

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

2022



目 錄

2	公司資料
4	公司簡介
5	五年財務概要
6	2022年大事紀要及榮譽
13	董事長報告
16	管理層討論與分析
29	董事及高級管理層
36	企業管治報告
53	董事會報告
79	獨立核數師報告
85	綜合損益及其他全面收益表
87	綜合財務狀況表
89	綜合權益變動表
91	綜合現金流量表
93	綜合財務報表附註
167	釋義

董事會

執行董事

劉培慶先生
賈岩先生
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
程鵬先生
陳晟先生(自2022年3月30日起獲委任)
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

公司秘書

司徒嘉怡女士
(ACG, HKACG)

授權代表

劉培慶先生
司徒嘉怡女士

審核委員會

孫靜女士(主席)
程鵬先生
陳晟先生(自2022年3月30日起獲委任)
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

薪酬委員會

程鵬先生(主席)
張鵬先生
孫靜女士(自2022年3月30日起獲委任)
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

提名委員會

張鵬先生(主席)
程鵬先生
陳晟先生(自2022年3月30日起獲委任)
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

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

第一服务控股 (2107.HK) 概述

第一服务控股，1999年於北京創立，並於2020年10月22日在聯交所主板上市，股份代號：2107，是一家集物業服務、社區運營服務、建築科技諮詢和產品研發、能源站運維為一體的綠色服務企業，定位於綠色科技+全生活場景產業家園運營商，致力於為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體驗。

第一服务控股佈局覆蓋中國大中城市，業態涉及住宅、別墅、辦公樓、醫院、高校、產業園區等。第一服务控股擁有國家級高新技術企業證書，擁有建設部頒發的一級物業服務資質，為中國物業管理協會理事單位，憑藉企業綜合管理實力和綠色科技品牌優勢，位列中國物業企業百強榜，2022年榮膺中國物業服務力百強企業、客戶滿意度模範企業及美好服務力企業。

五年財務概要

簡明綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	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	2018年 人民幣千元
收益	1,122,272	1,119,869	775,367	624,679	495,531
除所得稅前溢利	62,896	39,292	121,672	106,884	72,186
年內溢利	50,544	33,609	99,603	83,862	52,941
年內全面收益總額	64,524	24,832	96,040	83,862	52,941

簡明綜合財務狀況表

	截至12月31日止年度				
	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	2018年 人民幣千元
資產					
非流動資產	299,484	288,423	51,589	50,361	124,206
流動資產	1,069,825	1,069,451	1,162,165	669,878	553,521
資產總值	1,369,309	1,357,874	1,213,754	720,239	677,727
權益及負債					
本公司權益擁有人應佔權益	629,280	637,478	652,857	243,115	317,712
權益總額	674,407	673,520	673,415	276,708	343,977
非流動負債	28,214	42,544	995	566	–
流動負債	666,688	641,810	539,344	442,965	333,750
負債總額	694,902	684,354	540,339	443,531	333,750
權益及負債總額	1,369,309	1,357,874	1,213,754	720,239	677,727

2022年大事紀要及榮譽

同心聚力 穩健前行

2022年，本集團加大外拓與提升質量管理並舉，實現穩健發展。截至2022年12月31日，第一服务在管總建築面積約為51.4百萬平方米，合約面積約為71.0百萬平方米，於中國覆蓋25個省級行政區域的105個城市。

榮譽在肩 踔厲奮發

2022年，克而瑞物管與上海易居房地產研究院將我們評選為「2022物業服務力百強企業」。

2022年，億翰智庫將我們評選為「2022中國物業客戶滿意度模範企業」、「2022中國物業最佳僱主企業」、「2022中國物業企業組織力TOP20」、「2022中國物企超級服務力TOP33」。

在2022年經濟觀察報主辦的「2022藍籌物業百強峰會」，我們榮獲「美好服務力企業」稱號。



2022年大事紀要及榮譽

品質築底 美好服務

2022年度，我們持續匠心經營，物業服務品質築底，多個項目獲業主和政府認可，榮獲多項榮譽，遍及西北、華中、華北等區域。

北京當代MOMA服務中心榮獲「2022中國住宅物業服務標桿項目」稱號。

仙桃滿庭春MOMA服務中心榮獲湖北省「美好家園小區」稱號。

長沙濱江滿庭春MOMA服務中心榮獲湖南省「五星級物業服務項目」稱號。

黃石滿堂悅MOMA服務中心榮獲「黃石市物業服務五星級企業」稱號。

益陽大漢龍雲台服務中心榮獲「益陽市園林式居住區」稱號。

北京滿庭青雲服務中心榮獲海澱區「優秀物業服務企業」稱號。



2022年大事紀要及榮譽

專精技術 綠色人居

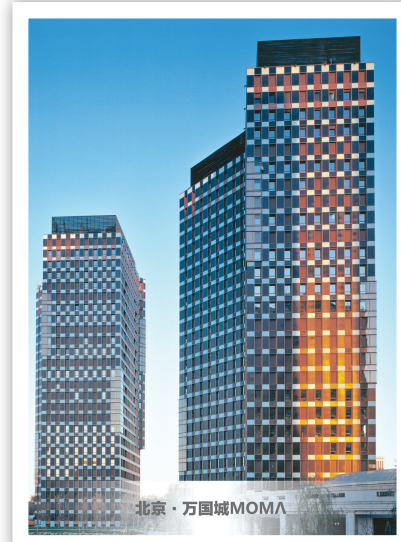
我們榮獲北京市「專精特新」中小企業認證。

我們榮獲安徽省「高新技術企業」認證。

我們成為中國質量檢驗協會人居環境質量專業委員會理事單位。

我們的南京萬國府MOMA服務中心榮獲南京市「節水型小區」稱號。

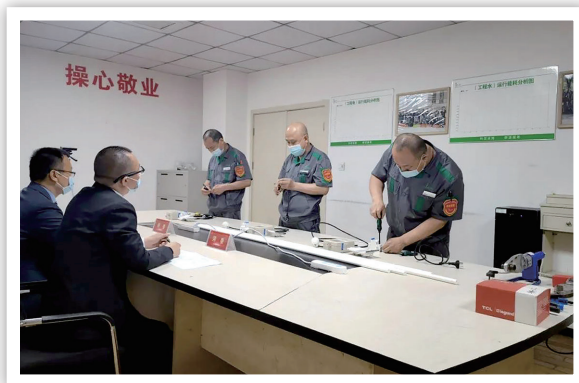
我們的北京萬國城MOMA項目榮獲「2022年度北京市用能單位節能技改工程節能獎」，並作為典型優秀案例入選中國生態環境部宣傳教育中心與大道應對氣候變化促進中心(C Team)聯合發佈的《2022企業氣候行動案例集》，憑借在能源站建設與綠色節能運營方面的豐富實踐經驗，通過投資、改造、調試、運營老社區的製冷設備系統，在提高能源使用效率的基礎上，實現了自控系統的智能化和數字化。項目推廣性強，為建築節能和行業碳中和提供了實踐經驗。



2022年大事紀要及榮譽

精益求精 星火燎原

2022年，我們開展風禾讀書會、項目經理星雲營、人力風禾特訓營、科技設施專業星光營、客戶服務專業星火營、星秀營等覆蓋管理層至新職員的培訓共計87場，升級專業課程、聚焦苦練內功、夯實基礎、傳承智業文化，反覆打磨服務品質，鑄造職員精益求精的工匠精神。



2022年大事紀要及榮譽

以客為心 公益社會

2022年，我們繼續配合政府落實疫情防控工作，守住社區防疫最後一道關，全年開展園區消殺138,700次、電梯消殺3,473,340次，公益理髮、健康義診等便民活動536場。在疫情期間，各服務中心為業主免費提供退燒藥、抗原盒、口罩、消毒酒精等抗疫物資，用行動踐行社會責任。

我們堅持開展「關愛獨居老人」、「無人冰箱讓愛傳遞」等公益活動並延伸至各地多個項目，2022年全年開展相關活動近500次。



2022年大事紀要及榮譽

紅色物業 共克時艱

第一服务積極踐行「紅色物業」機制，堅持黨建引領和諧社區，配合政府積極參與社區治理。

南昌當代MOMA新城服務中心榮獲南昌市「物業服務行業新型肺炎疫情防控優秀項目」稱號。

威海望海名居服務中心榮獲威海市「紅色物業疫情防控物業項目三等獎」。

濟南龍泉花園服務中心獲授「抗疫先鋒志願團隊」稱號。

威海文登峰山御園服務中心獲評「抗擊新冠先進團體組織」稱號。

青島金日家園服務中心獲評「支持社區發展二等獎」。



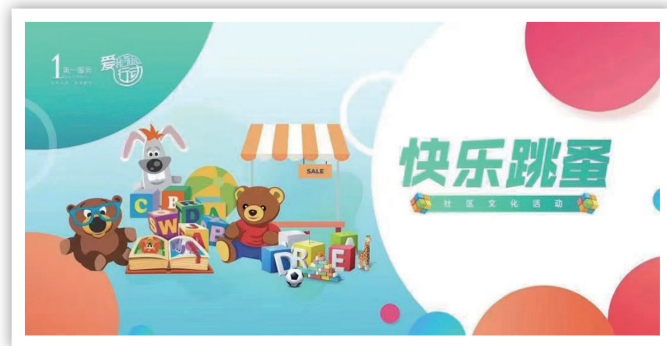
2022年大事紀要及榮譽

溫情家園 暖心生活

2022年，第一服务全國各項目共舉辦569場社區文化主題活動，通過全新的社區氛圍營造、主題活動策劃、業主互動形式創新以及團圓概念情感的輸出，展現出蓬勃向上的生活風貌、溫馨和諧的物業服務氛圍、科技便利的社區環境、擔當敢為的大物業責任。

2022年，我們開展社區「鄰里節」、「童心向黨·紅色傳承」、「暑期童學蒼」、「綠跑運動」、「快樂跳蚤」等活動，創造高品質的社區文化生活，回歸服務本質，夯實基礎服務。

2022年，我們共收到了436面錦旗，記錄着項目職員與業主之間的暖心故事，點點微光能化作漫天星火，匯聚成燎原之力。物業無小事，細微見真情，我們以責任回饋信任，用真心踐行初心。



董事長報告

各位夥伴：

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

2022年回顧

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

深扎科技創新，助力綠色節能

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

深挖精緻服務，夯實品質提升

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

深耕核心城市，打造標桿項目

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

深化智慧賦能，探索數字治理

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

2023年展望

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

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

規模擴張與品質提升並舉

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

傳統業務與城市服務協同

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

董事長報告

科技研發與落地應用同步

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

管理創新與人效提升共進

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

致謝

董事會謹此衷心感謝本公司股東、客戶及供應商的持續支持及信任。董事會亦謹此感謝全體職員及管理團隊以彼等專業素質、誠信原則及恪盡職守落實本集團策略。

董事長

張鵬

2023年3月29日

管理層討論與分析

概覽

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

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

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

收益

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

物業管理服務

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

管理層討論與分析

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總建築面積／在管總建築面積明細：

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

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

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

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

管理層討論與分析

附註：

- (1) 當代置業集團指當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)及其附屬公司。
- (2) 包括來自控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團有限公司、第一摩碼資產管理(北京)有限公司及極地控股有限公司以及彼等各自的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)獲取的項目。

