

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供說明，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



FSE SERVICES GROUP LIMITED

豐盛服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

(1) 主要及關連交易：

建議收購從事提供物業管理服務的目標實體及發行可轉換優先股；

(2) 訂立定期貸款融資協議；

(3) 建議重新分配法定股本；及

(4) 持續關連交易：2019年總物業服務協議

獨家財務顧問



BNP PARIBAS

建議收購

於2019年10月18日(聯交所交易時段後)，本公司、買方公司及賣方訂立買賣協議，涉及本公司收購(或促使買方公司收購)而賣方出售銷售股份，代價為704,900,000港元(可予調整(如有))，包括(i)現金代價564,000,000港元須以現金支付；及(ii)非現金代價140,900,000港元透過本公司發行可轉換優先股償付。

目標集團主要從事提供物業管理服務。

完成須待條件達成後方可作實。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

買方公司為本公司的全資附屬公司。豐盛創建控股於本公告日期持有本公司75%已發行普通股，根據上市規則為本公司主要股東。賣方(豐盛創建控股的全資附屬公司)為豐盛創建控股的聯繫人，故屬本公司關連人士。因此，建議收購構成本公司的關連交易。由於建議收購部分適用百分比率超過5%，故建議收購須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，由於有關建議收購的部分適用百分比率為25%或以上但全部均低於100%，建議收購亦構成上市規則第14章所界定本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

訂立定期貸款融資協議

於2019年10月18日(聯交所交易時段後)，買方公司(作為借款人)以及本公司兩間直接附屬公司豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(作為擔保人)與銀行訂立融資協議，以便為建議收購提供資金。融資協議為建議收購提供高達600百萬港元或相當於總代價80%(以較低者為準)的資金。融資協議載有一項會產生上市規則第13.18條項下公告責任的條文。根據融資協議，買方公司(作為借款人)以及本公司兩間直接附屬公司豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(作為擔保人)(統稱「義務人」)承諾促使杜先生及杜家駒先生持有各義務人不少於51%的直接或間接股權。

建議重新分配法定股本

於本公告日期，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為1,000,000,000股普通股。

為求於完成後配發及發行可轉換優先股，董事會建議將本公司的法定股本100,000,000港元重新分配，分為900,000,000股每股面值0.10港元的普通股及100,000,000股每股面值0.10港元的可轉換優先股。

2019年總物業服務協議

目標集團旗下成員公司定期於日常業務過程中就以下事項訂立持續交易：

- (1) 向杜先生聯繫人集團、新世界發展集團及新創建集團各自的成員公司提供及收取服務；及
- (2) 向周大福企業集團及周大福珠寶集團各自的成員公司提供物業管理服務。

預期上述持續交易將於建議收購完成後繼續進行。由於目標公司將於建議收購完成後成為本公司的間接全資附屬公司，故富城集團或僑樂集團與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團或周大福珠寶集團訂立或將予訂立的持續交易將成為上市規則所界定本公司的持續關連交易。

為精簡有關提供及收取服務的持續關連交易以及促進遵守上市規則相關規定，本公司建議於建議收購完成後訂立2019年總物業服務協議，其主要條款及條件載於本公告。

由於2019年豐盛創建總物業服務協議及2019年新世界發展總物業服務協議各自的年度上限相關最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等協議項下交易及相關年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於2019年新創建總物業服務協議、2019年周大福企業總物業服務協議及2019年周大福珠寶總物業服務協議各自的年度上限相關最高適用百分比率低於0.1%，其項下交易及相關年度上限獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會及通函

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供：

- (1) 獨立股東考慮並酌情批准建議收購及授出特別授權；及
- (2) 股東考慮並酌情批准建議重新分配本公司法定股本。

獨立董事委員會已告成立，以考慮(其中包括)建議收購及特別授權的條款，並就上述各項是否按一般商業條款訂立、是否公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司已委任博思融資有限公司為獨立財務顧問，以就(其中包括)建議收購是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有股東特別大會事項的進一步詳情及上市規則所規定其他須予載入資料的通函，連同股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於2019年11月8日或之前寄發予股東。

建議收購、建議重新分配本公司法定股本以及訂立2019年總物業服務協議須待若干先決條件達成(或(視情況而定)獲豁免)後，方告完成。由於建議收購、2019年總物業服務協議以及建議重新分配本公司法定股本不一定落實進行，本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2019年10月18日(聯交所交易時段後)，本公司、買方公司及賣方訂立買賣協議，涉及本公司按代價收購(或促使買方公司收購)而賣方出售銷售股份。

目標集團主要從事提供物業管理服務。

完成須待條件達成後方可作實。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標集團旗下成員公司定期於日常業務過程中就以下事項訂立持續交易：

- (1) 向杜先生聯繫人集團、新世界發展集團及新創建集團各自的成員公司提供及收取服務；及
- (2) 向周大福企業集團及周大福珠寶集團各自的成員公司提供物業管理服務。

預期上述持續交易將於建議收購完成後繼續進行。由於目標公司將於建議收購完成後成為本公司的間接全資附屬公司，故富城集團或僑樂集團與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團或周大福珠寶集團訂立或將予訂立的持續交易將成為上市規則所界定本公司的持續關連交易。

