

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)

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2025年12月30日(星期二)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59至60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，務請閣下將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡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指定舉行時間48小時前(即2025年12月28日(星期日)下午三時正前)或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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12月11日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	32
附錄 一 一般資料	52
股東特別大會通告	59

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
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	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2025年12月30日(星期二)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，會議通告載於本通函第59至60頁
「現有總協議」	指	(1)第一人居現有總能源運維服務協議及(2)福建永豐現有總維保服務協議的統稱

釋 義

「第一人居」	指	第一摩碼人居環境科技(北京)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
「第一人居現有總能源運維服務協議」	指	本公司與第一人居訂立的日期為2022年11月17日的總能源運維服務協議，有關詳情載於本公司日期為2022年11月17日的公告
「第一人居集團」	指	第一人居及其附屬公司
「第一人居新能源運維服務框架協議」	指	本公司與第一人居訂立的日期為2025年11月20日的能源運維服務框架協議，有關詳情載於本通函
「福建永豐」	指	福建永豐基業機電安裝工程有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「福建永豐現有總維保服務協議」	指	本公司與福建永豐訂立的日期為2024年7月12日的總維保服務協議，有關詳情載於本公司日期為2024年7月12日的公告
「福建永豐集團」	指	福建永豐、其附屬公司及30%受控公司
「福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議」	指	本公司與福建永豐訂立的日期為2025年11月20日的升降機系統維保工程服務框架協議，有關詳情載於本通函
「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	皓峰投资有限公司，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

釋 義

「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准進行第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、程鵬先生及楊熙先生)組成的董事會獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除張鵬先生及其聯繫人及一致行動人士(包括皓峰、張雷先生及其聯繫人)、黃濤先生及其聯繫人和黃世熒先生及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	就董事作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	2025年12月5日，即本通函付印前為確定本通函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
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新總協議」	指	(1)第一人居新能源運維服務框架協議及(2)福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議的統稱

釋 義

「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
「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
「*」	指	僅供識別

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

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：

中國北京市

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：

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2025年11月20日的公告，內容有關(其中包括)(1)第一人居新能源運維服務框架協議項下擬進行的交易，其有關本集團向第一人居集團成員公司採購能源運維服務及相關建議上限；及(2)福建永豐新升降機系統

董事會函件

維保工程服務框架協議項下擬進行的交易，其有關本集團向福建永豐集團成員公司購買維保服務(包括升降機系統維保服務)及相關建議上限。

本通函旨在向閣下發出股東特別大會通告，並向股東提供(其中包括)(i)第一人居新能源運維服務框架協議項下擬進行交易及相關建議上限的詳情；(ii)福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議項下擬進行交易及相關建議上限的詳情；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就新總協議項下擬進行的交易及相關建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iv)獨立董事委員會就新總協議項下擬進行的交易及相關建議上限的推薦建議；(v)本公司的一般資料；及(vi)召開股東特別大會的通告。

新總協議

各項新總協議的主要條款概述如下：

1. 第一人居新能源運維服務框架協議

日期：2025年11月20日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 第一人居。

期限：自2026年1月1日或本公司召開股東特別大會獲得獨立股東的批准之日(以較晚發生者為準)至2028年12月31日(包括首尾兩日)。

交易詳情：根據第一人居新能源運維服務框架協議，本集團成員公司將向第一人居集團成員公司購買能源運維服務，第一人居集團運營能源站以提供中央供暖及中央製冷。

董事會函件

本集團成員公司將不時按要求，於第一人居新能源運維服務框架協議期限內，與第一人居集團成員公司訂立個別能源運維服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款條款及方式、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

先決條件：

第一人居新能源運維服務框架協議及能源運維服務的履行須待本集團滿足申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定，並遵守上市規則中與關連交易相關的任何其他條款後，方可作實。

條款及定價政策：

本集團成員公司與第一人居集團成員公司之間根據第一人居新能源運維服務框架協議將訂立的個別協議將基於一般商業條款。具體而言，本集團在訂立個別協議前將向獨立第三方取得額外兩份報價。本集團將比較第一人居集團相關成員公司提供的價格與獨立第三方提供的價格，並考慮服務詳情、服務費、付款條款及方式、技術能力、質量標準及服務期限，透過報價或公開招標選擇最具競爭力的服務供應商。

服務費將由訂約各方經考慮第一人居集團成員公司提供的能源運維服務規模、公平市價及政府指導價及能源站運維成本後以公平合理的方式釐定。具體而言，供熱價格一般實行政府指導價或原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或授權的市、縣政府的價格主管部門根據《城市供熱價格管理暫行辦法》制定，而集中供冷的價格則由各方根據能源站運維成本、相關稅費和合理利潤率確定。第一人居集團成員公司向本集團成員公司提供的條款及條件將按一般商業條件公平釐定，符合政府指導價(如有)，且將不遜於兩名獨立第三方向本集團成員公司就同類能源運維服務提供的條款及條件。

付款條款：

本集團應就能源運維服務向第一人居集團支付服務費。付款方式應根據第一人居集團及／或其聯屬實體與本集團及／或其聯屬實體之間具體協議的條款及條件釐定。

具體而言，本集團向第一人居集團支付的款項一般按季度或半年度後付方式結算。例如，第一季度的款項應於該季度結束後支付。此外，上述第一人居新能源運維服務框架協議下的相關協議通常會規定，若第一人居集團提供的能源運維服務未能符合約定標準或構成違約，本集團有權採取延期付款、暫緩支付款項直至服務達標、扣減相應金額或要求支付違約賠償金等補救措施。按季度或半年度後付的付款條款總體上不遜於提供予獨立第三方的條款。

由於(i)季度或半年度後付的付款機制確保相關服務於指定期間提供後方作付款，使本集團的現金流出與接受服務保持一致，並形成對服務交付的自然監察機制；及(ii)明確的合約權利(如於表現未達標準或違約時延期付款、暫緩支付款項直至服務達標、扣減相應金額或要求支付違約賠償金)為本集團提供有效的補救措施及監督措施，以確保第一人居集團按規定標準履行其合約責任，董事會認為該等付款條款公平合理且符合本集團的利益。

董事會函件

歷史交易金額： 截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，就第一人居現有總能源運維服務協議項下交易向第一人居集團成員公司支付的歷史服務費分別為人民幣13.37百萬元、人民幣14.60百萬元及人民幣10.06百萬元。

未來交易金額的上限： 截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，第一人居新能源運維服務框架協議的年度上限分別為人民幣23.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣23.0百萬元。

於考慮第一人居新能源運維服務框架協議的年度上限時，董事已考慮(i)歷史服務費及逐年增長的趨勢；(ii)鄰近地點提供類似能源運維服務的現行市場費率；(iii)基於已訂立協議的估計服務費；及(iv)基於本集團合約總建築面積及在管總建築面積的增長、需要能源運維服務的非住宅物業預期增加、季節性供暖需求，以及新增收入來源(例如節能業務)，計及本集團成員公司需要第一人居集團成員公司提供能源運維服務需求(包括基於新智能算法的節能業務)的可能增加後，預期由第一人居集團成員公司提供的能源運維服務水平。

具體而言，第一人居新能源運維服務框架協議截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的年度上限已根據以下因素計算：

截至2024年12月31日止年度，本集團能源運維服務已訂立協議的總額為人民幣125.0百萬元，其中與第一人居集團簽訂並完成的協議金額為人民幣14.6百萬元。根據與第一人居集團的歷史交易量，能源運維服務截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的估計合約金額分別約為人民幣17.0百萬元。此外，根據2026年、2027年及2028年的營運目標，預計上述服務將額外增加金額約人民幣5.0百萬元，加上新智能算法節能服務的估計金額約人民幣1.0百萬元，導致上述服務截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的估計年度上限總額分別約為人民幣23.0百萬元。