綠色人居解決方案

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

下表載列於所示期間按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

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

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

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

下表載列於所示期間按服務類型劃分的增值服務收益：

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

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

銷售成本

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

管理層討論與分析

毛利及毛利率

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

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

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

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

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

其他收入淨額

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

銷售開支

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

行政開支

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

管理層討論與分析

貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損

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

所得稅

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

年內溢利

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

貿易及其他應收款項

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

貿易及其他應付款項

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

商譽

截至2022年12月31日，商譽為人民幣181.7百萬元，來自2021年3月的大連亞航物業管理有限公司(「大連亞航」)及青島洛航企業管理有限公司(「青島洛航」)收購事項，預期通過整合收購公司至本集團現有物業管理業務，產生協同效力和效益，預期將幫助本集團在中國更為高效、有效地競爭。

管理層討論與分析

或然代價

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

資本架構

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

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

流動資金、資本資源及資本負債率

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

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

資本開支

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

管理層討論與分析

債務

銀行貸款

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

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

或然負債

截至2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債、擔保或本集團任何成員公司並無牽涉懸而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。

末期股息

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

資產抵押

截至2022年12月31日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

報告期後重大事項

於2022年12月31日之後並無可能對本集團截至本年報日期的經營及財務表現造成重大影響的重大事項。

外匯風險與對沖

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

管理層討論與分析

重大收購事項及未來重大投資計劃

於2022年11月21日(交易時段後)，本公司作為買方(「買方」)與鉑願有限公司(「鉑願」)及景至有限公司(「景至」)(統稱為「賣方」)訂立股份轉讓協議，據此，買方已有條件同意收購，及賣方已有條件同意出售世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)的800股已發行股份(相當於目標公司已發行股本的8%)，總代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)(「收購事項」)。代價將通過本公司根據特別授權按發行價每股本公司代價股份0.68港元向賣方發行及配發合共264,000,000股本公司普通股份為代價股份的方式予以支付，其中(i)158,400,000股本公司代價股份將發行及配發予鉑願，及(ii)105,600,000股代價股份將發行及配發予景至。詳情請參閱本公司日期為2022年11月21日、2022年12月30日及2023年3月30日的公告。截至本年報日期，收購事項尚未完成及264,000,000股本公司普通股份為代價股份尚未發行予賣方。

除上文所披露者外，本集團於截至2022年12月31日止年度並無附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購及出售事項。此外，除招股章程中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購重大資本資產或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

股東週年大會

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

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2023年6月15日(星期四)至2023年6月20日(星期二)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2023年6月20日(星期二)。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2023年6月14日(星期三)下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2023年7月3日(星期一)至2023年7月5日(星期三)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2023年7月5日(星期三)。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2023年6月30日(星期五)下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

管理層討論與分析

公司資料

本公司於2020年1月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份於2020年10月22日於聯交所主板上市。

僱員

截至2022年12月31日，我們共有5,430名僱員，所有僱員均在中國。

我們的成功取決於我們吸引、挽留和激勵符合資格人員的能力。我們僱員的薪酬待遇一般包括薪金及酌情花紅。我們按資歷及年資等因素釐定僱員薪酬。僱員亦可獲得福利，包括醫療、退休福利、工傷保險及其他雜項福利。我們向僱員作出強制性社保基金供款，以提供退休、醫療、工傷、生育及失業福利。

我們相信，僱員的長期可持續發展乃本集團業績長期增長的重要因素。我們實施(i)「匠才生」招聘培養計劃招聘本科及以上的應屆畢業生，從而為本公司提供長期核心人才庫；(ii)「將才計劃」，從外部尋找並引進成熟的業務及管理人才；(iii)「星光培訓計劃」，保證為內部員工晉升提供系統的培訓；(iv)「星級評定計劃」，構建分化薪金機制，以吸引外部人才，挽留內部傑出職員；及(v)「長征計劃」，專注於僱員的長期成長，包括營造合規化敬業度的環境、關注核心人才的活力、成立僱員關懷小組及績效指導小組以開展僱員關懷及績效輔導，組織溫度沉澱服務文化、完善內部人才流動機制，並設計與績效有關聯的價值評價機制及激勵問責制度。我們還啟動「風禾計劃」，高度重視本公司高級管理人員和執行人員的自我提升，為本公司管理層打下紮實基礎，以此維持本公司快速、健康發展。此外，我們已採納一項激勵合資格僱員的購股權計劃(定義見下文)及挽留合資格人士的股份獎勵計劃(定義見下文)。

所得款項用途

本公司於2020年10月22日在聯交所上市。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，已經及建議根據(i)招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及(ii)本公司日期為2022年6月10日有關所得款項用途變動的公告所載的所得款項擬定用途使用。

管理層討論與分析

下表載列截至2022年12月31日全球發售⁽¹⁾所得款項淨額用途的情況：

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

管理層討論與分析

附註：

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

新冠疫情再爆發的影響

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

購股權計劃

購股權計劃由股東於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7年8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%。

管理層討論與分析

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2022年12月31日，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權，因此並無購股權獲行使、註銷或失效。因此，根據購股權計劃可予發行的股份總數為100,000,000股，佔截至本年報日期本公司已發行股份總數的10%。

股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納的股份獎勵計劃，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8年。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2022年12月31日止年度，概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2022年12月31日，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有18,750,000股股份。

截至2022年1月1日及2022年12月31日，根據購股權計劃及股份獎勵計劃可供進一步授出的新股份總數為100,000,000股，分別佔本公司截至2022年1月1日及2022年12月31日已發行股本的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數目而發行任何新股份。截至2022年12月31日，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的可供授出的所有股份。雪松集團於截至本年報日期不再持有任何股份。

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，40歲，為執行董事、聯席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於2020年5月19日調任為執行董事。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17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。

賈岩先生，49歲，為執行董事兼聯席首席執行官。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日調任為執行董事。賈先生主要負責規劃及執行本集團的主要決策以及監督本集團綠色人居解決方案業務的管理及日常營運。

董事及高級管理層

賈先生在工程、建築、能源及房地產行業擁有逾26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
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	副總經理	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。彼自2017年5月25日起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。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。

董事及高級管理層

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。賈先生曾擔任中國建築節能協會被動式超低能耗綠色建築創新聯盟副理事長至2017年12月31日。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。

金純剛先生，45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17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。

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。金先生自2021年7月起擔任山西省愛國擁軍促進會副秘書長。

朱莉女士，45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15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。

董事及高級管理層

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(「**新三板**」)掛牌的第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(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。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司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，48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21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(中國)有限公司(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(中國)有限公司的執行董事兼總裁，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(中國)有限公司的董事會主席。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。於2017年3月31日至2022年8月17日，張先生擔任第一人居的董事長兼非執行董事，負責該公司的戰略規劃。自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。自2021年7月22日起，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2016年12月19日至2021年11月30日及自2017年12月28日起至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發展(北京)股份有限公司(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。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司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。

董事及高級管理層

龍哈先生，35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13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10月1日起，龍先生擔任北京綠建動力商業運營管理有限公司的副總經理，該公司主要從事專業承包、企業管理及設備維修，龍先生負責該公司的日常運營及管理以及執行管理決策。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。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發展(北京)股份有限公司(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。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司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。

獨立非執行董事

程鵬先生，49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12年經驗。自2011年7月起，彼為北京林業大學經濟管理學院物業管理系副教授，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。彼現亦為中國物業管理協會產學研專業委員會副主任委員。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。

董事及高級管理層

孫靜女士，45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22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。

陳晟先生，50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)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。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

李慶昌先生，45歲，於2020年1月20日獲委任為副總經理。李先生負責管理本集團物業管理業務的併購交易，包括開展談判、進行估值及設計交易架構。

李先生在物業管理行業擁有逾19年經驗。於2004年1月至2006年2月，李先生就職於北京僑樂物業管理服務有限公司，該公司主要從事物業管理服務。於2006年3月至2007年2月，李先生擔任北京陽光壹佰物業服務有限公司的客服經理，該公司主要從事物業管理服務，彼負責顧客關係管理。自2009年7月6日起，李先生獲委任為第一物業的副總經理，負責第一物業的併購交易。李先生亦於本公司的其他多家附屬公司持有董事職務及其他職位。

董事及高級管理層

李先生通過夜校於2003年7月在中國獲得首都經濟貿易大學房地產經營管理大專學歷。李先生於2011年5月11日於中國自北京市人力資源和社會保障局獲得物業管理師資格證書。李先生於2017年11月於中國自中國職業經理人協會獲得2017年度優秀物業經理人證書。李先生自中國北京市住房和城鄉建設委員會取得北京市物業項目負責人證書，有效期為2011年3月至2017年12月。

牛嬌女士，43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16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。於2017年5月25日至2019年12月18日，牛女士亦擔任第一人居的監事，負責審核第一人居的財務報表及報告並監督第一人居董事及高級管理層的表現。

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

司徒嘉怡女士獲委任為我們的公司秘書，自上市起生效。司徒女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。彼於2004年11月自香港理工大學取得語文及商業文學士學位，並於2012年7月自香港城市大學取得專業會計與企業管治理學碩士學位。司徒女士於公司秘書領域擁有逾13年的經驗。彼任職於達盟香港有限公司上市服務部，負責向上市公司客戶提供公司秘書及合規服務。

董事會欣然呈列本公司截至2022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2022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

為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體驗

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4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
賈岩先生
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
程鵬先生
陳晟先生(於2022年3月30日獲委任)

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

於截至2022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，董事會由九名成員組成，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，並且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、暖通與空調工程、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35至50歲之間。考慮到我們的現有業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

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，在董事會九名成員，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22.2%，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2022年12月31日，我們共有5,430名僱員，男性僱員佔比57.37%，女性僱員佔比42.63%。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2022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)、重大財務數據、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報告、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報告、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2022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/C/D
賈岩先生	A/B/C/D
金純剛先生	A/B/C/D
朱莉女士	A/B/C/D
張鵬先生	A/B/C/D
龍哈先生	A/B/C/D
孫靜女士	A/B/C/D
程鵬先生	A/B/C/D
陳晟先生 ¹	A/B/C/D
朱彩清女士 ²	A/B

¹ 陳晟先生於2022年3月30日獲委任為獨立非執行董事。

² 朱彩清女士於2022年3月30日辭任獨立非執行董事。

附註：

- A: 出席研討會及／或會議及／或論壇及／或簡報會
- B: 於研討會及／或會議及／或論壇致辭
- C: 參加律師所提供的培訓、與公司業務有關的培訓
- D: 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，劉培慶先生及賈岩先生為聯席首席執行官，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，聯席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，併合資格重選連任。

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2022年12月31日止年度內，董事會曾舉行7次董事會會議，並召開2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	出席會議次數／ 應出席會議次數
劉培慶先生	7/7
賈岩先生	6/7
金純剛先生	7/7
朱莉女士	7/7
張鵬先生	5/7
龍哈先生	5/7
孫靜女士	7/7
程鵬先生	7/7
陳晟先生 ¹	6/6
朱彩清女士 ²	1/1

¹ 陳晟先生於2022年3月30日獲委任為獨立非執行董事。

² 朱彩清女士於2022年3月30日辭任獨立非執行董事。

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2022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）、財務數據、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2022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，以及檢討本公司的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2022年12月31日止年度內，審核委員會舉行2次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	出席會議次數／ 應出席會議次數
孫靜女士	2/2
程鵬先生	2/2
陳晟先生 ¹	1/1
朱彩清女士 ²	1/1

