

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聯合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，並明確表示概不會就因本聯合公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購融創服務控股有限公司及第一服務控股有限公司任何證券的邀請或要約。

## SUNAC 融創服務

融創服務控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1516)

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)

融創服務投資(三)有限公司  
(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

### 聯合公告

- (1) 融創服務控股有限公司收購第一服务控股有限公司的股份的須予披露交易；
- (2) 新百利融資有限公司代表融創服務投資(三)有限公司可能提出無條件強制性現金要約以收購第一服务控股有限公司全部已發行股份(融創服務投資(三)有限公司及其一致行動人士(張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方除外)已經擁有或同意收購的股份除外)；
- (3) 第一服务控股有限公司成立獨立董事委員會；
- (4) 委任獨立財務顧問；及
- (5) 第一服务控股有限公司恢復買賣

融創服務投資(三)有限公司  
之財務顧問

第一服务控股有限公司  
之財務顧問



新百利融資有限公司



東吳證券(香港)  
SOOCHOW SECURITIES (HK)

獨立董事委員會  
之獨立財務顧問



申萬宏源香港  
SHENWAN HONGYUAN

## 該等股份轉讓協議

於2021年10月7日，要約人訂立控股股東股份轉讓框架協議、管理層股份轉讓協議及鼎暉股份轉讓協議。根據該等股份轉讓協議，要約人有條件同意收購合共322,163,000股股份，佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本約32.22%，總對價為人民幣692,650,450元（折合約843,009,651港元），每股股份的對價為人民幣2.15元（折合約每股2.6167港元）。要約人有權根據盡調結果按該等股份轉讓協議各自載有條款向下調整對價。

目標股份的對價是由要約人與賣方公平協商後所釐定，並已參考於2021年6月30日第一服務控股權益持有人應佔總權益約人民幣6.74億元和現金約人民幣5.48億元、截至2021年6月30日止六個月實際已實現的第一服務控股股東應佔利潤約人民幣65.24百萬元、行業估值水平以及第一服務控股的業務規模和增長空間。

於2021年6月30日，第一服務控股的合約建築面積約為7,299.4萬平方米，在管建築面積約為5,320.2萬平方米，且大部份在管項目位於北京、西安、長沙、太原等一二線城市，管理了如北京當代MOMA、北京萬國城MOMA等眾多高端知名項目。其非住業態佈局廣泛，涵蓋辦公樓、醫院、高校、產業園區等。在綠色人居服務方面，第一人居是行業內最早進行「恒溫、恒濕、恒氧、恒靜」四恒技術研發及應用的企業之一，其業務範圍包括綠色科技諮詢、系統安裝服務、能源運維服務及建築科技產品等。經過多年發展，第一服務在綠色人居服務領域積累了豐富的經驗和技術優勢。

## 可能提出的無條件強制性現金要約

於本聯合公告日期，要約人、融創服務及任何一方的一致行動人士並無擁有（或有控制權或可指示）第一服務控股任何股份或其他相關證券（定義見收購守則規則22條附註4），惟其根據該等股份轉讓協議於目標股份持有的權益以及張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方持有的權益除外。完成交易後，要約人及其一致行動人士（張雷先生、張鵬先生及控股股東除外）將合共持有322,163,000股股份，佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本約32.22%。根據收購守則規則第26.1條，要約人屆時將須對所有已發行股份（不包括要約人及其一致行動人士（張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方除外）於作出要約時已擁有或同意收購的股份）作出要約。

## 要約

完成後，要約將按下列基準作出：

**根據要約接納每股股份 ..... 現金2.6167港元**

根據要約的條款，要約股份將以繳足形式被收購且不附帶所有產權負擔，並享有其於作出要約的日期（即寄發綜合文件的日期）或之後附帶的所有權利，包括全數收取於作出要約日期（即寄發綜合文件的日期）或之後已宣派、作出或派付的所有股息及其他分派（如有）。

第一服務控股確認，於本聯合公告日期，(a)其概無已宣派、作出但尚未派付的未付股息；及(b)自本聯合公告日期起至要約截止為止，其無意作出、宣派或派付任何未來股息／作出其他分派。

## 寄發綜合文件

要約人的董事及第一服務控股的董事擬將要約文件及受約人董事會通函併入綜合要約文件。根據收購守則規則第8.2條，要約人須於本聯合公告日期起計21日內（或執行人員可能批准之較後日期）向第一服務股東寄發綜合文件，當中載有（其中包括）要約的條款（包括預期時間表）、有關要約的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件，以及接納及轉讓股份的表格。倘完成該等股份轉讓協議的條件未能於本聯合公告日期起計21日內達成或獲豁免，要約人將根據收購守則規則第8.2條附註2申請執行人員的同意，以將寄發綜合文件的時間延長至完成該等股份轉讓協議後7日內或2022年6月10日（以較早者為準）。

## 強制性收購及撤銷第一服務控股上市地位

倘於寄發綜合文件後四個月內，要約人已根據收購守則規則第2.11條收購不少於90%要約股份及90%無利害關係股份，則要約人擬為其本身求取公司法第88條項下的權利，以強制性收購要約人未根據要約收購的股份。完成強制性收購時(如適用)，第一服務控股將成為要約人的全資附屬公司，屆時將根據上市規則第6.15條向聯交所作出撤銷股份上市的申請。

## 融創服務的須予披露交易 – 上市規則的涵義

就融創服務而言，由於有關收購事項及要約的一項或多項適用百分比率超過5%，但所有該等比率均低於25%，因此收購事項及要約構成上市規則第14章項下融創服務的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 恢復買賣

應第一服務控股的要求，第一服務控股的股份自2021年10月8日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公告。第一服務控股已申請股份自2021年11月1日上午九時正起恢復買賣。

## 警告：

要約將僅於該等股份轉讓協議完成發生後作出。該等股份轉讓協議的完成須待本聯合公告若干特定條件獲達成或豁免後，方可作實。因此，要約可能會或可能不會作出。融創服務及第一服務控股之股東及潛在投資者於買賣融創服務及第一服務控股之股份時務請審慎行事，如融創服務及第一服務控股之證券持有者及潛在投資者對彼等之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

## 一、緒言

根據該等股份轉讓協議（即控股股東股份轉讓框架協議、管理層股份轉讓協議及鼎暉股份轉讓協議），要約人有條件同意收購合共322,163,000股股份，佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本約32.22%，總對價為人民幣692,650,450元（折合約843,009,651港元），每股股份的對價為人民幣2.15元（折合約每股2.6167港元）。要約人有權根據盡調結果按該等股份轉讓協議各自載有條款向下調整對價。該等股份轉讓協議的組成如下所述：

- (1) 於2021年10月7日，要約人（作為買方）與世家及皓峰（作為賣方），以及張雷先生、張鵬先生及第一資產（作為賣方保證人）訂立控股股東股份轉讓框架協議，據此，要約人有條件同意購買且世家及皓峰有條件同意出售合共213,929,000股股份，佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本約21.39%，對價為人民幣459,947,350元。
- (2) 於2021年10月7日，要約人（作為買方）與劉培慶管理（作為賣方），以及龍晗管理（作為賣方）、劉培慶先生（作為賣方及賣方保證人）及龍晗先生（作為賣方保證人）訂立管理層股份轉讓協議，據此，要約人有條件同意購買且劉培慶管理、龍晗管理及劉培慶先生有條件同意出售合共21,810,000股股份，佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本約2.18%，對價為人民幣46,891,500元。
- (3) 於2021年10月7日，要約人（作為買方）與鼎暉（作為賣方）訂立鼎暉股份轉讓協議，據此，要約人有條件同意購買且鼎暉有條件同意出售86,424,000股股份，佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本約8.64%，對價為人民幣185,811,600元。

## 二、該等股份轉讓協議

### 1. 控股股東股份轉讓框架協議

#### 控股股東目標股份轉讓

要約人有條件同意購買及控股股東賣方有條件同意出售合共213,929,000股第一服務控股股份（佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本約21.39%），總對價為人民幣459,947,350元（折合約559,791,819港元）（每股人民幣2.15元（折合約每股2.6167港元））（可予以下調（如有）），有關詳情載列如下：

| 賣方 | 出售<br>股份數目  | 出售<br>已發行股份<br>於本聯合<br>公告日期<br>所佔百分比 | 對價（可予<br>調降（如有）<br>（人民幣） |
|----|-------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 世家 | 43,151,750  | 4.32%                                | 92,776,262.50            |
| 皓峰 | 170,777,250 | 17.08%                               | 367,171,087.50           |
| 合計 | 213,929,000 | 21.39%                               | 459,947,350.00           |

#### 可退回定金

於簽署控股股東股份轉讓框架協議及控股股東賣方向要約人押記200,000,000股控股股東目標股份（於本聯合公告日期佔第一服務控股全部已發行股本20%）後的五個營業日內，要約人應將人民幣1億元作為第一筆定金（「**第一筆定金**」）支付予控股股東賣方。於本聯合公告日期，控股股東賣方已就200,000,000股控股股東目標股份以要約人為受益人訂立了股份押記，且第一筆定金已由要約人支付至控股股東賣方指定賬戶。

於簽署正式協議及控股股東賣方向要約人押記其持有的剩餘13,929,000股控股股東目標股份後五個營業日內，要約人應將對價的30%減去第一筆定金（已向控股股東賣方支付）的金額作為第二筆定金（「**第二筆定金**」）支付予控股股東賣方。基於控股股東賣方根據控股股東股份轉讓框架協議及正式協議將出售的股份總數為213,929,000股及初始對價人民幣459,947,350元，且要約人已向控股股東賣方全數支付第一筆定金，第二筆定金將為人民幣37,984,205元。

控股股東賣方須於要約人支付控股股東賣方第二筆對價後90日內向要約人歸還第一筆定金及第二筆定金。倘控股股東股份轉讓框架協議因任何原因被終止，已向控股股東賣方支付但尚未歸還予要約人的定金應於終止後五個營業日內歸還，而控股股東賣方以要約人為受益人作出的股份押記應於歸還定金後五個營業日內終止。

上述股份押記已由控股股東賣方向要約人提供，以擔保控股股東賣方根據控股股東股份轉讓框架協議條款，履行向要約人歸還由要約人支付的第一筆定金及／或第二筆定金的義務。倘控股股東賣方未能遵守該等義務，有關股份押記成為可予強制執行。

直至相關股份押記成為可予強制執行，作為押記人，控股股東賣方有權行使或指示他人行使被押記控股股東目標股份附帶的表決權及其他權利，惟對該等權利的行使不會對被押記控股股東目標股份的價值產生不利影響，並且不會有損要約人的利益。