由於年度上限乃根據(i)歷史交易金額及逐年增長的趨勢；(ii)鄰近地點提供類似能源運維服務的現行市場費率；(iii)能源運維服務數量的潛在增長及基於已訂立協議的估計服務費；(iv)本集團近期業務表現及營運目標；(v)本集團的業務發展計劃，例如基於本集團合約總建築面積及在管總建築面積增長、需要能源運維服務的非住宅物業預期增加、季節性供暖需求以及新增收入來源(例如節能業務)而制定的基於新智能算法的節能服務；及(vi)就新增項目設有的緩衝額度人民幣5.0百萬元釐定，董事(包括獨立非執行董事)認為，第一人居新能源運維服務框架協議截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的年度上限對本公司及獨立股東而言屬公平合理。

鑑於本集團成員公司根據第一人居新能源運維服務框架協議並無義務向第一人居集團成員公司採購服務或悉數使用相關年度上限，董事(包括獨立非執行董事)認為增加年度上限可為本集團成員公司提供靈活性，以便根據其能源運維及需求向第一人居集團成員公司採購能源運維服務。

其他：

第一人居新能源運維服務框架協議及其相關上限須待獨立股東批准後方告作實。

2. 福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議

日期：2025年11月20日

訂約方：(1) 本公司；及

(2) 福建永豐。

期限：自2026年1月1日或本公司召開股東特別大會獲得獨立股東的批准之日(以較晚發生者為準)至2028年12月31日(包括首尾兩日)。

交易詳情：根據福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議，本集團成員公司將向福建永豐集團成員公司採購維保服務，包括升降機系統維保服務。

本集團成員公司將不時按需求，於福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議期限內，與福建永豐集團成員公司訂立個別維保服務協議，當中將載列服務詳情、服務費、付款條款及方式、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

先決條件：福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議及升降機系統維保服務的履行須待本集團滿足申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定，並遵守上市規則中與關連交易相關的任何其他條款後，方可作實。

董事會函件

條款及定價政策： 本集團成員公司與福建永豐集團成員公司之間根據福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議將訂立的個別協議將基於一般商業條款。服務費將由訂約方參考類似服務的市價，以公平合理的方式釐定。

尤其是，本集團於訂立個別協議前將向獨立第三方取得額外兩份報價。本集團將比較福建永豐集團相關成員公司提供的價格與獨立第三方提供的價格，並考慮服務詳情、服務費、付款條款及方式、質量標準及服務期限，透過報價或公開招標選擇最具競爭力的服務供應商。

付款條款： 本集團應向福建永豐集團支付維保工程服務的服務費，付款方式應根據福建永豐集團及／或其聯屬實體與本集團之間的具體協議條款釐定。本集團不得拖欠付款，否則可能被視為違約。每份具體協議均須訂明付款條款及方式等具體規定，以符合本集團需求及簽訂具體協議時的市場狀況。具體協議的條款必須嚴格遵守上述維保服務協議所載的原則、指示及條件。

具體而言，本集團向福建永豐集團支付的款項一般按季度後付方式結算。例如，第一季度的款項應於該季度結束後支付。此外，上述福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議下的相關協議通常會規定，若福建永豐集團提供的升降機系統維保服務未符合約定標準或構成違約，本集團有權採取延期付款、扣減相應金額或要求支付違約賠償金等補救措施。按季度後付的付款條款總體上不遜於提供予獨立第三方的條款。

由於(i)季度後付的付款機制確保相關服務於指定期間提供後方作付款，使本集團的現金流出與接受服務保持一致，並形成對服務交付的自然監察機制；及(ii)明確的合約權利(例如於表現未達標準或違約時延期付款、扣減相應金額或要求支付違約賠償金)為本集團提供有效的補救措施及監督措施，以確保福建永豐集團按規定標準履行其合約責任，董事會認為該等付款條款公平合理且符合本集團的利益。

歷史交易金額：

自2024年7月12日至2024年12月31日，及截至2025年9月30日止九個月，就福建永豐現有總維保服務協議項下支付的歷史服務費用總額分別為人民幣1.79百萬元及人民幣2.06百萬元。

董事會函件

未來交易金額的
上限：

截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議的年度上限分別為人民幣23.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣23.0百萬元。

於釐定福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議的年度上限時，董事已考慮(i)歷史服務費及逐年增長的趨勢；(ii)鄰近地點提供類似維保服務的現行市場價格；及(iii) (a)隨著本集團於截至2023年及2024年12月31日止年度採購的類似維保服務交易金額持續增加並(b)參考本集團計劃於2026年及2027年加大業務拓展及服務改善力度，本集團對維保服務需求的預期增加。具體而言，就升降機系統維保服務而言，董事已考慮根據歷史交易金額及逐年增長的趨勢估算的預計服務費及根據本集團目前及預期在管物業數目估算的預計需要維保服務的升降機系統數目。

具體而言，福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的年度上限已根據以下因素計算：

截至2024年12月31日止年度，本集團升降機系統維保工程服務已訂立協議的總額為人民幣88.0百萬元，其中與福建永豐集團簽訂並完成的協議金額為人民幣1.8百萬元。基於與福建永豐集團的歷史交易量以及訂約方之間的增長趨勢及合作，截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度升降機系統維保工程服務的估計合約金額約為人民幣20.0百萬元，而根據2026年、2027年及2028年的營運目標，預計將增加金額約人民幣3.0百萬元，導致上述服務於截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的估計年度上限總額分別為人民幣23.0百萬元。

本公司與福建永豐於2024年7月訂立福建永豐現有總維保服務協議。由於本集團與其他獨立第三方先前就升降機系統維保服務訂立的協議尚未屆滿，本集團啟動競標訂立新協議的次數相對較少，導致福建永豐集團於歷史期間參與競標的機會有限。因此，福建永豐現有總維保服務協議項下的歷史交易金額始終相對較低。由於本集團與其他獨立第三方之間的相關協議將於2026年至2028年期間屆滿，本集團屆時將重啟升降機系統維保服務的競標程序。此舉將為福建永豐集團提供機會參與新競標，進而增加合作及提升交易量。

董事會函件

由於年度上限乃根據(a)歷史交易金額及逐年增長的趨勢；(b)鄰近地點提供類似維保服務的現行市價；(c)升降機系統維保服務數量的潛在增長；(d)本集團近期業務表現及營運目標；(e)本集團的預測及業務發展；及(f)就新增項目設有的緩衝額度人民幣3.0百萬元釐定，董事(包括獨立非執行董事)認為，福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的年度上限對本公司及獨立股東而言屬公平合理。

鑑於本集團成員公司根據福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議並無義務向福建永豐集團成員公司採購服務或悉數使用相關年度上限，董事(包括獨立非執行董事)認為增加年度上限可為本集團成員公司整合現有維保協議提供足夠空間，並能根據物業管理需求靈活地向福建永豐集團成員公司採購升降機及其他維保服務。

其他：

福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議及其相關上限須待獨立股東批准後方告作實。

本公司與關連人士之間的關係

第一人居為本公司的非全資附屬公司。由(i)本公司擁有72.1%權益，(ii)新動力(北京)建築科技有限公司(「新動力」)及智慧鴻業投資(北京)有限公司(「智慧鴻業」)分別持有5.7%以及2.4%權益，及(iii)主要股東張雷先生擁有3.8%權益。由於新動力及智慧鴻業由張雷先生最終擁有，故第一人居根據上市規則第14A.16(1)條為關連附屬公司。

福建永豐由主要股東黃濤先生最終擁有63.13%，彼間接持有本公司全部已發行股本約12.53%；以及由黃世熒先生間接持有0.25%，彼間接持有本公司全部已發行股本約8.35%。黃濤先生與黃世熒先生為兄弟。因此，福建永豐(作為黃濤先生的聯繫人)為本公司的關連人士。

