

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

**First Service Holding Limited**  
**第一服务控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2107)

**截至2021年12月31日止年度之  
全年業績公告**

**摘要**

- 截至2021年12月31日止年度的收益約為人民幣1,119.9百萬元，與截至2020年12月31日止年度的約人民幣775.4百萬元(經重列)相比增幅約44.4%。
- 截至2021年12月31日止年度的毛利約為人民幣335.4百萬元，與截至2020年12月31日止年度的約人民幣267.5百萬元(經重列)相比增幅約25.4%。
- 截至2021年12月31日，本公司總在管建築面積(「**建築面積**」)約為52.1百萬平方米，與2020年12月31日相比增幅約172.9%，其中來自第三方的在管建築面積與2020年12月31日相比大幅增加約425.7%。
- 截至2021年12月31日，我們的總合約建築面積約為74.0百萬平方米，與2020年12月31日相比增幅約98.4%，其中來自第三方的合約建築面積與2020年12月31日相比大幅增加約200.6%。
- 董事會建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息每股6.77港仙(截至2020年12月31日止年度：每股3.97港仙)。

第一服务控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度之經審核綜合業績連同2020年比較數字。

於本公告內，「我們」指本公司，如文義另有所指，則指本集團。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
收益	3	1,119,869	775,367
銷售成本		<u>(784,506)</u>	<u>(507,857)</u>
毛利		<u>335,363</u>	<u>267,510</u>
其他收入淨額	4	22,791	26,784
銷售開支		(18,220)	(9,649)
行政開支		(186,522)	(151,859)
貿易應收款項及合約資產之預期 信貸虧損		(113,135)	(10,236)
融資成本		(459)	(235)
應佔聯營公司之虧損		(531)	(637)
應佔合營企業之溢利／(虧損)		<u>5</u>	<u>(6)</u>
除稅前溢利	5	39,292	121,672
所得稅	6	<u>(5,683)</u>	<u>(22,069)</u>
年內溢利		<u>33,609</u>	<u>99,603</u>

2021年  
附註 人民幣千元 人民幣千元  
2020年  
經重列

年內其他全面收益

(扣除稅項及重新分類調整後)

不會重新分類至損益的項目：

按公平值計入其他全面收益(「按公平  
值計入其他全面收益」)計量的股本投  
資—公平值儲備變動淨額(不可撥回)

(1,070) 690

可能重新分類至損益的項目：

換算海外經營財務報表所產生的  
匯兌差額

(7,707) (4,253)

年內其他全面收益

(8,777) (3,563)

年內全面收益總額

24,832 96,040

以下應佔年內溢利：

本公司權益股東

35,466 92,581

非控股權益

(1,857) 7,022

年內溢利

33,609 99,603

下列人士應佔全面收益總額：

本公司權益股東

26,689 89,018

非控股權益

(1,857) 7,022

年內全面收益總額

24,832 96,040

每股盈利

7

基本及攤薄(人民幣元)

0.0356 0.1159

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日  
(以人民幣列示)

2021年  
附註 人民幣千元 2020年  
人民幣千元  
經重列

非流動資產

投資物業	14,868	14,638
物業、廠房及設備	11,615	7,814
無形資產	40,506	7,017
商譽	181,696	–
於合營企業的權益	47	744
於聯營公司的權益	–	1,882
其他金融資產	5,493	6,920
遞延稅項資產	34,198	12,574
	<u>288,423</u>	<u>51,589</u>

流動資產

存貨	813	795
合約資產	28,338	28,627
貿易及其他應收款項	8 425,017	307,155
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 計量的金融資產	97,587	89,099
受限制現金	21,870	2,449
現金及現金等價物	495,826	734,040
	<u>1,069,451</u>	<u>1,162,165</u>

2021年  
附註 人民幣千元 2020年  
人民幣千元  
經重列

流動負債

貿易及其他應付款項	9	323,665	256,709
合約負債		274,862	278,331
銀行貸款		20,508	-
即期稅項		16,963	4,304
或然代價—即期部分		5,812	-

641,810 539,344

流動資產淨值

427,641 622,821

總資產減流動負債

716,064 674,410

非流動負債

遞延稅項負債		8,842	995
或然代價—非即期部分		33,702	-

42,544 995

資產淨值

673,520 673,415

資本及儲備

股本		1	1
儲備		637,477	652,856

本公司權益股東應佔總權益

637,478 652,857

非控股權益

36,042 20,558

權益總額

673,520 673,415

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

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

## 2 重大會計政策

### (a) 合規聲明

第一服務控股有限公司(「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」)編製，其共同包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋。該等財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文披露本集團所採納的重大會計政策。

