

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **First Service Holding Limited**

### **第一服务控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2107)

## **截至2024年12月31日止年度之 全年業績公告**

### **摘要**

- 截至2024年12月31日止年度的收益為人民幣1,327.0百萬元，與截至2023年12月31日止年度的人民幣1,210.9百萬元相比增加約9.6%。其中，物業管理服務收益約為人民幣956.4百萬元，同比增長約10.0%；增值服務收益為人民幣235.8百萬元，同比增長約14.7%。
- 截至2024年12月31日止年度的毛利為人民幣309.7百萬元，與截至2023年12月31日止年度的人民幣304.7百萬元相比增加約1.6%。
- 截至2024年12月31日止年度的毛利率為23.3%，同比下降約1.8個百分點。其中，物業管理服務的毛利率為21.6%，增值服務的毛利率為32.6%，綠色人居解決方案的毛利率為19.5%。

- 截至2024年12月31日止年度的虧損為人民幣6.3百萬元，與截至2023年12月31日止年度的溢利人民幣70.1百萬元相比減少約108.9%。剔除貿易應收款項及合約資產減值虧損的影響，截至2024年12月31日止年度的核心溢利為人民幣141.9百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團實現正經營現金流，經營活動產生的現金淨額為人民幣25.5百萬元。
- 截至2024年12月31日，本集團的在管總建築面積(「**建築面積**」)約為74.1百萬平方米，與截至2023年12月31日相比增加約17.3%，其中約71.9%來自第三方。截至2024年12月31日，本集團的合約總建築面積約為86.9百萬平方米，同比增長約11.6%，其中約70.5%來自第三方。
- 董事會建議就截至2024年12月31日止年度派發末期股息每股3.4港仙，總額為43.0百萬港元。倘已發行股份總數有任何變動，本公司擬維持派發股息總額43.0百萬港元不變，並相應調整每股股息金額。

第一服务控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度之經審核綜合業績連同2023年的比較數字。

於本公告內，「我們」及「第一服务控股」指本公司，如文義另有所指，則指本集團。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	3	1,326,976	1,210,914
銷售成本		<u>(1,017,297)</u>	<u>(906,254)</u>
毛利		<u>309,679</u>	<u>304,660</u>
其他收入淨額	4	6,296	23,435
銷售開支		(20,320)	(17,198)
行政開支		(173,188)	(175,716)
貿易應收款項及合約資產的減值虧損		(148,189)	(43,709)
商譽的減值虧損		-	(1,860)
融資成本淨額		14,671	(161)
應佔聯營公司虧損		(61)	(835)
應佔合營企業虧損		<u>-</u>	<u>(12)</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(11,112)	88,604
所得稅	6	<u>4,839</u>	<u>(18,457)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(6,273)</u>	<u>70,147</u>

年內其他全面收益(扣除稅項及  
重新分類調整後)

不會重新分類至損益的項目：

按公平值計入其他全面收益計量的股  
本投資(「按公平值計入其他全面收益」)

— 公平值儲備變動淨額(不可撥回) (2,513)                  415

其後可能重新分類至損益的項目：

換算海外業務財務報表所產生的  
匯兌差額

2,949                  5,537

年內其他全面收益

436                  5,952

年內全面收益總額

(5,837)                  76,099

以下應佔年內(虧損)/溢利：

本公司權益股東

(12,072)                  57,127

非控股權益

5,799                  13,020

年內(虧損)/溢利

(6,273)                  70,147

下列人士應佔全面收益總額：

本公司權益股東

(11,636)                  63,079

非控股權益

5,799                  13,020

年內全面收益總額

(5,837)                  76,099

每股(虧損)/盈利

7

基本(人民幣元)

(0.0107)                  0.0588

攤薄(人民幣元)

(0.0204)                  0.0588

綜合財務狀況表  
於2024年12月31日  
(以人民幣列示)

2024年 2023年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

非流動資產

投資物業	15,262	15,350
物業及設備	27,409	18,784
使用權資產	13,824	–
無形資產	33,441	36,223
商譽	179,836	179,836
於合營企業的權益	25	25
於聯營公司的權益	4,220	3,996
其他金融資產	5,102	4,718
其他非流動資產	5,500	1,887
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 計量的金融資產	16,500	–
遞延稅項資產	73,791	44,730
	<u>374,910</u>	<u>305,549</u>

流動資產

存貨	1,647	1,611
合約資產	342	2,727
貿易及其他應收款項	8 554,273	571,196
其他流動資產	226	343
按公平值計入損益計量的金融資產	299,055	56,067
受限制現金	14,968	24,614
現金及現金等價物	439,021	509,829
	<u>1,309,532</u>	<u>1,166,387</u>

2024年                      2023年  
附註 人民幣千元      人民幣千元

### 流動負債

貿易及其他應付款項	9	458,334	404,595
合約負債		327,961	302,975
租賃負債		308	-
其他金融負債		204,844	-
即期稅項		12,762	11,105
或然代價		-	30,546
		<b>1,004,209</b>	749,221

