

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的第一服務控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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 第一服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2107)

持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

第一服務控股有限公司謹訂於2022年8月30日(星期二)下午三時正假座中國北京市東城區東直門外香河園路1號萬國城MOMA 10號樓三層舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39至40頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstservice.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將代表委任表格按其印列的指示填妥，並儘快交回本公司的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(由2022年8月15日起，地址改為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前(即2022年8月28日(星期日)下午三時正前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制2019新型冠狀病毒疾病(COVID-19)傳播將採取的預防措施，包括但不限於：

- 必須測量體溫；
- 必須於股東特別大會會場及於股東特別大會全程佩戴外科口罩(會場將不提供口罩)；
- 將為每位出席者在股東特別大會會場分配指定座位；及
- 將不會派發禮品及不會供應茶點、食物及飲品。

為了股東特別大會出席者的安全，本公司保留拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，如該人士：

- (i) 拒絕遵守上述任何預防措施；
- (ii) 體溫超過攝氏37.3度；及
- (iii) 有任何流感症狀或身體不適。

因應COVID-19疫情的發展及有關當局的規定或指引，本公司將適時於本公司網站(www.firstservice.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)公佈股東特別大會的進一步最新安排。

本公司謹此提醒股東可委任大會主席作為委任代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以替代親身出席股東特別大會。

2022年8月11日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件.....	19
附錄 一 一般資料.....	33
股東特別大會通告.....	39

股東特別大會的預防措施

鑑於2019新型冠狀病毒疾病(COVID-19)疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的要求，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者的健康和 safety：

- (i) 所有出席者須於進入股東特別大會會場之前進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.3度的人士將不獲批准進入並被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 任何人士有任何流感症狀或身體不適將被拒絕進入股東特別大會會場並被要求離開股東特別大會會場；
- (iii) 所有出席者必須於股東特別大會會場(包括於股東特別大會會場外排隊等候登記期間及於股東特別大會進行期間)全程佩戴外科口罩，會場概不提供口罩；
- (iv) 將為每位出席者分配指定座位，以確保適當的社交距離並便於追蹤接觸者；及
- (v) 不會向出席者提供或分發茶點、食品和飲料或禮品。

在法律許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入並要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的健康安全。

為顧及所有持份者的健康及安全利益，本公司謹此提醒股東毋須就行使其表決權而親身出席股東特別大會。作為替代方法，股東可於代表委任表格填寫投票指示，以委任大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票。於填妥及交回代表委任表格後，股東其後仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，已呈交之代表委任表格將視作撤回論。

倘閣下並非登記股東，而是通過銀行、經紀、保管人或香港中央結算有限公司持有股份，則應直接諮詢閣下的銀行或經紀或保管人(視情況而定)以協助閣下委任代表。

因應COVID-19疫情的發展及有關當局的規定或指引，本公司將適時於本公司網站(www.firstservice.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)公佈股東特別大會的進一步最新安排。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「組織章程細則」	指	本公司於2022年6月21日採納的第三次經修訂及重列組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	第一服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2022年8月30日(星期二)下午三時正假座中國北京市東城區東直門外香河園路1號萬國城MOMA 10號樓三層舉行的股東特別大會或其任何續會，會議通告載於本通函第39至40頁
「現有第一資產物業管理協議」	指	本集團成員公司與第一資產集團成員公司於第一資產總物業管理協議生效日期或之前訂立或將訂立的協議，內容有關本集團成員公司向第一資產集團成員公司提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務(包括公共區域租賃服務)

釋 義

「第一資產」	指	第一摩碼資產管理(北京)有限公司，為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資控股業務，該公司由董事長兼非執行董事張鵬先生間接擁有99.9%權益，及由非執行董事龍晗先生間接擁有0.1%權益
「第一資產集團」	指	第一資產及其附屬公司以及30%受控公司
「第一資產總物業管理協議」	指	本公司與第一資產訂立的日期為2022年6月28日的總物業管理協議
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「皓峰」	指	皓峰投資有限公司，為一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張鵬先生全資擁有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(證券諮詢)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即孫靜女士、程鵬先生及陳晟先生)組成的董事會獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除張鵬先生及龍晗先生、其聯繫人及一致行動人士以外的股東

釋 義

「獨立第三方」	指	就董事做出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非關連人士或關連人士聯繫人(定義見上市規則)的人士或公司及其各自最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	2022年8月5日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「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)
「龍哈管理」	指	龙哈管理有限公司，為一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由龍哈先生全資擁有
「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
「當代投資」	指	當代投資集團有限公司，為一間於1999年11月10日在中國成立的有限責任公司，由董事長兼非執行董事張鵬先生間接擁有99.9%權益，及由非執行董事龍哈先生間接擁有0.1%權益
「當代投資集團」	指	當代投資及其附屬公司以及30%受控公司
「當代投資總物業管理協議」	指	本公司與當代投資訂立的日期為2020年9月28日的總物業管理協議，有關詳情載於招股章程
「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，其由張雷先生間接擁有66.11%

釋 義

「當代置業總物業管理協議」	指	本公司與當代置業訂立的日期為2019年12月4日的總物業管理協議，有關詳情載於招股章程
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程
「重組」	指	當代投資的重組
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000002美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「極地控股」	指	極地控股有限公司，一間於2006年10月24日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，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間接全資擁有
「極地控股總物業管理協議」	指	本公司與極地控股訂立的日期為2020年9月28日的總物業管理協議，有關詳情載於招股章程
「%」	指	百分比

本通函內所有日期及時間均指香港日期及時間。

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)

執行董事：

劉培慶先生

賈岩先生

金純剛先生

朱莉女士

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

張鵬先生(董事長)

龍哈先生

中國總部：

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

獨立非執行董事：

孫靜女士

程鵬先生

陳晟先生

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

敬啟者：

持續關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2022年6月28日的公告，內容有關(其中包括)第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關的建議上限。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供股東特別大會通告並向股東提供(其中包括)(i)第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限的詳情，(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見，(iii)獨立董事委員會就第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限的推薦建議，(iv)本公司的一般資料，及(v)召開股東特別大會的通告。