### 控股股東目標股份的對價支付

對價將按如下支付：

- (a) 於完成後及在滿足或豁免正式協議約定的其他付款先決條件（如有）後，要約人將向控股股東賣方支付對價的52.5%（即人民幣241,472,359元，基於初始對價人民幣459,947,350元（可向下調整））。倘若於支付該筆對價時，控股股東賣方尚未向要約人歸還已支付予控股股東賣方的定金或其任何部分，相等於要約人已支付但控股股東賣方尚未歸還予要約人的定金金額將被扣留，直至控股股東賣方歸還該定金，並且要約人將於該等定金悉數歸還予要約人後的5個營業日內支付剩餘款項；
- (b) 於完成後及控股股東賣方履行下文「**控股股東股份轉讓框架協議項下的管理權移交**」一段所規定的義務後的五個營業日內及在滿足或豁免正式協議約定的其他付款先決條件（如有）的前提下，要約人將向控股股東賣方支付對價的22.5%（即人民幣103,488,154元，基於初始對價人民幣459,947,350元（可向下調整））（「**控股股東賣方第二筆對價**」）；
- (c) 要約人將按照下文「**根據業績承諾安排支付控股股東賣方尾款**」一節所述業績承諾支付對價餘額（即對價的餘下25%（即人民幣114,986,837元，基於初始對價人民幣459,947,350元（可向下調整）））（「**控股股東賣方尾款**」）。

## 盡調後對價調整（「盡調調整」）

### (a) 調整對價

- (i) 除非發現存在下文(ii)分款所列的任何調整事件，如於正式協議簽署前，由要約人開展的盡職調查發現存在以下情況：
- (A) 2020年或2021年上半年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤分別較已披露的資料減少5%或以下；
  - (B) 第一服务控股2020年或2021年上半年的基礎物業及社區增值合計毛利較已披露的資料減少5%或以下；
  - (C) 第一服务控股於2021年8月31日的總在管面積、總合約面積、住宅在管面積或住宅合約面積較已披露的資料減少5%或以下；
  - (D) 將於簽署正式協議前經各方認可的用於計價的2021年第一服务控股權益持有人應佔最終目標綜合利潤較控股股東股份轉讓框架協議約定的金額（「約定門檻」）減少5%或以下；及
  - (E) 於2021年6月30日第一服务控股權益持有人應佔總權益較已披露的資料存在減少；

要約人有權調整對價如下：

$$A = B \times (C \times M + N)$$

其中

A = 控股股東目標股份應付代價的調減金額

B = 21.39%，即控股股東賣方根據控股股東股份轉讓框架協議向要約人出售已發行股份的百分比

C = 人民幣1,700,000,000元，即股份對價隱含第一服务控股的估值扣除人民幣4.5億元後的金額，即(a)第一服务控股於其2021年中期報告所示的於2021年6月30日其權益持有人應佔總權益（即人民幣673,657,000元）就(b)於2021年中期報告所示的於2021年6月30日的商譽（即人民幣186,514,000元）及(c)業務合併收購的無形資產（即人民幣36,400,000元）作出調整後的金額。

M = 上述(A)至(D)中確定的最高下降百分比

N = 上述(E)項中的任何減少數額

對本(i)分段「已披露的資料」的提述均指於聯交所網站刊發的第一服务控股的2020年年報（經審核）或2021年中期報告（未經審核）及／或控股股東股份轉讓框架協議（視適用情況而定）所披露的資料。

- (ii) 要約人於正式協議簽署前開展盡調後，如發現存在以下情況：
- (A) 上文(i)分款(A)至(D)分款所釐定的任何百分比減幅超過5%；
  - (B) 第一服务控股集團獲取的項目的物業管理權或特定服務協議的簽署存在合法性及／或合規性重大問題，或控股股東股份轉讓框架協議項下擬進行的交易會導致第一服务控股違反與第三方之間的協議，從而對第一服务控股集團的項目的管理權或特定服務協議產生重大不利影響及會對控股股東股份轉讓框架協議項下擬進行的交易形成實質性障礙；或
  - (C) 存在可能會對第一服务控股的業務活動或控股股東股份轉讓框架協議項下擬進行的交易產生重大不利影響的其他未披露事宜或營運風險，並會對控股股東股份轉讓框架協議項下擬進行的交易形成實質性障礙，

要約人可選擇終止控股股東股份轉讓框架協議或選擇對對價進行如下調整：

對於本(ii)分段中的(A)情形：

$$A = B \times (C \times M \times 120\% + N)$$

其中

A = 控股股東目標股份應付代價的調減金額

B = 21.39%，即控股股東賣方根據控股股東股份轉讓框架協議向要約人出售已發行股份的百分比

C = 人民幣1,700,000,000元，即股份對價隱含第一服務控股的估值扣除人民幣4.5億元後的金額，即(a)第一服務控股於其2021年中期報告所示的於2021年6月30日其權益持有人應佔總權益（即人民幣673,657,000元）就(b)於2021年中期報告所示的於2021年6月30日的商譽（即人民幣186,514,000元）及(c)業務合併收購的無形資產（即人民幣36,400,000元）作出調整後的金額。

M = 上文(i)分段(A)至(D)中確定的最高下降百分比

N = 上文(i)分段(E)項中的任何減少數額

對於本(ii)分段中的(B)或(C)情形：

訂約方將就對價調整進行進一步磋商。

對本(ii)分段「已披露的資料」的提述均指於聯交所網站刊發的第一服務控股的2020年年報（經審核）或2021年中期報告（未經審核）及／或控股股東股份轉讓框架協議（視適用情況而定）所披露的資料。

- (b) 若經過上文(a)款項下的調整後，對價低於人民幣413,952,615元（即初始對價人民幣459,947,350元的90%），則控股股東賣方有權終止控股股東股份轉讓框架協議。無論上述如何規定，如控股股東賣方選擇按照上述規定終止控股股東股份轉讓框架協議，但是(i)要約人通知控股股東賣方，表示其反對終止控股股東股份轉讓框架協議及(ii)要約人同意向控股股東賣方支付相當於人民幣413,952,615元（即初始對價人民幣459,947,350元的90%）的調整後對價，則不得終止控股股東股份轉讓框架協議，並且控股股東股份轉讓框架協議項下的調整後對價應變為人民幣413,952,615元（即初始對價的90%）。

盡調調整金額（如有）將載於正式協議，並將適時作出進一步公告。

### 根據業績承諾安排而對控股股東賣方尾款的支付

控股股東賣方尾款（即最後一筆控股股東目標股份應付對價，相當於對價餘下的25%，即人民幣114,986,837元，基於初始對價人民幣459,947,350元（可予以向下調整））將由要約人保留並在適用情況下，根據下文所述的業績指標和支付時間向控股股東賣方支付：

- (i) 根據經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤，最多20%的控股股東賣方尾款（「**控股股東賣方第一筆尾款**」）（即人民幣22,997,367.6元，基於控股股東賣方尾款人民幣114,986,837元（可向下調整））將於2022年4月30日或第一服务控股集團截至2021年12月31日止年度的經審核財務報告日期後30天（以較後者為準）支付。經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤是指經扣除控股股東股份轉讓框架協議所載若干淨利潤項目後的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤。

如經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤不低於約定門檻，則控股股東賣方第一筆尾款將全額支付。如經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤比約定門檻減少7%或以上，則控股股東賣方第一筆尾款將不會支付。如經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤並未達到約定門檻，但減少低於7%，則應付控股股東賣方第一筆尾款將如下調整：

$$D = E \times \left( 1 - \frac{S}{7\%} \right)$$

其中

D = 要約人就控股股東賣方第一筆尾款而應向控股股東賣方支付的金額

E = 控股股東目標股份初始對價的5% (可予調減)

S = 經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤較約定門檻減幅百分比

- (ii) 根據第一服务控股於2022年12月31日的在管面積 (不包括控股股東股份轉讓框架協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 與2021年8月31日的在管面積之間的差異情況，最多40%的控股股東賣方尾款 (「**控股股東賣方第二筆尾款**」) (即人民幣45,994,734.8元，基於控股股東賣方尾款人民幣114,986,837元 (可向下調整)) 將在2023年4月30日或之前支付。

如果第一服务控股於2022年12月31日的在管面積 (不包括控股股東股份轉讓框架協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 不低於第一服务控股於2021年8月31日的在管面積，控股股東賣方第二筆尾款將全額支付。如果第一服务控股於2022年12月31日的在管面積 (不包括控股股東股份轉讓框架協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 較第一服务控股於2021年8月31日的在管面積減少10%或以上，控股股東賣方第二筆尾款將不會支付。如果第一服务控股於2022年12月31日的在管面積 (不包括控股股東股份轉讓框架協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 較第一服务控股於2021年8月31日的在管面積減少低於10%，控股股東賣方第二筆尾款將調整如下：

$$F = G \times \left(1 - \frac{T}{10\%}\right)$$

其中

F = 要約人就控股股東賣方第二筆尾款而應向控股股東賣方支付的金額

G = 控股股東目標股份初始對價的10% (可予調減)

T = 截至2022年12月31日第一服务控股的在管面積 (不包括控股股東股份轉讓框架協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 較截至2021年8月31日第一服务控股的在管面積減幅百分比

- (iii) 根據已向要約人披露的已簽約未交付項目的每年實際交付面積的比例於次年4月30日或之前支付最多40%的控股股東賣方尾款 (即人民幣45,994,734.8元，基於控股股東賣方尾款人民幣114,986,837元 (可向下調整))。上述為持續的業績指標，直至於控股股東股份轉讓框架協議中向要約人所披露的所有已簽約未交付的項目均已交付。

## 控股股東賣方對要約人的補償

如發生了盡調調整，並且要約人已或須按照不低於調整前的價格（即每股人民幣2.15元）向第一服務股東（不包括控股股東賣方及控股股東賣方保證人）（不論於完成之前或之後）收購其他股份（包括但不限於要約人在市場上通過要約及於要約結束後行使強制收購權（如適用）收購的股份），要約人可要求控股股東賣方就要約人按照(i)盡調調整前與盡調調整後的每股對價的差額乘以(ii)要約人於上述收購中收購的股份數目的金額（「**差額補償金額**」）給予補償。

惟若經計及盡調調整及差額補償金額（「**控股股東賣方可得金額**」）後，控股股東賣方可得金額將低於初始總對價（包括控股股東股份轉讓框架協議項下的總對價及（如有）由控股股東賣方按人民幣2.15元的每股初始對價出售予要約人（不論根據要約或其他）的其他股份的總對價）的90%，則差額補償金額將相應縮小以使控股股東賣方可得金額將為該等初始總對價的90%。

僅作說明用途，差額補償金額調減機制說明如下所載：

控股股東賣方可得金額 =  $A + (B \times Z) - C$

初始總對價 =  $W + (B \times M)$

A = 控股股東股份轉讓框架協議項下計及盡調調整後的控股股東目標股份對價

B = 控股股東賣方及控股股東賣方保證人擬向要約人出售的股份（不包括控股股東目標股份）（如有）

Z = 計及盡調調整後的每股價格

C = 差額補償金額

W = 控股股東股份轉讓框架協議項下應付初始對價（即人民幣459,947,350元）

M = 每股控股股東目標股份的初始價格（即每股人民幣2.15元）

儘管如此，若控股股東賣方有權根據上文「盡調後對價調整」一段(b)款按所述情況終止控股股東股份轉讓框架協議，但未有行使上述終止權利，則上文所述差額補償金額縮小機制將不適用，各方將就是否縮小差額補償金額及縮小機制(如適用)另行協商。