流動資產淨值		<b>305,323</b>	417,166
--------	--	----------------	---------

總資產減流動負債		<b>680,233</b>	722,715
----------	--	----------------	---------

### 非流動負債

租賃負債		2,347	-
遞延稅項負債		6,557	8,845
		<b>8,904</b>	8,845

資產淨值		<b>671,329</b>	713,870
------	--	----------------	---------

### 資本及儲備

股本		2	1
儲備		619,203	657,489

本公司權益股東應佔總權益		<b>619,205</b>	657,490
--------------	--	----------------	---------

非控股權益		<b>52,124</b>	56,380
-------	--	---------------	--------

權益總額		<b>671,329</b>	713,870
------	--	----------------	---------

# 綜合財務報表附註

## 1 編製基準

### 財務報表編製基準

截至2024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聯營公司及一間合營企業的權益。

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

- 投資物業
- 分類為按公平值計入損益計量的金融資產或按公平值計入其他全面收益的金融工具
- 或然代價

編製符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則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該等估計不同。

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

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

## 2 會計政策變動

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

- 國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的列報 — 流動或非流動負債分類(「2020年修訂本」)及國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的列報 — 附帶契約的非流動負債(「2022年修訂本」)

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，租賃—售後租回的租賃負債
- 國際會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露—供應商融資安排

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

### 3 收益及分部報告

就分配資源及評估分部業績而向本集團最高級行政管理人員提供截至2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按收益確認時間分類						
按時間確認的收益	1,284,290	1,174,549	35,780	39,263	1,320,070	1,213,812
於時間點確認的收益	11,857	4,264	9,853	6,570	21,710	10,834
可呈報分部收益	<u>1,296,147</u>	<u>1,178,813</u>	<u>45,633</u>	<u>45,833</u>	<u>1,341,780</u>	<u>1,224,646</u>
按主要產品或服務線分類						
—物業管理服務	956,789	869,986	—	—	956,789	869,986
—綠色人居解決方案	103,607	107,691	45,633	45,833	149,240	153,524
—增值服務	235,751	201,136	—	—	235,751	201,136
可呈報分部收益	<u>1,296,147</u>	<u>1,178,813</u>	<u>45,633</u>	<u>45,833</u>	<u>1,341,780</u>	<u>1,224,646</u>

	第一物業		第一人居		總計	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
可呈報分部溢利/(虧損)	29,646	87,465	(44,650)	(691)	(15,004)	86,774
利息收入	997	1,334	10	20	1,007	1,354
利息開支	75	-	74	161	149	161
年內折舊及攤銷	10,983	9,174	453	270	11,436	9,444
貿易應收款項及合約資產的 減值虧損	105,094	43,386	43,095	323	148,189	43,709
商譽的減值虧損	-	1,860	-	-	-	1,860
可呈報分部資產	1,337,032	1,280,813	71,451	113,813	1,408,483	1,394,626
可呈報分部負債	774,408	732,338	82,507	88,234	856,915	820,572

可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	1,341,780	1,224,646
撇銷分部之間收益	(14,804)	(13,732)
合併收益	<u>1,326,976</u>	<u>1,210,914</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>可呈報分部(虧損)/溢利</b>		
可呈報分部(虧損)/溢利	(15,004)	86,774
未分配總部及公司除稅前收入淨額	3,646	1,721
撇銷分部之間溢利	246	109
	<u>(11,112)</u>	<u>88,604</u>
<b>合併除稅前(虧損)/溢利</b>		
	<u>(11,112)</u>	<u>88,604</u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	1,408,483	1,394,626
未分配總部及公司資產	668,381	470,517
對銷分部之間結餘	(392,422)	(393,207)
	<u>1,684,442</u>	<u>1,471,936</u>
合併資產總值	<u>1,684,442</u>	<u>1,471,936</u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	856,915	820,572
未分配總部及公司負債	212,861	11
對銷分部之間結餘	(56,663)	(62,517)
	<u>1,013,113</u>	<u>758,066</u>
合併負債總額	<u>1,013,113</u>	<u>758,066</u>

#### 4 其他收入淨額

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	(i)	6,198	6,396
政府補助	(ii)	13,089	16,979
按公平值計入損益計量的金融資產的變現 收益淨額		1,021	2,287
投資物業的公平值虧損		(88)	(207)
按公平值計入損益計量的金融資產的估值 (虧損)/收益淨額		(13,261)	338
出售物業及設備虧損淨額		(105)	(75)
出售無形資產虧損淨額		(555)	–
出售項目虧損淨額		(2,730)	–
出售附屬公司收益/(虧損)		159	(565)
租賃收入		1,979	356
或然代價的公平值收益		2,505	1,788
申索及罰款		(799)	(3,126)
其他		(1,117)	(736)
		<u>6,296</u>	<u>23,435</u>

附註：

- (i) 利息收入主要指銀行現金的利息。
- (ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。

#### 5 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除下列各項後得出：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本	5,578	5,582
折舊費用		
— 自有物業及設備	5,493	3,862
— 使用權資產	365	–
	<u>11,436</u>	<u>9,444</u>
與短期租賃有關的經營租賃開支	1,589	971
核數師薪酬		
— 審計服務	1,760	2,300
存貨成本	12,818	6,408