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

### (b) 財務報表的編製基準

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於一間聯營公司及合營企業的權益。

如附註11(a)所述，2021年4月28日，本集團收購了第一聯行房地產經紀有限公司及其附屬公司(統稱為「第一聯行房地產經紀集團」)的全部權益。收購前後，本集團及第一聯行房地產經紀集團均受張雷先生控制。控股權並非短暫性質，故張雷先生持續承擔風險及享有利益。因此，本次收購被視為同一控制下企業合併。本財務報表採用綜合會計基礎編製，如同收購已完成且第一聯行房地產經紀集團已於比較期初合併。比較財務報表已予重列。

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

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

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

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

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

### (c) 會計政策變動

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

- 國際財務報告準則第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)，*利率基準改革—第二階段*
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*2021年6月30日後Covid-19有關租金寬減*

除國際財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團概無應用尚未於當前會計期間生效的任何新準則或詮釋。該等修訂並無對本集團本年度或過往年度之業績及財務狀況於本綜合財務報表之編製或呈列方式產生重大影響。

### 3 收入及分部報告

就分配資源及評估分部業績而向本集團最高級行政管理人員提供的截至2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
<b>按收益確認時間分類</b>						
按時間確認的收益	1,027,806	680,911	87,870	93,315	1,115,676	774,226
於時間點確認的收益	-	-	16,678	13,468	16,678	13,468
可呈報分部收益	<u>1,027,806</u>	<u>680,911</u>	<u>104,548</u>	<u>106,783</u>	<u>1,132,354</u>	<u>787,694</u>
<b>按主要產品或服務線分類</b>						
—物業管理服務	611,076	321,649	-	-	611,076	321,649
—綠色人居解決方案	103,852	97,825	104,548	106,783	208,400	204,608
—增值服務	<u>312,878</u>	<u>261,437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>312,878</u>	<u>261,437</u>
可呈報分部收益	<u>1,027,806</u>	<u>680,911</u>	<u>104,548</u>	<u>106,783</u>	<u>1,132,354</u>	<u>787,694</u>
可呈報分部溢利/(虧損)	93,678	99,401	(52,305)	22,123	41,373	121,524
利息收入	2,748	5,415	40	79	2,788	5,494
利息開支	-	-	459	235	459	235
年內折舊及攤銷	6,981	2,979	707	511	7,688	3,490
無形資產減值	-	-	11,498	-	11,498	-
預期信貸虧損—貿易應收款項及合約資產	70,587	9,051	42,548	1,185	113,135	10,236
可呈報分部資產	1,019,311	760,113	122,423	124,289	1,141,734	884,402
可呈報分部負債	622,717	508,283	92,884	51,627	715,601	559,910



(ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
<b>收益</b>		
可呈報分部收益	1,132,354	787,694
撇銷分部之間收益	(12,485)	(12,327)
綜合收益	<u>1,119,869</u>	<u>775,367</u>
<b>可呈報分部溢利</b>		
可呈報分部溢利	41,373	121,524
未分配總部及公司除稅前(開支)/溢利	(2,081)	148
綜合除稅前溢利	<u>39,292</u>	<u>121,672</u>
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	1,141,734	884,402
未分配總部及公司資產	523,480	575,502
撇銷分部之間結餘	(307,340)	(246,150)
綜合資產總值	<u>1,357,874</u>	<u>1,213,754</u>
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	715,601	559,910
未分配總部及公司負債	3	-
撇銷分部之間結餘	(31,250)	(19,571)
綜合負債總額	<u>684,354</u>	<u>540,339</u>

#### 4 其他收入淨額

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
利息收入	(i)	4,528	5,850
政府補助	(ii)	15,519	16,404
按公平值計入損益計量的金融資產的 變現收益淨額		1,748	2,846
投資物業的公平值收益		230	234
按公平值計入損益計量的金融資產的 估值收益淨額		667	590
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額		(64)	4
出售附屬公司的收益/(虧損)		88	(176)
出售一間聯營公司及合營企業的收益 或然代價的公平值虧損		362 (1,126)	—
收購附屬公司的收益		702	—
其他		137	1,032
		<u>22,791</u>	<u>26,784</u>

