

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)

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

第一服务控股有限公司謹訂於2023年1月19日(星期四)上午十時正假座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層舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第72至73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，地址為香港夏愨道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2023年1月17日(星期二)上午十時正前)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：

- 拒絕遵守上述任何預防措施；
- 體溫超過攝氏37.3度；或
- 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12月30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.....	7
獨立董事委員會函件.....	33
獨立財務顧問函件.....	35
附錄 一 一般資料.....	65
股東特別大會通告.....	72

股東特別大會的預防措施

鑒於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：

- (1) 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；
- (2) 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；
- (3) 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；
- (4) 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
- (5) 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親身出席股東特別大會亦可行使其表決權。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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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2023年1月19日(星期四)上午十時正假座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72至73頁
「現有總物業管理協議」	指	(1)當代置業現有總物業管理協議、(2)極地控股現有總物業管理協議、(3)第一資產現有總物業管理協議，及(4)當代投資現有總物業管理協議之統稱

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，及由非執行董事龍哈先生間接擁有0.1%權益
「第一資產公告」	指	本公司日期為2022年6月28日的公告，內容有關本集團與第一資產訂立的若干持續關連交易
「第一資產通函」	指	本公司日期為2022年8月11日的通函，內容有關本集團與第一資產訂立的若干持續關連交易
「第一資產集團」	指	第一資產及其附屬公司以及30%受控公司
「第一資產現有總物業管理協議」	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，有關詳情載於第一資產公告及第一資產通函
「第一資產新總物業管理協議」	指	本公司與第一資產訂立的日期為2022年11月17日的總物業管理協議
「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
「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

釋 義

「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(就證券提供意見)、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
「獨立第三方」		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
「《城市供熱價格管理暫行辦法》」	指	國家發展和改革委員會及建設部於2007年6月3日頒佈的《城市供熱價格管理暫行辦法》
「最後實際可行日期」	指	2022年12月23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」	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
「龍晗管理」	指	龍晗管理有限公司，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，由龍晗先生全資擁有
「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

釋 義

「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，及由非執行董事龍晗先生間接擁有0.1%權益
「當代投資集團」	指	當代投資、其附屬公司以及30%受控公司
「當代投資現有總物業管理協議」	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
「當代投資新總物業管理協議」	指	本公司與當代投資訂立的日期為2022年11月17日的總物業管理協議
「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%
「當代置業集團」	指	當代置業及其附屬公司
「當代置業現有總物業管理協議」	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
「當代置業新總物業管理協議」	指	本公司與當代置業訂立的日期為2022年11月17日的總物業管理協議
「新總物業管理協議」	指	(1)當代置業新總物業管理協議；(2)極地控股新總物業管理協議；(3)第一資產新總物業管理協議；及(4)當代投資新總物業管理協議之統稱
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「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
「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BVI業務公司，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
「極地控股集團」	指	極地控股、其附屬公司及30%受控公司(不包括當代置業集團)
「極地控股現有總物業管理協議」	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
「極地控股新總物業管理協議」	指	本公司與極地控股訂立的日期為2022年11月17日的總物業管理協議
「%」	指	百分比

本通函內所有日期及時間均指香港日期及時間。

本通函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。

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)

龍晗先生

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號樓三層

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11月17日的公告，內容有關(其中包括)向當代置業集團、極地控股集團、第一資產集團及當代投資集團提供物業管理服務的新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)新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，當中載有其就新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)獨立董事委員會就新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。

新總物業管理協議

新總物業管理協議的主要條款概述如下：

1. 當代置業新總物業管理協議

日期：2022年11月17日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 當代置業

期限：由2023年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)，須經獨立股東批准當代置業新總物業管理協議及其相關年度上限

交易詳情：根據當代置業新總物業管理協議，本集團成員公司應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，包括停車場管理服務及協銷服務。

本集團成員公司將不時按要求，於當代置業新總物業管理協議期限內，與當代置業集團成員公司訂立個別物業管理服務協議，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

：本集團成員公司與當代置業集團成員公司之間根據當代置業新總物業管理協議將訂立的個別協議應基於一般商業條款。本集團成員公司將通過根據相關中國法律及法規下的招標流程獲當代置業集團成員公司委聘，標書中將載列費用報價。管理費將由訂約方參考公平市價及歷史管理費釐定。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(由中國中央政府直屬的省、自治區、直轄市人民政府的價格主管部門會同房地產行政主管部門確定)、該等物業的性質、樓齡、基礎設施功能及位置等特點、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政府及指導價格(供熱價格一般由政府主導或者原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或者經授權的市、縣政府價格主管部門根據《城市供熱價格控制暫行辦法》制定)同時考慮當地能源單位指導價格，而中央供冷的價格應由雙方根據能源站運維成本和相關稅費確定)；(iii)協銷服務將考慮地勤員工數量、根據員工成本及相關成本得出的單位價格，以及該等服務所需時間長度予以定價；(iv)停車場管理服務將按每月固定價格報價，數額將根據當地市況及附近地區提供類似服務的價格釐定；及(v)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，而本集團向當代置業集團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，符合政府指導價(如適用)，且不得遜於本集團向獨立第三方提供的同類物業管理服務的條款及條件。

董事會函件

付款條款 : 服務費通常應於相關物業竣工並可供佔用後兩年內支付。於佔用相關物業後，服務費通常應按月、季度或按年到期後支付，此乃與向本公司其他可資比較獨立第三方房地產開發商客戶提供的條款類似。服務費應以人民幣結算。

過往交易金額 : 於2020年、2021年及截至2022年9月30日止九個月，就當代置業現有總物業管理協議項下交易向當代置業集團成員公司支付的過往服務費分別為人民幣111.3百萬元、人民幣107.1百萬元及人民幣13.0百萬元。

未來交易金額的上限 : 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，當代置業新總物業管理協議的年度上限分別為人民幣40.0百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣44.0百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團為當代置業集團管理的現有總建築面積以及已訂立物業管理服務合約項下現有每月管理費；(ii)本集團已確定及預期管理的物業管理服務項目或合約項下估計總建築面積；(iii)考慮到(a)根據本集團目前所知當代置業集團開發計劃需要本集團提供物業管理服務的估計額外總建築面積，及(b)現行市況，即主要由於中國房地產市場整體下行，截至2022年6月30日止六個月相比2021年6月30日，在管項目以及與當代置業集團合約項目的數量均有所下跌後，當代置業集團將委聘本集團管理的預期總建築面積；及(iv)當代置業集團對交付前、協銷服務、能源運維服務及其他增值服務的預期需求，當中計及本集團持續擴大其物業管理服務的計劃及擬進行措施。

其他 : 當代置業新總物業管理協議須待獨立股東批准當代置業新總物業管理協議及其相關上限後方告作實。

董事會函件

2. 極地控股新總物業管理協議

- 日期 : 2022年11月17日
- 訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 極地控股
- 期限 : 自(i)2023年1月1日及(ii)獨立股東批准極地控股新總物業管理協議及其相關年度上限之日(以較遲者為準)至2025年12月31日(包括首尾兩日)
- 交易詳情 : 根據極地控股新總物業管理協議，本集團成員公司應向極地控股集團提供物業管理服務及增值服務，包括停車場管理服務及協銷服務。

本集團成員公司將不時按需求，於極地控股新總物業管理協議期限內，與極地控股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。

條款及定價政策

： 本集團成員公司與極地控股集團成員公司之間根據極地控股新總物業管理協議將訂立的個別協議應基於一般商業條款。極地控股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本集團成員公司，並在招標文件中載列費用報價。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(由中國中央政府直屬的省、自治區、直轄市人民政府的價格主管部門會同房地產行政主管部門確定)、該等物業的性質、樓齡、基礎設施功能及位置等特點、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政府指導價格(供熱價格一般由政府主導或者原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或者經授權的市、縣政府價格主管部門根據《城市供熱價格控制暫行辦法》制定)同時考慮當地能源單位指導價格，而中央供冷的價格應由雙方根據能源站運維成本和相關稅費確定)；(iii)協銷服務將考慮地勤員工數量、根據員工成本及相關成本得出的單位價格，以及該等服務所需時間長度予以定價；(iv)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(v)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，而本集團向極地控股集團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，符合政府指導價(如適用)，且不得遜於本集團向獨立第三方提供的同類物業管理服務的條款及條件。

董事會函件

- 付款條款 : 服務費通常應於相關物業竣工並可供佔用後兩年內支付。於佔用相關物業後，服務費通常應按月、季度或按年到期後支付，此乃與向本公司其他可資比較獨立第三方房地產開發商客戶提供的條款類似。服務費應以人民幣結算。
- 過往交易金額 : 於2020年、2021年及截至2022年9月30日止九個月，就極地控股現有總物業管理協議項下交易向極地控股集團成員公司支付的過往服務費分別為人民幣37.9百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣7.1百萬元。
- 未來交易金額的上限 : 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，極地控股新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27.0百萬元。
- 於釐定極地控股新總物業管理協議的年度上限時，董事已考慮(i)本集團為極地控股集團管理的現有總建築面積以及已訂立物業管理服務合約項下現有管理費；(ii)本集團已確定及預期管理的物業管理服務項目或合約項下估計總建築面積；(iii)經計及暫停建設項目的逐步恢復及竣工(將創造物業管理服務需求)以及合約的預期增加後，極地控股集團基於其開發計劃將委聘本集團管理的預期總建築面積及(iv)極地控股集團對停車場管理服務及協銷服務以及其他增值服務的預期需求。
- 其他 : 極地控股新總物業管理協議須待獨立股東批准極地控股新總物業管理協議及其相關上限後方告作實。