第一資產總物業管理協議

第一資產總物業管理協議的主要條款概述如下：

- 日期：2022年6月28日
- 訂約方：(1) 本公司；及
(2) 第一資產
- 期限：自獨立股東批准第一資產總物業管理協議及其相關年度上限之日起至2022年12月31日(包括首尾兩日)
- 交易詳情：根據第一資產總物業管理協議，本集團成員公司同意向第一資產集團的成員公司提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。

本集團成員公司將不時按要求，於第一資產總物業管理協議期限內，與第一資產集團成員公司訂立單獨物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

董事會函件

條款及定價政策

：本集團成員公司與第一資產集團成員公司之間根據第一資產總物業管理協議將訂立的單獨協議將基於正常商業條款。本集團成員公司將通過根據相關中國法律及法規進行的標準招標流程獲第一資產集團成員公司委聘，標書中將載列費用報價。管理費將由訂約各方經考慮公平市價、過往管理費及管理服務成本後釐定。具體而言，(i)物業管理服務將經計及適用法律法規的規定、政府指導價、物業的性質、樓齡、基礎設施功能及位置等特點、訂約服務範圍及預期質量標準以及預期成本後定價，(ii)能源運維服務的費用將由預測需求並計及預期成本及當地機關的能源單價後釐定，(iii)停車位管理服務將按每月固定價格報價，固定價格根據當地市況及附近地區提供類似服務的價格釐定，及(iv)其他增值服務的費用一般會根據提供相關服務的成本釐定。管理費將以公平合理的方式釐定，而本集團成員公司向第一資產集團成員公司提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務獲提供的條款及條件。

於第一資產總物業管理協議生效後，現有第一資產物業管理協議項下擬進行的所有交易將被第一資產總物業管理協議的框架涵蓋在內，其主要條款在切實可行的範圍內應予適用。

董事會函件

過往交易金額 : 根據(i)當代投資總物業管理協議(即本集團與當時的第一資產集團為其中一部分的當代投資集團之間的交易)於截至2020年12月31日止年度及截至2021年10月31日止十個月內產生的過往交易金額分別為人民幣12.9百萬元及人民幣7.2百萬元,及(ii)現有第一資產物業管理協議於截至2021年12月31日止兩個月及截至2022年5月31日止五個月內產生的過往交易金額分別為人民幣1.2百萬元及人民幣2.2百萬元。

未來交易金額的上限 : 第一資產總物業管理協議於截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣9.0百萬元。於第一資產總物業管理協議生效後,現有第一資產物業管理協議項下擬進行的交易將被第一資產總物業管理協議的框架涵蓋在內,而現有第一資產物業管理協議的交易金額將計入第一資產總物業管理協議的年度上限。

於釐定上述年度上限時,董事已考慮(i)包括現有第一資產物業管理協議在內的過往交易金額,(ii)本集團成員公司目前為第一資產集團成員公司管理的總建築面積、目前的每月管理費及已訂立的物業管理服務合約,(iii)第一資產集團的成員公司基於其業務計劃將委聘本集團成員公司管理的物業的預期總建築面積,以及第一資產集團的成員公司因其業務增長及擴張而使用的物業單元數目的預期增加,及(iv)公共區域租賃服務及其他增值服務的預期需求。

上市規則涵義 : 由於上市規則第14.07條界定的所有適用百分比率(溢利比率除外)均低於5%,且總代價低於3,000,000港元,故根據現有第一資產物業管理協議於(i)截至2021年12月31日止兩個月及(ii)截至2022年5月31日止五個月產生的交易,單獨而言,根據上市規則第14A.76條構成符合最低豁免水平的交易,因此完全獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准、年度審閱及所有的披露規定。

董事會函件

然而，由於該等交易與當代投資總物業管理協議、當代置業總物業管理協議及極地控股總物業管理協議項下交易的性質相類，並由本集團與張鵬先生及龍哈先生的關連人士或聯繫人士訂立，因此，根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條，該等交易應與當代投資總物業管理協議、當代置業總物業管理協議及極地控股總物業管理協議項下交易合併計算。

由於就(i)現有第一資產物業管理協議於截至2021年12月31日止兩個月的過往交易金額及(ii)當代投資總物業管理協議、當代置業總物業管理協議及極地控股總物業管理協議於截至2021年12月31日止年度的年度上限按年合併計算的所有適用百分比率(溢利比率除外)(定義見上市規則第14.07條)超過5%，故有關交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。

於根據上市規則第14A章就(i)第一資產總物業管理協議，(ii)當代投資總物業管理協議，(iii)當代置業總物業管理協議，及(iv)極地控股總物業管理協議於截至2022年12月31日止年度的年度上限按年合併計算的最高相關百分比率超過5%，故第一資產總物業管理協議項下交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。

其他 : 第一資產總物業管理協議須待獨立股東批准第一資產總物業管理協議及其相關上限後方告作實。

訂立第一資產總物業管理協議的理由及裨益

本集團一直根據當代投資總物業管理協議與當代投資集團(當時的第一資產集團為其中一部分)進行交易，該等交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。至2022年3月月底，本集團獲悉第一資產集團於重組後自2021年10月25日起，不再為當代投資的附屬公司，儘管第一資產仍分別由董事長兼非執行董事張鵬先生間接擁有99.9%權益，及由非執行董事龍晗先生間接擁有0.1%權益。由於本公司管理層直至2022年3月月底方獲悉重組，即當代投資的重組，本集團於2022年3月月底前以為第一資產集團仍為當代投資集團的一部分，因此本集團與第一資產集團之間的交易被現有第一資產物業管理協議所涵蓋。本公司對此意外事件十分重視，並已採取若干補救措施防止有關事件再次發生，包括成立工作組監督關連交易的持續合規情況及為董事安排額外培訓。