## 6 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項指：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
年內撥備	26,480	23,240
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	<u>(31,319)</u>	<u>(4,783)</u>
	<u>(4,839)</u>	<u>18,457</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計(虧損)/溢利的對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(11,112)	88,604
除稅前(虧損)/溢利的名義稅項， 按有關司法權區的適用稅率計算	(2,778)	22,151
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(1,301)	(6,915)
海外優惠稅率的稅務影響(附註(i))	(911)	(430)
不可扣稅開支的稅務影響	787	1,976
未確認稅務虧損之稅務影響	1,638	1,716
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的稅務影響	516	-
使用過往年度未確認稅務虧損之稅務影響	(203)	(41)
其他	<u>(2,587)</u>	<u>-</u>
	<u>(4,839)</u>	<u>18,457</u>

附註：

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

於報告期內，本集團於香港註冊成立的附屬公司須繳納香港利得稅的收入適用的利得稅率為16.5%。由於於報告期內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(2023年：無)。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

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

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

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

(c) 支柱二所得稅

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

## 7 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利：

2024年每股基本虧損乃根據年內本公司權益股東應佔虧損(就僱員股份信託所持股份及已發行代價股份的影響作出調整)人民幣10,265,000元(2023年：本公司權益股東應佔溢利人民幣57,127,000元)及已發行普通股加權平均數959,877,000股(2023年：971,285,000股普通股)計算，加權平均普通股數目計算如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔(虧損)/溢利

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
普通權益股東應佔(虧損)/溢利	(12,072)	57,127
已發行代價股份影響	<u>1,807</u>	<u>-</u>
普通權益股東應佔(虧損)/溢利(基本)	<u>(10,265)</u>	<u>57,127</u>

(ii) 加權平均普通股數目

	2024年 股份數目 千股	2023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	(40,123)	(28,715)
已發行代價股份的影響	168,989	–
賣出已發行代價股份認沽期權的影響	(168,989)	–
	<u>959,877</u>	<u>971,285</u>
於12月31日的加權平均普通股數目	<u>959,877</u>	<u>971,285</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利：

由於本集團於截至2023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。2024年每股攤薄虧損乃根據本公司普通權益股東應佔經調整虧損人民幣25,085,000元及普通股加權平均數1,227,581,000股計算，計算如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔虧損(攤薄)

	2024年 人民幣千元
普通權益股東應佔虧損(基本)	(10,265)
已發行金融負債價值變動的除稅後影響	<u>(14,820)</u>
普通權益股東應佔虧損(攤薄)	<u>(25,085)</u>

(ii) 加權平均普通股數目(攤薄)

	2024年 股份數目 千股
於12月31日的加權平均普通股數目(基本)	959,877
賣出已發行代價股份認沽期權的紅利部分	<u>267,704</u>
於12月31日的加權平均普通股數目(攤薄)	<u>1,227,581</u>

## 8 貿易及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項	605,816	481,270
減：預期信貸虧損撥備	(228,043)	(155,454)
	<u>377,773</u>	<u>325,816</u>
來自關聯方的貿易應收款項	167,410	184,346
減：預期信貸虧損撥備	(143,500)	(71,434)
	<u>23,910</u>	<u>112,912</u>
貿易應收款項總額	<u>401,683</u>	<u>438,728</u>
預付款項	37,789	39,370
代表業主支付費用	45,149	40,446
按金	14,331	9,298
預付增值稅	9,466	10,287
	<u>106,735</u>	<u>99,401</u>
其他應收款項	46,100	33,312
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	(245)	(245)
	<u>45,855</u>	<u>33,067</u>
其他應收款項	<u>45,855</u>	<u>33,067</u>
	<u>554,273</u>	<u>571,196</u>

貿易應收款項主要與物業管理和於綠色人居解決方案領域的服務產生的收益有關。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	279,437	244,393
1至2年	68,116	74,587
2至3年	27,257	66,642
3至4年	16,646	42,617
4至5年	8,562	9,832
5年以上	1,665	657
	<u>401,683</u>	<u>438,728</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

(b) 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

於報告期內，貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	226,888	185,971
已確認信貸虧損	147,497	43,709
自合約資產轉入	-	9,288
撇銷	(2,840)	(11,784)
出售附屬公司的影響	(2)	(296)
	<u>371,543</u>	<u>226,888</u>
於12月31日		

## 9 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	174,346	142,500
應付關聯方款項	7,408	13,952
應付其他稅項及支出	28,773	26,423
應計工資及其他福利	46,870	51,804
按金	73,451	78,673
應付股息	8,281	1,372
其他應付款項及應計費用	119,205	89,871
	<u>458,334</u>	<u>404,595</u>

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

於各報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	131,152	97,045
1至2年	11,945	24,737
2至3年	12,595	15,295
3年以上	18,654	5,423
	<u>174,346</u>	<u>142,500</u>

## 10 股息

(i) 應付本公司權益股東的本年度股息：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股3.40港仙 (2023年：3.30港仙)	<u>39,797</u>	<u>37,835</u>

