股份信託(續)

截至2023年12月31日止年度，本公司已委託受托人於香港聯合交易所有限公司購買如下股份：

年/月	已購回 股份數目	已付每股 最高價格 港元	已付每股 最低價格 港元	已付 總價格 人民幣千元
2023年1月1日	4,397,500	0.60	0.54	2,154
2023年5月	1,972,500	0.46	0.45	812
2023年6月	3,900,000	0.60	0.47	1,913
2023年7月	4,200,000	0.51	0.44	1,878
2023年12月	6,902,500	0.24	0.22	1,462
				8,219

僱員股份信託的受託人將在歸屬期將本公司股份過戶給員工。於2023年12月31日，本集團持有庫存股份40,122,500股(2022年：18,750,000.00股)，並無授出及歸屬股份。

#### (e) 儲備的性質及用途

##### (i) 股份溢價

股份溢價主要指代價與本公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

##### (ii) 資本儲備

資本儲備結餘為就本公司股份在聯交所上市前發生的共同控制下已收購公司、收購非控股權益及重組所支付的代價與實繳資本之差額的總和。

##### (iii) 法定盈餘儲備

就綜合財務報表而言，法定盈餘儲備指本集團旗下所有實體的法定盈餘儲備。

法定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。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

## (e) 儲備的性質及用途(續)

## (iii) 法定盈餘儲備(續)

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)。

## (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算中國內地以外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。儲備根據附註2(w)所載會計政策進行處理。

## (v) 公平值儲備

公平值儲備(不可轉回)包括報告期末所持有根據國際財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益計量的股本投資的公平值累計變動淨額(見附註2(g))。

## (f) 非控股權益(「非控股權益」)

下表載列有關山東上誠(其擁有重大非控股權益)的資料。以下呈列的財務資料概要為未計任何公司間抵銷前的金額。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非控股權益百分比	30%	30%
流動資產	107,206	73,562
非流動資產	14,272	15,469
流動負債	38,817	17,198
非流動負債	3,063	3,486
權益股東應佔資產淨值	78,770	68,547
非控股權益應佔資產淨值	828	(200)
非控股權益的賬面值	23,631	20,564
收益	155,505	133,648
年內溢利及全面收益總額	11,104	8,457
分配至非控股權益的溢利	3,067	2,567
已付非控股權益股息	-	-
經營活動所得/(所用)現金淨額	5,494	(9,035)
投資活動所得/(所用)現金淨額	-	(1,071)
融資活動所得現金淨額	-	51

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

#### (g) 資本管理

本集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務訂定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障本集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於整個報告期間，本集團的整體策略保持不變。

本集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及保障之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

本集團根據資本負債率(按計息借貸總額除以權益總額計算)監察資本，於2023年12月31日為零(2022年：零)。

本公司或其任何附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

### 27 財務風險管理及金融工具公平值

本集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及外幣風險上升。本集團亦面臨其於其他實體的股本投資產生的股價風險。本集團並無重大利率風險。

本集團面臨的該等風險及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項以及合約資產。本集團所承受的來自現金及現金等價物以及受限制現金的信貸風險有限，原因是對手方為本集團管理層認為信貸風險較低且具有良好信譽的銀行及金融機構。

就第三方合約產生的貿易應收款項及合約資產而言，本集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團擁有大量客戶，故並無集中的信貸風險。此外，本集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。本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報告期間的預期信貸虧損率。一般情況下，除本集團與若干物業開發商訂立若干協議以物業結算未償還應收款項外，本集團並無向客戶取得抵押品。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