附註：

(i) 利息收入指銀行現金的利息。

(ii) 政府補助指中國各個政府部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來義務。

#### 5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後得出：

##### (a) 員工成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
薪金、工資及其他福利	337,485	213,313
界定供款退休計劃的供款	43,254	12,207
離職福利	1,997	—
	<u>382,736</u>	<u>225,520</u>

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》，於2020年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。

向退休計劃投入之供款即時歸屬，概無可供本集團用以減少目前供款水平之沒收供款。除上述供款外，本集團概無其他退休福利付款的重大責任。

(b) 其他項目

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
無形資產的攤銷成本	4,046	1,366
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	3,642	2,124
運維權減值虧損	11,498	—
核數師薪酬		
— 審計服務	2,800	1,415
— 非審計服務	570	—
上市開支	—	26,797
存貨成本	8,397	8,514
租賃開支		
— 短期租賃	2,848	3,619

6 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
即期稅項 — 中國企業所得稅		
年內撥備	27,872	22,506
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(21,815)	(437)
稅率變動對於1月1日遞延稅項結餘的影響	(374)	—
	<u>5,683</u>	<u>22,069</u>

(b) 稅項開支與按會計利潤以適用稅率計算的稅項的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
除稅前溢利	39,292	121,672
除稅前利潤的名義稅項，按有關司法權區的適用稅率計算	9,823	30,418
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(5,463)	(9,200)
不可扣稅開支的稅務影響	1,951	771
未確認稅務虧損之稅務影響	399	753
使用過往年度未確認稅務虧損之稅務影響	(653)	(673)
稅率變動對於1月1日遞延稅項結餘的影響	(374)	-
	<u>5,683</u>	<u>22,069</u>

附註：

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

於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司就須繳納香港利得稅的收入適用的利得稅率為16.5%。由於於報告期間本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並未就香港利得稅作出撥備(2020年：無)。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

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

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

## 7 每股盈利

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
本公司權益股東應佔溢利	<u>35,466</u>	<u>92,581</u>
	2021年 千股	2020年 千股
<b>股份數目</b>		
加權平均普通股數目(附註(i))	<u>996,081</u>	<u>798,497</u>

附註：

- (i) 截至2021年12月31日止年度的加權平均數為996,081,000股普通股，其中包括僱員股票基金持有的股份的影響。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。

由於本集團截至2021年及2020年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
來自第三方的貿易應收款項	309,796	182,477
減：預期信貸虧損撥備	<u>(71,702)</u>	<u>(47,980)</u>
	<u>238,094</u>	<u>134,497</u>
來自關聯方的貿易應收款項	166,166	124,011
減：預期信貸虧損撥備	<u>(66,633)</u>	<u>-</u>
	<u>99,533</u>	<u>124,011</u>
貿易應收款項總額	<u>337,627</u>	<u>258,508</u>
按金及預付款項	34,898	19,415
代表業主支付費用	19,989	4,223
預付增值稅	10,249	9,526
其他應收款項	22,878	16,107
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	<u>(624)</u>	<u>(624)</u>
其他應收款項	<u>22,254</u>	<u>15,483</u>
	<u>425,017</u>	<u>307,155</u>

貿易應收款項主要與物業管理和於綠色人居解決方案領域的服務產生的收益有關。

(a) 賬齡分析

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
1年內	242,113	193,586
1至2年	67,797	56,334
2至3年	21,646	5,716
3至4年	4,245	2,632
4至5年	1,800	240
5年以上	26	—
	<u>337,627</u>	<u>258,508</u>

貿易應收款項於確認應收款項時到期。

(b) 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

於報告期間，貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
於1月1日	47,980	37,876
已撥回信貸虧損	(11,267)	(11,459)
已確認信貸虧損	106,869	21,886
撇銷	(7,650)	(73)
出售附屬公司的影響	—	(250)
收購附屬公司的影響	2,403	—
	<u>138,335</u>	<u>47,980</u>
於12月31日		

## 9 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
貿易應付款項	111,867	77,589
應付關聯方款項	6,932	15,165
應付其他稅項及支出	19,781	11,570
應計工資及其他福利	42,206	34,768
按金	61,701	44,826
應付利息	125	—
其他應付款項及應計費用	81,053	72,791
	<u>323,665</u>	<u>256,709</u>

