

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务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)

### 與理財產品有關的主要交易 及 股東特別大會通告

---

第一服务控股有限公司謹訂於2025年2月20日(星期四)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19至20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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將隨附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48小時前(即2025年2月18日(星期二)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。

2025年1月24日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	11
附錄二 — 一般資料 .....	13
股東特別大會通告 .....	19

## 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：

「組織章程細則」	指	本公司於2022年6月21日採納的第三次經修訂及重列之組織章程細則(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
「中國銀行」	指	中國銀行股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及其A股於上海證券交易所上市
「中國銀行理財產品」	指	中國銀行發售及本集團認購的理財產品，詳情載於本通函
「廣發銀行」	指	廣發銀行股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司
「廣發銀行理財產品」	指	廣發銀行發售及本集團認購的理財產品，詳情載於本通函
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	第一服务控股有限公司，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
「董事」	指	本公司董事
「須予披露交易」	指	須遵守上市規則項下申報及公告規定的交易

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2025年2月20日(星期四)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，以供股東考慮及酌情批准及追認(其中包括)主要交易，會議通告載於本通函第19至20頁
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2025年1月21日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主要交易」	指	須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定的交易
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

本通函內所有時間及日期均指香港時間及日期。

**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  
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  
王子鳴先生

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  
楊熙先生

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：

**與理財產品有關的主要交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2024年11月28日的公告，內容有關(其中包括)認購理財產品。

## 認購理財產品

以下理財產品為自本公司上市以來的主要交易，首次產生上市規則第十四章項下相關申報、公告、通函及股東批准規定：

### 1. 認購中國銀行理財產品

產品名稱	:	中銀日積月累一日計劃
回報類型和風險評級	:	非保本浮動收益，風險相對較低
產品期限	:	非固定期限
投資組合	:	發行本理財產品募集資金將投資於貨幣市場工具、固定收益證券、非標準化債權資產及其他符合相關規章制度並經相關機構認可的金融工具
實際年化回報率	:	1.65%
認購日期	:	2024年1月29日
認購本金金額	:	人民幣6,050,000元
緊隨相關認購後本集團成員公司向同一銀行認購的所有未贖回理財產品的總額	:	人民幣46,960,000元

## 董事會函件

### 2. 認購廣發銀行理財產品

產品名稱	:	「廣銀安富」幸福鑾金一日添薪人民幣理財計劃
回報類型和風險評級	:	非保本浮動收益，風險相對較低
產品期限	:	非固定期限
投資組合	:	發行本理財產品募集資金將投資於現金、短期銀行存款、有限期債券和資產支持證券以及相關主管部門認可的其他流動性貨幣市場工具
實際年化回報率	:	2.08%
認購日期	:	2024年2月29日
認購本金金額	:	人民幣9,500,000元
緊隨相關認購後本集團成員公司向同一銀行認購的所有未贖回理財產品的總額	:	人民幣60,965,558元

有關構成須予披露交易的其他理財產品認購詳情，請參閱本公司日期為2024年11月28日的公告。

### 代價基準

董事確認，中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品各自的認購金額及條款乃經本集團分別與中國銀行及廣發銀行公平磋商後按商業條款釐定，當中考慮：(i)本集團當時的財務狀況；(ii)中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品的預期投資回報及條款；及(iii)當時市場上其他可比銀行提供的類似理財產品的預期年化回報率。

### 認購中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品的理由及裨益

認購中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品的交易乃由本集團出於庫務目的而訂立，以充分動用本集團之現金及銀行結餘。

經考慮(i)認購中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品涉及的低風險；及(ii)認購中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品並非由外部財務資源提供資金，董事(包括獨立非執行董事)認為，認購中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品的條款及條件屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司

本公司主要於中國從事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。

#### 中國銀行

中國銀行為中國持牌銀行及於中國成立的股份有限公司。中國銀行及其附屬公司主要從事商業銀行業務，主要包括公司銀行業務、個人銀行業務和資金運作業務。中國銀行及其附屬公司亦開展投資銀行和保險業務。中國銀行於聯交所(股份代號：3988)及上海證券交易所(股份代號：601988)上市。

## 廣發銀行

廣發銀行為一間於中國註冊成立的股份有限公司。廣發銀行主要從事《中華人民共和國商業銀行法》規定的所有銀行業務。根據本公司掌握的公開資料，於最後實際可行日期，廣發銀行的主要股東為中國人壽保險股份有限公司及中信信託有限責任公司，分別持有43.69%及14.14%股權。中國人壽保險股份有限公司的控股股東及最終實益擁有人為中國人壽保險(集團)公司。