董事會函件

3. 第一資產新總物業管理協議

- 日期 : 2022年11月17日
- 訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 第一資產
- 期限 : 自(i)2023年1月1日及(ii)獨立股東批准第一資產新總物業管理協議及其相關年度上限之日(以較遲者為準)至2025年12月31日(包括首尾兩日)
- 交易詳情 : 根據第一資產新總物業管理協議，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需求，於第一資產新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。

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新總物業管理協議將訂立的個別協議將基於一般商業條款。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本集團成員公司，並在招標文件中載列費用報價。管理費將由訂約各方參考公平市價、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(由中國中央政府直屬的省、自治區、直轄市人民政府的價格主管部門會同房地產行政主管部門確定)、該等物業的性質、樓齡、基礎設施功能及位置等特點、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政府指導價格(供熱價格一般由政府主導或者原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或者經授權的市、縣政府價格主管部門根據《城市供熱價格控制暫行辦法》制定)同時考慮當地能源單位指導價格，而中央供冷的價格應由雙方根據能源站運維成本和相關稅費確定)；(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(公共區域租賃服務的價格應按照維修、保養(包括材料成本)、保險、水電及人工成本，並參考附近地區提供類似服務的價格釐定)。管理費應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應基於公平原則及按一般商業條款訂立，符合政府指導價(如適用)，且不得遜於本集團向獨立第三方提供的同類物業管理服務的條款及條件。

董事會函件

- 付款條款 : 服務費通常應按季度、半年或按年提前支付。服務費應以人民幣結算。
- 過往交易金額 : 於2020年、2021年及截至2022年9月30日止九個月，就當代投資現有總物業管理協議及第一資產現有總物業管理協議項下交易向第一資產集團成員公司支付的過往服務費分別為人民幣11.5百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣3.8百萬元。自當代投資於2021年10月25日重組後，第一資產集團不再為當代投資集團的一部分。
- 未來交易金額的上限 : 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，第一資產新總物業管理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。
- 於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團為第一資產集團成員公司管理的現有總建築面積以及已訂立物業管理服務合約項下現有每月管理費；(ii)本集團已確定及預期管理的物業管理服務項目或合約項下估計總建築面積；(iii)第一資產集團的成員公司按照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；及(iv)公共區域租賃服務及其他增值服務的預期需求。
- 其他 : 第一資產新總物業管理協議須待獨立股東批准第一資產新總物業管理協議及其相關上限後方告作實。

董事會函件

4. 當代投資新總物業管理協議

- 日期 : 2022年11月17日
- 訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 當代投資
- 期限 : 自(i)2023年1月1日及(ii)獨立股東批准當代投資新總物業管理協議及其相關年度上限之日(以較遲者為準)至2025年12月31日(包括首尾兩日)
- 交易詳情 : 根據當代投資新總物業管理協議，本集團成員公司應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。

本集團成員公司將不時按需求，於當代投資新總物業管理協議期限內，與當代投資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。

條款及定價政策

： 本集團成員公司與當代投資集團成員公司之間根據當代投資新總物業管理協議將訂立的個別協議應基於一般商業條款。當代投資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本集團成員公司，並在招標文件中載列費用報價。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(由中國中央政府直屬的省、自治區、直轄市人民政府的價格主管部門會同房地產行政主管部門確定)、該等物業的性質、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；(ii)能源運維服務費將按預測需求並考慮預期成本及政府指導價格(供熱價格一般由政府主導或者原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或者經授權的市、縣政府價格主管部門根據《城市供熱價格控制暫行辦法》制定)同時考慮當地能源單位指導價格，而中央供冷的價格應由雙方根據能源站運維成本和相關稅費確定)；(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(公共區域租賃服務的價格應按照維修、保養(包括材料成本)、保險、水電及人工成本，並參考附近地區提供類似服務的價格釐定)。管理費應以公平合理的方式釐定，而本集團向當代投資集團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，符合政府指導價(如適用)，且不得遜於本集團向獨立第三方提供的同類物業管理服務的條款及條件。

董事會函件

- 付款條款 : 服務費通常應每半年提前支付。服務費應以人民幣結算。
- 過往交易金額 : 於2020年、2021年及截至2022年9月30日止九個月，就當代投資現有總物業管理協議項下交易向當代投資集團成員公司支付的過往服務費分別為人民幣12.9百萬元(其中，人民幣11.5百萬元乃支付予第一資產集團成員公司)、人民幣7.2百萬元(其中，人民幣6.8百萬元乃支付予第一資產集團成員公司)及人民幣1.0百萬元。自當代投資於2021年10月25日重組後，第一資產集團不再為當代投資集團的一部分。
- 未來交易金額的上限 : 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，當代投資新總物業管理協議的年度上限分別為人民幣2.0百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.0百萬元。
- 於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)目前本集團為當代投資集團管理的總建築面積及已訂立的物業管理服務合約下的目前每月管理費；(ii)當代投資集團基於其業務計劃及經計及中國房地產市場的總體下行將委聘本集團管理的物業的預期總建築面積；及(iii)公共區域租賃服務及其他增值服務的預期需求。
- 其他 : 當代投資新總物業管理協議須待獨立股東批准當代投資新總物業管理協議及其相關上限後方告作實。

本公司與關連人士之間的關係

當代置業最終由本公司主要股東張雷先生擁有66.11%權益。因此，當代置業為張雷先生的聯繫人及為本公司的關連人士。

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。由於張雷先生為本公司主要股東，極地控股為張雷先生的聯繫人及為本公司的關連人士。

董事會函件

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本公司的關連人士。

當代投資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，當代投資為張鵬先生的聯繫人及本公司的關連人士。

訂立新總物業管理協議的理由及裨益

訂立新總物業管理協議將令本集團能夠利用本集團自上市以來，其從上次有關現有總物業管理協議的交易中建立的對有關服務規格及質量要求的熟悉度。此外，新總物業管理協議將繼續允許本集團在其一般及正常的業務過程中，按市場價格及條款提供服務，並加強穩定性，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。

當代置業

當代置業為一間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%權益。當代置業為一間專注於在中國開發綠色、節能及環保住宅的物業開發商。

當代置業此前基本能夠按照相關個別協議的條款履行其付款義務。然而，自2021年起，應收賬款出現延期結算，據本集團了解，其主要由於宏觀經濟環境、房地產行業環境和COVID-19疫情等多種因素的不利影響。

本集團已持續與當代置業進行溝通，跟進並加快回款進程，以及採取多種方式追回應收賬款，包括但不限於通過向本集團轉讓房地產抵銷欠款（「直接抵銷」）及間接抵銷（定義見下文）。倘(1)當代置業集團就向當代置業集團提供的服務應向本集團支付服務費及(2)本集團就所提供的服務應向本集團委聘的承包

董事會函件

商支付服務費，通過當代置業集團轉讓物業予承包商，本集團應收當代置業集團的款項與本集團應付承包商的款項相抵銷(上述抵銷稱為「間接抵銷」)。

截至2022年9月30日，當代置業集團所欠應收賬款金額約為人民幣147.9百萬元。截至2022年11月30日，約人民幣15.6百萬元其後以現金結清，約人民幣0.6百萬元其後以直接抵銷的方式結清，約人民幣4.0百萬元其後以間接抵銷的方式結清。下表載列當代置業集團於2022年9月30日的應收賬款賬齡明細：—

	1年內 (人民幣千元)	1至2年 (人民幣千元)	2至3年 (人民幣千元)	3至4年 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
物業管理服務	9,786.05	4,308.44	2,170.87	237.93	16,503.29
綠色人居解決 方案	34,532.10	38,642.69	5,165.27	—	78,340.07
增值服務	13,020.30	35,158.92	4,916.40	—	53,095.62
總計	57,338.46	78,110.06	12,252.54	237.93	147,938.99

有關當代置業的進一步資料，請參閱其日期為2022年9月30日的公告，當中披露其建議重組以及延遲刊發截至2021年12月31日止年度的年度業績及截至2022年6月30日止六個月的中期業績。本公司已進行額外的盡職審查，包括但不限於檢討本集團與當代置業之間現有項目的現時營運、管理及財務安排及狀況，與當代置業保持持續溝通，並制定風險管理程序以保障本集團及其股東的利益，且董事認為訂立當代置業新總物業管理協議符合本公司及股東利益。

極地控股

極地控股為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。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間接全資擁有。極地控股主要透過其控股公司從事物業開發、物業投資及酒店經營。

