

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**

#### **向目標合夥企業注資**

##### **投資協議**

於2024年12月23日，本公司的間接全資附屬公司第一物業與北京騰雲訂立投資協議，據此，第一物業同意向北京騰雲注資，以令北京騰雲能夠向目標合夥企業作出相應投資。

##### **上市規則的涵義**

北京騰雲由主要股東黃濤先生最終擁有35.93%權益，黃濤先生間接持有本公司全部已發行股本約12.53%。因此，黃濤先生的聯繫人北京騰雲為本公司的關連人士，而投資協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於投資協議項下擬進行注資的適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但均低於5%，故該交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，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。

## 緒言

於2024年12月23日，本公司的間接全資附屬公司第一物業與北京騰雲訂立投資協議，據此，第一物業同意向北京騰雲注資，以令北京騰雲能夠向目標合夥企業作出相應投資。

## 投資協議

投資協議的主要條款如下：

- 日期：2024年12月23日
- 訂約方：(i) 第一物業；及  
(ii) 北京騰雲。
- 注資：根據投資協議：
- (i) 第一物業同意向北京騰雲注資最多人民幣16.5百萬元，而北京騰雲承諾向目標合夥企業投資金額人民幣45.0百萬元；
  - (ii) 注資將由第一物業轉入北京騰雲的銀行賬戶，而北京騰雲須向目標合夥企業作出相應投資；及
  - (iii) 儘管北京騰雲對目標合夥企業的投資將以北京騰雲的名義登記，但第一物業及北京騰雲均認可及確認注資的實益擁有權將歸屬於第一物業。
- 付款條款：第一物業須向規管目標合夥企業的相關合夥協議的指定賬戶一次性付款人民幣16.5百萬元作為注資金額。
- 注資的擬定用途：注資將完全用於向目標合夥企業投資，以收購目標資產。

- 其他主要條款
- (i) 第一物業的投資回報及潛在虧損完全與目標資產的投資業績掛鉤，不會與北京騰雲自有資金或其他項目投資混合。
  - (ii) 第一物業將按其透過北京騰雲對目標合夥企業的間接出資比例享有盈利及承擔虧損。
  - (iii) 項目公司將通過出租和出售目標資產產生收入。雙方均有權按其出資比例獲得投資回報。北京騰雲應於獲得目標資產任何投資回報或本金起三日內通知第一物業。雙方應在十日內完成評估，並經扣除適用稅項及費用後，繼續分派投資回報。
- 違反協議
- 倘北京騰雲未能及時向第一物業分派投資回報，第一物業有權要求北京騰雲支付一筆自欠付日期起計每日0.03%的罰金。

## 注資

注資乃第一物業與北京騰雲參考北京第二中級人民法院於2023年10月委任獨立物業估值師進行估值所示目標資產於2023年8月30日的賬面值人民幣363,420,621元經公平磋商後釐定。

注資乃專門指定用於透過投資目標合夥企業收購目標資產。

注資將以本集團內部資源支付。

由於目標資產受司法拍賣限制，故無法獲得目標資產於截至2022年及2023年12月31日止兩個財政年度的租金收入淨額。

## 有關項目公司及目標合夥企業的資料

於本公告日期，目標合夥企業透過其持有項目公司99.99%的權益成為目標資產的最終實益擁有人，而項目公司則持有目標資產。

由於目標合夥企業於2024年10月18日成立，於本公告日期並無錄得淨利潤。

## 訂立投資協議的理由及裨益

訂立投資協議令本集團得以加強及擴大本公司於房地產行業的投資組合，以獲取潛在投資收益。董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管投資協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，惟其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於投資協議項下擬進行的交易中擁有重大權益或須就批准投資協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。然而，為彰顯良好的企業管治常規，非執行董事王子鳴先生自願就相關董事會決議案放棄投票，因為自2020年8月起，彼一直擔任世紀金源投資集團有限公司(一家總部位於中國北京市的資產管理公司，於本公告日期由黃濤先生及黃世熒先生分別擁有60%及40%權益)的投資經理。

## 投資協議訂約方的資料

### 第一物業及本公司

第一物業為本公司的間接全資附屬公司及一間主要於中國從事提供物業管理服務的公司。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。

## 北京騰雲

北京騰雲主要於中國從事提供管理諮詢、企業管理諮詢服務。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，北京騰雲的最終實益擁有人為黃濤先生。

## 目標合夥企業

目標合夥企業為一間根據中國法律成立的有限合夥企業，由其普通合夥人北京和懋及北京融凱德投資管理有限公司(「北京融凱德」)進行管理。北京和懋由張江明先生最終擁有75%權益，而北京融凱德由中國中信金融資產管理股份有限公司(「中國中信」)最終擁有。中國中信為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2799)。目標合夥企業由以下其有限合夥人分別擁有66.4%、16.8%及16.8%權益：(i)華融融德資產管理有限公司，由中國中信最終擁有，(ii)錦燁(北京)控股有限公司，由徐清春先生最終擁有90%權益，及(iii)北京騰雲。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，普通合夥人北京和懋及北京融凱德的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則的涵義

北京騰雲由主要股東黃濤先生最終擁有35.93%權益，黃濤先生間接持有本公司全部已發行股本約12.53%。因此，黃濤先生的聯繫人北京騰雲為本公司的關連人士，而投資協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於投資協議項下擬進行注資的適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但均低於5%，故該交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，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。

## 釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京騰雲」	指	北京騰雲世紀企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，一間於2022年8月26日根據中國法律成立的有限合夥企業
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	根據投資協議的條款及條件透過北京騰雲向目標合夥企業注資
「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
「董事」	指	本公司董事
「第一物業」	指	第一物業服務(北京)有限公司，一間根據中國法律於1999年12月6日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「獨立股東」	指	除黃濤先生、其聯繫人及一致行動人士以外的股東
「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

「投資協議」	指	第一物業與北京騰雲所訂立日期為2024年12月23日的投資協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京灝晟企業管理諮詢有限公司，一間於2024年10月22日根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由目標合夥企業擁有99.99%權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「目標資產」	指	中國北京市東城區香河園大街1號北區3、6、7、8及12號樓共42個房產單位，總建築面積12,302.41平方米
「目標合夥企業」	指	蕪湖德致信項目投資合夥企業(有限合夥)，一間根據中國法律成立的有限合夥企業
「%」	指	百分比

承董事會命  
第一服務控股有限公司  
董事長  
張鵬

香港，2024年12月23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、龍哈先生及王子鳴先生；以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生。