訂立新總協議的理由及裨益

訂立新總協議將令本集團能夠利用自上市以來從有關現有總協議的以往交易中建立的對本集團相關服務規格及質量要求的熟悉度。此外，新總協議將繼續允許本集團以市場價格及條款採購具有穩定質量保證，在其一般及日常業務過程中的所需服務，有助於本集團的成本控制及效率提升。

具體而言，根據第一人居新能源運維服務框架協議，本集團將透過招標程序進行採購。本集團將根據服務詳情、服務費、付款條款及方式、技術能力、質量標準及服務期限等因素對供應商進行綜合評估。此舉確保第一人居集團在價格、服務內容及技術能力方面的整體評估不遜於其他獨立第三方。此外，第一人居集團在能源運維服務領域具備豐富經驗與專業知識，能保證服務質量，並在提供服務時實現有效節能及相應成本節約。作為本集團聯屬公司，第一人居集團可與本集團進行高效溝通，從而提升本集團與第一人居集團能源運維服務的效率。第一人居集團與本集團的長期合作促進了彼此的了解。這使第一人居

集團在人員溝通、技術服務經驗及營運熟悉度等方面相較其他獨立第三方更具優勢。另外，本集團與第一人居集團根據第一人居新能源運維服務框架協議簽訂的具體協議，通常規定季度或半年度後付模式，並包含延期付款、暫緩支付款項直至服務達標、扣減相應金額、要求支付違約賠償金及其他相關條款。該等條款共同保障本集團利益，使本集團能有效監察第一人居集團的履約情況，從而確保能源運維服務質量。

根據福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議，本集團將透過招標程序進行採購。在招標過程中，要求至少有三家供應商(包括福建永豐集團)提交報價及其他相關資料。本集團將根據服務詳情、服務費、付款條款及方式、質量標準及服務期限等因素對供應商進行綜合評估。此舉確保福建永豐集團在價格、服務內容及技術能力方面的整體評估不遜於其他獨立第三方。此外，福建永豐集團在升降機系統維保服務方面擁有豐富經驗和專業知識，既能保證服務質量，亦能實現相應成本節約。由於本集團與福建永豐集團合作已逾一年，雙方深厚的相互了解使福建永豐集團在人員溝通、技術服務經驗及營運熟悉度等方面較其他獨立第三方更具優勢。此外，根據福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議，本集團與福建永豐集團簽訂的具體協議一般規定按季度後付模式，並包含延期付款、扣減相應金額、要求支付違約賠償金及其他相關條款。該等條款共同保障本集團利益，使本集團能有效監察福建永豐集團的履約情況，從而確保升降機系統維保服務質量。

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。

第一人居

第一人居為一間根據中國法律成立的有限責任公司並為本公司的間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，其由(i)本公司擁有72.1%權益；(ii)新動力及智慧鴻業分別擁有5.7%以及2.4%權益；(iii)張雷先生擁有3.8%權益；(iv)張鵬先生擁有3.8%權益；(v)獨立第三方賈岩先生擁有3.5%權益；(vi)獨立第三方邵兵華先生擁有1.9%權益；(vii)獨立第三方潘鳳偉先生擁有1.7%權益；及(viii)24名獨立第三方人士擁有5.1%權益，該等人士分別持有第一人居的股份不足1%。

新動力及智慧鴻業由張雷先生最終擁有。張雷先生為本公司主要股東。第一人居主要於中國從事提供節能相關服務。

福建永豐

福建永豐為一間於中國註冊成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，其由智梯綠科(北京)科技產業有限公司(「智梯綠科」)全資擁有。智梯綠科由(i)西藏萬松企業管理有限公司擁有63.375%權益，而該公司由西藏萬青投資管理有限公司(「西藏萬青」)擁有99%權益及由北京雅金企業管理有限公司(「北京雅金」)擁有1%權益。西藏萬青由黃濤先生全資擁有。北京雅金由世紀金源投資集團有限公司全資擁有，而該公司則由黃濤先生擁有60%權益及黃世熒先生擁有40%權益；(ii)美好方程式科技產業(北京)有限公司擁有24.375%權益，而該公司由北京元鏡科技有限公司全資擁有，並最終由鄧志寅先生、曹偉先生及曹亮先生(均為獨立第三方)分別擁有51%、25%及24%權益；(iii)海南洞見產業投資合夥企業(有限合夥)擁有9.75%權益，而該公司由普通合夥人兼有限合夥人馬濤先生擁有50%權益，並由有限合夥人何勇先生擁有50%權益，該等人士均為獨立第三方；及(iv)蘇州康力科技產業投資有限公司擁有2.50%權益，而該公司為康力電梯股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002367)的全資附屬公司。福建永豐的最終實益擁有人為黃濤先生。黃濤先生為主要股東。福建永豐主要從事升降機安裝、改造及維保服務。

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；

董事會函件

- (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；
- (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) 訂立每份個別協議前，本公司運營部及管理層將根據新總協議在其期限內檢查訂立的每份個別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) 訂立每份個別協議前，本公司財務部將(i)審閱持續關連交易是否根據新總協議條款進行，以及(ii)監督新總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，本集團財務部應向本公司管理層報告，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)。

具體而言，本公司已指定專人持續監察並實施以下措施，以確保相關服務符合新總協議的規定及新總協議的條款公平合理。就第一人居新能源運維服務框架協議而言，第一人居集團成員公司向本集團成員公司提供能源運維服務的具體定價及相關條款應遵循以下一般原則：

- (i) 第一人居集團成員公司向本集團成員公司提供能源運維服務的具體定價及相關條款應遵循以下一般原則：能源運維服務價格須考量第一人居集團成員公司提供服務的規模、相關系統現行市場價格、地方部門設定的能源單價、營運及人力成本以及合理利潤率等因素，且必須公平合理；
- (ii) 能源運維服務的條款及條件須按一般商業條款由雙方按公平原則協商議定，且就本集團成員公司而言，該等條款及條件不遜於本集團成員公司向兩名獨立第三方提供同類交易時所獲的條款及條件；
- (iii) 若本集團成員公司要求第一人居集團成員公司擴大能源運維服務範圍，第一人居集團成員公司應盡最大努力提供所需服務，該等服務的條款及條件須根據第一人居新能源運維服務框架協議所載的通用服務原則及能源運維服務費計算標準，經雙方協商釐定；及
- (iv) 雙方(包括第一人居集團相關成員公司及本集團成員公司)應不時按具體交易需要，根據第一人居新能源運維服務框架協議的規定簽訂個別協議，確保符合該協議原則及相關法律法規(包括但不限於上市規則的規定)。每份個別協議須載明具體服務內容、價格、期限及其他具體條款，以滿足本集團成員公司需求並反映簽訂個別協議時的市場狀況。個別協議的條款必須嚴格遵守協議中關於提供能源運維服務的原則、指引及條件。

董事會函件

就福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議而言，福建永豐集團成員公司向本集團成員公司提供維保工程服務的具體定價及相關條款應遵循以下一般原則：

