

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

該等抵銷協議

董事會宣佈，於2024年12月23日，本集團與當代置業集團訂立該等抵銷協議，據此，本集團成員公司同意主要以轉讓該等物業的方式結清當代置業集團成員公司欠其的未償應收款項。

上市規則的涵義

當代置業最終由本公司主要股東張雷先生擁有65.96%權益。因此，當代置業集團成員公司為張雷先生的聯繫人及本公司的關連人士，而該等抵銷協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14.07條，抵銷協議A的所有適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，抵銷協議A須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括取得獨立財務顧問的意見)及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.76(1)(a)條，由於抵銷協議C及抵銷協議E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0.1%，因此訂立抵銷協議C及抵銷協議E各自按獨立基準構成本公司的全面獲豁免關連交易。

根據上市規則第14A.76(1)(c)條，由於抵銷協議B及抵銷協議D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B及抵銷協議D各自按獨立基準構成本公司的全面獲豁免關連交易。

然而，根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易均於12個月期間內訂立或有其他關連，則該等交易將予以合計並視作一項交易。當抵銷協議A、抵銷協議B、抵銷協議C、抵銷協議D及抵銷協議E合計時，上市規則第14.07條項下的所有適用百分比率超過0.1%但均低於5%。

因此，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該等抵銷協議（按單獨及合計基準）須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括取得獨立財務顧問意見）及獨立股東批准規定。

該等抵銷協議

董事會宣佈，於2024年12月23日，本集團與當代置業集團訂立該等抵銷協議，據此，本集團成員公司同意主要以轉讓該等物業的方式結清當代置業集團成員公司欠其的未償應收款項。該等抵銷協議的主要條款載列如下。

1. 抵銷協議A

- 日期 : 2024年12月23日
- 訂約方 : (1) 湖南第一物業；
(2) 當代置業(湖南)；
(3) 湖南當代綠建；
(4) 湖南當代摩碼；
(5) 湖南原綠置業；及

(6) 長沙鵬躍。

- 主體事項 : 湖南第一物業同意通過將物業A由湖南當代綠建及長沙鵬躍按購買價人民幣5,320,027.82元轉讓予湖南第一物業的方式清償當代置業(湖南)、湖南當代綠建、湖南當代摩碼、湖南原綠置業及長沙鵬躍欠其的未償應收款項A合共人民幣5,320,027.82元。
- 未償應收款項 : 未償應收款項A總額為人民幣5,320,027.82元，為根據湖南第一物業與當代置業(湖南)、湖南當代綠建、湖南當代摩碼、湖南原綠置業及長沙鵬躍各自單獨訂立的物業管理服務協議，當代置業(湖南)(人民幣882,444.62元)、湖南當代綠建(人民幣961,627.48元)、湖南當代摩碼(人民幣2,156,677.38元)、湖南原綠置業(人民幣192,994.70元)及長沙鵬躍(人民幣1,126,283.64元)尚未清償及應付予湖南第一物業的款項總額。
- 按等額基準重組未償應收款項A後，尚未清償的總額人民幣5,320,027.82元應由湖南當代綠建(人民幣2,037,066.80元)及長沙鵬躍(人民幣3,282,961.02元)付予湖南第一物業。
- 物業 : 物業A包括49個及62個地下停車位，分別位於中國長沙市嶽麓區及長沙市芙蓉區。

物業A將交吉予湖南第一物業。物業A的賬面總淨值為人民幣5,320,027.82元。

代價：物業A的購買價乃經公平磋商並參考鄰近地區停車位物業的現行市價及發展商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後釐定。

由於物業A均由當代置業開發，故無法獲得物業A的原始收購成本。

2. 抵銷協議B

日期：2024年12月23日

訂約方：(1) 第一物業湖北(東西湖)；及
(2) 湖北正天。

主體事項：第一物業湖北(東西湖)同意通過將物業B由湖北正天按購買價人民幣1,920,000.00元轉讓予第一物業湖北(東西湖)的方式清償湖北正天欠其的部分未償應收款項B合共人民幣1,941,162.27元，餘下款項留作應收款項。

未償應收款項：未償應收款項B總額為人民幣1,941,162.27元，為根據第一物業湖北(東西湖)與湖北正天訂立的物業管理服務協議，湖北正天尚未清償及應付予第一物業湖北(東西湖)的款項。

物業：物業B包括位於中國湖北省孝南區的64個停車位。

物業B將交吉予第一物業湖北(東西湖)。物業B的賬面總淨值為人民幣1,920,000.00元。

代價 : 物業B的購買價乃經公平磋商並參考鄰近地區停車位物業的現行市價及發展商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後釐定。