訂立第一資產總物業管理協議將令本集團能夠利用第一資產自本集團上市以來，從上次有關當代投資總物業管理協議的交易中建立對本集團服務規格及質量要求的熟悉度。此外，第一資產總物業管理協議將繼續允許本集團以市場價格及條款提供及/或採購一般及日常業務過程中所需並具有穩定質量保證的服務，有助於本集團的成本控制及效率提升。

有關訂約方的資料

本公司

本公司主要從事於中國提供涵蓋全物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。

第一資產

第一資產為根據中國法律成立的有限責任公司，分別由董事長兼非執行董事張鵬先生間接擁有99.9%權益及由非執行董事龍晗先生間接擁有0.1%權益。第一資產主要於中國從事投資控股業務。

補救措施及內部控制程序

本公司已經採取且將採取補救措施並已採納內部控制程序，以確保及時遵守上市規則監督及監察第一資產總物業管理協議項下擬進行的持續關連交易及相關年度上限並防止類似事件再度發生，措施如下：

- (1) 每六個月就持續關連交易編製持續關連交易報告(「持續關連交易報告」)，報告將遞交給本集團內部專項團隊審議。持續關連交易報告的內容將包括(i)交易的總金額；及(ii)遵守年度上限的情況；
- (2) 定期提醒關連人士，若股權發生可能影響本公司關連交易的變動，彼等須提前通知本公司，以確定是否存在上市規則的影響；
- (3) 倘建議交易的交易對手或標的公司在任何方面可能與本集團任何成員公司的主要股東、最高行政人員或董事(定義見上市規則)(包括其親屬及相關信託或公司)有關聯，確保本集團相關成員公司的高級管理層／人員提前向本公司高級管理層／人員匯報任何潛在的關連交易或事件，以確定是否存在任何上市規則影響；
- (4) 為本集團相關成員公司的董事、高級管理層／人員提供定期的特別和深入的培訓課程，提醒彼等向本集團的合規人員報告可能構成上市規則規定的須予公佈及／或關連交易的交易，並在必要時尋求專業意見；
- (5) 就可能構成本集團新關連交易的建議交易而言，在訂立該交易之前及時諮詢法律顧問及聯交所(如有必要)；
- (6) 訂立每份單獨協議前，本公司運營部及管理層將根據第一資產總物業管理協議在其期限內檢查訂立的每份單獨協議的擬議定價條款，並將定價條款與向其他獨立第三方提供或自其他獨立第三方獲得的條款進行對比，以確保相關定價條款乃各方公平磋商後釐定，屬公平合理、符合一般商業條款且向本集團提供的條款不遜於向獨立第三方提供或自其獲得者；

董事會函件

- (7) 訂立每份單獨協議前，本公司財務部將(i)審閱持續關連交易是否根據第一資產總物業管理協議條款進行，以及(ii)監督第一資產總物業管理協議項下擬進行之持續關連交易的金額，確保不會超過年度上限；及
- (8) 倘預期第一資產總物業管理協議項下任何持續關連交易在財政年度內發生或將發生的交易金額將達到或超過相關年度上限，本集團財務部應向本公司管理層報告，並考慮將採取的措施，確保遵守上市規則的規定，包括獲得獨立股東批准(如有規定)。

本公司亦將採納足夠的內部控制措施，以就監督及監察第一資產總物業管理協議項下擬進行交易的年度上限遵守上市規則規定。

本公司的外部核數師將每年審閱第一資產總物業管理協議項下的持續關連交易，以核查並確認(其中包括)是否已遵循定價條款以及是否已超過年度上限。獨立非執行董事亦將每年審閱第一資產總物業管理協議項下的持續關連交易，以核查並確認，該等持續關連交易是否於本集團一般及日常業務過程中進行、是否基於一般或更佳商業條款、是否按公平合理且符合本集團及股東之整體利益的條款進行，以及本公司落實的內部控制程序是否充足有效地確保，該等持續關連交易乃根據定價政策進行。

上市規則涵義

於重組後及於最後實際可行日期，第一資產由張鵬先生及龍晗先生分別間接擁有99.9%及0.1%權益。

張鵬先生為董事長兼非執行董事。龍晗先生為非執行董事。因此，第一資產為張鵬先生的聯繫人及為本公司的關連人士。

根據上市規則第14.07條，由於基於第一資產總物業管理協議項下建議年度上限單獨與合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%，第一資產總物業管理協議及其項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱、通函(包括取得獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自2022年8月25日(星期四)至2022年8月30日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間內不會進行股份過戶登記手續。記錄日期為2022年8月30日(星期二)。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票證書及已填妥及簽署的過戶表格須不遲於2022年8月24日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港證券登記處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(由2022年8月15日起，地址改為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

股東特別大會

本通函第39至40頁所載為股東特別大會通告，其中載有將予提呈的普通決議案，以尋求股東審議及批准第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限。

隨股東特別大會通告附奉股東特別大會適用代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥表格，並儘快交回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(由2022年8月15日起，地址改為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前(即2022年8月28日(星期日)下午三時正前)交回。於填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，提交的代表委任表格將被視為撤回。

由孫靜女士、程鵬先生及陳晟先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就第一資產總物業管理協議是否於本集團一般及日常業務過程中訂立、是否基於一般商業條款及符合本集團及股東的整體利益，以及有關條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並經考慮到獨立財務顧問的推薦建議後向獨立股東提供如何於股東特別大會就上述事宜投票的意見。

於最後實際可行日期，(i)張鵬先生直接持有已發行股份總數約0.82%；(ii)張鵬先生全資擁有的皓峰持有已發行股份總數約17.08%；及(iii)龍晗先生全資擁有的龍晗管理持有已發行股份總數約1.05%。張鵬先生連同張雷先生作為一致行動人士共同於513,929,000股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期已發

董事會函件

行股份總數約51.39%。根據上市規則，張鵬先生、龍晗先生、其各自的聯繫人及一致行動人士(包括皓峰、龍晗管理及張雷先生)將於股東特別大會上就批准第一資產總物業管理協議及其相關的建議上限的普通決議案放棄投票。

