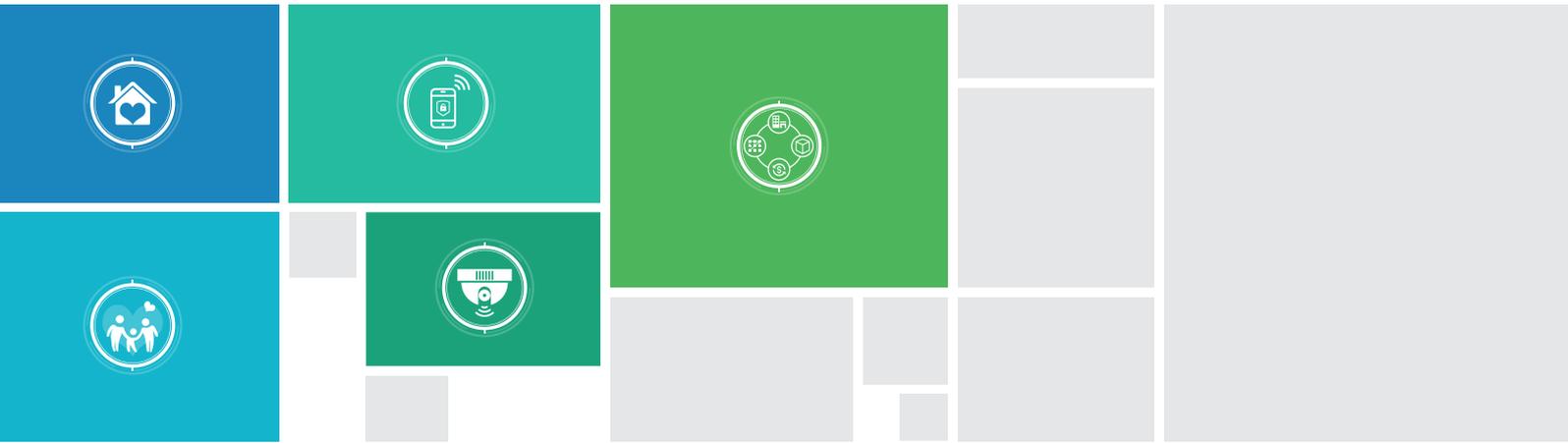


# First Service Holding Limited 第一服务控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：2107

## 2020 年報





## 目 錄

第一服务控股有限公司  
二零二零年年度報告

2	公司資料
4	公司簡介
7	四年財務概要
8	2020年大事紀要及榮譽
16	董事長報告
22	管理層討論及分析
32	董事及高級管理層
40	企業管治報告
54	董事會報告
76	獨立核數師報告
81	合併損益及其他全面收益表
83	合併財務狀況表
85	合併權益變動表
86	合併現金流量表
88	合併財務報表附註
153	釋義

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

劉培慶先生  
賈岩先生  
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  
朱彩清女士  
程鵬先生

### 審核委員會

孫靜女士(主席)  
朱彩清女士  
程鵬先生

### 薪酬委員會

程鵬先生(主席)  
張鵬先生  
朱彩清女士

### 提名委員會

張鵬先生(主席)  
朱彩清女士  
程鵬先生

### 授權代表

劉培慶先生  
司徒嘉怡女士

### 公司秘書

司徒嘉怡女士  
(ACG, ACS)

### 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

### 註冊辦事處

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

### 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

### 香港法律顧問

繆氏律師事務所(與漢坤律師事務所聯營)  
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

### 合規顧問

東吳證券國際融資有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場3座17樓

## 公司資料

### 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  
皇后大道東 183 號  
合和中心 54 樓

### 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

### 公司網站

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

# 公司簡介

## 戰略地圖



截至2020年12月31日，已進駐21個省72個城市

## 公司簡介

### 第一服务控股(2107.HK) 概述

第一服务控股，始創於1999年，是一家集物業服務、社區運營服務、建築科技諮詢、建築科技產品研發、能源運維、綠色人居解決方案為一體的綠色服務企業，定位於科技人居+舒適服務的全生命週期生活家園和產業家園運營商，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，業態涉及住宅物業、商辦物業、公共建築物業等。第一服务控股擁有國家級高新技術企業證書，具有建設部頒發的一級資質，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，榮膺2020年中國物業企業百強榜。

2020年10月22日，第一服务控股在聯交所主板成功上市，股票代號：2107。



國家一級資質  
物業企業



國家級  
高新技術企業



中國物業百強



## 願景

---

致力於成為綠色科技物業獨角獸



## 定位

---

科技人居 + 舒適服務的全生命週期生活家園和產業家園運營商



## 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

## 四年財務概要

### 簡明合併全面收益表

	截至12月31日止年度			
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	<b>771,799</b>	624,679	495,531	379,213
除所得稅前溢利	<b>123,913</b>	106,884	72,186	56,319
年內溢利	<b>101,851</b>	83,862	52,941	41,845
年內全面收益總額	<b>98,288</b>	83,862	52,941	41,845

### 簡明合併財務狀況表

	於12月31日			
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產	<b>51,575</b>	50,361	124,206	60,403
流動資產	<b>1,160,406</b>	669,878	553,521	477,968
資產總值	<b>1,211,981</b>	720,239	677,727	538,371
<b>權益及負債</b>				
本公司權益擁有人應佔權益	<b>653,751</b>	243,115	317,712	242,748
權益總額	<b>674,309</b>	276,708	343,977	250,730
非流動負債	<b>995</b>	566	–	31
流動負債	<b>536,677</b>	442,965	333,750	287,610
負債總額	<b>537,672</b>	443,531	333,750	287,641
權益及負債總額	<b>1,211,981</b>	720,239	677,727	538,371

# 2020年大事紀要及榮譽

## 2020年度大事紀要

### 抗擊疫情

2020年開年，新冠疫情拉起警報，公司全面積極應對，從安全宣傳、科技防護和真心關愛角度全面進行抗疫行動。全年，我們服務的社區未出現一例社區聚集性傳播病例，公司堅持用最高標準的行動守護客戶的安全。



公司榮獲「北京市抗擊新冠肺炎疫情先進集體」稱號、「精瑞科學技術獎—創新防疫實踐優秀獎」獎項。



## 2020年大事紀要及榮譽

### 開疆拓土

2020年我們相繼在北京、河南、湖北、湖南、廣東、安徽等地進駐新項目，2020年簽約項目105個，合同金額達人民幣2.4億元，涵蓋住宅、商業、政務辦公、產業園等多種項目業態。

截至2020年12月31日，我們簽約面積達37.3百萬平方米，其中第三方簽約面積15.7百萬平方米，較上年提升61.9%，第三方簽約面積佔比達42.2%。

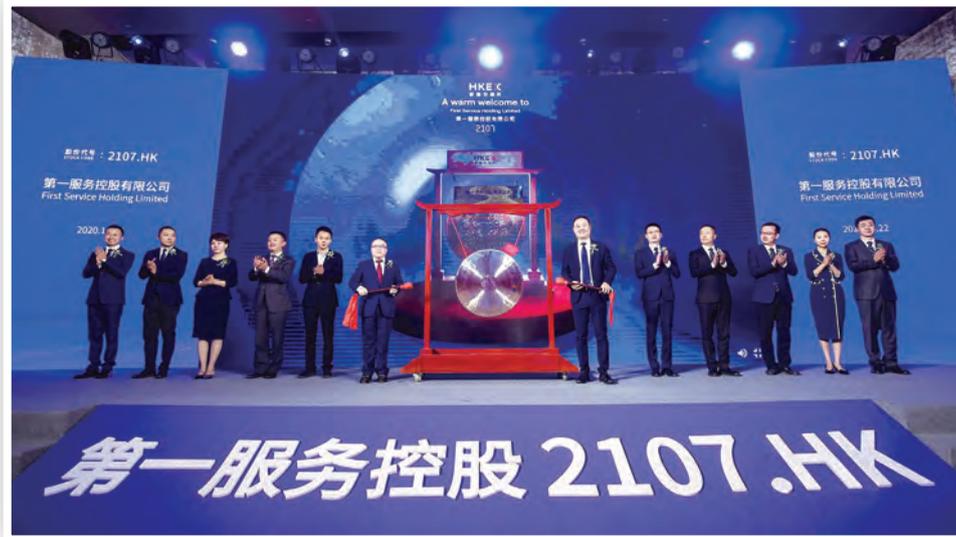
截至2020年12月31日，我們客戶總戶數為79,560戶，較去年增長13.8%，客戶滿意度由2019年的84.7分提升至88.7分，客戶滿意度提升。



## 2020年大事紀要及榮譽

### 香港上市

2020年10月22日，第一服务控股正式登陸聯交所，是公司發展歷程的一個重要里程碑。



## 2020年大事紀要及榮譽

### 慈善公益

#### 堅持「MOMA盒子奇幻記」活動，關注貧困地區留守兒童

從2014年開始，我們每年深入各個貧困地區，為孩子們送去溫暖和希望，6年間走過數十個山區、溫暖幾千餘名孩子。2020年本公司深入湖北省襄陽市石花鎮五家洲小學開展公益活動，取得積極的社會反響並榮膺「中華慈善總會小彩象夢想基金」榮譽證書。



#### 舉辦扶貧助農、線上義診等多項公益活動

我們通過社區活動來支持農業，助力脫貧攻堅戰；疫情期間，我們聯合春雨醫生開通線上義診平台，為客戶提供安心便捷的防疫服務。

## 2020年大事紀要及榮譽

### 人才建設



開展「項目經理精兵營培訓項目」，集合項目骨幹，打磨業務能力。



舉辦「秩序維護經理精兵營」，對秩序維護專業進行針對性培訓。



舉行「TTT培訓暨首屆金牌講師評選大賽」，內部深度挖潛、內部共同提高。



開展「匠才生計劃」，為應屆畢業生提供職業生涯各個週期的培養計劃，幫助新人更快地適應角色轉變，為企業帶來新鮮活力。

## 2020年大事紀要及榮譽

### 榮譽獎項

2020年5月，在中指研究院主辦的「2020中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十三屆中國物業服務百強企業家峰會」上，本公司榮獲「2020中國物業服務百強企業」、「2020中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2020中國特色物業服務領先企業——中國綠色科技物業創新企業」三項榮譽。



2020年8月，由億翰智庫·嘉和家業物業服務研究院主辦的「2020年中國物業企業綜合實力百強峰會」在上海隆重舉行，我們憑借綠色科技物業品牌優勢、快速成長及穩健高效的運營榮獲「2020中國物業企業綜合實力TOP100」、「2020中國物業企業運營能力十強」、「2020中國物業企業客戶滿意度模範企業五十強」三項殊榮。



## 2020年大事紀要及榮譽

2020年8月，在《經濟觀察報》、經濟觀察網、經濟觀察研究院主辦的「第六屆2020藍籌物業百強峰會」上，我們榮獲「2020藍籌物業百強企業」稱號和「卓越投資價值企業」稱號。



2020年9月，在中物研協和上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合開展的「2020物業服務企業綜合實力和品牌價值測評成果發佈會」上，我們榮獲「2020物業服務企業綜合實力100強」及「2020特色物業服務品牌企業—綠色科技物業」兩項大獎。



## 2020年大事紀要及榮譽

2020年12月，我們自主研發的「恐龍三號裝配式淨零能耗建築體系」通過國家十三五重點研發計劃示範工程驗收，「恐龍三號」以實現淨零能耗為目標，集成被動式建築技術、裝配式建築技術、太陽能光伏發電技術、主動式能源利用技術等多種技術，並融合健康建築、適老化建築等理念，推進建築節能和綠色建築向更高水平發展。



2020年12月，在房採中國、中房設計聯盟聯合主辦的「2020中國房地產總評榜大會」上，我們攬獲「2020年度綠色建築設計諮詢競爭力10強企業」獎項。

2020年12月，在億翰智庫·嘉和家業聯合主辦的「2020中國房地產超級產品力創新大會」上，我們榮獲「2020中國物企超級服務力TOP40」，第一服务控股·太原當代著MOMΛ上榜「2020中國物企品質案場標桿服務TOP5」。





# 董事長報告

## 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2020年12月31日止年度的年度報告及業務回顧與展望。

2020年是不平凡的一年。我們的股份於2020年10月22日在聯交所主板成功上市，是本集團的重要里程碑，為未來發展奠定了堅實基礎。我們相信，上市可令我們提高資本實力和企業管治水平，並增強市場競爭優勢。

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣771.8百萬元，較2019年增長約23.5%；毛利約人民幣267.3百萬元，較2019年增長約22.9%；利潤約人民幣101.9百萬元，較2019年增長約21.5%。

### 2020年回顧

2020年，十三五以優異成績收官，為十四五順利開啟奠定堅實基礎。隨著中國城鎮化的快速推進、人民對美好生活的追求愈加強烈，物業管理行業也迎來了長足的發展。同時由於物業管理在增量市場和存量市場均具備顯著的市場優勢，能夠創造穩健的現金流和較高利潤率，也得到了資本市場的青睞，呈現迅猛的物業管理公司上市潮。

新冠肺炎疫情的爆發給人們的生活和社會經濟發展帶來了嚴峻的挑戰，但同時也為物業行業在政策扶持、價值定位、新技術應用、多樣化服務等領域創造了新的市場空間和增長潛力，使得物業管理由「幕後」逐步走向「前台」。作為高度負責任的物業管理服務機構之一，第一服务決心帶頭承擔起保護居民及所服務小區的健康安全責任。為表彰我們在抗擊疫情方面的突出表現，公司獲授「北京市抗擊新冠疫情先進集體」稱號，是東城區唯一、北京市為數不多的物業企業。