由於物業B均由當代置業開發，故無法獲得物業B的原始收購成本。

3. 抵銷協議C

日期 : 2024年12月23日

訂約方 : (1) 江西第一物業(九江); 及
(2) 九江當代。

主體事項 : 江西第一物業(九江)同意通過(i)將物業C由九江當代按購買價人民幣133,468.80元轉讓予江西第一物業(九江)，及(ii)獲授位於中國九江市潯陽區的一間店舖的兩年使用權以應收租金抵銷餘下應收款項人民幣24,000.00元的方式，清償九江當代欠其的未償應收款項C合共人民幣157,469.00元。

未償應收款項 : 未償應收款項C總額為人民幣157,469.00元，為根據江西第一物業(九江)與九江當代訂立的物業管理服務協議，九江當代尚未清償及應付予江西第一物業(九江)的款項。

物業 : 物業C包括位於中國九江市潯陽區的6個停車位。

物業C將交吉予江西第一物業(九江)。物業C的賬面總淨值為人民幣133,468.80元。

代價 : 物業C的購買價乃經公平磋商並參考鄰近地區停車位物業的現行市價及發展商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後釐定。

由於物業C均由當代置業開發，故無法獲得物業C的原始收購成本。

4. 抵銷協議D

日期 : 2024年12月23日

訂約方 : (1) 第一物業(孝感)；及
(2) 湖北正天。

主體事項 : 第一物業(孝感)同意通過將物業D由湖北正天按購買價人民幣1,455,664.58元轉讓予第一物業(孝感)的方式清償湖北正天欠其的未償應收款項D合共人民幣1,455,664.58元。

未償應收款項 : 未償應收款項D總額為人民幣1,455,664.58元，為根據第一物業(孝感)與湖北正天訂立的物業管理服務協議，湖北正天尚未清償及應付予第一物業(孝感)的款項。

物業 : 物業D包括位於中國孝感市孝南區的58個停車位。

物業D將交吉予第一物業(孝感)。物業D的賬面總淨值為人民幣1,455,664.58元。

代價 : 物業D的購買價乃經公平磋商並參考鄰近地區停車位物業的現行市價及發展商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後釐定。

由於物業D均由當代置業開發，故無法獲得物業D的原始收購成本。

5. 抵銷協議E

日期 : 2024年12月23日

訂約方 : (1) 武漢聚綠；及
(2) 潛江滿庭春。

主體事項 : 武漢聚綠同意通過(i)將物業E由潛江滿庭春按購買價人民幣80,000.00元轉讓予武漢聚綠，(ii)現金付款人民幣60,000.00元，及(iii)餘下款項留作應收款項的方式，清償潛江滿庭春欠其的部分未償應收款項E合共人民幣182,300.00元。

未償應收款項 : 未償應收款項E總額為人民幣182,300.00元，為根據武漢聚綠與潛江滿庭春訂立的物業管理服務協議，潛江滿庭春尚未清償及應付予武漢聚綠的款項。

物業：物業E包括位於中國潛江市泰豐街道辦事處的2個停車位。

物業E將交吉予武漢聚綠。物業E的賬面總淨值為人民幣80,000.00元。

代價：物業E的購買價乃經公平磋商並參考鄰近地區停車位物業的現行市價及發展商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後釐定。

由於物業E均由當代置業開發，故無法獲得物業E的原始收購成本。

該等抵銷協議項下擬進行交易的財務影響

於根據該等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。估計本集團將就該等抵銷協議項下擬進行的交易產生成本約人民幣0.04百萬元，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，董事會認為該等抵銷協議項下擬進行的交易不會對本集團(a)財務狀況及盈利，及(b)業務及營運造成重大不利影響。

訂立該等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2024年起，應收款項出現延期結算，據本集團了解，這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。於2024年6月30日，當代置業及其附屬公司的未償款項總額為人民幣123,934,000.00

元，其中未償應收款項總額為人民幣9,056,623.67元，乃來自本集團成員公司過往向當代置業集團成員公司提供的物業管理服務。經本集團與當代置業持續溝通跟進，並探討收回未償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成員公司，以清償應收當代置業集團成員公司的未償應收款項。本集團擬持有該等物業，用作投資用途。本集團正探索其他方案以收回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，該等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，儘管該等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、非執行董事及本公司控股股東張鵬先生於當代置業股份中擁有權益。因此，張鵬先生被視為於該等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，概無董事於該等抵銷協議中擁有任何重大權益，且須就批准該等抵銷協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

第一物業(孝感)、第一物業湖北(東西湖)、湖南第一物業、江西第一物業(九江)、武漢聚綠及本公司

第一物業(孝感)、第一物業湖北(東西湖)、湖南第一物業、江西第一物業(九江)及武漢聚綠均為根據中國法律成立的有限責任公司及第一物業的全資附屬公司，第一物業為本公司之間接全資附屬公司及主要於中國從事提供物業管理服務的公司。