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

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 經重列
1年內	90,211	74,974
1至2年	19,548	2,164
2至3年	1,698	209
3年以上	410	242
	<u>111,867</u>	<u>77,589</u>



## 10 股息

應付本公司權益股東的本年度股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股6.77港仙 (2020年：3.97港仙)	<u>55,033</u>	<u>33,190</u>

報告期末後待股東批准的擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債。

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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年內獲批准及支付的上一財年末期股息為 每股股份3.97港仙(2020年：零港元)	<u>33,190</u>	<u>-</u>

## 11 企業合併

### (a) 同一控制下企業合併

2021年4月，第一物業與第一資產訂立一份銷售及購買協議，據此，第一物業以人民幣2,320,000元的現金代價收購第一聯行房地產經紀有限公司及其附屬公司(統稱「第一聯行房地產經紀集團」)的全部權益。本次收購於2021年4月28日完成，屆時第一聯行房地產經紀集團成為本集團的全資附屬公司。

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

因此，本集團通過將第一聯行房地產經紀集團的經營業績包括在內，並撤銷其與第一聯行房地產經紀集團的交易，重述了綜合損益及其他全面收益表的2020年比較金額，如同該等收購已在呈列期間的最早日期完成。本集團於2020年12月31日的綜合財務狀況表已予重列，包括第一聯行房地產經紀集團的資產及負債。

**(b) 自第三方的企業合併**

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

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

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

## 業務回顧及展望

### 概覽

我們提供透過科技創新促進舒適生活的物業管理服務及涵蓋整個物業生命週期的綠色人居解決方案。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。於2021年12月31日，我們於中國25個省及直轄市的103個城市訂約提供物業管理服務。

於截至2021年12月31日止年度，我們面臨的機遇及挑戰並存。收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣775.4百萬元(經重列)增加約44.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1,119.9百萬元，主要由於我們的在管建築面積由2020年12月31日的19.1百萬平方米增加約172.9%至2021年12月31日的52.1百萬平方米。

年內利潤由截至2020年12月31日止年度的人民幣99.6百萬元(經重列)減少約66.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣33.6百萬元，主要由於2021年下半年中國房地產市場普遍低迷，本集團就應收房地產行業客戶的若干應收款項確認重大預期信貸虧損撥備。

### 管理層討論與分析

#### 收益

我們主要透過三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)綠色人居解決方案及(iii)增值服務產生收益。我們的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣775.4百萬元(經重列)增加44.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1,119.9百萬元。

## 物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝及維修及保養服務。物業管理服務的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣321.6百萬元增加約90.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣611.1百萬元。該增幅主要歸因於在管建築面積由截至2020年12月31日的19.1百萬平方米增加約172.9%至截至2021年12月31日的52.1百萬平方米，主要原因為來自第三方的物業管理項目數目由2020年12月31日的52個大幅增加至2021年12月31日的383個。物業管理項目數目的增長主要來源於(i)2021年收購大連亞航物業管理有限公司(「大連亞航」)及青島洛航企業管理有限公司(「青島洛航」)；及(ii)我們加大獨立業務開發力度。

本集團在管物業類型更加多樣，業務組合得以進一步優化。下表載列截至所示日期或所示期間按物業類型劃分的合約物業管理項目總數、在管項目總數及合約建築面積及在管建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度											
	2021年						2020年					
	合約項目 數目	合約建築面積		在管項目 數目	在管建築面積		合約項目 數目	合約建築面積		在管項目 數目	在管建築面積	
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
住宅物業	245	49,087	66.3	162	27,917	53.6	204	35,159	94.4	109	17,603	92.3
公眾物業	105	7,229	9.8	104	6,962	13.4	10	1,084	2.9	9	950	5.0
商業及其他物業	189	17,706	23.9	185	17,179	33.0	18	1,011	2.7	13	525	2.8
總計	<u>539</u>	<u>74,022</u>	<u>100.0</u>	<u>451</u>	<u>52,058</u>	<u>100.0</u>	<u>232</u>	<u>37,254</u>	<u>100.0</u>	<u>131</u>	<u>19,078</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示日期或所示期間按項目來源劃分的在管物業管理項目總數及在管建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度					
	2021年			2020年		
	在管項目 數目	在管建築面積		在管項目 數目	在管建築面積	
	千平方米	%		千平方米	%	
當代置業(中國)有限公司及其附屬公司 (「當代置業集團」)	63	13,841	26.6	72	10,651	55.8
控股股東的其他聯繫人 <sup>(1)</sup>	5	386	0.7	7	1,230	6.4
第三方	383	37,831	72.7	52	7,197	37.8
總計	<u>451</u>	<u>52,058</u>	<u>100.0</u>	<u>131</u>	<u>19,078</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括來自控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團有限公司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。

