

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)

須予披露交易 收購目標公司的100%股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年3月30日，本公司間接全資附屬公司第一物業北京(作為買方)、眾賣方、威海上誠、王志蘭女士、目標公司、上誠物業、青島上誠及聊城上誠訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意向賣方收購目標公司的100%股權，總代價為人民幣135,800,000元，即目標股權轉讓價人民幣113,400,000元與目標公司於2020年12月31日的淨資產的轉讓價格人民幣22,400,000元之總和。

於完成後，本公司將間接持有目標公司100%股權。目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入本集團財務業績。

上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率按上市規則第14.07條計算高於5%但低於25%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下報告及公告規定。

收購事項

於2021年3月30日，本公司間接全資附屬公司第一物業北京(作為買方)、眾賣方、威海上誠、王志蘭女士、目標公司、上誠物業、青島上誠及聊城上誠訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意向眾賣方收購目標公司的100%股權，總代價為人民幣135,800,000元，即目標股權轉讓價人民幣113,400,000元與目標公司於2020年12月31日的淨資產的轉讓價格人民幣22,400,000元之和。

股權轉讓協議

日期

2021年3月30日

訂約方

- (1) 買方；
- (2) 眾賣方；
- (3) 威海上誠；
- (4) 王志蘭女士；
- (5) 目標公司；
- (6) 上誠物業；
- (7) 青島上誠；及
- (8) 聊城上誠。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，眾賣方、威海上誠、王志蘭女士、目標公司、上誠物業、青島上誠、聊城上誠及其各自最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方。

主體事項

根據股權轉讓協議，買方已同意收購，而眾賣方已同意出售目標公司合共的100%股權（佔其註冊股本人民幣7,000,000元），總代價為人民幣135,800,000元，即目標股權轉讓價人民幣113,400,000元與目標公司於2020年12月31日的淨資產的轉讓價格人民幣22,400,000元之總和。

代價

收購事項總代價應為人民幣135,800,000元，其為目標股權轉讓價格人民幣113,400,000元及目標公司於2020年12月31日的淨資產的轉讓價格人民幣22,400,000元之總和。收購事項之代價乃經訂約方參考獨立估值師根據權益法進行估值後基於上誠物業（目標公司持有該公司70%的股份）人民幣194,044,100元的價值公平磋商釐定。

收購事項的代價將以現金結清並由全球發售所得款項及本集團內部資源撥備。

先決條件

完成須待買方獲達成或豁免（視情況而定）以下條件後方可作實，其中包括：

- (a) 股權轉讓協議所載之保證於股權轉讓協議日期及完成日期在重大方面均保持真實、準確且不具有誤導性，且根據交易文件須於完成日期或之前履行之承諾已獲履行；
- (b) 目標公司股東通過決議案批准轉讓目標股權；及
- (c) 概無政府部門制定或實施任何法規或條例可能導致股權轉讓協議的執行或履行不可行或不合法。

完成

訂約方應盡其所能自股權轉讓協議日期起三十(30)個工作日內就收購事項向相關政府部門辦理完成所有登記及備案手續。完成會於相關登記及備案手續完成後第二個營業日落實。

付款條款

根據股權轉讓協議，代價須按以下方式支付：

- (1) 買方須自股權轉讓協議日期起計十(10)個工作日內按比例向眾賣方支付合共人民幣22,680,000元，方法如下：
 - (a) 買方須向賣方一支付金額人民幣13,608,000元；及
 - (b) 買方須向賣方二支付金額人民幣9,072,000元。
- (2) 買方須自完成日期起計十(10)個工作日內按比例向眾賣方支付合共人民幣90,440,000元，方法如下：
 - (a) 買方須向賣方一支付金額人民幣54,264,000元；及
 - (b) 買方須向賣方二支付金額人民幣36,176,000元。
- (3) 根據股權轉讓協議之條款，並以眾賣方根據股權轉讓協議履約承諾為條件，則買方須於2024年3月31日按比例向眾賣方支付代價餘額人民幣22,680,000元(「代價結餘」)，方法如下：
 - (a) 買方須向賣方一支付金額人民幣13,608,000元；及
 - (b) 買方須向賣方二支付金額人民幣9,072,000元。