極地控股此前基本能夠按照相關個別協議的條款履行其付款義務。然而，自2021年起，應收賬款出現延期結算，據本集團了解，其主要由於宏觀經濟環境、房地產行業環境和COVID-19疫情等多種因素的不利影響。

董事會函件

本集團已持續與極地控股進行溝通，跟進並加快回款進程，以及採取多種方式追回應收賬款，包括但不限於與間接抵銷相類似的方法。

截至2022年9月30日，極地控股集團所欠應收賬款金額約為人民幣59.8百萬元。截至2022年11月30日，約人民幣12.3百萬元其後以現金結清，及約人民幣3.2百萬元其後以間接抵銷相類似的方式結清。下表載列極地控股集團於2022年9月30日的應收賬款賬齡明細：—

	1年內 (人民幣千元)	1至2年 (人民幣千元)	2至3年 (人民幣千元)	3至4年 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
物業管理服務	1,444.41	1,152.21	—	—	2,596.63
綠色人居解決 方案	17,071.83	6,544.83	1,906.38	—	25,523.03
增值服務	5,568.01	19,042.74	6,718.30	360.00	31,689.05
總計	24,084.25	26,739.78	8,624.68	360.00	59,808.71

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。

第一資產基本能夠按照相關個別協議的條款履行其付款義務。

截至2022年9月30日，第一資產集團所欠應收賬款金額約為人民幣5.1百萬元。截至2022年11月30日，約人民幣0.2百萬元其後以現金結清。下表載列第一資產集團於2022年9月30日的應收賬款賬齡明細：—

	1年內 (人民幣千元)	1至2年 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
物業管理服務	1,682.43	1,183.00	2,865.43
綠色人居解決方案	1,133.34	862.99	1,996.33
增值服務	269.68	—	269.68
總計	3,085.45	2,045.99	5,131.44

董事會函件

當代投資

當代投資為一間於中國註冊成立的有限公司。其由張鵬先生間接擁有99.9%權益及由非執行董事龍哈先生間接擁有0.1%權益。當代投資主要從事物業相關配套服務。

當代投資基本能夠按照相關個別協議的條款履行其付款義務。

截至2022年9月30日，當代投資集團所欠應收賬款金額約為人民幣0.3百萬元。截至2022年11月30日，約人民幣0.2百萬元其後以現金結清。下表載列當代投資集團於2022年9月30日的應收賬款賬齡明細：—

	1年內 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
物業管理服務	202.67	202.67
綠色人居解決方案	146.65	146.65
增值服務	—	—
總計	<u>349.33</u>	<u>349.33</u>

本公司目前預期不會經歷當代置業集團任何超過一年的應收款項的重大可收回問題，乃鑒於以下情況：

- (i) 如本通函「董事會函件」一節所載「內部控制及風險管理程序」一段所披露，本公司已就當代置業進行額外的盡職審查工作並加強了其風險管理。
- (ii) 對於賬齡超過一年的應收款項，本公司採取多種措施收回該等應收款項，包括：(1)向客戶發出催款催單，(2)積極與當代置業溝通，協定可行的還款方案及解決方案(如直接抵銷及間接抵銷)，及(3)對當代置業集團提起法律訴訟以追回欠款。當代置業一直表示其願意與本集團合作償還應收款項並探索不同的還款方式。通過直接抵銷和間接抵銷的方式收回的金額相對較小，因為本公司採取謹慎的方式進行直接抵銷以控制風險，其僅在2022年5月底才開始進行直接抵銷，並可能在適當的情況下逐步擴大此等規模。對於間接抵銷而言，本公司需要時間與第三方協商並等待結算程序完成。因此，預期更重大之金額將隨時間推移追回。

董事會函件

- (iii) 本公司與當代置業建立了成熟的業務關係。於2021年前，當代置業結算當代置業應收賬款方面擁有良好的往績記錄。本公司一直密切關注並與當代置業進行溝通以收回款項，並認為不會有重大的可回收性問題。
- (iv) 中國於2022年11月頒布了房地產行業新政策，將促進房地產市場平穩健康發展，放寬了對房地產開發商及個人購房者的金融監管。預期這可能會隨時間推移促進中國房地產的復甦，而當代置業的付款狀況有望相應改善。在任何情況下，本公司將在與其訂立新的個別協議前充分考慮當代置業的付款狀況。

內部控制及風險管理程序

本公司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新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，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；

董事會函件

- (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新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，並將定價條款與向獨立第三方提供或自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自獨立第三方獲得或向其提供者；
- (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新總物業管理協議條款進行，以及(ii)監督新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) 倘預期新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，以就監督及監察新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新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新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，該持續關連交易乃根據定價政策進行。

本公司於根據新總物業管理協議訂立各項個別協議前亦設有風險管理程序，以保障本集團及其股東的權益，其中包括：(a)本集團相關成員公司的營運團隊應編製一份有建議個別協議主要條款(包括涉及的服務及服務費，以及建議的

總建築面積)的提案，及(b)本集團相關成員公司的財務團隊應編製一份本集團與訂約方的各現有項目的付款情況概要，該提案及概要應提交給本集團相關成員公司的管理層(由財務團隊、營運團隊及綜合管理團隊的團隊負責人組成)審批。負責的董事屆時應考慮營運及財務團隊編製的報告以及有關建議個別協議的相關專業評估後作出最終批准。

上市規則涵義

由於有關當代置業新總物業管理協議項下年度上限的最高適用百分比率(溢利比率除外)(定義見上市規則第14.07條)單獨計算超過5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、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。

由於有關(i)極地控股新總物業管理協議及(ii)第一資產新總物業管理協議項下擬進行交易的年度上限的適用百分比率(溢利比率除外)(定義見上市規則第14.07條)分別單獨計算超過0.1%但均低於5%，該等交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函(包括取得獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

由於有關當代投資新總物業管理協議項下擬進行交易的年度上限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)單獨計算均低於5%，且各年度上限金額少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76(1)(c)條，該等交易全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於新總物業管理協議項下擬進行交易屬同一性質，並由本集團與張雷先生之關連人士或聯繫人訂立，有關交易應根據上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條予以合併。

由於根據上市規則第14A章合併計算的新總物業管理協議項下擬進行交易的年度上限的最高適用百分比率(溢利比率除外)超過5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、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2023年1月16日(星期一)至2023年1月19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2023年1月19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2023年1月13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進行登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第72至73頁，其中載有將予提呈的普通決議案，以尋求股東審議及批准新總物業管理協議項下擬進行交易及相關建議上限。

股東特別大會通告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)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前48小時前(即2023年1月17日(星期二)上午十時正前)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。

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，以就新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總數約51.39%。根據上市規則，張鵬先生、龍晗先生及其各自的聯繫人及一

董事會函件

致行動人士(包括皓峰、龍吟管理及張雷先生)將於股東特別大會上就批准新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，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。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，除大會主席以誠實信用的原則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須以投票方式表決。

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。

董事意見

董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等的意見將於考慮獨立財務顧問意見後發出並載於本通函第33至34頁的獨立董事委員會函件)認為，新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新總物業管理協議建議年度上限的意見。

向當代置業集團及極地控股集團提供的付款期限

就向當代置業集團及極地控股集團提供的付款期限而言，本公司一般向包括當代置業集團、極地控股集團及其他獨立第三方在內的客戶提供最多六個月的付款期限，用於2021年前的初步物業服務。

鑑於宏觀經濟環境、中國房地產行業普遍下滑及COVID-19疫情等諸多因素的不利影響，本公司向包括當代置業集團、極地控股集團及其他獨立第三方房地產開發商在內的客戶提供類似的延期，於竣工後為期最多兩年以支付初步物業服務費，並注意到該等房地產開發商預期僅在相關物業竣工並可投入使用後

董事會函件

方可收回其投資。有關延期乃根據口頭商業談判並考慮客戶的付款記錄及與本集團的業務關係期長等因素後逐案批准。

與物業開發商訂立個別協議以就在建樓宇提供初步物業服務將使本集團獲得長期商業機會及收入。在投入使用相關物業後，本集團可能會繼續向獨立物業擁有人提供物業管理服務。因此，本集團在管建築總面積將增加，從而使本集團能夠擴大其在中國物業管理服務行業的市場份額。

此外，誠如「新總物業管理協議 — 1.當代置業新總物業管理協議」及「新總物業管理協議 — 2.極地控股新總物業管理協議」各段所述，兩者均載列於本通函「董事會函件」一節中，於佔用物業後，物業管理服務費用通常應按月、季度或按年支付，視乎所提供服務的性質及類型而定。例如，物業的空置費按年收費，而銷售協助、初步規劃及設計諮詢及若干綠色人居解決方案等服務費用按季度或按半年收費。上述定期付款期限不遜於本集團向其他獨立第三方提供的付款期限。

此外，本集團注意到，近期中國頒布了房地產行業新政策，預期將促進房地產市場平穩健康發展。倘市場狀況好轉，本公司計劃縮短付款期限。

因此，特別考慮到為在建樓宇提供初步物業服務對本公司業務的連續性及可持續性以及穩定發展的中長期利益後，授予當代置業集團及極地控股集團(按逐項基準同樣適用於獨立第三方客戶)的上述付款期限乃屬實際之方法，且在當前的物業管理行業環境下屬合理。