¹ 陳晟先生於2022年3月30日獲委任為審核委員會成員。

² 朱彩清女士於2022年3月30日辭任審核委員會成員。

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2022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2022年6月30日止六個月之中期業績而發出之報告；及
- 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。

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，包括一名獨立非執行董事：

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. 致力於瞭解本公司及其行業，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；
4. 根據上市規則，董事會須有足夠人數的獨立非執行董事，並評估候選人的獨立性；

企業管治報告

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2022年12月31日止年度內，提名委員會舉行1次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	出席會議次數／ 應出席會議次數
張鵬先生	1/1
程鵬先生	1/1
陳晟先生 ¹	0/0
朱彩清女士 ²	1/1

¹ 陳晟先生於2022年3月30日獲委任為提名委員會成員。

² 朱彩清女士於2022年3月30日辭任提名委員會成員。

於會議上，提名委員會：

- 檢討董事會的架構、規模及組成；
- 就委任陳晟先生為獨立非執行董事向董事會提供建議；
- 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2022年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行1次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	出席會議次數／ 應出席會議次數
程鵬先生	1/1
張鵬先生	1/1
孫靜女士 ¹	0/0
朱彩清女士 ²	1/1

¹ 孫靜女士於2022年3月30日獲委任為薪酬委員會成員。

² 朱彩清女士於2022年3月30日辭任薪酬委員會成員。

於會議上，薪酬委員會：

- 檢討2022年度董事及本公司高級管理層之薪酬待遇；
- 就陳晟先生出任獨立非執行董事的薪酬向董事會提供建議；及
- 檢討及向董事會建議有關2023年度董事及本公司高級管理層之薪酬政策及架構。

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

董事及高級管理層的薪酬政策

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2022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	3

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2022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79至84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)制度，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制度的成效，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2022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2022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2022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2022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制度充分且有效。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2022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	2,600,000
非核數服務	110,000

企業管治報告

公司秘書

司徒嘉怡女士(達盟香港有限公司(一家全球企業服務供應商)經理)擔任本公司的公司秘書。彼於本公司的主要聯絡人為董事會秘書牛嬌女士。

於截至2022年12月31日止年度內，司徒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、核數師報告的編制及內容、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)及電郵(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、財務數據、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，可透過電郵向本公司投資者關係部查詢，電郵地址為diyifuwu@firstservice.hk。

於截至2022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

本公司已於2020年9月25日採納於上市日期生效的經修訂及重列之組織章程大綱及細則，並於2022年6月21日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准對經修訂及重列之組織章程大綱及細則作出修訂。有關修訂的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告及日期為2022年4月28日的通函。

董事會報告

董事會欣然呈列其報告，連同本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。

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2022年12月31日止年度的業務回顧及表現分析載於本年報第13至15頁「董事長報告」一節及第16至28頁「管理層討論及分析」一節。

2023年的未來發展

於2023年，本集團將遵循以下業務策略：(i)規模擴張與品質提升並舉；(ii)創造傳統業務與城市服務協同；(iii)科技研發與落地應用同步；(iv)管理創新與人效提升共進。有關本集團未來業務發展的進一步討論載於本年報第13至15頁「董事長報告」一節（其構成本董事會報告的一部分）。

環保政策及表現

本集團主要於中國提供物業管理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2022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於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstservice.hk)與本年報同時刊載的截至2022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數字互聯、綠色健康的人居體驗。我們五大客戶產生的收益佔我們截至2022年12月31日止年度收益總額的11.81%。

與供應商的關係

我們的供應商主要為人力資源公司及公用設施供應商。於截至2022年12月31日止年度，五大供應商的採購總額合共佔總採購額28.49%。

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2022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2022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；及(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；(v)「長征計劃」，關注僱員長期成長，通過塑造合規化敬業度環境，關注核心人才活力呈現，成立僱員關懷小組和績效輔導小組，進行僱員關懷、績效輔導傳遞組織溫度沉澱服務文化。完善內部人才流動機制，設計與業績表現關聯的價值評價機制和激勵問責制度。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。

證書、牌照及許可證以及遵守法律及法規

於截至2022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，請參閱環境、社會及管治報告。

董事會報告

訴訟

於2021年10月28日，第一人居的全資附屬公司北京藍綠人居環境科技有限公司(「藍綠」)連同第一人居作為共同被告人收到北京薩密特科技有限公司發出的起訴書，指稱共同被告人拖欠支付協議項下未付轉讓費用合共人民幣6,036,000元及所有相關利息及開支。於2022年12月29日，法院下令藍綠須償還付協議項下未付轉讓費用合共人民幣10,500,000元及所有相關利息及開支，履約保證金人民幣500,000元及該訴訟所涉及的其他費用。

除上文所披露者外，於截至2022年12月31日止年度內，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。

重大風險及不明朗因素

本集團的業績及業務營運或會受到本集團面臨的若干重大風險因素及不明朗因素影響，而本集團採納的關鍵緩解措施概述如下

重大風險及不明朗因素

緩解措施

我們對當代置業集團的依賴

截至2022年12月31日，我們的總合約建築面積中37.5%來自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人。我們預期此類情況將會持續下去。然而，我們對當代置業集團以及控股股東的其他聯繫人並無控制權。因此，我們或會喪失該等商機及收益來源，而我們或未能從替代來源獲得服務聘約，以及時或以有利條款補足缺口，或我們將繼續成功實施客戶群體多元化的措施。

隨著本集團在市場拓展發力，我們透過多種管道積極持續地擴充我們的物業管理業務規模。截至2022年12月31日，公司簽約面積71.0百萬平方米，其中與第三方簽約的面積佔比約62.5%。同時，我們亦積極審慎地尋找合適的合作及收購對象，將業務進一步擴張。未來，我們將透過市場拓展、收併購方面的持續努力，進一步減少對關連方業務的依賴。

重大風險及不明朗因素

緩解措施

預估或控制提供物業管理服務成本的不明朗因素

我們的物業管理服務主要根據包幹制收益模式提供。倘我們未能於磋商及訂立物業管理服務合約前準確預計我們的實際成本，且我們的收費不足以維持利潤率，我們或無權向客戶收取額外款項。因此，我們可能需要削減成本以緩解營運資金的短缺，營運資金短缺可能會對我們物業管理服務的質素造成負面影響。

我們根據多年行業運營經驗不斷完善項目運營標準化模型，使我們對於物業管理服務的成本預估趨於準確。在運營成本控制方面，我們建立了較為完善的內部控制制度以控制運營項目成本超支風險。我們每年根據標準化模型對在管項目的收支情況進行預估，編製項目年度、季度、月度預算，對在管項目的收入、成本進行動態管理、嚴格控制各項成本的支出，防止預算外成本支出。公司管理層認為，建立準確的標準化模型、高效的內部控制體系可以保障公司成本預估的準確性、保障項目利潤，避免因為運營資金不足削減成本支出或降低服務品質帶來的負面影響。

與新冠病毒爆發有關的風險

新冠病毒爆發引發一場全球性的健康危機，對中國及全球經濟以及金融市場造成不利影響。新冠病毒已經對並可能在將來對我們的業務營運及盈利產生負面影響。倘疫情再次爆發導致高失業率及全球經濟惡化，我們提供增值服務及綠色人居解決方案可能受到負面影響。

疫情爆發期間，物業管理行業發揮了重要作用，安保、衛生、出入管理、宣傳、保障民生需求等環節受到了極大重視和肯定。我們出色的防控表現贏得了業主的高度認可，回款率亦快速增長，達成既定的業績目標。政府及社會各界對我司重視程度的改變也讓我們見證了行業的機遇與挑戰並存。我們圍繞社區生活開展了社區服務(酒水乳品、水果生鮮、糧油副食、特色產品)及到家服務(家電清洗、家庭清潔)等多種經營，產生新的收入增長點。綠色人居解決方案方面，隨著疫情的有效控制也均已恢復正常。在此次疫情中，我們集團各部門在疫情應對過程中汲取了寶貴的經驗。我們通過流程與標準化體系建立了完善的服務標準，以應對未來不可預見的突發事件。

董事會報告

報告期後重大事項

截至2022年12月31日止年度後影響本集團的重大事項載於綜合財務報表附註34。

綜合財務報表

本集團截至2022年12月31日止年度的溢利及本公司及本集團於2022年12月31日的事務概要載於本年報第85至166頁的綜合財務報表。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至2022年12月31日止年度的變動詳情載於本年報綜合財務報表附註13。

末期股息

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

可供分派儲備

本公司及本集團於截至2022年12月31日止年度的可供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2022年12月31日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2022年12月31日止年度及於2022年12月31日的變動詳情載於綜合財務報表附註26。

銀行貸款

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

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

資產抵押

截至2022年12月31日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

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5頁。

董事資料之變動

張鵬先生自2022年11月9日起擔任當代置業(中國)有限公司的董事會主席，並自2022年8月17日起辭任第一人居的董事長兼非執行董事。

除上文所披露者外，截至本年報日期，於2022年概無董事資料變動根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

除上文所披露者外，於截至2022年12月31日止年度內，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7年8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%。

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2022年12月31日，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權，因此並無購股權獲行使、註銷或失效。因此，根據購股權計劃可予發行的股份總數為100,000,000股，佔截至本年報日期本公司已發行股份總數的10%。

董事會報告

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8年。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2022年12月31日止年度，概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2022年12月31日，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有18,750,000股股份。

截至2022年1月1日及2022年12月31日，根據購股權計劃及股份獎勵計劃可供進一步授出的新股份總數為100,000,000股，分別佔本公司截至2022年1月1日及2022年12月31日已發行股本的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雪松股份獎勵計劃，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。獎勵股份將以雪松集團實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據雪松股份獎勵計劃授出獎勵股份數目而發行任何新股份。截至2022年12月31日，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的可供授出的所有股份。雪松集團於截至本年報日期不再持有任何股份。

董事

於截至2022年12月31日止年度及直至本年報日期的本公司董事為：

非執行董事

張鵬先生(董事長)
龍晗先生

執行董事

劉培慶先生(聯席首席執行官兼總經理)
賈岩先生(聯席首席執行官)
金純剛先生
朱莉女士

獨立非執行董事

孫靜女士
程鵬先生
陳晟先生(於2022年3月30日獲委任)
朱彩清女士(於2022年3月30日辭任)

董事會報告

根據章程細則，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。退任的董事將任職至其退任的大會結束為止，併合資格重選連任。因此，劉培慶先生、龍晗先生及程鵬先生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。服務合約及委任函可根據其各自條款予以終止。

服務合約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。

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2022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2022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。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2022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 ⁽⁶⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
張鵬 ⁽⁵⁾	實益擁有人	8,225,000	0.82%
	受控制法團權益 ⁽²⁾	170,777,250	17.08%
劉培慶	實益擁有人	310,000	0.03%
	受控制法團權益 ⁽³⁾	10,988,750	1.10%
龍晗	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	10,511,250	1.05%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.07%
賈岩	實益擁有人	4,499,977	0.45%
金純剛	實益擁有人	1,007,282	0.10%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以於2022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2022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。

