

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)

**(1) 關連及須予披露交易
收購目標公司的51%股權；**

及

**(2) 持續關連交易
總施工維保服務協議**

收購事項

於2024年1月31日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，(i)賣方同意出售及買方同意無償收購目標公司的51%股權，及(ii)買方同意向目標公司以現金出資人民幣5.1百萬元，佔目標公司註冊資本的51%。

緊隨收購事項完成後，本公司將持有目標公司的51%股權。目標公司將成為本公司間接非全資附屬公司，而其財務業績將併入本集團財務報表。

總施工維保服務協議

於2024年1月31日，本公司與目標公司訂立總施工維保服務協議，據此，本集團成員公司將向目標集團成員公司採購施工維保服務，包括房屋、道路、園區、建築項目及園林景觀項目的施工、維修及保養服務。

上市規則涵義

收購事項

截至本公告日期，白丁先生(i)為本公司附屬公司大連亞航的主要股東，及(ii)持有賣方全部已發行股本的80%，因此賣方為白丁先生的聯繫人。因此，白丁先生及賣方各自為本公司關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，且總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(2)(b)條，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東的批准規定。

總施工維保服務協議

白丁先生為本公司附屬公司大連亞航的主要股東，因此根據上市規則第14A章的定義，為本公司附屬公司層面的關連人士。此外，於收購事項完成後，目標公司由買方及賣方分別擁有51%及49%。賣方的最終實益擁有人為白丁先生及白丁先生的兒子白峻豪先生，彼等分別持有賣方的80%及20%股權。由於目標公司為白丁先生的30%受控公司，其為白丁先生的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。

因此，總施工維保服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章所指的持續關連交易。

由於(i)總施工維保服務協議由本集團與附屬公司層面的關連人士按一般商業條款訂立，並已獲董事會批准，及(ii)獨立非執行董事認為，總施工維保服務協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，據此擬進行的持續關連交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立財務意見及股東批准規定。

收購事項

於2024年1月31日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，(i)賣方同意出售及買方同意無償收購目標公司的51%股權，及(ii)買方同意向目標公司以現金出資人民幣5.1百萬元，佔目標公司註冊資本的51%。

緊隨收購事項完成後，本公司將持有目標公司的51%股權。目標公司將成為本公司間接非全資附屬公司，而其財務業績將併入本集團財務報表。

股權轉讓協議的主要條款概要載列如下：

股權轉讓協議

日期：2024年1月31日

訂約方：(a) 買方；
(b) 賣方；及
(c) 目標公司。

主體事項：根據股權轉讓協議，賣方同意出售及買方同意無償收購目標公司的51%股權。

代價 : 轉讓代價為零。根據股權轉讓協議，買方須承擔繳足目標公司註冊資本的51% (截至本公告日期相應註冊資本人民幣5.1百萬元仍未支付) 的責任。

股權轉讓協議項下的代價由買方與賣方經參考下列各項後公平磋商釐定：(i) 賣方僅繳足註冊資本人民幣10百萬元的0.5% (截至本公告日期餘下註冊資本人民幣9.95百萬元仍未支付)，(ii) 目標公司截至2023年12月31日的未經審核負資產淨值人民幣0.3百萬元，及(iii) 下文「收購事項的理由及裨益」一節所述收購事項的理由及裨益。

完成 : 收購事項的完成將於簽署股權轉讓協議後生效。
業務登記變更須自股權轉讓協議日期起計15個營業日內完成。

完成後的管理 : 根據股權轉讓協議，

- (a) 目標公司的董事會(「目標公司董事會」)應由三名董事組成，賣方及買方分別各自有權委任一名董事及兩名董事。目標公司董事會主席應為買方委任的董事。每名董事於目標公司董事會中均應享有一票表決權，所有事項均須由目標公司董事會半數以上票數通過；
- (b) 目標公司的監事應由買方委任；