履約承諾

根據股權轉讓協議，眾賣方、威海上誠及王志蘭女士(「現有股東」)之契約(其中包括)：

- (1) 上誠物業於履約承諾期間各年的純利不得少於人民幣15,000,000元(「保證溢利」)；

(2) 上誠物業於履約承諾期間各年的收入不得少於下列數額(「保證收入」)：

年度	保證收入
2021年	人民幣132,000,000元
2022年	人民幣145,000,000元
2023年	人民幣159,500,000元

(3) 於履約承諾期內，倘上誠物業未能滿足上文第(1)及(2)段所載之各自保證溢利及保證收入，則買方有權於代價結餘或可分配予威海上誠之溢利中扣除金額(「調整金額」)相當於下列各項之總和：

(a) 保證收益與上誠物業於有關年度的實際收益之間差額的13%(「調整金額A」)；及

(b) 人民幣15,000,000元與上誠物業於有關年度的實際純利之間差額(「調整金額B」)，

前提為(i)倘上誠物業於履約承諾期間之實際收益不少於人民幣436,500,000元，則調整金額A等於零，及(ii)倘上誠物業於履約承諾期間之實際純利不少於人民幣45,000,000元，則調整金額B等於零。倘調整金額超過代價結餘及可分配予威海上誠之溢利之和，則現有股東須向買方支付調整金額與代價結餘之差額。

(4) 倘於履約承諾期間任何年度，上誠物業平均年度收益少於人民幣111,600,000元，則買方毋須支付代價結餘；

(5) 倘於履約承諾期間任何年度，實際收益少於人民幣111,600,000元，則買方須有權要求威海上誠及王志蘭女士向買方轉讓上誠物業管理之物業項目管理權。

績效激勵

倘上誠物業實現保證溢利及保證收入，則買方應向現有股東支付金額合計相等於上誠物業於履約承諾期內實際收益與人民幣436,500,000元(為履約保證期內保證收入總額)差額的4% (「**績效激勵**」)。

本公司並無預期根據上市規則第14.07條計算的代價比率經計及績效激勵(如有)後會達至25%。倘代價比率達到25%，本公司將相應地遵照相關上市規則並尋求股東批准。

完成後調整

於2022年1月31日前，買方計及上誠物業就於2020年12月31日應收款項而於於2021年12月31日之實際收回金額，將重新評估上誠物業的資產淨值(「**經修訂資產淨值**」)。

倘經修訂資產淨值少於人民幣32,000,000元，則現有股東應於買方通告日期起計十(10)個營業日內向上誠物業支付相等於人民幣32,000,000元與經修訂資產淨值之差額的款項(「**補償金額**」)，前提為(i)倘上誠物業於2022年1月1日至2022年6月30日止期間就於中國的若干項目實際收回金額(「**新收回金額**」)不少於補償金額，則上誠物業應向現有股東返還補償金額；及(ii)倘新收回金額少於補償金額，則上誠物業應向現有股東返還新收回金額。

倘現有股東未能於通告日期起計十(10)個營業日內支付上誠物業補償金額，買方應有權於代價結餘中扣除補償金額。

上誠物業及青島上誠之管理

根據股權轉讓協議，上誠物業及青島上誠各自之董事會須由三(3)名董事組成。買方有權委任兩(2)名董事，其中一名須擔任董事長及唯一監事，而威海上誠有權委任一(1)名董事。王志蘭女士獲委任為上誠物業及青島上誠行政總裁，須負責監督上誠物業及青島上誠的日常營運，而高級管理層其他成員須由上誠物業及青島上誠董事會委任(視情況而定)。

有關訂約方的資料

本公司及買方

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份已於聯交所上市。本集團主要從事為住宅及非住宅樓宇提供物業管理服務。

買方為於1999年12月6日根據中國法律成立的有限責任公司。其為本公司間接全資附屬公司。買方主要從事提供物業管理服務。

眾賣方

賣方一為於2018年6月6日根據中國法律成立的個人獨資企業。於本公告日期，賣方一由獨立第三方王麗女士全資擁有。賣方一從事建築設計及建造等業務。

賣方二為於2018年10月26日根據中國法律成立的個人獨資企業。於本公告日期，賣方二由獨立第三方王永娟女士全資擁有。賣方二從事建築設計及建造等業務。

目標公司

目標公司為於2021年3月8日根據中國法律成立的有限責任公司。目標公司為一家投資控股公司。於本公告日期，目標公司由賣方一持有60.0%權益及由賣方二持有40.0%權益。

於完成後，目標公司將由買方全資擁有。目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，而目標公司及其附屬公司的財務業績將併入本集團財務業績。