我們亦能快速增加自第三方取得的合約建築面積。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、合約建築面積及未交付建築面積明細：

	於12月31日或截至該日止年度									
	2021年					2020年				
	合約項目 數目	合約建築面積		未交付建築面積		合約項目 數目	合約建築面積		未交付建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%		千平方米	%	千平方米	%	
當代置業集團	94	23,263	31.4	9,422	42.9	108	17,685	47.5	7,034	38.7
控股股東的其他聯繫人	14	3,439	4.6	3,053	13.9	21	3,827	10.3	2,597	14.3
第三方	431	47,320	63.9	9,488	43.2	103	15,742	42.2	8,545	47.0
總計	<u>539</u>	<u>74,022</u>	<u>100.0</u>	<u>21,963</u>	<u>100.0</u>	<u>232</u>	<u>37,254</u>	<u>100.0</u>	<u>18,176</u>	<u>100.0</u>

## 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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	115,276	58.8	101,918	52.7
系統安裝服務	54,182	27.7	50,361	26.0
綠色科技諮詢服務	9,801	5.0	27,725	14.3
恐龍系列產品銷售	16,656	8.5	13,467	7.0
總計	<u>195,915</u>	<u>100.0</u>	<u>193,471</u>	<u>100.0</u>

綠色人居解決方案產生的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣193.5百萬元增加約1.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣195.9百萬元。該增加主要由於(i) 2021年，在管建築面積增加，能源運維服務產生的收入增加13.1%；及(ii)現有專案服務期相對較長，受市場條件影響較小，系統安裝服務和恐龍系列產品銷售產生的收入分別增加7.6%和23.7%。上述增加部分被2021年下半年中國房地產市場普遍低迷，綠色科技諮詢服務收入減少64.6%所抵銷。

## 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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(經重列)			
<b>向非業主提供增值服務</b>				
協銷服務	138,777	44.4	135,214	52.0
前期規劃及設計諮詢服務	14,428	4.6	4,163	1.6
小計	<u>153,205</u>	<u>49.0</u>	<u>139,377</u>	<u>53.6</u>
<b>社區增值服務</b>				
停車場管理服務	63,141	20.1	49,782	19.1
家居服務	81,549	26.1	60,981	23.4
公共區域租賃服務	14,983	4.8	10,106	3.9
小計	<u>159,673</u>	<u>51.0</u>	<u>120,869</u>	<u>46.4</u>
總計	<u>312,878</u>	<u>100.0</u>	<u>260,246</u>	<u>100.0</u>

增值服務產生的收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣260.2百萬元(經重列)增加約20.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣312.9百萬元。該增加主要由於在管建築面積增加。



## 銷售成本

銷售成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣507.9百萬元(經重列)增加約54.5%至2021年同期的人民幣784.5百萬元。該增加主要與我們的業務擴張一致。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2020年12月31日止年度的人民幣267.5百萬元(經重列)增加約25.4%至2021年同期的人民幣335.4百萬元。

毛利率由截至2020年12月31日止年度的34.5%減少至2021年同期的29.9%。

物業管理服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的27.0%減少至2021年同期的23.8%。該減幅主要歸因於我們收購大連亞航及青島洛航，導致公眾物業的物業管理項目增加，而該等項目的毛利率相較於其他物業類型的物業管理項目而言較低。

綠色人居解決方案的毛利率由截至2020年12月31日止年度的33.8%減少至2021年同期的29.1%，主要原因為(i)由於原材料價格上漲及採暖期延長，能源運維服務的毛利率下降；及(ii)由於2021年下半年中國房地產市場普遍低迷，導致與我們的其他服務線相比毛利率相對較高的綠色科技諮詢服務貢獻的收入下降。

增值服務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的44.3%(經重列)減少至2021年同期的42.5%，主要原因為2021年下半年中國房地產市場普遍低迷，導致協銷服務的毛利率下降。