2. 於本公司相聯法團的權益

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

附註：

(1) 第一人居為本公司的非全資附屬公司，因而為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，於2022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及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2022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	持有的股份數目 ⁽¹⁰⁾	概約股權百分比 ⁽¹¹⁾
張雷 ⁽²⁾	受控制法團權益	334,926,750	33.49%
于金梅 ⁽³⁾	配偶權益	334,926,750	33.49%
世家集團 ⁽²⁾	實益擁有人	334,926,750	33.49%
Vistra Trust (Hong Kong) Limited ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受託人	264,000,000	26.40%
王玉娟 ⁽⁶⁾	配偶權益	179,002,250	17.90%
皓峰 ⁽⁷⁾	實益擁有人	170,777,250	17.08%
黃濤 ⁽⁵⁾	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%
鉑願有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	158,400,000	15.84%
Joy Deep Limited ⁽⁵⁾	實益擁有人	158,400,000	15.84%
黃世熒 ⁽⁴⁾	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%
景至有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	105,600,000	10.56%
Joy Riding Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	105,600,000	10.56%
CDH Griffin ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
East Oak ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
Access Star ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波匯永 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波淳永 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%

董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	持有的股份數目 ⁽¹⁰⁾	概約股權百分比 ⁽¹⁾
寧波潤永 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波維均 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波旭博 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波鵬暉 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津浩永 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津維遠 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津泰鼎 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
鼎暉股權投資 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
上海鼎暉耀家 ⁽⁸⁾	實益擁有人	86,424,000	8.64%
杭州鼎暉 ⁽⁹⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以於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截至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。Vistra Trust (Hong Kong) Limited為Leading Trend Family Trust的受託人，而黃世熒先生及其家族成員均為Leading Trend Family Trust的受益人。因此，Vistra Trust (Hong Kong) Limited、Joy Riding Limited及黃世熒先生各自被視為於景至持有的105,600,000股股份擁有權益。
- (5) 鉞願於158,400,000股股份持有權益。鉞願由悅深有限公司擁有99%及至雅有限公司擁有1%。悅深有限公司由Sparkle Fortune Family Trust持有，Sparkle Fortune Family Trust的創始人及財產授予人為黃濤先生。Vistra Trust (Hong Kong) Limited為Sparkle Fortune Family Trust的受託人，而黃濤先生及其家族成員均為Sparkle Fortune Family Trust的受益人。因此，Vistra Trust (Hong Kong) Limited、Joy Deep Limited及黃濤先生各自被視為於鉞願持有的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。

董事會報告

- (8) 鼎暉股權投資管理(天津)有限公司(「**鼎暉股權投資**」)為上海鼎暉耀家的普通合夥人。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司(「**天津泰鼎**」)擁有85.4%。天津泰鼎由天津維遠投資管理有限公司(「**天津維遠**」)及天津浩永投資管理有限公司(「**天津浩永**」)分別擁有45%及55%。天津維遠由寧波經濟技術開發區鵬暉投資諮詢有限公司(「**寧波鵬暉**」)全資擁有。寧波鵬暉由寧波經濟技術開發區旭博投資諮詢有限公司(「**寧波旭博**」)全資擁有。寧波旭博由寧波經濟技術開發區維均投資諮詢有限公司(「**寧波維均**」)全資擁有。寧波維均由Access Star Company Limited(「**Access Star**」)全資擁有。天津浩永由寧波經濟技術開發區潤永投資諮詢有限公司(「**寧波潤永**」)全資擁有。寧波潤永由寧波經濟技術開發區淳永投資諮詢有限公司(「**寧波淳永**」)全資擁有。寧波淳永由寧波經濟技術開發區匯永投資諮詢有限公司(「**寧波匯永**」)全資擁有，而寧波匯永由East Oak Company Limited(「**East Oak**」)全資擁有。CDH Griffin Holdings Company Limited(「**CDH Griffin**」)擁有Access Star及East Oak各自85%的股份權益。因此，根據證券及期貨條例，鼎暉股權投資、天津泰鼎、天津維遠、天津浩永、寧波潤永、寧波淳永、寧波匯永、寧波鵬暉、寧波旭博、寧波維均、East Oak、Access Star及CDH Griffin被視為為上海鼎暉耀家持有的86,424,000股股份中擁有權益。
- (9) 杭州鼎暉新趨勢股權投資合夥企業(有限合夥)(「**杭州鼎暉**」)為上海鼎暉耀家的有限合夥人。上海鼎暉耀家由杭州鼎暉擁有99.9990%。因此，根據證券及期貨條例，杭州鼎暉被視為為上海鼎暉耀家持有的86,424,000股股份中擁有權益。
- (10) 所述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2022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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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2022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」等章節。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。

公眾持股量

於截至2022年12月31日止年度，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。

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」等章節所披露者外，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2022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。

董事會報告

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2022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2022年12月31日本集團全球發售所得款項詳情載於本年報「管理層討論與分析—所得款項用途」一節。

關連交易

非豁免持續關連交易

自上市至截至2022年12月31日止年度，本集團已與以下本公司關連人士訂立多項非豁免持續關連交易：

- 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磊先生張雷先生最終擁有。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。

- 當代投資集團有限公司(「**當代投資**」)由張鵬先生及龍晗先生分別間接擁有99.9%及0.1%權益。張鵬先生為董事長兼非執行董事。龍晗先生為非執行董事。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**」)。
- 當代置業由本公司主要股東張雷先生最終擁有66.11%權益。因此，當代置業為張雷先生的聯繫人及為本公司的關連人士。
- 當代置業集團包括當代置業及其附屬公司。
- 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**」)。

與當代投資訂立的總承包服務協議

我們於2020年9月28日與當代投資訂立總承包服務協議(「**當代投資總承包服務協議**」)，據此本集團向當代投資集團提供系統安裝服務。

當代投資總承包服務協議已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總承包服務協議的年度上限分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。於截至2022年12月31日止年度，根據當代投資總承包服務協議產生的總交易金額約為人民幣0.05百萬元(2021年：無)。

與當代置業訂立的總承包服務協議

我們於2019年12月4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已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022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30.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.0百萬元。於截至2022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人民幣22.4百萬元(2021年：人民幣30.9百萬元)。

董事會報告

與極地控股訂立的總承包服務協議

我們於2020年9月28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已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022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5.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣33.0百萬元。於截至2022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14.3百萬元(2021年：人民幣20.2百萬元)。

與當代置業訂立的總節能諮詢協議

我們於2019年12月4日與當代置業訂立總節能諮詢協議(「當代置業總節能諮詢協議」)，據此本集團向當代置業集團供應恐龍系列產品並提供綠色科技諮詢服務。

當代置業總節能諮詢協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總節能諮詢協議的年度上限分別為人民幣30.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.0百萬元。於截至2022年12月31日止年度，根據當代置業總節能諮詢協議產生的總交易金額為無(2021年：人民幣13.4百萬元)。

與極地控股訂立的總節能諮詢協議

我們於2020年9月28日與極地控股訂立總節能諮詢協議(「極地控股總節能諮詢協議」)，據此本集團將向極地控股集團供應恐龍系列產品並提供綠色科技諮詢服務。

極地控股總節能諮詢協議已於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總節能諮詢協議的年度上限分別為人民幣12.0百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣15.0百萬元。於截至2022年12月31日止年度，根據極地控股總節能諮詢協議產生的總交易金額為無(2021年：人民幣6.4百萬元)。

與第一人居訂立的總能源運維服務協議

我們於2020年9月28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，我們將自第一人居集團購買能源運維服務，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已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022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14.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣30.0百萬元。於截至2022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14.4百萬元(2021年：人民幣12.5百萬元)。

與第一資產訂立的總租賃協議

我們於2022年6月28日與第一資產訂立總租賃協議(「**第一資產總租賃協議**」)，據此，本集團的成員公司將與第一資產集團的成員公司訂立單獨租賃協議，當中將載明相關物業、租金及租期等具體條款及條件。

第一資產總租賃協議已自2022年6月28日起生效，有效期至2022年12月31日。

第一資產總租賃協議於截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣1.0百萬元。於截至2022年12月31日止年度，根據第一資產總租賃協議產生的總交易金額為人民幣0.3百萬元。

第一資產總租賃協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年6月28日的公告。

與當代投資訂立的總租賃協議

我們於2020年9月28日與當代投資訂立總租賃協議(「**當代投資總租賃協議**」)，據此，本集團的成員公司將與當代投資集團的成員公司訂立單獨租賃協議，當中將載明相關物業、租金及租期等具體條款及條件。

當代投資總租賃協議已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總租賃協議的年度上限分別為人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.0百萬元。於截至2022年12月31日止年度，根據當代投資總租賃協議產生的總交易金額為人民幣0.8百萬元(2021年：人民幣2.0百萬元)。

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6月28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，我們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已自2022年6月28日起生效，有效期至2022年12月31日。

第一資產總維保服務協議於截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣14.0百萬元。於截至2022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3.3百萬元。

第一資產總維保服務協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年6月28日的公告。

與當代投資訂立的總維保服務協議

我們於2020年9月28日與當代投資訂立總維保服務協議(「當代投資總維保服務協議」)，據此，我們將自當代投資集團購買維保服務，主要包括電梯系統及其他特別維保服務。

當代投資總維保服務協議已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總維保服務協議的年度上限分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元。於截至2022年12月31日止年度，根據當代投資總維保服務協議產生的總交易金額為人民幣3.3百萬元(2021年：人民幣3.4百萬元)。

與第一資產訂立的總物業管理協議

我們於2022年6月28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，本集團成員公司同意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已自2022年6月28日起生效，有效期至2022年12月31日。

第一資產總物業管理協議於截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣9.0百萬元。於截至2022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4.6百萬元。

第一資產總物業管理協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年6月28日的公告及本公司日期為2022年8月11日的通函。

與當代投資訂立的總物業管理協議

我們於2020年9月28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，本集團同意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已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022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20.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣26.0百萬元。於截至2022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(2021年：人民幣7.2百萬元)。

與當代置業訂立的總物業管理協議

我們於2019年12月4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已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022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115.0百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣125.0百萬元。於截至2022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14.5百萬元(2021年：人民幣107.1百萬元)。

與極地控股訂立的總物業管理協議

我們於2020年9月28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，本集團同意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已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022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44.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣54.0百萬元。於截至2022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11.2百萬元(2021年：人民幣19.2百萬元)。

董事會報告

與第一資產訂立的總軟件及服務協議

我們於2022年6月28日與第一資產訂立總軟件及服務協議(「第一資產總軟件及服務協議」)，據此，第一資產集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用軟件系統不同模塊的許可，而本集團亦將向第一資產集團成員公司提供按年收費的支援服務。

第一資產總軟件及服務協議已自2022年6月28日起生效，有效期至2022年12月31日。

第一資產總軟件及服務協議於截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣4.0百萬元。於截至2022年12月31日止年度，根據第一資產總軟件及服務協議產生的總交易金額為無。

第一資產總軟件及服務協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年6月28日的公告。

與第一人居訂立的總軟件及服務協議

我們於2020年9月28日與第一人居訂立總軟件及服務協議(「第一人居總軟件及服務協議」)，據此，第一人居集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用我們辦公管理軟件系統不同模塊的許可，而本集團亦將向第一人居集團成員公司提供按年收費的支援服務。

第一人居總軟件及服務協議已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，第一人居總軟件及服務協議的年度上限分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。於截至2022年12月31日止年度，根據第一人居總軟件及服務協議產生的總交易金額為無(2021年：無)。

與當代投資訂立的總軟件及服務協議

我們於2020年9月28日與當代投資訂立總軟件及服務協議(「當代投資總軟件及服務協議」)，據此，當代投資集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用軟件系統不同模塊的許可，而本集團亦將向當代投資集團成員公司提供按年收費的支援服務。