- (c) 目標公司的總經理、法定代表及財務負責人應由買方委任；及
- (d) 除批准(i)修改公司章程，(ii)增加或減少註冊資本，及(iii)合併、分立、解散或變更公司形式的決議案均須經目標公司股東大會三分之二以上的票數通過外，所有其他事項均須經目標公司股東大會半數以上票數通過。

有關收購事項訂約方的資料

買方

買方為一間根據中國法律於1999年12月6日成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事提供物業管理服務。

賣方

賣方為一間於2023年12月1日在中國成立的有限責任公司，主要從事資產管理服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方的最終實益擁有人為白丁先生及白丁先生的兒子白峻豪先生，彼等分別持有賣方的80%及20%股權。白丁先生及白峻豪先生均為中國商人。

目標公司

目標公司為一間根據中國法律於2016年4月27日成立的有限責任公司。目標公司主要從事提供建築及相關工程服務。於收購事項完成後，目標公司由買方及賣方分別擁有51%及49%。

下表載列目標公司截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣元 (未經審核)	2022年 人民幣元 (未經審核)
除稅前純利	(2,629,109.7)	474,069.4
除稅後純利	(2,629,109.7)	473,331.2

目標公司截至2023年12月31日的未經審核負資產淨值約為人民幣0.3百萬元。

賣方於目標公司100%股權的初始投資成本為人民幣50,000元。

收購事項的理由及裨益

目標公司主要從事提供建築及相關工程服務。其服務包括鋼結構工程、裝修工程、幕牆施工、環保工程、園林景觀工程、公路路面工程、建築工程等。

董事認為，目標公司具有一定的品牌認可度並於提供建築及相關工程服務方面累積了豐富經驗。由於收購目標公司的51%股權會令目標公司與本公司現有業務之間產生協同效應，並透過全面的服務、更廣泛的服務供應及為客戶增值，提升本公司的整體經營效率，故收購事項將對本公司有利。

目標公司已於中國主要城市快速發展，與本公司的業務範圍相契合。其將與本公司於相關地區的現有物業管理項目產生協同效應。緊隨收購事項完成後，本公司及目標公司將融合經營管理模式，並進一步鞏固其各自於中國物業管理市場的地位，從而促進本集團在中國物業市場的多元化發展。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且股權轉讓協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，且須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

截至本公告日期，白丁先生(i)為本公司附屬公司大連亞航的主要股東，及(ii)持有賣方全部已發行股本的80%，因此賣方為白丁先生的聯繫人。因此，白丁先生及賣方各自為本公司關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，且總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(2)(b)條，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東的批准規定。

總施工維保服務協議

於2024年1月31日，本公司與目標公司訂立總施工維保服務協議，據此，本集團成員公司將向目標集團成員公司採購施工維保服務，包括房屋、道路、園區、建築項目及園林景觀項目的施工、維修及保養服務。

總施工維保服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：2024年1月31日
- 訂約方：(a) 本公司；及
(b) 目標公司
- 期限：自2024年1月31日至2025年12月31日（包括首尾兩日）
- 交易詳情：根據總施工維保服務協議，本集團成員公司將向目標集團成員公司採購施工維保服務，包括房屋、道路、園區、建築項目及園林景觀項目的施工、維修及保養服務。

本集團成員公司將不時按需求，於總施工維保服務協議期限內，與目標集團成員公司訂立個別施工維保服務協議，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。

年度上限

截至2024年12月31日止十一個月及截至2025年12月31日止年度總施工維保服務協議的年度上限分別為人民幣45.0百萬元及人民幣45.0百萬元。

於考慮總施工維保服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)鄰近地區提供類似維保服務的現行市場價格，及(ii)預期本集團對施工維保服務的需求將增加，(a)具體表現為本集團於截至2021年及2022年12月31日止年度採購的類似施工及維保服務（包括但不限於房屋、道路、園區、建築項目、園林景觀

項目等施工及維保服務)的交易金額持續增加，分別為人民幣25.7百萬元及人民幣32.5百萬元，及(b)鑑於本集團計劃於2024年及2025年加大業務擴張及服務改進力度。