## 本公司擬採取的補救措施

本公司對其未能遵守上市規則(「不合規事件」)深表遺憾，惟本公司謹此強調，不合規事件乃無意之舉，且本公司無意隱瞞任何有關認購理財產品的資料，以避免披露及／或供股東批准。不合規事件乃由於無心疏忽及誤解上市規則有關認購理財產品的合併規則以及未有考慮認購同一間銀行不同分行理財產品按上市規則第14.22條合併計算的上市規則涵義。

為防止類似事件發生及確保日後遵守上市規則的相關規定，本公司已採納／將採取以下措施加強內部控制：

- (1) 已向全體董事及本集團部門主管發出內部備忘錄，規定必須嚴格遵守上市規則第十四章項下的須予公佈交易規定，尤其是有關認購理財產品的規定，且彼等須持續通知本公司任何可能涉及上市規則第十四章項下披露及／或股東批准規定的交易；
- (2) 已於2024年12月10日為全體董事、本集團部門主管及本集團相關人員安排有關上市規則第十四章的相關內部培訓課程，以更新彼等對於上市規則規定的認識及理解；
- (3) 加強本集團內部控制制度，其中包括：(i)採納及實施有關認購理財產品的內部監控政策；(ii)對分公司向金融機構認購理財產品施加上限，並要求本公司授權人員就任何將超過上述上限的交易(如落實)取得預

## 董事會函件

先批准；及(iii)繼續監察與相關金融機構的每月交易，以確保本集團各分公司之間的交易更好地進行協調及匯報；及

- (4) 聘任獨立內部控制顧問連城企業諮詢服務有限公司，以協助評估、檢視及改善本集團的內部控制。檢視流程將全面徹底地展開，預期將於2025年3月前得出最終結果及建議。於檢視後，本公司會就內部控制檢視的主要發現刊發公告。這將確保及時實施任何必要的改進措施提升本集團的內部控制。

### 上市規則的涵義

#### 按合併基準認購理財產品

由於本集團成員公司向中國銀行及廣發銀行各自認購的理財產品性質相似，且均向同一銀行認購，故就根據上市規則第14.22條計算相關百分比率而言，相關理財產品的相應本金金額應與當時未贖回的理財產品本金金額合併，猶如該等交易為與相關銀行的一項交易。

由於認購中國銀行及廣發銀行發售的理財產品的最高適用百分比率(定義見上市規則)(經計及相關認購項下中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品的收購成本另加本集團成員公司持有有關銀行各自的所有當時未贖回理財產品總額)超過25%，故根據上市規則第十四章，認購理財產品構成本公司的主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)於主要交易中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准主要交易的決議案放棄投票。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

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2025年2月17日(星期一)至2025年2月20日(星期四)(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2025年2月20日(星期四)。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及已填妥及簽署的過戶表格須於2025年2月14日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

## 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第19至20頁，包括就尋求股東考慮、追認及批准主要交易而提呈的普通決議案。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))下載。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下將隨附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48小時前(即2025年2月18日(星期二)下午三時正前)交回。於填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，已呈交之代表委任表格將視作撤回論。

## 投票表決

據董事經作出一切合理查詢後所深知及盡悉，概無股東於股東特別大會提呈的決議案擁有重大權益。

根據上市規則第13.39(4)條及組織章程細則第13.5條，除大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，將於股東特別大會提呈的決議案應以投票方式表決。

以投票方式表決時，親身出席或委派代表出席的每名股東(倘股東為法團則由正式授權代表代為出席)，就每持有一股股份可投一票。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。

## 董事會函件

### 董事意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，主要交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 推薦意見

基於「認購中國銀行理財產品及廣發銀行理財產品的理由及裨益」一段所載理由，董事認為主要交易屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，董事建議全體股東於股東特別大會投票贊成股東特別大會通告所載相應的決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
第一服务控股有限公司  
董事長  
張鵬  
謹啟

2025年1月24日

## 1. 財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表連同財務報表隨附附註披露於以下文件，該等文件刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstservice.hk)：

- (i) 截至2021年12月31日止年度的年度報告(第89至178頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802703\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802703_c.pdf)

- (ii) 截至2022年12月31日止年度的年度報告(第85至166頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704419\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704419_c.pdf)

- (iii) 截至2023年12月31日止年度的年度報告(第73至152頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042503294\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042503294_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於2024年11月30日(即本通函付印前就債務聲明而言的最後實際可行日期)，除正常貿易應付款項外，董事確認，本集團並無任何其他已發行及流動在外或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、抵押、按揭、租購承擔、擔保或其他或然負債。