因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於考慮獨立財務顧問意見後發出並載於本通函第33至34頁的獨立董事委員會函件)認為，在有關情況下，付款期限乃按一般商業條款，屬公平合理並符合股東的整體利益。

當代置業新總物業管理協議

就當代置業新總物業管理協議而言，董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等的意見將於考慮獨立財務顧問意見後發出並載於本通函第33至34頁的獨立

董事會函件

董事委員會函件)認為，訂立當代置業新總物業管理協議符合本公司及股東的利益，乃經考慮以下情況：—

1. 根據當代置業新總物業管理協議為在建樓宇提供初步物業服務代表本集團日後的長期商業機會。有關更多詳情，請參閱本通函「董事會函件」一節「向當代置業集團及極地控股集團提供的付款期限」一段。
2. 賬齡超過一年的當代置業集團應收款項中，近半數與提供綠色人居解決方案服務有關，主要涉及規模相對較大的建設項目，而相關應收款項預期最早收回。由於該等服務與相關項目的建設過程密切相關，當代置業集團有動力迅速完成，從而可開始出售物業以收回其投資。因此，本公司預計此類應收款項的重大部分將有望減少。
3. 誠如董事會函件所披露，本公司目前預期不會經歷當代置業集團超過一年的應收款項的重大可收回問題。
4. 在當代置業業訂立個別協議之前，本公司已制訂詳細的風險控制程序，考慮到(其中包括)當代置業集團的付款狀況，此將使本公司能夠在抓住當代置業新總物業管理協議項下的寶貴商業機會與風險管理之間取得平衡。
5. 在釐定是否訂立當代置業新總物業管理協議及設定相關年度上限時，本公司管理層已作為業務夥伴及客戶對當代置業進行盡職審查，並與當代置業相關負責人員討論其經營狀況及根據有關現有個別協議提供的物業管理服務有關的業務計劃。
6. 當代置業新總物業管理協議項下的年度上限已大幅降低，以保障股東的利益。未來任何年度上限的修訂均須遵守上市規則的批准規定。因此，股東利益將不會受到影響。

董事會投票

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新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，概無其他董事於新總物業管理協議中擁有重大權益或須就批准新總物業管理協議相關交易的董事會決議案放棄投票。

推薦意見

浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就新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。獨立財務顧問函件載於本通函第35至64頁。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問意見後認為，新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新總物業管理協議將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准新總物業管理協議及建議年度上限，詳情見本通函第72至73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33至34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，新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，所提呈批准新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。

董事會函件

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33至34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35至64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
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬
謹啟

2022年12月30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12月30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，以考慮通函所載新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新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35至64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，當中載有其就新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。

經考慮新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)新總物業管理協議(包括其付款期限)項下擬進行的交易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；(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；及(iii)訂立當代置業新總物業管理協議符合本公司及股東的利益。

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，以批准新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

獨立非執行董事
孫靜

獨立非執行董事
程鵬
謹啟

獨立非執行董事
陳晟

2022年12月30日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就新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，以就新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。有關詳情載於貴公司日期為2022年12月30日的通函(「**通函**」)所載「董事會函件」中，本函件構成通函的一部分。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。

茲提述招股章程、第一資產公告及第一資產通函，內容有關(其中包括)現有總物業管理協議。貴集團一直根據現有總物業管理協議進行交易，該等交易構成貴公司的持續關連交易。各項現有總物業管理協議將於2022年12月31日屆滿，預期貴集團將繼續不時訂立具有類似性質的交易。鑑於以上所述，於2022年11月17日，貴公司已訂立新總物業管理協議。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14A章合併計算的新總物業管理協議項下擬進行交易的年度上限的最高適用百分比率(溢利比率除外)超過5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、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，以就通函所載新總物業管理協議項下擬進行交易的條款及相關建議上限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新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，吾等的職責為就新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。

吾等就有關第一資產總物業管理協議的持續關連交易作為 貴公司獨立財務顧問，有關詳情載於第一資產通函。除上述交易外，吾等於通函日期前最近兩年並無就 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新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、其控股股東或關連方且與彼等並無關聯。

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)新總物業管理協議；(ii)現有總物業管理協議；(iii) 貴公司截至2021年12月31日止年度的年報(「**2021年年報**」)；(iv) 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中報**」)；及(v)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 貴公司、當代置業、極地控股、第一資產及當代投資的主營業務

貴公司

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。

當代置業

當代置業一間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%權益。當代置業為一間專注於在中國開發綠色、節能及環保住宅的物業開發商。

極地控股

極地控股為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。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間接全資擁有。極地控股主要透過其控股公司從事物業開發、物業投資及酒店經營。

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。

當代投資

當代投資為一間於中國註冊成立的有限公司。其由張鵬先生間接擁有99.9%權益及由非執行董事龍哈先生間接擁有0.1%權益。當代投資主要從事物業相關配套服務。

1.2 貴集團的財務資料

下表概述摘錄自2021年年報及2022年中報 貴集團的主要財務資料。

綜合損益表之摘錄

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	775,367	1,119,869	508,764	553,183
物業管理服務	321,649	611,076	242,447	361,512
綠色人居解決方案	204,608	208,400	122,154	103,790
增值服務	261,437	312,878	149,947	95,619
撇銷分部之間收益	(12,327)	(12,485)	(5,784)	(7,738)
毛利	267,510	335,363	170,842	139,069
年內溢利	99,603	33,609	71,753	25,145

截至2020年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度的比較

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。

截至2021年6月30日止六個月與截至2022年6月30日止六個月的比較

貴集團的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣508.8百萬元增加約8.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣553.2百萬元，主要由於提供物業管理服務應佔收益增加。

貴集團物業管理服務產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣242.4百萬元增加約49.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣361.5百萬元。該增加主要由於自獨立第三方的物業管理服務收益增加。獨立第三方在管建築面積佔貴集團在管總建築面積的百分比維持穩定，由2021年6月30日的約76.1%減少至2022年6月30日的約69.5%。貴集團綠色人居解決方案產生的收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣122.2百萬元略微減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣103.8百萬元。貴集團增值服務產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣149.9百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣95.6百萬元，主要由於貴集團考慮到現金流回收困難以及中國房地產市場整體低迷，大規模停止提供協銷服務。

因此，貴集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣170.8百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣139.1百萬元，減少約18.6%。毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約33.6%減少至截至2022年6月30日止六個月的約25.1%，主要由於如上所述，一般具有較高毛利率的協銷服務的收益減少。

貴集團截至2022年6月30日止六個月的利潤約為人民幣25.1百萬元，與截至2021年6月30日止六個月的利潤約人民幣71.8百萬元相比下降約65.0%。該減少乃由於房地產市場持續低迷，房地產公司表現走低。

1.3 貴集團之展望

貴集團的使命是為客戶提供綠色健康、數字互聯的人居體驗。就此，貴集團將(i)持續擴充物業管理業務規模；(ii)提升社區信息科技智能化；(iii)持續研發並商業化綠色科技；及(iv)吸引、培養人才並構建學習型組織。

特別是，就物業管理服務而言，貴集團將不斷爭取擴大市場份額及提升品牌知名度。貴集團將根據管理城市分配現有市場拓展資源，重點聚焦核心城市。同時，針對存量項目，以在管項目為半徑，向周邊輻射至少5公里，拉動市場增量資源。此外，貴集團還增加了各類渠道建設途徑，充分鏈接合作夥伴，在未來的拓展中實現合作共贏。

在投後管理上，貴集團一方面切入並扎根當地市場，以項目為核心向外輻射，輸出服務和品牌影響力，打造大城市服務業態；另一方面，爭取發揮業務協同和財務協同效應，全面提升效率，實現規模經濟。

1.4 訂立新總物業管理協議的理由及裨益

貴集團一直根據新總物業管理協議與當代置業集團、極地控股集團、第一資產集團及當代投資集團(統稱「**關連人士**」)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。

吾等已審閱現有總物業管理協議及新總物業管理協議，吾等注意到上述協議的條款及定價政策大體相同。由於 貴集團與關連人士建立溝通渠道，通過以往交易的合作中了解關連人士要求，故吾等相信 貴集團與關連人士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，即訂立新總物業管理協議於 貴集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，符合 貴公司及全體股東的整體利益。

2. 當代置業新總物業管理協議

2.1 主要條款

根據當代置業新總物業管理協議，貴集團成員公司應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，包括停車場管理服務及協銷服務。付款條款方面，服務費通常應於相關物業竣工並可供佔用後兩年內支付。於佔用相關物業後，服務費通常應按月、季度或按年到期後支付，此乃與向貴公司其他可資比較獨立第三方房地產開發商客戶提供的條款類似。服務費應以人民幣結算。有關當代置業新總物業管理協議的詳情，請參閱通函「董事會函件—新總物業管理協議—1.當代置業新總物業管理協議」一段。