為精簡有關提供及收取服務的持續關連交易以及促進遵守上市規則相關規定，本公司建議於建議收購完成後訂立2019年總物業服務協議，其主要條款及條件載於本公告。

建議收購

買賣協議

日期：2019年10月18日

訂約方

- 賣方：豐盛創建管理有限公司
- 買方：本公司
- 買方公司：FSE Property Management Group Limited

買方公司為本公司的全資附屬公司。持有本公司75%已發行普通股的豐盛創建控股為本公司主要股東。賣方(豐盛創建控股的全資附屬公司)為豐盛創建控股的聯繫人，故屬本公司關連人士。

本集團根據買賣協議將予收購的資產

根據買賣協議，本公司有條件同意向賣方收購(或促使買方公司收購)銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。

下文「有關目標集團的資料」一節載有關於目標集團的進一步資料。

代價、其付款條款及調整

建議收購的代價為704,900,000港元，並可根據下文所述參考完成日期的有形資產淨值而調整(如有)。有關代價隱含的市盈率約為10.19倍。

代價須由本公司於完成時按如下方式償付：(i)於完成日期以現金向賣方(或按賣方可能以書面作出的指示)支付564,000,000港元；及(ii)本公司按發行價每股可轉換優先股140,900,000港元向賣方(或按賣方可能以書面作出的指示)發行及配發43,676,379股入賬列作繳足的可轉換優先股而償付非現金代價3.2260港元。發行價根據本公告日期前5個交易日一股普通股的平均收市價計算。

代價乃由賣方與本公司經考慮多項因素後公平磋商而協定，該等因素包括但不限於：

- (1) 目標集團截至2019年6月30日止財政年度的未經審核財務狀況；
- (2) 獨立業務估值師對2019財年目標集團權益持有人應佔純利所作調整；
- (3) 基於目標集團過往財務表現進行的業務估值；及
- (4) 目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值。

根據業務估值，目標集團於2019年6月30日的估值為742百萬港元。業務估值乃於獨立估值師對目標集團的EBITDA及目標集團權益持有人應佔純利作出下列各項調整後得出，包括撥回或調整：

- (a) 賣方於截至2019年6月30日止財政年度向目標集團收取的管理費約9.5百萬港元；於完成後，本公司高級管理層將履行賣方為換取管理費而提供的現有管理職能；
- (b) 目標集團於截至2019年6月30日止財政年度的捐款約2.7百萬港元；
- (c) 目標集團於截至2019年6月30日止財政年度的其他應付款項撇銷約0.6百萬港元；
- (d) 截至2019年6月30日止財政年度出售物業、廠房及設備的收益約0.4百萬港元；及
- (e) 截至2019年6月30日止財政年度上述第(a)至(d)項調整的稅務影響約1.8百萬港元。

董事會認為，對目標集團的EBITDA及目標集團權益持有人應佔純利作出各項調整實屬合適，理由如下：

- (1) 賣方就其高級管理層團隊於2019財年提供的若干管理服務向目標集團收取管理費。該安排已到期但並無重續。現有管理職能將由本公司高級管理層團隊履行；
- (2) 目標集團於2019財年作出的捐款為一次性捐款，預期於完成後不會再次產生；及
- (3) 其他應付款項撇銷及出售物業、廠房及設備的收益均為非經常性收益。

基於上述調整，截至2019年6月30日止財政年度的經調整EBITDA及權益持有人應佔純利分別約為86.8百萬港元及69.2百萬港元。

於釐定建議收購的代價時：

- (1) 首先，本公司已基於目標集團截至2019年6月30日的有形資產淨值考慮目標集團的淨值；
- (2) 其次，本公司已計及業務估值報告所提供於2019年財年的經調整目標集團權益持有人應佔純利；
- (3) 第三，本公司已將約10.19倍的市盈率應用於2019財年目標集團權益持有人應佔經調整純利，以達致代價；
- (4) 第四，本公司已參考業務估值報告中獨立業務估值師進行業務估值時對目標集團的估值742百萬港元；及
- (5) 最後，經本公司與賣方基於公平原則進行磋商後，訂約各方同意採納較業務估值折讓約5%的代價。

根據獨立估值師的業務估值報告，業務估值並非精確的科學，在許多情況下得出的結論必然屬主觀性質並視乎個人判斷而定。儘管估值師認為基於其可獲得的資料，業務估值屬合理及具有理據，惟其他人士或會對目標集團的估值持不同意見。

董事認為代價屬公平合理。

於完成時以現金償付的代價部分將由融資協議(其若干詳情於下文「定期貸款融資協議」一節披露)撥付，代價結餘將透過本公司發行可轉換優先股給付。

根據買賣協議，代價可參考目標集團於完成日期的有形資產淨值調整(如有)如下：

- (1) 倘目標集團於完成日期的有形資產淨值高於目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值，則全部差額須於銷售股份的代價加入；或
- (2) 倘目標集團於完成日期的有形資產淨值低於目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值，則全部差額須於銷售股份的代價扣除。