以投票方式表決

除上文所披露者外，就董事作出所有合理查詢後所深知及確信，概無股東於股東特別大會提呈的決議案中擁有任何重大權益。因此，概無獨立股東須就決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條及組織章程細則第13.5條，除大會主席善意允許純粹與程序或行政事宜有關的決議案由舉手表決通過之外，於股東特別大會上提呈的決議案須以投票方式進行表決。

於投票表決時，每位親身出席或由受委代表或(如股東為法團)正式授權代表代為出席的股東將有權就其持有的每股股份擁有一票投票權。擁有多於一票投票權的股東毋須盡投其票或以相同方式投票。

董事意見

董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問意見後發出意見並載於本通函第17至18頁的獨立董事委員會函件)認為，第一資產總物業管理協議項下擬進行交易乃及將於本集團一般及日常業務過程中訂立，且基於及將基於一般商業條款，因此有關條款及相關上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事將於收到獨立財務顧問意見後達成有關第一資產總物業管理協議建議年度上限的意見。

張鵬先生為董事長兼非執行董事。龍晗先生為非執行董事。因此，張鵬先生及龍晗先生須就批准第一資產總物業管理協議的相關董事會決議案放棄投票。

除上述者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他董事於第一資產總物業管理協議中擁有重大權益或須就批准第一資產總物業管理協議相關交易的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

推薦意見

浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。獨立財務顧問函件載於本通函第19至32頁。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問意見後認為，第一資產總物業管理協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，基於一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，因此符合本公司及其股東的整體利益，且建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理，因此符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成就第一資產總物業管理協議將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准第一資產總物業管理協議及建議年度上限，詳情見本通函第39至40頁所載的股東特別大會通告。獨立董事委員會函件全文載於本通函第17至18頁。

董事會(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問意見後，彼等意見已載於本通函)認為，第一資產總物業管理協議項下擬進行交易乃及將於本集團一般及日常業務過程中訂立，且基於及將基於一般商業條款，因此有關條款及相關上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。董事認為，所提呈批准第一資產總物業管理協議及相關建議上限的決議案符合本集團及股東的整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案。

其他資料

閣下亦請垂注獨立董事委員會函件(載於本通函第17至18頁)、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件(載於本通函第19至32頁)、本通函附錄所載其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
第一服務控股有限公司
董事長
張鵬

2022年8月11日

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)

敬啟者：

持續關連交易

吾等提述本公司向其股東發出的日期為2022年8月11日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙與本函件詞彙具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮通函所載第一資產總物業管理協議項下擬進行交易的條款及相關建議上限及就相關事宜是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應批准通函所載第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限作出推薦建議。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。獨立財務顧問的獨立意見詳情，連同獨立財務顧問考慮的主要因素及理由，載於通函第19至32頁。

吾等謹請閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限向吾等發出的意見。閣下亦請垂注通函附錄所載的其他資料。

經考慮第一資產總物業管理協議項下擬進行交易的條款及相關建議上限，獨立財務顧問意見及推薦建議以及董事會函件所載的相關資料，吾等認為：(i) 第一資產總物業管理協議乃於本公司一般及日常業務過程中訂立，基於一般商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 相關建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成股東特別大會決議案，以批准第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限。

此 致

列位獨立股東 台照

第一服務控股有限公司
獨立董事委員會

孫靜
獨立非執行董事

程鵬
獨立非執行董事

陳晟
獨立非執行董事

2022年8月11日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任獨立財務顧問，以就第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。第一資產總物業管理協議的詳情載於 貴公司日期為2022年8月11日的通函(「**通函**」)所載「董事會函件」中，其構成本函件的一部分。除非文義另有規定外，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴集團一直根據當代投資總物業管理協議與當代投資集團(當時第一資產集團構成其中一部分)進行交易，該等交易根據上市規則第14A章構成 貴公司的持續關連交易。至2022年3月月底， 貴集團獲悉第一資產集團於重組後自2021年10月25日起，不再為當代投資的附屬公司，儘管第一資產仍由董事長兼非執行董事張鵬先生間接擁有99.9%權益，及由非執行董事龍晗先生間接擁有0.1%

獨立財務顧問函件

權益。由於 貴公司管理層直至2022年3月月底方獲悉重組(即當代投資的重組)，於2022年3月月底前， 貴集團以為第一資產集團仍是當代投資集團的一部分，因而 貴集團與第一資產集團之間的交易被現有第一資產物業管理協議所涵蓋。

作為 貴集團與第一資產集團之間交易的延續， 貴公司於2022年6月28日與第一資產訂立第一資產總物業管理協議。根據第一資產總物業管理協議， 貴集團成員公司同意向第一資產集團的成員公司提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。 貴集團成員公司將不時及按需求，於第一資產總物業管理協議期限內，與第一資產集團成員公司訂立個別物業管理服務協議，當中將載列所需管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

上市規則涵義

於重組後及於最後實際可行日期，第一資產由張鵬先生及龍晗先生分別間接擁有99.9%及0.1%權益。

張鵬先生為董事長兼非執行董事。龍晗先生為非執行董事。因此，第一資產為張鵬先生的聯繫人及為 貴公司的關連人士。

根據上市規則第14.07條，由於基於第一資產總物業管理協議項下建議年度上限計算的一項或多項適用百分比率按獨立及合併基準計算超過5%，第一資產總物業管理協議及其項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱、通函(包括取得獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就通函所載第一資產總物業管理協議項下擬進行交易的條款及相關建議上限及就相關事宜是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應批准通函所載第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限作出推薦建議。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等的職責為就第一資產總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等於通函日期前過去兩年並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑑於吾等獲委聘以就第一資產總物業管理協議項下擬進行的交易及相關建議上限提供意見的酬金按市場水平釐定，且並非以成功通過決議案為條件，且吾等的委聘按一般商業條款進行，故吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等並無關聯。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)第一資產總物業管理協議；(ii) 貴公司截至2021年12月31日止年度的年報(「**2021年年報**」)；及(iii)通函載列的其他資料。