2.2 定價政策

貴集團成員公司將不時按要求，於當代置業新總物業管理協議期限內，與當代置業集團成員公司訂立個別物業管理服務協議，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。吾等了解到，貴集團就當代置業新總物業管理協議採取以下定價政策：

- (a) 貴集團成員公司與當代置業集團成員公司之間根據當代置業新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) 貴集團成員公司將通過根據相關中國法律及法規下的招標流程獲當代置業集團成員公司委聘，標書中將載列費用報價。
- (c) 管理費將由訂約方參考公平市價及歷史管理費釐定。

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(由中國中央政府直屬的省、自治區、直轄市人民政府的價格主管部門會同房地產行政主管部門確定)、該等物業的性質、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；(ii)能源運維服務費將按預測需求並考慮預期成本及政府指導價格(供熱價格一般由政府主導或者原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或者經授權的市、縣

政府價格主管部門根據《城市供熱價格控制暫行辦法》制定，同時考慮當地能源單位指導價格，而中央供冷的價格應由雙方根據能源站運維成本和相關稅費確定)；(iii)協銷服務將考慮地勤員工數量、根據員工成本及相關成本得出的單位價格，以及該等服務所需時間長度予以定價；(iv)停車場管理服務將按每月固定價格報價，數額將根據當地市況及附近地區提供類似服務的價格釐定；及(v)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 貴集團向當代置業集團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，符合政府指導價(如適用)，且不得遜於 貴集團向獨立第三方提供的同類物業管理服務的條款及條件。

因此，吾等已審閱及比較有關(i) 貴集團與當代置業集團；及(ii) 貴集團與獨立第三方訂立的物業管理服務協議的主要條款(包括付款條款及定價政策)。下文載列吾等的審閱概要。

在評估與當代置業集團的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「董事會函件—新總物業管理協議—1.當代置業新總物業管理協議」一段所述的定價政策，並與管理層討論及審閱 貴集團與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的協議中註意到，與當代置業集團的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，根據當代置業新總物業管理協議項下擬進行交易將按一般商業條款訂立且屬公平合理。就此，吾等亦獲得 貴集團與當代置業集團於截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的完整交易清單。吾等已隨機選取並審閱截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月與當代置業集團及獨立第三方所訂立的物業管理服務的六份樣本穿行文件(包括已簽署的委任函及/或付款記錄)，總計18份樣本穿行文件。考慮到該等樣本是從截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月的完整交易清單中隨機選取，吾等認為上述樣本穿行文件為公平及具代表性樣本文件。吾等從樣本穿行文件(如上所述)中註意到，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，

獨立財務顧問函件

當代置業新總物業管理協議項下的主要條款(包括付款條款及定價政策)一直得到遵守。

經考慮上述情況，吾等認為當代置業新總物業管理協議項下物業管理服務的條款(包括定價政策及機制)按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體的利益。

2.3 建議上限

審閱現有年度上限及過往交易金額

下表載列截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的當代置業現有總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		截至2022年
	2020年	2021年	9月30日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	止九個月
			(人民幣百萬元)
現有年度上限	115.0	120.0	125.0
過往交易金額	111.3	107.1	13.0
使用率	96.8%	89.3%	10.4%

貴集團使用當代置業現有總物業管理協議項下截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的現有年度上限分別約96.8%、89.3%及10.4%。誠如管理層所解釋，截至2022年9月30日止九個月的過往交易金額及使用率大幅下跌主要由於期內中國房地產市場整體疲軟，情況似乎仍未好轉。這產生了系統性干擾和形成巨大壓力，施壓上下游房地產相關業務，包括物業管理業。管理層告知，房地產市場情況動盪，物業管理業務競爭依舊激烈。鑒於上述趨勢，管理層因此建議截至2025年12月31日止三個年度的年度上限低於現有年度上限，如下文所進一步詳述。

建議上限

誠如通函「董事會函件—新總物業管理協議—1.當代置業新總物業管理協議」一段所述，當代置業新總物業管理協議於截至2025年12月31日止三個年度的建議上限分別為人民幣40百萬元、人民幣41百萬元及人民幣44百萬元。

當代置業新總物業管理協議項下擬進行交易於截至2025年12月31日止三個年度的建議上限已基於以下各項釐定：(i) 貴集團為當代置業集團管理的現有總建築面積以及已訂立物業管理服務合約項下現有每月管理費；(ii) 貴集團已確定及預期管理的物業管理服務項目或合約項下估計總建築面積；(iii) 考慮到(a)根據 貴集團目前所知當代置業集團開發計劃需要 貴集團提供物業管理服務的估計額外總建築面積，及(b)現行市況，即主要由於中國房地產市場整體下行，截至2022年6月30日止六個月相比2021年6月30日，在管項目以及與當代置業集團訂約項目的數量均有所下跌後，當代置業集團將委聘 貴集團管理的預期總建築面積；及(iv)當代置業集團對預交付、協銷服務、能源運維服務及其他增值服務的預期需求，當中計及 貴集團持續擴大其物業管理服務的計劃及擬進行措施。為評估建議上限的公平性及合理性，吾等已開展以下工作：

(i) 現有合約

吾等已審閱 貴集團與當代置業集團截至本函件日期所訂立現有物業管理合約的完整清單及明細。就此，吾等已進一步隨機選取並獲取截至2025年12月31日止三個年度各年的兩份樣本穿行文件(即已簽署委任函)。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) 估計合約

吾等已審閱當代置業集團已確定委任 貴集團作為截至2025年12月31日止三個年度物業經理的估計物業管理合約的完整清單及明細。就此，吾等已進一步隨機選取並獲取截至2025年12月31日止三個年度各年的兩份樣本穿行文件(即項目價格草稿圖及/或項目團隊間的內部通

訊)。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) 預期合約及基於業務計劃的需求

吾等已審閱 貴集團基於其截至2025年12月31日止三個年度業務計劃預期與當代置業集團訂立的物業管理合約的完整清單及明細。就此，吾等已與管理層進一步討論預期合約及需求的基礎，並審閱與當代置業集團預期交易金額的計算。在釐定該清單時，管理層已考慮當代置業集團的物業發展計劃因中國房地產市場低迷可能發生的波動。這符合2022年中報所作披露，即現行市況波動導致來自當代置業集團的在管建築面積於2022年6月30日減少約20.8%。儘管建議上限減少公平反映上述情況，但管理層亦注意到，於截至2025年12月31日止三個年度市場狀況改善時，當代置業集團可能會委聘 貴集團提供更多物業管理服務。基於以上所述，吾等認為，預期合約及需求基礎屬合理。

經考慮上述因素及理由，結合截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的過往交易及使用率趨勢，吾等認為，有關當代置業新總物業管理協議項下擬進行交易之建議上限屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 極地控股新總物業管理協議

3.1 主要條款

根據極地控股新總物業管理協議， 貴集團成員公司應向極地控股集團提供物業管理服務及增值服務，包括停車場管理服務及協銷服務。付款條款方面，服務費通常應於相關物業竣工並可供佔用後兩年內支付。於佔用相關物業後，服務費通常應按月、季度或按年到期後支付，此乃與向 貴公司其他可資比較獨立第三方房地產開發商客戶提供的條款類似。服務費應以人民幣結算。有關極地控股新總物業管理協議的詳情，請參閱通函「董事會函件—新總物業管理協議—2.極地控股新總物業管理協議」一段。

3.2 定價政策

貴集團成員公司將不時按需求，於極地控股新總物業管理協議期限內，與極地控股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。吾等了解到，貴集團就極地控股新總物業管理協議採取以下定價政策：

- (a) 貴集團成員公司與極地控股集團成員公司之間根據極地控股新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) 極地控股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(由中國中央政府直屬的省、自治區、直轄市人民政府的價格主管部門會同房地產行政主管部門確定)、該等物業的性質、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；(ii)能源運維服務費將由預測需求並計及預期成本及政府指導價格釐定(供熱價格一般由政府主導或者原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或者經授權的市、縣政府價格主管部門根據《城市供熱價格控制暫行辦法》制定，同時考慮當地能源單位指導價格，而中央供冷的價格應由雙方根據能源站運維成本和相關稅費確定)；(iii)協銷服務將考慮地勤員工數量、根據員工成本及相關成本得出的單位價格，以及該等服務所需時間長度予以定價；(iv)停車場管理服務按每月固定價格報價，數額將根據當地市況及附近地區提供類似服務的價格釐定；及(v)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，而貴集團向極地控股集團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，符合政府指導價(如適用)，且不得遜於貴集團向獨立第三方提供的同類物業管理服務的條款及條件。

獨立財務顧問函件

因此，吾等已審閱及比較有關(i) 貴集團與極地控股集團；及(ii) 貴集團與獨立第三方訂立的物業管理服務協議的主要條款(包括付款條款及定價政策)。下文載列吾等的審閱概要。