完成的先決條件

根據買賣協議，完成須待下列條件達成後方可作實：

- (1) 本公司及買方公司就完成買賣協議項下擬進行交易取得一切所需監管及公司批准，包括：
 - (a) 獨立股東於股東大會上批准建議收購及授出特別授權以及董事會批准相關2019年總物業服務協議；及
 - (b) 股東於股東大會上批准將本公司的法定股本100,000,000港元重新分配，分為900,000,000股每股面值0.10港元的普通股及100,000,000股每股面值0.10港元的可轉換優先股；
- (2) 重組已根據買賣協議在各方面正式有效完成及實施；
- (3) 聯交所上市委員會(或(如適用)上市覆核委員會)批准轉換股份上市及買賣；
- (4) 賣方就買賣協議所作保證於完成時在各方面均保持真實準確及並無任何誤導成份；
- (5) 取得賣方合理認為對簽立、落實及完成買賣協議屬必要的一切同意、批准、許可、授權或准許(包括相關銀行融資所要求者)及相關協議對手方的同意，且上述各項在完成前的任何時間未被撤銷或撤回；及
- (6) 取得本公司合理認為對簽立、落實及完成買賣協議屬必要的一切同意、批准、許可、授權或准許，且上述各項在完成前的任何時間未被撤銷或撤回。

本公司應盡合理努力召開本公司股東大會以滿足條件(1)，並盡合理努力於最後截止日期下午五時正前達成條件(3)及(6)。

賣方應盡合理努力於就本公司股東大會所寄發本公司通函定稿的最後實際可行日期前達成條件(2)及(5)，以及於最後截止日期下午五時正前達成條件(4)。

本公司可隨時於最後截止日期下午五時正或之前向賣方發出書面通知，全部或部分豁免上述條件(2)、(4)及(5)。

倘條件未能於規定日期及時間內達成(或(視情況而定)獲豁免)，則賣方或本公司可向另一方發出通知即時終止買賣協議。

完成

待條件達成(或(視情況而定)獲豁免)後，完成將於完成日期落實。

於完成後，賣方將持有43,676,379股本公司將予發行及配發的可轉換優先股。目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績、資產及負債將於本公司財務報表綜合入賬。

於完成時，倘目標集團的現有服務合約涉及提供及/或接受租賃及其他服務、雜項服務、物業管理服務以及車位租賃服務，則該等現有服務合約將繼續根據其各自條款執行。

公司擔保及反彌償保證

於簽立買賣協議前，賣方已就目標集團若干成員公司履行部分責任以目標集團若干貸款銀行及合約對手方為受益人提供若干公司擔保及承擔。為預留時間讓本公司於完成後取代目標集團營運所需的信貸支持，根據買賣協議，賣方所提供於完成日期存續的現有公司擔保及承擔將於其後不超過一年期間(或賣方與本公司可能協定的其他期間)內保留。

本公司應盡合理努力促使賣方提供的現有公司擔保及承擔在實際可行情況下盡快且不遲於上述一年期間(或本公司與賣方可能協定的其他期間)屆滿時解除，並以本集團提供的新公司擔保取代。

於完成時，本公司將與賣方訂立反彌償保證契據，據此，本公司同意就於完成後直至(i)現有公司擔保到期或解除；及(ii)自反彌償保證契據日期起計滿一年當日(以較早者為準)為止因強制執行任何現有公司擔保及承擔而造成或令賣方可能遭受、招致或蒙受的任何訴訟、索償、債務、損害賠償、費用及開支(不論任何性質)向賣方作出反彌償。

有關可轉換優先股及轉換股份的資料

非上市可轉換優先股

於完成後，本公司將發行可轉換優先股以償付部分代價。

可轉換優先股不會於聯交所或任何其他證券交易所尋求上市。

可轉換優先股的主要條款概要

面值	:	每股0.10港元
發行價	:	每股入賬列作繳足的可轉換優先股3.2260港元
轉換期	:	發行日期後任何時間，前提為任何轉換均不得導致本公司未能符合上市規則任何公眾持股量要求
轉換比例	:	每股可轉換優先股可轉換的普通股數目按一(1)乘轉換率計算，而轉換率則按可轉換優先股的發行價除轉換價釐定
轉換價	:	轉換價即發行價，可於若干規定事件(包括合併、拆細或重新分類本公司股本中的股份、溢利或儲備資本化、發行普通股代替現金股息及以供股形式發行普通股或普通股所附期權，在各情況下，如尚未提供予可轉換優先股的持有人)發生時予以調整，惟轉換價不得低於有關可轉換優先股轉換而成普通股當時的面值。本公司將於轉換價須作調整時另行刊發公告

- 優先分派 : 每股可轉換優先股賦予其持有人權利，自可轉換優先股發行日期起收取按發行價每年0.001%計算的優先分派。優先分派將於每年年末派付，惟不可累計
- 延遲或不派付優先分派 : 董事會可全權酌情選擇延遲或不派付優先分派。任何未付優先分派不會累計利息。倘董事會選擇延遲或不派付優先分派，則本公司不得(i)就任何普通股派付任何股息及分派或作出任何其他付款或(ii)以任何代價贖回、註銷、購回或收購任何普通股，惟倘其同時向可轉換優先股持有人派付任何預定於派付有關股息及分派或作出其他付款的同一財政年度內任何一日或作出有關贖回、註銷、購回或收購期間派付的延遲或未付優先分派則作別論
- 股息 : 除優先分派外，每股可轉換優先股亦賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換的普通股數目以經轉換基準收取與普通股持有人同等的股息
- 投票權 : 可轉換優先股持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票(涉及本公司清盤或於會上提呈如獲通過即會改變或廢除有關持有人的權利或特權的決議案的股東大會除外)

