

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，並明確表示概不對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。

本公告僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

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)

- (1) 有關涉及根據特別授權發行代價股份之收購目標公司8%已發行股本之主要交易；
- (2) 有關授予認購期權及出售期權之主要交易；及
- (3) 提名董事

本公司之財務顧問



收購事項

董事會欣然宣佈，於2022年11月21日(交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購，及賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司8%已發行股本)，總代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)。代價將通過本公司根據特別授權按發行價每股代價股份0.68港元向賣方發行及配發合共264,000,000股代價股份的方式予以支付，其中(i)158,400,000股代價股份將發行及配發予鉅願，及(ii)105,600,000股代價股份將發行及配發予景至。

授予認購期權及出售期權

根據該協議，訂約方已訂立以下認購及出售期權安排：

- (1) 賣方已無償獲授予認購期權（「認購期權」），據此，賣方有權在完成後三(3)年內行使認購期權，要求本公司按每股銷售股份人民幣203,806.81元的總期權行使價向賣方出售所有銷售股份，有關款項將通過以每股代價股份0.68港元向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算；及
- (2) 本公司已無償獲授予出售期權（「出售期權」），據此，本公司有權在完成後三(3)年內行使出售期權，要求賣方按每股銷售股份人民幣203,806.81元的總期權行使價向本公司收購所有銷售股份，有關款項將通過以每股代價股份0.68港元向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算。

提名董事

待收購事項於股東特別大會上獲批准及董事會和董事會提名委員會於完成或之前於各自會議上通過相關決議案後，鉅願與景至共同提名的蘇佩雯女士將於完成後獲委任為非執行董事。於委任蘇佩雯女士為非執行董事後，本公司將遵照上市規則第13.51(2)條刊發公告，載列彼之履歷詳情。

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25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

由於認購期權行使與否並非由本公司決定，故根據上市規則第14.74(1)條，授予認購期權將被分類，如同認購期權已獲行使。由於授予認購期權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25%但低於100%，故授予認購期權根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

由於出售期權行使與否由本公司決定，故授予出售期權將僅以權利金來界定有關交易是否屬於須予公佈的交易。由於出售期權將無償授予，按上市規則第14.75(1)條計算的適用百分比率均少於5%，故授予出售期權根據上市規則第14章並不構成本公司一項須予公佈交易。然而，由於授予出售期權及認購期權乃收購事項不可或缺的一部分，董事會認為，於股東特別大會上提呈授予出售期權的決議案供股東批准屬適當之舉。

除就授予出售期權及認購期權尋求股東批准外，本公司亦將根據上市規則第14.76(2)條就行使出售期權於股東特別大會上尋求股東批准。

本公司於行使認購期權及出售期權(視情況而定)時將遵照上市規則的所有適用規定。

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項、授予認購期權及出售期權、行使出售期權及特別授權之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行及配發代價股份的特別授權。

載有(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)目標集團財務資料；(iii)其他根據上市規則須予披露的資料；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於2022年12月31日或之前寄發予股東。

完成須待該協議所載先決條件獲達成後方告作實，因此未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2022年11月21日(交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購，及賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司8%已發行股本)，總代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)。代價將通過本公司根據特別授權按發行價每股代價股份0.68港元向賣方發行及配發合共264,000,000股代價股份的方式予以支付，其中(i)158,400,000股代價股份將發行及配發予鉅願，及(ii)105,600,000股代價股份將發行及配發予景至。

該協議

該協議的主要條款載列如下：

日期

2022年11月21日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

根據該協議，買方已有條件同意根據該協議條款及在其條件所規限下收購，及賣方已有條件同意根據該協議條款及在其條件所規限下出售銷售股份(相當於目標公司8%已發行股本)。

代價及付款條款

根據該協議，代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)，將通過本公司於完成時按發行價向賣方發行及配發合共264,000,000股代價股份的方式予以支付，其中(i)158,400,000股代價股份將發行及配發予鉅願，及(ii)105,600,000股代價股份將發行及配發予景至。

代價乃經本公司與賣方按一般商業條款公平磋商後釐定，當中考慮參考獨立估值師亞太評估諮詢有限公司按市場法進行的估值得出的目標集團8%股權之價值約人民幣177,000,000元（相當於約194,884,556港元）。

董事認為，較估值約7.88%折讓的代價屬公平合理並基於一般商業條款，因此符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

代價股份包括合共264,000,000股股份，將於完成日根據將於股東特別大會上向股東取得的特別授權發行及配發。代價股份於配發及發行時應入賬列作繳足股款，且彼此之間始終與已發行股份享有同等待位。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