## 其他收入淨額

其他收入淨額由截至2020年12月31日止年度的人民幣26.8百萬元(經重列)減少約14.9%至截至2021年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元。該減少主要由於(i)因收購大連亞航和青島洛航使現金結餘減少導致利息收入減少人民幣1.3百萬元；(ii)按公平值計入損益計量的金融資產已變現收益淨額減少人民幣1.1百萬元；及(iii)與收購相關的或然代價公平值虧損人民幣1.1百萬元。

## 銷售開支

銷售開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣9.6百萬元(經重列)增加約89.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣18.2百萬元，符合我們的業務擴張。

## 行政開支

行政開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣151.9百萬元(經重列)增加約22.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣186.5百萬元，主要由於(i)我們的業務擴張及(ii)收購大連亞航及青島洛航後員工成本增加。

## 貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損

我們的貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損由截至2020年12月31日止年度的人民幣10.2百萬元(經重列)大幅增加約1,008.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣113.1百萬元。該增加主要歸因於2021年下半年中國房地產市場普遍低迷，本集團就應收房地產行業客戶的若干應收款項確認預期信貸虧損撥備。

## 所得稅

所得稅由截至2020年12月31日止年度的人民幣22.1百萬元(經重列)減少約74.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣5.7百萬元。該減少主要歸因於貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損大幅增加，導致我們的稅前利潤減少。

## 年內利潤

由於上文所述，年內利潤由截至2020年12月31日止年度的人民幣99.6百萬元(經重列)減少66.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣33.6百萬元。

## 貿易及其他應收款項

截至2021年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣425.0百萬元，較2020年的人民幣307.2百萬元(經重列)增加38.3%，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2021年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣323.7百萬元，較2020年人民幣256.7百萬元(經重列)增加26.1%，主要由於(i)業務擴張及(ii)在供應商選擇和支付審批方面對供應鏈管理的改進，以追求更靈活的信用條款。

## 商譽

截至2021年12月31日，我們的商譽為人民幣181.7百萬元，主要歸因於將多家公司(包括大連亞航和青島洛航)整合到本集團現有物業管理業務中所產生的協同效應及預期效率，預期將協助本集團在中國成為更有效率及成效的競爭者。

## 或然代價

截至2021年12月31日，本集團的或然代價合共為人民幣39.5百萬元，可能來自收購大連亞航和青島洛航的業績承諾條款。詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日及2021年3月30日的公告。

## 資本架構

我們的總資產由截至2020年12月31日的人民幣1,213.8百萬元(經重列)增加至截至2021年12月31日的人民幣1,357.9百萬元。我們的總負債由截至2020年12月31日的人民幣540.3百萬元(經重列)增加至截至2021年12月31日的人民幣684.4百萬元。資產負債率由截至2020年12月31日的44.5%增加至截至2021年12月31日的50.4%。

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2020年12月31日的2.15減少至截至2021年12月31日的1.67。

## 流動資金、資本資源及資本負債率

截至2021年12月31日止年度，我們主要透過內部資源、銀行借款及與上市有關的本公司股份的全球發售(「**全球發售**」)所得款項為營運撥資。我們主要將現金用於支付員工成本、服務及物料購置以及其他營運資金需求。我們的現金及現金等價物由截至2020年12月31日的人民幣734.0百萬元(經重列)減少32.5%至截至2021年12月31日的人民幣495.8百萬元，主要歸因於收購大連亞航及青島洛航所用的現金。

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2020年12月31日的零增加至截至2021年12月31日的3.0%，主要由於2021年新獲得的短期借款。

## 資本開支

我們的資本開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣3.8百萬元(經重列)增加126.3%至2021年同期的人民幣8.6百萬元。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2021年12月31日，所有銀行貸款人民幣20.5百萬元(截至2020年12月31日：零)須於一年內或按要求償還，並已擔保。

截至2021年12月31日，本集團銀行融資合共人民幣24.0百萬元(截至2020年12月31日：零)已動用人民幣20.5百萬元(截至2020年12月31日：零)。

## 或然負債

截至2021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

董事會建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股6.77港仙，合共67.7百萬港元(截至2020年12月31日止年度：每股3.97港仙，合共39.7百萬港元)。經本公司的股東(「股東」)於2022年6月21日(星期二)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，此末期股息預期於2022年7月12日(星期二)派付予於2022年6月29日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