- (i) 維保工程服務價格應參照同類服務市場價格以公平合理的方式釐定。升降機系統維保服務將按包幹制收費，每份個別協議須取得至少兩家其他第三方服務供應商的報價以判斷條款是否公平合理；特殊維保服務則在考量所需服務性質、人力、物料、公用事業及材料成本後，參照公平市場價格按包幹制收費；
- (ii) 維保工程服務的條款及條件須按一般商業條款由雙方按公平原則協議定，且就本集團成員公司而言，該等條款及條件不得遜於兩名獨立第三方向本集團成員公司提供同類交易時所獲的條款及條件；
- (iii) 若本集團成員公司要求福建永豐集團成員公司擴大維保工程服務範圍，福建永豐集團成員公司應盡最大努力提供所需服務。該等服務的條款及條件須根據福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議所載的通用服務原則及服務費計算標準，經雙方協商釐定。維保工程服務費應基於本集團成員公司的項目類型、相關服務現行市場價格、材料價格、員工成本及合理利潤釐定；及
- (iv) 雙方(包括福建永豐集團相關成員公司及本集團成員公司)應不時按具體交易需要，根據福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議規定簽訂個別協議，確保符合該協議原則及相關法律法規(包括但不限於上市規則的規定)。每份個別協議須載明具體服務內容、服務費、付款條款及方式、質量標準、服務期限及其他具體條款，以滿足本集團成員公司需求並反映簽訂個別協議時的市場狀況。個別協議的條款必須嚴格遵守協議中關於提供維保工程服務的原則、指引及條件。

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協議項下的持續關連交易，以核查並確認，該等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，該等持續關連交易乃根據定價政策進行。

本公司亦已於訂立新總協議項下各份個別協議前制訂風險管理程序，以保障本集團及其股東的利益，包括：(a)本集團相關成員公司的營運團隊須編製一份載有建議個別協議主要條款(包括所涉及的服務及服務費)的建議書；及(b)本集團相關成員公司的財務團隊須編製一份本集團與訂約方各現有項目的付款狀況概要，該等文件須提交予本集團相關成員公司的管理層(由財務團隊、營運團隊及總體管理團隊的主管組成)審閱及批准。負責董事其後須審議營運及財務團隊就建議個別協議編製的報告及相關專業評估，以作最終批准。

上市規則涵義

由於有關新總協議項下擬進行交易的年度上限的適用百分比率(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

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年12月23日(星期二)至2025年12月30日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記手續。記錄日期為2025年12月30日(星期二)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關

股票證書以及已正式填妥及簽署的過戶表格，最遲須於2025年12月22日(星期一)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，以辦理登記手續。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第59至60頁，當中載有將提呈的普通決議案，以尋求股東審批新總協議項下擬進行交易及其相關建議上限。

股東特別大會通告隨附股東特別大會適用之代表委任表格。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，並盡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12月28日(星期日)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。

由孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就新總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0.65%；(ii)張鵬先生全資擁有的皓峰持有已發行股份總數約13.51%。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40.66%；(iii)黃濤先生間接持有的鉅順有限公司持有已發行股份總數約12.53%；及(iv)黃世熒先生間接持有的景至有限公司持有已發行股份總數約8.35%。根據上市規則，張鵬先生、其聯繫人及一致行動人士(包括皓峰、張雷先生及其聯繫人)將於股東特別大會上就批准第一人居新能源運維服務框架協議及其相關的建議上限的普通決議案放棄投票；黃濤先生及其聯繫人以及黃世熒先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准福建永豐新升降機系統維

董事會函件

保工程服務框架協議及其相關的建議上限的普通決議案放棄投票。由於黃濤先生及黃世榮先生與張雷先生及張鵬先生並無任何關係，彼等將就與自身無利益牽涉的新總協議分別進行投票。

投票表決

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知及全悉，概無股東於股東特別大會上提呈的決議案中擁有重大利益。因此，概無獨立股東須就該等決議案放棄投票。

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。為免生疑問，庫存股份持有人(如有)應在股東特別大會上就該等庫存股份放棄投票。

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)，就其持有的每股股份擁有一票投票權。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(包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見並載於本通函第30至31頁的獨立董事委員會函件，惟不包括已放棄投票的董事)認為，新總協議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，而其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接獲獨立財務顧問意見後，就新總協議及其相關建議上限達成其意見。

董事會表決

張鵬先生為董事長兼非執行董事。因此，張鵬先生作為關連董事須就批准第一人居新能源運維服務框架協議的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

為體現良好企業管治常規，王子鳴先生自願就批准福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議的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(一間總部位於中國北京的資產管理公司，於最後實際可行日期由黃濤先生及黃世熒先生分別擁有60%及40%)的投資經理。因此，張鵬先生及王子鳴先生須就批准新總協議的相關董事會決議放棄投票。龍哈先生因工作安排未出席董事會會議，因此於批准新總協議的董事會會議上未進行投票。

除上文所述者外，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協議中擁有重大利益，或須就批准與新總協議有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，以就新總協議項下擬進行的交易及其相關建議上限，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32至51頁。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問意見後，認為新總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，並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，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成就新總協議將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准新總協議及其相關建議年度上限，詳情載於本通函第59至60頁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30至31頁。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問意見後發表的意見已載於本通函)認為，新總協議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，而其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，提呈批准新總協議及其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，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函第30至31頁所載的獨立董事委員會函件、本通函第32至51頁所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件、本通函附錄所載的額外資料以及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
第一服務控股有限公司
董事長
張鵬
謹啟

2025年12月11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

吾等提述本公司於2025年12月11日向其股東發出的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮通函所載新總協議項下擬進行交易的條款及其相關建議上限，並就其公平性及合理性向獨立股東提供意見，以及建議獨立股東應否批准通函所載新總協議項下擬進行的交易及其相關建議上限。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連同其經考慮的主要因素及理由詳情載於通函第32至51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，當中載有其就新總協議項下擬進行的交易及其相關建議上限向吾等提供的意見。閣下亦請垂注通函附錄所載的額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮新總協議項下擬進行交易的條款及其相關建議上限、獨立財務顧問的意見及推薦建議以及董事會函件所載相關資料，吾等認為：(i)新總協議項下擬進行的交易(包括當中所載付款條款)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)訂立新總協議符合本公司及股東的利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成股東特別大會上的決議案，以批准新總協議項下擬進行的交易及相關建議上限。

此 致

列位獨立股東 台照

第一服务控股有限公司

獨立董事委員會

孫靜

獨立非執行董事

程鵬

獨立非執行董事

謹啟

楊熙

獨立非執行董事

2025年12月11日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就新總協議及其項下擬進行交易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為獨立財務顧問，以就第一人居新能源運維服務框架協議（「**第一人居新協議**」）及福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議（「**福建永豐新協議**」）（統稱「**新總協議**」）項下擬進行的持續關連交易的條款及其相關建議年度上限，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司通函（「**通函**」）內之「董事會函件」，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2025年11月20日的公告，內容有關（其中包括）現有總協議（即(i)第一人居現有總能源運維服務協議（「**第一人居現有協議**」）及(ii)福建永豐現有總維保服務協議（「**福建永豐現有協議**」））項下擬進行的交易，該等交易構成 貴公司的持續關連交易。各項現有總協議將於2025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。有鑑於此， 貴公司於2025年11月20日訂立新總協議，即(i)上述第一人居新協議，據此， 貴集團成員公司將向第一人居集團成員公司採購能源運維服務；及(ii)上述福建永豐新協議，據此， 貴集團成員公司應向福建永豐集團成員公司購買維保服務。

上市規則涵義

由於有關新總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)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，即孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)新總協議是否於 貴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 貴集團及股東的整體利益，及(ii)有關條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並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。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就新總協議項下擬進行的持續關連交易的條款及其相關建議上限，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等於通函日期前最近兩年內，概無就 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、其控股股東或關連人士且與彼等並無關聯。

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)第一人居新協議及福建永豐新協議；(ii) 貴公司2024財年年度報告(「**2024年年報**」)；(iii) 貴公司截至2025年6月30日止期間的中期報告(「**2025年中報**」)；及(iv)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 貴集團資料的詳情。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。

