

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)

有關所得款項用途變動之 補充公告

茲提述(i)第一服务控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)日期為2020年10月12日之招股章程(「招股章程」)，內容有關本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)事宜；(ii)本公司日期為2022年6月10日有關所得款項用途變動之公告；(iii)本公司日期為2023年12月27日有關所得款項用途變動之公告(「**2023年公告**」)；(iv)本公司於2026年4月24日刊發截至2025年12月31日止年度之年報(「**年報**」)所載有關上市所得款項動用情況的更新；及(v)本公司日期為2026年7月17日有關所得款項用途變動之公告(「**2026年公告**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與2026年公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此就2026年公告所載有關所得款項用途變動之事宜，提供以下進一步資料：

有關重新分配所得款項用途的補充資料

下表載列有關全球發售所得款項淨額經修訂用途的進一步詳情：

2023年公告 所披露所得款項 淨額的原定用途	所得款項 淨額的 經修訂 擬定用途	2023年公告 所披露原定 用途的所得 款項淨額	經修訂擬定 用途所得款 項淨額	於2026年 公告日期 已動用的 原定用途 所得款項 淨額	於2026年 公告日期 未動用的 原定用途 所得款項 淨額	於2026年 公告日期 未動用的 經修訂擬定 用途所得 款項淨額	經更新 未動用 結餘的 時間表
(百萬港元)							
戰略收購或 投資物業管理 公司及市場拓展	戰略收購或 投資物業 管理公司及 市場拓展	217.1	251.4	211.4	5.7	40.0	2029年 年底前
以現金股息 方式向股東 分派	以現金股息 方式向股東 分派	182.8	182.4	182.4	0.4	—	2029年 年底前
發展智慧社區及 提升我們的 資訊科技系統	發展智慧社區	57.1	16.0	11.0	46.1	5.0	2029年 年底前
升級內部系統		16.0	3.2	3.2	12.8	—	
發展智慧社區		41.1	12.8	7.8	33.3	5.0	
實施「五才」 戰略及其他 員工開支	實施「五才」 戰略及其他 員工開支	57.1	35.4	30.4	26.7	5.0	2029年 年底前
一般業務運營及 營運資金	一般業務運營及 營運資金	57.1	86.0	57.1	—	28.9	2029年 年底前
總計		571.2	571.2	492.3	78.9	78.9	

附註：表內數字乃概約數字，並可作四捨五入調整。

有關戰略收購或投資物業管理公司及市場拓展的補充資料

誠如2026年公告所披露，董事會決議將未動用所得款項淨額中的34.3百萬港元重新分配至戰略收購或投資物業管理公司及市場拓展，從而使於2026年公告日期為此用途的未動用所得款項淨額總額增至40.0百萬港元。

在物業管理服務行業增長放緩及現有市場競爭加劇的背景下，本公司正積極尋求具有良好逆週期屬性及穩定現金流特徵的第二增長曲線。儘管於本公告日期，本公司尚未物色到或承諾任何合適的收購或投資目標，惟將聚焦公寓營運及管理服務、養老服務及非住宅物業管理服務三個領域的業務拓展機遇。

1. 公寓營運及管理服務

作為促進租購並舉住房體系的重要組成部分，並受惠於中央及地方政府持續的政策支持，本公司認為長期租賃公寓市場具有廣闊的發展前景。本公司將聚焦探索以下公寓管理模式：

- **集中式公寓管理服務：**瞄準核心城市核心地段的優質集中式公寓項目進行整體運營及管理。本集團將憑藉在物業管理領域的專業能力，提供物業租賃、裝修及翻新、智能系統升級、日常營運及管理以及租戶服務等全鏈條服務；及
- **分散式公寓管理服務：**以輕資產模式拓展分散式公寓管理業務。本集團將利用現有物業管理項目及物業代理渠道網絡所積累的資源，通過標準化裝修改造、智能管理系統及專業管家服務的部署，為業主提供一站式物業管理服務方案。

本公司將積極評估投資於具備現有經營權的優質公寓營運平台的機遇，以加速市場拓展。

所得款項淨額預期將主要用於項目收購（包括租金按金及獲取經營權的費用）、裝修及翻新開支、智能設備的採購及安裝以及營銷開支。

2. 養老服務

隨著中國人口老齡化加速，養老服務需求持續增長。本集團目前管理的住宅物業項目呈現老齡化人口結構，部分社區中60歲及以上居民佔有一定比例。該等長者居民對健康監測、日常生活輔助、應急響應及情感支持的需求日益增加，本質上為物業管理服務的自然延伸。憑藉與社區、居民及其日常需求的緊密聯繫，本集團具備把握將物業管理服務延伸至生活服務的機遇。本公司認為，通過在安保巡邏、家居維護、客戶服務及社區活動等場景中將養老服務疊加於現有物業管理服務框架之上，可將該等服務發展為補充住宅物業管理業務的增值服務。