## 資產抵押

截至2021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2022年1月3日的公告所披露，新百利融資有限公司代表融創服務投資(三)有限公司，為收購本公司所有已發行股份(不包括融創服務投資(三)有限公司及與其一致行動人士(不包括張雷先生、張鵬先生、世家集團控股有限公司及皓峰投資有限公司)已經擁有或同意收購的股份)可能提出的無條件強制性現金要約已失效，因為控股股東股份轉讓框架協議(如本公司日期為2022年1月3日之公告所定義)(「該協議」)所載若干先決條件於2021年12月31日或之前並無達成。該協議於2021年12月31日自動終止，管理層股份轉讓協議(如本公司日期為2022年1月3日之公告所定義)及鼎暉股份轉讓協議(如本公司日期為2022年1月3日之公告所定義)相應終止。詳情請參閱本公司日期為2022年1月3日的公告。

於2022年1月，本集團一間附屬公司與一名第三方訂立買賣協議，無償出售20年的能源運維權以減少虧損，因為相關能源運維項目產生虧損。上述20年的能源運維權由本集團於2021年7月以代價人民幣12.5百萬元收購，詳情披露於本集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告。該出售事項已於2022年1月完成。

除本公告所披露者外，2021年12月31日後並無可能對截至本公告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

於2021年3月10日，本公司間接全資附屬公司第一物業服務(北京)有限公司(「第一物業北京」)、大連亞航、白丁先生、大連春暉企業管理服務中心及北京同合物業管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，第一物業北京已同意收購大連亞航的80%股權，總代價為人民幣93,200,160元。詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日的公告。

於2021年3月30日，第一物業北京、上海靈勁建築設計事務所及上海洛淼建築工程設計中心、威海上誠信息諮詢有限公司、王志蘭女士、青島洛航、山東上誠物業服務有限公司、青島上誠物業服務有限公司及聊城上誠物業服務有限公司訂立股權轉讓協議，據此，第一物業北京已同意收購青島洛航的100%股權，總代價為人民幣135,800,000元。詳情請參閱本公司日期為2021年3月30日的公告。

除上文所披露者外，本集團於截至2021年12月31日止年度並無任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。此外，除本公司日期為2020年10月12日的招股章程(「招股章程」)中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購重大資本資產或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

## 股東週年大會

本公司將於2022年6月21日(星期二)舉行股東週年大會。召開股東週年大會之通告將於適當時候以上市規則規定之形式刊發及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2022年6月16日(星期四)至2022年6月21日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2022年6月15日(星期三)下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2022年6月27日(星期一)至2022年6月29日(星期三)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2022年6月24日(星期五)下午4時30分送交本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以作登記。

## 公司資料

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

## 僱員

截至2021年12月31日，我們共有3,618名僱員，所有僱員均在中國。

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

我們相信，僱員的長期可持續發展乃本集團業績長期增長的重要因素。我們實施「匠才生」招聘培養計劃招聘本科及以上的應屆畢業生，從而為本公司提供長期核心人才庫；實施「將才計劃」，從外部尋找並引進成熟的業務及管理人才；實施「星光培訓計劃」，保證為內部員工晉升提供系統的培訓；及實施「星級評定計劃」，構建分化薪金機制，以吸引外部人才，挽留內部傑出職員。我們亦啟動「風禾計劃」，高度重視本公司高級管理人員和執行人員的自我提升，為本公司管理層打下紮實基礎，以此維持本公司快速、健康發展。

## 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，擬根據招股章程「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。



下表載列全球發售<sup>(1)</sup>所得款項淨額用途的情況：

所得款項擬定用途	佔所得款項 擬定用途 百分比 (%)	全球發售 所得款項 擬定用途	截至2021年 12月31日 已動用 所得款項 金額 (百萬港元)	截至2021年 12月31日 未動用 所得款項 金額	未動用結餘 的時間表
戰略收購或投資物業管理公司	<b>50.0</b>	<b>285.6</b>	<b>198.0</b>	<b>87.6</b>	2023年底前
投資能源運維項目及取得能源 運維權	<b>20.0</b>	<b>114.2</b>	–	<b>114.2</b>	2023年底前
研究及開發綠色科技	<b>5.0</b>	<b>28.6</b>	–	<b>28.6</b>	2023年底前
升級恐龍1號及2號	1.0	5.7	–	5.7	2023年底前
升級恐龍3號	2.0	11.4	–	11.4	2023年底前
研究與地源熱泵系統有關的 跨季節能源存儲功能	0.75	4.3	–	4.3	2023年底前
研究通過物聯網系統、大數據 及人工智能技術經營能源站 的自動化方法	1.25	7.1	–	7.1	2023年底前
發展智慧社區及提升我們的 資訊科技系統	<b>10.0</b>	<b>57.1</b>	–	<b>57.1</b>	2023年底前
升級內部系統	2.8	16.0	–	16.0	2023年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	–	41.1	2023年底前
吸引及培養人才	<b>5.0</b>	<b>28.6</b>	–	<b>28.6</b>	–
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	<b>10.0</b>	<b>57.1</b>	<b>5.2</b>	<b>51.9</b>	–
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>571.2</b>	<b>203.2</b>	<b>368.0</b>	2023年底前