主要考慮因素及理由

1. 背景及財務資料

1.1 貴公司、第一人居及福建永豐的主營業務

貴公司

貴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。

第一人居

第一人居為一間根據中國法律成立的有限責任公司並為 貴公司的間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，其由(i) 貴公司擁有72.1%權益；(ii)新動力及智慧鴻業分別擁有5.7%以及2.4%權益；(iii)張雷先生擁有3.8%權益；(iv)張鵬先生擁有3.8%權益；(v)獨立第三方賈岩先生擁有3.5%權益；(vi)獨立第三方邵兵華先生擁有1.9%權益；(vii)獨立第三方潘鳳偉先生擁有1.7%權益；及(viii)24名獨立第三方人士擁有5.1%權益，該等人士分別持有第一人居的股份不足1%。新動力及智慧鴻業由張雷先生最終擁有。張雷先生為 貴公司主要股東。第一人居主要從事於中國提供節能相關服務。

福建永豐

福建永豐為一間於中國註冊成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，其由智梯綠科(北京)科技產業有限公司(「智梯綠科」)全資擁有。智梯綠科由(i)西藏萬松企業管理有限公司擁有63.375%權益，而該公司由西藏萬青投資管理有限公司(「西藏萬青」)擁有99%權益及由北京雅金企業管理有限公司(「北京雅金」)擁有1%權益。西藏萬青由黃濤先生全資擁有。北京雅金由世紀金源投資集團有限公司全資擁有，而該公司則由黃濤先生擁有60%權益及黃世熒先生擁有40%權益；(ii)美好方程式科技產業(北京)有限公司擁有24.375%權益，而該公司由北京元鏡科技有限公司全資擁有，並最終由鄧志寅先生、曹偉先生及曹亮先生(均為獨立第三方)分別擁有51%、25%及24%權益；(iii)海南洞見產業投資合夥企業(有限合夥)擁有9.75%權益，而該公司由普通合夥人兼有限合夥人馬濤先生擁有50%權益，並由有限合夥人何勇先生擁有50%權益，該等人士均為獨立第三方；及(iv)蘇州康力科技產業投資有限公司擁有2.50%權益，而該公司為康力電梯股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市，股票代碼：002367)的全資附屬公司。福建永豐的最終實益擁有人為黃濤先生。黃濤先生為主要股東。福建永豐主要從事提供電梯安裝、改造及維保服務。

1.2 貴集團的財務資料

下文載列 貴集團於截至2023年及2024年12月31日止財政年度(「**財年**」)(「**2023財年**」及「**2024財年**」)以及截至2024年及2025年6月30日止六個月(「**2024上半年**」及「**2025上半年**」)的主要財務資料概要，乃摘錄自2024年年報及2025年中報。

綜合損益表之摘錄

	2023財年	2024財年	2024上半年	2025上半年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	1,210,914	1,326,976	658,565	684,112
物業管理服務	869,547	956,352	469,951	503,979
綠色人居解決方案	205,483	235,751	111,396	105,963
增值服務	135,884	134,873	77,218	74,170
毛利	304,660	309,679	180,866	172,248
年內溢利	70,147	(6,273)	47,330	39,593

貴集團收益由2023財年的人民幣1,210.9百萬元增加約9.6%至2024財年的人民幣1,327.0百萬元。於2025上半年，收益較2024年同期增加約3.9%，由人民幣658.6百萬元增至人民幣684.1百萬元。該增長主要由物業管理服務分部推動，同比增長約7.2%，並於最近中期業績中佔收益約73.7%。

增值服務收益於2024財年有所增加；然而，於2025上半年同比減少約4.8%，主要由於整體經濟環境對家居服務造成影響。

綠色人居解決方案收益維持相對穩定，於2024年同比微跌約0.7%，並於2025上半年持續穩定。

貴集團毛利由2023財年的人民幣304.8百萬元略微增加約1.6%至2024財年的人民幣309.7百萬元。儘管錄得該增長，毛利率由25.2%下降至23.3%，主要由於增值服務的毛利率因擴張利潤率較低的社區類家居

業務而由44.0%下降約11個百分點至32.6%。於2025上半年，毛利較2024年同期進一步減少約4.8%，毛利率由27.5%降至25.2%，主要歸因於翻新投資增加及公建項目利潤率進一步下降。

於2023財年至2024財年，年內溢利由人民幣70.1百萬元大幅減少約108.9%，轉為於2024財年錄得虧損人民幣6.3百萬元，此乃主要由於就來自關聯方房地產客戶的應收款項作出減值撥備，導致貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的非現金開支項目大幅增加所致。同時，由於積極的業務擴張，銷售開支有所上升，惟因貴公司進一步削減成本及採取提升效益措施，行政開支減少約9%，令情況略有舒緩。

總體而言，吾等注意到儘管盈利能力因上述非現金開支項目而惡化，惟貴集團的收益(尤其是物業管理服務)一直在增長，繼而令貴集團有必要繼續聘用各類專業服務供應商的服務，包括新總協議項下的服務供應商。

1.3 貴集團的前景及未來戰略

吾等注意到，貴集團的業務及收益如上文所述持續增長。為此，貴集團將繼續以「科技人居」及「舒適服務」為原則，致力實現提供更綠色、更健康、更精緻人居體驗的目標。其致力成為透過融合綠色科技以提升人居環境的全生活場景產業家園運營商。

於2025年，貴集團正推進「優服務、穩增長、創新能」的戰略框架，明確強調其物業管理組合的高質量發展及規模擴張。主要戰略重點包括：(i)提升服務標準以提高住戶滿意度；(ii)鞏固市場地位及加強品牌認可度；(iii)透過升級交付模式使社區增值服務多元化；及(iv)促進社區生活圈的發展以釋放新的增長來源。吾等了解到，管理層亦優先考慮創新，擴大其服務生態系統——將物業服務與更廣泛的生活服務相結合——透過務實的執行和前瞻性的舉措推動可持續增長。

於2025年下半年，管理層繼續專注於細化服務顆粒度，以實現可衡量的質量提升。這包括實施新建改造計劃、採用無感通行系統等先進基礎設施，以及透過三方共治框架擴大「紅色物業」舉措。

吾等認為，新總協議為 貴集團於一般業務過程中選擇合適的服務供應商提供了靈活性，有助於 貴集團實現上述戰略及未來發展計劃。

1.4 訂立新總協議的理據

貴集團將根據新總協議與第一人居集團及福建永豐集團進行交易，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。如下文進一步討論，吾等已審閱現有總協議及新總協議，並注意到其條款及定價政策大致相似。

新總協議對 貴集團繼續其一般及日常業務過程中的業務活動至關重要。該等協議使 貴集團能夠採購關鍵服務，如能源運維服務及專業維保服務，以支持其物業管理業務及計劃擴張。

就根據新總協議簽訂的個別協議的採購而言，將開展招標程序，並採用綜合評估標準，包括服務範圍、費用、付款條款、技術能力及質量標準。這旨在確保交易對手提供的條款不遜於獨立第三方提供者。此外，該等協議載有保障條款，例如完工後付款安排及與表現掛鉤的條款（例如預扣或扣減付款及違約金），以維護 貴集團利益並確保服務水平。進一步詳情請參閱下文「2.第一人居新協議」及「3.福建永豐新協議」章節。

重續該等協議將令 貴集團能夠利用自上市以來從有關現有總協議的以往交易中建立的對 貴集團相關服務規格及質量要求的熟悉度。此外，新總協議將繼續允許 貴集團以市場價格及條款採購具有穩定質量保證，在其一般及日常業務過程中的所需服務，有助於 貴集團的成本控制及效率提升。因此，與聘用新承包商相比， 貴集團將能夠更有效、更迅速地回應各種要求及量身定制其物業管理服務。

此外，如「1.2 貴集團的財務資料」一節所討論， 貴集團於2023財年、2024財年及2025上半年錄得持續收益增長，主要由其物業管理服務分部的項目及在管總建築面積增加所推動。為維持此核心收益增長， 貴集團必須