- 地位 : 於本公司清算、清盤或解散或在其他情況下分派資產時，可供分派予本公司股東的本公司資產及資金須於適用法律約束下按以下優先次序運用：
- (1) 首先，相等於可轉換優先股股東所持全部可轉換優先股發行價總和的金額將按其各自所持可轉換優先股的總面值同等分派予可轉換優先股股東；
 - (2) 其次，餘下資產將按其各自所持本公司股份的總面值同等分派予本公司股本中任何類別股份(可轉換優先股及任何無權參與資產分派的股份除外)的持有人，惟所持每股面值0.10港元的股份以相等於發行價的金額為限；及
 - (3) 餘下資產將按其各自所持本公司股份的總面值同等歸屬及分派予本公司任何類別股份(包括可轉換優先股，但任何無權參與資產分派的其他股份除外)的持有人
- 可轉讓性 : 可轉換優先股可自由轉讓
- 贖回 : 可轉換優先股不可贖回。
- 上市 : 可轉換優先股不會於聯交所或任何其他證券交易所尋求上市。本公司將向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣。

轉換股份

配發及發行轉換股份須待獨立股東於股東特別大會授出特別授權後方可作實。

因可轉換優先股獲轉換而將予發行的轉換股份將以繳足股款形式發行，並將於各方面與轉換日期已發行普通股享有同等地位。

本公司將向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣。

發行價

發行價為每股入賬列作繳足的可轉換優先股3.2260港元(發行價總額即透過發行可轉換優先股償付的代價部分)，較：

- (1) 普通股於2019年10月17日在聯交所所報收市價每股普通股3.23港元折讓約0.12%；及
- (2) 本公司於2019年6月30日的經審核每股普通股資產淨值約1.72港元溢價約87.56%。

發行價根據本公告日期前5個交易日一股普通股的平均收市價計算。

董事認為，配發及發行43,676,379股可轉換優先股作為收購的部分代價以及發行價屬公平合理，且收購乃按正常商業條款訂立並符合本公司及股東整體利益。

收購對本公司股權架構的影響

本公司於本公告日期、緊隨完成後及緊隨賣方轉換所持全部可轉換優先股後的股權架構(假設本公司已發行股份數目及持股比例並無其他變動)詳列如下：

	於本公告日期			緊隨建議收購完成後			緊隨建議收購完成後，假設可轉換優先股獲悉數轉換(附註1)		
	普通股數目	%	可轉換優先股數目	普通股數目	%	可轉換優先股數目	普通股數目	%	可轉換優先股數目
豐盛創建控股 (附註2)	337,500,000	75%	—	337,500,000	75%	—	337,500,000	68.4	—
賣方(附註3)	—	—	—	—	—	43,676,379	43,676,379	8.8	—
小計	337,500,000	75%	—	337,500,000	75%	43,676,379	381,176,379	77.2	—
公眾人士	112,500,000	25%	—	112,500,000	25%	—	112,500,000	22.8	—
總計	<u>450,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>—</u>	<u>450,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>43,676,379</u>	<u>493,676,379</u>	<u>100.00%</u>	<u>—</u>

附註1：上述數字僅供說明用途。倘緊隨可轉換優先股獲轉換後普通股公眾持股量將跌至低於上市規則的最低要求，則可轉換優先股的條款不允許進行轉換。

附註2：豐盛創建控股由：

- (a) Sino Spring Global Limited(「**Sino Spring**」)實益擁有63%權益。Sino Spring為杜先生全資擁有的投資控股公司。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被視為於Sino Spring擁有權益的所有股份中擁有權益。此外，由於杜鄭秀霞女士為杜先生的配偶，根據證券及期貨條例第XV部，杜鄭秀霞女士被當作於杜先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (b) 鄭博士實益擁有18%權益(透過周大福代理人有限公司)；
- (c) Frontier Star Limited(「**Frontier Star**」)實益擁有7%權益。Frontier Star的全部已發行股本由本公司非執行董事黃國堅先生唯一實益擁有；
- (d) Master Empire Group Limited(「**Master Empire**」)及富高勝企業有限公司(「**富高勝企業**」)分別實益擁有5%及4%權益。Master Empire及富高勝企業的全部已發行股本由本公司執行董事杜家駒先生唯一實益擁有；
- (e) Equal Merit Holdings Limited(「**Equal Merit**」)實益擁有2%權益。Equal Merit的全部已發行股本由本公司副主席兼執行董事林焯瀚先生唯一實益擁有；及
- (f) Lagoon Treasure Limited(「**Lagoon Treasure**」)實益擁有1%權益。Lagoon Treasure的全部已發行股本由本公司執行董事李國邦先生唯一實益擁有。

附註3：賣方為豐盛創建控股的全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部，豐盛創建控股被視為於賣方擁有權益的所有股份中擁有權益。