## 3. 營運資金聲明

經審慎周詳查詢後，董事認為，計及本集團可動用的財務資源(包括營運產生的內部資金以及本集團的現金及銀行結餘)，本集團將具備充足營運資金，以滿足其自本通函日期起未來至少12個月的需求。

## 4. 無重大變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，本集團的財務或交易狀況並無重大變動。

## 5. 主要交易對本集團盈利、資產及負債的財務影響

理財產品入賬為按公平值計入損益的金融資產。

於2024年6月30日，本公司持有理財產品合共約人民幣186.2百萬元。於2024年6月30日，本集團來自上述理財產品的未變現公平值變動收益約為人民幣0.9百萬元。

主要交易對本集團負債並無財務影響。

## 6. 本集團的財務及貿易前景

本集團為中國物業管理服務行業的知名市場參與者。本集團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。本集團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。本集團佈局覆蓋中國大中城市，業態涉及住宅、別墅、辦公樓、醫院、高校、產業園區等。於2024年6月30日，本集團於中國25個省級行政區的113個城市訂約提供物業管理服務。本集團主要透過三條業務線，即(i)物業管理服務，(ii)增值服務，及(iii)綠色人居解決方案產生收益。本集團的總收益由截至2023年6月30日止六個月的人民幣600.2百萬元增加約9.7%至2024年同期的人民幣658.6百萬元。截至2024年6月30日，本集團的合約建築面積約為84.6百萬平方米，同比增長約14.1%，總在管建築面積約為73.9百萬平方米，同比增長約39.3%。

考慮到本集團的財務表現及前景，認購理財產品為我們以優質資產提升投資組合提供良機。此戰略舉措使本集團能夠利用專業管理的金融產品的優勢，分散投資並優化回報。透過認購該等理財產品，本集團可有效降低與市場波動相關的風險，確保穩定及安全的投資環境。利用這些機構的專業知識和經驗，本集團可以降低整體投資成本，提高回報，創造協同效應。同時，此戰略投資將有助於本集團增加市場佔有率、加強財務穩定性，最終提高業務增長和盈利能力，為股東創造更大價值。

## 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或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條已記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

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	8,225,000	0.65%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	170,777,250	13.51%
劉培慶	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	12,991,250	1.03%
龍晗	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	10,511,250	0.83%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.05%
金純剛	實益擁有人	1,007,282	0.08%

附註：

(1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以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投資有限公司(「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有限公司的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於劉培慶管理有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 股份以龍哈先生全資擁有的龍哈管理有限公司的名義登記。因此，龍哈先生被視為於龍哈管理有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- (5) 張鵬先生連同張雷先生作為一致行動集團共同於513,929,000股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期已發行股份數目約40.66%。
- (6) 所述所有權益均為好倉。

### (b) 於本公司相聯法團的權益

董事／主要 行政人員姓名	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，因此為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (a) 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；及

- (b) 董事或本公司最高行政人員並非一間公司的董事或僱員，因於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露。

### 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、安排或合約中的權益

於最後實際可行日期，除本公司於2024年4月25日刊發的2023年年報內綜合財務報表附註30所披露關連方交易及「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、資產、安排或合約中擁有直接或間接重大權益，且於截至2023年12月31日止年度年末及直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。

於最後實際可行日期，董事並無於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近刊載的經審核綜合財務報表的編製日期)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。

### 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. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及董事所知針對本集團任何成員公司的任何待決或將提起的重大訴訟或索賠。

## 7. 重大合約

以下屬重大或可能屬重大的合約乃由本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立，此等合約並非於一般業務過程中訂立：

- (1) 日期為2024年12月30日的第四份補充協議，由第一物業服務(北京)有限公司(「**第一物業**」)、王志蘭女士(「**王女士**」)、威海上誠信息諮詢有限公司(「**威海上誠**」)、青島洛航企業管理有限公司(「**青島洛航**」)及山東上誠物業服務有限公司(「**上誠物業**」)訂立，據此，(i)訂約各方同意上誠物業截至2020年12月31日資產淨值超過人民幣32百萬元的一部分應歸屬於王女士，並應首先用於抵銷上誠物業支付與收購青島洛航有關的所得稅負債，該等負債應由王女士承擔。上誠物業於截至2020年12月31日錄得資產淨值人民幣32.7626百萬元；
- (2) 日期為2024年12月23日的投資協議，由第一物業及北京騰雲世紀企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「**北京騰雲**」)訂立，據此，第一物業同意透過北京騰雲向蕪湖德致信項目投資合夥企業(有限合夥)(「**目標合夥企業**」)注資，以使北京騰雲向目標合夥企業作出相應的投資；
- (3) 日期為2024年12月23日的抵銷協議，由本集團與當代置業(中國)有限公司及其附屬公司(「**當代置業集團**」)訂立，據此，本集團成員公司同意主要以轉讓物業的方式結清當代置業集團成員公司應付本集團成員公司且尚未償還的未償應收款項；
- (4) 日期為2024年12月20日的第三份補充協議，由第一物業、王女士、威海上誠及上誠物業訂立，據此，(i)王女士及上誠物業同意向上誠物業購買結欠上誠物業的應收款項合共人民幣1,569,064.47元，代價相等於其面值人民幣1,569,064.47元，及(ii)上誠物業有權自可分派予王女士及威海上誠的溢利中扣除任何未付金額；