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。

長沙鵬躍、湖北正天、湖南當代綠建、湖南原綠置業、當代置業(湖南)、湖南當代摩碼、九江當代、當代置業及潛江滿庭春

長沙鵬躍、湖北正天、湖南當代綠建、湖南原綠置業、當代置業(湖南)、湖南當代摩碼、九江當代及潛江滿庭春均為根據中國法律成立的有限責任公司及當代置業的附屬公司。

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

當代置業最終由本公司主要股東張雷先生擁有65.96%權益。因此，當代置業集團成員公司為張雷先生的聯繫人及本公司的關連人士，而該等抵銷協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14.07條，抵銷協議A的所有適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，抵銷協議A須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括取得獨立財務顧問的意見)及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.76(1)(a)條，由於抵銷協議C及抵銷協議E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0.1%，因此訂立抵銷協議C及抵銷協議E各自按獨立基準構成本公司的全面獲豁免關連交易。

根據上市規則第14A.76(1)(c)條，由於抵銷協議B及抵銷協議D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B及抵銷協議D各自按獨立基準構成本公司的全面獲豁免關連交易。

然而，根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易均於12個月期間內訂立或有其他關連，則該等交易將予以合計並視作一項交易。當抵銷協議A、抵銷協議B、抵銷協議C、抵銷協議D及抵銷協議E合計時，上市規則第14.07條項下的所有適用百分比率超過0.1%但均低於5%。

因此，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該等抵銷協議(按單獨及合計基準)須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(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
「董事會」	指	董事會
「長沙鵬躍」	指	長沙市鵬躍房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「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
「第一物業(孝感)」	指	第一物業的孝感分公司

「第一物業湖北」	指	第一物業服務湖北有限公司，一間根據中國法律成立的有責任有限公司，為第一物業的全資附屬公司
「第一物業湖北（東西湖）」	指	第一物業湖北的東西湖分公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖北正天」	指	湖北正天置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「湖南當代綠建」	指	湖南當代綠建置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「湖南第一物業」	指	湖南第一物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為第一物業的全資附屬公司
「湖南原綠置業」	指	湖南原綠置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「當代置業(湖南)」	指	當代置業(湖南)有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「湖南當代摩碼」	指	湖南當代摩碼置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司

「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，不屬本公司關連人士的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「江西第一物業」	指	江西第一物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為第一物業的全資附屬公司
「江西第一物業（九江）」	指	江西第一物業的九江分公司
「九江當代」	指	九江當代綠建置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「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，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(股份代號：1107)，其由張雷先生擁有65.96%
「當代置業集團」	指	當代置業及其附屬公司
「未償應收款項」	指	未償應收款項A、未償應收款項B、未償應收款項C、未償應收款項D及未償應收款項E的統稱
「未償應收款項A」	指	根據抵銷協議A所載條款當代置業集團成員公司尚未清償及應付予本集團成員公司的未償應收款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議— 1.抵銷協議A」一節

「未償應收款項B」	指	根據抵銷協議B所載條款當代置業集團成員公司尚未清償及應付予本集團成員公司的未償應收款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 2. 抵銷協議B」一節
「未償應收款項C」	指	根據抵銷協議C所載條款當代置業集團成員公司尚未清償及應付予本集團成員公司的未償應收款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 3. 抵銷協議C」一節
「未償應收款項D」	指	根據抵銷協議D所載條款當代置業集團成員公司尚未清償及應付予本集團成員公司的未償應收款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 4. 抵銷協議D」一節
「未償應收款項E」	指	根據抵銷協議E所載條款當代置業集團成員公司尚未清償及應付予本集團成員公司的未償應收款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 5. 抵銷協議E」一節
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	物業A、物業B、物業C、物業D及物業E的統稱
「物業A」	指	根據抵銷協議A所載條款將轉讓予本集團成員公司的該等物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 1. 抵銷協議A」一節

「物業B」	指	根據抵銷協議B所載條款將轉讓予本集團成員公司的該等物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 2.抵銷協議B」一節
「物業C」	指	根據抵銷協議C所載條款將轉讓予本集團成員公司的該等物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 3.抵銷協議C」一節
「物業D」	指	根據抵銷協議D所載條款將轉讓予本集團成員公司的該等物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 4.抵銷協議D」一節
「物業E」	指	根據抵銷協議E所載條款將轉讓予本集團成員公司的該等物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 5.抵銷協議E」一節
「潛江滿庭春」	指	潛江滿庭春置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等抵銷協議」	指	抵銷協議A、抵銷協議B、抵銷協議C、抵銷協議D及抵銷協議E的統稱
「抵銷協議A」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 1.抵銷協議A」一節

「抵銷協議B」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 2.抵銷協議B」一節
「抵銷協議C」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 3.抵銷協議C」一節
「抵銷協議D」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 4.抵銷協議D」一節
「抵銷協議E」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 5.抵銷協議E」一節
「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
「武漢聚綠」	指	武漢聚綠物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為第一物業湖北的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
第一服务控股有限公司
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。