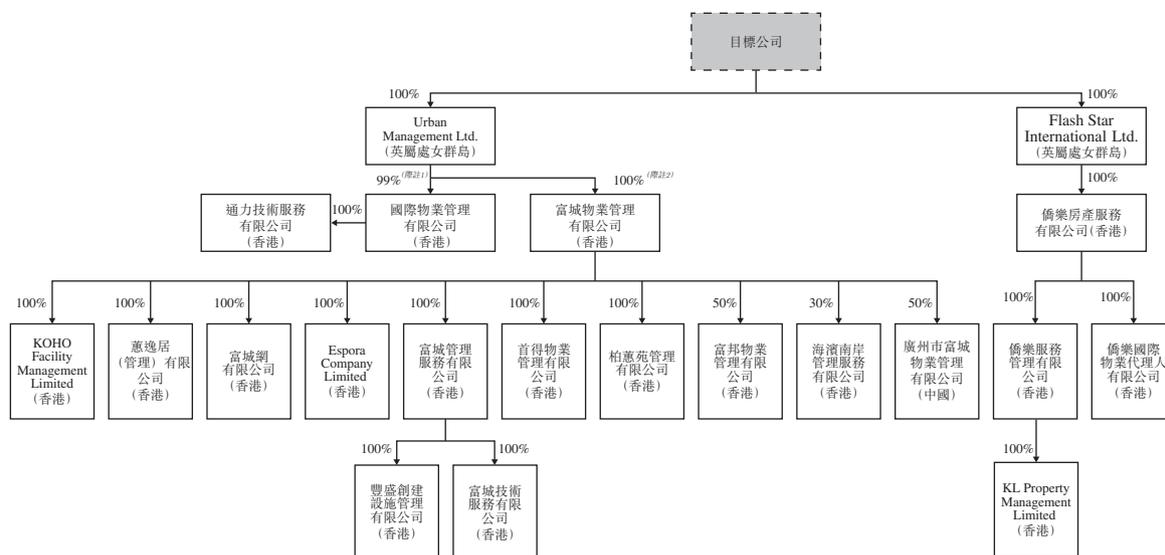
定期貸款融資協議

於2019年10月18日(聯交所交易時段後)，買方公司(作為借款人)以及本公司兩間直接附屬公司豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(作為擔保人)與銀行訂立定期貸款融資協議。融資協議為建議收購提供高達600百萬港元或相當於建議收購總代價80%(以較低者為準)的資金。融資協議須於提取日期起計滿兩年當日償還。利息將按香港銀行同業拆放利率(HIBOR)加0.7%的年利率徵收。

融資協議載有一項會產生上市規則第13.18條項下公告責任的條文。根據融資協議，買方公司(作為借款人)以及本公司兩間直接附屬公司豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(作為擔保人)(統稱「義務人」)承諾促使杜先生及杜家駒先生持有各義務人不少於51%的直接或間接股權。

有關目標集團的資料

以下為緊隨重組完成後目標集團(包括富城集團及僑樂集團)的簡化集團架構圖：



附註：

1. 若干無投票權遞延股份(相當於已發行股份總數約2.9%)由其他方持有。
2. 若干無投票權遞延股份(相當於已發行股份總數約0.003%)由其他方持有。
3. 除於清盤時或就其他原因退回資產時有優先權收取金額外，附註1及2所指的無投票權遞延股份並無附帶任何其他權利。

目標公司為於2019年在英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司的主要業務為投資控股，除於重組完成後投資目標實體作為其唯一投資外，概無進行任何其他業務。

於重組完成後，目標集團將透過富城集團及僑樂集團經營業務，並將主要於香港從事提供物業管理服務。根據弗若斯特沙利文的資料，按受管理住宅物業單位數目、非住宅物業(不包括車位)面積及車位數目計算，目標集團為第二大物業管理服務公司。物業管理服務一般包括監督住宅¹及非住宅²物業的清潔、保安、維修及保養，包括寫字樓、購物商場、酒店、政府機構、機場、生態園、學術機構及停車場。目標集團目前為沙田第一城、數碼港、環保園、香港科學園、會展廣場、K11及海濱花園等知名物業項目提供物業管理服務。截至2017年6月30日、2018年6月30日及2019年6月30日止三個財政年度，目標集團發揮高強實力留住現有客戶，並成功與新客戶訂立物業管理協議以維持業務穩定增長。

目標集團的財務資料

以下為目標集團截至2017年6月30日、2018年6月30日及2019年6月30日止三個年度的主要合併財務資料概要，有關資料乃根據符合香港會計師公會所頒布香港財務報告準則的會計政策編製。

	截至以下日期止年度		
	2017年 6月30日 (未經審核) (千港元)	2018年 6月30日 (未經審核) (千港元)	2019年 6月30日 (未經審核) (千港元)
收入	498,696	508,684	527,323
年內溢利	58,263	56,306	59,936

於2019年6月30日，目標集團的未經審核合併資產淨值約為82.3百萬港元。根據基於目標集團過往財務表現而編製的業務估值，目標集團於2019年6月30日的公平值為742百萬港元。