於若干住宅物業管理項目中，本集團已開始探索養老舉措。例如，本集團已為部分獨居長者住戶安裝一鍵緊急呼叫裝置，直接連接至24小時物業監控中心。發生緊急情況時，物業管理人員可即時響應提供協助，並在必要時安排醫療陪護服務。此外，本集團已於若干住宅物業管理項目內設立鄰里中心，設有繪畫室、棋牌室及室內健身區等共享社區空間，為社區長者居民提供休閒及社交互動機會。基於該等經驗，本公司計劃通過（其中包括）建立專屬養老服務團隊、與專業業務夥伴合作、制定標準化服務流程及質量控制體系，以及投資養老相關業務等方式，探索以下服務模式：

- **居家養老支持服務：**本公司將利用現有住宅物業管理項目的社區網絡及服務團隊，為長者居民提供一站式居家養老服務，包括日常生

活輔助、健康監測及預警、居家適老化改造評估及實施、緊急呼叫響應，以及醫療陪護及陪同服務；及

- **社區嵌入式養老服務：**本公司將利用社區配套場地或在符合條件的大型住宅社區內租賃合適場所，設立日間照料中心、長者食堂、社區健康服務站或長者活動中心，從而實現物業管理與養老服務的融合。

本公司將評估於具備成熟營運經驗的專業養老服務機構的策略性投資機遇。

所得款項淨額預期將主要用於招聘及培訓專業養老人員、採購及租賃適老化設備及輔助器具、場地租賃、社區照料中心及服務站的裝修及翻新、開發智慧養老信息平台，以及初期營運及營銷開支。

3. 非住宅物業管理服務

近年來，本集團憑藉已收購的大連亞航物業管理有限公司及山東上誠物業服務有限公司逐步整合提升非住宅物業管理服務能力。我們的管理項目組合現已涵蓋多種非住宅物業類型，包括政府機關及公共設施、工業及物流園區、教育機構、文化及博物館場館、公共交通樞紐、商業綜合體、企業總部及金融機構。物業管理的核心能力（即保安、清潔、維修、園藝及客戶服務）在很大程度上可於該等不同物業類型之間轉移，而本集團的標準化系統及流程有助於在各類非住宅業態中有效複製。

在此基礎上，本集團計劃進一步加速在非住宅物業管理領域的拓展。為優化業務組合，本集團將持續加強市場拓展力度，策略性聚焦以下非住宅物業管理領域：

- **工業園區及商業綜合體：**本公司將尋求商業及工業物業項目（包括工業園區、辦公樓及購物商場）的管理服務機遇，以實現服務多元化；

- **公共設施及政府辦公樓：**本公司將瞄準政府機關場所、公共交通設施、旅遊景點及其他公共設施物業管理服務；
- **醫院物業管理服務：**本公司將聚焦二三線城市新建或翻新醫院的物業管理服務機遇，以及深化與現有合作醫院的服務範圍；
- **校園設施管理服務：**本公司將積極參與高等院校、職業學校及中小學的物業管理服務招標，提供涵蓋校園保安、環境清潔、設施維護、宿舍管理及園藝養護的綜合物業管理解決方案。

此外，本公司將探索部署先進技術及設備解決方案，如智能巡檢機器人、智能安防系統及智能清潔設備，以提升服務效率及質量，從而增強投標競爭力及盈利能力。

所得款項淨額預期將主要用於採購智能設備、建設信息系統、組建業務拓展團隊及品牌推廣。

4. 市場拓展計劃的實施措施

(a) 成立投資委員會及建立標準化投資篩選流程

本公司已成立投資委員會，由具備行業營運、財務管理及監管合規方面豐富經驗的高級管理人員組成。投資委員會負責審閱及監督所得款項淨額的使用，並作出投資決策，確保所有投資與本集團的戰略目標保持一致。此外，本公司已實施標準化投資篩選流程，涵蓋從目標識別及初步評估，到盡職調查及估值分析，再到交易談判及投後整合的完整週期。在此框架基礎上，本公司將持續進行市場研究並不斷拓展目標項目儲備，以通過策略性收購及投資加速市場拓展。