### 控股股東賣方接納要約

倘任一控股股東賣方或控股股東賣方保證人接納要約，其將於收到有關要約價款後的五個營業日內，向要約人支付以下各項之和：

- (a) 若要約價款高於每股控股股東目標股份(計及盡調調整後)，相等於該差額乘以控股股東賣方或控股股東賣方保證人任何一方於要約中出售的股份數目；及
- (b) 相當於以下兩者差額25%的金額：(i)控股股東賣方及控股股東賣方保證人根據要約收到的總金額；及(ii)控股股東賣方及控股股東賣方保證人根據上文(a)段向要約人支付的金額。

控股股東賣方及控股股東保證人根據上文(b)款規定付給要約人的金額將被要約人留置，且將根據上文「根據業績承諾安排而對控股股東賣方尾款的支付」一節所述的業績指標及付款時間適時支付予控股股東賣方及控股股東保證人，猶如其為控股股東賣方尾款的一部分。

控股股東賣方及控股股東賣方保證人擬根據正式協議或通過接納要約的方式向要約人出售控股股東賣方及控股股東賣方保證人持有的剩餘股份。

### 控股股東股份轉讓框架協議的先決條件

控股股東股份轉讓框架協議之完成受限於下列條件得以滿足或豁免：

- (a) 經過對第一服務控股集團的盡職調查(包括但不限於其資產或業務)，要約人概無發現表明營運存在重大異常或營運發生重大不利變化的事項，或重大安全責任事故或未披露的重大風險且其中任何一項會對控股股東股份轉讓框架協議項下的交易造成實質性障礙；
- (b) 第一服務控股和要約人已發佈本聯合公告；
- (c) 控股股東賣方於控股股東股份轉讓框架協議日期及其項下的完成之日所作保證保持真實、準確及無誤；

- (d) 控股股東賣方在所有重大方面已遵守及履行下文「完成前義務」一節所述的完成前義務；
- (e) 無任何政府機構建議或制定任何法規、規例或決定或採取任何措施或行動會禁止、限制或實質地延遲控股股東股份轉讓框架協議所擬交易；
- (f) 因訂立控股股東股份轉讓框架協議項下的交易而被任何第一服務控股集團公司為當事方的合同所要求的所有必須或應該取得的第三方同意、批准及通知已經獲得；
- (g) 控股股東股份轉讓框架協議日期起至完成日止，第一服務控股股份一直於聯交所上市及買賣，且無接獲證監會及／或聯交所指示股份將被撤銷或反對在聯交所上市（暫停買賣以待執行人員或聯交所確認彼等對本聯合公告並無進一步意見除外）；
- (h) 各方已簽署正式協議；
- (i) 控股股東股份轉讓框架協議項下交易已經獲得中國反壟斷機構國家市場監督管理總局反壟斷局所需的批覆；及
- (j) 其他該等股份轉讓協議已經完成交割及要約人於其他該等股份轉讓協議項下收購目標股份的每股對價不低於控股股東股份轉讓框架協議項下的每股對價。

要約人有權豁免上述先決條件（上文(b)、(h)、(i)及(j)段所載先決條件除外）。控股股東賣方無權單方面全部或部分豁免上述任何先決條件。要約人及控股股東賣方有權共同豁免上文(b)、(h)及(j)段所載的先決條件。

如上述先決條件（上文(b)、(h)、(i)及(j)段所載先決條件除外）未能於最後終止日前得以完成或豁免（如適用），則要約人可終止控股股東股份轉讓框架協議。

如上述(b)、(h)及(j)段所載先決條件未能於最後終止日前獲達成或獲要約人及控股股東賣方聯合豁免，則控股股東股份轉讓框架協議須自動終止。

如上述(i)段所載先決條件未能於最後終止日前獲達成，則最後終止日自動延期到2022年5月31日或(i)段所載先決條件獲達成之日（以較早者為準）。如(i)段所載先決條件於該日或之前仍未完成，則控股股東股份轉讓框架協議自動終止。

就上文(f)段所載條件而言，於本聯合公告日期，控股股東賣方、控股股東賣方保證人及第一服務控股並不知悉任何該等與控股股東股份轉讓框架協議項下交易有關的必要第三方同意、批准及通知。

就上述(j)段所載先決條件而言，各股份轉讓協議項下收購目標股份的每股對價均相同（即每股人民幣2.15元），倘對控股股東股份轉讓框架協議項下的對價進行調整，其他股份轉讓協議項下的相關目標股份對價應根據上述調整後的每股控股股東目標股份價格進行調整。因此，上文(j)段所載有關每股對價的先決條件已獲達成。

### **控股股東股份轉讓框架協議的完成**

控股股東股份轉讓框架協議的完成日為先決條件（擬於完成日達成的先決條件除外）實現或豁免後的第3個營業日或各方同意的其他日期。

如果控股股東股份轉讓框架協議的完成因任何控股股東賣方未遵守完成時應履行的義務而未能於完成後落實，要約人可選擇終止控股股東股份轉讓框架協議並要求控股股東賣方支付相當於控股股東股份轉讓框架協議項下總對價5%的金額（即人民幣22,997,367.5元，基於初始對價人民幣459,947,350元）作為對要約人的賠償並且控股股東賣方應於終止後五個營業日內歸還已支付但尚未歸還的定金。

如果控股股東股份轉讓框架協議的完成因要約人未遵守完成時應履行的義務而未能於完成後落實，控股股東賣方可選擇終止控股股東股份轉讓框架協議並要求要約人支付相當於控股股東股份轉讓框架協議項下總對價5%的金額（即人民幣22,997,367.5元，基於初始對價人民幣459,947,350元）作為對控股股東賣方的賠償。如上文「可退回定金」一節所述，於在該等情況下終止控股股東股份轉讓框架協議後，控股股東賣方應於終止後五個營業日內退還已支付但尚未歸還的定金。

## 禁售限制

若(a)控股股東賣方根據「盡調後對價調整 – (b)」一節所述情況終止控股股東股份轉讓框架協議，(b)僅因控股股東賣方違約導致各方未能在最後終止日或之前簽署正式協議，或(c)如果完成因任何控股股東賣方未遵守完成時應履行的義務而未能於完成日落實，則自終止日起至終止日後的第一個周年日，未經要約人事先同意，所有控股股東賣方將不得出售或轉讓其持有的股份。

## 正式協議

除非控股股東股份轉讓框架協議根據「盡調後對價調整」一節所述情況而終止，否則控股股東股份轉讓框架協議各方須在不晚於最後終止日就控股股東股份轉讓框架協議項下的交易的進一步條款簽署正式協議。

## 控股股東股份轉讓框架協議項下的管理權移交

控股股東賣方承諾，控股股東股份轉讓框架協議交割後，倘要約人要求，控股股東賣方將促成(i)將第一服务控股集團公司的董事及其他高級管理人員以及銀行賬戶簽字人更換成要約人提名的人員（惟董事委任僅按照收購守則允許的最早時間或要約人同意的較遲日期（若適用）生效）；及(ii)將第一服务控股集團公司的印章及證照移交至要約人指定的人員。

## 核心管理層

控股股東賣方不可撤銷地承諾促使核心管理層繼續留任於第一服务控股集團並保持員工穩定（不包括劉培慶先生（如應要約人要求）辭去相關第一服务控股集團公司董事或其他職務，如下文「2.管理層股份轉讓協議」一節「管理層股份轉讓協議項下管理權移交」一段所述）。於本聯合公告日期，要約人無意要求劉培慶先生就此辭去相關第一服务控股集團公司董事或其他職務。

## 非競爭承諾

控股股東賣方向要約人不可撤銷地承諾彼等不會、並將促使(a)直接或間接控制控股股東賣方的；(b)受控股股東賣方控制的或(c)與控股股東賣方受共同控制的實體不會於：

- (a) 控股股東股份轉讓框架協議日期起直至完成日的第三周年日內誘使、聘請或僱用任何第一服务控股集團公司及其聯繫人的董事、職員、核心管理層（要約人同意的除外）；或

- (b) 控股股東股份轉讓框架協議日期起直至完成日的第十二周年日內在中國境內單獨或與第三方共同從事與第一服務控股集團公司於控股股東股份轉讓框架協議日期所經營的業務有競爭的業務。

### 控股股東賣方承諾

在遵守所有適用法律、法規及規則的前提下，控股股東賣方不可撤銷地承諾促使：

- (a) 彼等控制下的房地產公司與第一服務控股集團已簽署的協議將繼續履行，如該等業務在已簽署協議到期後繼續存續的，則該等業務將繼續由第一服務控股集團按照特定費用水平承接；
- (b) 從完成日起計至完成日的第12個周年日期間，其控制的房地產公司開發或運營的項目的物業管理服務、增值服務、綠色人居業務及其他第一服務控股集團經營範圍內業務均交由第一服務控股集團按照特定費用水平承接；以及
- (c) 第一服務控股集團公司於過渡期屆滿之日起180日內保持綠色人居業務延續性，包括保持人員、業務完整性及控股股東賣方控制下的房地產公司及其關聯方對綠色人居業務的支持。

### 完成前的義務

#### 排他性

控股股東賣方不可撤銷地向要約人承諾，由控股股東股份轉讓框架協議日期起至完成日期或控股股東股份轉讓框架協議終止（包括首尾兩日）：

- (a) 不以任何方式直接或間接向要約人或要約人同意的人士以外的任何第三方出售或轉讓控股股東目標股份，亦不得以任何方式直接或間接就任何控股股東目標股份設立任何產權負擔（控股股東股份轉讓框架協定項下擬進行的股份押記除外）或其他第三方權利及利益；及
- (b) 不得以任何方式向要約人或要約人同意的人士以外的任何第三方查詢、討論或商討有關出售或轉讓任何控股股東目標股份或上文(a)段所述的其他交易。

## **維持第一服务控股集團的運作**

控股股東賣方向要約人承諾：(i)在過渡期內，若控股股東賣方及／或第一服务控股知悉任何可能對第一服务控股集團繼續持有其業務經營的執照及資格、第一服务控股集團的財務狀況或前景有重大不利影響的信息，控股股東賣方應立即書面通知要約人；(ii)在過渡期內，控股股東賣方應保障第一服务控股集團的商業信譽不受任何重大不利影響；及(iii)控股股東賣方應促使第一服务控股集團各成員公司不會從事或進行控股股東股份轉讓框架協議所規定的事項，如修改章程文件、簽署超過若干合同金額的合同以及並非在一般業務過程中進行的若干其他事項。

## **控股股東賣方保證人的保證**

張雷先生和張鵬先生均同意向要約人保證控股股東賣方會及時妥為履行彼於控股股東股份轉讓框架協議下的所有義務。

第一資產已同意向要約人保證控股股東賣方會及時妥為履行彼於控股股東股份轉讓框架協議下的所有支付義務（包括但不限於向要約人歸還已支付予控股股東賣方的定金）。

## 2. 管理層股份轉讓協議

### 管理層目標股份轉讓

要約人有條件同意購買而管理層賣方有條件同意出售21,810,000股第一服務控股股份(約佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股份的2.18%)，對價為人民幣46,891,500元(折合約57,070,615港元)，每股人民幣2.15元(折合約每股2.6167港元)(可根據下文「管理層目標股份的對價調整」一節作出調整)，有關詳情載列如下：

| 賣方    | 出售<br>股份數目        | 出售已發行股份<br>於本聯合公告<br>日期所佔百分比 | 對價<br>(可予調降)<br>(如有)<br>(人民幣) |
|-------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 劉培慶管理 | 10,988,750        | 1.10%                        | 23,625,812.50                 |
| 劉培慶先生 | 310,000           | 0.03%                        | 666,500.00                    |
| 龍哈管理  | 10,511,250        | 1.05%                        | 22,599,187.50                 |
| 合計    | <b>21,810,000</b> | <b>2.18%</b>                 | <b>46,891,500.00</b>          |