## (a) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於2023年及2022年12月31日面臨第三方合約產生的貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	2023年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>第一物業</b>			
物業擁有人：			
1年內	20%	167,896	33,686
1年至2年	45%	67,410	30,313
2年至3年	58%	33,534	19,498
3年至4年	69%	19,895	13,718
4年至5年	80%	21,521	17,137
5年以上	92%	4,589	4,225
		<b>314,845</b>	<b>118,577</b>
<b>客戶及物業開發商的公共建築業務：</b>			
1年內	5%	93,997	5,087
1年至2年	13%	18,470	2,323
2年至3年	51%	16,690	8,487
3年至4年	68%	8,517	5,801
4年至5年	85%	867	734
		<b>138,541</b>	<b>22,432</b>
<b>第一人居</b>			
1年內	28%	7,814	2,155
1年至2年	32%	2,602	832
2年至3年	59%	8,577	5,079
3年至4年	43%	3,469	1,475
4年至5年	83%	6,036	5,039
		<b>28,498</b>	<b>14,580</b>

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

	2022年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>第一物業</b>			
物業擁有人：			
1年內	18%	142,306	24,989
1年至2年	50%	52,272	26,062
2年至3年	59%	25,971	15,416
3年至4年	71%	23,965	17,015
4年至5年	83%	8,932	7,414
5年以上	100%	8,562	8,562
		262,008	99,458
<b>客戶及物業開發商的公共建築業務：</b>			
1年內	1%	116,978	1,366
1年至2年	24%	15,911	3,785
2年至3年	66%	5,544	3,643
3年至4年	91%	1,513	1,374
		139,946	10,168
<b>第一人居</b>			
1年內	15%	3,823	584
1年至2年	20%	8,450	1,696
2年至3年	56%	4,226	2,364
3年至4年	100%	6,216	6,216
		22,715	10,860

上述資料為本集團於2023年12月31日面臨第三方合約產生的貿易應收款項及合約資產的最大信貸風險，並無計及已抵押的抵押品或其他信貸增級。本集團已與若干物業發展商訂立協議，以物業或使用權結算未償還應收款項。本集團認為，根據該等物業及使用權的估計賬面值人民幣2,626,000元，貿易應收款項產生的信貸風險因持作抵押品的物業或使用權或其他信貸增級而大幅降低。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

預期虧損率乃基於過去五年的實際虧損經驗。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預期年期的經濟狀況以及已抵押的抵押品或其他信貸增級的意見之間的差異。

由於宏觀經濟環境及房地產行業環境等多種因素的不利影響，本集團關聯方自2021年10月以來遭遇流動性問題。貿易應收款項及關聯方合約產生的合約資產虧損撥備由具有預期信貸虧損計算經驗的獨立專業公司 Vincorn Group Holdings Limited 進行計算。

下表列示有關釐定關聯方合約產生的貿易應收款項及合約資產的預期虧損率的資料。

	2023年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
來自關聯方的貿易應收款項	38.75%	184,346	71,434
關聯方合約產生的合約資產	39.89%	3,740	1,492
		188,086	72,926
	2022年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
來自關聯方的貿易應收款項	36.88%	178,393	65,792
關聯方合約產生的合約資產	36.88%	28,764	10,608
		207,157	76,400

上述資料為本集團於2023年12月31日面臨關聯方合約產生的貿易應收款項及合約資產的最大信貸風險，並無計及已抵押的抵押品或其他信貸增級。本集團已與關聯方訂立協議，以物業或使用權結算未償還應收款項。本集團認為，根據該等物業及使用權的估計賬面值人民幣14,633,000元，貿易應收款項產生的信貸風險因持作抵押品的物業或使用權或其他信貸增級而大幅降低。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

預期損失率根據歷史市場數據得出的不良債務加權平均回收率估計，並已根據行業特定資料以及收集歷史數據期間的經濟狀況與當前狀況以及已抵押的抵押品或其他信貸增級之間的差異予以調整。本集團將企業景氣指數及房地產行業企業景氣指數確定為最相關的因素，並根據該等因素的預期變化相應調整歷史市場數據得出的不良債務加權平均回收率。

#### (b) 流動性風險

本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。本集團的政策為定期監控流動資金需求並遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主主要金融機構取得充足承諾貸款額，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示本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)以及本集團須支付的最早日期得出。

	2023年					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	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	404,595	-	-	-	404,595	404,595
或然代價	30,810	-	-	-	30,810	30,546
	435,405	-	-	-	435,405	435,141



## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

## (b) 流動性風險(續)

	2022年					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	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	368,317	-	-	-	368,317	368,317
或然代價	11,734	21,966	-	-	33,700	32,334
	380,051	21,966	-	-	402,017	400,651

## (c) 利率風險

本集團目前並無任何計息借款，因此於2023年及2022年12月31日並無重大利率波動風險。因此，並無呈列敏感度分析。

## (d) 貨幣風險

本集團主要因為以不屬於本集團實體各自貨幣計值的買賣而面臨外匯風險。本公司、英屬處女群島附屬公司及香港附屬公司的功能貨幣均為港元。其業務主要以港元進行。

本集團的中國附屬公司的功能貨幣為人民幣，其業務主要以人民幣進行。故本集團認為貨幣風險極小。

## (e) 公平值計量

## (i) 按公平值計量的金融資產及負債

## 公平值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三層公平值計量層級歸類。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (e) 公平值計量(續)

##### (i) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

##### 公平值層級(續)

於報告期間，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策為公平值層級內各層級之間出現轉移的期間於各報告期末確認有關變動。

	於12月31日	於2023年12月31日的		
	的公平值	公平值計量分類至		
	2023年	第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>資產：</b>				
— 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回)	4,718	—	—	4,718
— 按公平值計入損益計量的金融資產	56,067	—	56,067	—
<b>負債：</b>				
— 或然代價	30,546	—	—	30,546

	於12月31日	於2022年12月31日的		
	的公平值	公平值計量分類至		
	2022年	第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>資產：</b>				
— 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回)	4,165	—	—	4,165
— 按公平值計入損益計量的金融資產	107,620	—	107,620	—
<b>負債：</b>				
— 或然代價	32,334	—	—	32,334

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

## (e) 公平值計量(續)

## (i) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

## 用於第二層級公平值計量的估值方法及輸入數據

按公平值計入損益計量的金融資產的公平值乃根據本集團於各報告期末因贖回金融資產而收取的估計金額釐定。估計可贖回金額乃根據最近期交易價格或金融機構公佈的每日報價計算。

## 有關第三層級公平值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	加權平均
權益工具	市場可資比較公司	缺乏市場流動性的貼現	31.4% (2022年：42%) 人民幣30,810,000元
或然代價	貼現現金流量估值法	預期付款，貼現率	3.45% (2022年： 人民幣33,700,000元 3.65%)

權益工具的公平值採用可比較上市公司的每筆銷售的企業價值釐定，並就缺乏市場流動性之貼現作出調整。公平值計量與缺乏市場流動性之貼現呈負相關。於2023年12月31日，假設其他所有變量保持不變，估計倘缺乏市場流通性之折現減少／增加1%，則本集團之其他全面收益增加／減少人民幣68,000元(2022年：人民幣72,000元)。

與企業合併相關的或然代價的公平值於考慮預期付款而釐定，使用風險調整貼現率貼現至現值。於2023年12月31日，假設所有其他變量保持不變，估計貼現率減少／增加0.1%將令本集團的溢利減少／增加人民幣27,000元(2022年：人民幣26,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (e) 公平值計量(續)

##### (i) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

該等第三層公平值計量之結餘於期內變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
股本證券：		
於1月1日	4,165	5,493
期內於其他全面收益確認的未變現虧損淨額	553	(1,328)
於12月31日	4,718	4,165
或然代價：		
於1月1日	32,334	39,514
期內於損益確認的公平值變動	(1,788)	(7,180)
於12月31日	30,546	32,334
期內計入於報告期間末持有資產及負債之損益及 其他全面收益的總收益或虧損	2,341	5,852

本集團持有作戰略用途的股本證券重新計量產生之任何收益或虧損於其他全面收益中的公平值儲備(不可撥回)確認。出售該等股本證券時，於其他全面收益中之累計金額直接轉撥至保留盈利。

因重新計量或然代價而產生的收益/虧損於綜合損益表的「其他收入淨額」項目中呈列。

##### (ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2023年12月31日，本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。