¹ 住宅物業可能包括同一住宅開發物業管理合約中的非住宅物業部分，例如停車場及商店。

² 非住宅物業可能包括與政府產業署所訂立同一物業管理合約中的政府人員宿舍部分。

有關賣方的資料

賣方為於香港註冊成立的有限公司，並為豐盛創建控股的全資附屬公司。據董事所深知，賣方的主要業務為投資控股。

持有本公司75%已發行普通股的豐盛創建控股為本公司主要股東。賣方(豐盛創建控股的全資附屬公司)為豐盛創建控股的聯繫人，故屬本公司關連人士。

進行建議收購的原因及裨益

本集團為香港的領先多元化城市服務供應商，從事機電工程、環境管理、清潔及廢物處理以及專業洗衣服務。憑藉其專業精神及知識，加上與本集團旗下公司產生龐大協同效益，本集團已建立一個強大網絡，為香港、澳門及中國內地經常從事物業發展、公共基建、教育及運輸設施以及娛樂及旅遊行業的知名客戶及主要承建商提供全面專業的服務。本集團一直開拓商機以擴大其服務範圍，務求為本集團注入增長動力，董事相信，建議收購可為本集團帶來以下主要裨益：

增加收入來源及客戶群的多樣性以擴大業務規模及減少週期性風險

- 作為香港的領先多元化城市服務供應商，本集團擁有逾40年的經營歷史，並與領先公司建立強大的客戶網絡，為本集團提供穩定的收入來源。本公司一直尋求機會進一步擴大業務規模及提升收入來源多樣性。董事相信，建議收購能為本集團帶來正面財務影響，且為其發展的重要一步。
- 董事亦相信，建議收購有助本集團進一步提升收入來源，減低與機電工程分部相關的一般週期性風險。此外，目標集團擁有多元化客戶群及穩定現金流，不易受市場環境變化的影響，並有潛力增強經擴大集團的營運穩定性。
- 截至2019年6月30日止年度，目標集團錄得收入約527.3百萬港元及權益持有人應佔純利約59.9百萬港元。根據業務估值師的資料，截至2019年6月30日止年度，經調整權益持有人應佔純利為69.2百萬港元。
- 隨著目標集團併入本集團，董事相信，建議收購將令業務組合更趨多元化，並可能改善經擴大集團的盈利能力及股息發放。

可能實現交叉銷售協同效益，通過提供綜合性服務提高客戶忠誠度及更好地部署人力資源

- 憑藉本集團的多元化服務，董事相信，建議收購將帶來更大交叉銷售協同效益，因此有助於擴大業務規模。物業管理服務可與部分現有業務（例如清潔及機電維修）互補不足，原因是該等業務於同一項目地點服務相同客戶，從而有助經擴大集團更了解客戶所需，並可能提供更全面的服務。
- 完成後，經擴大集團將可與機電工程業務、環境管理服務、設施服務及物業管理業務共享更大的客戶基礎。例如，作為建築項目總承建商的客戶可能於建築工程完成後需要設施服務及物業管理服務；由於經擴大集團在該等範疇具備經驗及專業知識，其於投標時可能較其他服務供應商更具競爭力。
- 經擴大集團的員工人數將超過13,000名。董事相信，經擴大集團能妥善調配不同業務分部的人手，改善營運效率及控制成本。此外，員工有更多自我發展的機會。例如，經擴大集團的員工將有機會將其技能用於完成前無法提供的其他工作。員工可能在經擴大且更多元化的業務組合中享有更多工作機會及財務收益，客戶亦可自經擴大集團（作為服務供應商）獲得綜合一站式增值城市服務。

加入另一間市場領先的城市服務公司以提升本集團在香港的領導地位

- 目標集團是香港物業管理服務市場的領先公司之一，佔據物業管理服務不同領域的領先地位，將為本集團整體多元化城市服務業務帶來更高價值。根據弗若斯特沙利文的資料，目標集團的排名如下：
 - 截至2019年6月30日，以管理單位計在香港住宅物業管理市場全體獨立公司^(附註)及全體公司中分別排名第一及第二
 - 截至2019年6月30日，以管理面積計在香港非住宅（不包括車位）物業管理市場全體獨立公司^(附註)及全體公司中分別排名第一及第二
 - 截至2019年6月30日，以管理單位計在香港車位物業管理市場全體獨立公司^(附註)及全體公司中分別排名第一及第二

附註： 不包括由物業發展商直接持有股權的物業管理公司。

- 本集團現有業務營運與目標集團業務營運合併，將有助經擴大集團提升其作為香港領先多元化城市服務供應商的地位，其業務涵蓋機電工程服務、環境管理服務、設施服務(包括清潔及洗衣服務)及物業管理服務，並在各行業佔據領先地位。下文載列本集團與目標在相關市場的行業發展及排名地位。
- 撇除由物業發展商直接持有股權的物業管理公司，目標集團為香港物業管理服務市場的最大型領先公司。獨立於發展商的背景能令本集團受到該等並無設立物業管理部門的客戶及發展商的青睞。

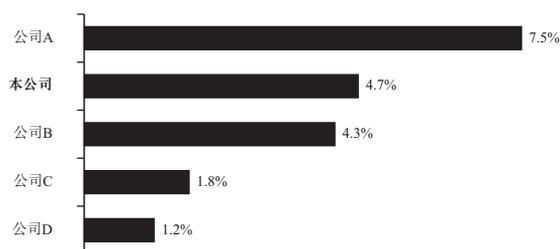
機電工程市場

根據弗若斯特沙利文的資料，按收入計，本集團的機電工程業務是香港市場其中第二大參與者，截至2019年6月30日止年度的估計市場份額約為4.7%。本集團擁有較長的營運歷史，並被公認為業內聲譽卓著的領導者之一。弗若斯特沙利文亦估計，2019年至2023年市場規模將繼續按約7.6%的複合年增長率增長，於2023年達至777億港元。香港機電工程市場相對分散，於截至2019年6月30日止年度，五大公司按收入計佔約19.5%的份額。