後疫情時期，物業管理行業在社區服務和城市治理中的作用再次凸顯，尤其是近幾年，城市的老舊小區改造也把物業管理納入長效機制，不僅是人們對美好生活的剛性需要，更是行業廣闊的市場。同時，作為房地產價值鏈的重要環節，物業服務面對行業新形勢和客戶新需求，自身的進取和創變也勢在必行。

第一服务依托鮮明的差異化競爭力，在市場上佔據一席之地。相較於同行業，公司的優勢主要體現在以下四個方面。第一是具備顯著的技術研發以及應用實力，在綠色科技場景應用、綠色能源運行、健康人居產品以及智慧社區物聯網信息平台搭建和應用等方面具備顯著優勢；第二是具備多覆蓋的特色服務佈局，輸出全生命週期的服務，覆蓋物業管理、綠色科技諮詢、人居產品系統安裝、能源運維等領域；第三是強勁的業務佈局能力，形成了有特色的獨立外拓實力，第三方市場鏈接能力突出；第四是多產業平台搭建能力，和母公司以及關聯公司在商業、辦公、教育、酒店、餐飲、養老、文娛等領域流量互導、共享共贏。

在2020年這個充滿挑戰的年份，依托巨大的市場潛力和差異化的優勢，我們見證了機遇，更經歷了快速發展。

### 保持強勁增長勢頭

截至2020年12月31日，在管總建築面積約為19.1百萬平方米，較2019年增加約39.4%，合約總建築面積約為37.3百萬平方米，較2019年增加約45.1%。公司業務已覆蓋全國21個省72個城市。自2020年10月22日上市以來，公司已策略性地尋找機會收購及投資中國各地的物業管理公司。2021年3月10日，我們收購一間中國領先的工業園區物業管理服務商大連亞航物業管理有限公司80%的股權。截至2021年3月10日，大連亞航物業管理有限公司在遼寧、天津、四川、北京、陝西、湖南及湖北等地管理約150個物業項目，在管總建築面積約為19.0百萬平方米。

### 優化核心業務規模

公司繼續擴大核心業務的規模，以拓寬收益來源。2020年，參與93個綠色技術諮詢服務項目，並取得了27個能源運營項目的運營權。我們的能源EPC建設項目也取得了突破性進展，促進了核心業務線規模的穩步增長。我們不斷加強質量管理及服務創新，為客戶提供舒適的居住體驗。我們緊跟市場動態，圍繞客戶的日常需求，提供社區保險、在線教育、在線臨床服務、家庭消毒服務等新型增值服務。

### 提升和精進研發能力

綠色技術方面的研發能力，能夠支持舒適的綠色住區建設，造福客戶和社會。我們加強了綠色科技居住系統，並加快了我們所服務小區的硬件安裝進程。作為綠色環保的一部分，我們繼續升級自主研發的恐龍系統，設計以低碳能源運行為重點，旨在提高運營效率。此外，我們還通過建立我們自己的創新集成智能系統，包括自動屏幕和技術共享、門禁功能以及空調相關產品，提高我們的智能和信息技術系統。我們對綠色技術的研發，為本集團未來在綠色生活解決方案市場的發展奠定了堅實的基礎。

## 董事長報告

### 大幅提升盈利能力

憑借我們在行業內的深厚專業積累，我們為客戶提供舒適的人居環境和優質的服務，並已在我們的財務業績中有所體現。2020年，我們錄得溢利（不計一次性上市開支的影響）約人民幣119.7百萬元，較2019年增加約41.5%，淨利潤率（不計一次性上市開支的影響）較2019年增加兩個百分點至約15.5%。截至2020年12月31日止年度，本公司權益股東應佔溢利（不包括一次性上市開支的影響）約為人民幣112.6百萬元，較2019年增加約44.4%。

### 2021年展望

2021年，是十四五開局之年。新的發展紀元啟幕而來，物業管理行業保持穩步增長態勢。2030年，市場規模更是有望達到2萬億元以上，空間廣闊，大有可為，並呈現出品質化、科技化、平台化、精益化的趨勢。品質化就是物業服務的內涵趨向廣覆蓋、多品類、優水準，高精度；科技化是指物業服務逐步趨向社區數字化、樓宇智慧化、家居智能化；平台化是物業企業未來需要不斷鏈接內外部資源，為客戶提供多元增值服務，提升市場佔有率；精益化是物業服務企業未來在激烈的紅海競爭中，會逐漸轉向從管理中挖掘效益，從精益中獲取利潤的發展階段。

第一服务致力於為客戶提供數字互聯、綠色健康的人居體驗。為實現這一目標，我們將繼續實施下列策略：

### 持續擴充物業管理業務規模

我們將進行若干業務發展活動以提高客戶知名度並擴大市場份額，包括(i)鞏固與監督管理物業開發項目公司與能夠通過建立物業開發項目可視化仿真促進有效管理的數字孿生服務提供商的現有關係並建立新的聯繫，(ii)與通常參與開發商業物業及公共設施初期階段的物聯網服務供貨商建立關係，及(iii)通過參加更多行業會議及投標，針對第三方開發商開展更多營銷及公關活動。我們亦擬策略性收購或投資中小型物業管理公司。誠如本公司日期為2021年3月10日的公告所披露，本集團已同意以人民幣93,200,160元的總代價收購大連亞航物業管理有限公司（一間根據中國法律成立的公司，主要從事提供物業管理服務）的80%股權。截至2021年3月10日，大連亞航物業管理有限公司在遼寧、天津、四川、北京、陝西、湖南及湖北等地管理約150個物業項目，在管總建築面積約為19.0百萬平方米。我們將繼續確定適當目標，將業務擴張重心放在京津冀地區、環渤海地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及西北區地區。

### 大力拓展能源運維類項目

2020年，我們取得若干新能源運維項目，包括河南商丘及河北省承德，涵蓋供熱面積分別超過0.4百萬平方米及0.09百萬平方米。我們將通過投資新能源營運項目、收購及升級現有能源營運項目並優化維保服務。我們將於評估能源運維項目的潛在投資時考慮包括物業性質、地點、規模及投資回報等在內的標準。我們優選一線及二線城市及郊區，為住宅小區、商用辦公、學校及醫院等提供服務。根據特定項目的需求，我們定制服務以期獲得長期運維權。

### 升級並應用智能數字科技系統

我們將通過硬件升級提升我們的數字科技系統及發展智能小區，以改善客戶體驗，從而提升經營業績。尤其是，我們將開發並持續升級一個多功能且人性化的在線平台，以改善業主及住戶的居住體驗。我們亦將建立物聯網平台以集中協調住宅小區保安及能源數據收集。該平台將由有關訪問控制及監控設施以及能源數據收集設備的硬件升級支持。我們亦計劃實施類似的軟件及硬件升級計劃，以打造自動停車場管理系統及其他安全系統。此外，我們將加強信息科技系統，因為其對我們的業務及行政職能至關重要。我們亦擬開發三個在線平台以支持職員、高級管理人員及客戶業務日常交流。

### 持續研發並商業化綠色科技

我們將繼續研發有助於打造舒適綠色住區的科技系統以及有助於實現「四恒目標」的能源系統。例如，我們將研究與地源熱泵系統有關的跨季節能源存儲功能，其中一個研究項目與在冬季存儲能源，以在夏季用於提供中央製冷有關。我們將探索透過使用物聯網、大數據及人工智能技術實現營運能源站，以提高我們的運行效率。我們亦將繼續主要通過提升現有恐龍系列產品，以完善其現有功能。此外，作為我們的綠色環保舉措，我們將提供全方位的減碳相關諮詢服務和低碳開發管理服務，例如碳排放檢查、低碳環保諮詢、綜合節能設計及營運服務。

### 繼續吸引及培養人才

我們相信，僱員的才能對本集團的長期增長至關重要。我們實施招聘及培訓計劃，包括「將才計劃」、「匠才生計劃」及「精兵營」，以吸引及留住人才。此外，我們亦將擴大我們為招聘特殊人才而成立的「獵鷹別動隊」。

展望未來，我們將繼續在中國專注於通過科技創新推動舒適生活，努力為客戶提供數字互聯的綠色健康居住體驗。我們將抓住機遇，打造和提升競爭力，按照既定的戰略方向和步伐前進，充滿信心並堅決地實現企業的快速成長。

## 董事長報告

### 致謝

董事會謹此衷心感謝本公司股東、客戶及供貨商的持續支持及信任。董事會亦謹此感謝全體僱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

2021年3月22日

# 管理層 討論與分析



## 管理層討論與分析

### 概要

截至2020年12月31日止年度，我們見證了機遇及挑戰並存。儘管我們的業務於2020年上半年受到2019年新冠病毒爆發的不利影響，但我們於截至2020年12月31日止年度實現快速增長。我們的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣624.7百萬元增加23.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣771.8百萬元，而年內利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣83.9百萬元增加21.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣101.9百萬元，主要由於我們的在管總建築面積由2019年12月31日的13.7百萬平方米增長至2020年12月31日的19.1百萬平方米。

### 2020年業務及財務表現回顧

我們自三條業務線，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。

#### 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。截至2020年12月31日止年度，我們的物業管理服務收益約為人民幣321.6百萬元，較2019年同期增加17.9%。該增加主要由於在管總建築面積及項目總數增長所致。

下表載列於所示日期及所示期間按項目來源劃分的物業管理項目總數及在管總建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度					
	項目數目	2020年 在管總建築面積 千平方米		項目數目	2019年 在管總建築面積 千平方米	
			%			%
當代置業集團	72	10,651	55.8	57	8,734	63.8
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	7	1,230	6.4	9	1,728	12.6
第三方開發商	52	7,197	37.8	28	3,228	23.6
<b>總計</b>	<b>131</b>	<b>19,078</b>	<b>100.0</b>	<b>94</b>	<b>13,690</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括來自控股股東(定義見上市規則)的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團有限公司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。

## 管理層討論與分析

我們亦能快速增加自第三方開發商取得的合約總建築面積。下表載列於所示日期及所示期間本公司按項目來源劃分的合約項目數目、合約總建築面積及未交付總建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度									
	2020年					2019年				
	合約項目 數目	合約總建築面積 千平方米		未交付總建築面積 千平方米		合約項目 數目	合約總建築面積 千平方米		未交付總建築面積 千平方米	
		%		%			%		%	
當代置業集團	108	17,685	47.5	7,034	38.7	82	12,941	50.3	4,207	35.0
控股股東的其他聯繫人	21	3,827	10.3	2,597	14.3	19	3,032	11.8	1,304	10.8
第三方開發商	103	15,742	42.2	8,545	47.0	64	9,748	37.9	6,520	54.2
總計	232	37,254	100.0	18,176	100.0	165	25,721	100.0	12,031	100.0

截至2020年12月31日，合約總建築面積為約37.3百萬平方米，來自232個合約項目，其中面積為約19.1百萬平方米的131個合約項目已在我們的管理之下。

#### 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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	101,918	52.7	88,756	57.4
系統安裝服務	50,361	26.0	34,278	22.2
綠色科技諮詢服務	27,725	14.3	19,484	12.6
恐龍系列產品銷售	13,467	7.0	12,032	7.8
總計	193,471	100.0	154,550	100.0

## 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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>向非業主提供增值服務</b>				
協銷服務	135,214	52.7	91,541	46.4
前期規劃及設計諮詢服務	4,163	1.6	8,904	4.5
小計	139,377	54.3	100,445	50.9
<b>社區增值服務</b>				
停車場管理服務	49,782	19.4	46,317	23.5
家居服務	57,413	22.4	32,253	16.3
公共區域租賃服務	10,106	3.9	18,296	9.3
小計	117,301	45.7	96,866	49.1
總計	256,678	100.0	197,311	100.0

### 新冠病毒爆發的影響

新冠疫情的全球爆發為包括物業管理服務行業在內的全球經濟帶來了前所未有的挑戰。為應對席捲全球的新冠疫情，我們出於員工及我們所服務社區客戶的安全考慮，採取多項措施，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，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提供合適的防護用具。

儘管我們的業務因中國政府為應對2020年上半年新冠疫情爆發而採取的措施而暫時受阻，經營活動暫遭中斷，包括(i)延遲交付我們其中一項簽約物業管理項目；(ii)暫時中止我們的部分項目，包括正在進行的綠色技術諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品、物業開發及重建項目；以及(iii)由於暫時關閉銷售和租賃辦事處而減少了我們的服務需求，於2020年下半年，我們所有的服務、項目和系統均已全面恢復運作，並且我們並無遭遇業務營運及供應鏈的任何重大中斷，亦無遭遇任何終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇任何員工短缺或物業管理費中斷收取的情況。

## 管理層討論與分析

在管理層的領導及員工的努力下，我們的業務於截至2020年12月31日止年度如原計劃發展壯大，我們於截至2020年12月31日止年度的收益較2019年同期增加。總體而言，我們認為疫情爆發並無對我們截至2020年12月31日止年度的營運及財務表現造成任何重大不利影響。

### 收益

我們的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣624.7百萬元增加23.5%至2020年同期的人民幣771.8百萬元。