**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**28 或然資產及負債**

於2023年12月31日，本集團無任何重大或然負債(2022年：無)。

**29 直接及最終控制方**

於2023年12月31日，董事認為本集團的最終控制方為張雷先生，連同張鵬先生作為一致行動集團。

於2023年12月31日，董事認為本集團的直接母公司為世家集團控股有限公司。該實體並無編製財務報表供公眾使用。

**30 重大關聯方交易****(a) 主要管理層人員薪酬**

本集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的本公司董事及附註9所披露的若干最高薪僱員支付的金額)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	5,361	4,636
離職後福利	222	220
	<b>5,583</b>	4,856

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(a))。

**(b) 重大關聯方交易**

於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方交易性質	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>提供物業管理服務及其他服務</b>		
— 張雷先生控制的公司	9,976	36,903
— 張鵬先生控制的公司	5,094	5,988
— 張雷先生共同控制的公司	10,474	25,521
<b>獲取服務</b>		
— 張雷先生控制的公司	446	814
— 張鵬先生控制的一間公司	6,743	4,630

## 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 30 重大關聯方交易(續)

#### (c) 與關聯方的結餘

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>應收下列各方款項：</b>			
— 張雷先生控制的公司		123,575	122,961
— 張鵬先生控制的公司		8,543	5,300
— 張雷先生共同控制的公司		52,228	50,132
	(i)、(ii)	184,346	178,393
<b>應付下列各方款項：</b>			
— 張雷先生控制的公司		4,812	4,218
— 張鵬先生控制的公司		8,999	8,893
— 張雷先生共同控制的公司		141	—
	(i)	13,952	13,111
<b>合約資產：</b>			
— 張雷先生控制的公司		3,740	11,320
— 張雷先生共同控制的公司		—	17,444
	(iii)	3,740	28,764
<b>合約負債：</b>			
— 張雷先生控制的公司		6,964	4,887
— 張鵬先生控制的公司		384	181
— 張雷先生共同控制的公司		—	20
		7,348	5,088

**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**30 重大關聯方交易(續)****(c) 與關聯方的結餘(續)**

附註：

- (i) 應收／應付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息，惟應付一間由張鵬先生控制的公司的結餘人民幣3,608,000元(2022年12月31日：人民幣5,750,000元，按4.35%年利率計息)除外。
- (ii) 與該等關聯方的未償付結餘為貿易結餘，計入「貿易及其他應收款項」(附註21)，於2023年12月31日就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣71,434,000元(2022年：人民幣65,792,000元)(附註27(a))。
- (iii) 與該等關聯方的未償還結餘計入「合約資產」(附註20(a))，並於2023年12月31日就該等款項計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣1,492,000元(2022年：人民幣10,608,000元)(附註27(a))。

**(d) 上市規則有關關連交易的適用性**

除因低於第14A.76(1)條的最低豁免水平而獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定的該等交易外，附註30(b)所載若干關聯方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章規定的披露載於董事會報告的關連交易一節。

**綜合財務報表附註**

截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**31 公司層面的財務狀況表**

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
應收附屬公司款項		341,973	311,361
於一間附屬公司的投資		1	1
		<b>341,974</b>	311,362
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		5,955	11,826
現金及現金等價物		124,255	172,706
		<b>130,210</b>	184,532
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		11	11
		<b>472,173</b>	495,883
<b>資產淨值</b>			
資本及儲備	26		
股本		1	1
儲備		472,172	495,882
		<b>472,173</b>	495,883

已於2024年3月26日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事

朱莉  
董事



**綜合財務報表附註**截至2023年12月31日止年度  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)**32 截至2023年12月31日止年度已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響**

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈截至2023年12月31日止年度尚未生效的多項新訂或經修訂準則，並無於該等財務報表內採納。該等變動包括可能與本集團有關之以下各項。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>財務報表之呈列：將負債分類為流動或非流動</i> (「2020年修訂本」)	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>財務報表之呈列：附帶契諾的非流動負債</i> (「2022年修訂本」)	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>租賃：售後租回的租賃負債</i>	2024年1月1日
國際會計準則第7號(修訂本)， <i>現金流量表及國際財務報告準則第7號， 金融工具：披露：供應商融資安排</i>	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)， <i>匯率變動的影響：缺乏可兌換性</i>	2025年1月1日