香港機電工程市場按產出值計的市場規模(2014年至2023年(估計))



香港按收入計的機電工程服務供應商排名(2019年)

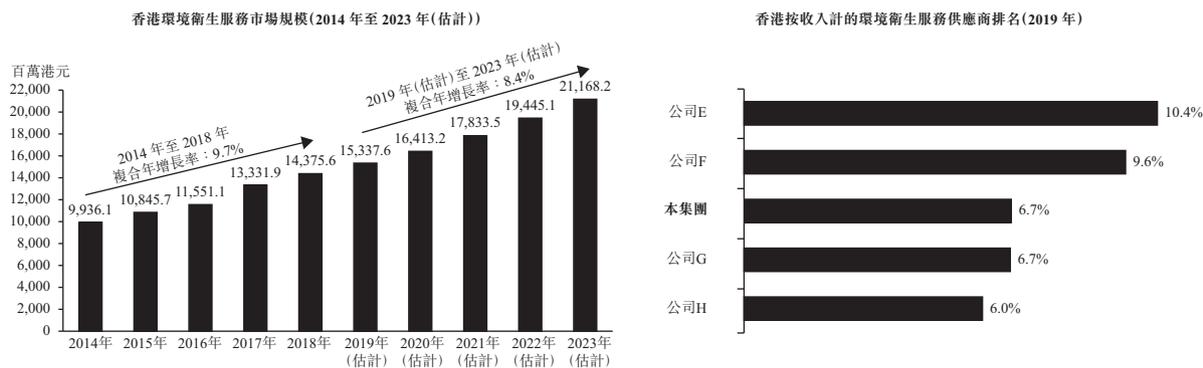


附註：截至6月30日止年度

資料來源：弗若斯特沙利文

環境衛生服務市場及洗衣服務市場

根據弗若斯特沙利文的資料，按收入計，本集團的清潔服務業務是香港市場其中第三大參與者，截至2019年6月30日止年度的估計市場份額約為6.7%。弗若斯特沙利文亦估計，2019年至2023年市場規模將繼續按約8.4%的複合年增長率增長，於2023年達至212億港元。截至2019年6月30日止年度，業內五大公司佔市場規模總額約39.4%，市場相對更為集中。

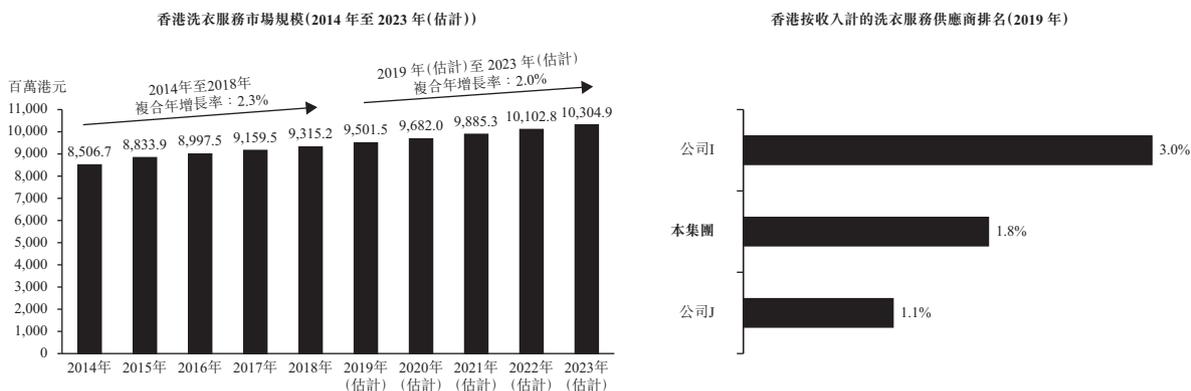


附註：

1. 截至6月30日止年度
2. 市場規模指一般清潔服務(不包括廢物處理及園藝服務)產生的收入。

資料來源： 弗若斯特沙利文

香港洗衣服務市場高度分散，並無佔據主導地位的公司。根據弗若斯特沙利文的資料，按收入計，本集團的洗衣服務業務於香港市場排名第二，截至2019年6月30日止年度的估計市場份額約為1.8%。弗若斯特沙利文亦估計，2019年至2023年市場規模將按約2.0%的複合年增長率持續穩定增長，於2023年達至103億港元。