代價股份發行後，假設自本公告日期起至完成為止，除發行代價股份外，本公司已發行股本概無任何變動，則代價股份將佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約26.40%（鉅願擁有15.84%及景至擁有10.56%）及(ii)本公司經發行代價股份擴大後已發行股本約20.88%（鉅願擁有12.53%及景至擁有8.35%）。

發行價

發行價每股代價股份0.68港元較：

- (i) 聯交所所報於2022年11月18日（即該協議日期前的最後交易日）的收市價每股股份0.63港元溢價約7.94%；
- (ii) 聯交所所報於緊接該協議日期前連續五(5)個連續交易日的平均收市價每股股份0.654港元溢價約3.98%；及
- (iii) 聯交所所報於緊接該協議日期前連續十(10)個連續交易日的平均收市價每股股份0.663港元溢價約2.56%。

發行價乃經本公司與賣方公平磋商後釐定，當中考慮股份當時於聯交所的現行市場表現。董事認為，發行價屬公平合理並基於一般商業條款，因此符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

本公司完成收購事項的責任須待(其中包括)以下先決條件於最後終止日或之前獲達成或豁免後方告履行：

- (i) 買方及賣方概無嚴重違反該協議的條款及條件；
- (ii) 已經取得就該協議及其項下擬進行的交易須向審批機構取得的所有必要批准、同意及授權，且已經辦結就轉讓銷售股份須向審批機構完成的所有必要登記及備案手續；
- (iii) 各賣方的董事會於各自會議上通過批准簽署及履行該協議及其項下擬進行的交易(包括轉讓銷售股份)的決議案；
- (iv) 本公司董事會及股東於各自會議上通過批准簽署及履行該協議及其項下擬進行的交易(包括發行代價股份)的決議案；
- (v) 賣方已完成對本集團的盡職調查並信納其結果；
- (vi) 買方已完成對目標集團的盡職調查並信納其結果；
- (vii) 概無法院或仲裁機構或相關政府部門的適用法律、判決、裁定、裁決或禁令，限制、禁止或註銷銷售股份，亦無任何待決決定、潛在訴訟、仲裁、判決、裁定、裁決或禁令已經或曾經對銷售股份造成重大不利影響，且賣方簽署、交付、履行該協議及其項下擬進行的交易不會違反任何適用法律或法規；及

(viii)買方已取得聯交所批准或同意，批准(不論有無條件)代價股份上市及買賣。

完成

完成須於緊接所有先決條件獲達成或豁免後五(5)個營業日內，或買方與賣方書面約定的其他日期(惟不得遲於最後終止日)落實。先決條件(ii)、(iii)、(iv)、(vii)及(viii)不得豁免。

提名權

於完成日之前或當日，董事會及董事會提名委員會應各自舉行會議，考慮委任鉅願與景至共同提名的候選人為非執行董事。該候選人任命將自完成日起生效，惟須受(其中包括)本公司組織章程細則及上市規則的規定規限。

承諾

本公司向賣方及目標公司承諾，未經賣方的事先書面同意，本公司自該協議日期起至完成後第三(3)週年止，不會直接或間接(1)以任何方式出售任何銷售股份；(2)同意或與任何第三方訂立合約出售任何銷售股份；(3)進行任何與上述任何交易有相同經濟影響(直接或間接)的交易；或(4)訂立任何協議或安排，以對任何銷售股份設立產權負擔。

賣方共同及個別地向本公司承諾，未經本公司的事先書面同意，賣方自該協議日期起至完成後第三(3)週年止，不會直接或間接(1)以任何方式出售任何代價股份；(2)同意或與任何第三方訂立合約出售任何代價股份；(3)進行任何與上述任何交易有相同經濟影響(直接或間接)的交易；或(4)訂立任何協議或安排，以對任何代價股份設置任何產權負擔。

為免生疑，該等承諾不適用於行使認購期權及出售期權(視情況而定)。

賣方承諾促使目標集團及其他相關人士就對目標集團的盡職調查向本公司提供形式及內容令本公司滿意的承諾。

認購期權及出售期權

根據該協議，訂約方已訂立以下認購及出售期權安排：

- (1) 賣方已無償獲授予認購期權（「認購期權」），據此，賣方有權在完成後三(3)年內行使認購期權，要求本公司按每股銷售股份人民幣203,806.81元的總期權行使價向賣方出售所有銷售股份，有關款項將通過以每股代價股份0.68港元向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算；及
- (2) 本公司已無償獲授予出售期權（「出售期權」），據此，本公司有權在完成後三(3)年內行使出售期權，要求賣方按每股銷售股份人民幣203,806.81元的總期權行使價向本公司收購所有銷售股份，有關款項將通過以每股代價股份0.68港元向本公司轉讓所有代價股份以供註銷的方式結算。