報告期末後待股東批准的擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債。

(ii) 上一財年應佔的應付本公司權益股東股息於年內獲批准及支付。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年內獲批准及支付的上一財年末期股息為 每股股份3.30港仙(2023年：3.00港仙)	<u>37,835</u>	<u>26,798</u>

由於完成收購世紀金源服務集團有限公司的8%股權時已發行代價股份，就截至2023年12月31日止年度向本公司股東宣派的每股末期股息已由截至2023年12月31日止年度年報所述的每股4.20港仙調整至截至2023年12月31日止年度的每股3.30港仙。年內批准的上一財政年度末期股息合計人民幣37,835,000元，已支付人民幣29,767,000元。

同時，為支持本公司發展，張雷先生將2023年的股息人民幣9,985,000元退還予本公司。

## 董事長報告

各位夥伴，

本人謹代表董事會，欣然呈列本集團2024年業績回顧及2025年發展展望。

### 業績概覽

2024年，房地產行業持續深度調整，物業管理行業也面臨政策引導規範發展、科技賦能智慧化轉型以及市場需求驅動服務升級等多重挑戰與機遇。物業企業迎難而上、自我革新，以「高質量發展」為主旋律，持續探索「好房子、好服務」實踐路徑，進入由增量轉存量、回歸服務本質、提升企業價值的新週期。

第一服務控股自成立以來，前瞻性佈局「綠色全生活場景服務能力」、「綠色科技研發能力」以及「綠色流程與標準化體系能力」，秉承「綠色科技、舒適服務」發展理念，廿餘年不改初心，不斷優化服務標準、迭代服務體系，持續為客戶提供更綠色、更健康、更美好的生活體驗。

2024年，第一服務控股以「築品質、擴規模、創經營」作為戰略目標，總體經營穩定。本集團全年實現總收益人民幣1,327.0百萬元，同比增長約9.6%；實現毛利人民幣309.7百萬元，同比增長約1.6%；年內虧損人民幣6.3百萬元，如剔除貿易應收款項及合約資產減值虧損，核心溢利為人民幣141.9百萬元。

### 「築品質」

品質是企業的生命線。2024年，我們深化品質煥新，通過標準化、精細化和智能化的管理手段，全面提升服務質量和客戶體驗。

**品質躍升。**我們啟動新建改造計劃、設立品質服務基金，全年開展「立即行動日」活動6,400多次，打造綠色生態社區；推進智慧社區建設，落實智能門禁、智能電錶以及MOMΛ系統改造升級，全面提升居住體驗；堅持標桿建設，以樣本項目為引領，定制開發服務場景。

**管理賦能。**我們完善標準化管理體系，覆蓋從基礎服務到增值服務的全流程，強化服務規範，保障服務質量；堅持科技賦能，升級「綠仔管家」智能化服務平台，整合繳費、報修、購物等多種功能，打造「物業服務+生活服務」的服務模式。

**守護升級。**我們定期鋪排「愛我家園行動」，社區活動覆蓋所有節日節點，全年累計開展3,600多場，豐富社區文化生活；繼續落地「心靈綠洲」計劃，通過心理健康諮詢、CPR專業救護培訓及AED設備配置，守護業主身心健康；積極推進「紅色物業」機制，搭建三方共治平台，解決社區遺留問題，目前已打造紅色物業項目120餘個，完成「紅色文化陣地」服務中心70餘個，成立黨支部服務中心20餘個。

## 「擴規模」

有效規模是企業發展的基石。2024年，我們堅持穩健發展，有效擴展市場版圖，外拓取得突破性成績。

**規模擴張。**截至2024年12月31日，本集團的合約總建築面積約為86.9百萬平方米，同比增長約11.6%，在管總建築面積約為74.1百萬平方米，同比增長約17.3%，業務佈局覆蓋中國22個省104個城市。此外，我們的市場拓展取得優異成績。2024年，我們完成第三方拓展項目100個，單年合約額約人民幣1.7億元，為持續發展奠定堅實基礎。

**業態均衡**。我們持續鞏固住宅物業服務優勢，同時積極拓展商業、寫字樓、產業園、學校、醫院等多元業態。2024年，住宅物業在管總建築面積增加約5.3百萬平方米，同比增長約13.0%，非住宅物業在管總建築面積增加約5.6百萬平方米，同比增長約25.1%。此外，我們首次中標公交樞紐新業態，簽約上海大型商業綜合體項目，進一步豐富業務結構，為後續拓展提供標桿支持。

**品牌提振**。通過持續的品牌建設和市場推廣，2024年，我們榮獲多項榮譽。在中物智庫、億翰物研公佈的「2024中國物業企業綜合實力」名單中，我們的排名上升至第17名。同時，我們管理的多個項目獲得「標桿項目」稱號，北京萬國城MOMA更被北京市住房和城鄉建設委員會評選為「加強物業管理、共建美好家園」典型案例。