### 管理層目標股份的對價支付

對價將按如下支付：

- (a) 於完成後及在實現或豁免各方約定的其他付款先決條件(如有)，要約人將向管理層賣方支付對價的60%(即人民幣28,134,900元，基於初始對價人民幣46,891,500元(可向下調整))。
- (b) 於完成後及管理層賣方履行下文「管理層股份轉讓協議項下管理權移交」一段所規定的義務後的五個營業日內及在滿足或豁免正式協議約定的其他付款先決條件(如有)，要約人將向管理層賣方支付對價的30%(即人民幣14,067,450元，基於初始對價人民幣46,891,500元(可向下調整))。

- (c) 要約人將按照下文「根據業績承諾安排支付管理層賣方尾款」一節所述業績承諾支付剩餘的對價餘額（即對價的餘下10%（即人民幣4,689,150元，基於初始對價人民幣46,891,500元（可向下調整））（「管理層賣方尾款」）。

### 管理層目標股份的對價調整

倘控股股東股份轉讓框架協議下的對價需要調整，管理層目標股份的對價會根據每股控股股東目標股份的調整價格進行調整。調整的基準及觸發事件載於「二、該等股份轉讓協議－1.控股股東轉讓框架協議」一節中的「盡調後對價調整（「盡調調整」）」一段。

### 根據業績承諾安排而對管理層賣方尾款的支付

管理層賣方尾款（即最後一筆管理層目標股份應付對價，相當於對價的10%（即人民幣4,689,150元，基於初始對價人民幣46,891,500元，可按緊接上文「管理層目標股份的對價調整」一段所述向下調整））將由要約人保留並在適用情況下，根據下文所述的業績指標和支付時間向管理層賣方支付：

- (i) 根據經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤，最多50%的管理層賣方第一筆尾款（「管理層賣方第一筆尾款」）（即人民幣2,344,575元，基於管理層賣方尾款人民幣4,689,150元（可向下調整））將於2022年4月30日或第一服务控股集團截至2021年12月31日止年度的經審核報告日期後30天（以較後者為準）。經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤是指經扣除管理層股份轉讓協議所載若干淨利潤項目後的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤。

如經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤不低於約定門檻，則管理層賣方的第一筆尾款將全額支付。如經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤較約定門檻減少7%或更多，則管理層賣方的第一筆尾款將不會支付。如經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤沒有達到約定門檻，但減少低於7%，則應支付的管理層賣方的第一筆尾款將調整如下：

$$D = E \times \left( 1 - \frac{S}{7\%} \right)$$

其中

D = 要約人就管理層賣方第一筆尾款而應向管理層賣方支付的金額

E = 管理層目標股份初始對價的5% (可予調減)

S = 經調整的2021年第一服务控股權益持有人應佔綜合利潤較約定門檻減幅百分比

- (ii) 根據第一服务控股於2022年12月31日的在管面積 (不包括管理層股份轉讓協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 與2021年8月31日的在管面積之間的差異情況，最多50%的管理層賣方第二筆尾款 (「**管理層賣方第二筆尾款**」) (即人民幣2,344,575元，基於管理層賣方尾款人民幣4,689,150元 (可向下調整)) 將於2023年4月30日或之前支付。

如果第一服务控股於2022年12月31日的在管面積 (不包括管理層股份轉讓協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 不低於第一服务控股於2021年8月31日的在管面積，則管理層賣方的第二筆尾款將全額支付。如果第一服务控股於2022年12月31日的在管面積 (不包括管理層股份轉讓協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 較第一服务控股於2021年8月31日的在管面積減少10%或以上，管理層賣方第二筆尾款將不會支付。如果第一服务控股於2022年12月31日的在管面積 (不包括管理層股份轉讓協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 較第一服务控股於2021年8月31日的在管面積減少低於10%，則應支付的管理層賣方第二筆尾款將調整如下：

$$F = G \times \left(1 - \frac{T}{10\%}\right)$$

其中

F = 要約人就管理層賣方第二筆尾款而應向管理層賣方支付的金額

G = 管理層目標股份初始對價的5% (可予調減)

T = 截至2022年12月31日第一服务控股的在管面積 (不包括管理層股份轉讓協議中所披露的已簽約未交付項目所轉換的在管面積) 較截至2021年8月31日第一服务控股的在管面積減幅百分比

## 管理層股份轉讓協議的先決條件

管理層股份轉讓協議之完成受限於下列條件得以滿足或豁免：

- (a) 第一服务控股和要約人已發佈本聯合公告；
- (b) 管理層賣方於管理層股份轉讓協議日期及其項下完成之日所做出的保證保持真實、準確及無誤；
- (c) 管理層賣方在所有重大方面已遵守及履行下文「完成前義務」一節所述的完成前義務；
- (d) 無任何政府機構建議或制定任何法規、規例或決定或採取任何措施或行動會禁止、限制或實質地延遲管理層股份轉讓協議所擬交易；
- (e) 因訂立管理層股份轉讓協議項下的交易而被任何第一服务控股公司為當事方的合同所要求的並且涉及管理層股份轉讓協議的所有必須或應該取得的第三方同意、批准及通知已經獲得；
- (f) 管理層股份轉讓協議日期起至完成日止，第一服务控股股份一直於聯交所上市及買賣，且無接獲證監會及／或聯交所指示股份將被撤銷或反對在聯交所上市（暫停買賣以待執行人員或聯交所確認彼等對本聯合公告並無進一步意見除外）；及
- (g) 其他該等股份轉讓協議已經完成完成及要約人於其他該等股份轉讓協議項下收購第一服务股份的每股對價不低於管理層股份轉讓協議下的每股對價。

要約人有權豁免上述全部或部分先決條件。管理層賣方無權豁免上述全部或部分先決條件。

如上述先決條件未能於最後終止日前得以實現或豁免（如適用），則要約人可終止管理層股份轉讓協議。

就上文(e)段所載條件而言，於本聯合公告日期，管理層賣方、管理層賣方保證人及第一服務控股並不知悉任何與管理層股份轉讓協議項下交易有關的該等必要第三方同意、批准及通知。

就上述(g)段所載先決條件而言，各股份轉讓協議項下收購目標股份的每股對價均相同，即每股人民幣2.15元，倘對控股股東股份轉讓框架協議項下的對價進行調整，管理層目標股份對價應根據上述調整後的每股控股股東目標股份價格進行調整。上文(g)段所載有關每股對價的先決條件因此得以實現。

### **管理層股份轉讓協議的完成**

管理層股份轉讓協議的完成將於控股股東股份轉讓框架協議項下的完成日，或要約人以書面通知管理層賣方的其他日期進行。

如果管理層股份轉讓協議的完成因要約人或管理層賣方(視適用情況而定)未遵守完成時應履行的義務而未能於完成日實現，守約方可選擇終止管理層股份轉讓協議並要求違約方支付相當於管理層股份轉讓協議項下對價5%的金額(即人民幣2,344,575元，基於初始代價人民幣46,891,500元)作為對守約方的賠償。

### **管理層股份轉讓協議管理權移交**

管理層賣方承諾，管理層股份轉讓協議交割後，倘要約人要求，劉培慶先生及龍晗先生應簽署並交付相關第一服務控股集團公司董事或其他職位的辭職信(生效日期為收購守則所允許的最早時間或要約人同意的其他較後時間)。有關劉培慶先生及龍晗先生的進一步資料，請參閱本聯合公告「賣方、控股股東賣方保證人及管理層保證人的資料」一節。於本聯合公告日期，要約人無意要求劉培慶先生就此辭去相關第一服務控股集團公司董事或其他職務。

### **核心管理層**

管理層賣方承諾盡最大努力促使核心管理層繼續留任及目標集團保持員工穩定(不包括劉培慶先生(如應要約人要求)辭去相關第一服務控股集團公司董事或其他職務，如上文「管理層股份轉讓協議項下管理權移交」一段所述)。

## 非競爭承諾

劉培慶先生向要約人不可撤銷地承諾其不會、並將促使受劉培慶先生控制的實體不會於：

- (a) 管理層股份轉讓協議日期起直至自其不再於第一服務控股集團公司任職之日後的第三周年日內誘使、聘請或僱用任何第一服務控股集團公司或其聯屬公司彼時在職的董事、核心管理層(要約人同意的除外)；或
- (b) 管理層股份轉讓協議日期起直至其不再於第一服務控股集團公司任職之日後的第五周年日內在中國境內單獨或與第三方共同從事與第一服務控股集團公司於管理層股份轉讓協議日期所經營的業務有競爭的業務。

## 完成前義務

### 排他性

管理層賣方不可撤銷地向要約人承諾，自管理層股份轉讓協議日期起至完成日或管理層股份轉讓協議終止日期(包括首尾兩天)：

- (a) 不會直接或間接以任何方式向任何第三方(要約人或要約人同意的人士除外)出售或轉讓管理層目標股份，亦將不會以任何方式直接或間接對任何管理層目標股份形成任何產權負擔或第三方權利及權益；及
- (b) 不得以任何方式向任何第三方(要約人或要約人同意的人士除外)查詢、討論或商討有關出售或轉讓任何管理層目標股份或上文(a)段所述的其他交易。

## **維持第一服务控股集團的營運**

管理層賣方向要約人承諾，(i)於過渡期，倘管理層賣方及／或第一服务控股得悉任何可能對第一服务控股集團就其業務營運繼續持有其牌照及資格、第一服务控股集團的財務狀況或前景造成重大不利影響的信息，則管理層賣方須立即書面通知要約人；(ii)於過渡期，管理層賣方須保障第一服务控股集團的商業聲譽免受任何重大不利影響；及(iii)管理層賣方須促使第一服务控股集團各成員公司將不會作出任何將會或可能會對管理層股份轉讓協議項下交易造成損害或不利影響的任何行為或不作為。

## **管理層賣方保證人的保證**

劉培慶先生和龍晗先生同意保證管理層賣方於管理層股份轉讓協議下的義務與責任。

## **3. 鼎暉股份轉讓協議**

### **鼎暉目標股份轉讓**

要約人有條件同意收購而鼎暉有條件同意出售86,424,000股第一服务控股股份（佔第一服务控股於本聯合公告日期全部已發行股本約8.64%），對價為人民幣185,811,600元（折合約226,147,218港元），每股人民幣2.15元（折合約每股2.6167港元）（可根據下文「鼎暉目標股份對價的調整」一節所述作出調整）。

### **鼎暉目標股份的對價支付**

鼎暉目標股份的對價將由要約人於鼎暉股份轉讓協議完成時以現金支付予鼎暉。

## 鼎暉目標股份對價的調整

若控股股東股份轉讓框架協議項下的對價需要作出調整，鼎暉目標股份的對價將按每股控股股東目標股份的上述已調整價格調整。調整的基準及觸發事件載於「二、該等股份轉讓協議－1.控股股東轉讓框架協議」一節中的「盡調後對價調整(「**盡調調整**」)」一段。