確保可靠的維保及能源運維服務，以配合其對綠色人居舉措的承諾及其對效率的戰略重點。因此，為維持同等水平的質量及營運穩定性，繼續與貴集團不斷擴展的物業管理服務相對應的有效維保安排乃屬明智。

經考慮該等因素並計及「1.1 貴公司、第一人居及福建永豐的主營業務」一節所述的貴集團主要業務活動後，吾等同意管理層的觀點，即該兩份協議乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立，且其條款及相關年度上限屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

2. 第一人居新協議

2.1 主要條款

根據第一人居新協議，貴集團成員公司將向第一人居集團成員公司採購能源運維服務。其中涉及後者營運能源站以提供中央供暖及中央製冷。吾等注意到第一人居新協議的條款與第一人居現有協議的條款大致相似。有關條款的更多詳情，請參閱通函「董事會函件」一節。

2.2 定價政策

定價政策條款

貴集團成員公司將不時按要求，於第一人居新協議期限內，與第一人居集團成員公司訂立個別能源運維服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款條款及方式、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

於評估與第一人居集團的物業管理服務定價政策的公平性及合理性時，吾等已與管理層進行討論，並審閱(i) 貴集團與第一人居集團；及(ii) 貴集團與獨立第三方就物業管理服務所訂立協議的主要條款，包括付款條款及定價政策。該等定價政策如下：

- a) 貴集團成員公司與第一人居集團成員公司之間根據第一人居新協議將訂立的個別協議將基於一般商業條款。

- b) 具體而言，貴集團於訂立個別協議前將向獨立第三方取得額外兩份報價。貴集團將比較第一人居集團相關成員公司提供的價格與獨立第三方提供的價格，並考慮服務詳情、服務費、付款條款及方式、技術能力、質量標準及服務期限，透過報價或公開招標選擇最具競爭力的服務供應商。
- c) 服務費將由訂約各方經考慮第一人居集團成員公司提供的能源運維服務規模、公平市價及政府指導價及能源站運維成本後以公平合理的方式釐定。

具體而言，供熱價格一般實行政府指導價或原則上由政府確定，由中國省(區、市)政府或授權的市、縣政府的價格主管部門根據《城市供熱價格管理暫行辦法》制定，而集中供冷的價格則由各方根據能源站運維成本、相關稅費和合理利潤率確定。第一人居集團成員公司向貴集團成員公司提供的條款及條件應按一般商業條件公平釐定，符合政府指導價(如有)，且將不遜於兩名獨立第三方向貴集團成員公司就同類能源運維服務提供的條款及條件。此舉旨在確保第一人居建議的協議在價格、服務內容及技術能力方面均不遜於其他市場參與者所提供者。

審閱歷史及現有協議

吾等已進一步取得貴集團與第一人居集團根據第一人居現有協議於截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月(「**歷史期間**」)的完整交易清單。吾等從該清單中，於各期間隨機選取三項交易，並審閱相應的樣本穿行測試文件，其中包括個別合約、發票及付款記錄。合共審閱九(9)套樣本文件。鑑於樣本乃從各期間的完整交易清單中隨機選取，吾等認為已審閱的穿行測試文件能夠合理地代表整體情況，且不存在選擇性扭曲。

吾等將該等樣本的主要合約條款(包括工作範圍、能源定價機制、政府指導價合規性)與第一人居現有協議的對應條款及定價政策進行比對。經與管理層討論，除遵循政府指導價外，貴集團亦將供應商收取的附屬費率與現行市場價格交叉參照，以確保公平性。總體而言，吾等認為其合約條款與定價政策符合第一人居現有協議，且於整個歷史期間獲貫徹遵循。

此外，根據與管理層的討論佐證，吾等注意到樣本的付款安排普遍按服務性質遵循統一結算週期。針對長期全面服務運營合約，完工款項通常於相關期間結束後定期(如按季或按月)支付。就短期技術維保合約而言，完工款項則一般一次性支付。兩類合約普遍允許最長30個工作日的一致信貸期，這亦與其他獨立第三方供應商就向貴集團提供類似服務給出的報價一致。此外，樣本通常載有條款，授予貴公司在第一人居集團未達到服務標準或違反合約義務時享有扣減相應費用、收取違約罰金及執行其他相關條款的權利。

鑑於第一人居新協議的條款將與第一人居現有協議的相關條款相似，並繼續要求其後續交易條款須符合政府指導價(如有)且與獨立第三方就類似服務提供的條款相若，吾等因此認為，第一人居新協議項下能源運維服務的建議條款(包括定價政策及機制)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

2.3 年度上限

現有年度上限及過往交易金額

下表載列於歷史期間，根據第一人居現有協議擬進行交易的現有年度上限及過往交易金額。

	截至2025年 9月30日止		
	2023財年	2024財年	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	19.0	19.0	19.0
過往交易金額	13.4	14.6	10.1
利用率	70.3%	76.9%	52.9%

貴集團於2023財年、2024財年及截至2025年9月30日止九個月分別動用現有年度上限約70.3%、76.9%及52.9%。吾等自管理層了解到，在政府指導供熱收費及中央製冷的市場化定價支持下，能源運維服務收益於2023財年及2024財年維持穩定。於2024年12月31日，貴集團能源運維服務已訂立協議的總額為人民幣125.0百萬元，其中與第一人居集團簽訂並完成的協議金額為人民幣14.6百萬元。吾等亦注意到，截至2025年9月30日止九個月的交易金額經年化後，2025財年的利用率將與2023財年及2024財年的水平相若。

建議年度上限

下表載列現有年度上限及根據第一人居新協議於2026財年、2027財年及2028財年擬進行交易的建議年度上限。

	2026財年	2027財年	2028財年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
現有年度上限	19.0	19.0	19.0
建議年度上限	23.0	23.0	23.0

誠如董事會函件所載，截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣23.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣23.0百萬元。每年人民幣23.0百萬元的建議年度上限較2025財年人民幣19.0百萬元的年度上限增加約21.1%。

吾等自管理層了解到，貴公司在釐定該等上限時已考慮(i)過往服務費及逐年增長的趨勢；(ii)鄰近地點提供類似能源運維服務的現行市場費率；(iii)基於已訂立合約的估計服務費；及(iv)計及貴集團成員公司需要第一人居集團成員公司提供能源運維服務需求的可能增加(包括基於智能算法的新節能業務、基於貴集團合約建築面積及在管建築面積增長、需要能源運維服務的非住宅物業預期增加、季節性供暖需求以及新增收入來源(例如節能業務))後，預期由第一人居集團成員公司提供的能源運維服務水平。綜上所述，管理層因此建議提高截至2028年12月31日止三個年度的年度上限。

為評估建議上限的公平性及合理性，吾等已進行以下工作：

a) 審閱歷史及現有協議

誠如「2.2定價政策」一節所討論，吾等已審閱貴集團與第一人居集團之間能源運維交易的完整清單及明細，並注意到，抽取的第一人居現有協議的若干文件，其條款及服務費與完整清單所載金額一致，且符合所披露的定價政策，包括獨立第三方提供予貴集團的條款。

b) 審閱預期協議

除上文所述者外，吾等進一步審閱貴集團預期將與第一人居集團訂立、涵蓋截至2028年12月31日止三個年度的估計能源運維服務協議清單及明細，並於該期間內每年隨機抽查三項交易的合約草稿樣本。該等樣本中的服務費與完整清單所載金額一致，且符合所披露的定價政策，包括獨立第三方提供予貴集團的條款。

c) 審閱估計協議及需求

吾等已審閱預測未來需求的相關工作，並與管理層討論預期交易金額的計算基準。經審閱計算工作表後，吾等注意到，管理層作出該等預測時已考慮 貴集團合約建築面積及在管建築面積的增長、政府指導的每平方米參考單價、需要能源運維服務的非住宅物業的預期增加、季節性供暖需求及總能耗，以及新增如節能業務等新型收益來源。為供應基於營運目標及近年來類似服務過往交易金額持續增加所預測的需求增長，管理層已分配額外的人民幣5.0百萬元緩衝予上述業務及人民幣1.0百萬元予其基於智能算法的新節能業務。該等緩衝為 貴集團提供充分的戰略空間以拓展其綠色人居解決方案。基於有關審閱，並考慮到上文標題為「1.2 貴集團的財務資料」一節所討論的 貴集團財務表現，吾等認為預期協議及需求的基準屬公平合理。