在評估與極地控股集團的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「董事會函件—新總物業管理協議—2.極地控股新總物業管理協議」一段所述的定價政策，並與管理層討論及審閱 貴集團與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的協議中註意到，與極地控股集團的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，根據極地控股新總物業管理協議項下擬進行交易將按一般商業條款訂立且屬公平合理。就此，吾等亦獲得 貴集團與極地控股集團於截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的完整交易清單。吾等已隨機選取並審閱截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月與極地控股集團及獨立第三方所訂立的物業管理服務的六份樣本穿行文件(包括已簽署的委任函及/或付款記錄)，總計18份樣本穿行文件。考慮到該等樣本是從截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月的完整交易清單中隨機選取，吾等認為上述樣本穿行文件為公平及具代表性樣本文件。吾等從樣本穿行文件(如上所述)中註意到，截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月，極地控股新總物業管理協議項下的主要條款(包括付款條款及定價政策)一直得到遵守。

經考慮上述情況，吾等認為極地控股新總物業管理協議項下物業管理服務的條款(包括定價政策及機制)按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

3.3 建議上限

審閱現有年度上限及過往交易金額

下表載列截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的極地控股現有總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		截至2022年
	2020年	2021年	9月30日
	止九個月		
	(人民幣百萬元) (人民幣百萬元) (人民幣百萬元)		
現有年度上限	44.0	50.0	54.0
過往交易金額	37.9	19.2	7.1
使用率	86.1%	38.4%	13.1%

貴集團使用極地控股現有總物業管理協議項下截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的現有年度上限分別約86.1%、38.4%及13.1%。誠如管理層所解釋，截至2021年12月31日止年度及截至2022年9月30日止九個月的過往交易金額及使用率大幅下跌主要由於期內中國房地產市場整體疲軟，情況似乎仍未好轉。這產生了系統性干擾和形成巨大壓力，施壓上下游房地產相關業務，包括物業管理業。管理層告知，房地產市場情況動盪，物業管理業務競爭依舊激烈。鑒於上述趨勢，管理層因此建議截至2025年12月31日止三個年度的年度上限低於現有年度上限，如下文所進一步詳述。

建議上限

誠如通函「董事會函件—新總物業管理協議—2.極地控股新總物業管理協議」一段所述，當代置業新總物業管理協議於截至2025年12月31日止三個年度的建議上限分別為人民幣20百萬元、人民幣23百萬元及人民幣27百萬元。

極地控股新總物業管理協議項下擬進行交易於截至2025年12月31日止三個年度的建議上限已基於以下各項釐定：(i) 貴集團為極地控股集團管理的現有總建築面積以及已訂立物業管理服務合約項下現有

管理費；(ii) 貴集團已確定及預期管理的物業管理服務項目或合約項下估計總建築面積；(iii) 經計及暫停建設項目的逐步恢復及竣工(將創造物業管理服務需求)以及合約的預期增加後，極地控股集團基於其開發計劃將委聘 貴集團管理的預期總建築面積；及(iv) 極地控股集團對停車場管理服務及協銷服務以及其他增值服務的預期需求。為評估建議上限的公平及合理性，吾等已開展以下工作：

(i) 現有合約

吾等已審閱 貴集團與極地控股集團截至本函件日期所訂立現有物業管理合約的完整清單及明細並注意到該等合約將涵蓋截至2023年及／或2024年止期間。就此，吾等已進一步隨機選取並獲取截至2024年12月31日止兩個年度各年的兩份樣本穿行文件(即已簽署委任函)。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) 估計合約

吾等已審閱極地控股集團已確定委任 貴集團作為截至2025年12月31日止三個年度物業經理的估計物業管理合約的完整清單及明細。就此，吾等已進一步隨機選取並獲取截至2025年12月31日止三個年度各年的兩份樣本穿行文件(即草擬委聘函及／或項目價格草稿圖)。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) 預期合約及需求

吾等已審閱 貴集團基於其截至2025年12月31日止三個年度發展計劃預期與極地控股集團訂立的預期物業管理合約的完整清單及明細。就此，吾等已與管理層進一步討論預期合約及需求的基礎，並審閱與極地控股集團預期交易金額的計算。在釐定該清單時，管理層已考慮極地控股集團的建設項目暫時因中國房地產市場低迷可能發生的波動。這符合2022年中報所作披露，即現行市況波動導致來自極地控股集團的相關在管項目數目於2022年6月30日減少約14.3%。儘管建議上限減

少公平反映上述情況，但管理層亦注意到，於截至2025年12月31日止三個年度市場狀況改善時，極地控股集團可能會委聘 貴集團提供更多物業管理服務。基於以上所述，吾等認為，預期合約及需求基礎屬合理。

經考慮上述因素及理由，結合截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的過往交易及使用率趨勢，吾等認為，有關極地控股新總物業管理協議項下擬進行交易之建議上限屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 第一資產新總物業管理協議

4.1 主要條款

根據第一資產新總物業管理協議， 貴集團成員公司須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。付款條款方面，服務費通常應按季度、半年或按年提前支付。服務費應以人民幣結算。有關第一資產新總物業管理協議的詳情，請參閱通函「董事會函件—新總物業管理協議—3.第一資產新總物業管理協議」一段。

4.2 定價政策

貴集團成員公司將不時按需求，於第一資產新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。吾等了解到， 貴集團就第一資產新總物業管理協議採取以下定價政策：

- (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新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) 管理費將由訂約各方參考公平市價、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(由中國中央政府直屬的省、自治區、直轄市人民政府的價格主管部門會同房地產行政主管部門確定)、該等物業的性質、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；(ii)能源運維服務的費用將由預測需求並計及預期成本及政府指導價格釐定(供熱價格一般由政府主導或者原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或者經授權的市、縣政府價格主管部門根據《城市供熱價格控制暫行辦法》制定，同時考慮當地能源單位指導價格，而中央供冷的價格應由雙方根據能源站運維成本和相關稅費確定)；(iii)停車場管理服務將按每月固定價格報價，數額將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(公共區域租賃服務的價格應按照維修、保養(包括材料成本)、保險、水電及人工成本，並參考附近地區提供類似服務的價格釐定)。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，符合政府指導價(如適用)，且不得遜於貴集團向獨立第三方提供的同類物業管理服務的條款及條件。

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主要條款(包括付款條款及定價政策)。下文載列吾等的審閱概要。

在評估與第一資產集團的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「董事會函件—新總物業管理協議—3.第一資產新總物業管理協議」一段所述的定價政策，並與管理層討論及審閱貴集團與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的協議中注意到，與第一資產集團的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，根據第一資產新總物業管理協議項下擬進行交易將按一般商業條款訂立且屬公平合理。就此，吾等亦獲得貴集團與第一資產集團於截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的完整交易清單。

獨立財務顧問函件

吾等已隨機選取並審閱截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月第一資產集團與獨立第三方所訂立的貴集團物業管理服務的六份樣本穿行文件(包括已簽署的委任函及/或付款記錄)，總計18份樣本穿行文件。考慮到該等樣本是從截至2021年12月31日止兩個年度各年及截至2022年9月30日止九個月的完整交易清單中隨機選取，吾等認為上述樣本穿行文件為公平及具代表性樣本文件。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9月30日止九個月，第一資產新總物業管理協議項下的主要條款(包括付款條款及定價政策)一直得到遵守。

經考慮上述情況，吾等認為第一資產新總物業管理協議項下物業管理服務的條款(包括定價政策及機制)按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

4.3 建議上限

審閱現有年度上限及過往交易金額

下表載列截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的當代投資現有總物業管理協議及第一資產現有總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		截至2022年
	2020年	2021年	9月30日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	止九個月
			(人民幣百萬元)
現有年度上限	20.0	23.0	9.0
過往交易金額	12.9	8.4	3.8
	(附註1)	(附註2及3)	
使用率	64.5%	36.5%	42.2%

附註：

1. 其中人民幣11.5百萬元支付予第一資產集團成員公司。

獨立財務顧問函件

2. 該金額包括當代投資總物業管理協議截至2021年10月31日止十個月的過往交易金額約人民幣7.2百萬元，以及現有第一資產物業管理協議截至2021年12月31日止兩個月的過往交易金額約人民幣1.2百萬元。
3. 其中人民幣6.8百萬元支付予第一資產集團成員公司。

貴集團使用當代投資現有總物業管理協議及第一資產現有總物業管理協議項下截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的現有年度上限分別約64.5%、36.5%及42.2%。自當代投資集團於2021年10月25日重組後，第一資產集團不再為當代投資集團的一部分。誠如管理層所解釋，現有年度上限基本未使用，主要由於教育行業的國家政策變動及2020年初以來COVID-19爆發，對幼兒園及輔導中心等教育機構業務造成負面影響。貴集團獲委聘主要管理該等類型的物業。綜上所述，第一資產集團並無如最初預期一樣委任貴集團提供諸多物業管理服務，導致貴集團於第一資產現有總物業管理協議項下的在管總建築面積低於預期。鑒於上述趨勢，管理層因此建議截至2025年12月31日止三個年度的年度上限低於現有年度上限，如下文所進一步詳述。

建議上限

誠如通函「董事會函件—新總物業管理協議—3.第一資產新總物業管理協議」一段所述，第一資產新總物業管理協議於截至2025年12月31日止三個年度的建議上限為人民幣4.0百萬元。