## 「創經營」

**創新是企業發展的源動力**。2024年，我們致力創新驅動，不斷探索新的服務模式、新的商業模式，激發企業活力。

**服務創新**。基於「新空間、新產品、新生活、新服務」理念，我們持續創新社區消費場景。一方面，圍繞業主生活需求，我們開發家政服務、房屋租售等服務，拓寬服務邊界；另一方面，針對不同業態、不同客戶群體，我們提供定制化服務方案，落地社區食堂、社區娛樂、直飲水、充電樁等業務，並連接科技家裝、社區養老、健康諮詢等板塊，延伸服務鏈條。

**平台創新**。我們持續豐富「綠仔優選」平台，通過線上線下融合、社區團購、溯源直播等業務模式，打造社區便利生活；與優質供應商合作，鏈接鄉村與社區，助力鄉村振興，保證產品質量；通過「綠仔優選」平台構建社區週邊私域商圈，建立家庭積分體系，促進消費循環。

## 展望

2025年，第一服务控股將繼續圍繞「高質量發展」主線，以「優服務、穩增長、創新能」為經營戰略，推動本公司持續健康發展，為客戶、股東、社會創造更多價值。

我們會繼續迭代服務標準，精研服務品質，提升服務質量和效率，提升客戶滿意度，打造行業服務標桿；深耕現有市場，擴大品牌影響，同時積極關注市場動態，把握市場機遇，為本公司發展注入活力；此外，不斷革新服務方式，提供多元化、多層次、多維度的社區增值服務，推動社區生活圈建設，挖掘價值成長新支點。

我們將繼續秉持初心，在綠色科技與全生活場景服務的道路上穩步邁進，為更多社區鑄造幸福基石，為城市描繪宜居藍圖，與業主攜手共赴美好未來！

## 致謝

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

董事長

張鵬

2025年3月28日

## 管理層討論與分析

### 收益

我們主要透過三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)增值服務、及(iii)綠色人居解決方案產生收益。我們的收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣1,210.9百萬元增加約9.6%至截至2024年12月31日止年度的人民幣1,327.0百萬元。

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	956,352	72.1	869,547	71.8
增值服務	235,751	17.8	205,483	17.0
綠色人居解決方案	134,873	10.1	135,884	11.2
總計	<u>1,326,976</u>	<u>100.0</u>	<u>1,210,914</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝、維修及保養服務。物業管理服務收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣869.5百萬元增加約10.0%至截至2024年12月31日止年度的人民幣956.4百萬元。該增加主要由於在管建築面積增加所致。

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

	於12月31日或截至該日止年度											
	2024年						2023年					
	合約項目		在管項目		合約項目		在管項目		合約項目		在管項目	
數目	合約建築面積	數目	在管建築面積	數目	合約建築面積	數目	合約建築面積	數目	合約建築面積	數目	在管建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
住宅物業	282	56,243	64.7	251	46,298	62.4	264	53,609	68.9	215	40,955	64.8
非住宅物業	360	30,638	35.3	347	27,838	37.6	308	24,246	31.1	290	22,245	35.2
總計	<u>642</u>	<u>86,881</u>	<u>100.0</u>	<u>598</u>	<u>74,136</u>	<u>100.0</u>	<u>572</u>	<u>77,855</u>	<u>100.0</u>	<u>505</u>	<u>63,200</u>	<u>100.0</u>

於2024年，本集團專注於市場擴張及質量管理，以打造更多優質項目及擴大業務規模。本集團集中發力存量物業市場並實現規模穩定增長。截至2024年12月31日，本集團的合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長約11.6%及約17.3%。其中，住宅物業的合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長約4.9%及約13.0%，而非住宅物業的合約建築面積及在管建築面積分別較去年同期增長約26.4%及約25.1%。本集團服務的非住宅項目涵蓋多種優質物業類型，如政府辦公樓、學校、醫院、公園、文化及運動中心、商場、物流園及客運站等。

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

	於12月31日或截至該日止年度											
	2024年						2023年					
	合約項目		在管項目		合約項目		在管項目		合約項目		在管項目	
數目	合約建築面積 千平方米	%	數目	在管建築面積 千平方米	%	數目	合約建築面積 千平方米	%	數目	在管建築面積 千平方米	%	
當代置業集團 <sup>(1)</sup>	87	22,728	26.2	82	18,998	25.6	91	22,614	29.0	85	18,592	29.4
控股股東的其他 聯繫人 <sup>(2)</sup>	16	2,902	3.3	11	1,875	2.5	19	4,099	5.3	14	2,579	4.1
第三方	<u>539</u>	<u>61,251</u>	<u>70.5</u>	<u>505</u>	<u>53,263</u>	<u>71.9</u>	<u>462</u>	<u>51,142</u>	<u>65.7</u>	<u>406</u>	<u>42,029</u>	<u>66.5</u>
總計	<u>642</u>	<u>86,881</u>	<u>100.0</u>	<u>598</u>	<u>74,136</u>	<u>100.0</u>	<u>572</u>	<u>77,855</u>	<u>100.0</u>	<u>505</u>	<u>63,200</u>	<u>100.0</u>

附註：

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

2024年，本集團專注於拓展第三方項目，凸顯其獨立性優勢。截至2024年12月31日，第三方合約建築面積較去年同期增長約19.8%，佔合約總建築面積的70.5%；第三方在管建築面積較去年同期增長約26.7%，佔在管總建築面積的71.9%。