除上文所述者外，並考慮到 貴集團根據第一人居新協議並無義務向第一人居集團成員公司採購服務或用盡其項下年度上限，增加年度上限可為 貴集團根據其能源運維及需求向第一人居集團成員公司採購能源運維服務提供靈活性。

經考慮上述因素及於整個歷史期間的過往利用率趨勢，吾等認為，第一人居新協議及其相關上限屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 福建永豐新協議

3.1 主要條款

根據福建永豐新協議， 貴集團成員公司將向福建永豐集團成員公司採購維保服務，包括電梯系統維保服務。吾等注意到福建永豐新協議的條款與福建永豐現有協議的條款大致相似。有關條款的更多詳情，請參閱通函「董事會函件—新總協議」一節。

3.2 定價政策

定價政策條款

貴集團成員公司將不時按要求，於福建永豐新協議期限內，與福建永豐集團成員公司訂立個別維保服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款條款及方式、質量標準及服務期限等具體條款及條件。每份具體協議均須訂明付款條款及方式等具體規定，以符合貴集團需求及簽訂具體協議時的市場狀況。具體協議的條款必須嚴格遵守上述維保服務協議所載的原則、指示及條件。

於評估與福建永豐集團的維保服務定價政策的公平性及合理性時，吾等已與管理層進行討論，並審閱(i) 貴集團與福建永豐集團；及(ii) 貴集團與獨立第三方就維保服務所訂立協議的主要條款，包括付款條款及定價政策。該等定價政策如下：

- a) 貴集團成員公司與福建永豐集團成員公司之間根據福建永豐新協議將訂立的個別協議將基於一般商業條款。
- b) 服務費將由訂約方參考類似服務的市價，以公平合理的方式釐定。

尤其是，貴集團於訂立個別協議前將向獨立第三方取得額外兩份報價。貴集團將比較福建永豐集團相關成員公司提供的價格與獨立第三方提供的價格，並考慮服務詳情、服務費、付款條款及方式、質量標準及服務期限，透過報價或公開招標選擇最具競爭力的服務供應商。此舉旨在確保福建永豐集團建議的協議不遜於其他市場參與者所提供者。

審閱歷史及現有協議

吾等已取得貴集團與福建永豐集團根據福建永豐現有協議於歷史期間(自2024年7月12日起)的完整交易清單。吾等從該清單中，於各期間隨機選取三項交易，並審閱相應的樣本穿行測試文件，其中包括個別合約、發票及付款記錄。合共審閱六(6)套樣本文件。鑑於樣本乃從

各期間的完整交易清單中隨機選取，吾等認為已審閱的穿行測試文件能夠合理地代表整體情況，且不存在選擇性扭曲。

吾等將該等樣本的主要合約條款(包括工作範圍、單價定價機制及獨立第三方報價)與福建永豐現有協議所載的對應條款及定價政策進行比對。吾等審閱後發現，該等條款與獨立第三方就同類服務提供的競爭性報價具廣泛可比性，或處於其報價範圍內。總體而言，吾等認為該等合約條款與定價政策符合福建永豐現有協議，且於整個歷史期間獲貫徹遵循。

此外，根據與管理層的討論佐證，吾等注意到樣本的付款安排普遍採用按季結算週期，並始終允許最長15日的信貸期。相比而言，獨立第三方報價同樣採用按季結算週期，且允許最長20日的信貸期，與樣本大體一致。此外，樣本合約通常載有條款，授予 貴公司於福建永豐集團未達到服務標準或違反合約義務時享有扣減相應費用、收取違約罰金及執行其他相關條款的權利。

鑑於福建永豐新協議的條款將與福建永豐現有協議的相關條款相似，並繼續要求其後續交易條款須與獨立第三方就類似服務提供的條款相若，吾等因此認為，福建永豐新協議項下維保服務的建議條款(包括定價政策及機制)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3.3 年度上限

現有年度上限及過往交易金額

下表載列於歷史期間，根據福建永豐現有協議擬進行交易的現有年度上限及過往交易金額。

		截至2025年 9月30日止	
	2023財年 ⁽¹⁾ 人民幣百萬元	2024財年 人民幣百萬元	九個月 人民幣百萬元
現有年度上限	不適用	8.00	12.00
過往交易金額	不適用	1.79	2.06
利用率	不適用	22.3%	17.2%

附註：

(1) 福建永豐現有協議於2024年7月12日訂立。

該等交易主要涉及與福建永豐集團的升降機系統維保及其他相關服務。貴集團於2024財年及截至2025年9月30日止九個月分別動用現有年度上限約22.3%及17.2%，水平相對較低，乃由於相關協議於2024年7月方生效且貴集團與其他服務供應商的多份維保服務協議尚未到期及仍在生效，因而限制了福建永豐集團能夠參與競標的機會以及相應合作次數。於2024年12月31日，貴集團升降機系統維保工程服務已訂立協議的總額為人民幣88.0百萬元，其中與福建永豐集團簽訂並完成的協議金額為人民幣1.8百萬元。

建議年度上限

下表載列現有年度上限及根據福建永豐新協議於2026財年、2027財年及2028財年擬進行交易的建議年度上限。

	2026財年 人民幣百萬元	2027財年 人民幣百萬元	2028財年 人民幣百萬元
現有年度上限	不適用	8.00	12.00
建議年度上限	不適用	23.00	23.00

誠如董事會函件所載，截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣23.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣23.0百萬元。每年人民幣23.0百萬元的建議年度上限較2025財年人民幣12.0百萬元的年度上限增加約91.7%。

吾等自管理層了解到，上述與其他服務供應商訂立的維保服務協議仍在生效，惟可能即將屆滿。待該等協議於2026年至2028年屆滿後，貴公司將於相關時間啟動升降機系統維保服務的競標程序。視乎福建永豐新協議項下提供的條款，其可能將其維保服務安排與福建永豐集團全面整合，藉此增加合作及交易量。因此，建議年度上限反映福建永豐新協議項下交易覆蓋範圍的預期增長，並在釐定時已考慮相關經營及財務因素，包括(i)歷史服務費及逐年增長的趨勢；(ii)鄰近地點提供類似維保服務的現行市場價格；及(iii) (a)隨著貴集團於截至2023年及2024年12月31日止年度採購的類似維保服務交易金額持續增加並(b)參考貴集團計劃於2026年及2027年加大業務拓展及服務改善力度，貴集團對維保服務需求的預期增加。

具體而言，就電梯系統維保服務而言，董事已考慮根據歷史交易金額估算的預計服務費及逐年增長的趨勢以及根據貴集團目前及預期在管物業數目估算的預計需要維保服務的電梯系統數目。綜上所述，管理層因此建議提高截至2028年12月31日止三個年度的年度上限。

