

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：出售應收款項及績效激勵；**
- (2) 董事辭任及委任副總經理；及**
- (3) 委任非執行董事**

茲提述(i)第一服务控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為2021年3月30日有關收購(「收購事項」)青島洛航企業管理有限公司(「目標公司」)100%股權的公告(「收購公告」)及本公司日期為2023年8月1日有關(其中包括)收購事項的股權轉讓協議項下履約擔保的更新公告(「履約擔保更新公告」)，(ii)本公司日期為2022年11月21日、2022年12月30日、2023年3月30日、2023年6月20日及2023年10月13日的公告，內容有關(其中包括)涉及根據特別授權發行代價股份的收購世紀金源服務集團有限公司8%已發行股本的主要交易、有關授予認購期權及出售期權的主要交易，以及提名董事，及(iii)本公司日期為2023年5月31日的通函(「該通函」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙具有收購公告及該通函所載的相同涵義。

補充協議二

於2023年11月20日，第一物業服務(北京)有限公司(「買方」)(本公司之間接全資附屬公司)與王志蘭女士(「王女士」)、威海上誠、目標公司及上誠物業訂立第二份補充協議(「補充協議二」)。

主體事項

根據補充協議二，(i)王女士已同意向上誠物業購買結欠上誠物業的應收款項合共人民幣18,325,200元(「應收款項」)，代價等於應收款項面值人民幣18,325,200元(「應收款項出售事項」)，及(ii)買方同意向威海上誠及王女士授出若干績效激勵(「2023年績效激勵」)。

應收款項出售事項

截至補充協議二日期，應收款項的總面值為人民幣18,325,200元，包括截至補充協議二日期不再受上誠物業管理的物業管理項目於上誠物業日常業務過程中產生的應收款項。截至本公告日期，應收款項拖欠上誠物業最多兩年。

應收款項的代價為人民幣18,325,200元(「應收款項代價」)，相等於應收款項的面值。應收款項代價乃參考截至補充協議二日期的應收款項面值及應收款項的賬齡及收回可能性後經公平磋商後釐定。

應收款項代價應由王女士於2024年2月29日或之前以現金支付。威海上誠已就王女士妥為履行有關應收款項代價的付款責任作出擔保。倘王女士或威海上誠於2024年2月29日或之前並無向上誠物業悉數支付應收款項代價，買方有權自代價結餘中扣除該未付金額(買方應根據股權轉讓協議(定義見收購公告，有關詳情亦披露於收購公告)於2024年3月31日向賣方支付代價)，及上誠物業有權自應分派予威海上誠的溢利中扣除任何未付金額。應收款項將於遵照適用法律及法規辦結相關手續後完成轉賬。

應收款項出售事項的財務影響

預計本集團將就應收款項出售事項確認人民幣0元的融資成本，按應收款項的賬面價值減去應收款項出售事項總代價計算。有關應收款項出售事項的實際收益或虧損將於應收款項出售事項完成後評估，且須由本公司核數師最終審閱及審核。

應收款項出售事項所得款項將用於日常業務運營。

2023年績效激勵

誠如收購公告所披露，賣方一、賣方二、威海上誠及王女士承諾（其中包括），截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，上誠物業的收益應分別不少於人民幣132,000,000元、人民幣145,000,000元及人民幣159,500,000元（「上誠物業保證收益」）。因此，履約承諾期間的保證收益總額將為人民幣436,500,000元（「上誠物業保證收益總額」）。

誠如履約擔保更新公告所披露，截至2021年及2022年12月31日止年度，上誠物業的實際收益分別為人民幣125,871,000元及人民幣129,031,000元。因此，截至2021年及2022年12月31日止年度的上誠物業保證收益尚未達成。

根據補充協議二，倘(i)上誠物業於履約承諾期間的實際總收益將少於上誠物業保證收益總額人民幣436,500,000元及(ii)上誠物業截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）的收益將高於截至2023年12月31日止年度（「**2023財年**」）的收益，則買方須向威海上誠及王女士支付激勵費（「**激勵費**」），金額相等於以下兩者中較低者的13%：(i)上誠物業保證收益總額與履約承諾期間上誠物業實際收益之差額及(ii)上誠物業收益於2023財年至2024財年之增幅。

激勵費應由買方支付給威海上誠及王女士。根據上誠物業截至2021年及2022年12月31日止年度的實際總收益，買方應付的最高激勵費將為人民幣23,607,740元。

激勵費將由買方使用本集團內部資源以現金或沖抵威海上誠及王女士當時可能結欠買方的應付款項(如有)支付。

除本公告所披露者外，股權轉讓協議的所有條款維持不變。具體而言，2023年績效激勵為收購公告所披露的績效激勵安排的補充，而2023年績效激勵乃於2023年8月或前後與王女士經公平磋商後釐定。此外，買方應付賣方的代價結餘將根據股權轉讓協議的條款及條件進行調整，詳情已於收購公告中披露。

