

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

First Service Holding Limited

第一服务控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2107)

關連交易

抵銷未償應收款項

抵銷協議

董事會宣佈，於2023年12月4日，第一摩碼工程(本公司間接非全資附屬公司)與安徽當代置業訂立抵銷協議，據此，第一摩碼工程同意通過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應收款項，總計人民幣3,466,833.82元。

上市規則的涵義

安徽當代置業為當代置業的非全資附屬公司，而當代置業由本公司主要股東張雷先生最終擁有65.96%。因此，當代置業的附屬公司安徽當代置業為張雷先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.76(1)(c)條，由於抵銷協議A及抵銷協議B各自於上市規則第14.07條項下的所有適用百分比率均低於5%，且相關代價低於3,000,000港元，因此訂立抵銷協議A及抵銷協議B各自獨立構成本公司的全面獲豁免關連交易。

然而，當抵銷協議A與抵銷協議B合計時，總代價超過3,000,000港元，而上市規則第14.07條項下的所有適用百分比率均低於5%。因此，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，抵銷協議A及抵銷協議B(按合併基準)項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

抵銷協議

董事會宣佈，於2023年12月4日，第一摩碼工程(本公司間接非全資附屬公司)與安徽當代置業訂立抵銷協議，主要條款載列於下文。

抵銷協議日期

2023年12月4日

訂約方

- (1) 第一摩碼工程
- (2) 安徽當代置業

主體事項

根據抵銷協議A，第一摩碼工程同意通過安徽當代置業以購買價人民幣1,619,338元向第一摩碼工程轉讓物業A的方式，結清安徽當代置業結欠的未償應收款項A，總計人民幣1,619,338元。

根據抵銷協議B，第一摩碼工程同意通過安徽當代置業以購買價人民幣1,847,495.82元向第一摩碼工程轉讓物業B的方式，結清安徽當代置業結欠的未償應收款項B，總計人民幣1,847,495.82元。

未償應收款項

未償應收款項A總額為人民幣1,619,338元，指安徽當代置業根據安徽當代置業與第一摩碼工程訂立的三份建築合約應付第一摩碼工程的未償款項。

未償應收款項B總額為人民幣1,847,495.82元，指安徽當代置業根據安徽當代置業與第一摩碼工程訂立的四份建築合約應付第一摩碼工程的未償款項。

該等物業

物業A及物業B各包括兩個住宅公寓，位於中國合肥鳳曦府，該等物業由當代置業開發。物業A及物業B的總建築面積分別為88.18平方米及113.96平方米。物業A及物業B將由安徽當代置業空置交吉。該等物業的總賬面淨值為人民幣3,466,833.82元。

該等物業的購買價乃經公平磋商後，並參考鄰近地區住宅物業的現行市價及發展商就同一公寓向其他獨立第三方提供的現行市價釐定。

由於物業A及物業B均由當代置業所開發，故無法得知原收購成本。

抵銷協議項下的未償應收款項將於以下事項落實後予以抵銷：簽署相關抵銷協議並完成將相關物業的法定業權轉讓予第一摩碼工程的相關程序。預計將相關物業的法定業權轉讓予第一摩碼工程的相關程序將於抵銷協議生效後2個月內完成。

抵銷協議項下交易的財務影響

於根據抵銷協議完成該等物業轉讓後，所有該等物業將於完成日期確認為投資物業，並以公允價值計量，其影響反映於本公司未來損益。估計本集團將就抵銷協議項下擬進行的交易產生成本約人民幣0.14百萬元，包括契稅、收購該等物業的印花稅及專業費用。

除上文所披露者外，董事會認為抵銷協議項下擬進行的交易不會對本集團的(a)財務狀況及盈利，及(b)業務及營運造成重大不利影響。

訂立抵銷協議的理由及裨益

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，應收款項出現延期結算，據本集團了解，這主要是由於宏觀經濟環境、房地產行業環境和COVID-19疫情等多種因素的不利影響。截至2023年6月30日，應收當代置業及其附屬公司的未償款項總額為人民幣137.8百萬元，其中未償應收款項總額為人民幣3,466,833.82元，乃來自本集團過往向安徽當代置業提供的能源機房、空調等系統安裝服務。經本集團與當代置業持續溝通跟進，並探討收回未償還應收款項的不同措施後，雙方同意將該等物業轉讓予本集團，以悉數清償應收安徽當代置業的未償應收款項。本集團擬持有該等物業，用作投資。本集團正探索其他方案以收回應收當代置業及其附屬公司的未償應收款項餘額。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，抵銷協議項下的交易乃按一般商業條款進行，其項下條款屬公平合理，儘管抵銷協議項下的交易並非在本集團的日常及一般業務過程中進行，但符合本集團及股東的整體利益。

