

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)

補充公告

關連交易

向目標合夥企業注資

茲提述第一服务控股有限公司(「本公司」)日期為2024年12月23日的公告，內容有關(其中包括)根據投資協議的條款及條件透過北京騰雲世紀企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)向蕪湖德致信項目投資合夥企業(有限合夥)注資(「該公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所用者具有相同涵義。

本公司謹此提供以下進一步資料：

透過北京騰雲間接投資的理由

本公司知悉目標資產被司法拍賣時，以自有資金從事投資活動的目標合夥企業已經成立，計劃收購目標資產。此外，由於目標合夥企業包括國有企業，其審批程序所施加的限制使本公司無法向目標合夥企業進行直接投資。因此，本公司選擇透過投資北京騰雲間接參與。

透過北京騰雲保障本公司於目標合夥企業權益的措施

為保障透過北京騰雲於間接投資安排項下本公司於目標合夥企業的權益，本公司已實施以下措施：

1. **程序管理**：根據投資協議，目標合夥企業作出任何分派的，北京騰雲須於收到該分派後三日內知會第一物業，其後第一物業及北京騰雲須審閱有關分派，而北京騰雲須於十日內向第一物業完成相應回報的分派。
2. **實質性管理**：目標資產位於本公司物業管理範圍內，因而本公司已全面了解相應的租金收入及銷售進度，確保本公司充分了解該資產的表現。
3. **日常管理、監督及跟進**：本公司已委任專人負責實地考察，包括監督潛在買家實地考察、與潛在租戶協調工作、管理現有租戶的租金及物業費支付。因此，相對於直接投資而言，間接投資方式不會對本公司的整體利益造成不利影響。

通過實施該等措施，本公司確保其於目標合夥企業的權益在透過北京騰雲的間接投資安排下得到充分保障。

注資的財務處理

注資於本公司財務報表中列賬為按公平值計入損益之金融資產。公平值計量反映了當前的市場狀況，投資價值的任何波動都會直接反映在本公司的損益表中，影響整體財務表現。

有關目標合夥企業的進一步資料

誠如該公告所披露，目標合夥企業為一間根據中國法律成立的有限合夥企業，由其普通合夥人北京和懋諮詢服務有限公司（「北京和懋」）及北京融凱德進行管理。北京和懋由張江明先生及騰雲築科科技發展有限公司（「騰雲築科」）分別最終擁有75%及25%權益。騰雲築科由北京騰雲築佳科技有限公司及築科有限公司分別擁有90%及10%權益。北京騰雲築佳科技有限公司由築佳有限公司全資擁有。就董事所深知，築佳有限公司由騰雲築科集團有限公司全資擁有，騰雲築科集團有限公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司。北京融凱德由中國中信（一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市，股份代號：2799）最終擁有。築科有限公司由馬濤先生最終全資擁有。

目標合夥企業由以下其有限合夥人分別擁有66.4%、16.8%及16.8%權益：(i)華融融德資產管理有限公司，由中國中信最終擁有，(ii)錦燁（北京）控股有限公司，由徐清春先生、劉飛先生及石磊先生分別擁有90%、5%及5%權益，及(iii)北京騰雲，由北京金源鴻大房地產股份有限公司（「北京金源」）、北京明河光年科技有限公司（由張劼先生最終擁有99.9%權益）及北京和懋分別擁有59.9%、39.9%及0.2%權益。北京金源由世紀金源投資集團有限公司全資擁有，世紀金源投資集團有限公司則由黃濤先生及黃世熒先生分別擁有60%及40%權益。

完成注資後，目標合夥企業的架構將維持不變，惟本公司將透過其於北京騰雲的投資間接持有目標合夥企業的權益。具體而言，本公司將透過北京騰雲（其持有目標合夥企業的16.8%權益）間接持有目標合夥企業的6.15%權益。因此，普通合夥人和有限合夥人的組成及其各自的所有權百分比將保持不變。

注資金額的釐定基準

注資金額人民幣16.5百萬元乃基於對資產質素的全面評估及對潛在未來回報的估計而釐定。

投資比例乃經與北京騰雲廣泛討論後按公平基準磋商而定。北京騰雲同意釋出其投資份額的約5%，相當於人民幣18.2百萬元（即目標資產賬面值的5%）。本公司經過評估後決定，於目標資產的投資總額（透過北京騰雲及目標合夥企業）不得超過本公司截至2024年6月30日總資產的1%，即人民幣17.16百萬元。因此，經與北京騰雲公平磋商後，注資金額設定為人民幣16.5百萬元。

有關目標資產的進一步更新

於2024年11月12日，目標資產的司法拍賣通過司法拍賣平台順利結束。目標資產的中標人為項目公司，最終投標價格為人民幣254,394,434.70元。該金額相當於目標資產評估市值的70%。

經審查參與投標人的相關協議，確認參與投標的各方均已按照預定比例承擔各自的實際投資份額。資產的評估價值已經低於同期市場交易價格，拍賣的最終投標價格為評估價值的70%，明顯低於市場價值。這一大幅折扣表明利潤潛力很大，符合本公司及其股東的利益。

因此，基於上文所述，董事認為注資屬公平合理，因為其為本公司提供一次以有利估值進行投資的戰略機會，確保可觀的預期收益率，符合本公司的整體財務策略，並符合本公司及股東的整體利益。

有關項目公司的進一步資料

於本公告日期，項目公司由目標合夥企業及北京融凱德分別擁有99.99%及0.01%權益。有關目標合夥企業及北京融凱德的詳情，請參閱本公告「有關目標合夥企業的進一步資料」一節。

承董事會命
第一服務控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2025年1月2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、龍晗先生及王子鳴先生；以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生。