吾等亦倚賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或向吾等提供的一切陳述、資料、意見及聲明於作出時均為真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期繼續為真實、準確及完整。董事願共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴公司資料的詳情。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在任何重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致令通函所載任何陳述產生誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉任何重大事實遭遺漏，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並無對 貴集團業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。於最後實際可行日期後及於寄發通函後， 貴公司將知會股東任何重大變動。

主要考慮因素及理由

1. 背景

1.1 貴集團及第一資產的主要業務

貴公司主要從事於中國提供涵蓋全物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。

第一資產為根據中國法律成立的有限責任公司，由董事長兼非執行董事張鵬先生間接擁有99.9%權益及由非執行董事龍哈先生間接擁有0.1%權益。第一資產主要於中國從事投資控股業務。

1.2 貴集團的財務資料

下表概述摘錄自2021年年報 貴集團的主要財務資料。

綜合收益表之摘錄

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
收益	775,367	1,119,869
物業管理服務	321,649	611,076
綠色人居解決方案	204,608	208,400
增值服務	261,437	312,878
撤銷分部之間收益	(12,327)	(12,485)
毛利	267,510	335,363
年內溢利	99,603	33,609

貴集團的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣775.4百萬元增加約44.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,119.9百萬元，主要由於提供物業管理服務應佔收益增加。

貴集團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。物業管理服務產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣321.6百萬元增加約90.0%至截至2021年12月

31日止年度的約人民幣611.1百萬元。該增幅主要歸因於 貴集團在管總建築面積由截至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，主要由於獲得獨立第三方的物業管理項目數目大幅增加，由截至2020年12月31日的52個增加至截至2021年12月31日的383個。獨立第三方在管總建築面積佔 貴集團在管總建築面積的百分比由2020年12月31日的約37.8%上升至2021年12月31日的約72.7%，表明對當代投資集團的依賴有所減少。

貴集團綠色人居解決方案產生的收益維持相對穩定，截至2020年12月31日止年度約為人民幣204.6百萬元，而截至2021年12月31日止年度約為人民幣208.4百萬元。

貴集團增值服務產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣261.4百萬元輕微增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣312.9百萬元，主要由於上文所述 貴集團在管總建築面積增加。

貴集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣267.5百萬元增加約25.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣335.4百萬元。此主要由 貴集團收益增加所帶動。毛利率由截至2020年12月31日止年度的約34.5%減少至截至2021年12月31日止年度的約29.9%。輕微下降主要歸因於公眾物業的物業管理項目數量增加，而這些項目的毛利率通常較低。

貴集團截至2021年12月31日止年度的利潤約為人民幣33.6百萬元，與截至2020年12月31日止年度的利潤約人民幣99.6百萬元相比下降約66.3%。儘管收益及毛利增加，但利潤有所下降，主要由於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日止年度的約人民幣10.2百萬元大幅增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣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， 貴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。

1.3 貴集團之展望

貴集團的使命是為客戶提供數字互聯、綠色健康的人居體驗。就此，貴集團將(i)持續擴充物業管理業務規模；(ii)積極探索「智慧城市服務」新賽道；(iii)依托AI智能平台拓展能源運維市場；(iv)發展智能社區及提升信息科技系統；(v)持續研發並商業化綠色科技；及(vi)吸納、培養人才並構建學習型組織。

特別是，就物業管理業務而言，貴集團將不斷爭取擴大市場份額及提升品牌知名度。貴集團將根據市場拓展資源劃分現有管理城市，重點聚焦核心城市。同時，針對存量服務中心，開展片區化管控，以重點項目為核心，輻射周邊區域，拉動市場增量資源。此外，貴集團將加大項目投後管理，高效賦能大連亞航物業管理有限公司及青島洛航企業管理有限公司等收購項目，充分發揮協同效應。在提升拓展能力的同時，貴集團也在加快構建專業化、標準化和數字化的綜合服務能力，以期持續獲得客戶認可，發掘更多客戶需求。

1.4 當代投資總物業管理協議及現有第一資產物業管理協議

貴集團一直根據當代投資總物業管理協議與當代投資集團(當時第一資產集團構成其中一部分)進行交易，該等交易根據上市規則第14A章構成貴公司的持續關連交易。

至2022年3月月底，貴集團獲悉第一資產集團於重組後自2021年10月25日起，不再為當代投資的附屬公司，儘管第一資產仍由董事長兼非執行董事張鵬先生間接擁有99.9%權益，及由非執行董事龍哈先生間接擁有0.1%權益。由於貴公司管理層直至2022年3月月底方獲悉重組(即當代投資的重組)，於2022年3月月底前，貴集團以為第一資產集團仍是當代投資集團的一部分，因而貴集團與第一資產集團之間的交易被現有第一資產物業管理協議所涵蓋。

由於第一資產集團不再是當代投資集團的一部分，故貴集團與第一資產集團之間的交易被新訂立的第一資產總物業管理協議所涵蓋。

2. 第一資產總物業管理協議

2.1 訂立第一資產總物業管理協議的理由及裨益

誠如上文所闡述，第一資產總物業管理協議實質上是 貴集團與第一資產集團之間交易的延續，該等交易先前受當代投資總物業管理協議及現有第一資產物業管理協議所涵蓋。

此外， 貴集團自2020年9月28日起根據當代投資總物業管理協議與第一資產開展合作，通過該協議， 貴集團能夠受益於第一資產從過往交易中熟悉 貴集團的產品規格和質量要求。

吾等已審閱當代投資總物業管理協議及第一資產總物業管理協議，吾等注意到第一資產總物業管理協議與當代投資總物業管理協議的條款及定價政策相同。由於 貴集團已與第一資產建立溝通渠道，並通過過往交易中的合作了解第一資產的要求，因此，吾等相信 貴集團與第一資產集團的持續合作能夠以具成本效益的方式推動 貴集團的增長。綜上所述， 貴集團將因此能夠較 貴集團其他新客戶更高效、及時地應對各種要求及定制物業管理服務，從而維持 貴集團的成本控制並提高效率。