## 鼎暉股份轉讓協議的先決條件

鼎暉股份轉讓協議之完成受限於下列條件得以實現或豁免：

- (a) 第一服務控股和要約人已發佈本聯合公告；
- (b) 鼎暉於鼎暉股份轉讓協議日期及其項下完成日所做出的保證保持真實、準確及無誤；
- (c) 鼎暉在所有重大方面已遵守下文「完成前義務」一節所述的完成前義務；
- (d) 無任何政府機構建議或制定任何法規、規例或決定或採取任何措施或行動會禁止、限制或實質地延遲控股股東股份轉讓框架協議所擬交易；
- (e) 因訂立鼎暉股份轉讓框架協議項下的交易而被任何第一服務控股集團公司為當事方的合同所要求的並且涉及鼎暉股份轉讓協議的事項的所有必須或應該取得的第三方同意、批准及通知已經獲得；
- (f) 鼎暉股份轉讓協議日期起至完成日止，第一服務控股股份一直於聯交所上市及買賣，且無接獲證監會及／或聯交所指示股份將被撤銷或反對在聯交所上市(暫停買賣以待執行人員或聯交所確認彼等對本聯合公告並無進一步意見除外)；及

- (g) 其他該等股份轉讓協議已經完成交割及要約人於其他該等股份轉讓協議項下收購目標股份的每股對價等於鼎暉股份轉讓協議下的每股對價。

要約人有權全部或部分豁免上述的先決條件。鼎暉無權豁免上述全部或部分先決條件。

如上述先決條件未能於完成日或之前得以實現或豁免(如適用)，則任何一方可終止鼎暉股份轉讓協議。

就上文(e)段所載先決條件而言，於本聯合公告日期，鼎暉及第一服務控股並不知悉任何與鼎暉股份轉讓協議項下交易有關的該等必要第三方同意、批准及通知。

就上述(g)段所載先決條件而言，各股份轉讓協議項下收購目標股份的每股對價均相同，即每股人民幣2.15元，倘對控股股東股份轉讓框架協議項下的對價進行調整，鼎暉目標股份對價應根據上述調整後的每股控股股東目標股份價格進行調整。上文(g)段所載有關每股對價的先決條件因此得以實現。

### **鼎暉股份轉讓協議的完成**

如果鼎暉股份轉讓協議的完成因要約人或鼎暉(視適用情況而定)未遵守完成時應履行的義務而未能於完成日實現，守約方可選擇終止鼎暉股份轉讓協議。

鼎暉股份轉讓協議的完成日為控股股東股份轉讓框架協議項下的完成日，或要約人以書面通知鼎暉的其他日期。

## 完成前義務

鼎暉不可撤銷地向要約人承諾，自鼎暉股份轉讓協議日期起至完成日或鼎暉股份轉讓協議終止日期（包括首尾兩天）：

- (a) 不會直接或間接以任何方式向任何第三方（要約人或要約人同意的人士除外）出售或轉讓鼎暉目標股份，亦將不會以任何方式直接或間接對任何鼎暉目標股份形成任何產權負擔或第三方權利及權益；及
- (b) 不得以任何方式向任何第三方（要約人或要約人同意的人士除外）查詢、討論或商討有關出售或轉讓任何鼎暉目標股份或上文(a)段所述的其他交易。

## 鼎暉與第一服務控股若干股東的協議

誠如第一服務控股日期為2020年10月12日的招股章程所披露，（其中包括）張雷先生、張鵬先生、世家、雪松集團管理有限公司（一間由張雷先生全資擁有的公司）、第一資產與鼎暉訂立一份協議，據此，鼎暉具有以下所載保證回報權。

## 保證回報權

鼎暉被保證享有固定回報率的回報（「保證回報」），即自2017年7月5日至2021年7月4日或鼎暉銷售股份日期（以較早者為準）取得基於鼎暉的總投資成本為人民幣6,000萬元按年化複合回報率為19%的回報。

倘鼎暉於2022年12月31日或之前出售其全部或部分股份，有關股份銷售的實際所得款項（經第一服務控股的全資附屬公司第一物業服務（北京）有限公司已經分派或將予分派的任何股息調整）與保證回報的任何差額將結算如下：

- (a) 上述銷售所得款項超出保證回報的任何餘額將由鼎暉支付予世家、雪松集團管理有限公司及第一資產；及
- (b) 銷售所得款項低於保證回報的任何短缺將由世家、雪松集團管理有限公司及第一資產支付予鼎暉。

基於本聯合公告「鼎暉股份轉讓協議」一節所載條款，預期鼎暉將於鼎暉目標股份轉讓完成後向世家、雪松集團管理有限公司及第一資產支付相當於超出保證回報的餘額。世家、雪松集團管理有限公司及第一資產各自將就其有權獲得鼎暉支付的有關金額比例進行進一步討論。

### 三、該等股份轉讓協議項下的對價基準

目標股份的對價是由要約人與賣方公平協商後所釐定，並已參考於2021年6月30日第一服務控股權益持有人應佔總權益約人民幣6.74億元和現金約人民幣5.48億元、截至2021年6月30日止六個月實際已實現的第一服務控股股東應佔利潤約人民幣65.24百萬元、行業估值水平以及第一服務控股的業務規模和增長空間。

## 四、融創服務的須予披露交易

### 收購事項的理由及裨益

第一服务控股，位列2021年中國物業企業百強榜TOP23，其股份於2020年10月於香港聯交所上市，其主要從事物業管理服務和綠色人居服務。

在物業管理服務方面，於2021年6月30日，第一服务控股的合約建築面積約為7,299.4萬平方米，在管建築面積約為5,320.2萬平方米，且大部份在管項目位於北京、西安、長沙、太原等一二線城市，管理了如北京當代MOMA、北京萬國城MOMA、蘇州府MOMA、南京萬國府MOMA等眾多高端知名項目。其非住業態佈局廣泛，在管總建築面積中非住業態佔比約為60%，涵蓋辦公樓、醫院、高校、產業園區等<sup>(1)</sup>。

在綠色人居服務方面，第一服务控股的非全資附屬公司第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(「**第一人**居」)是行業內最早進行「恒溫、恒濕、恒氧、恒靜」四恒技術研發及應用的企業之一。其業務範圍包括綠色科技諮詢、系統安裝服務、能源運維服務及建築科技產品等。經過多年發展，第一服务在綠色人居服務領域積累了豐富的經驗和技術優勢，目前擁有55項專利技術、38個綠建星級證書、28個能源運維項目，且參與編製修訂了多項行業標準，包括《超低能耗建築評價標準》、《健康建築產品評價通則》等。第一人

居不僅服務於其關聯房地產公司開發的項目，也為北京金隅西山甲一號、北京華僑大廈、泰禾北京公館及西安梧桐公寓等諸多第三方項目提供綠色人居解決方案，其專業能力受到市場廣泛認可<sup>1</sup>。

2020年7月，住建部等七部委聯合發文《綠色建築創建行動方案》，明確提出「到2022年，當年城鎮新建建築中綠色建築面積佔比達到70%」，「住宅健康性能不斷完善，實施住宅相關標準，提高建築室內空氣、水質、隔聲等健康性能指標」，「加強綠色建築科技研發，積極探索5G、物聯網、人工智能、建築機器人等新技術在工程建設領域的應用，推動綠色建造與新技術融合發展」。在政策端對居住建築的綠色、健康、科技方面做出規劃和指引的同時，越來越多的城市開始實施「競品質」的土拍規則，進一步圍繞「綠色建築」、「超低能耗建築」、「健康建築」提出明確要求，房地產開發企業將不斷加大在相關領域的投入。相信第一人

居作為綠色服務的行業先行者，將憑藉自身多年的積累和優勢迎來巨大發展機遇。

---

註1：有關物業管理及綠色人居業務等資料來自於第一服务控股2021年中期報告或控股股東賣方所提供資料。

收購事項將大幅增加融創服務集團的物業管理規模，提升融創服務集團在核心城市的管理密度，擴大在非住業態的市場份額，增強融創服務集團在物業管理服務領域的綜合競爭力和市場影響力。更為重要的是，通過收購事項，融創服務集團將擁有在綠色人居服務領域的核心能力和競爭優勢。控股股東賣方控制的房地產公司將繼續給予相關業務支持，並且在收購事項前，融創服務集團的母公司融創中國已根據市場需求和政策引導持續不斷提升綠色建築、健康住宅的開發比例，第一人居將與融創中國深度協同，鞏固和提升在綠色人居服務領域的領先地位，不斷擴大影響力。此外，第一人居也將大力拓展第三方項目，滿足其他房地產企業對綠色人居服務日益增長的需求。綠色人居業務將為融創服務集團開拓新的增長空間，並進一步提升融創服務集團的綜合服務能力和市場競爭力。

基於上述者，融創服務董事（包括融創服務的獨立非執行董事）認為收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合融創服務的股東的整體利益。

#### **融創服務的須予披露交易 – 上市規則的涵義**

由於有關收購事項及要約的一項或多項百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，因此收購事項及要約構成上市規則第14章項下融創服務的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

#### **五、第一服务控股的股權架構**

於本聯合公告日期，第一服务控股有1,000,000,000股已發行股份。除已發行股份外，第一服务控股概無相關已發行證券（定義見收購守則規則第22條附註4）。

下表載列第一服务控股(i)於本聯合公告日期；(ii)緊隨完成後但提出要約前(假設第一服务控股股權於本聯合公告日期後概無其他變動)的股權架構：

| 第一服务股東名稱             | 於本聯合公告日期                    |                    | 緊隨完成後但提出要約前                 |                    |
|----------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
|                      | 所持股份數目                      | 佔已發行股份<br>概約百分比    | 所持股份數目                      | 佔已發行股份<br>概約百分比    |
| 要約人                  | -                           | -                  | 322,163,000                 | 32.2163%           |
| 張雷先生、張鵬先生<br>及控股股東賣方 |                             |                    |                             |                    |
| 世家                   | 334,926,750                 | 33.4927%           | 291,775,000                 | 29.1775%           |
| 張鵬先生                 | 8,225,000                   | 0.8225%            | 8,225,000                   | 0.8225%            |
| 皓峰                   | 170,777,250                 | 17.0777%           | -                           | -                  |
| 張雷先生                 | -                           | -                  | -                           | -                  |
| 小計                   | 513,929,000                 | 51.3929%           | 300,000,000                 | 30.0000%           |
| 要約人及其一致<br>行動人士      | <b>513,929,000</b>          | <b>51.3929%</b>    | <b>622,163,000</b>          | <b>62.2163%</b>    |
| 劉培慶先生                | 310,000                     | 0.0310%            | -                           | -                  |
| 劉培慶管理                | 10,988,750                  | 1.0989%            | -                           | -                  |
| 龍晗管理                 | 10,511,250                  | 1.0511%            | -                           | -                  |
| 鼎暉                   | 86,424,000                  | 8.6424%            | -                           | -                  |
| 賈岩先生(附註1)            | 4,499,977                   | 0.4500%            | 4,499,977                   | 0.4500%            |
| 朱莉女士(附註1)            | 676,155                     | 0.0676%            | 676,155                     | 0.0676%            |
| 金純剛先生(附註1)           | 1,007,282                   | 0.1007%            | 1,007,282                   | 0.1007%            |
| 計劃受託人(附註(2))         | 8,900,000                   | 0.8900%            | 8,900,000                   | 0.8900%            |
| 第一服务其他公眾股東           | 362,753,586                 | 36.2754%           | 362,753,586                 | 36.2754%           |
| 已發行股份總數              | <b><u>1,000,000,000</u></b> | <b><u>100%</u></b> | <b><u>1,000,000,000</u></b> | <b><u>100%</u></b> |