## 增值服務

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

下表載列於所示期間按服務類型劃分的增值服務收益：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023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	12,920	5.5	16,979	8.3
前期規劃及設計諮詢服務	1,534	0.6	7,906	3.8
小計	14,454	6.1	24,885	12.1
社區增值服務				
停車場管理服務	80,140	34.0	76,690	37.3
家居服務	123,338	52.3	84,796	41.3
公共區域租賃服務	17,819	7.6	19,112	9.3
小計	221,297	93.9	180,598	87.9
總計	235,751	100.0	205,483	100.0

增值服務收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣205.5百萬元增加約14.7%至截至2024年12月31日止年度的人民幣235.8百萬元。該增加主要由於本集團戰略發展資源向社區類業務傾斜，進而實現家居類服務收益增長。

## 綠色人居解決方案

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

下表載列於所示期間按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	125,020	92.7	125,142	92.1
系統安裝及產品銷售 <sup>附註</sup>	9,853	7.3	10,742	7.9
總計	<u>134,873</u>	<u>100.0</u>	<u>135,884</u>	<u>100.0</u>

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

綠色人居解決方案收益由截至2023年12月31日止年度的人民幣135.9百萬元減少約0.7%至截至2024年12月31日止年度的人民幣134.9百萬元。其中，能源運維服務為主要核心，較上年基本維持穩定。

## 銷售成本

銷售成本由截至2023年12月31日止年度的人民幣906.3百萬元增加約12.3%至2024年同期的人民幣1,017.3百萬元，主要由於業務規模擴張。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2023年12月31日止年度的人民幣304.7百萬元增加約1.6%至2024年同期的人民幣309.7百萬元。毛利率由截至2023年12月31日止年度的25.2%減少至2024年同期的23.3%。

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>206,621</b>	<b>21.6</b>	188,117	21.6
增值服務	<b>76,784</b>	<b>32.6</b>	90,445	44.0
綠色人居解決方案	<b>26,274</b>	<b>19.5</b>	26,098	19.2
總計	<b><u>309,679</u></b>	<b>23.3</b>	<b><u>304,660</u></b>	25.2

截至2024年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率為21.6%，較上年持平。

截至2024年12月31日止年度，增值服務的毛利率為32.6%，較去年同期減少約11.4個百分點，主要由於擴張了低毛利的社區類家居業務。

截至2024年12月31日止年度，綠色人居解決方案的毛利率為19.5%，較上年基本持平。

## 其他收入淨額

其他收入淨額由截至2023年12月31日止年度的人民幣23.4百萬元減少約73.1%至截至2024年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元。該減少主要由於本公司持有世紀金源服務集團有限公司的股權導致金融資產的公允價值變動所致。

## 銷售開支

銷售開支由截至2023年12月31日止年度的人民幣17.2百萬元增加約18.2%至截至2024年12月31日止年度的人民幣20.3百萬元。該增加主要由於本集團積極投入市場拓展，導致相關開支增加。

## 行政開支

行政開支由截至2023年12月31日止年度的人民幣175.7百萬元減少約1.4%至截至2024年12月31日止年度的人民幣173.2百萬元。該減少主要由於本集團繼續採用降本增效措施。

## 商譽減值虧損

截至2024年12月31日止年度，我們並無商譽減值虧損(截至2023年12月31日止年度：人民幣1.9百萬元)。

## 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2023年12月31日止年度的人民幣43.7百萬元增加約239.0%至截至2024年12月31日止年度的人民幣148.2百萬元。該增加主要由於本集團就關聯方房地產客戶的貿易應收款項進一步計提減值撥備所致。

## 所得稅

所得稅由截至2023年12月31日止年度的人民幣18.5百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的人民幣-4.8百萬元。該減少主要由於本集團就關聯方房地產客戶的貿易應收款項進一步計提減值撥備，並同時確認遞延所得稅所致。

## 年內(虧損)／溢利

由於上文所述，年內溢利由截至2023年12月31日止年度的人民幣70.1百萬元減少約108.9%至截至2024年12月31日止年度的虧損人民幣6.3百萬元。

## 貿易及其他應收款項

截至2024年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣554.3百萬元，較2023年的人民幣571.2百萬元減少約3.0%，雖然貿易應收款項餘額由於規模擴張有所增加，但因為本年度內就關聯方房地產客戶加大計提減值撥備，貿易應收款項淨額有所減少。

## 貿易及其他應付款項

截至2024年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣458.3百萬元，較2023年的人民幣404.6百萬元增加約13.3%，該增加主要由於規模擴張。

## 商譽

截至2024年及2023年12月31日，商譽為人民幣179.8百萬元，來自2021年3月的大連亞航物業管理有限公司(「大連亞航」)及青島洛航企業管理有限公司(「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，產生協同效益，預期將幫助本集團更為高效、有效地競爭。

## 或然代價

本集團的或然代價來自收購大連亞航及青島洛航的履約擔保條款。詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日、2021年3月30日及2023年8月1日的公告。本集團的流動及非流動或然代價由截至2023年12月31日的人民幣30.5百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣0元，主要由於大連亞航及青島洛航完成實際對賭業績結算，尾款資金完成交割支付。