當代投資總軟件及服務協議已自上市日期起生效，有效期至2022年12月31日。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總軟件及服務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2022年12月31日止年度，根據當代投資總軟件及服務協議產生的總交易金額為無(2021年：無)。

重續現有持續關連交易

與當代置業訂立的新總承包服務協議

當代置業總承包服務協議於2022年12月31日屆滿，預期本集團將於其後不時繼續訂立與當代置業總承包服務協議項下交易性質相若的交易。因此，我們於2022年11月17日與當代置業訂立新總承包服務協議（「**當代置業新總承包服務協議**」），重續上述協議，據此，本集團將向當代置業集團提供系統安裝服務。

當代置業新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，當代置業新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。

當代置業新總承包服務協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告。

與極地控股訂立的新總承包服務協議

極地控股總承包服務協議於2022年12月31日屆滿，預期本集團將於其後不時繼續訂立與極地控股總承包服務協議項下交易性質相若的交易。因此，我們於2022年11月17日與極地控股訂立新總承包服務協議（「**極地控股新總承包服務協議**」），重續上述協議，據此，本集團將向極地控股集團提供系統安裝服務。

極地控股新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，極地控股新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。

極地控股新總承包服務協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告。

與第一人居訂立的新總能源運維服務協議

第一人居總能源運維服務協議於2022年12月31日屆滿，預期本集團將於其後不時繼續訂立與第一人居總能源運維服務協議項下交易性質相若的交易。因此，我們於2022年11月17日與第一人居訂立新總能源運維服務協議（「**第一人居新總能源運維服務協議**」），重續上述協議，據此，本集團將向第一人居集團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。

第一人居新總能源運維服務協議的年期為三年，於2023年1月1日起計。

董事會報告

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，第一人居新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。

第一人居新總能源運維服務協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告。

與第一資產訂立的新總維保服務協議

第一資產總維保服務協議於2022年12月31日屆滿，預期本集團將於其後不時繼續訂立與第一資產總維保服務協議項下交易性質相若的交易。因此，我們於2022年11月17日與第一資產訂立新總維保服務協議（「第一資產新總維保服務協議」），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。

第一資產新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，第一資產新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。

第一資產新總維保服務協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告。

與第一資產訂立的總物業管理協議

第一資產總物業管理協議於2022年12月31日屆滿，預期本集團將於其後不時繼續訂立與第一資產總物業管理協議項下交易性質相若的交易。因此，我們於2022年11月17日與第一資產訂立新總物業管理協議（「第一資產新總物業管理協議」），重續上述協議，據此，本集團將向第一資產集團成員公司提供物業管理服務、能源運營服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。

第一資產新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，第一資產新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。

第一資產新總物業管理協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告及本公司日期為2022年12月30日的通函。

與當代投資訂立的新總物業管理協議

當代投資總物業管理協議於2022年12月31日屆滿，預期本集團將於其後不時繼續訂立與當代投資總物業管理協議項下交易性質相若的交易。因此，我們於2022年11月17日與當代投資訂立新總物業管理協議（「當代投資新總物業管理協議」），重續上述協議，據此，本集團將向當代投資集團提供物業管理服務、能源運營服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。

當代投資新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，當代投資新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。

當代投資新總物業管理協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告及本公司日期為2022年12月30日的通函。

與當代置業訂立的新總物業管理協議

當代置業總物業管理協議於2022年12月31日屆滿，預期本集團將於其後不時繼續訂立與當代置業總物業管理協議項下交易性質相若的交易。因此，我們於2022年11月17日與當代置業訂立新總物業管理協議（「當代置業新總物業管理協議」），重續上述協議，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。

當代置業新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，當代置業新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。

當代置業新總物業管理協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告及本公司日期為2022年12月30日的通函。

與極地控股訂立的新總物業管理協議

極地控股總物業管理協議於2022年12月31日屆滿，預期本集團將於其後不時繼續訂立與極地控股總物業管理協議項下交易性質相若的交易。因此，我們於2022年11月17日與極地控股訂立新總物業管理協議（「極地控股新總物業管理協議」），重續上述協議，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。

董事會報告

極地控股新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，極地控股新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。

極地控股新總物業管理協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告及本公司日期為2022年12月30日的通函。

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。

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「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2022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。本公司已將核數師函件副本送呈香港聯交所，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。

截至2022年12月31日止年度，除上文所披露者外，概無綜合財務報表附註30中所披露的關連方交易構成根據上市規則須予披露的關連交易或持續關連交易。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章所訂明的披露規定。

股東週年大會

本公司將於2023年6月20日(星期二)舉行股東週年大會。召開股東週年大會之通告及所有其他相關文件將於適當時候以上市規則規定之形式刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2023年6月15日(星期四)至2023年6月20日(星期二)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2023年6月20日(星期二)。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2023年6月14日(星期三)下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2023年7月3日(星期一)至2023年7月5日(星期三)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2023年7月5日(星期三)。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2023年6月30日(星期五)下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

企業管治

本公司企業管治原則及常規載於本年報第36至52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、內控及財務報告事宜。審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

截至2022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告退，並符合資格重獲委任。本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘畢馬威會計師事務所為核數師。

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

2023年4月27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85至166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2022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概要在內的綜合財務報表附註。

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(「國際財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於2022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」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核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。

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)及合約資產的預期信貸虧損

參閱綜合財務報表附註20、21及27(a)及附註2(l)的會計政策。

關鍵審計事項

於2022年12月31日，貴集團貿易應收款項總額為人民幣600百萬元，包括應收第三方款項人民幣421百萬元及應收關聯方款項人民幣179百萬元。於2022年12月31日，已計提預期信貸虧損撥備人民幣186百萬元。

於2022年12月31日，貴集團合約資產總額為人民幣32百萬元，就此計提預期信貸虧損撥備人民幣11百萬元。

貴集團來自客戶合約的貿易應收款項及合約資產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，按與貿易應收款項及合約資產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)及合約資產的預期信貸虧損的審核程序包括如下：

- 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預期信貸虧損率劃分的類型；

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)及合約資產的預期信貸虧損撥備(續)

參閱綜合財務報表附註20、21及27(a)及附註2(l)的會計政策。

關鍵審計事項

自2021年10月以來，由於宏觀經濟環境、房地產行業環境和COVID-19疫情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和合約資產分為兩個組別，以衡量虧損撥備。

截至2022年12月31日，應收款項和應收關聯方合約資產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確定，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)及合約資產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及合約資產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2022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。

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。

就吾等審核綜合財務報表而言，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核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。

核數師就審核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核準則進行的審核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

在根據香港審核準則進行審核的過程中，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，並設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，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。
- 瞭解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，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，並根據所獲取的審核憑證，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核憑證。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核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審核的方向、監督及執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會就計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等進行溝通，包括吾等在審核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核最為重要的事項，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

2023年3月29日

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	1,122,272	1,119,869
銷售成本		(861,384)	(784,506)
毛利		260,888	335,363
其他收入淨額	5	28,379	22,791
銷售開支		(11,026)	(18,220)
行政開支		(173,008)	(186,522)
貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損	27(a)	(40,943)	(113,135)
融資成本		(991)	(459)
應佔聯營公司虧損		(393)	(531)
應佔合營企業(虧損)/溢利		(10)	5
除稅前溢利	6	62,896	39,292
所得稅	7	(12,352)	(5,683)
年內溢利		50,544	33,609
年內其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)	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)		(996)	(1,070)
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額		14,976	(7,707)
年內其他全面收益		13,980	(8,777)
年內全面收益總額		64,524	24,832

第93至166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2022年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以下應佔年內溢利：			
本公司權益股東		41,338	35,466
非控股權益		9,206	(1,857)
年內溢利		50,544	33,609
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		55,318	26,689
非控股權益		9,206	(1,857)
年內全面收益總額		64,524	24,832
每股盈利	11		
基本及攤薄(人民幣元)		0.0418	0.0356

第93至166頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	12	15,557	14,868
物業、廠房及設備	13	14,954	11,615
無形資產	14	39,661	40,506
商譽	15	181,696	181,696
於合營企業的權益		37	47
於聯營公司的權益		4,607	–
其他金融資產	17	4,165	5,493
遞延稅項資產	24(b)	38,807	34,198
		299,484	288,423
流動資產			
存貨	18	813	813
合約資產	20(a)	21,054	28,338
貿易及其他應收款項	21	518,496	425,017
按公平值計入損益計量的金融資產(「按公平值計入損益」)	19	107,620	97,587
受限制現金	22(a)	24,277	21,870
現金及現金等價物	22(a)	396,074	495,826
其他流動資產		1,491	–
		1,069,825	1,069,451

第93至166頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	368,317	323,665
合約負債	20(b)	279,646	274,862
銀行貸款	25	–	20,508
即期稅項	24(a)	7,046	16,963
或然代價 — 即期部分	31(b)	11,679	5,812
		666,688	641,810
流動資產淨額			
		403,137	427,641
總資產減流動負債			
		702,621	716,064
非流動負債			
遞延稅項負債	24(b)	7,559	8,842
或然代價 — 非即期部分	31(b)	20,655	33,702
		28,214	42,544
資產淨額			
		674,407	673,520
資本及儲備			
股本	26	1	1
儲備		629,279	637,477
本公司權益股東應佔總權益			
		629,280	637,478
非控股權益			
		45,127	36,042
權益總額			
		674,407	673,520

已於2023年3月29日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶
董事

朱莉
董事

第93至166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2022年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔											
	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	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日結餘		1	589,130	-	(64,037)	17,624	(4,253)	690	113,702	652,857	20,558	673,415
2021年權益變動：												
年內溢利		-	-	-	-	-	-	-	35,466	35,466	(1,857)	33,609
其他全面收益		-	-	-	-	-	(7,707)	(1,070)	-	(8,777)	-	(8,777)
全面收益總額		-	-	-	-	-	(7,707)	(1,070)	35,466	26,689	(1,857)	24,832
就上一年度批准之股息	26(c)	-	-	197	-	-	-	-	(33,190)	(32,993)	-	(32,993)
收購處於共同控制下之附屬公司	31(a)	-	-	-	(2,320)	-	-	-	-	(2,320)	-	(2,320)
收購非控股權益		-	-	-	535	-	-	-	-	535	(915)	(380)
自第三方收購附屬公司	31(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,307	17,307
股份獎勵計劃收購股份	26(d)	-	-	(7,290)	-	-	-	-	-	(7,290)	-	(7,290)
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	910	910
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	39
分配至法定儲備		-	-	-	-	5,942	-	-	(5,942)	-	-	-
於2021年12月31日結餘		1	589,130	(7,093)	(65,822)	23,566	(11,960)	(380)	110,036	637,478	36,042	673,520

第93至166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2022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93至166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2022年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	22(b)	15,412	21,967
已付所得稅	24(a)	(27,821)	(20,730)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(12,409)	1,237
投資活動			
出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項		383,103	401,832
已收利息		4,658	4,528
出售物業、廠房及設備所得款項		652	230
出售附屬公司的現金流出淨額	22(d)	(711)	(48)
購買按公平值計入損益計量的金融資產		(391,189)	(407,970)
業務合併現金流出淨額		-	(182,417)
購買物業、廠房及設備		(7,388)	(6,226)
購買無形資產		(1,673)	(2,343)
向聯營公司注資		(5,000)	-
向合營企業注資		-	(49)
出售合營企業的現金流入		-	364
投資活動所用現金淨額		(17,548)	(192,099)