董事會主席、非執行董事兼本公司控股股東張鵬先生亦於當代置業(安徽當代置業的控股公司)的股份中擁有權益。因此，張鵬先生被視為於抵銷協議中擁有權益，並已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於抵銷協議中擁有任何重大權益，且須就批准抵銷協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

第一摩碼工程

第一摩碼工程為一間於中國成立的有限公司，主要從事工程安裝、技術諮詢、節能及相關服務。第一摩碼工程為本公司的非全資附屬公司，並由本公司、當代置業的兩間附屬公司、張鵬先生(董事會主席兼非執行董事)、張雷先生(本公司主要股東)、賈岩先生(過去12個月的董事)間接分別擁有

約72.12%、8.13%、3.76%、3.76%及3.49%權益，以及由26名其他個人股東間接擁有部分權益，彼等均為獨立第三方，並於第一摩碼工程持有不超過2%的股權。

本公司及本集團

本公司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。本集團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。

安徽當代置業

安徽當代置業為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業開發及銷售。安徽當代置業由當代置業的一間全資附屬公司擁有51%權益及由藍綠相間置業(北京)有限公司擁有49%權益。藍綠相間置業(北京)有限公司為一間於中國成立的公司，並由曹純慧女士及李旭軍先生(均為獨立第三方)間接擁有，持有相同股份。

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(股份代號：1107)。其由(i)本公司主要股東張雷先生間接擁有65.96%及(ii)非執行董事、董事會主席及本公司主要股東張鵬先生間接擁有0.68%。此外，張鵬先生為當代置業的董事會主席、總裁及執行董事。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。

上市規則的涵義

安徽當代置業為當代置業的非全資附屬公司，而當代置業由本公司主要股東張雷先生最終擁有65.96%。因此，當代置業的附屬公司安徽當代置業為張雷先生的聯繫人及本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.76(1)(c)條，由於抵銷協議A及抵銷協議B各自於上市規則第14.07條項下的所有適用百分比率均低於5%，且相關代價低於3,000,000港元，因此訂立抵銷協議A及抵銷協議B各自獨立構成本公司的全面獲豁免關連交易。

然而，當抵銷協議A與抵銷協議B合計時，總代價超過3,000,000港元，而上市規則第14.07條項下的所有適用百分比率均低於5%。因此，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，抵銷協議A及抵銷協議B(按合併基準)項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

「安徽當代置業」	指	安徽當代萬國府置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為當代置業之非全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一摩碼工程」	指	第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司
「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

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，不屬於本公司關連人士的人士或公司及彼等各自最終實益擁有人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「當代置業」	指	當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)，一間於2006年6月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，並由張雷先生擁有65.96%
「未償應收款項A」	指	安徽當代置業尚未支付及應付予第一摩碼工程的款項人民幣1,619,338元
「未償應收款項B」	指	安徽當代置業尚未支付及應付予第一摩碼工程的款項人民幣1,847,495.82元
「未償應收款項」	指	未償應收款項A和未償應收款項B的統稱
「中國」	指	中華人民共和國
「物業A」	指	將根據抵銷協議A所載條款轉讓予第一摩碼工程的物業，有關詳情載於本公告「抵銷協議－該等物業」一節
「物業B」	指	將根據抵銷協議B所載條款轉讓予第一摩碼工程的物業，有關詳情載於本公告「抵銷協議－該等物業」一節
「該等物業」	指	物業A和物業B的統稱

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「抵銷協議A」	指	第一摩碼工程與安徽當代置業訂立日期為2023年12月4日的抵銷協議，內容有關以轉讓物業A的方式抵銷未償應收款項A
「抵銷協議B」	指	第一摩碼工程與安徽當代置業訂立日期為2023年12月4日的抵銷協議，內容有關以轉讓物業B的方式抵銷未償應收款項B
「抵銷協議」	指	抵銷協議A及抵銷協議B的統稱
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
 第一服务控股有限公司
 董事長
 張鵬

香港，2023年12月4日

於本公告日期，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。