經考慮上述理由，吾等同意管理層的意見，即訂立第一資產總物業管理協議於 貴集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2 主要條款

根據第一資產總物業管理協議， 貴集團成員公司同意向第一資產集團的成員公司提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。有關第一資產總物業管理協議條款的詳情，請參閱通函「董事會函件」所載「第一資產總物業管理協議」一段。

2.3 定價政策

貴集團成員公司將不時及按需求，於第一資產總物業管理協議期限內，與第一資產集團成員公司訂立個別物業管理服務協議，當中將載列所需管

獨立財務顧問函件

理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。我們了解到，貴集團就與第一資產集團的交易採取以下定價政策：

- (a) 貴集團成員公司與第一資產集團成員公司之間根據第一資產總物業管理協議將訂立的個別協議將基於一般商業條款。
- (b) 第一資產集團的成員公司將根據相關中國法律及法規透過標準招標競投程序委聘貴集團成員公司，並在招標文件中載列費用報價。
- (c) 管理費將由訂約方參考公平市價、歷史管理費及管理服務成本釐定。

具體而言，(i)物業管理服務的定價將考慮適用法律法規的規定、政府指導價、特性(包括該等物業的性質、樓齡、基礎設施功能及位置)、訂約的服務範圍及預期質量標準以及預期成本；(ii)能源運維服務費將按預測需求並考慮預期成本及當地官方的能源單價釐定；(iii)停車場管理服務將按每月固定價格報價，數額根據當地市況及附近地區提供類似服務的價格釐定，及(iv)其他增值服務的費用通常按提供相關服務的成本釐定。管理費應以公平合理的方式釐定，而貴集團成員公司向第一資產集團成員公司提供的條款及條件應基於公平原則及按一般商業條款訂立，且不得遜於貴集團就同類物業管理服務而向獨立第三方提供的條款及條件。

因此，吾等已審閱及比較有關(i) 貴集團與第一資產集團；及(ii) 貴集團與獨立第三方訂立的物業管理服務協議的條款及定價政策。下文載列吾等的審閱概要。

在評估物業管理服務定價政策的公平性及合理性時，吾等已審閱通函「第一資產物業管理協議」一節所述的定價政策，並與管理層討論及審閱貴集團與貴集團獨立第三方就可資比較的物業管理服務訂立的物業管理協議。吾等從該等與獨立第三方訂立的協議中注意到，第一資產總物業管理協議所載條款與獨立第三方就類似物業管理服務訂立的物業管理協議所載條款相若。因此，吾等認為第一資產總物業管理協議項下擬進行交易按正常商業條款訂立且屬公平合理。此外，吾等亦獲得貴集團與第一資產集團截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年5月31日止五個月的完整交易清單。吾等已選取截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年5月31

獨立財務顧問函件

日止五個月 貴集團與第一資產集團所訂立的物業管理服務按交易金額劃分的前五大交易的樣本穿行文件(包括已簽署的委任函及付款記錄以及／或與獨立第三方訂立的已簽署可資比較物業管理協議及管理服務成本)。鑑於前五大交易的交易金額已佔截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年5月31日止五個月的大部分總交易金額，吾等認為上述樣本穿行文件屬公平且具有代表性。吾等從樣本穿行文件(如上所述)中注意到，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年5月31日止五個月，第一資產總物業管理協議項下的主要條款及定價政策一直得到遵守。

經考慮上述情況，吾等認為第一資產物業管理協議項下物業管理服務的定價政策及機制按一般商業條款訂立，屬公平合理。

鑑於上述情況，吾等認為，第一資產總物業協議的條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

2.4 建議上限

審閱過往年度上限及交易金額

下表載列截至2020年及2021年12月31日止兩個年度的當代投資總物業管理協議及現有第一資產物業管理協議項下擬進行交易的現有年度上限及過往交易金額。

	截至12月31日止年度	
	2020年 (人民幣 百萬元)	2021年 (人民幣 百萬元)
現有年度上限	20.0	23.0
交易金額	12.9	8.4 (附註)
使用率	64.5%	36.5%

附註：該金額包括當代投資總物業管理協議項下於截至2021年10月31日止十個月的歷史交易金額約人民幣7.2百萬元，以及現有第一資產物業管理協議項下於截至2021年12月31日止兩個月的歷史交易金額約人民幣1.2百萬元。

貴集團使用截至2020年及2021年12月31日止年度當代投資總物業管理協議及現有第一資產物業管理協議項下的現有年度上限約64.5%及36.5%。誠如管理層所告知，現有年度上限未悉數使用，主要是由於國家政策對教育行業的影響及2020年初以來Covid-19爆發，令相關行業經濟環境蒙上陰霾。因此導致當代投資集團及第一資產集團未有如預期一樣，將更多物業管理服務交由 貴集團管理，並進一步導致 貴集團於當代投資總物業管理協議及現有第一資產物業管理協議下的在管總建築面積比預期減少。

建議年度上限

誠如通函「董事會函件」所述，第一資產總物業管理協議於截至2022年12月31日止年度的建議年度上限為人民幣9.0百萬元。於第一資產總物業管理協議生效後，現有第一資產物業管理協議項下擬進行的交易將被第一資產總物業管理協議的框架涵蓋在內，而截至2022年12月31日止年度現有第一資產物業管理協議項下的交易金額將計入第一資產總物業管理協議的建議年度上限。

誠如管理層告知，第一資產總物業管理協議項下截至2022年12月31日止年度擬進行交易的建議年度上限已釐定，依據為(i)截至2022年5月31日止五個月 貴集團已與第一資產集團所訂立的物業管理合約歷史交易金額約人民幣2.2百萬元；(ii)截至2022年12月31日止餘下七個月 貴集團已與第一資產集團所訂立的物業管理合約於該合約日期的預期交易金額約人民幣3.0百萬元；及(iii)截至2022年12月31日止年度 貴集團預期與第一資產集團所訂立的進一步物業管理合約的預期交易金額約人民幣3.8百萬元。