第93至166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2022年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動			
非控股權益注資		849	910
銀行借款所得款項	22(c)	–	20,508
已付股東股息	22(c)	(57,655)	(33,190)
已付附屬公司少數股東溢利分派		(548)	–
僱員股份信託供款		(5,881)	(24,839)
同一控制下企業合併付款		–	(2,320)
收購非控股權益		(300)	(380)
償還銀行借款	22(c)	(20,508)	–
已付利息	22(c)	(728)	(334)
融資活動所用現金淨額		(84,771)	(39,645)
現金及現金等價物減少淨額			
		(114,728)	(230,507)
於1月1日的現金及現金等價物	22(a)	495,826	734,040
匯率變動的影響		14,976	(7,707)
於12月31日的現金及現金等價物	22(a)	396,074	495,826

第93至166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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編制，其共同包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的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，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2022年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於一間聯營公司及合營企業的權益。

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

- 投資物業(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))

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)**(b) 財務報表的編製基準(續)**

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

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

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呈報。

(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國際財務報告準則修訂本應用至當前會計期間的綜合財務報表：

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

該等修訂並無對本集團本期間或過往期間之業績及財務狀況之編製或在本綜合財務報表上的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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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值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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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值的權利。

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值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值的收購後變動，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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(f) 企業合併及商譽

同一控制下企業合併

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。轉讓代價包括或有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值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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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) 其他債務及股本證券投資

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) 除股本投資以外的投資

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))。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(g) 其他債務及股本證券投資(續)

(i) 除股本投資以外的投資(續)

- 按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)(轉入損益)，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(轉入損益)計量之標準。該投資之公平值變動(包括利息)於損益內確認。

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(l))。

自建物業、廠房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))。

在使物業、廠房及設備項目達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況的同時，亦可生產有關項目。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、廠房和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。

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

— 機器及設備	3至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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(j) 無形資產(續)

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	5–10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。

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(k) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

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。

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(I) 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。

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(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。

— 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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(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值的較低者入賬：

- 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值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。

(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，以合約資產淨值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))。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(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。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。

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(s) 僱員福利(續)

(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。

(t) 所得稅

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

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

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其不屬於業務合併的一部分)所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指本集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

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

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並會以不再可能獲得足夠的應課稅溢利以供動用相關的稅務利益為限作出調減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦被確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘本公司或本集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 一 倘為即期稅項資產及負債，本公司或本集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

- 若為遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

(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項，且扣除任何交易折扣。

倘合約載有向客戶提供融資福利超過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率法單獨應計。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率法就合約負責應計的利率開支。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權益方法，並不調整在融資期間為12個月或以下情況下重大融資部分任何影響的代價。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(v) 收益及其他收入(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(v) 收益及其他收入(續)

(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，則根據附註2(i)所載的政策確認撥備。

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)**(v) 收益及其他收入(續)****(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。

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

2 重大會計政策(續)

(y) 關連方

(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。

(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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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、27(e)及31(b)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。截至2021年12月31日止年度，來自當代置業(中國)有限公司及其附屬公司(「當代置業集團」)的收益貢獻本集團收益的13.52%。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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

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。

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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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2022年及2021年12月31日止年度按收益確認時間分類的客戶合約收益、按主要產品及服務線分類的客戶合約收益以及有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

	第一物業		第一人居		總計	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	1,061,170	1,027,806	69,963	87,870	1,131,133	1,115,676
於時間點確認的收益	165	–	6,073	16,678	6,238	16,678
可呈報分部收益	1,061,335	1,027,806	76,036	104,548	1,137,371	1,132,354
按主要產品或服務線分類						
— 物業管理服務	766,903	611,076	–	–	766,903	611,076
— 綠色人居解決方案	102,464	103,852	76,036	104,548	178,500	208,400
— 增值服務	191,968	312,878	–	–	191,968	312,878
可呈報分部收益	1,061,335	1,027,806	76,036	104,548	1,137,371	1,132,354
可呈報分部溢利/(虧損)	70,380	93,678	(3,088)	(52,305)	67,292	41,373
利息收入	3,504	2,748	75	40	3,579	2,788
利息開支	446	–	545	459	991	459
年內折舊及攤銷	8,184	6,981	336	707	8,520	7,688
無形資產減值	–	–	–	11,498	–	11,498
預期信貸虧損 — 貿易應收款項 及合約資產	37,993	70,587	2,950	42,548	40,943	113,135
可呈報分部資產	1,109,977	1,019,311	129,972	122,423	1,239,949	1,141,734
可呈報分部負債	656,892	622,717	103,082	92,884	759,974	715,601

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	1,137,371	1,132,354
撇銷分部之間收益	(15,099)	(12,485)
綜合收益	1,122,272	1,119,869
可呈報分部溢利		
可呈報分部溢利	67,292	41,373
未分配總部及公司除稅前開支	(4,287)	(2,081)
撇銷分部之間溢利	(109)	-
綜合除稅前溢利	62,896	39,292
資產		
可呈報分部資產	1,239,949	1,141,734
未分配總部及公司資產	485,383	523,480
撇銷分部之間結餘	(356,023)	(307,340)
綜合資產總值	1,369,309	1,357,874

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
負債		
可呈報分部負債	759,974	715,601
未分配總部及公司負債	11	3
撇銷分部之間結餘	(65,083)	(31,250)
綜合負債總額	694,902	684,354

5 其他收入淨額

	Note	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	(i)	4,658	4,528
政府補助	(ii)	16,070	15,519
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額		2,101	1,748
投資物業的公平值收益		689	230
按公平值計入損益計量的金融資產的估值(虧損)/收益淨額		(154)	667
出售物業、廠房及設備虧損淨額		(52)	(64)
出售附屬公司收益(附註22(d))		164	88
出售一間聯營公司及合營企業的收益		-	362
或然代價的公平值收益/(虧損)		7,180	(1,126)
收購附屬公司的收益(附註31(b))		-	702
其他		(2,277)	137
		28,379	22,791

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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	399,548	337,485
界定供款退休計劃的供款	58,837	43,254
終止福利	3,633	1,997
	462,018	382,736

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本(附註14)	5,075	4,046
折舊費用(附註13)		
— 自有物業、廠房及設備	3,445	3,642
運維權減值虧損	-	11,498
核數師薪酬		
— 審計服務	2,600	2,800
— 非審計服務	110	570
存貨成本(附註18)	4,056	8,397
租賃開支		
— 短期租賃	2,705	2,848

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
年內撥備	17,912	27,872
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(5,560)	(21,815)
稅率變動對於1月1日遞延稅項結餘的影響(附註24(b))	-	(374)
	12,352	5,683

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利之間的對賬：

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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之間的對賬：(續)

附註：

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的稅務規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司就須繳納香港利得稅的收入適用的利得稅率為16.5%。由於於報告期間本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並未就香港利得稅作出撥備(2021年：無)。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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
截至2022年12月31日止年度					
董事姓名					
執行董事					
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
非執行董事					
張鵬	-	-	-	-	-
龍晗	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
程鵬	100	-	-	-	100
朱彩清(於二零二二年三月二十九日 辭任)	25	-	-	-	25
孫靜	100	-	-	-	100
陳晟(於二零二二年三月二十九日 獲委任)	75	-	-	-	75
	300	1,575	2,168	184	4,227

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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
截至2021年12月31日止年度					
董事姓名					
執行董事					
劉培慶	—	288	380	49	717
賈岩	—	478	729	50	1,257
朱莉	—	258	375	35	668
金純剛	—	260	442	33	735
非執行董事					
張鵬	—	—	—	—	—
龍哈	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
程鵬	100	—	—	—	100
朱彩清	100	—	—	—	100
孫靜	100	—	—	—	100
	300	1,284	1,926	167	3,677

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，對於張鵬先生及龍哈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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

9 最高薪人士

截至2022年12月31日止年度，五名最高薪人士中四名(2021年：四名)為董事，其酬金於上文附註8披露。其餘人士截至2022年12月31日止年度的酬金總額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他酬金	287	211
酌情花紅	306	266
退休計劃供款	36	38
	629	515

上述最高薪人士的酬金處於下列範圍：

	2022年	2021年
零至1,000,000港元	1	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

	2022年			2021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	14,976	-	14,976	(7,707)	-	(7,707)
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)	(1,328)	332	(996)	(1,427)	357	(1,070)
其他全面收益	13,648	332	13,980	(9,134)	357	(8,777)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

11 每股盈利

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

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

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

12 投資物業

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
公平值		
於1月1日	14,868	14,638
公平值變動	689	230
於12月31日	15,557	14,868

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

	公平值	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
位於中國的投資物業 — 第三層級	15,557	14,868

截至2022年及2021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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

12 投資物業(續)

本集團所有投資物業於2022年及2021年12月31日重新估值。有關估值由最近於估值的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	估值方法及主要輸入數據	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 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	資本化率；3.5% (2021年：3.5%) 每平方米日租人民幣2.2元 (2021年：人民幣1.0元) 每平方米市價人民幣19,100元至 人民幣22,700元 (2021年：人民幣20,700元至 人民幣23,000元)	資本化率越高，公平值越低。 市場交易價越高，公平值越高。

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	389	377
1年後但於2年內	400	389
2年後但於3年內	412	400
3年後但於4年內	423	412
4年後但於5年內	438	423
5年後	452	890
	2,514	2,891

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

13 物業、廠房及設備

	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公及 其他設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於2021年1月1日	2,215	807	13,009	–	16,031
添置	1,213	1,343	2,037	1,633	6,226
收購附屬公司	104	1,169	445	–	1,718
出售	(152)	(304)	(230)	–	(686)
出售附屬公司	–	(220)	(8)	–	(228)
於2021年12月31日及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	4,280	3,121	17,881	4,134	29,416
累計折舊：					
於2021年1月1日	(993)	(534)	(6,690)	–	(8,217)
年內支出	(1,123)	(987)	(1,532)	–	(3,642)
出售時撥回	73	231	88	–	392
出售附屬公司時撥回	–	17	4	–	21
於2021年12月31日及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	(2,997)	(1,822)	(9,643)	–	(14,462)
賬面值：					
於2022年12月31日	1,283	1,299	8,238	4,134	14,954
於2021年12月31日	1,337	1,522	7,123	1,633	11,615

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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
成本：				
於2021年1月1日	7,260	4,366	–	11,626
收購附屬公司	–	36,400	–	36,400
購入無形資產	841	–	11,792	12,633
於2021年12月31日及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	10,331	40,766	2,000	53,097
累計攤銷及減值虧損：				
於2021年1月1日	(2,614)	(1,995)	–	(4,609)
年內支出	(443)	(3,309)	(294)	(4,046)
減值虧損	–	–	(11,498)	(11,498)
於2021年12月31日及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	(3,666)	(9,381)	(389)	(13,436)
賬面淨額：				
於2022年12月31日	6,665	31,385	1,611	39,661
於2021年12月31日	5,044	35,462	–	40,506

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。

減值虧損

截至2021年12月31日止年度，運維權下的業務已虧損數月。減值虧損根據可收回金額人民幣零進行估計。於2021年的綜合損益及其他全面收益表「行政開支」中確認減值虧損人民幣11,498,000元。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