第一資產新總物業管理協議項下擬進行交易於截至2025年12月31日止三個年度的建議上限已基於以下各項釐定：(i) 貴集團成員公司為第一資產集團成員公司管理的現有總建築面積以及已訂立物業管理服務合約項下現有每月管理費；(ii) 貴集團已確定及預期管理的物業管理服務項目或合約項下估計總建築面積；(iii) 第一資產集團的成員公司按照其業務計劃將委聘貴集團成員公司管理的物業的預期總建築

面積；及(iv)公共區域租賃服務及其他增值服務的預期需求。為評估建議年度上限的公平性及合理性，吾等已開展以下工作：

(i) 現有合約

吾等已審閱 貴集團與第一資產集團截至本函件日期所訂立現有物業管理合約的完整清單及明細。就此，吾等已進一步隨機選取並獲取截至2025年12月31日止三個年度各年的兩份樣本穿行文件(即已簽署委任函)。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) 估計合約

吾等已審閱第一資產集團已確定委任 貴集團作為截至2025年12月31日止三個年度物業經理的估計物業管理合約的完整清單及明細。就此，吾等已進一步隨機選取並獲取截至2025年12月31日止三個年度各年的兩份樣本穿行文件(即草擬委聘函及/或項目團隊間的內部通訊)。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) 預期合約及基於業務計劃的需求

吾等已審閱 貴集團基於其截至2025年12月31日止三個年度業務計劃預期與第一資產集團訂立的物業管理合約的完整清單及明細。就此，吾等已與管理層進一步討論預期合約及需求的基礎，並審閱與第一資產集團預期交易金額的計算。在釐定該清單時，管理層已考慮上文所述的教育行業國家政策的變動和COVID-19疫情的爆發，以及結合上文「4.3建議上限」一段所述，第一資產集團開發的項目為幼兒園及輔導中心，亦考慮了該等狀況可能如何影響 貴集團來自第一資產集團的潛在在管總建築面積。吾等認為，建議上限的減少公平反映了國家政策對教育行業的影響以及源自COVID-19疫情爆發的不確定性，因此預期合約及需求基礎屬合理。

經考慮上述因素及理由，結合截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的過往交易及使用率趨勢，吾等認為，有關第一資

產新總物業管理協議項下擬進行交易之建議上限屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 當代投資新總物業管理協議

5.1 主要條款

根據當代投資新總物業管理協議，貴集團成員公司應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。付款條款方面，服務費通常應每半年提前支付。服務費應以人民幣結算。有關第一資產新總物業管理協議條款的詳情，請參閱通函「董事會函件—新總物業管理協議—4.當代投資新總物業管理協議」一段。

5.2 定價政策

貴集團成員公司將不時按需求，於當代投資新總物業管理協議期限內，與當代投資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。吾等了解到，貴集團就當代投資新總物業管理協議採取以下定價政策：

- (a) 貴集團成員公司與當代投資集團成員公司之間根據當代投資新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) 當代投資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(由中國中央政府直屬的省、自治區、直轄市人民政府的價格主管部門會同房地產行政主管部門確定)、該等物業的性質、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；(ii)能源運維服務的費用將由預測需求並計及預期成本及政府指導價格釐定(供熱價格

一般由政府主導或者原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或者經授權的市、縣政府價格主管部門根據《城市供熱價格控制暫行辦法》制定，同時考慮當地能源單位指導價格，而中央供冷的價格應由雙方根據能源站運維成本和相關稅費確定)；(iii)停車場管理服務將按每月固定價格報價，數額將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(公共區域租賃服務的價格應按照維修、保養(包括材料成本)、保險、水電及人工成本，並參考附近地區提供類似服務的價格釐定)。管理費應以公平合理的方式釐定，而貴集團向當代投資集團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，符合政府指導價(如適用)，且不得遜於貴集團向獨立第三方提供的同類物業管理服務的條款及條件。

因此，吾等已審閱及比較有關(i) 貴集團與當代投資集團；及(ii) 貴集團與獨立第三方訂立的物業管理服務協議的主要條款(包括付款條款及定價政策)。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「董事會函件—新總物業管理協議—4.當代投資新總物業管理協議」一段所述的定價政策，並與管理層討論及審閱貴集團與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的協議中注意到，與當代投資集團的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，吾等認為根據當代投資新總物業管理協議項下擬進行交易將按一般商業條款訂立且屬公平合理。就此，吾等亦獲得貴集團與當代投資集團於截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的完整交易清單。吾等已隨機選取並審閱截至2021年12月31日止兩個年度各年當代投資集團與獨立第三方所訂立的貴集團物業管理服務的六份樣本穿行文件(包括已簽署的委任函及/或付款記錄)。吾等注意到，貴集團與當代投資集團已訂立截至2022年9月

30日止九個月的物業管理協議。因此，吾等已取得並審閱該物業管理協議。考慮到該等樣本是從截至2021年12月31日止兩個年度各年的完整交易清單中隨機選取且所有樣本均為截至2022年9月30日止九個月選取，吾等認為上述樣本穿行文件為公平及具代表性樣本文件。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9月30日止九個月，當代投資新總物業管理協議項下的主要條款(包括付款條款及定價政策)一直得到遵守。

經考慮上述情況，吾等認為當代投資新總物業管理協議項下物業管理服務的條款(包括定價政策及機制)按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

5.3 建議上限

審閱現有年度上限及過往交易金額

下表載列截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的當代投資現有總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		截至2022年
	2020年 (人民幣百萬元)	2021年 (人民幣百萬元)	9月30日 止九個月 (人民幣百萬元)
現有年度上限	20.0	23.0	26.0
過往交易金額	12.9 (附註1)	7.2 (附註2)	1.0
使用率	64.5%	31.3%	3.8%

附註：

- 其中人民幣11.5百萬元支付予第一資產集團成員公司
- 其中人民幣6.8百萬元支付予第一資產集團成員公司

貴集團使用當代投資現有總物業管理協議項下截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的現有年度上限分別約64.5%、31.3%及3.8%。自當代投資集團於2021年10月25日重組後，第一

資產集團不再為當代投資集團的一部分。約89.1%及100%的交易金額根據當代投資現有總物業管理協議分別於截至2021年12月31日止兩個年度支付予第一資產集團成員公司。誠如管理層所解釋，截至2022年9月30日止九個月現有年度上限基本尚未使用，主要由於(i)當代投資重組，導致與第一資產集團的交易金額不再分類於當代投資現有物業管理協議項下；及(ii)COVID-19疫情爆發對業務的持續不利影響。綜上所述，貴集團根據當代投資現有總物業管理協議的在管總建築面積低於預期。鑒於以上所述，管理層因此建議降低截至2025年12月31日止三個年度的年度上限，如下文所進一步詳述。

建議上限

誠如通函「董事會函件—新總物業管理協議—4.當代投資新總物業管理協議」一段所述，當代投資新總物業管理協議於截至2025年12月31日止三個年度的建議上限為人民幣2.0百萬元。

當代投資新總物業管理協議項下擬進行交易於截至2025年12月31日止三個年度的建議上限已基於以下各項釐定：(i) 貴集團為當代投資集團管理的現有總建築面積以及已訂立物業管理服務合約項下現有每月管理費；(ii)當代投資集團基於其業務計劃及經計及中國房地產市場的總體下行而將委聘 貴集團管理的物業的預期總建築面積；及(iii)公共區域租賃服務及其他增值服務的預期需求。為評估建議年度上限的公平性及合理性，吾等已開展以下工作：

(i) 現有合約

吾等注意到 貴集團與當代投資集團已訂立合約，將於2025年12月31日止三個年度生效。就此，吾等已取得該合約，並且注意到合約所載管理費符合用於估計建議上限的數字。

(ii) 預期合約及需求

吾等已審閱 貴集團基於其截至2025年12月31日止三個年度業務計劃預期與當代投資集團訂立的物業管理合約的完整清單及明細。就此，

吾等已與管理層進一步討論預期合約及需求的基礎，並審閱與當代投資集團預期交易金額的計算。在釐定該清單時，管理層已考慮當代投資重組後以及COVID-19疫情爆發持續的影響。吾等認為，建議上限的減少公平反映了上述影響，因此預期合約及需求基礎屬合理。

經考慮上述因素及理由，結合截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年9月30日止九個月的過往交易及使用率趨勢，吾等認為，有關當代投資新總物業管理協議項下擬進行交易之建議上限屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。

6. 內部控制措施

貴公司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新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，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；

獨立財務顧問函件

- (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新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，並將定價條款與向獨立第三方提供或自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自獨立第三方獲得或向其提供者；
- (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新總物業管理協議條款進行，以及(ii)監督新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) 倘預期新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)。

吾等已檢討內部控制程序並與管理層討論。如上所述，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9月30日止九個月與關連人士所訂立的物業管理服務的樣本穿行文件。吾等從樣本穿行文件注意到，定價條款屬公平合理，符合一般商業條款，且條款不遜於提供給或從獨立第三方獲得的條款。因此，吾等認為， 貴集團內部控制措施整體已得到遵守。