(i) 截至2022年5月31日止五個月的歷史交易金額

為評估建議年度上限的合理性，吾等已審閱 貴集團與第一資產集團於截至2022年5月31日止五個月訂立的歷史物業管理合約的完整清單及明細，並注意到相關總交易金額約為人民幣2.2百萬元。誠如通函「第一資產總物業管理協議」一節所載「上市規則涵義」一段所述，根據現有

第一資產物業管理協議於截至2022年5月31日止五個月產生的交易，單獨而言，根據上市規則第14A.76條構成符合最低豁免水平的交易，因此完全獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准、年度審閱及所有的披露規定。此外，吾等已選取並獲取截至2022年5月31日止五個月按 貴集團與第一資產集團訂立相關合約金額劃分的前五大交易的樣本穿行文件(即已簽署委任函及付款記錄)。吾等注意到樣本穿行文件中載列的管理費與上述完整清單及明細中列出的金額一致。

(ii) 截至2022年12月31日止餘下七個月 貴集團已與第一資產集團所訂立的物業管理合約的預期交易金額

此外，吾等已審閱 貴集團已與第一資產集團所訂立物業管理合約於合約日期的完整清單及明細，並注意到截至2022年12月31日止餘下七個月的總交易金額將約為人民幣3.0百萬元。就此，吾等已進一步選取並獲取截至2022年12月31日止年度按 貴集團與第一資產集團訂立相關合約金額劃分的前五大交易的樣本穿行文件(即已簽署委任函及報價單)。吾等注意到樣本穿行文件中載列的管理費與上述完整清單及明細中列出的金額一致。

(iii) 截至2022年12月31日止年度 貴集團預期與第一資產集團所訂立的進一步物業管理合約的預期交易金額

吾等亦已審閱 貴集團成員公司預期與第一資產集團成員公司進一步訂立的預期物業管理合約的完整清單及明細。吾等注意到，截至2022年12月31日止年度的預期交易金額約為人民幣3.8百萬元。吾等已進一步選取並獲取截至2022年12月31日止年度按 貴集團將與第一資產集團訂立預期交易金額劃分的前五大交易的證明文件(即與第一資產集團成員公司的電郵通訊)。吾等注意到，根據證明文件載列的管理費符合吾等對管理層的理解。

鑑於上述各項均已公平合理達致，吾等認為建議年度上限已公平合理釐定。

股東應注意，建議年度上限是根據現有可獲得資料作出的估計，建議年度上限的實際使用情況及充分性將取決於多項因素，包括但不限於對 貴集團物業管理服務的實際需求。建議年度上限與 貴集團的財務或潛在財務業績並無直接關係，亦不應被視為對其有任何直接影響。

3. 內部控制程序

貴公司已經採取且將採取補救措施並已採納內部控制程序，以確保及時遵守上市規則監督及監察第一資產總物業管理協議項下擬進行的持續關連交易及相關年度上限並防止類似事件再度發生，措施如下：

- (1) 每六個月就持續關連交易編製持續關連交易報告(「持續關連交易報告」)，報告將遞交給 貴集團內部專項團隊審議。持續關連交易報告的內容將包括(i)交易的總金額；及(ii)遵守年度上限的情況；
- (2) 定期提醒關連人士，若股權發生可能影響 貴公司關連交易的變動，彼等須提前通知 貴公司，以確定是否存在上市規則的影響；
- (3) 倘建議交易的交易對手或標的公司在任何方面可能與 貴集團任何成員公司的主要股東、最高行政人員或董事(定義見上市規則)(包括其親屬及相關信託或公司)有關聯，確保 貴集團相關成員公司的高級管理層／人員提前向 貴公司高級管理層／人員匯報任何潛在的關連交易或事件，以確定是否存在任何上市規則影響；
- (4) 為 貴集團相關成員公司的董事、高級管理層／人員提供定期的特別和深入的培訓課程，提醒彼等向 貴集團的合規人員報告可能構成上市規則規定的須予公佈及／或關連交易的交易，並在必要時尋求專業意見；
- (5) 就可能構成 貴集團新關連交易的建議交易而言，在訂立該交易之前及時諮詢法律顧問及聯交所(如有必要)；

- (6) 訂立每份單獨協議前，貴公司運營部及管理層將根據第一資產總物業管理協議在其期限內檢查訂立的每份單獨協議的擬議定價條款，並將定價條款與向其他獨立第三方提供或自其他獨立第三方獲得的條款進行對比，以確保相關定價條款乃各方公平磋商後釐定，屬公平合理、符合一般商業條款且向貴集團提供的條款不遜於提供予獨立第三方或自獨立第三方獲得者；
- (7) 訂立每份單獨協議前，貴公司財務部將(i)審閱持續關連交易是否根據第一資產總物業管理協議條款進行，以及(ii)監督第一資產總物業管理協議項下擬進行之持續關連交易的金額，確保不會超過年度上限；及
- (8) 倘預期第一資產總物業管理協議項下任何持續關連交易在財政年度內發生或將發生的交易金額將達到或超過相關年度上限，貴集團財務部應向貴公司管理層報告，並考慮將採取的措施，確保遵守上市規則的規定，包括獲得獨立股東批准(如有規定)。

我們已檢討經加強內部控制措施並與管理層討論。考慮到先前因重組而發生的事件，管理層相信而吾等同意，經加強的內部控制措施屬充足，足以防止任何類似性質的事件再次發生。

此外，吾等亦注意到，貴公司亦將採取上述內部監控措施，以遵守有關第一資產總物業管理協議項下擬進行交易的年度上限的上市規則。貴公司的外部核數師將每年審閱第一資產總物業管理協議項下的持續關連交易，以核查並確認(其中包括)是否已遵守定價條款以及是否已超出年度上限。獨立非執行董事亦將每年審閱第一資產總物業管理協議項下的持續關連交易，以核查並確認，該持續關連交易是否於貴集團一般及日常業務過程中進行、是否基於一般或更佳商業條款、是否按公平合理且符合貴集團及股東整體利益的條款進行，以及貴公司落實的內部控制程序是否充足有效地確保，該持續關連交易乃根據定價政策進行。