定價政策

本集團成員公司與目標集團成員公司之間根據總施工維保服務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。具體而言，施工維保服務將考慮所需服務的性質、人工、材料、公用服務及物料成本後按整筆收費形式收費。目標集團成員公司向本集團成員公司提供的條款及條件不得遜於獨立第三方就同類維保服務向本集團提供的條款及條件。

尤其是，本集團於訂立個別協議前將獲得不少於3份報價(包括目標集團相關成員公司的報價)。本集團將比較目標集團相關成員公司提供的價格與獨立第三方提供的價格，並經考慮服務、服務費、付款條款、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。

內部控制措施

本公司已採納內部控制程序，以確保及時遵守上市規則，監督及監察總施工維保服務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；
- (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涵義；
- (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，在訂立該等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總施工維保服務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總施工維保服務協議條款進行，以及(ii)監督總施工維保服務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) 倘預期總施工維保服務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)。本公司亦將採納足夠的內部控制措施，以就監督及監察總施工維保服務協議項下擬進行交易的年度上限遵守上市規則的規定。

經考慮本集團有關總施工維保服務協議項下擬進行交易定價的定價政策及內部控制措施，董事（包括獨立非執行董事）認為，總施工維保服務協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其少數股東的利益。

本公司的外部核數師將每年審閱總施工維保服務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總施工維保服務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，確保該等持續關連交易乃根據定價政策進行。

有關持續關連交易訂約方的資料

本公司

本公司主要從事於中國提供涵蓋全物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。

目標公司

目標公司為一間根據中國法律於2016年4月27日成立的有限責任公司。目標公司主要從事提供建築及相關工程服務。於收購事項完成後，目標公司由買方及賣方分別擁有51%及49%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方的最終實益擁有人為白丁先生及白丁先生的兒子白峻豪先生，彼等分別持有賣方的80%及20%股權。白丁先生及白峻豪先生均為中國商人。

持續關連交易的理由及裨益

訂立總施工維保服務協議將允許本集團以市場價格及條款採購具有穩定質量保證的服務，有助於本集團的效率提升。董事（包括獨立非執行董事）認為，總施工維保服務協議項下擬進行交易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進行，因此有關條款及相關年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事會已批准總施工維保服務協議及其項下擬進行的交易。概無董事於總施工維保服務協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准總施工維保服務協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

白丁先生為本公司附屬公司大連亞航的主要股東，因此根據上市規則第14A章的定義，為本公司附屬公司層面的關連人士。此外，於收購事項完成後，目標公司由買方及賣方分別擁有51%及49%。賣方的最終實益擁有人為白丁先生及白丁先生的兒子白峻豪先生，彼等分別持有賣方的80%及20%股權。由於目標公司為白丁先生的30%受控公司，其為白丁先生的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。

因此，總施工維保服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章所指的持續關連交易。

由於(i)總施工維保服務協議由本集團與附屬公司層面的關連人士按一般商業條款訂立，並已獲董事會批准，及(ii)獨立非執行董事認為，總施工維保服務協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業

條款進行，其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，據此擬進行的持續關連交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立財務意見及股東批准規定。

釋義

「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購事項」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件收購目標公司的51%股權
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	第一服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「大連亞航」	指	大連亞航物業管理有限公司，一間根據中國法律於2006年1月12日成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就收購目標公司51%股權訂立日期為2024年1月31日的股權轉讓協議
「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	據董事經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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總施工維保服務協議」	指	本公司與目標公司訂立日期為2024年1月31日的總施工維保服務協議
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	第一物業服務(北京)有限公司，一間根據中國法律於1999年12月6日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「目標公司」	指	大連世航建設工程有限公司，一間根據中國法律於2016年4月27日成立的有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司及30%受控公司

「賣方」 指 遼寧佰億通投資控股有限公司，一間於2023年12月1日在中國成立的有限責任公司

「%」 指 百分比

承董事會命
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2024年1月31日

於本公告日期，執行董事為劉培慶先生、金純剛先生及朱莉女士，非執行董事為張鵬先生及龍哈先生，以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及陳晟先生。