## 資本架構

我們的總資產由截至2023年12月31日的人民幣1,471.9百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣1,684.4百萬元。我們的總負債由截至2023年12月31日的人民幣758.1百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣1,013.1百萬元。資產負債率由截至2023年12月31日的51.5%增加至截至2024年12月31日的60.1%。

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2023年12月31日的1.56減少至截至2024年12月31日的1.30。

## 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，制定其財務及庫務政策，以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2024年12月31日止年度，我們主要透過內部資源及與股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市有關的股份(「**股份**」)的全球發售(「**全球發售**」)所得款項為營運撥資。我們主要將現金用於支付員工成本、服務及物料購置以及其他營運資金需求。我們的現金及現金等價物主要以人民幣計值，由截至2023年12月31日的人民幣509.8百萬元減少約13.8%至截至2024年12月31日的人民幣439.0百萬元。結合本集團截至2023年12月31日持有的理財產品金額為人民幣56.1百萬元以及截至2024年12月31日持有的理財產品金額為人民幣94.2百萬元，本集團截至2023年12月31日的合計流動資金總金額由人民幣565.9百萬元減少約5.7%至2024年12月31日的人民幣533.2百萬元。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2023年12月31日的0.51%減少至截至2024年12月31日的0.27%。截至2024年12月31日的計息借款包括一間公司(由張鵬先生控制)代表本集團支付一筆銀行貸款的應付關聯方款項，金額為人民幣1.8百萬元(2023年12月31日：人民幣3.6百萬元)，按年利率3.45%計息。

## 資本開支

我們的資本開支由截至2023年12月31日止年度的人民幣10.4百萬元增加約51.9%至截至2024年12月31日止年度的人民幣15.2百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備、軟件及運營權。

## 債務

### 銀行貸款

截至2024年12月31日，本集團並無任何未償還銀行貸款或任何銀行信貸(截至2023年12月31日：無)。

### 或然負債

截至2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債、擔保或本集團任何成員公司並無牽涉懸而待決或遭威脅提出而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或申索。

### 末期股息

董事會建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股3.4港仙，合共43.0百萬港元(截至2023年12月31日止年度每股3.3港仙，合共41.7百萬港元)。經股東於2025年6月20日(星期五)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，此末期股息預期於2025年9月9日(星期二)以港元派付予於2025年8月27日(星期三)(「記錄日期」)名列本公司股東名冊的股東。

倘已發行股份總數於董事會建議派發末期股息日期(即2025年3月28日)至記錄日期之間有任何變動，本公司擬維持派發股息總額43.0百萬港元不變，並相應調整每股股息金額，具體調整情況將另行公告。

## 資產抵押

截至2024年12月31日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

## 外匯風險與對沖

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

## 重大收購事項及未來重大投資計劃

### (a) 收購世紀金源服務集團有限公司

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

世紀金源收購事項須待上述股份轉讓協議(經補充協議及第二份補充協議修訂及補充)所載先決條件達成後，方告完成。於2024年5月13日，世紀金源收購事項已完成。詳情請參閱本公司日期為2022年11月21日、2022年12月30日、2023年3月30日、2023年6月20日、2023年10月13日、2023年12月28日及2024年5月13日的公告及本公司日期為2023年5月31日的通函。

**(b) 收購大連世航建設工程有限公司51%股權**

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

有關上述收購的更多詳情，請參閱本公司日期為2024年1月31日的公告。

**(c) 向蕪湖德致信項目投資合夥企業(有限合夥)注資**

於2024年12月23日，本公司的間接全資附屬公司第一物業(北京)與北京騰雲世紀企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「北京騰雲」)訂立投資協議，第一物業(北京)同意向北京騰雲注資人民幣16.5百萬元，以令北京騰雲能夠向蕪湖德致信項目投資合夥企業(有限合夥)(「目標合夥企業」)作出相應投資人民幣45.0百萬元。目標合夥企業為一間根據中國法律成立的有限合夥企業，由其普通合夥人北京和懋諮詢服務有限公司及北京融凱德投資管理有限公司進行管理。

北京騰雲由主要股東黃濤先生最終擁有35.93%權益，黃濤先生間接持有本公司全部已發行股本約12.53%。因此，黃濤先生的聯繫人北京騰雲為本公司的關連人士，而投資協議項下進行的交易構成本公司的關連交易。由於投資協議項下進行注資的適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但均低於5%，故該交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函(包括取得獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

有關上述投資的更多詳情，請參閱本公司日期為2024年12月23日及2025年1月2日的公告。

## 報告期後重大事項

### 自本公司上市以來認購理財產品

自本公司上市以來，本公司透過本集團成員公司分別認購中國銀行股份有限公司、交通銀行股份有限公司、中信銀行股份有限公司、廣發銀行股份有限公司及招商銀行股份有限公司發售的理財產品，構成本公司的須予披露交易及主要交易。於2025年2月20日，有關(i)中國銀行股份有限公司於2024年1月29日發行的中銀日積月累一日計劃；及(ii)廣發銀行股份有限公司於2024年2月29日發行的「廣銀安富」幸福鑒金一日添薪人民幣理財計劃的決議案已於本公司的股東特別大會上投票表決，以進行批准及追認。