(b) 招聘具備經驗的專業人才

本公司將建立專屬業務拓展團隊，並招聘於公寓營運、養老服務及非住宅物業管理方面具備豐富經驗的專業人才。同時，本公司將為現有員工提供系統性培訓及能力提升計劃，以確保新業務的順利啟動及高效營運。

(c) 風險控制機制

本公司將為每個新業務板塊編製獨立的可行性研究報告及風險評估計劃，並設立定期績效審查目標，以確保所得款項淨額的有效利用及滿意的投資回報。

有關一般業務運營及營運資金明細的補充資料

誠如2026年公告所披露，本公司決議將未動用所得款項淨額中的28.9百萬港元重新分配至一般業務運營及營運資金。根據董事會目前的預期，並可能根據實際營運需要作出調整，一般營運資金的明細載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	預期使用 時間表
僱員薪金、津貼及社會保險	10.0	2029年年底前
租金、管理費及辦公室開支	10.0	2029年年底前
專業費用	4.7	2029年年底前
審計費用	4.2	2029年年底前
總計	<u>28.9</u>	

與2023年公告業務計劃的一致性

董事會認為，2026年公告所載的所得款項用途變動與2023年公告所載的本公司業務計劃、策略及方向一致，因為未動用所得款項淨額的重新分配乃於原有業務框架內的優化調整，體現了本公司因應市場環境變化及其當前發展階段的審慎及適應性資源配置。進一步詳情載列如下：

1. 戰略收購或投資物業管理公司及市場拓展

自上市以來，本公司一直將戰略收購及投資視為業務發展及擴張的核心策略之一。誠如2023年公告所披露，董事會決議將用途範圍由「戰略收購或投資物業管理公司」擴大至「戰略收購或投資物業管理公司及市場拓展」，體現了本集團的策略由單純聚焦股權收購轉向「收購＋市場拓展」雙輪驅動的模式。本公司注意到，由於房地產市場普遍低迷，優質收購目標的供應大幅減少，行業競爭已由規模競賽轉為質量比拼，促使本集團將更多資源轉向內生增長及市場拓展。董事會認為，目前增加分配至「戰略收購或投資物業管理公司及市場拓展」的所得款項淨額比例，與2023年公告所載的業務計劃一致，因這是對同一策略方向的深化與加強，為本集團提供了維持策略靈活性及把握可能出現的合適機遇所需的財務支持。

2. 一般業務運營及營運資金

維持充足營運資金一直是本集團穩定營運的關鍵，尤其是在當前宏觀經濟環境下。董事會認為，目前增加分配至「一般業務運營及營運資金」的所得款項淨額比例，與2023年公告所載的業務計劃一致。此舉為日常營運提供了緩衝，確保本集團不受短期現金流波動影響，同時亦支持本集團現有業務及「戰略收購或投資物業管理公司及市場拓展」項下所確定新業務舉措的基礎營運。

3. 發展智慧社區

董事會已重新評估發展智慧社區的當前進展及所需進一步資源。本公司仍致力於「科技賦能及數字化轉型」策略。然而，董事會亦注意到，原定於此擬定用途下計劃的若干技術系統項目已因業務規模及市場狀況變化而作出調整或縮減。此外，鑑於人工智能技術的快速發展，部分系統開發計劃需要重新評估，以降低無效投資的風險。因此，目前的所得款項淨額重新分配預期將提升其使用效率。

4. 實施「五才」戰略及其他員工開支

本公司認為，僱員的長期可持續發展乃本集團業績長期增長的重要促進因素。然而，考慮到行業調整週期內招聘競爭有所緩和，且本集團已通過前期重點投資建立了相對完善的人才引進及培訓體系，董事會決定將更多資源投放於與業務增長直接相關的領域。

除本公告所披露者外，2026年公告內所有其他資料維持不變。本公司將密切監察市場狀況的任何重大不利變化，在有需要時根據上市規則調整其所得款項淨額分配計劃，並及時向股東及潛在投資者作出適當披露。

承董事會命
第一服務控股有限公司
董事長
張鵬

香港，2026年8月12日

於本公告日期，執行董事為劉培慶先生、朱莉女士及王松先生；非執行董事為張鵬先生、龍吟先生及王子鳴先生；以及獨立非執行董事為孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生。