#### 物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣272.8百萬元增加約17.9%至2020年同期的人民幣321.6百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管總建築面積由2019年12月31日的13.7百萬平方米增加約39.4%至2020年12月31日的19.1百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2019年12月31日的94個增加至2020年12月31日的131個。

#### 綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣154.6百萬元增加約25.2%至2020年同期的人民幣193.5百萬元。該增加主要由於(i)能源運維建築面積由2019年的4.8百萬平方米增加至2020年的6.7百萬平方米，令能源運維服務所得收益增加，及(ii)自系統安裝服務產生的收益因相關項目數目由2019年的28個增加至2020年的46個而增加。

#### 增值服務

增值服務產生的收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣197.3百萬元增加約30.1%至2020年同期的人民幣256.7百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務所得收益因在管總建築面積及項目數目增加而增加，及(ii)我們於2020年積極發展的家居服務所得收益增加。

### 銷售成本

銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣407.2百萬元增加約23.9%至2020年同期的人民幣504.5百萬元。該增加主要與我們的業務擴張一致。

## 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2019年12月31日止年度的人民幣217.5百萬元增加約22.9%至2020年同期的人民幣267.3百萬元。

毛利率由截至2019年12月31日止年度的34.8%減少至2020年同期的34.6%。該減少主要由於我們綠色人居解決方案及增值服務的毛利率減少(為我們物業管理服務的毛利率增加而遭部分抵銷)所致。

物業管理服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的26.8%增加至2020年同期的27.0%，主要由於(i)經營效率因項目管理及內部監控程序完善而提升，及(ii)2020年有利的政府稅務政策令我們的成本有所減少。

綠色人居解決方案的毛利率由截至2019年12月31日止年度的34.3%減少至2020年同期的33.8%，主要由於建設若干擁有相對較低毛利的大型項目。

增值服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的46.3%減少至2020年同期的44.9%，主要由於我們的公共區域租賃服務及協銷服務所得收益因新冠疫情爆發而減少。

### 其他收入

其他收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣33.5百萬元減少約20.3%至2020年同期的人民幣26.7百萬元。該減少主要由於利息收入及投資物業的公平值收益減少。

### 銷售開支

銷售開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元增加約18.5%至2020年同期的人民幣9.6百萬元。該增加主要由於我們為業務擴充組織更多營銷活動。

### 行政開支

行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣135.8百萬元增加約17.6%至2020年同期的人民幣159.7百萬元，主要由於(i)上市開支增加；及(ii)法律及專業費用增加。我們的行政開支(不包括上市開支)佔收益百分比由2019年的21.6%下降至2020年的17.2%。

### 所得稅

所得稅由截至2019年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元減少約3.9%至2020年同期的人民幣22.1百萬元。該減少主要歸因於去年未確認動用稅項虧損的影響。

## 年內利潤

由於上文所述，年內利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣83.9百萬元增加21.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣101.9百萬元。

年度利潤(撇除一次性上市開支的影響)增長41.5%，從截至2019年12月31日止年度的約人民幣84.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣119.7百萬元。淨利率(撇除一次性上市開支的影響)增長2個百分點至截至2020年12月31日止年度的約15.5%。

截至2020年12月31日止年度的本公司權益股東應佔利潤(撇除一次性上市開支的影響)增長44.4%，從截至2019年12月31日止年度的人民幣78.0百萬元增加至人民幣112.6百萬元。

## 貿易及其他應收款項

截至2020年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣307.8百萬元，較2019年的人民幣184.0百萬元增加人民幣123.8百萬元或67.3%，主要乃由於業務擴張及收益增加。

## 貿易及其他應付款項

截至2020年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣254.0百萬元，較2019年的人民幣204.0百萬元增加人民幣50.0百萬元或24.5%，主要乃由於我們的採購活動因業務擴張而增加所致。

## 資本架構

我們的總資產由截至2019年12月31日的人民幣720.2百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣1,212.0百萬元。我們的總負債由截至2019年12月31日的人民幣443.5百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣537.7百萬元。資產負債率由截至2019年12月31日的61.6%減少至截至2020年12月31日的44.4%。

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2019年12月31日的1.51增加至截至2020年12月31日的2.16。

## 流動資金、資本資源及資本負債率

截至2020年12月31日止年度，我們主要透過內部資源、銀行借款及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由截至2019年12月31日的人民幣260.1百萬元增加181.3%至截至2020年12月31日的人民幣731.7百萬元，主要由於全球發售所得款項所致。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2019年12月31日的0.04減少至截至2020年12月31日的零，主要因為我們已償還所有銀行貸款。

## 管理層討論與分析

### 資本開支

我們的資本開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣10.5百萬元減少63.8%至2020年同期的人民幣3.8百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。我們主要通過經營活動產生的現金流量為資本開支撥資。

### 債務

#### 銀行貸款

截至2020年12月31日，我們已還清所有銀行貸款(截至2019年12月31日，約人民幣10百萬元須於一年內或按要求償還，並已抵押或擔保)。截至2020年12月31日，本集團並無任何銀行融資(截至2019年12月31日本集團銀行融資合共人民幣10.0百萬元未獲動用)。

### 或然負債

截至2020年12月31日，我們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

董事會建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股3.97港仙，總額為39.7百萬港元。此末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，並預期於2021年7月12日派付予於2021年6月29日名列本公司股東名冊的股東。

### 資產抵押

截至2020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

誠如本公司日期為2021年3月10日的公告所披露，本集團與(其中包括)北京同合物業管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本集團已同意以人民幣93,200,160元的總代價收購大連亞航物業管理有限公司(一間根據中國法律成立的公司，主要從事提供物業管理服務)的80%股權。截至2021年3月10日，大連亞航物業管理有限公司在遼寧、天津、四川、北京、陝西、湖南及湖北等地管理約150個物業管理項目，在管總建築面積約為19.0百萬平方米。

除本年報所披露者外，2020年12月31日後並無可能對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。

## 重大收購事項及未來重大投資計劃

截至2020年12月31日止年度，本集團並無進行任何重大投資、收購或出售事項。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。

## 僱員

截至2020年12月31日，本集團共有2,355名僱員，幾乎所有僱員均在中國。

我們的成功取決於我們吸引、挽留和激勵合資格人員的能力。我們僱員的薪酬待遇一般包括薪金及花紅。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。

## 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，將根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的所得款項擬定用途使用。

## 管理層討論與分析

下表載列全球發售所得款項淨額用途的情況<sup>(1)</sup>：

所得款項擬定用途	金額佔所得 款項百分比 (%)	全球 發售所得 款項金額	截至2020年 12月31日 已動用所得 款項金額 (百萬港元)	截至2020年 12月31日 未動用所得 款項金額	未動用所得 款項結餘 的時間表
戰略收購或投資物業管理公司	50.0	285.6	–	285.6	2023年底
投資能源運維項目及取得能源運維權	20.0	114.2	–	114.2	2023年底
研究及開發綠色科技	5.0	28.6	–	28.6	2023年底
升級恐龍1號及2號	1.0	5.7	–	5.7	2023年底
升級恐龍3號	2.0	11.4	–	11.4	2023年底
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
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
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
升級內部系統	2.8	16.0	–	16.0	2023年底
發展智慧社區	7.2	41.1	–	41.1	2023年底
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	0.3	56.8	–
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>571.2</b>	<b>0.3</b>	<b>570.9</b>	<b>2023年底</b>

附註：

- 表中的數字乃概約數字。

### 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**，38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15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及本公司若干主要股東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。彼分別自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。劉先生自2016年3月起一直擔任北京聯合大學生物化學工程學院的客座教授，任期五年。

**賈岩先生**，47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24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。彼隨後自2019年7月22日起獲委任為第一人居的法定代表人。賈先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

## 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**，43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15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管理項目及業務拓展。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。

**朱莉女士**，43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13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。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。彼現為對外經濟貿易大學的在職研究生，以取得註冊管理會計師資格。

### 非執行董事

**張鵬先生**，46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。張鵬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。

張鵬先生在房地產及物業開發行業擁有逾19年經驗。加入本集團前，張鵬先生於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，張鵬先生擔任當代置業(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。於2007年7月18日至2015年12月18日，張鵬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，張鵬先生擔任董事長兼非執行董事，負責第一物業的重大決策。自2017年3月31日起，張鵬先生為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月起，張鵬先生亦擔任第一資產(本集團的一個相聯法團)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2016年12月19日及2017年12月28日起，張鵬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。張鵬先生為若干本公司主要股東之董事。

張鵬先生於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。張先生現為北京市東城區第十六屆人大代表、中國房地產業協會第八屆理事會名譽副會長、中國房地產業協會人居環境委員會主任委員、全聯房地

## 董事及高級管理層

產商會副會長、全經聯副主席、全聯房地產商會全裝修產業分會會長、全聯房地產商會城市更新和既有建築改造分會輪值會長、全聯房地產商會數字城市分會副會長、北京住宅房地產商會名譽會長及西安文理學院特聘教授。於2018年12月至2019年12月，張鵬先生亦擔任中經聯盟第12任輪值主席。

**龍哈先生**，33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11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及若干本公司主要股東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

**孫靜女士**，43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20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。

## 董事及高級管理層

於2008年1月，孫女士以函授教育的方式通過遠程學習取得中國中央財經大學會計學碩士學位。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。

**朱彩清女士**，52歲，於2020年7月21日獲委任為獨立非執行董事。

朱女士於房地產行業擁有逾18年經驗。自2003年4月至2009年1月及自2009年1月至2011年6月，朱女士分別擔任中國房地產研究會人居環境委員會(現稱中國房地產業協會人居環境委員會)秘書處辦公室主任及住區試點部主任，該委員會促進了本地及海外有關居住環境的優秀科學研究的發展及其應用。自2011年7月起，朱女士晉升為秘書長，負責委員會的日常運作及財務表現。

朱女士2015年6月於中國取得新疆大學公共管理碩士學位。彼於1997年12月以函授教育的方式通過遠程學習畢業於中共中央黨校函授學院，主修經濟管理。彼於2018年12月28日獲住房和城鄉建設部(「**住建部**」)授予副研究員資格。

**程鵬先生**，47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10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，程先生為住建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。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

**潘鳳偉先生**，39歲，於2020年1月20日獲委任為副總經理。潘先生負責管理本集團的綠色人居解決方案業務線。

潘先生於工程、建築及節能行業擁有逾15年經驗。加入本集團前，潘先生於2006年7月至2011年6月擔任北京金萬眾空調製冷設備有限責任公司的暖通設計師，該公司主要從事設計、生產及銷售工業公司的中央空調系統。於此期間，潘先生負責中央空調工程設計。潘先生隨後於2011年6月至2014年12月擔任新動力(北京)建築科技有限公司的部門經理，該公司主要從事建築科技服務。於此期間，潘先生負責設計管理。潘先生於2014年12月3日加入第一人居，擔任副經理，負責第一人居的日常經營，並自2017年5月25日起獲委任為副總經理兼執行董事，負責第一人居的經營及管理。

潘先生於2006年6月在中國取得天津商學院(現稱為天津商業大學)建築環境與設備工程學士學位。於2011年1月4日，潘先生自北京市人力資源和社會保障局獲得機電工程二級建造師註冊資格證書。彼亦於2011年8月29日自北京市中級專業技術資格評審委員會獲得製冷空調中級專業技術資格。

**李慶昌先生**，43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17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。

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。

## 董事及高級管理層

**牛嬌女士**，41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14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，該公司於新三板掛牌(股票代碼：430183)，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。司徒女士為特許秘書、特許企業管治專業人員，以及香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)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。司徒女士擁有逾11年的公司秘書工作經驗。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。

# 企業管治報告

董事會欣然呈列本公司相關期間之企業管治報告。

## 企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升其企業價值及責任性。本公司已採納企業管治守則作為其管治守則。於相關期間內，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事會

### 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。

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  
朱彩清女士  
程鵬先生

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

## 企業管治報告

於相關期間內，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：

董事會由九名成員組成，包括一名女性執行董事及兩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董事會。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33歲至52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。

## 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。

### 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，以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2020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
龍晗先生	A,B,C,D
孫靜女士	A,B,C,D
朱彩清女士	A,B,C,D
程鵬先生	A,B,C,D

## 企業管治報告

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: 本公司組織了一次由本公司香港法律顧問開展及全體董事(即張鵬先生、劉培慶先生、賈岩先生、金純剛先生、朱莉女士、龍晗先生、孫靜女士、朱彩清女士以及程鵬先生)參加的培訓會，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

### 董事長及首席執行官

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，董事長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。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，於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每名董事(包括獲指定任期的董事)必須至少每三年輪值退任一次。退任的董事將任職至其退任的大會結束為止，並合資格重選連任。

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

本公司將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。

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主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，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。

於相關期間內，董事會曾舉行4次董事會會議，並無召開股東大會。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	4/4
賈岩先生	4/4
金純剛先生	4/4
朱莉女士	4/4
張鵬先生	4/4
龍晗先生	4/4
孫靜女士	4/4
朱彩清女士	4/4
程鵬先生	4/4

### 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，彼等於相關期間內一直遵守標準守則所載的標準規定。

## 企業管治報告

### 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務數據、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。

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

### 企業管治職能

董事會確認，企業管治應屬董事的共同責任，彼等的企業管治職能包括：

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

於相關期間內，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、朱彩清女士及程鵬先生組成。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。

相關期間內，審核委員會舉行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
孫靜女士	1/1
朱彩清女士	1/1
程鵬先生	1/1