15 商譽

人民幣千元

成本：

於2021年1月1日	-
添置	181,696

於2021年及2022年12月31日	181,696
--------------------	---------

累計減值虧損：

於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年1月1日及2022年12月31日	-
--	---

賬面值：

於2022年12月31日	181,696
--------------	---------

於2021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：

	2022年 人民幣千元	2021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	100,238	100,238
	181,696	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3%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21%(2021年：20%)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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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	註冊資本詳情/ 已發行及繳足資本	所有權益比例		主營業務
			本公司 持有	由附屬公司 持有	
第一綠色服務有限公司	英屬處女群島	100美元/0美元	100%	-	投資控股
第一服务控股(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
北京摩碼無限科技管理有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣1,000,000元/ 人民幣0元	-	100%	技術開發
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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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	註冊資本詳情/ 已發行及繳足資本	所有權權益比例		主營業務
			本公司 持有	由附屬公司 持有	
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
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
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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

17 其他金融資產 — 非流動

	人民幣千元 附註(i)
於2021年1月1日	6,920
公平值變動	(1,427)
於2021年12月31日及2022年1月1日	5,493
公平值變動	(1,328)
於2022年12月31日	4,165

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
待售貨品	813	813

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售存貨賬面值	4,056	8,397

19 按公平值計入損益計量的金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
理財產品	107,620	97,587

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
履行綠色人居解決方案合約所產生		
— 第三方	3,205	2,616
— 張雷先生控制的公司	11,320	16,871
— 張雷先生共同控制的公司	17,444	26,459
減撥備：		
— 第三方	(307)	(233)
— 張雷先生控制的公司	(4,175)	(6,765)
— 張雷先生共同控制的公司	(6,433)	(10,610)
	21,054	28,338

於2022年12月31日，預期於一年以後收回的合約資產金額為人民幣9,700,687元(2021年：人民幣19,554,799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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	17,608	75
已確認信貸虧損	74	17,533
已撥回信貸虧損	(6,767)	-
於12月31日	10,915	17,608

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

20 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預收履約賬款		
— 第三方	274,558	268,767
— 張雷先生控制的公司	4,887	5,683
— 張雷先生共同控制的公司	20	—
— 張鵬先生控制的公司	181	412
	279,646	274,862

合約負債變動

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	274,862	278,331
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	(231,209)	(202,464)
已收現金增加	235,993	198,995
於12月31日結餘	279,646	274,862

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2022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34,712,000元(2021年：人民幣43,653,000元)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

21 貿易及其他應收款項

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

21 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項主要與物業管理和於綠色人居解決方案領域的服務產生的收益有關。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期(與到期日相同)並扣除貿易應收款項預期信貸虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

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

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：

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
手頭現金		161	39
銀行現金		420,190	517,657
減：受限制現金	(i)	(24,277)	(21,870)
		396,074	495,826

附註：

- (i) 於2022年12月31日，受限制現金最終結餘主要為僱員股份信託持有人民幣11,668,000元(2021年12月31日：人民幣17,549,000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))，人民幣5,867,000元(2021年：無)附屬公司收購代價存在托管服務賬戶中，及本集團的物業管理服務業務代表業委會收取人民幣2,627,000元(2021年12月31日：人民幣4,321,000元)。根據物理管理協議，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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利		62,896	39,292
就以下各項作調整：			
利息收入	5	(4,658)	(4,528)
融資成本		991	459
物業、廠房及設備折舊	13	3,445	3,642
無形資產攤銷	14	5,075	4,046
出售附屬公司的收益	5	(164)	(88)
按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動	5	154	(667)
投資物業公平值變動	5	(689)	(230)
或然代價的公平值變動	5	(7,180)	1,126
貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損	27(a)	40,943	113,135
運維權減值虧損	6	-	11,498
出售物業、廠房及設備虧損淨額	5	52	64
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額	5	(2,101)	(1,748)
收購附屬公司的收益		-	(702)
出售一間聯營公司及合營企業的收益		-	(362)
應佔合營企業之虧損／(溢利)		10	(5)
應佔聯營公司虧損		393	531
營運資金變動：			
存貨增加		-	(18)
貿易及其他應收款項增加		(142,927)	(137,155)
合約資產減少／(增加)		13,977	(17,244)
受限制現金增加		(2,407)	(1,872)
合約負債增加／(減少)		4,784	(11,192)
貿易及其他應付款項增加		42,818	23,985
經營所得現金		15,412	21,967

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

22 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動所產生負債的對賬：

	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2021年1月1日(經重列一附註31(a))	-	-	-	-
融資現金流量變動：				
銀行借款所得款項	20,508	-	-	20,508
已付利息	-	(334)	-	(334)
已付股息	-	-	(33,190)	(33,190)
融資現金流量變動總額	20,508	(334)	(33,190)	(13,016)
其他變動：				
融資成本	-	459	-	459
已宣派股息	-	-	33,190	33,190
其他變動總額	-	459	33,190	33,649
於2021年12月31日及2022年1月1日 (經重列一附註31(a))	20,508	125	-	20,633
融資現金流量變動：				
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)
其他變動：				
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	-	388	-	388

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

22 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(d) 出售附屬公司

截至2022年12月31日止年度，本集團出售四間附屬公司之全部股權事項。於出售日期出售對本集團資產及負債有以下合併影響：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項	280
現金及現金等價物	711
貿易及其他應付款項	(1,139)
即期稅項	(8)
已出售附屬公司的資產淨值	(156)
非控股權益	8
本集團應佔資產淨值	(164)
以現金償付的總代價	-
計入綜合損益及其他全面收益表「其他收入淨額」中的出售附屬公司收益	164
出售附屬公司對本集團現金流量的影響如下：	
以現金償付的已收代價	-
已出售現金及現金等價物	(711)
出售附屬公司的現金流入淨額	(711)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

23 貿易及其他應付款項

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

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

於各報告期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

24 綜合財務狀況表的所得稅項

(a) 綜合財務狀況表的即期稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	16,963	4,304
扣除自損益(附註7)	17,912	27,872
年內付款	(27,821)	(20,730)
出售附屬公司的影響	(8)	(2)
收購附屬公司的影響(附註31(b))	-	5,519
於12月31日	7,046	16,963

(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 其他金融 未變現溢利及						總計 人民幣千元
	信貸虧損撥備 人民幣千元	資產重估 人民幣千元	虧損 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2021年1月1日(經重列一附註31(a))	12,089	(370)	485	-	(625)	-	11,579
計入／(扣除自)損益	21,496	(138)	(485)	282	(23)	683	21,815
扣除自儲備	-	357	-	-	-	-	357
收購附屬公司的影響	331	-	-	-	-	(9,100)	(8,769)
稅率變動對於遞延稅項結餘的影響	-	-	-	-	374	-	374
於2021年12月31日及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	40,320	246	-	(1,513)	(298)	(7,507)	31,248

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

24 綜合財務狀況表的所得稅項(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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	38,807	34,198
綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(7,559)	(8,842)
	31,248	25,356

(c) 未確認遞延稅項資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國	12,637	11,852

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12,696,000元(2021年：人民幣11,852,000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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
2022年	-	522
2023年	4,180	4,191
2024年	2,709	2,807
2025年	2,655	2,737
2026年	1,510	1,595
2027年	1,583	-
	12,637	11,852

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

24 綜合財務狀況表的所得稅項(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2022年12月31日的其他可分派儲備及保留盈利，於2022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 銀行貸款

於2022年12月31日，銀行貸款如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款	—	20,508

於2021年12月31日，本集團附屬公司第一物業管理擔保銀行借款人民幣20,508,000元，並獲得張鵬先生控股公司第一摩碼資產管理(北京)有限公司(「第一資產」)反擔保人民幣5,580,000元，佔上述擔保義務27.9%。該等銀行貸款已於2022年全部償還。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

26 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 權益組成部分的變動

本集團綜合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	僱員					總計
	股本	股份溢價	股票基金	匯兌儲備	保留溢利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日結餘	1	589,130	–	(13,779)	150	575,502
2021年權益變動：						
年內全面收益總額	–	–	–	(12,345)	(2,072)	(14,417)
就上一年度批准之股息	26(c)	–	–	–	(33,190)	(33,190)
為股份獎勵計劃購買之股份	–	–	(7,093)	–	–	(7,093)
於2021年12月31日及 2022年1月1日結餘	1	589,130	(7,093)	(26,124)	(35,112)	520,802
2022年權益變動：						
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日結餘	1	498,285	(12,974)	16,566	(5,995)	495,883

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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

	2022年		2021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2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年6月30日	1,000,000,000	1,381	1,000,000,000	1,381

(c) 股息

(i) 應付本公司股東權益持有人的本年度股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股3.00港仙(2021年：6.77港仙)	26,798	55,033

報告期末後待股東批准的擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債。

(ii) 上一財年應佔的應付本公司權益股東股息於年內獲批准及支付。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年內獲批准及支付的上一財年末期股息為每股股份6.77港仙 (2021年：3.97港仙)	57,655	33,190

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(d) 僱員股票基金

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。

設立僱員股票基金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。僱員股票基金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票基金供款(一個股權組成部份)。

截至2022年12月31日止年度，本公司已委託受託人於香港聯合交易所有限公司購買如下股份：

季度／年度	所購買之 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 人民幣千元
2022年3月	1,500,000	0.83	0.83	1,012
2022年4月	1,350,000	0.88	0.86	953
2022年7月	2,000,000	0.93	0.87	1,545
2022年8月	500,000	0.75	0.75	328
2022年9月	1,700,000	0.81	0.75	1,165
2022年10月	800,000	0.72	0.67	505
2022年12月	2,000,000	0.63	0.57	1,064
				6,572

僱員股票基金的受託人將在歸屬期將本公司股份過戶給員工。截至2022年12月31日止年度，並無授出及歸屬任何股份。

(e) 控股股東採納股份獎勵計劃

本公司於2021年7月29日已獲告知本公司控股股東雪松集團管理有限公司(「雪松」)已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃，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。獎勵股份將以雪松實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據計劃授出獎勵股份數目而發行任何新股份。

於2021年8月25日，63,782,250股股份根據股份獎勵計畫被授予對本集團的業務和發展有重大貢獻的選定人士，包括但不限於本集團或雪松集團的任何僱員和董事，支付的授出價格為每股股份0.86港元。獎勵股份應於授出之日自動歸屬。

授出日期的股價為0.86港元，有關上述安排的公平值為零港元。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(f) 儲備的性質及目的

(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同一控制下企業合併、收購非控股權益及重組所支付的代價與本公司收購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。

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))。

(g) 非控股權益(「非控股權益」)

非控股權益主要與第一人居有關。於2022年12月31日，綜合財務報表中非控股權益持有的第一人居所有權益比例為27.88%(2021年：27.88%)。截至2022年12月31日止年度，非控股權益應佔虧損為人民幣735,000元(2021年：應佔虧損人民幣12,024,000元)。有關第一人居的財務資料概要載於附註4(b)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(h) 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2022年12月31日為零(2021年：0.03)。

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。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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2022年及2021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。

	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
第一物業			
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
公共建築業務形態客戶及物業開發商：			
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
第一人居			
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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

	2021年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
第一物業			
物業擁有人：			
1年內	16%	109,929	17,951
1年至2年	45%	33,622	15,094
2年至3年	53%	28,758	15,242
3年至4年	62%	11,172	6,927
4年至5年	78%	7,916	6,174
5年以上	100%	1,656	1,656
		193,053	63,044
公共建築業務形態客戶及物業開發商：			
1年內	3%	88,550	2,389
1年至2年	16%	5,948	981
2年至3年	85%	909	777
		95,407	4,147
第一人居			
1年內	8%	5,407	459
1年至2年	12%	11,659	1,374
2年至3年	42%	6,886	2,911
		23,952	4,744