有鑑於此，管理層相信且吾等同意，有關第一資產總物業管理協議的內部監控屬充分及有效。

推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)第一資產總物業管理協議項下擬進行交易之條款及條件按正常商業條款訂立且屬公平合理；(ii)第一資產總物業管理協議項下的建議年度上限已公平合理達致；及(iii)第一資產總物業管理協議項下擬進行的交易將在 貴公司日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會向獨立股東提出推薦意見，以於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

此 致

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓
第一服務控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

執行董事
曾憲沛
謹啟

執行董事
譚浩基
謹啟

2022年8月11日

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾25年經驗。具體而言，他曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

譚浩基先生(「譚先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於香港的企業融資及顧問領域擁有逾七年經驗。尤其是他曾參與多個首次公開發售的保薦工作，並擔任多項企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會的執業會計師。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在任何重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 於本公司的權益

於最後實際可行日期，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及淡倉(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及淡倉)，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及淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於最後實際可行日期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刘培庆管理有限公司的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於刘培庆管理有限公司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人士共同於513,929,000股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期已發行股份數目約51.39%。
- (6) 所有上述權益均為好倉。

(b) 於本公司相聯法團的權益

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

附註：

- (1) 第一摩碼人居環境科技(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)(「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，截至最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(c) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或紀錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／ 名稱	權益性質	股份數目 ⁽⁸⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
張雷 ⁽²⁾	受控制法團權益	334,926,750	33.49%
于金梅 ⁽³⁾	配偶權益	334,926,750	33.49%
世家集團 ⁽²⁾	實益擁有人	334,926,750	33.49%
王玉娟 ⁽⁴⁾	配偶權益	179,002,250	17.90%
皓峰 ⁽⁵⁾	實益擁有人	170,777,250	17.08%
CDH Griffin ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
East Oak ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
Access Star ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波匯永 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波淳永 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波潤永 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波維均 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波旭博 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
寧波鵬暉 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津浩永 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津維遠 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
天津泰鼎 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
鼎暉股權投資 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%

股東姓名／ 名稱	權益性質	股份數目 ⁽⁸⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
上海鼎暉耀家 ⁽⁶⁾	實益擁有人	86,424,000	8.64%
杭州鼎暉 ⁽⁷⁾	受控制法團權益	86,424,000	8.64%
UBS Group AG	受控制法團權益	50,950,085	5.10%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於最後實際可行日期已發行股份數目之值。
- (2) 世家集團控股有限公司(「世家集團」)由張雷先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張雷先生被視為於世家集團於最後實際可行日期持有的334,926,750股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，于金梅女士(張雷先生的配偶)被視為於張雷先生被視為擁有權益的334,926,750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)被視為於張鵬先生被視為擁有權益的179,002,250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」)為上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)(「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99.9990%。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。

3. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自緊密聯繫人從事任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或於其中擁有任何權益。

4. 董事於重大交易、資產、安排或合約中的權益

於最後實際可行日期，除合併財務報表附註30所披露關連方交易及本公司於2022年4月28日刊發的2021年年報「關連交易」一節所披露關連交易外，董事概無於就本集團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、資產、安排或合約中擁有直接或間接重大權益，且於截至2021年12月31日止年度年末或至最後實際可行日期的任何時間，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存續任何重大交易、資產、安排或合約。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

6. 專家資質及同意書

浩德融資有限公司已就本通函的刊發給予同意書，同意按本通函所載形式及涵義收錄其日期為2022年8月11日的意見函件，並引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。以下為發出本通函所載觀點或意見的專家的資質：

名稱	資質
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第4類(證券諮詢)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，浩德融資有限公司並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利（無論可否依法強制執行）可認購或提名任何人士認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，浩德融資有限公司並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近刊載的經審核賬目的編製日期）以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

董事確認本集團財務或經營狀況自2021年12月31日（即本集團最近刊載的經審核賬目的編製日期）起直至並包括最後實際可行日期以來概無任何重大不利變動。

8. 展示文件

以下文件將自本通函日期起14日期間內可於(i)本公司網站(www.firstservice.hk)及(ii)聯交所網站(www.hkexnews.hk)閱覽：

- (a) 第一資產總物業管理協議；
- (b) 日期為2022年8月11日的獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17至18頁；
- (c) 本附錄「6.專家資質及同意書」一段所述獨立財務顧問的同意書；
- (d) 日期為2022年8月11日的獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第19至32頁；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告第一服务控股有限公司(「本公司」)謹訂於2022年8月30日(星期二)下午三時正假座中國北京市東城區東直門外香河園路1號萬國城MOMA 10號樓三層召開股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

「動議一般及無條件批准、確認及追認本公司與第一摩碼資產管理(北京)有限公司於2022年6月28日訂立的總物業管理協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限，並授權本公司各董事(共同或以委員會形式行事)或本公司任何董事(單獨行事)作出一切彼／彼等認為就落實有關持續關連交易條款及／或令其生效而言屬必要、適宜或權宜的進一步行動及事宜並簽署有關的進一步文件及採取一切有關步驟。」

承董事會命
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2022年8月11日

附註：

1. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自2022年8月25日(星期四)至2022年8月30日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間內不會進行股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股份證書及已填妥及簽署的過戶表格須於2022年8月24日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港證券登記處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(由2022年8月15日起，地址改為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
2. 凡有權出席由以上通告所召開的大會並投票的股東，可委派一位或多位受委代表出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派多於一位受委代表，有關委任須註明每位受委代表所代表的股份數目。

股東特別大會通告

3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即2022年8月28日(星期日)下午三時正前)送達本公司的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(由2022年8月15日起，地址改為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
4. 上述普通決議案將以投票方式表決。
5. 於本通告日期，執行董事為劉培慶先生、賈岩先生、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、程鵬先生及陳晟先生。
6. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。