於會議上，審核委員會：

- 審閱本集團截至2020年12月31日止年度之年度業績及相關財務報告；
- 審閱由核數師就審核本集團截至2020年12月31日止年度業績而發出之報告；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。

## 企業管治報告

### 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朱彩清女士及程鵬先生組成。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；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事長及行政總裁)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；
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。

相關期間內，提名委員會舉行1次會議。會議出席記錄載於下表：

<b>董事</b>	<b>出席會議次數／ 應出席會議次數</b>
張鵬先生	1/1
朱彩清女士	1/1
程鵬先生	1/1

於會議上，提名委員會：

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

提名委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

薪酬委員會現由獨立非執行董事程鵬先生及朱彩清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；及
3. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

相關期間內，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
朱彩清女士	1/1

於會議上，薪酬委員會：

- 檢討2020年度董事及本公司高級管理層之薪酬待遇；及
- 檢討及向董事會建議有關2021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

截至2020年12月31日止年度，董事的各自薪酬詳情載於合併財務報表附註7，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	6
1,000,001-2,000,000	1

## 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編制本公司截至2020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合併財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第78頁的獨立核數師報告。

## 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。

## 企業管治報告

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。

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。年內，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。

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2020年12月31日止年度內及直至本年報日期，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2020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，本集團於報告期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

核數師於相關期間內向本公司提供的核數服務之概約酬金載列如下：

服務類別	金額 (人民幣元)
年度核數服務	1,415,000

## 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)副經理)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2020年12月31日止年度內，司徒嘉怡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。本公司董事長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](http://www.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。

## 企業管治報告

### 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日採納經修訂及重列之組織章程大綱及細則，並於上市日期生效。於相關期間內該組織章程大綱及細則並無變動。

# 董事會報告

董事會欣然呈列其報告，連同本集團截至2020年12月31日止年度的合併財務報表。

## 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合併財務報表附註14。

## 業務回顧

本集團截至2020年12月31日止年度的業務回顧及表現分析載於本年報第16至21頁「董事長報告」一節及第22至31頁「管理層討論及分析」一節。

## 2021年的未來發展

於2021年，本集團將繼續遵循以下業務策略：(i)持續擴充物業管理業務規模；(ii)大力拓展能源運維類項目；(iii)升級並應用智能數字科技系統；(iv)持續研發並商業化綠色科技；(v)繼續吸引及培養人才。有關本集團未來業務發展的進一步討論載於本年報第16至21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2020年12月31日止年度，本集團於營運業務時一直遵守相關法律及法規。有關詳情載列於根據上市規則將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))刊載的截至2020年12月31日止年度本公司的環境、社會及管治報告。

## 董事會報告

### 重要關係

#### 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2020年12月31日止年度收益總額的24.6%。

#### 與供應商的關係

我們的供應商主要為服務及組裝恐龍系列產品的分包商，以及公用設施供應商及人力資源公司。於截至2020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27.2%。

#### 與僱員的關係

我們相信僱員的專業素質、專業技能及經驗促進了我們的發展。公司人力資源部管理、培養、僱用僱員。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，包括「匠才生計劃」、「精兵營」、「精銳營」及「將才計劃」，旨在吸引及留用我們的主要僱員。我們創造簡單專注的溝通氛圍和價值導向的激勵體系。我們為僱員繳納社會保險（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金供款，我們亦為僱員提供人身傷害險，為實習僱員及退休僱員提供意外傷害險。此外，我們已採納一項購股權計劃用以激勵合資格僱員。有關購股權計劃的更多資料，請參閱本董事會報告「購股權計劃」一節。

### 證書、牌照及許可證以及遵守法律及法規

於截至2020年12月31日止年度，我們已就我們的業務營運自相關監管機關取得所有重要證書、牌照及許可證，該等證書、牌照及許可證均為有效。有關我們遵守相關法律及法規的更多詳情，請參閱本公司的環境、社會及管治報告。

### 訴訟

於截至2020年12月31日止年度，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知本公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 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

#### 我們對關連方的倚賴

我們的大部分收益產生自我們向關連方當代置業集團及控股股東的其他聯繫人以及自彼等獲取的項目提供的服務。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2020年12月31日，公司簽約面積37.3百萬平方米，其中與第三方簽約的面積佔比約42.2%。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。於2021年3月，集團與北京同合物業管理有限公司訂立股權轉讓協議收購大連亞航物業管理有限公司，新增在管面積約19.0百萬平方米。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。

#### 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，編制項目年度、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、降低服務品質帶來的負面影響。

## 董事會報告

### 重大風險及不明朗因素

### 緩解措施

#### 與我們未來收購有關的風險

我們未必能以有利或合適條款及時完成收購，或甚至根本無法完成收購。與我們未來收購有關的風險包括但不限於(i)潛在的持續財務承擔及不可預見或隱性負債；(ii)無法對我們的收購標的應用我們的業務模式或標準化內部政策及程序；及(iii)無法實現預期目標、收益或增收機會。

對於我們未來的收購，我們採取審慎的態度。對每項潛在收購項目，我們將進行詳細及全面的前期盡職調查，包括但不限於財務、法律、業務等多個方面。對於可控的潛在風險包括針對可能潛在的財務負擔或隱形負債，將與訂約方訂立保護性條款保障我們集團(包括標的公司)的利益。此外，我們也非常重視收購完成後的融合及業務協同。我們與標的公司原管理層須就標的公司收購後的運營及管理機制達成原則上一致認可，結合我們自身的品牌優勢、管理流程與標準化與標的公司的資源優勢，實現互促互進、協同發展的融合目標。同時，我們透過業績獎勵機制，激勵公司管理層積極表現，確保實現預期的收購收益目標。

## 重大風險及不明朗因素

## 緩解措施

**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持續對我們的業務營運及盈利產生負面影響。倘疫情持續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。此外，倘疫情爆發導致我們不得不對僱員進行隔離，我們可能會出現勞工短缺，從而影響我們的業務運營效率及財務表現。

2020年的疫情爆發，我們見證了機遇及挑戰並存。我們的業務雖然在2020年疫情爆發初期受到因中國政府為應對疫情而採取的措施而短暫受阻，但隨著疫情進入中後期，我們的經營活動已經迅速恢復。同時，我們出色的防控表現亦贏得業主的高度認可，我們的回款率亦快速增長，達成既定的業績目標。疫情同時也為我們的增值服務業務帶來新的機遇，我們圍繞社區生活開展了蔬果生鮮直供、入戶消殺、線上義診等多種經營服務，產生新的收入增長點。綠色人居解決方案業務方面，雖然少量項目受疫情影響於2020年上半年進度稍為延緩，但後半年均已恢復正常，且由於疫情爆發，市民普遍對健康人居環境的要求持續提高，為集團迎來良好發展契機。綜上，2020年疫情對公司的營運和財務表現均未產生任何重大不利影響。同時，我們集團各部門對疫情應對過程中汲取了寶貴的經驗，通過流程與標準化體系建立服務標準，以應對未來不可預見的突發事件。在人員管理方面，我們採取線上辦公和現場辦公相結合，保證職員健康安全，同時加大招聘力度，保證各個崗位均有人員儲備，以應對可能發生的職工短缺問題。

## 董事會報告

### 期後事項

截至2020年12月31日止年度後直至本年報日期發生影響本集團的重大事件的詳細資料載於合併財務報表附註32。

### 合併財務報表

本集團截至2020年12月31日止年度的溢利及本公司及本集團於2020年12月31日的事務概要載於本年報第81至152頁的合併財務報表。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至2020年12月31日止年度的變動詳情載於合併財務報表附註12。

### 末期股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股3.97港仙。待股東於股東週年大會上批准後，末期股息預期將於2021年7月12日派付予於2021年6月29日名列本公司股東名冊的股東。

### 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章程文件及公司法，包括股東的批准。

### 可供分派儲備

截至2020年12月31日，本集團的可分派儲備為約人民幣114.8百萬元。

### 儲備

本集團儲備於截至2020年12月31日的變動載於本年報合併權益變動表。

### 股本

本公司股本於截至2020年12月31日止年度及於2020年12月31日的變動詳情載於合併財務報表附註25。

### 借款及其他貸款

本集團借款及其他貸款於2020年12月31日的變動詳情載於合併財務報表附註21。

### 資產抵押

本集團於2020年12月31日概無抵押任何資產。

### 慈善捐贈

截至2020年12月31日止年度，本集團已作出約人民幣35,000元的慈善捐款，並向有需要之人士捐贈了衣物及學習工具。

### 財務概要

本集團於最近四個財年的已刊載業績及資產負債的概要載於本年報第7頁。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於相關期間，除全球發售以外，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 購股權計劃

於2020年9月25日，當時的股東批准並採納了購股權計劃。購股權計劃旨在為本公司提供一種激勵方式，以激勵董事會全權酌情認為對本集團有所貢獻或將有所貢獻的本集團任何董事或任何僱員或任何成員公司之高級職員，並挽留本集團任何僱員或任何成員公司之高級職員，購股權計劃將本公司價值與合資格人士之利益掛鉤，以令合資格人士及本公司共同成長並推廣本公司企業文化。

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。截至2020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，根據購股權計劃可供授出的股份總數為100,000,000股，佔截至上市日期及本年報日期已發行股份總數的10%。

## 董事會報告

### 董事

於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期的董事為：

#### 非執行董事

張鵬先生(董事長)

龍哈先生

#### 執行董事

劉培慶先生(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

朱彩清女士

程鵬先生

根據組織章程細則，現有全部的董事須於應屆股東週年大會上告退並有意重選連任。

本公司董事及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。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、朱彩清女士及程鵬先生)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2020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**

除合併財務報表附註29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2020年12月31日止年度年末或任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司之間概無任何生效的重大交易、安排或合約。

**董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉**

於2020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，或根據標準守則已知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

**1. 於本公司的權益**

董事姓名	權益性質	持有的股份數目 <sup>(6)</sup>	概約股權百分比 <sup>(1)</sup>
張鵬 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	4,947,500	0.49%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	170,777,250	17.08%
劉培慶	實益擁有人	222,500	0.02%
	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	10,511,250	1.05%
龍晗	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	10,511,250	1.05%
朱莉	實益擁有人	87,500	0.01%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於2020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571,283,750股股份中擁有權益，佔本公司於2020年12月31日已發行股份數目約57.12%。
- (6) 所述所有權益均為好倉。

## 董事會報告

### 2. 於本公司相聯法團的權益

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

附註：

(1) 第一人居為本公司的非全資附屬公司，因而為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文當作或被視為擁有的權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2020年12月31日，據董事所深知，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(6)</sup>	佔本公司權益的概約百分比 <sup>(1)</sup>
張雷 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	395,559,000	39.56%
于金梅 <sup>(3)</sup>	配偶權益	395,559,000	39.56%
世家集團 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	331,776,750	33.18%
雪松集團 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	63,782,250	6.38%
王玉娟 <sup>(4)</sup>	配偶權益	175,724,750	17.57%
皓峰 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	170,777,250	17.08%

## 董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(8)</sup>	佔本公司權益的概約百分比 <sup>(1)</sup>
CDH Griffin <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
East Oak <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
Access Star <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波匯永 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波淳永 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波潤永 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波維均 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波旭博 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波鵬暉 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津浩永 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津維遠 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津泰鼎 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
鼎暉股權投資 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
上海鼎暉耀家 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	86,424,000	8.64%
杭州鼎暉 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	86,424,000	8.64%

## 董事會報告

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於2020年12月31日已發行股份數目之值。
- (2) 世家集團及雪松集團各自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及雪松集團分別持有的331,776,750股股份及63,782,250股股份中擁有權益。張鵬先生連同張雷先生作為一致行動集團共同於571,283,750股股份中擁有權益，佔本公司於2020年12月31日已發行股份數目約57.12%。
- (3) 根據證券及期貨條例，于金梅女士（張雷先生的配偶）被視為於張雷先生擁有的395,559,000股股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，王玉娟女士（張鵬先生的配偶）被視為於張鵬先生擁有的175,724,750股股份中擁有權益。
- (5) 皓峰由張鵬先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張鵬先生被視為於皓峰持有的170,777,250股股份中擁有權益。
- (6) 鼎暉股權投資管理(天津)有限公司(「鼎暉股權投資」)為上海鼎暉耀家的普通合夥人。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司(「天津泰鼎」)擁有85.4%。天津泰鼎由天津維遠投資管理有限公司(「天津維遠」)及天津浩永投資管理有限公司(「天津浩永」)分別擁有45%及55%。天津維遠由寧波經濟技術開發區鵬暉投資諮詢有限公司(「寧波鵬暉」)全資擁有。寧波鵬暉由寧波經濟技術開發區旭博投資諮詢有限公司(「寧波旭博」)全資擁有。寧波旭博由寧波經濟技術開發區維均投資諮詢有限公司(「寧波維均」)全資擁有。寧波維均由Access Star Company Limited(「Access Star」)全資擁有。天津浩永由寧波經濟技術開發區潤永投資諮詢有限公司(「寧波潤永」)全資擁有。寧波潤永由寧波經濟技術開發區淳永投資諮詢有限公司(「寧波淳永」)全資擁有。寧波淳永由寧波經濟技術開發區匯永投資諮詢有限公司(「寧波匯永」)全資擁有，而寧波匯永由East Oak Company Limited(「East Oak」)全資擁有。CDH Griffin Holdings Company Limited(「CDH Griffin」)擁有Access Star及East Oak各自85%的股份權益。因此，根據證券及期貨條例，鼎暉股權投資、天津泰鼎、天津維遠、天津浩永、寧波潤永、寧波淳永、寧波匯永、寧波鵬暉、寧波旭博、寧波維均、East Oak、Access Star及CDH Griffin被視為於上海鼎暉耀家持有的86,424,000股股份中擁有權益。
- (7) 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99.90%。因此，根據證券及期貨條例，杭州鼎暉被視為於上海鼎暉耀家持有的86,424,000股股份中擁有權益。
- (8) 所述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，董事並不知悉任何人士(並非本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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2020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