於完成後本公司股權所受影響

假設自本公告日期起至完成為止，本公司已發行股本不會有任何變動，則下表載列本公司(i)於本公告日期，及(ii)於完成後的股權情況：

	於本公告日期		緊隨完成和配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約股權 百分比	股份數目	概約股權 百分比
世家集團 ⁽¹⁾	334,926,750	33.49%	334,926,750	26.50%
皓峰 ⁽²⁾	170,777,250	17.08%	170,777,250	13.51%
上海鼎暉耀家創業 投資中心(有限合夥)	86,424,000	8.64%	86,424,000	6.84%
其他股東	407,872,000	40.79%	407,872,000	32.27%
賣方				
— 鉅願	—	—	158,400,000	12.53%
— 景至	—	—	105,600,000	8.35%
總計	<u>1,000,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,264,000,000</u>	<u>100%</u>

附註：

- (1) 世家集團控股有限公司(「**世家集團**」)由張雷先生全資擁有，張雷先生為本公司控股股東及張鵬先生的一致行動之人士(根據彼等之間訂立的一致行動協議)。
- (2) 皓峰投資有限公司(「**皓峰**」)由張鵬先生全資擁有，張鵬先生為董事長兼非執行董事。
- (3) 張雷先生、張鵬先生、世家集團及皓峰為本公司的控股股東。

有關該協議訂約方的資料

本公司

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。本集團主要從事於中國為住宅及非住宅樓宇提供物業管理服務。

賣方

鉅願為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，及為一間投資控股公司。於本公告日期，鉅願分別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。黃濤先生及其家族成員均為Sparkle Fortune Family Trust的受益人。至雅有限公司由黃濤先生全資擁有。

景至為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，及為一間投資控股公司。於本公告日期，景至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。黃世熒先生及其家族成員均為Leading Trend Family Trust的受益人。悠光有限公司由黃世熒先生全資擁有。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。其為一間投資控股公司，全資擁有世紀生活物業服務集團有限公司（「世紀生活」）的全部股權。世紀生活為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事於中國提供物業管理服務。

於本公告日期，目標公司分別由鉑願擁有49.68%、景至擁有33.12%、前譽有限公司擁有8%、領潮有限公司（由黃濤先生全資擁有）擁有5.52%及源岸有限公司（由黃世熒先生全資擁有）擁有3.68%，以上均為獨立第三方。

於完成後，目標公司將分別由鉑願擁有44.88%、景至擁有29.92%、本公司擁有8%、前譽有限公司擁有8%、領潮有限公司（由黃濤先生全資擁有）擁有5.52%及源岸有限公司（由黃世熒先生全資擁有）擁有3.68%。

由於目標公司將不會成為本公司附屬公司，其財務業績將不會併入本集團財務報表。於目標公司的投資預期於完成後在本集團財務報表呈列為按公平值計入損益的金融資產。

下表載列目標集團於截至2021年12月31日止三個年度年末的若干未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣百萬元，未經審核)		
收益	1,058.8	1,289.0	1,800.2
除稅前溢利	230.9	314.1	404.5
除稅後溢利	180.9	248.7	288.2

於2022年6月30日，目標集團的未經審核資產淨值約為人民幣704.5百萬元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事於中國為住宅及非住宅樓宇提供物業管理服務，並通過整合不同地區的專業物業管理服務及向客戶提供優質服務，致力於為其於中

國不同城市的客戶提供多元及優質的物業管理服務。董事會一直在尋求能為本集團創造協同效應的業務投資。

考慮到(i)目標集團為中國領先及成功的物業管理服務供應商之一；(ii)本集團通過日後與目標集團建立更緊密的業務關係而可能實現的協同效應；及(iii)目標集團的財務表現及前景，本公司認為，收購事項為本集團擴大優質資產投資組合，釋放本集團的潛在業務協同效應及為股東創造更大價值的良機。

董事會認為，該協議的條款乃基於一般商業條款，屬公平合理，因此訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。