附註：

- 於本聯合公告日期，賈岩先生、朱莉女士及金純剛先生均為第一服务控股的執行董事。
- 於2021年5月10日，第一服务控股採納股份獎勵計劃，據此，計劃受託人將購買或認購股份，並代表股份獎勵計劃合資格參與者持有。

於本聯合公告日期：

- 計劃受託人持有8,900,000股尚未授出的股份(佔全部已發行股份約0.89%)；及
- 自採納股份獎勵計劃以來並無向股份獎勵計劃的任何合資格參與者授出獎勵。

## 六、可能提出的無條件強制性現金要約

要約的提出乃受限於完成，而完成既可能發生，亦可能不發生。因此，既可能提出要約，亦可能不會提出。

於本聯合公告日期，除根據該等股份轉讓協議項下建議收購的322,163,000股份（即第一服務控股的全部已發行股本約32.22%）以及張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方持有的權益外，要約人、融創服務及任何一方的一致行動人士並無擁有（或有控制權或可指示）任何股份、股份的權利（包括購買協議、購股權、認股權證、可換股證券、投票權及接納要約的不可撤回承諾）或有關股份的衍生工具。

完成後，要約人及其一致行動人士（張雷先生、張鵬先生及控股股東除外）將合共持有322,163,000股股份，佔於本聯合公告日期第一服務控股已發行股本約32.22%。此外，根據收購守則項下「一致行動」定義的第(1)及第(9)類，張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方被假定為與要約人一致行動。根據收購守則規則第26.1條，要約人屆時將須對所有已發行股份（不包括要約人及其一致行動人士（張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方除外）已擁有或同意收購的股份）作出要約。

新百利已獲委任為要約人財務顧問。倘作出要約，新百利將（為及代表要約人）根據收購守則規則第26.1條按照下列條款作出要約。

### 要約

受限於及當完成後，要約將按下列基準作出。

**根據要約接納每股股份 .....現金2.6167港元**

要約價將相等於要約人根據該等股份轉讓協議支付的每股購買價之港元等額，當中並無計及任何盡調調整及業績承諾安排項下調減。為免生疑問，因盡調調整（如有）而對股份轉讓協議項下的購買價（如有）作出的調整不會導致要約價下降。要約於進行時將在所有方面為無條件。

## 價值比較

### 要約

要約價每股2.6167港元為：

- (a) 於最後交易日，聯交所所報收市價每股股份1.37港元溢價約91.0%；
- (b) 於截至最後交易日前連續五個交易日（包括該日）聯交所所報平均收市價每股股份1.474港元溢價約77.5%；
- (c) 於截至最後交易日前連續90個交易日（包括該日）聯交所所報平均收市價每股股份0.9667港元溢價約170.7%；
- (d) 按第一服务控股最近期刊發的未經審核財務報表內的權益股東應佔總權益人民幣673,657,000元及本聯合公告日期已發行股份1,000,000,000股股份計算，於2021年6月30日第一服务控股未經審核綜合每股資產淨值約人民幣0.6737元（相等於0.8199港元）溢價約219.1%；及
- (e) 首次公開發行及股份於聯交所上市每股要約價2.40港元溢價約9.0%。

## 最高及最低成交價

於緊接最後交易日前六個月期間，第一服务控股的股份於聯交所所報的最高收市價為2021年10月5日的1.53港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為2021年8月20日的0.80港元。

## 要約的總對價

按要約價及要約將涉及的677,837,000股股份（包括世家、張鵬先生及第一服务其他公眾股東於完成前但於要約進行前持有的股份，即代表要約人及其一致行動人士（張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方除外）尚未持有或將收購的股份）的基準，倘要約獲全面接納，要約人根據要約應付的總額將為約1,773,696,078港元。

## 要約的條款

根據要約的條款，要約股份將以繳足形式被收購且不附帶所有產權負擔，並享有其於作出要約的日期（即寄發綜合文件的日期）或之後附帶的所有權利，包括全數收取於作出要約日期（即寄發綜合文件的日期）或之後已宣派、作出或派付的所有股息及其他分派（如有）。

於本聯合公告日期，第一服务控股確認，(a)其概無已宣派、作出但尚未派付的未付股息；及(b)自本聯合公告日期起至要約截止為止，其無意作出、宣派或派付任何未來股息／作出其他分派。

於本聯合公告日期，第一服务控股概無擁有就任何股份的任何未行使可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 確認財務資源

要約人有意以融創服務自身內部資源（包括使用融創服務股份上市所籌集的所得款項淨額），提供資金並達成要約項下以及該等股份轉讓協議項下交易的最高應付對價總額（包括應付印花稅）。

新百利信納要約人有充足財務資源以滿足根據該等股份轉讓協議及要約的總對價的最高現金對價。

## 接納要約的影響

透過接納要約，接納要約股東將於作出要約的日期（即寄發綜合文件的日期）或之後以繳足形式出售彼等已發行的股份且不附帶所有產權負擔，並連同其所附帶的所有權利（包括全數收取於作出要約日期（即寄發綜合文件的日期）或之後已宣派、作出或派付的所有股息及其他分派（如有））。

接納要約將不可撤回，亦不可予以撤銷，惟收購守則所允許範圍除外。

## 香港印花稅

就接納要約所產生的賣方從價印花稅將由各要約股東按(i)要約人就該人士的股份應付的對價，或(ii)該接納所規限的要約股份的市價（以較高者為準）的0.13%予以支付，且賣方從價印花稅將從應付該接納要約股東的現金中扣除。要約人將代表該等接納要約股東安排支付賣方從價印花稅並支付買方從價印花稅，並且將向香港印花稅署繳納買賣在要約收到有效接納的要約股份應繳納的所有印花稅。

## 付款

接納要約的款項（經扣除接納要約股東的印花稅份額）將盡快以現金支付，惟於任何情況下須於接受正式完整接納的日期後的七個營業日內支付。要約人或其代表收到股份所有權的相關證明文件後，方使接納要約成為完成及有效。

## 第一服务海外股東

向非香港居民作出要約可能受到相關司法權區的法律及法規影響。該等人士應了解及遵守彼等本身的司法權區的任何適用法律、稅務及監管規定。任何有意接納要約的第一服务海外股東亦有責任確保彼等就要約全面遵守相關司法權區的法律，其中包括取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他所需正式手續及支付任何於該司法權區應收接納第一服务股東的發行、轉讓或其他稅項。

任何第一服务股東作出的任何接納將被視為構成該第一服务股東向要約人作出聲明及擔保，表示該第一服务股東已遵守當地法律及規定。第一服务股東如有疑問應諮詢其專業顧問。

## 稅務建議

第一服务股東對接納或拒絕要約的稅務影響，務請諮詢彼等本身的專業顧問。要約人、第一服务控股及彼等任何各自董事、高級職員或聯繫人或參與要約的任何人士概不會因彼等接納或拒絕要約而引致對任何人士而產生的任何稅務影響或責任作出任何承擔。

## 第一服务控股獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已由孫靜女士、朱彩清女士及程鵬先生（三人均為第一服务控股的獨立非執行董事）（彼等於要約中並無擁有直接或間接權益）組成，以向要約股東提供意見及就要約是否屬公平合理及要約人應否接納要約提供推薦建議。由於(a)張鵬先生（第一服务控股的非執行董事）為皓峰（控股股東賣方）的唯一股東及(b)龍晗先生（第一服务控股的非執行董事）為龍晗管理（管理層賣方）的唯一股東，故張鵬先生及龍晗先生各自於要約擁有或被視為擁有權益，且並無加入獨立董事委員會成員。

申萬宏源(一間可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)已獲委任為獨立財務顧問,以就要約(尤其是要約的公平性及合理性以及接納要約)適時向獨立董事委員會提供意見。有關委任已由獨立董事委員會根據收購守則規則第2.1條批准。

## 綜合文件

要約人及第一服務控股各自的董事會擬將要約文件及受約人董事會通函併入綜合要約文件。根據收購守則規則第8.2條,載有(其中包括)要約的條款(包括預期時間表)、有關要約的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件以及相關接納表格及股份轉讓的綜合文件須於本聯合公告日期起計21日內(或執行人員可能批准的較後日期)寄發予第一服務股東。倘完成的條件無法於本聯合公告日期起計21日內達成或(如適用)獲豁免,要約人將根據收購守則規則第8.2條附註2申請執行人員的同意,以延長寄發綜合文件的時間至完成起計7日內或2022年6月10日(以較早者為準)。

## 七、要約人有關第一服務控股集團的意向

### 第一服務控股董事會組成的建議變動

第一服務控股董事會目前包括四位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。要約人擬為第一服務控股董事會提名新董事,自根據收購守則所准許的最早時間起生效。

於本聯合公告日期,要約人對第一服務控股新董事的提名人選尚未有任何最終決定。第一服務控股董事會的任何變動將遵照收購守則及上市規則作出,並將據此作出進一步公告。

## 強制收購及撤回第一服务控股的上市地位

倘於寄發綜合文件後四個月內，要約人已根據收購守則規則第2.11條收購不少於90%要約股份及90%無利害關係股份，則要約人擬為其本身求取行使公司法第88條項下的權利，以強制性收購要約人未根據要約收購的股份。完成強制性收購時（如適用），第一服务控股將成為要約人的全資附屬公司，屆時將根據上市規則第6.15條向聯交所作出撤銷股份上市的申請。

倘要約人並未進行強制收購要約項下未由要約人收購的剩餘股份（不論因要約的接納水平未達至公司法或收購守則項下的指定門檻或其他原因），為遵守上市規則項下的適用規定，要約人將採取有關必要措施以確保（或促使第一服务控股採取有關必要措施以確保）第一服务控股將維持足夠的公眾持股量。

### 第一服务控股公眾持股量

倘要約人並無進行上文載列的強制收購，股份將於聯交所維持上市。於此情況，倘於要約截止後公眾持有少於25%股份（即本公司適用的最低公眾持股量）或倘聯交所認為：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾人士持有的股份不足以維持有序市場，

則聯交所可行使酌情權暫停股份買賣。就此而言，務請注意於要約完成後，可能出現股份公眾持股量不足的情況，因此可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達到指定水平為止。

## 八、一般資料

### 有關第一服务控股集團的資料

第一服务控股為一間投資控股公司，其股份自2020年10月起於聯交所主板上市。第一服务控股集團的主要業務為提供物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務。