董事相信，我們的持續成功有賴於高級管理層團隊及其他核心僱員的努力以及彼等的關鍵人脈及行業專業知識。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主要僱員。我們創造簡單專注的溝通氛圍和價值導向的激勵體系。我們為僱員繳納社會保險（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金供款，我們亦為僱員提供人身傷害險，為實習僱員及退休僱員提供意外傷害險。此外，我們已採納一項購股權計劃用以激勵合資格僱員。有關購股權計劃的更多資料，請參閱本董事會報告「購股權計劃」一節。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合併財務報表附註5。

## 公眾持股量

於相關期間，基於本公司公開可得資料及據董事所知，本公司已按上市規則規定維持25%的最低公眾持股量。

## 董事會報告

### 收購本公司證券的權利及股本掛鈎協議

除根據本董事會報告「購股權計劃」一節所披露者外，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2020年12月31日止年度，各控股股東及董事確認，除本集團的業務外，彼或其各自緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 准許彌償條文

彌償董事及高級管理人員各董事、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2020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

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開支）約為571.2百萬港元。於2020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

自上市日期至截至2020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：

- 當代置業(由張雷先生最終擁有66.11%權益)為張雷先生聯繫人及本公司關連人士。
- 當代置業集團包括當代置業及其附屬公司。
- 當代投資集團有限公司(「當代投資」)由張雷先生及其女兒張欣雨女士最終全資擁有，因此為張雷先生聯繫人及本公司關連人士。
- 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」)。
- 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，因此為張雷先生聯繫人及本公司關連人士。
- 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」)。
- 我們的非全資附屬公司第一人居由(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)張雷先生擁有3.8%。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，包括但不限於(i)第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司，(ii)安徽摩碼人居環境科技有限公司及(iii)北京摩碼人居環境科技有限公司。

### 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。服務費將由訂約各方經考慮第一人居集團提供的能源運維服務規模、公平市價及當地機關的能源單價及能源站運維成本後以公平合理的方式釐定。第一人居集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類能源運維服務提供的條款及條件。

## 董事會報告

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2020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約為人民幣11.9百萬元。

### 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。

訂立當代投資總維保服務協議的理由包括：(i) 當代投資集團的相關成員公司具有向本集團提供所需維護服務的必要資質及專業知識及(ii) 本集團已長期獲提供該等優質服務。

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2020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約為人民幣9.6百萬元。

### 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2020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約為人民幣2.8百萬元。

### 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。

預期隨著當代投資集團的成員公司的業務增長，彼等可能需要就使用更多模塊購買許可，以獲得更多的高級功能。彼等亦需要軟件系統的常規支援服務。

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2020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約為人民幣4.0百萬元。

#### 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2020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約為人民幣1.0百萬元。

#### 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，包括停車位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。

物業管理服務、能源運維服務及增值服務屬於我們的主要業務。當代置業總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

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2020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約為人民幣111.3百萬元。

## 董事會報告

### 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。

物業管理服務、能源運維服務及增值服務屬於我們的主要業務。當代投資總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

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2020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約為人民幣12.9百萬元。

### 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，包括停車位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。

物業管理服務及增值服務屬於我們的主要業務。極地控股總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

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2020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約為人民幣37.9百萬元。

### 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。

當代置業總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

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2020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約為人民幣28.4百萬元。

#### 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。

當代投資總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

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2020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0.47百萬元。

#### 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。

極地控股總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

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2020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約為人民幣4.8百萬元。

## 董事會報告

### 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。

當代置業總節能諮詢協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

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2020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約為人民幣25.0百萬元。

### 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。

極地控股總節能諮詢協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

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2020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約為人民幣11.9百萬元。

### 獨立非執行董事發出的確認書

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

### 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2020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2020年12月31日止年度，除上文所披露者外，概無合併財務報表附註29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。本公司已就本集團於回顧年度訂立的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2021年6月21日舉行股東週年大會。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股東。

## 董事會報告

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2021年6月16日至2021年6月21日(包括首尾兩天)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並於會上投票，股份的未登記持有人須確保所有過戶文件連同有關股票最遲於2021年6月15日下午4時30分前送達本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2021年6月25日至2021年6月29日期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。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2021年6月24日下午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，地址為香港皇后大道東183號香港合和中心54樓，以作登記。

### 企業管治

本公司企業管治原則及慣例載於本年報第40至53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2020年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

### 核數師

截至2020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

2021年3月22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81至87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」)的合併財務報表，當中包括於2020年12月31日的合併財務狀況表、截至該日止年度的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及包括重大會計政策概要在內的合併財務報表附註。

吾等認為，合併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2020年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，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「核數師就審核合併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合併財務報表的審核相關的道德要求，吾等獨立於貴集團，並已履行該等規定及守則中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是指根據吾等的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併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。

#### 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

參閱合併財務報表會計政策的附註1(k)、附註20及附註26(a)。

#### 關鍵審計事項

於2020年12月31日，貴集團來自第三方的貿易應收款項總額及預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備分別為人民幣184.2百萬元及人民幣47.9百萬元。

貴集團的貿易應收款項主要包括應收業主及物業開發商的款項。

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

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

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

吾等評估貿易應收款項的預期信貸虧損撥備的審核程序包括如下：

- 瞭解及評估進行管理評估的關鍵內部控制的設計、實施及運作成效，包括信貸控制、貿易應收款項劃分、賬齡分析檢討、預期信貸虧損估計及相關津貼；
- 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，包括根據信貸虧損特徵分析貿易應收款項劃分的基準、歷史違約數據和管理層的預期虧損率所涉及的假設；
- 評估管理層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，並計及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，評估客戶類型及貿易應收款項賬齡報告內的項目是否適當分類；
- 參考現行會計準則的規定，考慮合併財務報表中的有關披露是否合理；及
- 根據貴集團的信貸虧損撥備政策重新計算於2020年12月31日的虧損撥備。

## 合併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(合併財務報表及吾等的核數師報告除外)的資料。

吾等對合併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。

就吾等審核合併財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與合併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。

## 董事就合併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合併財務報表，以及對董事認為對編製合併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。

在編製合併財務報表時，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。

## 核數師就審核合併財務報表須承擔的責任

吾等的目標為合理確定該等合併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法律責任。

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合併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合併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合併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。
- 評估合併財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露資料)，以及合併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，以便對合併財務報表發表意見。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，吾等確定對本期合併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。

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2021年3月22日

# 合併損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	3	<b>771,799</b>	624,679
銷售成本		<b>(504,455)</b>	(407,170)
<b>毛利</b>		<b>267,344</b>	217,509
其他收入	4	<b>26,676</b>	33,479
銷售開支		<b>(9,557)</b>	(8,128)
行政開支		<b>(159,672)</b>	(135,822)
融資成本		<b>(235)</b>	(154)
應佔聯營公司之虧損		<b>(637)</b>	-
應佔合營企業之虧損		<b>(6)</b>	-
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>123,913</b>	106,884
所得稅	6	<b>(22,062)</b>	(23,022)
<b>年內溢利</b>		<b>101,851</b>	83,862
以下應佔：			
本公司權益股東		<b>94,829</b>	77,294
非控股權益		<b>7,022</b>	6,568
<b>年內溢利</b>		<b>101,851</b>	83,862
<b>每股盈利</b>	10		
基本及攤薄(人民幣元)		<b>0.1188</b>	0.1037

第88至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 合併損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利		<b>101,851</b>	83,862
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：	9		
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」)一 公平值儲備變動淨額(不可撥回)		<b>690</b>	–
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兌差額		<b>(4,253)</b>	–
年內其他全面收益		<b>(3,563)</b>	–
年內全面收益總額		<b>98,288</b>	83,862
以下應佔：			
本公司權益股東		<b>91,266</b>	77,294
非控股權益		<b>7,022</b>	6,568
年內全面收益總額		<b>98,288</b>	83,862

第88至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併財務狀況表

於2020年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	<b>14,638</b>	14,404
物業、廠房及設備	12	<b>7,800</b>	7,318
無形資產	13	<b>7,017</b>	10,389
於合營企業的權益		<b>744</b>	250
於聯營公司的權益		<b>1,882</b>	–
其他金融資產	15	<b>6,920</b>	6,000
遞延稅項資產	23(b)	<b>12,574</b>	12,000
		<b>51,575</b>	50,361
<b>流動資產</b>			
存貨	16	<b>795</b>	953
應收貸款	17	–	140,000
按公平值計入損益計量的金融資產(「按公平值計入損益」)	18	<b>89,099</b>	76,569
合約資產	19(a)	<b>28,627</b>	7,956
貿易及其他應收款項	20	<b>307,770</b>	183,972
受限制現金	21(a)	<b>2,449</b>	300
現金及現金等價物	21(a)	<b>731,666</b>	260,128
		<b>1,160,406</b>	669,878

第88至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 合併財務狀況表

於2020年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	254,042	203,959
合約負債	19(b)	278,331	226,566
即期稅項	23(a)	4,304	2,443
銀行貸款	24	-	9,997
		<b>536,677</b>	442,965
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>623,729</b>	226,913
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>675,304</b>	277,274
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	23(b)	995	566
		<b>995</b>	566
<b>資產淨值</b>			
		<b>674,309</b>	276,708
<b>資本及儲備</b>			
	25		
股本		1	-
儲備		653,750	243,115
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>			
		<b>653,751</b>	243,115
<b>非控股權益</b>			
		<b>20,558</b>	33,593
<b>總權益</b>			
		<b>674,309</b>	276,708

已於2021年3月22日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事

朱莉  
董事

第88至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併權益變動表

截至2020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 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	公平值儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元			
於2019年1月1日結餘	-	-	184,246	6,391	-	-	127,075	317,712	26,265	343,977	
<b>2019年權益變動：</b>											
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	77,294	77,294	6,568	83,862	
第一物業發行股份(附註(i))	-	-	9,999	-	-	-	-	9,999	-	9,999	
分配至法定儲備	-	-	-	26	-	-	(26)	-	-	-	
收購非控股權益	-	-	24	-	-	-	-	24	(24)	-	
第一物業非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	784	784	
第一物業宣派現金股息	25	-	-	-	-	-	(161,914)	(161,914)	-	(161,914)	
於2019年12月31日及2020年1月1日結餘	-	-	194,269	6,417	-	-	42,429	243,115	33,593	276,708	
<b>2020年權益變動：</b>											
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	(4,253)	690	94,829	91,266	7,022	98,288	
發行股份	25(b)	1	103,164	-	-	-	-	103,165	-	103,165	
股份資本化	25(b)	*	*	-	-	-	-	-	-	-	
首次公開發售後發行普通股股份 (扣除發行成本)	25(b)	*	485,966	-	-	-	-	485,966	-	485,966	
視作分派(附註(iii))	-	-	(283,754)	-	-	-	-	(283,754)	-	(283,754)	
視作當時權益股東注資(附註(iv))	-	-	10,000	-	-	-	-	10,000	-	10,000	
分配至法定儲備	-	-	-	11,061	-	-	(11,061)	-	-	-	
收購非控股權益(附註(ii))	-	-	15,348	-	-	-	-	15,348	(15,426)	(78)	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,014	2,014	
第一人居向當時股東宣派 現金股息	25(c)	-	-	-	-	-	(11,355)	(11,355)	(6,645)	(18,000)	
於2020年12月31日結餘	1	589,130	(64,137)	17,478	(4,253)	690	114,842	653,751	20,558	674,309	

\* 金額少於人民幣1,000元。

## 附註

- (i) 第一物業服務(北京)有限公司(「第一物業」)於2019年發行347,706股股份並籌集資金人民幣9,999,000元。
- (ii) 收購非控股權益主要是指張雷先生控制的一間公司收購第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(「第一人居」)的非控股權益。
- (iii) 視作分派指於第一物業及第一人居上市前根據重組用於收購其股權所支付的代價。
- (iv) 視作當時權益股東注資是指就相關投資基金而自張雷先生控制的一間公司處接獲的代價，該等投資基金有別於本集團的業務且根據上市前的重組事項於2020年轉讓予受張雷先生控制的一間實體。

第88至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	21(b)	<b>105,255</b>	86,363
已付所得稅	23(a)	<b>(20,612)</b>	(27,678)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>84,643</b>	58,685
<b>投資活動</b>			
出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項		<b>320,182</b>	579,143
已收利息		<b>5,843</b>	15,347
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>82</b>	1,047
出售附屬公司的現金流入淨額	21(d)	<b>1,376</b>	–
購買按公平值計入損益計量的金融資產		<b>(329,281)</b>	(583,360)
購買投資物業		–	(12,138)
購置物業、廠房及設備		<b>(2,965)</b>	(6,187)
購買無形資產		<b>(819)</b>	(4,281)
收購一間合營企業的現金流出		–	(250)
應收貸款增加		–	(70,000)
償還應收貸款		<b>140,000</b>	80,000
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>134,418</b>	(679)