為評估建議上限的公平性及合理性，吾等已進行以下工作：

a) 審閱歷史及現有協議

誠如「3.2定價政策」一節所討論，吾等已審閱 貴集團與福建永豐集團之間能源運維交易的完整清單及明細，並注意到，抽取的福建永豐現有協議的若干文件，其條款及服務費與完整清單所載金額一致，且符合所披露的定價政策，包括獨立第三方提供予 貴集團的條款。

b) 審閱估計協議

除上文所述者外，吾等進一步審閱 貴集團預期將與福建永豐集團訂立、涵蓋截至2028年12月31日止三個年度的估計維保服務協議清單及明細，並於該期間內每年隨機抽查三項交易的合約草稿樣本。該等樣本中的服務費與完整清單所載金額一致，並反映現行市價及獨立第三方透過競爭報價提供予 貴集團的條款。

c) 審閱預期協議及需求

吾等已審閱預測未來需求的相關工作，並與管理層討論預期交易金額的計算基準。經審閱計算工作表後，吾等注意到，管理層作出該等預測時已特別考慮到未來與上述其他服務供應商之間屆滿的維保服務協議的整合。此外，彼等已考慮 貴集團現有及預期的在管物業數目、在管物業所在位置、需要維保的升降機系統估計數目及類型，以及 貴集團提升服務質素及擴大業務版圖的總體策略。為迎合基於營運目標及近年來類似服務過往交易金額持續增加所預測的需求增長，管理層已分配額外的人民幣3.0百萬元緩衝予額外的項目。基於有關審閱、上文標題為「1.2 貴集團的財務資料」一節所討論的 貴集團財務表現及本節對估計協議的審閱，吾等認為預期協議及需求的基準屬公平合理。

除上文所述者外，並考慮到 貴集團根據福建永豐新協議並無義務向福建永豐集團成員公司採購服務或用盡其項下年度上限，增加年度上限為 貴集團整合現有維保協議提供足夠的空間，以及根據其物業管理需求向福建永豐集團成員公司採購升降機及其他維保服務的靈活性。

經考慮上述因素，吾等認為，福建永豐新協議及其相關上限屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 內部控制程序

吾等已審閱 貴集團有關新總協議及建議年度上限的內部控制程序，並注意到， 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協議項下擬進行的持續關連交易及相關年度上限。該等程序包括：(i) 每六個月編製一份內部持續關連交易報告，載列交易總額及遵守年度上限的情況；(ii) 於訂立各份個別協議前，營運部門及管理層將審閱及比較建議定價條款與向獨立第三方提供或來自獨立第三方的定價條款，以確保該等條款屬公平合理、按一般商業條款及對 貴集團同樣有利；(iii) 財務部將檢討交易是否已根據新總協議的條款進行，並監察交易金額以確保不會超過年度上限；及(iv) 倘交易金額預期達到或超過相關年度上限，財務部須向管理層匯報並考慮適當措施以確保遵守上市規則，包括在需要時取得獨立股東批准。具體而言， 貴公司已指定專人持續監察並實施以下措施，以確保相關服務符合新總協議的規定及新總協議的條款公平合理。有關進一步詳情，請參閱通函「董事會函件」的「內部控制及風險管理程序」一節。

誠如上文「3.3 年度上限」一節所討論，吾等已查核歷史期間根據現有總協議簽訂的樣本流程文件，以確認定價條款獲一致應用。此外，吾等注意到 貴公司將建議定價條款與獨立報價比對的程序已納入其審批流程中。吾等進一步注

獨立財務顧問函件

意到，貴公司的外聘核數師及獨立非執行董事遵照上市規則第14A章對持續關連交易進行年度審閱。2024年年報確認，對現有總協議的有關審閱並無發現任何不利結果。

基於控制鏈及吾等與管理層的討論，吾等認為有關新總協議的內部控制屬足夠有效，足以確保定價政策與付款條款公平合理，且符合一般或更佳商業條款。

推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)新總協議的條款屬公平合理；(ii)新總協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款於貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)新總協議項下擬訂的建議年度上限屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准新總協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限。

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
負責人員
曾憲沛
謹啟

2025年12月11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30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	持有的 股份數目 ⁽⁶⁾	概約股權 百分比 ⁽¹⁾
張鵬 ⁽⁵⁾	實益擁有人	8,225,000	0.65%
	受控制法團權益 ⁽²⁾	170,777,250	13.51%
劉培慶	受控制法團權益 ⁽³⁾	12,991,250	1.03%
龍哈	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	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(即1,264,000,000)。
- (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刘培庆管理有限公司(「刘培庆管理」)的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於刘培庆管理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有限公司(「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%

附註：

- (1) 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，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被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，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 ⁽⁸⁾	概約股權百分比 ⁽¹⁾
張雷 ⁽²⁾	受控制法團權益	334,926,750	26.50%
于金梅 ⁽³⁾	配偶權益	334,926,750	26.50%
世家集團 ⁽²⁾	實益擁有人	334,926,750	26.50%
Printrust Company (Singapore) Limited ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	受託人	264,000,000	20.89%
王玉娟 ⁽⁶⁾	配偶權益	179,002,250	14.16%
皓峰 ⁽⁷⁾	實益擁有人	170,777,250	13.51%
黃濤 ⁽⁸⁾	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	12.53%
鉅願 ⁽⁵⁾	實益擁有人	158,400,000	12.53%
悅深有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	158,400,000	12.53%
黃世熒 ⁽⁴⁾	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	8.35%
景至 ⁽⁴⁾	實益擁有人	105,600,000	8.35%

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽⁸⁾	概約股權百分比 ⁽¹⁾
樂行有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	105,600,000	8.35%
上海鼎暉耀家創業 投資中心 (有限合夥)	實益擁有人	86,424,000	6.84%

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(即1,264,000,000)。
- (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的334,926,750股股份中擁有權益。
- (4) 景至有限公司(「景至」)持有105,600,000股股份，其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。Printrust Company (Singapore) Limited為Leading Trend Family Trust的受託人。黃世熒先生及其家族成員為Leading Trend Family Trust的受益人。因此，Printrust Company (Singapore) Limited、樂行有限公司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。
- (5) 鉅願有限公司(「鉅願」)持有158,400,000股股份，其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。Printrust Company (Singapore) Limited為Sparkle Fortune Family Trust的受託人。黃濤先生及其家族成員均為Sparkle Fortune Family Trust的受益人。因此，Printrust Company (Singapore) Limited、悅深有限公司及黃濤先生各自被視為於鉅願持有的158,400,000股股份擁有權益。
- (6) 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的179,002,250股股份中擁有權益。
- (7) 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。
- (8) 所述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（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分部的條文須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指登記冊內的權益或淡倉。

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、安排或合約中的權益

茲提述本公司於2025年4月30日刊發的2024年年報。本公司的重大關聯方交易於綜合財務報表附註32披露，而本公司的關連交易於「關連交易」一節披露。

另提述本公司日期為2025年11月20日的公告。於2025年11月20日，本公司(1)與中綠起源(北京)商業運營管理有限公司訂立物業管理服務框架協議；及(2)與極地控股有限公司訂立新物業管理服務框架協議。該等協議將於2028年12月31日屆滿。

除根據上市規則所披露的交易外，於截至2024年12月31日止年度末或年內任何時間及直至最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中擁有任何直接或間接重大權益，且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任何重大交易、安排或合約存續。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表的結算日期）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. 董事服務合約及委任函

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)的服務合約或委任函。

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2025年12月11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格：

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2024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2024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) 第一人居新能源運維服務框架協議；及
- (b) 福建永豐新升降機系統維保工程服務框架協議。

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12月30日(星期二)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**一般及無條件批准、確認及追認本公司與第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司於2025年11月20日訂立的新能源運維服務框架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福建永豐基業機電安裝工程有限公司於2025年11月20日訂立的新升降機系統維保工程服務框架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
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2025年12月11日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年12月23日(星期二)至2025年12月30日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記手續。記錄日期為2025年12月30日(星期二)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票以及已正式填妥及簽署的過戶表格，最遲須於2025年12月22日(星期一)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本公司股東，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，須於股東特別大會指定舉行時間前48小時(即2025年12月28日(星期日)下午三時正前)或其任何續會指定舉行時間前48小時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. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。