下表載列第一服务控股集團截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年的經審核綜合業績，及其截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合業績概要，乃分別摘錄自第一服务控股2020年年報及第一服务控股2021年中期報告：

|       | 截至<br>2021年<br>6月30日<br>止六個月<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截止<br>2020年<br>12月31日<br>止年度<br>(經審核)<br>人民幣千元 | 截止<br>2019年<br>12月31日<br>止年度<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|-------|---|--|--|
| 收入    | 508,764   | 771,799  | 624,679  |
| 除稅前利潤 | 93,234  | 123,913  | 106,884  |
| 除稅後利潤 | 71,753  | 101,851  | 83,862   |

第一服务控股集團於2021年6月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣715,282,000元。第一服务控股集團於2020年及2019年12月31日的經審核綜合資產淨值分別約為人民幣674,309,000元及人民幣276,708,000元。

### 有關要約人及融創服務的資料

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。要約人為融創服務控股有限公司的全資附屬公司。融創服務為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：01516)。融創服務集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區生活服務及非業主增值服務的業務。

## 賣方、控股股東賣方保證人及管理層保證人的資料

世家為一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司並且主要從事於投資控股。於本聯合公告日期，張雷先生為世家的唯一最終實益擁有人。

皓峰為一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司並且主要從事於投資控股。於本聯合公告日期，張鵬先生為皓峰的唯一最終實益擁有人。

劉培慶管理為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並且主要從事於投資控股。於本聯合公告日期，劉培慶先生為劉培慶管理的唯一最終實益擁有人。

龍哈管理為一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司並且主要從事於投資控股。於本聯合公告日期，龍哈先生為龍哈管理的唯一最終實益擁有人。

於本聯合公告日期，張鵬先生為第一服务控股的控股股東之一。張鵬先生為第一服务控股的非執行董事兼董事長，主要負責制定及領導第一服务控股集團的整體發展戰略及業務計劃。於本聯合公告日期，第一服务控股的控股股東組合由張雷先生、張鵬先生、世家及皓峰組成。

於本聯合公告日期，張雷先生為第一服务控股的控股股東之一。

第一資產為一間於中國成立的有限公司並且主要從事於投資控股。於本聯合公告日期，第一資產分別由張鵬先生及龍哈先生最終實益擁有99.9%及0.1%。

劉培慶先生為第一服务控股的執行董事、聯席首席執行官兼總經理，主要負責制定及執行第一服务控股集團的戰略業務目標及監督第一服务控股集團物業管理業務的日常管理及整體營運。

龍哈先生為第一服務控股的非執行董事，主要負責制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃。

鼎暉為一間於中國成立的有限合夥企業並且主要從事於投資控股，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司，Wu Shangzhi和Jiao Shuge為鼎暉最終實際控制人。

世家、皓峰、第一資產、劉培慶管理、龍哈管理及鼎暉及彼等的最終實益擁有人，以及張雷先生、張鵬先生、劉培慶先生及龍哈先生，均為獨立於融創服務的第三方。

## 其他安排

於本聯合公告日期：

- (a) 要約人、融創服務及任何一方的一致行動的任何人士並未收到任何接納要約的不可撤回承諾；
- (b) 除下文所披露者外，要約人、融創服務及任何一方的一致行動的任何人士概無於本聯合公告日期前6個月買賣任何股份、可換股證券、認股權證或第一服務控股購股權或第一服務控股相關證券(定義見收購守則規則第22條附註4)的任何衍生工具：

| 名稱                 | 交易時間       | 交易性質 | 聯交所       |            | 每股平均<br>交易價<br>(港元) |
|--------------------|------------|------|-----------|------------|---------------------|
|                    |            |      | 場內/<br>交易 | 場外         |                     |
| 雪松集團管理有限公司<br>(附註) | 2021年8月25日 | 賣出   | 場外        | 63,782,250 | 0.86                |
| 世家                 | 2021年7月14日 | 買入   | 場內        | 3,150,000  | 0.93                |
| 張鵬先生               | 2021年5月14日 | 買入   | 場內        | 95,000     | 0.9605              |
| 張鵬先生               | 2021年5月10日 | 買入   | 場內        | 5,000      | 1.0000              |

附註：於本聯合公告日期，雪松集團管理有限公司為一間由張雷先生全資擁有的公司。如第一服務控股日期為2021年7月29日及2021年8月4日的公告所披露，雪松集團管理有限公司採納一項股份獎勵計劃。根據該股份獎勵計劃，雪松集團管理有限公司持有的全部63,782,250股股份已於2021年8月25日授予及歸屬合資格參與者。

- (c) 除該等股份轉讓協議及本聯合公告「二、該等股份轉讓協議 – 1. 控股股東股份轉讓框架協議 – 控股股東目標股份轉讓」一節所述之控股股東賣方根據控股股東股份轉讓框架協議以要約人為受益人已經訂立或擬訂立之股份押記外：(i) 概無存在有關收購守則規則第22條附註8所指有關股份或要約人或融創服務的股份而對要約而言可能屬重大的安排（不論以購股權、賠償保證或其他方式）；及(ii) 概無要約人、融創服務及任何一方的一致行動的任何人士作為一方而可能會或可能不會援引或尋求援引要約的先決條件或條件有關的協議或安排；
- (d) 要約人、融創服務及任何一方的一致行動的任何人士從未借入或借出第一服務控股的相關證券，惟已被轉借或出售的任何借入股份除外；

- (e) 除該等股份轉讓協議項下的對價外，要約人、融創服務及任何一方的一致行動的任何人士概無向或將向任何賣方及其一致行動的任何人士就該等股份轉讓協議項下的目標股份的買賣支付任何其他對價、補償或任何形式的利益；
- (f) 要約人、融創服務及任何一方的一致行動的任何人士（作為一方）與任何賣方任何一方的一致行動的任何人士（作為另一方）之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則第25條）；及
- (g) (a)任何第一服务控股股東；及(b)(i)要約人、融創服務及任何一方的一致行動的任何人士，或(b)(ii)第一服务控股、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則第25條）。

### 於股份的權益

除目標股份及該等股份轉讓協議項下所收購的相關股份押記及張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方（其股權已披露於上文「五、第一服务控股的股權架構」一節所載的股權圖表）所持有的權益外，要約人、融創服務或任何與其一致行動人士並無擁有（或有控制權或可指示）任何股份、股份的權利（包括購買協議、購股權、認股權證、可換股證券、投票權及接納要約的不可撤回承諾）或有關股份的衍生工具。

### 警告：

第一服务控股董事並無於本聯合公告內就要約是否屬公平合理或應否接納要約作出推薦意見，並強烈建議要約股東，於接獲及閱覽綜合文件（包括獨立董事委員會就要約出具的推薦意見及獨立財務顧問意見函件）前，請勿就要約作出定論。

要約將僅於完成發生後作出。完成須待本聯合公告「控股股東股份轉讓框架協議的先決條件」、「管理層股份轉讓協議的先決條件」及「鼎暉股份轉讓協議的先決條件」章節所述條件獲達成或豁免後，方可作實。因此，要約可能不會作出。融創服務及第一服務控股的股東及潛在投資者於買賣融創服務及第一服務控股之股份時務請審慎行事。如融創服務及第一服務控股的股東及潛在投資者對彼等的狀況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 買賣披露

根據收購守則規則第3.8條，第一服務控股、要約人或融創服務的聯繫人（包括於第一服務控股、要約人或融創服務相關證券類別（定義見收購守則規則第22條附註4）持有5%或以上權益的人士）務須根據收購守則披露彼等買賣第一服務控股證券的交易。

根據收購守則規則第3.8條，收購守則規則第22條附註11全文轉載如下：

### **「股票經紀、銀行及其他中介機構的責任**

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則第22條下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何七日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於一百萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

## 九、恢復股份買賣

應第一服務控股要求，股份自2021年10月8日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待作出本聯合公告。第一服務控股已向聯交所申請股份自2021年11月1日上午九時正起恢復買賣。

### 釋義

除文義另有所指外，於本聯合公告內，下列詞彙具有以下涵義：

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 「收購事項」           | 指 | 要約人根據該等股份轉讓協議的條款向賣方收購目標股份；  |
| 「一致行動」           | 指 | 收購守則賦予該詞的涵義，而「一致行動人士」及「一致行動方」應據此詮釋；                                   |
| 「約定門檻」           | 指 | 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議－1.控股股東股份轉讓框架協議」一節「盡調後對價調整（ <b>盡調調整</b> ）」一節所賦予的涵義； |
| 「控股股東賣方<br>可得金額」 | 指 | 具有本聯合公告的「二.該等股份轉讓協議－1.控股股東股份轉讓框架協議」一節的「控股股東賣方對要約人的補償」一節所賦予的涵義；        |
| 「聯繫人」            | 指 | 具有收購守則所賦予的涵義；   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「營業日」      | 指 | 聯交所對外受理業務事務的日子，及就對該等股份轉讓協議的題述而言，營業日指位於香港及中國內地的銀行均一般正常對外營業的任何一天（不包括星期六或星期日或公眾假期以及任何於上午九時正至下午五時正期間在香港懸掛八號或以上風球或「黑色暴雨警告信號」之日）； |
| 「鼎暉」       | 指 | 上海鼎暉耀家創業投資中心（有限合夥），一間在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理（天津）有限公司；  |
| 「鼎暉股份轉讓協議」 | 指 | 要約人及鼎暉於2021年10月7日訂立的股份轉讓協議，據此，鼎暉有條件同意出售，及要約人有條件同意購買鼎暉目標股份；  |
| 「鼎暉目標股份」   | 指 | 於鼎暉股份轉讓協議項下擬議轉讓的86,424,000股股份（約佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本約8.64%）；   |
| 「公司法」      | 指 | 開曼群島公司法（2020年修訂版）（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；  |
| 「完成」       | 指 | 根據該等股份轉讓協議的條款及條件完成目標股份的買賣；  |
| 「完成日」      | 指 | 完成作實之日；   |
| 「綜合文件」     | 指 | 一份將由要約人及第一服務控股根據收購守則向全體第一服務股東聯合發佈的綜合要約及回應文件，當中載有（其中包括）要約的詳細條款；  |

|                |   |
|----------------|---|
| 「核心管理層」        | 指 總裁、副總裁、總經理、財務部負責人、中心及管理區負責人、任何第一服務控股集團公司九級以上人員以及山東上誠物業服務有限公司及大連亞航物業管理有限公司(均為第一服務控股的非全資附屬公司)的負責人員； |
| 「控股股東股份轉讓框架協議」 | 指 控股股東賣方及要約人日期為2021年10月7日的股份轉讓框架協議，據此，控股股東賣方有條件同意出售，而要約人有條件同意購買控股股東目標股份；                            |
| 「控股股東目標股份」     | 指 控股股東賣方於控股股東股份轉讓框架協議項下擬議向要約人轉讓的213,929,000股股份(約佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本21.39%)；                      |
| 「控股股東保證人」      | 指 張雷先生、張鵬先生及第一資產；   |
| 「控股股東賣方」       | 指 世家及皓峰；  |
| 「控股股東賣方尾款」     | 指 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議—1.控股股東股份轉讓框架協議」一節「控股股東目標股份對價的支付」一節所賦予的涵義；                                      |
| 「控股股東賣方第一筆尾款」  | 指 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議—1.控股股東股份轉讓框架協議」一節「根據業績承諾安排支付控股股東賣方尾款」一節所賦予的涵義；                                 |
| 「控股股東賣方第二筆對價」  | 指 具有本聯合公告「二、股份轉讓協議—1.控股股東股份轉讓框架協議」一節「控股股東目標股份對價的支付」一節所賦予的涵義；  |