此外，吾等注意到， 貴公司的外部核數師將每年審閱新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新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。吾等注意到2021年中報的披露符合吾等之審閱及吾等從管理層了解的情況。

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

7. 近期發展

向當代置業集團及極地控股集團提供的付款期限

誠如管理層所告知，貴公司通常一般向其客戶提供最多六個月的付款期限。其中包括向當代置業集團及極地控股集團等關連人士提供此類付款期限，及向其他獨立第三方提供類似期限。近期，鑑於圍繞宏觀經濟及房地產行業環境等不確定因素的不利影響，貴公司一直向包括當代置業集團、極地控股集團及其他獨立第三方在內的客戶提供最多兩年的付款期限延期。根據吾等與管理層的討論，有關延期乃根據口頭商業談判並考慮客戶的付款記錄及與貴集團的業務關係期限等因素後逐案批准。誠如管理層所告知，付款期限將會在整體市場好轉時予以調整並縮短。

此外，管理層告知，向其客戶授出付款期限延期不會嚴重損害其股東利益，因為與物業開發商訂立個別協議以就在建樓宇提供初步物業服務將使貴集團獲得長期商業機會及收入。這是因為隨著繼續向物業開發商提供該等初步服務，貴集團將最有可能繼續獲委聘於相關物業投入使用後提供物業管理服務。屆時，貴集團將能夠從購買物業單位的個人業主收取管理費。貴集團在管總建築面積亦將增加，從而使貴集團能夠擴大其在中國物業管理服務行業的市場份額。

考慮到上述中長期利益，吾等與管理層一致認為，授予當代置業集團及極地控股集團(按逐項基準同樣適用於獨立第三方客戶)的上述付款期限乃屬實際之方法，且在當前的物業管理行業環境下可以接受。吾等因此認為，在有關情況下，付款期限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合貴公司股東的整體利益。

結算應收賬款

吾等從管理層獲悉，來自當代置業集團及極地控股集團的應收賬款曾延期結算。根據吾等與管理層進行的討論，該延期主要由於當代置業集團及極地控股集團的業務所致，該等業務自2021年起受到宏觀經濟及房地產行業內不確定因素的影響。該等不利影響通常波及 貴集團的獨立第三方客戶，其中許多客戶亦延遲向 貴集團付款。吾等已與管理層討論，並已獲得及審閱證明文件(即就結算應收款項與當代置業集團及極地控股集團以及獨立第三方的通訊資料)。吾等從該等證明文件中注意到，延期結算應收賬款的情況確實發生過，獨立第三方的情況亦是如此。尤其是，吾等從 貴公司獲悉，其目前預期不會經歷當代置業集團超過一年的應收款項的重大可收回問題，乃鑒於以下情況：

- (i) 貴公司與當代置業訂立各個別協議前，已制定風險管理程序，以保障 貴集團及其股東的利益。進一步詳情，請參閱通函「董事會函件—內部監控及風險管理程序」一段；
- (ii) 貴公司與當代置業建立了成熟的業務關係。於2021年前，當代置業結算當代置業應收賬款方面擁有良好的往績記錄；
- (iii) 貴公司一直密切關注並與當代置業進行溝通以收回款項，並認為不會有重大的可回收性問題；
- (iv) 根據當代置業新總物業管理協議為在建樓宇提供初步物業服務代表 貴集團日後的長期商業機會。
- (v) 當代置業新總物業管理協議的年度上限已大幅調減，其中包含 貴集團的風險狀況。未來任何年度上限的修訂均須遵守上市規則的批准規定。因此，股東利益將不會受到影響。

進一步詳情，請參閱通函「董事會函件—董事意見」一段。

同樣， 貴集團已持續與極地控股集團溝通，以期加速回收應收賬款。有關加速流程的進一步詳情，請參閱通函「董事會函件—有關訂約方的資料」一段。

獨立財務顧問函件

考慮到上文所述，管理層相信及吾等同意，訂立新總物業管理協議符合 貴公司及股東的利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)新總物業管理協議項下擬進行交易之條款及條件按一般商業條款訂立且屬公平合理；(ii)新總物業管理協議項下的建議上限已公平合理地達致；及(iii)新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，吾等推薦獨立股東且獨立董事委員會向獨立股東建議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

2022年12月30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(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，彼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。

1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則而刊載的資料，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，本通函所載資料於所有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%
	於受控制法團的權益 ⁽²⁾	170,777,250	17.08%
劉培慶	實益擁有人	310,000	0.03%
	於受控制法團的權益 ⁽³⁾	10,988,750	1.10%
龍晗	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劉培慶管理有限公司(一間於2019年12月17日在英屬維京群島註冊成立的英屬維京群島商業有限公司)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龙哈管理的名義登記。因此，龍哈先生被視為於龙哈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) 所述所有權益均為好倉。

(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，或記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及淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁰⁾	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%
Vistra Trust (Hong Kong) Limited ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	受託人	264,000,000	26.40%
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%
黃濤 ⁽⁹⁾	可影響受託人如何行使其酌情權的酌情信託成立人	158,400,000	15.84%
鉅願有限公司 ⁽⁹⁾	實益擁有人	158,400,000	15.84%
Joy Deep Limited ⁽⁹⁾	實益擁有人	158,400,000	15.84%
黃世熒 ⁽⁸⁾	可影響受託人如何行使其酌情權的酌情信託成立人	105,600,000	10.56%
景至有限公司 ⁽⁸⁾	實益擁有人	105,600,000	10.56%
Joy Riding Limited ⁽⁸⁾	實益擁有人	105,600,000	10.56%
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%

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁰⁾	概約股權百分比 ⁽¹⁾
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%
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%

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) 景至有限公司(「景至」)于 105,600,000 股股份持有權益。景至由樂行有限公司擁有 99% 及悠光有限公司擁有 1%。樂行有限公司由 Leading Trend Family Trust 持有，Leading Trend Family Trust 的創始人及財產授予人為黃世熒先生。Vistra Trust (Hong Kong) Limited 為 Leading Trend Family Trust 的受託人，而黃世熒先生及其家族成員均為 Leading Trend Family Trust 的受益人。因此，Vistra Trust (Hong Kong) Limited、Joy Riding Limited 及黃世熒先生各自被視為於景至持有的 105,600,000 股股份擁有權益。
- (9) 鉑願有限公司(「鉑願」)于 158,400,000 股股份持有權益。鉑願由悅深有限公司擁有 99% 及至雅有限公司擁有 1%。悅深有限公司由 Sparkle Fortune Family Trust 持有，Sparkle Fortune Family Trust 的創始人及財產授予人為黃濤先生。Vistra Trust (Hong Kong) Limited 為 Sparkle Fortune Family Trust 的受託人，而黃濤先生及其家族成員均為 Sparkle Fortune Family Trust 的受益人。因此，Vistra Trust (Hong Kong) Limited、Joy Deep Limited 及黃濤先生各自被視為於鉑願持有的 158,400,000 股股份擁有權益。
- (10) 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

茲提述本公司與2022年4月28日刊發的2021年年報。本公司的重大關聯方交易披露於綜合財務狀況表附註30，而本公司的關連交易披露於「關連交易」一節。

茲另提述本公司日期分別為2022年6月28日及2022年8月11日的公告及通函。於2022年6月28日，本公司訂立(1)第一資產現有總維保服務協議；(2)第一資產現有總物業管理協議；(3)與第一資產訂立的日期為2022年6月28日的總租賃協議；及(4)與第一資產訂立的日期為2022年6月28日的總軟件及服務協議。上述協議將於2022年12月31日屆滿。

除根據上市規則披露的交易外，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、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、安排或合約。

於最後實際可行日期，並無董事自2021年12月31日(即本集團最近刊載的經審核財務報表的編製日期)以來，在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或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. 專家資格及同意書

浩德融資有限公司已就本通函的刊發給予書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義收錄其日期為2022年12月30日的意見函件，以供納入本通函，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	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第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(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)以來直至最後實際可行日期(包括該日)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) 新總物業管理協議；
- (b) 日期為2022年12月30日的獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第33至34頁；
- (c) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段所述獨立財務顧問的同意書；
- (d) 日期為2022年12月30日的獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第35至64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2023年1月19日(星期四)上午十時正假座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**一般及無條件批准、確認及追認本公司與當代置業(中國)有限公司於2022年11月17日訂立的總物業管理協議項下擬進行的持續關連交易及相關建議年度上限，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。」
2. 「**動議**一般及無條件批准、確認及追認本公司與極地控股有限公司於2022年11月17日訂立的總物業管理協議項下擬進行的持續關連交易及相關建議年度上限，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。」
3. 「**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11月17日訂立的總物業管理協議項下擬進行的持續關連交易及相關建議年度上限，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。」

股東特別大會通告

4. 「動議一般及無條件批准、確認及追認本公司與當代投資集團有限公司於2022年11月17日訂立的總物業管理協議項下擬進行的持續關連交易及相關建議年度上限，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
第一服務控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2022年12月30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2023年1月16日(星期一)至2023年1月19日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，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2023年1月13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進行登記，地址為香港夏慤道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。
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2023年1月17日(星期二)上午十時正前)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、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。