預期信貸虧損撥備使用撥備矩陣而釐定。預期虧損率乃基於過去五年的實際虧損經驗。

由於宏觀經濟環境、房地產行業環境及新冠疫情大流行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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

(a) 信貸風險(續)

下表列示有關釐定關聯方合約產生的應收款項及合約資產的預期信貸虧損的資料。

	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
	2021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	40.10%	166,166	66,633
關聯方合約產生的合約資產	40.10%	43,330	17,375
		209,496	84,008

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

(b) 流動資金風險

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：

	2022年					
	合約未折現現金流出					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但不超過2年 人民幣千元	2年以上 但不超過5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項 或然代價	368,317	-	-	-	368,317	368,317
	11,734	21,966	-	-	33,700	32,334
	380,051	21,966	-	-	402,017	400,651
	2021年					
	合約未折現現金流出					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但不超過2年 人民幣千元	2年以上 但不超過5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	323,665	-	-	-	323,665	323,665
銀行貸款	20,508	-	-	-	20,508	20,508
或然代價	5,867	7,223	29,541	-	42,631	39,514
	350,040	7,223	29,541	-	386,804	383,687

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

27 財務風險管理及金融工具公平值(續)

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行貸款。固息銀行貸款令本集團面對公平值利率風險。

下表詳細列示了報告期末本集團銀行貸款利率概況：

	2022年		2021年	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率				
銀行貸款	-	-	3.85%–4.43%	20,508
		-		20,508

本集團目前並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，本集團將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

管理層認為本集團面臨的利率波動風險並不重大。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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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2022年	於2022年12月31日的		
	12月31日的	公平值計量分類至		
	公平值	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
經常性公平值計量				
資產：				
— 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
— 公平值計入損益計量的金融資產	107,620	—	107,620	—
負債：				
— 或然代價	32,334	—	—	32,334

	於2021年	於2021年12月31日的		
	12月31日的	公平值計量分類至		
	公平值	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
經常性公平值計量				
資產：				
— 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回)	5,493	—	—	5,493
— 公平值計入損益計量的金融資產	97,587	—	97,587	—
負債：				
— 或然代價	39,514	—	—	39,514

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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

	估值方法	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	42% (2021年：13%)
或然代價	貼現現金流量估值法	預期付款貼現率	人民幣33,700,000元 3.65% (2021年：3.85%)

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2022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72,000元(2021年：人民幣49,000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2022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26,000元(2021年：人民幣19,000元)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股本證券：		
於1月1日	5,493	6,920
期內於其他全面收益確認的未變現收益或虧損淨額	(1,328)	(1,427)
於12月31日	4,165	5,493
或然代價：		
於1月1日	39,514	-
收購附屬公司	-	38,388
期內於損益確認的公平值變動	(7,180)	1,126
於12月31日	32,334	39,514
期內計入於報告期間末持有資產及負債損益及 其他全面收益的總收益或虧損	5,852	(2,553)

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2022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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

28 或然資產及負債

於2022年12月31日，本集團無任何重大或然負債(2021年：無)。

29 直接及最終控股方

於2022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2022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 重大關連方交易

(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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期僱員福利	4,636	3,987
離職後福利	220	205
	4,856	4,192

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(a))。

(b) 重大關連方交易

於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方交易性質	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供物業管理服務及其他服務		
— 由當代置業集團控制的公司	36,903	151,440
— 張雷先生控制的其他公司	—	2,844
— 張鵬先生控制的公司	5,988	5,527
— 張雷先生共同控制的公司	25,521	45,781
獲取服務		
— 張雷先生控制的公司	814	2,242
— 張鵬先生控制的公司	4,630	4,521
收購附屬公司		
— 張雷先生控制的公司	—	2,320

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

30 重大關連方交易(續)

(c) 與關連方的結餘

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收下列各方款項：			
— 張雷先生控制的公司		122,961	118,414
— 張鵬先生控制的公司		5,300	5,198
— 張雷先生共同控制的公司		50,132	42,554
	(i), (ii)	178,393	166,166
應付下列各方款項：			
— 張雷先生控制的公司		4,218	3,827
— 張鵬先生控制的公司		8,893	3,105
	(i)	13,111	6,932
合約資產：			
— 張雷先生控制的公司		11,320	16,871
— 張雷先生共同控制的公司		17,444	26,459
	(iii)	28,764	43,330
合約負債：			
— 張雷先生控制的公司		4,894	5,683
— 張鵬先生控制的公司		181	412
— 張雷先生共同控制的公司		20	—
		5,095	6,095

附註：

- (i) 應收／應付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息，惟向本集團一間合營企業注資人民幣500,000元及由第一資產代表第一人居支付銀行貸款人民幣5,750,000元(2021年12月31日：人民幣零元)除外，按年利率4.35%計息。
- (ii) 與該等關聯方的未償還結餘為計入「貿易及其他應收款項」(附註21)的貿易結餘，並於2022年12月31日就其計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣66,965,000元(2021年：人民幣66,633,000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2022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10,608,000元(2021年：人民幣17,375,000元)(附註27(a))。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

30 重大關連方交易 (續)**(d) 擔保**

本集團為附屬公司提供擔保，及第一資產向本集團提供之反擔保載於附註25。

(e) 上市規則有關關連交易的適用性

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

31 企業合併**(a) 同一控制下企業合併**

於2021年4月，第一物業管理與第一資產訂立買賣協議，據此，第一物業管理收購第一房地產經紀集團的全部股權，現金代價為人民幣2,320,000元(「收購事項」)。本次收購於2021年4月28日完成，屆時第一聯行房地產經紀集團成為本集團的全資附屬公司。

本次收購被視為同一控制下企業合併，乃由於本集團及第一聯行房地產經紀集團於收購日期均由張雷先生最終控制。

因此，本集團重列本集團綜合損益表及其他全面收入表2020年可資比較數據，納入第一房地產經紀集團營運業績並消除其與第一房地產經紀集團的交易，猶如收購已於呈列期間最早日期完成。

(b) 自第三方的企業合併

2021年4月，本集團從一第三方處購得大連亞航80%的權益，且從另一第三方處購得青島洛航100%的權益，獲得對大連亞航及青島洛航的控制。

2021年7月，本集團從第三方處購得黃石泰豐物業服務有限公司(「黃石泰豐」)100%的權益及邵陽富晟物業管理有限公司(「邵陽富晟」)51%的權益，其後黃石泰豐及邵陽富晟成為本集團的附屬公司。

上述被收購方從事提供物業管理服務。進行企業合併乃本集團擴大其於中國物業管理業務的市場份額的策略的一部分。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

31 企業合併(續)

(b) 自第三方的企業合併(續)

以下概述於收購日期所收購的資產及所承擔的負債的已確認金額。

	附註	大連亞航 人民幣千元	青島洛航 人民幣千元	黃石泰豐及 邵陽富晟 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備		59	1,659	–	1,718
無形資產		19,500	16,900	–	36,400
遞延稅項資產		132	199	–	331
貿易及其他應收款項	(i)	12,197	57,503	5,169	74,869
現金及現金等價物		3,018	1,389	1,896	6,303
貿易及其他應付款項		(8,062)	(19,433)	(6,363)	(33,858)
合約負債		(6,882)	(841)	–	(7,723)
即期稅項		–	(5,519)	–	(5,519)
遞延稅項負債		(4,875)	(4,225)	–	(9,100)
已收購可識別資產的總淨額		15,087	47,632	702	63,421
非控股權益	(ii)	(3,017)	(14,290)	–	(17,307)
已收購已識別資產淨值之 公平值，扣除非控股權益		12,070	33,342	702	46,114
商譽	(iii)	81,458	100,238	–	181,696
折價收購收益	(iv)	–	–	(702)	(702)
代價總值		93,528	133,580	–	227,108
現金代價		75,600	113,120	–	188,720
或然代價	(v)	17,928	20,460	–	38,388
代價總值		93,528	133,580	–	227,108

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

31 企業合併(續)

(b) 自第三方的企業合併(續)

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項包括到期總合約金額人民幣77,272,000元，其中人民幣2,403,000元預期於企業合併日期無法收回。
- (ii) 本集團根據非控股權益佔被收購方的已確認資產及負債金額的權益比例確認非控股權益。
- (iii) 商譽主要歸因於將公司整合至本集團現有物業管理業務中的協同效應和預期效率，這將令本集團成為中國更高效及有效的競爭對手。預期已確認的商譽概不會作扣除稅項之用。
- (iv) 折價收購收益的金額為人民幣702,000元，於綜合損益及其他全面收益表的「其他收入」項目中呈列。
- (v) 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2022年12月31日，或然代價的公允價值為人民幣39,514,000元，基於未貼現的預期代價付款人民幣42,631,000元，其中人民幣5,867,000元將於一年內支付。年內，基於2022年被收購方的良好業績以及未來年度的預測，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收益為人民幣7,180,000元。

上述2021年收購所產生之現金流出淨額如下：

	大連亞航 人民幣千元	青島洛航 人民幣千元	黃石黃石泰豐 及邵陽富晟 人民幣千元	總計 人民幣千元
以現金支付的代價總值	75,600	113,120	–	188,720
減：已收購附屬公司之現金	(3,018)	(1,389)	(1,896)	(6,303)
	72,582	111,731	(1,896)	182,417

本集團就收購事項產生交易成本人民幣169,000元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益及其他全面收益表中的行政開支。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

32 公司級財務狀況表

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
應收附屬公司款項		311,361	283,583
於一間附屬公司的投資		1	1
		311,362	283,584
流動資產			
其他應收款項		11,826	17,696
現金及現金等價物		172,706	219,525
		184,532	237,221
流動負債			
其他應付款項		11	3
		495,883	520,802
資產淨額			
資本及儲備	26		
股本		1	1
儲備		495,882	520,801
		495,883	520,802
權益總額			
		495,883	520,802

已於2023年3月29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2022年12月31日止年度
(除另有指明外，以人民幣呈列)

33 於2023年1月1日開始的會計期間已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈於自2023年1月1日開始的年度尚未生效的多項修訂及一項新準則(國際財務報告準則第17號，保險合約)，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。

	於下列日期開始 或之後的會計 期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合約	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)， 會計政策披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)，與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注資	待於未來日期釐定

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。截至目前為止，目標集團認為採納該等準則不太可能對綜合財務報表造成重大影響。

34 無須作出調整之報告期後事項

於2022年12月31日後並無發生重大期後事項。

釋義

「股東週年大會」	指	本公司將於2023年6月20日(星期二)舉行的股東週年大會；
「組織章程細則」	指	本公司於2022年6月21日採納的第三次經修訂及重列之組織章程大綱及細則(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	上市規則附錄十四第二部份所載企業管治守則；
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外及僅就本報告而言，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」	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；
「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	第一摩碼人居环境科技(北京)有限公司(前稱第一摩碼人居环境科技(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	股份的香港公开发售及國際發售；
「世家集團」	指	世家集团控股有限公司，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	皓峰投资有限公司，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；
「獨立第三方」	指	就董事作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；
「劉培慶管理」	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；
「上市」	指	股份於聯交所主板上市；

釋義

「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；
「龍哈管理」	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；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「當代置業」	指	當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)，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；

「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	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；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。