附註：

1. 表中的數字乃概約數字。
2. 倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘我們無法按擬定計劃實施計劃的任何部分，我們可能會在符合本公司最佳利益的前提下，將該等資金持作短期存款或貨幣市場工具。在此情況下，我們將遵守上市規則項下的適當披露規定。

## 新冠疫情再爆發的影響

2020年新冠疫情爆發以來，我們的管理層不僅密切監視新冠疫情對本集團經營及財務業績的影響，亦積極對我們的物業管理項目採取多項措施，並投入充足資源以防範疾病傳播或降低感染風險，其中包括設置體溫檢測控制點及新冠疫情檢測點以協助政府管理新冠疫情，定期對我們在管物業的公共區域、廢物處理單元、電梯及通風系統進行清潔及消毒，將洗手液及一次性手套放置在公共場所及為員工增加合適的防護用具供應。2021年，我們並無因新冠疫情的負面影響遭遇業務營運及供應鏈的重大中斷，亦無遭遇終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇重大員工短缺。於本公告日期，新冠疫情並未對本集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 購股權計劃

購股權計劃（「購股權計劃」）由股東於2020年9月25日有條件批准及採納，其須待上市時方可落實。購股權計劃的目的在於給予本公司一個途徑獎勵已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何董事或僱員及挽留僱員，以及鼓勵僱員致力於提升本公司的價值及推動本公司長遠發展。購股權計劃將本公司的價值與參與者的利益連繫起來，讓參與者與本公司共同發展，並提升本公司的企業文化。

除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自2020年9月25日起計十年期間內有效。截至2021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，佔本公司於2020年10月22日(本公司股份於聯交所上市之日)已發行股份總數的10%。

## 股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納一項股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以表彰若干合資格參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)的貢獻，並向彼等提供鼓勵以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。

股份獎勵計劃自2021年5月10日起計十年期間內有效。倘董事會向獲選參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)獎勵股份後將導致根據股份獎勵計劃已獎勵的股份面值相等於或大於本公司不時已發行股本的10%，董事會不得進一步獎勵任何有關數目的股份。根據股份獎勵計劃可獎勵一名獲選參與者的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。截至2021年12月31日，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持有8,900,000股股份。

本公司於2021年7月29日已獲告知本公司其中一名控股股東雪松集團管理有限公司(「**雪松**」)已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃(「**雪松股份獎勵計劃**」)，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。獎勵股份將以雪松實益擁有的本公司現有股份予以結算，且本公司不會因根據雪松股份獎勵計劃授出獎勵股份數目而發行任何新股份。截至2021年12月31日，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松持有而可供授出的本公司所有股份。雪松於截至本公告日期不再持有本公司任何股份。

## 約整

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

## 其他資料

### 遵守企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為其管治守則。於截至2021年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納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(「**標準守則**」)作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 審核委員會及審閱財務報表

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

審核委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並審閱截至2021年12月31日止年度的年度業績，且認為年度業績的編製符合適用會計準則、上市規則規定及其他適用法律規定，並已相應作出適當披露。

### 畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將初步業績公告所載本集團於2021年12月31日的綜合財務狀況表、截至2021年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的財務數字，與本集團該年度綜合財務報表所載金額比較，結果與該年度綜合財務報表相符。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港查證準則，畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成審計、審閱或其他查證工作，故畢馬威會計師事務所並無就初步業績公告發表任何意見或查證結論。

### 刊發年度業績及2021年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2021年12月31日止年度之年報將適時寄發予股東並於上述網站登載。

承董事會命  
第一服务控股有限公司  
董事長  
張鵬

香港，2022年3月29日

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