有關上述須予披露交易及主要交易的更多詳情，請參閱本公司日期為2024年11月28日及2025年2月20日的公告及本公司日期為2025年1月24日的通函。

除上文所披露者及建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股3.4港仙外，於2024年12月31日之後並無可能對本集團截至本公告日期的經營及財務表現造成重大影響的其他重大事項。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2025年6月20日(星期五)舉行。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發送予股東。

### 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2025年6月17日(星期二)至2025年6月20日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2025年6月16日(星期一)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2025年8月25日(星期一)至2025年8月27日(星期三)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2025年8月27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2025年8月22日(星期五)下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

## 公司資料

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

## 僱員

截至2024年12月31日，我們共有3,827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(「上市日期」)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)本公司日期為2020年10月12日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節；及(ii)本公司日期為2023年12月27日有關所得款項用途變動的公告(「該公告」)所載的所得款項擬定用途使用。

下表載列截至2024年12月31日全球發售<sup>(1)</sup>所得款項淨額用途的情況：

經修訂所得款項 擬定用途	佔經修訂 所得款項 擬定用途 百分比 %	經修訂 全球發售 所得款項 擬定用途	截至2024年 12月31日 已動用所得 款項金額 百萬港元	截至2024年 12月31日 未動用所得 款項金額	未動用 結餘的 時間表
戰略收購或投資物業 管理公司及市場拓展	38.0	217.1	211.4	5.7	2026年底前
以現金股息方式向股東 分派	32.0	182.8	139.4	43.4	2026年底前
發展智慧社區及提升 我們的資訊科技系統	10.0	57.1	11.0	46.1	2026年底前
升級內部系統	2.8	16.0	3.2	12.8	2026年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	7.8	33.3	2026年底前
實施「五才」戰略及其他 員工開支	10.0	57.1	27.9	29.2	2026年底前
一般業務運營及營運 資金	10.0	57.1	57.1	-	-
總計	100.0	571.2	446.8	124.4	

附註：

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

## 購股權計劃

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

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

行使價應由董事會全權酌情釐定且應知會合資格人士，並於任何情況下不得低於以下各項的較高者：(i)股份於要約日期的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)要約日期股份的面值。自採納購股權計劃至截至2024年12月31日，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權，因此並無購股權獲行使、註銷或失效。

## 股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃將自2021年5月10日起計十年期間內有效，於本公告日期，尚餘有效期為6年1個月。董事會可不時全權酌情選擇任何合資格參與者參與股份獎勵計劃，並按董事會認為適當的任何代價(為免生疑，包括無需支付代價)，根據其全權酌情決定的條款及條件，向任何合資格參與者授予一定數目的獎勵股份。倘董事會向獲選參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)獎勵股份後將導致根據股份獎勵計劃已獎勵的股份面值相等於或大於本公司不時已發行股本的10%，董事會不得進一步獎勵任何有關數目的股份。根據股份獎勵計劃可獎勵一名獲選參與者的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。自採納股份獎勵計劃以來及截至2024年12月31日止年度，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃授出或歸屬，且截至2024年12月31日，僱員股份信託持有40,122,500股股份。

根據購股權計劃及股份獎勵計劃可予發行的新股份總數為100,000,000股，佔本公司截至本公告日期已發行股本的7.91%。

本公司於2021年7月29日已獲告知其中一名控股股東雪松集團管理有限公司(「**雪松集團**」)已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃(「**雪松股份獎勵計劃**」)，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。獎勵股份將以雪松集團實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據雪松股份獎勵計劃授出獎勵股份而發行任何新股份。於2021年，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的可供授出的所有股份。截至2024年12月31日止年度概無根據雪松股份獎勵計劃授出任何獎勵。

## 約整

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

## 其他資料

### 遵守企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為其管治守則。於截至2024年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2024年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則)(如有))。截至2024年12月31日及截至本公告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

## 審核委員會及審閱財務報表

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並遵照企業管治守則訂明其書面職權範圍。截至本公告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即孫靜女士(主席)、程鵬先生及楊熙先生(孫靜女士擁有適當的專業資格及會計及相關財務管理專業知識)。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。

審核委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並審閱截至2024年12月31日止年度的年度業績，且認為年度業績的編製符合適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定，並已相應作出適當披露。

## 畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將初步業績公告所載本集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的財務數字，與本集團該年度的綜合財務報表所載金額核對一致。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港查證準則，畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成審計、審閱或其他查證工作，故畢馬威會計師事務所並無就初步公告發表任何意見或查證結論。

## 刊發年度業績及2024年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2024年12月31日止年度之年報將適時發送予股東並於上述網站登載。

承董事會命  
第一服务控股有限公司  
董事長  
張鵬

香港，2025年3月28日

於本公告日期，執行董事為劉培慶先生、金純剛先生及朱莉女士；非執行董事為張鵬先生、龍晗先生及王子鳴先生；以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生。