提名董事

待收購事項於股東特別大會上獲批准及董事會和董事會提名委員會於完成或之前於各自會議上通過相關決議案後，鉅願與景至共同提名的蘇佩雯女士將於完成後獲委任為非執行董事。

蘇女士，36歲，自2022年2月起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市的資產管理公司，由黃濤先生及黃世熒先生分別擁有60%及40%)的總裁及行政總裁助理。彼負責向總裁及行政總裁提供執行、行政及發展支持。在此之前，蘇女士為具有15年以上經驗的專業商務英語講師及商務翻譯員。自2018年5月至2022年1月，彼擔任北京治學教育科技有限公司(「土豆教育」旗下經營的英語培訓機構)的託福及雅思高級教師。自2016年3月至2018年5月，彼為51Talk Online Education Group(中國一間於紐交所上市的在線教育平台，核心專業領域為英語教育(紐交所代號：COE))創意生產中心總監，負責組織並督辦英語課程以及監督學術導師及教師。自2013年3月至2016年3月，彼擔任新東方教育科技有限公司(於聯交所上市，股份代號：9901)的託福、雅思及商務英語教師。蘇女士於2011年9月畢業於香港嶺南大學，獲得翻譯學士學位。彼隨後於2012年9月獲得愛丁堡大學比較文學碩士學位。

於委任蘇女士為非執行董事後，本公司將遵照上市規則第13.51(2)條刊發公告，載列蘇女士的履歷詳情。

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25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

由於認購期權行使與否並非由本公司決定，故根據上市規則第14.74(1)條，授予認購期權將被分類，如同認購期權已獲行使。由於授予認購期權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25%但低於100%，故授予認購期權根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

由於出售期權行使與否由本公司決定，故授予出售期權將僅以權利金來界定有關交易是否屬於須予公佈的交易。由於出售期權將無償授予，按上市規則第14.75(1)條計算的適用百分比率均少於5%，故授予出售期權根據上市規則第14章並不構成本公司一項須予公佈交易。然而，由於授予出售期權及認購期權乃收購事項不可或缺的一部分，董事會認為，於股東特別大會上提呈授予出售期權的決議案供股東批准屬適當之舉。

除就授予出售期權及認購期權尋求股東批准外，本公司亦將根據上市規則第14.76(2)條就行使出售期權於股東特別大會上尋求股東批准。

本公司於行使認購期權及出售期權(視情況而定)時將遵照上市規則的所有適用規定。

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項、授予認購期權及出售期權、行使出售期權及特別授權之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易，包括發行及配發代價股份的特別授權。

載有(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)目標集團的財務資料；(iii)其他根據上市規則須予披露的資料；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於2022年12月31日或之前寄發予股東。

完成須待該協議所載先決條件獲達成後方告作實，因此未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

「收購事項」	指	買方向賣方收購銷售股份
「該協議」	指	由賣方與買方於交易時段後就收購事項訂立的日期為2022年11月21日的股份轉讓協議
「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
「本公司」或「買方」	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
「完成」	指	根據該協議的條款完成收購事項
「完成日」	指	緊隨所有先決條件獲達成或豁免後滿五(5)個營業日之日，或該協議訂約方書面約定的其他日期(惟不得遲於最後終止日)

「代價」	指	收購事項的代價，為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)
「代價股份」	指	按發行價配發及發行予賣方作為代價的合共264,000,000股股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以供股東考慮並批准該協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行及配發代價股份的特別授權)的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「雅思」	指	國際英語測驗系統
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士及其聯繫人(定義見上市規則)的人士或公司及其各自最終實益擁有人
「發行價」	指	每股代價股份0.68港元，為每股代價股份的發行價
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後終止日」	指	2023年3月31日或該協議訂約方可能書面約定的其他日期
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「期權行使價」	指	人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)，即收購事項的代價

「鉑願」	指	鉑願有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為該協議項下的其中一名賣方
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司800股已發行股份，佔目標公司8%的已發行股本，其中於該協議日期鉑願及景至分別持有4.8%及3.2%
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權，以配發及發行代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	世紀金源服務集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「託福」	指	對非英語國家留學生的英語考試
「賣方」	指	鉑願及景至之統稱
「景至」	指	景至有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為該協議項下的其中一名賣方
「%」	指	百分比

就本公告而言，人民幣兌港元以1港元兌人民幣0.90823元的匯率進行換算。換算匯率僅供說明用途且不構成任何金額已經、曾經可以或者可以按上述匯率或任何其他匯率兌換的聲明。

承董事會命
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2022年11月21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、程鵬先生及陳晟先生。