本集團正在評估該等變動預期在初始應用期間產生的影響。本集團目前得出結論，採納該等準則不太可能對綜合財務報表造成重大影響。

**33 報告期後重大事項**

於2024年1月31日，本集團訂立股權轉讓協議，無償收購大連世航建設工程有限公司(「大連世航」)51%的股權，並以現金向大連世航出資人民幣5,100,000元，佔其註冊資本的51%。

## 釋義

「股東週年大會」	指	本公司將於2024年6月20日(星期四)舉行的股東週年大會；
「安徽當代置業」	指	安徽當代萬國府置業有限公司，為一間於中國成立之有限公司，且為當代置業之非全資附屬公司；
「組織章程細則」	指	本公司於2020年9月25日採納的組織章程細則(經不時修訂)；
「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「核數師」	指	本公司核數師；
「董事會」	指	本公司董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「雪松集團」	指	雪松集團管理有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載企業管治守則；
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外及僅就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。「中國的」應據此解釋；
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經不時修訂或補充或以其他方式修改)；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「本公司」、「公司」或「第一服务控股」	指	第一服务控股有限公司，為一間於2020年1月20日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，除文義另有所指外，包括其所有附屬公司，或如文義指其成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，則指其現有附屬公司；
「董事」或「我們的董事」	指	本公司董事；

## 釋義

「第一資產」	指	第一摩碼資產管理(北京)有限公司，為一間於2002年9月20日於中國註冊成立的有限公司；
「第一人居」	指	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)，為一間於2014年12月3日於中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司；
「第一摩碼體育文化」	指	第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司，為一間於2002年11月21日在中國成立的有限責任公司，其由董事長兼非執行董事張鵬先生直接及間接擁有50.59%權益，及由非執行董事龍晗先生直接及間接擁有13.03%權益；
「第一物業」	指	第一物業服務(北京)有限公司(前稱第一物業(北京)股份有限公司)，為一間於1999年12月6日於中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；
「總建築面積」	指	總建築面積；
「全球發售」	指	股份在香港公開發售及國際發售；
「世家集團」	指	世家集團控股有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「本集團」或「我們」	指	本公司、其不時的附屬公司，或按文義所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指於相關時間視如本公司附屬公司的該等附屬公司或該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務；
「皓峰」	指	皓峰投資有限公司，為一間於2019年12月18日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「港元」或「港仙」	指	分別為港元及港仙，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

## 釋義

「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，並非我們的關連人士或我們關連人士的聯繫人(定義見上市規則)的人士或公司及其各自最終實益擁有人；
「上市」	指	股份於聯交所主板上市；
「上市日期」	指	股份於聯交所上市及股份獲批准於聯交所開始買賣之日，即2020年10月22日；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充；
「刘培庆管理」	指	刘培庆管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「龙哈管理」	指	龙哈管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與之並行運作；
「組織章程大綱及細則」	指	本公司於2020年9月25日採納的組織章程大綱及細則(經不時修訂)；
「標準守則」	指	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；
「當代置業」	指	當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)，為一間於2006年6月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於聯交所主板上市；
「當代置業集團」	指	當代置業及其附屬公司；
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部；

「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，為中國公眾公司股份交易的場外交易系統；
「提名委員會」	指	本公司提名委員會；
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程；
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「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；
「上誠物業」	指	山東上誠物業服務有限公司，為一間於2005年5月27日根據中國法律成立的有限責任公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000002美元的普通股；
「股份獎勵計劃」	指	由董事會於2021年5月10日採納的股份獎勵計劃；
「購股權計劃」	指	根據股東於2020年9月25日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「威海上誠」	指	威海上誠信息諮詢有限公司，為一間於2021年1月26日根據中國法律成立的有限責任公司；及
「%」	指	百分比。

於本年報內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。