第88至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
第一物業發行股份所得款項		–	9,999
發行股份所得款項		<b>103,165</b>	–
於首次公開發售後發行普通股所得款項		<b>511,122</b>	–
非控股權益注資		<b>2,014</b>	784
銀行借款所得款項	21(c)	–	9,997
已付股息	21(c)	<b>(56,391)</b>	(123,523)
視作已付分派		<b>(283,754)</b>	–
視作已收注資		<b>10,000</b>	–
收購非控股權益		<b>(78)</b>	–
已付上市開支		<b>(19,116)</b>	(5,908)
償還銀行借款	21(c)	<b>(9,997)</b>	–
已付利息	21(c)	<b>(235)</b>	(154)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>256,730</b>	(108,805)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>475,791</b>	(50,799)
於1月1日的現金及現金等價物	21(a)	<b>260,128</b>	310,927
<b>匯率變動的影響</b>		<b>(4,253)</b>	–
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	21(a)	<b>731,666</b>	260,128

第88至152頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 1 重大會計政策

### (a) 合規聲明

第一服务有限控股公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)的合併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1(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合併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2020年12月31日止年度的合併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。

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」)。

於本公司註冊成立前，本集團主營業務由第一物業及其附屬公司以及第一人居及其附屬公司開展。根據為合理化公司結構以準備公司股票在聯交所上市而進行的集團重組(已於2020年5月29日完成)(「重組」)，本公司成為現時構成本集團的各公司的控股公司。

作為重組的一部分，第一物業於2020年2月收購張雷先生於第一人居持有的72.1%股權，而本公司透過其全資附屬公司於2020年4月收購第一物業68.8%的股權及於2020年5月收購第一物業餘下31.2%的股權，總代價為人民幣283,754,000元。由於第一物業及第一人居於重組前後均由張雷先生最終控制且該控制並非暫時性，故第一物業收購第一人居使用會計合併基準入賬，而第一人居及其附屬公司的資產及負債已從張雷先生角度使用現有賬面值合併。此外，於本公司及其全資附屬公司(均為新成立的實體，並無實質性業務)作為第一物業的新控股公司加入後，第一物業所有權的經濟實質及本集團的業務並無變動。因此，截至2020年及2019年12月31日止年度的合併財務報表已按照從張雷先生角度用現有賬面價值確認及計量資產和負債的第一物業合併財務報表的延續編制和呈報。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (b) 財務報表的編製基準(續)

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。合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，因為本集團的經營均由本公司於中國內地成立之附屬公司開展，且其功能貨幣為人民幣。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。

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1(g))
- 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1(f))

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2討論。

#### (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會計報告準則修訂本應用至當前會計期間的合併財務報表：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)，*業務的定義*
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*Covid-19 — 有關租金寬減*

除上述修訂本外，本集團概無應用尚未於當期會計期間生效的任何新準則或詮釋。下文討論採用經修訂國際財務報告準則的影響：

## 1 重大會計政策(續)

### (c) 會計政策變動(續)

#### **國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義**

該等修訂釐清業務的定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該修訂引入選擇性的「集中度測試」，倘所收購的總資產的實質上所有公平值集中在單一的可識別資產或一組類似可識別的資產時，允許對一組收購的活動及資產判斷為資產而非業務收購提供簡化評估。

本公司已對收購日期為2020年1月1日或之後的交易提前應用該等修訂。

#### **國際財務報告準則第16號(修訂本)，Covid-19 — 有關租金寬減**

該修訂本提供一項可行權宜方法，准許承租人無需評估特定直接因新冠疫情產生的合資格租金優惠(「**新冠疫情相關租金優惠**」)是否為租賃修訂，相反，承租人須按猶如該等租金優惠並非租賃修訂將其入賬處理。

本集團選擇提前採用該等修訂並將此可行權益方法應用至年內本集團獲授的所有合資格新冠疫情相關租金優惠。概無對2020年1月1日的權益年初結餘造成任何影響。

### (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合併財務報表。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合併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。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益在合併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合併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，並在合併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1(k))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。

#### (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合併財務報表入賬，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1(k)(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合併損益表確認，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合併其他全面收益、合併損益及其他全面收益表確認。

## 1 重大會計政策(續)

### (e) 聯營公司及合營企業(續)

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，惟倘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1(f)(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1(k)(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。

### (f) 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1(u)(vi))。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (f) 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1(u)(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。

#### (g) 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1(j))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1(u)(iv)所述方式入賬。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (h) 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1(k))。

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1(w))。

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。

物業、廠房及設備項目的折舊是以直線法在以下估計可使用年內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

機器及設備	3至5年
設備	5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。

#### (i) 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1(w))。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損(見附註1(k))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1(k))。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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (i) 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年
客戶關係	10年
運維權	10年

本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。

#### (j) 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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (j) 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1(h)及1(k)(ii))列賬，惟下列類型的使用權資產除外：

— 符合投資物業定義的使用權資產根據附註1(g)按公平值列賬。

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1(u)(iv)確認。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (k) 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1(m))。

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
- 整個存續期的預期信貸虧損：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之虧損撥備一直按等同整個存續期的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。

### 1 重大會計政策(續)

#### (k) 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整個存續期的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天時即屬違約事件。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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (k) 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1(u)(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
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

###### 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。

## 1 重大會計政策(續)

### (k) 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。

#### — 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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (l) 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。
- 可變現淨值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。

#### (m) 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1(u))，則確認合約資產。合約資產根據載於附註1(k)的政策評估預期信貸虧損，並在擁有無條件權利收取代價時被重新分類至應收款項(見附註1(n))。

倘客戶於本集團確認相關收益(見附註1(u))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。於該情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註1(n))。

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。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息(見附註1(u))。

## 1 重大會計政策(續)

### (n) 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1(m))。

應收款項按攤銷成本(使用實際利息法)扣除信貸虧損撥備列賬(見附註1(k))。

### (o) 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1(k)所載政策評估預期信貸虧損。

### (p) 貿易及其他應付款項

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

### (q) 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1(w))。

### (r) 僱員福利

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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (s) 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。

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。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (s) 所得稅(續)

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：

- 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
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 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。

#### (t) 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。

#### (u) 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或承租人有權使用資產時，按本集團將有權享有的承諾代價金額確認收益，惟不包括代表第三方收取的款項。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (u) 收益及其他收入(續)

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

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### (i) 物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務。

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

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

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。

## 1 重大會計政策(續)

### (u) 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1(k)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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (u) 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1(k))。

##### (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。

#### (v) 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。

#### (w) 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。

## 1 重大會計政策(續)

### (x) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與本集團有關連：

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

(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某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)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

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

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 重大會計政策(續)

#### (y) 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。

### 2 會計判斷及估計

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

編製合併財務報表的估計不確定性因素的主要來源如下：

#### (i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。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26(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純利。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 會計判斷及估計(續)

#### (iii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期間末的市況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期間末的現行市況。

### 3 收入及分部報告

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3(b)披露。

截至2020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20.26%(2019年：18.03%)。除當代置業集團外，本集團的客戶群體豐富多樣且於報告期間彼等概無貢獻本集團收益10%或以上。

#### (a) 預計將於日後確認來自於報告日期存在的客戶合約的收入

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入。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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告(續)

#### (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、系統安裝服務及商品銷售。

#### (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另行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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告(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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>按收益確認時間分類</b>						
按時間確認的收益	<b>677,343</b>	557,884	<b>93,315</b>	59,289	<b>770,658</b>	617,173
於時間點確認的收益	-	-	<b>13,468</b>	12,491	<b>13,468</b>	12,491
<b>可呈報分部收益</b>	<b>677,343</b>	557,884	<b>106,783</b>	71,780	<b>784,126</b>	629,664
<b>按主要產品或服務線分類</b>						
物業管理服務	<b>321,649</b>	272,836	-	-	<b>321,649</b>	272,836
綠色人居解決方案	<b>97,825</b>	87,615	<b>106,783</b>	71,780	<b>204,608</b>	159,395
增值服務	<b>257,869</b>	197,433	-	-	<b>257,869</b>	197,433
<b>可呈報分部收益</b>	<b>677,343</b>	557,884	<b>106,783</b>	71,780	<b>784,126</b>	629,664
<b>可呈報分部溢利</b>	<b>101,642</b>	89,994	<b>22,123</b>	16,890	<b>123,765</b>	106,884
利息收入	<b>5,408</b>	15,220	<b>79</b>	127	<b>5,487</b>	15,347
利息開支	-	-	<b>235</b>	154	<b>235</b>	154
年內折舊及攤銷	<b>2,975</b>	3,270	<b>511</b>	403	<b>3,486</b>	3,673
預期信貸虧損 — 貿易及其他 應收款項及合約資產	<b>9,051</b>	9,873	<b>1,185</b>	430	<b>10,236</b>	10,303
<b>可呈報分部資產</b>	<b>758,340</b>	615,996	<b>124,289</b>	105,215	<b>882,629</b>	721,211
<b>可呈報分部負債</b>	<b>505,616</b>	411,178	<b>51,627</b>	33,325	<b>557,243</b>	444,503

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 3 收入及分部報告(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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分部收益	<b>784,126</b>	629,664
撇銷分部之間收益	<b>(12,327)</b>	(4,985)
合併收益	<b>771,799</b>	624,679
<b>可呈報分部溢利</b>		
可呈報分部溢利	<b>123,765</b>	106,884
未分配總部及公司除稅前溢利	<b>148</b>	-
合併除稅前溢利	<b>123,913</b>	106,884
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	<b>882,629</b>	721,211
未分配總部及公司資產	<b>575,502</b>	-
撇銷分部之間結餘	<b>(246,150)</b>	(972)
合併資產總值	<b>1,211,981</b>	720,239
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	<b>557,243</b>	444,503
撇銷分部之間結餘	<b>(19,571)</b>	(972)
合併負債總額	<b>537,672</b>	443,531

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 4 其他收入

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	(i)	5,843	15,347
政府補助	(ii)	16,293	10,564
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額		2,841	2,664
投資物業的公平值收益		234	2,266
按公平值計入損益計量的金融資產的估值收益淨額		590	2,133
出售物業、廠房及設備的收益淨額		4	383
出售附屬公司的虧損(附註21(d))		(176)	–
其他		1,047	122
		<b>26,676</b>	<b>33,479</b>

附註：

- (i) 利息收入指銀行現金的利息及以固定利率向第三方提供的貸款而應收的利息。
- (ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。

### 5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後計算：

#### (a) 員工成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	213,313	221,176
界定供款退休計劃的供款	12,207	15,076
	<b>225,520</b>	<b>236,252</b>

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按照當地市政府認同的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局頒發的《關於延遲階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，自2020年2月起階段性減免企業基本養老保險、失業保險、工傷保險的單位繳費部分。

除上述供款外，本集團概無其他退休福利付款的重大責任。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利(續)

#### (b) 其他項目

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本(附註13)	1,366	1,293
折舊費用(附註12)		
— 自有的物業、廠房及設備	2,120	2,380
預期信貸虧損		
— 貿易及其他應收款項及合約資產	10,236	10,303
核數師薪酬		
— 審計服務	1,415	739
上市開支	26,797	981
存貨成本(附註16)	8,514	6,870
租賃開支		
— 短期租賃	3,607	2,056

### 6 合併損益及其他全面收益表的所得稅

#### (a) 合併損益及其他全面收益表的稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項— 中國企業所得稅		
年內撥備	22,499	26,126
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(437)	(3,104)
	22,062	23,022

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 6 合併損益及其他全面收益表的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按會計溢利以適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	123,913	106,884
除稅前溢利的名義稅項，按有關司法權區的適用稅率計算	30,978	26,721
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(9,200)	(5,667)
不可扣稅開支的稅務影響	771	745
未確認稅務虧損的稅務影響	186	1,223
使用過往年度未確認稅務虧損的稅務影響	(673)	-
	<b>22,062</b>	<b>23,022</b>

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。

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」)。於報告期間，符合資格的附屬公司按優惠所得稅率15%納稅。高新技術企業證書需每三年更新一次。

若干附屬公司獲認定為小型微利企業。於報告期間，符合資格的附屬公司按優惠所得稅率5%至10%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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 7 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2020年12月31日止年度					
<b>董事姓名</b>					
<b>執行董事</b>					
劉培慶	—	192	316	43	551
賈岩	—	452	706	50	1,208
朱莉	—	189	317	27	533
金純剛	—	205	349	30	584
<b>非執行董事</b>					
張鵬	—	—	—	—	—
龍晗	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
程鵬(於2020年7月21日獲委任)	17	—	—	—	17
朱彩清(於2020年7月21日獲委任)	17	—	—	—	17
孫靜(於2020年7月21日獲委任)	17	—	—	—	17
	<b>51</b>	<b>1,038</b>	<b>1,688</b>	<b>150</b>	<b>2,927</b>

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 7 董事酬金(續)

董事姓名	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2019年12月31日止年度					
<b>執行董事</b>					
劉培慶	—	178	220	20	418
賈岩	—	443	560	32	1,035
朱莉	—	197	237	9	443
金純剛	—	195	254	18	467
<b>非執行董事</b>					
張鵬	—	—	—	—	—
龍哈	—	—	—	—	—
	—	1,013	1,271	79	2,363

該等三名獨立董事均於2020年7月21日獲委任，而所有其他董事於2020年1月20日獲委任。於報告期間，上文所示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，本集團概無向董事支付酬金，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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 8 最高薪人士