有關訂約方的資料

本公司、本集團及買方

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。

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。截至本公告日期，目標公司由本集團全資擁有。

上誠物業

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。

威海上誠與王女士

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，且由王女士擁有80%、張麗鳳女士擁有10%及徐秋香女士擁有10%。威海上誠主要從

事物業管理服務。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，張麗鳳女士及徐秋香女士為獨立第三方。

訂立補充協議二的理由及裨益

透過訂立補充協議二，應收款項出售事項預期將令本集團能夠控制風險並減少本公司非全資附屬公司上誠物業的應收賬款金額，從而將改善本集團的財務狀況及財務報表。此外，授出2023年績效激勵旨在為王女士及威海上誠提供額外激勵及透過使本集團與彼等的績效目標一致推動本集團走向成功。經考慮上文所述，董事相信，訂立補充協議二有利於繼續強化本集團和王女士及威海上誠的合作，長期而言有助於促進上誠物業的業績發展。

董事（包括獨立非執行董事）認為，補充協議二的條款及項下擬進行的交易（包括應收款項出售事項、應收款項代價、2023年績效激勵及激勵費）乃經訂約方經公平磋商後達致，並按一般商業條款訂立，屬公平合理，且儘管補充協議二並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，惟其符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於王女士為本公司附屬公司上誠物業的董事及主要股東，故王女士為本公司附屬公司層面的關連人士。由於威海上誠由王女士擁有80%權益，故威海上誠為王女士的聯繫人。根據上市規則第14A章，補充協議二項下擬進行交易構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)王女士為本公司附屬公司層面的關連人士，(ii)董事會已批准補充協議二項下擬進行的交易，及(iii)獨立非執行董事已確認，補充協議二的條款屬公平合理，且補充協議二乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，訂立補充協議二須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於應收款項出售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%，故應收款項出售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申報及公告規定。由於收購事項於補充協議二日期前超過12個月完成，就根據上市規則計算百分比率而言，補充協議二項下擬進行的交易並無與收購事項合併計算。

董事會批准

董事會已批准補充協議二及其項下擬進行的交易。概無董事於補充協議二項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准補充協議二及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

董事辭任及委任副總經理

董事會宣佈，執行董事兼本公司聯席首席執行官賈岩先生（「賈先生」）向董事會遞交辭呈，並自2023年11月20日起辭任執行董事兼本公司聯席首席執行官，以投放更多時間於本集團的其他工作安排。

賈先生確認，(i)彼並無就其辭任向本公司提出任何形式的賠償申索；(ii)彼與董事會並無任何意見分歧；及(iii)概無其他有關彼辭任的事宜須提請股東及聯交所垂注。

賈先生辭任執行董事兼本公司聯席首席執行官後，將於同日獲委任為本公司副總經理，協助本公司首席執行官執行本公司工作。彼之薪酬將根據本公司之薪酬政策及參考彼於本公司之經驗、職責及現行市況釐定。

董事會謹藉此機會衷心感謝賈先生在任期間的卓越領導、寶貴努力及對本公司的貢獻。

委任非執行董事

茲提述本公司日期為2023年10月13日的公告，內容有關(其中包括)提名董事。董事會欣然宣佈，董事會決議委任王子鳴先生(「王先生」)為非執行董事，其委任自完成後生效。

王先生的履歷詳情載列如下：

王先生，28歲，自2020年8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，截至本公告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。彼負責世紀金源投資集團有限公司的對外股權投資及產業資本運營。在此之前，王先生於2017年10月至2020年8月任職於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)，其最後職位為高級審計師，負責提供上市公司年審、IPO審計及專項審計服務。

王先生畢業於中國蘭州大學，持有管理學學士學位。王先生於2019年10月通過英國特許公認會計師公會(ACCA)考核，並於2021年11月通過中國註冊會計師協會(CICPA)專業階段考試。

截至本公告日期，王先生已與本公司訂立委任函，自完成後起初步固定任期為三年，惟須根據本公司組織章程細則及上市規則至少每三年輪值退任及膺選連任一次。根據上述委任函，王先生將不以非執行董事的身份收取薪酬。

除上文所披露者外，截至本公告日期，王先生已確認彼並無(i)於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；(ii)於過去三年於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司擔任任何董事職務；或(iii)任何其他主要委任或專業資格。

除上文所披露者外，截至本公告日期，王先生已確認彼與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無任何關係，亦無於股份中擁有任何權益(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部)。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段的任何規定予以披露，亦無其他有關委任王先生的事宜須提請股東或聯交所垂注。

董事會謹藉此機會歡迎王先生加入本公司。

承董事會命
第一服务控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2023年11月20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。