上誠物業、青島上誠和聊城上誠

上誠物業為於2005年5月27日根據中國法律成立的有限責任公司，且由目標公司擁有70%及威海上誠擁有30%。上誠物業主要從事物業管理服務。於本公告日期，上誠物業為青島上誠的唯一股東，並於聊城上誠85%的股權中擁有權益。

下文所載為上誠物業經審核財務資料，乃摘自其截至2019年及2020年12月31日止年度的經審核財務報告：

截至12月31日止年度，
2019年 2020年
(人民幣千元，經審核)

除稅前溢利	5,919	18,654
除稅後溢利	4,439	13,991

根據上誠物業的財務報表，於2020年12月31日，其經審核資產淨值約為人民幣35,977,053.47元。

青島上誠為於2020年6月10日根據中國法律成立的有限責任公司，且由上誠物業全資擁有。青島上誠主要從事物業管理服務。聊城上誠為於2021年2月18日根據中國法律成立的有限責任公司，且由上誠物業擁有85%及獨立第三方李超先生擁有15%。聊城上誠主要從事物業管理服務。

威海上誠與王志蘭女士

威海上誠為於2021年1月26日根據中國法律成立的有限責任公司，且由王志蘭女士擁有80%、張錦錫先生擁有10%及徐秋香女士擁有10%，各自為獨立第三方。威海上誠主要從事物業管理服務。

進行收購事項之理由及裨益

上誠物業為中國領先及知名物業管理服務提供商，具體而言，其為山東威海非住宅物業管理領軍企業，在該地區具有卓越的品牌聲譽。其主要於威海、煙台、青島及山東濟南為市政河流、公園、學校、醫院、公司辦公室、商業銀行、零售商店及工業園區等提供物業管理服務。於2020年12月31日，合計總在管建築面積約為20,000,000平方米，在管項目約100個。

董事相信，上誠物業所擁有卓越的品牌聲譽、於物業管理細分領域的豐富經驗及資源，將與本集團於中國的品牌創造強大的協同效應，從而引領本集團於山東省的地區擴張。收購事項將有利於本集團戰略性擴展非住宅物業管理服務。由於上誠物業之業務主要覆蓋山東省沿海城市，將對本集團近期收購大連亞航物業管理有限公司產生強大協同效應，增強本集團環渤海業務發展。

董事認為，收購事項對本集團擴大城市服務而言實屬難得良機，可令本集團於物業管理細分領域打下城市服務的堅實基礎，進一步提升本集團的品牌聲譽及市場競爭力。

董事認為，股權轉讓協議及收購事項乃經各訂約方公平磋商後達致，並基於正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率按上市規則第14.07條計算高於5%但低於25%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下報告及公告規定。

釋義

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件建議收購目標公司的100%股權
「董事會」	指	董事會
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項的完成
「董事」	指	本公司董事

「股權轉讓協議」	指	第一物業北京(作為買方)、目標公司、眾賣方、威海上誠、王志蘭女士、目標公司、上誠物業、青島上誠及聊城上誠就收購事項而訂立的日期為2021年3月30日的股權轉讓協議及補充協議
「第一物業北京」	指	第一物業服務(北京)有限公司，於1999年12月6日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「全球發售」	指	有關本公司股份於2020年10月22日在聯交所主板上市而進行的本公司股份全球發售
「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
「聊城上誠」	指	聊城上誠物業服務有限公司，於2021年2月18日根據中國法律成立的有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「履約承諾期間」	指	於2021年1月1日至2023年12月31日期間
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	第一物業北京
「青島上誠」	指	青島上誠物業服務有限公司，於2020年6月10日根據中國法律成立的有限責任公司
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣

「上誠物業」	指	山東上誠物業服務有限公司，於2005年5月27日根據中國法律成立的有限責任公司
「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
「目標公司」	指	青島洛航企業管理有限公司，於2021年3月8日根據中國法律成立的有限責任公司
「目標權益」	指	目標公司的百分之百股權
「賣方一」	指	上海靈勁建築設計事務所，於2018年6月6日根據中國法律成立的個人獨資企業
「賣方二」	指	上海洛淼建築工程設計中心，於2018年10月26日根據中國法律成立的個人獨資企業
「眾賣方」	指	賣方一及賣方二之統稱
「威海上誠」	指	威海上誠信息諮詢有限公司，於2021年1月26日根據中國法律成立的有限責任公司
「%」	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，2021年3月30日

於本公告日期，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、朱彩清女士及程鵬先生。