截至2020年12月31日止年度，五名最高薪人士中四名(2019年：四名)為董事，其酬金於上文附註7披露。其餘人士截至2020年12月31日止年度的酬金總額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他酬金	190	184
酌情花紅	273	293
退休計劃供款	38	17
	<b>501</b>	494

上述最高薪人士的酬金處於下列範圍：

	2020年	2019年
零至1,000,000港元	1	1

### 9 其他全面收益

有關其他全面收益各組成部分的稅務影響

	2020年			2019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
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兌差額	(4,253)	-	(4,253)	-	-	-
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)	920	(230)	690	-	-	-
其他全面收益	(3,333)	(230)	(3,563)	-	-	-

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 10 每股盈利

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
本公司權益股東應佔溢利	<b>94,829</b>	77,294
	2020年 千股	2019年 千股
<b>股份數目</b>		
加權平均普通股數目	<b>798,497</b>	745,403

誠如附註25所詳述，截至2020年12月31日止年度的加權平均股份數目為798,497,000股普通股股份，包括緊隨配售完成後發行的加權平均股份數目250,000,000股普通股股份，以及緊隨資本化發行於2020年10月完成後的已發行股份數目750,000,000股普通股股份，其被視為於截至2020年12月31日止年度全年已發行。

為了計算2019年每股基本及攤薄盈利，上述750,000,000股普通股股份被視為在2019年全年已發行，並已根據第一物業於2019年9月新股發行後普通股數量的比例變化進行了追溯調整。

由於本集團截至2020年及2019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。

### 11 投資物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>公平值</b>		
於1月1日	<b>14,404</b>	–
添置	–	12,138
公平值變動	<b>234</b>	2,266
於12月31日	<b>14,638</b>	14,404

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 11 投資物業(續)

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
位於中國的投資物業 — 第三層級	<b>14,638</b>	14,404

截至2020年及2019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等級內各層級之間出現轉移的期間於報告期末確認有關變動。

本集團所有投資物業於2020年及2019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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 11 投資物業(續)

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)。

合併財務狀況表中 本集團所持投資物業	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察數據	不可觀察輸入值 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%，(2019年：3.5%)  每平方米市價 人民幣21,300元至人民幣22,500元 (2019年：人民幣21,200元至 人民幣22,700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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	374	374
1年後但於2年內	377	374
2年後但於3年內	389	377
3年後但於4年內	400	389
4年後但於5年內	412	400
5年後	1,313	1,725
	<b>3,265</b>	3,639

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 12 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
<b>成本：</b>					
於2019年1月1日	1,589	798	6,686	–	9,073
添置	814	453	4,635	285	6,187
出售	(244)	(515)	(895)	–	(1,654)
於2019年12月31日	2,159	736	10,426	285	13,606
添置	48	71	2,846	–	2,965
出售	(13)	–	(287)	–	(300)
出售附屬公司	–	–	–	(285)	(285)
於2020年12月31日	2,194	807	12,985	–	15,986
<b>累計折舊：</b>					
於2019年1月1日	(479)	(482)	(3,937)	–	(4,898)
年內支出	(321)	(396)	(1,663)	–	(2,380)
出售時撥回	58	400	532	–	990
於2019年12月31日	(742)	(478)	(5,068)	–	(6,288)
年內支出	(236)	(56)	(1,828)	–	(2,120)
出售時撥回	4	–	218	–	222
於2020年12月31日	(974)	(534)	(6,678)	–	(8,186)
<b>賬面值：</b>					
於2020年12月31日	1,220	273	6,307	–	7,800
於2019年12月31日	1,417	258	5,358	285	7,318

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 13 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	運維權 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於2019年1月1日	5,110	4,366	–	9,476
購入無形資產	1,331	–	2,950	4,281
於2019年12月31日	6,441	4,366	2,950	13,757
購入無形資產	819	–	–	819
出售附屬公司	–	–	(2,950)	(2,950)
於2020年12月31日	7,260	4,366	–	11,626
<b>累計攤銷：</b>				
於2019年1月1日	(891)	(1,184)	–	(2,075)
年內支出	(860)	(406)	(27)	(1,293)
於2019年12月31日	(1,751)	(1,590)	(27)	(3,368)
年內支出	(863)	(405)	(98)	(1,366)
出售附屬公司	–	–	125	125
於2020年12月31日	(2,614)	(1,995)	–	(4,609)
<b>賬面淨值：</b>				
於2020年12月31日	4,646	2,371	–	7,017
於2019年12月31日	4,690	2,776	2,923	10,389

年內攤銷支出計入合併損益及其他全面收益表中的「行政開支」。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 14 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，所持有股份的類別為普通股。

公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	已註冊及 繳足股本詳情	所有權權益比例		主要業務
			本公司持有	附屬公司持有	
第一綠色服務有限公司	英屬處女群島	100美元／ 0美元	100%	-	投資控股
第一服務控股(香港)有限公司	香港	10,000港元／ 0港元	-	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
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

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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 15 其他金融資產 — 非流動

	指定按公平值 計入其他全面 收益的股本證券 (不得轉回) 人民幣千元 附註(i)	按公平值 計入損益計量的 金融資產 — 私募基金 — 於一年後到期 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	6,000	28,000	34,000
減：於一年內到期的其他金融資產	—	(28,000)	(28,000)
於2019年12月31日	6,000	—	6,000
公平值變動	920	—	920
於2020年12月31日	6,920	—	6,920

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。

### 16 存貨

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
商品銷售	795	953

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨賬面值	8,514	6,870

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 17 應收貸款

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期應收貸款	(i)	–	70,000
於一年內到期的長期應收貸款		–	70,000
<hr/>			
應收貸款 — 即期		–	140,000
<hr/>			
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
長期應收貸款	(ii)	–	70,000
減：於一年內到期的長期應收貸款		–	(70,000)
<hr/>			
應收貸款 — 非即期		–	–

附註：

- (i) 於2019年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的一年內到期的短期貸款為無抵押及將須於2020年8月28日償還，年利率為10%。該筆貸款於2020年5月悉數償還。
- (ii) 於2019年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的長期貸款為無抵押、於兩年內到期及將須於2020年6月20日償還，年利率為10%。該筆貸款已於2020年4月悉數償還。

### 18 按公平值計入損益計量的金融資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
私募基金	–	27,539
理財產品	<b>89,099</b>	49,030
<hr/>		
	<b>89,099</b>	76,569

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 19 合約資產及合約負債

#### (a) 合約資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
履行綠色人居解決方案合約所產生		
— 第三方	1,474	5,312
— 張雷先生控制的公司	19,499	617
— 張雷先生共同控制的公司	7,729	2,293
減：第三方合約資產撥備	(75)	(266)
	<b>28,627</b>	7,956

於2020年12月31日，預期於一年以後收回的合約資產金額為零(2019年：人民幣1,453,000元)，均與質保金有關。本集團一般同意一至兩年的質保期，涉金額佔合約價值的5%。該金額於質保期結束前計入合約資產，原因為本集團須於本集團工程妥為通過質保期後方可收取最終付款。

#### (b) 合約負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預收履約賬款		
— 第三方	259,214	205,555
— 張雷先生控制的公司	19,033	20,861
— 張雷先生共同控制的公司	84	150
	<b>278,331</b>	226,566

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 19 合約資產及合約負債(續)

#### (b) 合約負債(續)

##### 合約負債變動

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的結餘	226,566	174,732
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	(161,856)	(144,284)
已收現金增加	213,621	196,118
於12月31日的結餘	278,331	226,566

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2020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75,867,000元(2019年：人民幣64,710,000元)。

### 20 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	184,230	139,896
減：貿易應收款項撥備	(47,873)	(37,769)
	136,357	102,127
應收關聯方款項	124,011	39,259
按金及預付款項	19,168	19,961
預付增值稅	9,526	8,426
其他應收款項	19,332	14,823
減：其他應收款項撥備	(624)	(624)
	307,770	183,972

貿易應收款項主要與綠色人居解決方案領域的物業管理及服務所得收益有關。

應收關聯方款項為無抵押及不計息。應收關聯方款項的詳情載於附註29(c)。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 20 貿易及其他應收款項(續)

#### (a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期(與到期日相同)並扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	96,210	87,367
1至2年	31,754	9,939
2至3年	5,661	4,026
3至4年	2,535	581
4至5年	197	214
	<b>136,357</b>	102,127

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26(a)。

#### (b) 貿易應收款項減值

於報告期間，貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	37,769	27,665
已確認信貸虧損	10,427	10,104
撇銷	(73)	-
出售附屬公司的影響	(250)	-
	<b>47,873</b>	37,769

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 21 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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
手頭現金		158	202
銀行現金		733,957	247,778
其他金融機構的存款		–	12,448
減：受限制現金	(i)	(2,449)	(300)
		<b>731,666</b>	260,128

附註：

- (i) 於2020年12月31日，受限制現金指就本集團的物業管理服務業務代表業委會所收取的現金。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。

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利		123,913	106,884
就以下各項作調整：			
利息收入	4	(5,843)	(15,347)
融資成本		235	154
物業、廠房及設備折舊	12	2,120	2,380
無形資產攤銷	13	1,366	1,293
出售附屬公司的虧損	4	176	–
按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動	4	(590)	(2,133)
投資物業公平值變動	4	(234)	(2,266)
貿易及其他應收款項及合約資產預期信貸虧損	5	10,236	10,303
出售物業、廠房及設備的(收益)	4	(4)	(383)
按公平值計入損益計量的金融資產已變現收益淨額	4	(2,841)	(2,664)
應佔合營企業之虧損		6	–
應佔聯營公司之虧損		637	–
營運資金變動：			
存貨減少		158	1,385
貿易及其他應收款項增加		(142,386)	(73,976)
合約資產增加		(20,479)	(1,646)
受限制現金增加		(2,149)	–
合約負債增加		51,765	51,834
貿易及其他應付款項增加		89,169	10,545
經營所得現金		<b>105,255</b>	86,363

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 21 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

#### (c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行貸款 人民幣千元 (附註24)	應付股息 人民幣千元 (附註22)	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	-	-	-
<b>融資現金流量變動：</b>			
銀行借款所得款項	9,997	-	9,997
已付利息	(154)	-	(154)
已付股息	-	(123,523)	(123,523)
融資現金流量變動總額	9,843	(123,523)	(113,680)
<b>其他變動：</b>			
融資成本	154	-	154
已宣派股息	-	161,914	161,914
其他變動總額	154	161,914	162,068
於2019年12月31日	9,997	38,391	48,388
於2020年1月1日	<b>9,997</b>	<b>38,391</b>	<b>48,388</b>
<b>融資現金流量變動：</b>			
償還銀行借款	(9,997)	-	(9,997)
已付利息	(235)	-	(235)
已付股息	-	(56,391)	(56,391)
融資現金流量變動總額	(10,232)	(56,391)	(66,623)
<b>其他變動：</b>			
融資成本	235	-	235
已宣派股息	-	18,000	18,000
其他變動總額	235	18,000	18,235
於2020年12月31日	-	-	-

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 21 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2020年12月31日止年度，本集團出售三間附屬公司的所有權益。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
物業、廠房及設備	285
無形資產	2,825
遞延稅項資產	62
貿易及其他應收款項	67
現金及現金等價物	1,481
貿易及其他應付款項	(1,661)
即期稅項	(26)
已出售附屬公司的資產淨值	3,033
以現金償付的總代價	2,857
自合併損益及其他全面收益表中「其他收入」扣除的出售附屬公司虧損	(176)
已收代價	2,857
已出售現金及現金等價物	(1,481)
出售附屬公司的現金流入淨額	1,376

### 22 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	77,414	38,380
應付關聯方款項	15,165	12,746
應付其他稅項及支出	11,498	7,736
應付股息	-	38,391
應計工資及其他福利	33,978	26,489
按金	44,643	33,583
其他應付款項及應計費用	71,344	46,634
	254,042	203,959

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 22 貿易及其他應付款項(續)

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將於1年內或按要求結算或償還。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	74,798	37,087
1至2年	2,164	1,019
2至3年	209	92
3年以上	243	182
	<b>77,414</b>	<b>38,380</b>

### 23 合併財務狀況表的所得稅

(a) 合併財務狀況表的即期稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	2,443	3,995
扣除自損益(附註6)	22,499	26,126
年內付款	(20,612)	(27,678)
出售附屬公司的影響(附註21(d))	(26)	–
於12月31日	<b>4,304</b>	<b>2,443</b>

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 23 合併財務狀況表的所得稅(續)

#### (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

合併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：

源自下列各項之遞延稅項：	按公平值計入損益 計量的金融資產及		稅務虧損 人民幣千元	未變現溢利及虧損 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
	信貸虧損撥備 人民幣千元	其他金融資產重估 人民幣千元				
於2019年1月1日	6,973	702	545	110	-	8,330
計入／(扣除自)損益	2,575	(532)	(545)	2,172	(566)	3,104
於2019年12月31日及 2020年1月1日	<b>9,548</b>	<b>170</b>	-	<b>2,282</b>	<b>(566)</b>	<b>11,434</b>
計入／(扣除自)損益	<b>2,603</b>	<b>(310)</b>	-	<b>(1,797)</b>	<b>(59)</b>	<b>437</b>
扣除自儲備	-	<b>(230)</b>	-	-	-	<b>(230)</b>
出售附屬公司的影響	<b>(62)</b>	-	-	-	-	<b>(62)</b>
於2020年12月31日	<b>12,089</b>	<b>(370)</b>	-	<b>485</b>	<b>(625)</b>	<b>11,579</b>