- (5) 日期為2024年1月31日的股權轉讓協議，由第一物業、遼寧佰億通投資控股有限公司(「佰億通」)及大連世航建設工程有限公司(「大連世航」)訂立，據此，佰億通同意無償出售及第一物業同意收購大連世航51%股權，且第一物業須承擔繳足大連世航51%註冊股本(相當於人民幣5.1百萬元)的責任；
- (6) 日期為2023年12月4日的應收款項轉讓協議，由西安第一物業服務有限公司(「西安第一物業」)及第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(「第一摩碼體育文化」)訂立，據此，西安第一物業向第一摩碼體育文化轉讓其就陝西卓立實業有限公司結欠西安第一物業的人民幣5,701,383.21元的權利及義務，代價為人民幣5,017,217.22元；
- (7) 日期為2023年12月4日的抵銷協議，由第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司(「第一摩碼工程」)及安徽當代萬國府置業有限公司(「安徽當代置業」)訂立，據此，第一摩碼工程同意以安徽當代置業向第一摩碼工程轉讓物業的方式，結清安徽當代置業結欠的未償還應收款項，合共人民幣3,466,833.82元；
- (8) 日期為2023年11月20日的第二份補充協議，由第一物業與王女士、威海上誠、青島洛航及山東上誠物業訂立，據此，(i)王女士同意向上誠物業購買結欠上誠物業的應收款項合共人民幣18,325,200元，代價相等於其面值人民幣18,325,200元，及(ii)買方同意向威海上誠及王女士授出若干績效獎勵；及
- (9) 日期為2023年5月4日的合營協議，由第一物業服務安徽有限公司及安徽沛繁創業投資有限公司訂立，內容有關成立合營公司以從事物業管理服務等業務。

## 8. 其他事項

- (1) 本公司之公司秘書為伍秀薇女士，彼為特許秘書、特許企業管治專業人員及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。
- (2) 本公司的註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (3) 本公司的總部位於中國北京東城區東直門外香河園路1號萬國城MOMA 10號樓三層。
- (4) 本公司的香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- (5) 本公司的開曼群島股份過戶登記總處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，位於PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。
- (6) 本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 9. 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](http://www.firstservice.hk))及(ii)聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))閱覽：

- (1) 中銀日積月累一日計劃產品手冊；
- (2) 有關於2024年1月29日認購中國銀行理財產品的銀行回執；
- (3) 「廣銀安富」幸福鑒金一日添薪人民幣理財計劃產品手冊；
- (4) 有關於2024年2月29日認購廣發銀行理財產品的銀行回執；及
- (5) 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2025年2月20日(星期四)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：

1. 「動議本公司及其附屬公司認購下列理財產品：

(a) 中國銀行股份有限公司於2024年1月29日發行的中銀日積月累一日計劃；及

(b) 廣發銀行股份有限公司於2024年2月29日發行的「廣銀安富」幸福鑾金一日添薪人民幣理財計劃

謹此予以一般及無條件批准、確認及追認，並授權本公司董事(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/彼等認為就落實認購上述理財產品及/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，2025年1月24日

## 股東特別大會通告

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2025年2月17日(星期一)至2025年2月20日(星期四)(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。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及已填妥及簽署的過戶表格須於2025年2月14日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。
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。
3. 本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48小時前(即2025年2月18日(星期二)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、金純剛先生及朱莉女士；非執行董事為張鵬先生、龍晗先生及王子鳴先生；以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生。
6. 本通告內所有時間及日期均指香港時間及日期。
7. 有關將於股東特別大會上審議的上述決議案詳情載於本公司日期為2025年1月24日的通函(「**通函**」)。除本通告另有界定者外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。