|                   |   |
|-------------------|---|
| 「控股股東賣方<br>第二筆尾款」 | 指 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議—1.控股股東股份轉讓框架協議」一節「根據業績承諾安排支付控股股東賣方尾款」一節所賦予的涵義；                           |
| 「定金」              | 指 第一筆定金及第二筆定金的統稱；   |
| 「差額補償金額」          | 指 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議—1.控股股東股份轉讓框架協議」一節「控股股東賣方對要約人的補償」一節所賦予的涵義；                                |
| 「無利害關係股份」         | 指 除要約人及其一致行動人士所持股份以外之所有股份；  |
| 「盡調調整」            | 指 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議—1.控股股東股份轉讓框架協議」一節中的「盡調後對價調整(「 <b>盡調調整</b> 」)」一節所賦予的涵義；                   |
| 「產權負擔」            | 指 按揭、押記、質押、留置權、購股權、限制、優先取捨權、優先購買權、第三方權利或權益，其他任何類型的產權負擔或擔保權益，或其他具有相似效力的優先安排(包括但不限於所有權轉讓或保留安排)； |
| 「執行人員」            | 指 證監會企業融資部不時之執行董事或其任何代表；  |
| 「首個截止日期」          | 指 綜合文件將載列的日期，作為要約的首個截止日期(或要約人可能決定並宣佈且經執行人員批准的任何隨後截止日期)；                                       |
| 「第一資產」            | 指 第一摩碼資產管理(北京)有限公司，一間於中國成立的有限公司，分別由張鵬先生及龍哈先生最終實益擁有99.9%及0.1%；                                 |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「第一筆定金」      | 指 | 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議—1.控股股東股份轉讓框架協議」一節「可退回定金」一節所賦予的涵義； |
| 「第一人居」       | 指 | 具有本聯合公告「四、融創服務的須予披露交易」一節所賦予的涵義；                      |
| 「第一服务控股」     | 指 | 第一服务控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：2107）； |
| 「第一服务控股董事會」  | 指 | 第一服务控股的董事會；  |
| 「第一服务控股董事」   | 指 | 第一服务控股的董事；   |
| 「第一服务控股集團公司」 | 指 | 第一服务控股集團任何一間公司；                                      |
| 「第一服务控股集團」   | 指 | 第一服务控股及其附屬公司；  |
| 「第一服务股東」     | 指 | 股份的持有人；  |
| 「正式協議」       | 指 | 控股股東股份轉讓框架協議各方應就控股股東股份轉讓框架協議下的交易的進一步條款及條件訂立的正式協議；    |
| 「世家」         | 指 | 世家集團控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，張雷先生為其唯一最終實益擁有人；      |

|                     |  |
|---------------------|--|
| 「綠色人居業務」            | 指 業務包括綠色科技諮詢、系統安裝服務、建築科技系列產品銷售和能源運維服務；   |
| 「保證回報」              | 指 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議—3.鼎暉股份轉讓協議」一節中的「鼎暉與若干第一服務股東之間的協議」所賦予的涵義；  |
| 「皓峰」                | 指 皓峰投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，張鵬先生為其唯一最終實益擁有人；  |
| 「港元」                | 指 港元，香港法定貨幣；   |
| 「香港」                | 指 中華人民共和國香港特別行政區；  |
| 「獨立董事委員會」           | 指 為就要約是否屬公平合理且可供要約人接納向要約股東提供建議及向要約股東提供推薦意見而成立的第一服務控股董事會的獨立委員會；   |
| 「獨立財務顧問」或<br>「申萬宏源」 | 指 申萬宏源融資(香港)有限公司，申萬宏源(香港)有限公司(股份代號：218.hk)的全資附屬公司及申萬宏源集團股份有限公司(股份代號：000166.sz及6806.hk)的非全資附屬公司，獲委任為獨立財務顧問以就要約尤其是要約是否屬公平合理且可供接納向獨立董事委員會提供意見，為一間可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團； |
| 「最後交易日」             | 指 2021年10月7日，即刊發本聯合公告前股份的最後一個交易日；  |

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「上市規則」      | 指 | 聯交所證券上市規則；  |
| 「劉培慶管理」     | 指 | 劉培慶管理有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，劉培慶先生為其唯一最終實益擁有人；                     |
| 「龍哈管理」      | 指 | 龍哈管理有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，龍哈先生為其唯一最終實益擁有人；                       |
| 「最後終止日」     | 指 | 2021年11月30日（可能按該等股份轉讓協議條款經不時修訂或延後），或要約人及賣方以書面同意的其他較後日期；             |
| 「主板」        | 指 | 由聯交所運作的證券交易所，其獨立於聯交所GEM且與其並行運作；                                     |
| 「管理層股份轉讓協議」 | 指 | 管理層賣方及要約人日期為2021年10月7日的股份轉讓框架協議，據此，管理層賣方有條件同意出售，而要約人有條件同意購買管理層目標股份； |
| 「管理層目標股份」   | 指 | 於管理層股份轉讓協議項下擬議轉讓的21,810,000股股份（約佔第一服務控股於本聯合公告日期全部已發行股本2.18%）；       |
| 「管理層賣方保證人」  | 指 | 劉培慶先生及龍哈先生；   |
| 「管理層賣方」     | 指 | 劉培慶管理、龍哈管理及劉培慶；   |

|                  |  |
|------------------|--|
| 「管理層賣方尾款」        | 指 於本聯合公告「二、該等股份轉讓協議－2. 管理層股份轉讓協議」一節中「管理層目標股份的對價支付」一節所賦予的涵義；  |
| 「管理層賣方<br>第一筆尾款」 | 指 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議－2.管理層股份轉讓協議」一節「根據業績承諾安排支付管理層賣方尾款」一節所賦予的涵義；  |
| 「管理層賣方<br>第二筆尾款」 | 指 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議－2.管理層股份轉讓協議」一節「根據業績承諾安排支付管理層賣方尾款」一節所賦予的涵義；  |
| 「要約」             | 指 新百利代表要約人提出的無條件強制性現金要約，以根據收購守則按要約價收購全部已發行及將予發行的股份（不包括於作出要約時要約人及其一致行動人士（張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方除外）已擁有或同意收購的該等股份）； |
| 「要約人」            | 指 融創服務投資（三）有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司；   |
| 「要約價」            | 指 要約人根據要約應就每股獲接納股份向相關要約股東支付的現金金額每股股份2.6167港元；  |
| 「要約股份」           | 指 要約項下的股份；   |
| 「要約股東」           | 指 要約人及其一致行動人士以外的股份持有人（張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方除外）。為免生疑問，張雷先生、張鵬先生及控股股東賣方均為要約人股東；                                   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區；                                |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國法定貨幣；   |
| 「計劃受託人」    | 指 | 交通銀行信託有限公司，即股份獎勵計劃時的受託人；  |
| 「第二筆定金」    | 指 | 具有本聯合公告「二、該等股份轉讓協議－1.控股股東股份轉讓框架協議」一節「可退回定金」一節所賦予的涵義；                |
| 「證監會」      | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會；   |
| 「證券及期貨條例」  | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例；   |
| 「股份」       | 指 | 第一服務控股已發行股本中每股面值0.0000002美元的普通股；                                    |
| 「股份獎勵計劃」   | 指 | 第一服務控股採納的日期為2021年5月10日的股份獎勵計劃；                                      |
| 「該等股份轉讓協議」 | 指 | 控股股東股份轉讓框架協議、管理層股份轉讓協議及鼎暉股份轉讓協議；                                    |
| 「新百利」      | 指 | 新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為要約人的財務顧問； |
| 「聯交所」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司；  |
| 「附屬公司」     | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「融創中國」    | 指 | 融創中國控股有限公司，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(股份代號：01918)；   |
| 「融創服務」    | 指 | 融創服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01516)；  |
| 「融創服務董事會」 | 指 | 融創服務的董事會；  |
| 「融創服務董事」  | 指 | 融創服務的董事；   |
| 「融創服務集團」  | 指 | 融創服務及其附屬公司；  |
| 「融創服務股東」  | 指 | 融創服務的股東；   |
| 「收購守則」    | 指 | 證監會頒佈的公司收購及合併守則；   |
| 「目標股份」    | 指 | 控股股東目標股份、管理層目標股份及鼎暉目標股份；   |
| 「過渡期」     | 指 | 控股股東股份轉讓框架協議日期至(i)控股股東賣方履行本聯合公告「控股股東股份轉讓框架協議項下管理權移交」一段所載義務之日或(ii)要約人提名的全部董事已被委任為第一服務控股董事及要約人所指定的第一服務控股董事辭任的生效日期(以較晚者為準)； |
| 「美國」      | 指 | 美利堅合眾國、其領土及屬地以及受其司法管轄的所有地區；  |

「美元」 指 美元，美國法定貨幣；

「賣方」 指 控股股東賣方、管理層賣方及鼎暉；及

「%」 指 百分比。

承董事會命  
融創服務控股有限公司  
主席  
汪孟德

承董事會命  
融創服務投資(三)有限公司  
董事  
曹鴻玲

承董事會命  
第一服務控股有限公司  
董事長  
張鵬

香港，2021年11月1日

就本聯合公告而言，除相關文義另有所指外，本聯合公告中使用的匯率1港元兌人民幣0.82164元乃基於2021年10月29日中國人民銀行所報的人民幣匯率中間價，即於本聯合公告日期中國人民銀行所報的最近公開匯率。

於本聯合公告日期，要約人之董事為曹鴻玲女士。

要約人唯一董事對本聯合公告所載資料(與第一服務控股集團有關者除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本聯合公告所表達的意見(第一服務控股董事表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，並無任何其他未載於本聯合公告的事實，而其遺漏將令本聯合公告中任何陳述構成誤導。

於本聯合公告日期，第一服務控股董事會由執行董事劉培慶先生、賈岩先生、金純剛先生及朱莉女士；非執行董事張鵬先生及龍晗先生；以及獨立非執行董事孫靜女士、朱彩清女士及程鵬先生組成。

第一服务控股董事共同及個別對本聯合公告所載資料(與要約人、融創服務及與彼等一致行動人士及賣方有關者除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本聯合公告中彼等所表達的意見(融創服務董事及要約人之唯一董事表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，並無任何其他未載於本聯合公告的事實，而其遺漏將令本聯合公告中任何陳述構成誤導。

於本聯合公告日期，融創服務董事會由融創服務董事會主席兼非執行董事汪孟德先生；執行董事曹鴻玲女士、謝建軍先生及楊曼女士；非執行董事高曦先生；及獨立非執行董事王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生組成。

融創服務董事共同及個別對本聯合公告所載資料(與第一服务控股集團有關者除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本聯合公告所表達的意見(第一服务控股董事表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，並無任何其他未載於本聯合公告的事實，而其遺漏將令本聯合公告中任何陳述構成誤導。