##### (ii) 合併財務狀況表的對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	<b>12,574</b>	12,000
合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	<b>(995)</b>	(566)
	<b>11,579</b>	11,434

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 23 合併財務狀況表的所得稅(續)

#### (c) 未確認遞延稅項資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國	<b>11,937</b>	14,100

根據附註1(s)所載會計政策，本集團並無就累計稅務虧損人民幣10,601,000元(2019年：人民幣14,100,000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。

根據中國相關的法律法規，於報告期末未確認的稅項虧損將於下列年度到期：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年	—	1,551
2021年	<b>57</b>	57
2022年	<b>577</b>	856
2023年	<b>5,589</b>	6,744
2024年	<b>3,634</b>	4,892
2025年	<b>744</b>	—
	<b>10,601</b>	14,100

#### (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2020年12月31日的其他可分派儲備及保留盈利，於2020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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 24 銀行貸款

於2020年12月31日，銀行貸款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款	-	9,997

於2019年12月31日，本公司有由張雷先生控制的公司擔保的銀行貸款人民幣9,997,000元，已於2020年內償還。

### 25 資本、儲備、股息及非控股權益

#### (a) 權益組成部分的變動

本集團合併權益各組成部分的期初與期末結餘之間的對賬載於合併權益變動表。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：

	股本	股份溢價	匯兌儲備	保留溢利	總計
附註	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
<b>於2020年1月20日結餘</b> (註冊成立日期)	-	-	-	-	-
<b>2020年權益變動：</b>					
年內全面收益總額	-	-	(13,779)	150	(13,629)
發行股份	25(b) 1	103,164	-	-	103,165
股份資本化	25(b) *	*	-	-	-
於首次公開發售後發行 普通股(扣除發行成本)	25(b) *	485,966	-	-	485,966
<b>於2020年12月31日結餘</b>	1	589,130	(13,779)	150	575,502

\* 金額少於人民幣1,000元。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 25 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

	附註	股份數目	人民幣元
已發行及繳足的普通股：			
於2020年1月20日(註冊成立日期)		—	—
發行股份	(i)	100	707
股份拆細	(ii)	499,999,900	—
股份資本化	(iii)	250,000,000	341
於首次公開發售後發行普通股	(iv)	250,000,000	333
<hr/>			
於2020年12月31日		1,000,000,000	1,381

##### 附註：

##### (i) 發行股份

於2020年6月10日，每股面值1.00美元的83.4026股股份獲配發及發行予8名股東。

於2020年6月17日，11.5232股、1.2387股及0.8347股股份分別按8,434,000美元、1,194,000美元及1,406,000美元的代價獲配發及發行予3名股東。

於2020年6月18日，3.0008股股份按3,521,000美元的代價獲配發及發行予1名股東。

##### (ii) 股份拆細

根據本公司日期為2020年9月25日的股東決議案，本公司每股面值1.00美元的股份，拆細為5,000,000股每股面值0.0000002美元的股份。因此，本公司每股面值1.00美元的100股已發行股份，拆細為5,000,000股每股面值0.0000002美元的股份。

##### (iii) 股份資本化

根據本公司日期為2020年9月25日的股東書面決議案，董事獲授權將本公司股份溢價賬項下的進賬額合共50美元(相當於約人民幣341元)撥充資本，藉以向緊接上市日期前營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按其各自持股比例配發及發行合共250,000,000股按面值並入賬列作繳足的股份。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 25 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

#### (b) 股本(續)

##### 已發行股本(續)

附註：(續)

##### (iv) 於首次公開發售後發行普通股

於2020年10月22日，本公司透過首次公開發售發行250,000,000股面值為0.0000002美元的股份，每股價格為2.40港元。該發行所得款項為571,226,000港元(相當於人民幣485,966,000元)，當中388港元(相當於人民幣333元)及571,225,000港元(相當於人民幣485,966,000元)分別入賬為股本及股份溢價。

#### (c) 股息

##### (i) 應付本公司股東權益持有人的本年度股息：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股3.97港仙(2019年：零)	<b>33,190</b>	-

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) 概無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。

##### (iii) 截至2020年及2019年止年度，第一物業已向其當時股東分別宣派股息零及人民幣161,914,000元，已派付股息人民幣38,391,000元及人民幣123,523,000元。

截至2020年度，第一人居已向當時股東宣派及派付股息人民幣18,000,000元。

## 25 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價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

就合併財務報表而言，於撇銷附屬公司的投資後，本集團旗下所有實體於相關日期的實繳資本、股本溢價及其他資本儲備總額入賬列作資本儲備。

#### (iii) 法定盈餘儲備

就合併財務報表而言，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1(v)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1(f))。

### (e) 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2020年12月31日，合併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%(2019年：50.34%)。截至2020年12月31日止年度，非控股權益應佔溢利為人民幣5,363,000元(2019年：人民幣7,112,000元)。有關第一人居的財務資料概要載於附註3(b)。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 25 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

#### (f) 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。

本公司或其任何附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

### 26 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銀行現金、貿易及其他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按公平值計入損益計量的金融資產的信貸風險有限，原因是對手方為本集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言，本集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代表業主的付款、按金及計入其他應收款項的應收員工款項而言，本集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此除計提的虧損撥備人民幣624,000元(2019年：人民幣624,000元)外，於報告期間概無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就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存續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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 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2020年及2019年12月31日面臨應收第三方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。

	2020年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>第一物業</b>			
物業擁有人：			
1年內	12%	71,540	8,585
1至2年	40%	30,605	12,242
2至3年	55%	12,579	6,918
3至4年	69%	8,179	5,644
4至5年	90%	1,973	1,776
5年以上	100%	10,521	10,521
		<b>135,397</b>	<b>45,686</b>
物業開發商及公共建築業務形態客戶：			
1年內	0.7%	17,811	125
1至2年	3%	3,140	94
		<b>20,951</b>	<b>219</b>
<b>第一人居</b>			
1年內	5%	17,861	893
1至2年	10%	11,495	1,150
		<b>29,356</b>	<b>2,043</b>

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

	2019年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>物業管理服務</b>			
1年內	13%	87,487	11,373
1至2年	43%	17,437	7,498
2至3年	56%	9,151	5,125
3至4年	72%	2,076	1,495
4至5年	92%	2,670	2,456
5年以上	100%	9,230	9,230
		128,051	37,177
<b>綠色人居解決方案</b>			
1年內	5%	17,157	858

預期虧損率乃基於過去五年的實際虧損經驗。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。

#### (b) 流動性風險

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。本集團的政策為定期監控流動資金需求並遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主主要金融機構取得充足承諾貸款額，以應付短期及長期流動資金需求。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (b) 流動性風險(續)

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：

	2020年		2019年	
	已訂約未貼現 現金流出		已訂約未貼現 現金流出	
	一年內或 按要求 人民幣千元	於12月31日的 賬面值 人民幣千元	一年內或 按要求 人民幣千元	於12月31日的 賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	254,042	254,042	203,959	203,959
銀行貸款	-	-	10,304	9,997
	<b>254,042</b>	<b>254,042</b>	214,263	213,956

#### (c) 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(「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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (d) 股票價格風險

本集團因持作非交易目的的股本投資產生的股票價格變動而承受風險(參見附註15)。相關投資於2020年於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及為長期戰略目的而持有。該投資乃因其長期增長潛力而被選中並定期監控與預期比較的表現。

於2020年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，估計有關股票價格上漲/(下跌)5%，本集團的合併權益的其他組成部分將增加/減少人民幣260,000元(2019年：人民幣225,000元)。

#### (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。

於報告期間，本集團的未上市股本證券根據購買相關證券股份的交易價格重新評估。

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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 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2020年 12月31日的 公平值 人民幣千元	於2020年12月31日的公平值計量分類至		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
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)	6,920	—	—	6,920
— 於一年內到期的按公平值計入 損益計量的金融資產	89,099	—	89,099	—

	於2019年 12月31日的 公平值 人民幣千元	於2019年12月31日的公平值計量分類至		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
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)	6,000	—	—	6,000
— 於一年內到期的按公平值計入 損益計量的金融資產	76,569	—	76,569	—

##### 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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 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)

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
股本工具	市場可資比較公司	缺乏市場流動性之貼現率	17% (2019年：17%)

股本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，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折呈負相關。於2020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85,000元(2019年：人民幣72,000元)。

該等第三層公平值計量之結餘於期內變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
股本證券：		
於1月1日	6,000	6,000
期內於其他全面收益確認的未變現虧損或收益淨額	920	-
於12月31日	6,920	6,000
期內計入於報告期間末持有資產損益及其他全面收益的 總收益或虧損	920	-

本集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。

##### (ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2020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。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 或然資產及負債

於2020年12月31日，本集團無任何重大或然負債(2019年：無)。

### 28 直接及最終控制方

於2020年12月31日，董事認為本集團的最終控制方為張雷先生，張鵬先生作為一致行動集團。

於2020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。

### 29 重大關聯方交易

#### (a) 主要管理層人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬(包括向附註7所披露的本公司董事及附註8所披露的若干最高薪僱員支付的金額)如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	3,242	3,379
離職後福利	188	121
	<b>3,430</b>	<b>3,500</b>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(a))。

#### (b) 重大關聯方交易

於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方的性質	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>提供物業管理服務及其他服務</b>		
— 由當代置業集團控制	156,400	112,630
— 張雷先生控制的其他公司	16,525	16,493
— 張雷先生共同控制的公司	51,461	44,719
<b>獲取服務</b>		
— 張雷先生控制的公司	12,358	5,523
<b>購買物業</b>		
— 張雷先生控制的公司	—	11,174

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 29 重大關聯方交易(續)

#### (c) 與關聯方的結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收下列各方款項：		
— 張雷先生控制的公司	83,699	21,155
— 張雷先生共同控制的合營企業	40,312	18,104
	<b>124,011</b>	39,259
應付下列各方款項：		
— 張雷先生控制的公司	14,649	12,741
— 張雷先生共同控制的公司	16	5
— 本集團聯營企業	500	
	<b>15,165</b>	12,746
合約資產：		
— 張雷先生控制的公司	19,499	617
— 張雷先生共同控制的公司	7,729	2,293
	<b>27,228</b>	2,910
合約負債：		
— 張雷先生控制的公司	19,033	20,861
— 張雷先生共同控制的公司	84	150
	<b>19,117</b>	21,011

應收／應付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息，惟向本集團合營企業注資人民幣500,000元除外。

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 30 公司層面的財務狀況表

	附註	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
應收關聯方款項		196,369
於一間附屬公司的投資		1
		<b>196,370</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項		334
現金及現金等價物		378,799
		<b>379,133</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項		1
		<b>575,502</b>
<b>資產淨值</b>		
資本及儲備	25	
股本		1
儲備		575,501
		<b>575,502</b>
<b>總權益</b>		
		<b>575,502</b>

已於2021年3月22日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事

朱莉  
董事

## 合併財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 31 於2021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2021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。

	於以下會計期間 或之後生效
國際財務報告準則第9號(修訂本)、國際會計準則第39號(修訂本)、 國際財務報告準則第7號(修訂本)、國際財務報告準則第4號(修訂本)及 國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>利率基準改革 — 第二階段</i>	2021年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號(修訂本)， <i>提述概念框架</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)， <i>虧損合約 — 履行合約的成本</i>	2022年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	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)， <i>會計政策披露</i>	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)， <i>會計估計的定義</i>	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)， <i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資</i>	待於未來日期釐定
國際財務報告準則第4號(修訂本)， <i>延長暫時豁免應用國際財務報告準則第9號</i>	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。本集團目前得出結論，採納該等準則不太可能對合併財務報表造成重大影響。

## 32 無須作出調整之報告期末後事項

### (a) 收購一間附屬公司

於2021年3月10日，本公司透過一間全資附屬公司與若干第三方訂立收購協議，以收購大連亞航物業管理有限公司(一間主要從事提供物業管理服務的公司)的80%股權，代價為人民幣93.2百萬元。截至本合併財務報表日期，上述收購事項尚未完成。

### (b) 擬派發末期股息

於2021年3月22日，本公司董事建議派付末期股息。進一步詳情於附註25(c)中披露。

## 釋義

「股東週年大會」	指	本公司將於2021年6月21日舉行的股東週年大會；
「組織章程細則」	指	本公司於2020年9月25日採納的組織章程細則(經不時修訂)；
「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「核數師」	指	本公司核數師；
「董事會」	指	本公司董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「雪松集團」	指	雪松集團管理有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告；
「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」	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	第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(前稱第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司)，為一間於2014年12月3日於中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司；

「第一物業」	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	股份的香港公開發售及國際發售；
「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；
「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

## 釋義

「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;
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年9月25日採納的組織章程大綱(經不時修訂);
「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;
「中國政府」	指	中國中央政府,包括所有政府分支(包括省、直轄市及其他地區或地方政府實體)及其下屬機構,或按文義所指,上述任何機關及機構;
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程;
「相關期間」	指	上市日期起及直至本年報日期;
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會;
「人民幣」	指	中國法定貨幣;
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會;

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充；
「上海鼎暉耀家」	指	上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)，一間於2015年6月26日於中國成立的有限合夥公司，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000002美元的普通股；
「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；
「%」	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。