附註： 截至6月30日止年度

資料來源： 弗若斯特沙利文

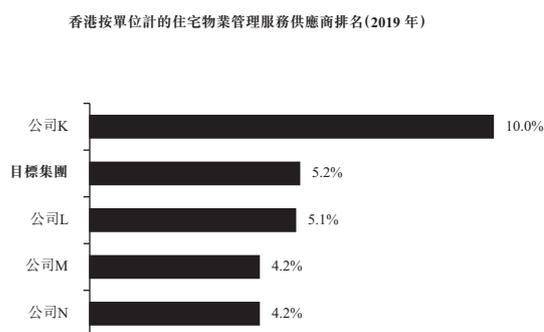
物業管理服務市場

根據弗若斯特沙利文的資料，目標集團於香港物業管理服務市場的排名如下：

- 截至2019年6月30日止年度，以管理單位計在香港住宅物業管理服務市場全體獨立公司（附註）及全體公司中分別排名第一及第二，估計市場份額約為5.3%
- 截至2019年6月30日止年度，以管理面積計在香港非住宅（不包括車位）物業管理服務市場全體獨立公司（附註）及全體公司中分別排名第一及第二，估計市場份額約為7.2%
- 截至2019年6月30日止年度，以管理單位計在香港停車場物業管理服務市場全體獨立公司（附註）及全體公司中分別排名第一及第二，估計市場份額約為6.5%

附註： 不包括由物業發展商直接持有股權的物業管理公司。

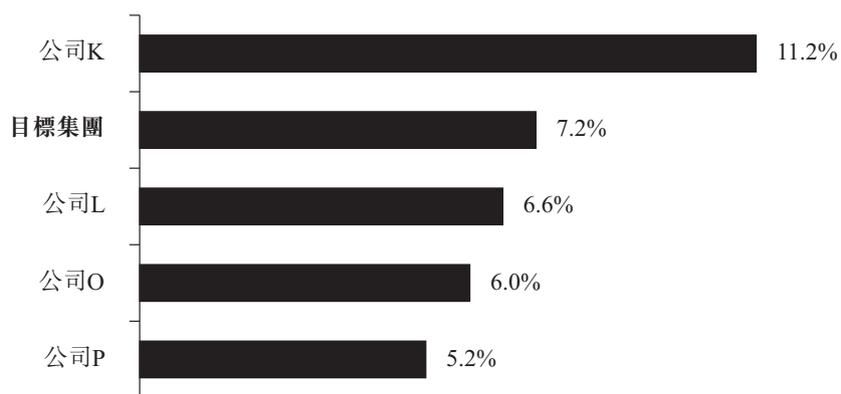
弗若斯特沙利文亦估計，2019年至2023年香港物業管理服務市場規模將按約5.7%的複合年增長率持續增長，於2023年達至562億港元。



附註： 截至6月30日止年度

資料來源： 弗若斯特沙利文

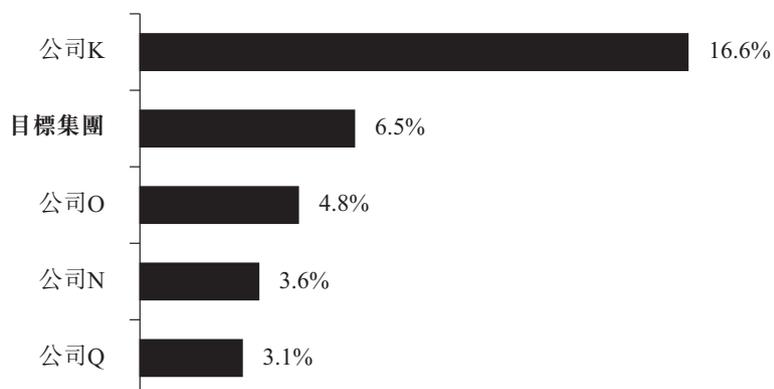
香港按面積計的非住宅物業管理服務供應商排名(2019年)



附註：截至6月30日止年度

資料來源：弗若斯特沙利文

香港按單位計的停車場物業管理服務供應商排名(2019年)



附註：截至6月30日止年度

資料來源：弗若斯特沙利文

訂立建議收購是本公司的商業決定及本公司、買方公司與賣方公平磋商的結果。經對目標集團進行盡職審查及考慮建議收購對本集團的意義(包括本公告所披露的事宜)後，本公司並不知悉建議收購會帶來可影響本公司及股東利益的任何重大不利因素。

董事(不包括獨立非執行董事(彼等將於考慮獨立財務顧問意見後始發表意見)及「董事會批准」一段所載被視為於建議收購中擁有重大權益的董事)認為受買賣協議條款規限的建議收購(包括代價)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

建議重新分配法定股本

於本公告日期，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為1,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股。

為求於完成後配發及發行可轉換優先股，董事會建議將本公司的法定股本100,000,000港元重新分配，分為900,000,000股每股面值0.10港元的普通股及100,000,000股每股面值0.10港元的可轉換優先股。

2019年總物業服務協議

目標集團旗下成員公司定期於日常業務過程中就以下事項訂立持續交易：

- (1) 向杜先生聯繫人集團、新世界發展集團及新創建集團各自的成員公司提供及收取服務；及
- (2) 向周大福企業集團及周大福珠寶集團各自的成員公司提供物業管理服務。

預期上述持續交易將於建議收購完成後繼續進行。由於目標公司將於建議收購完成後成為本公司的間接全資附屬公司，故富城集團或僑樂集團與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團或周大福珠寶集團訂立或將予訂立的持續交易將構成上市規則所界定本公司的持續關連交易。

建議本公司與相關對手方於完成後根據上市規則的規定就上述持續關連交易訂立書面協議，詳情載列如下：

2019年豐盛創建總物業服務協議

2019年豐盛創建總物業服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：於建議收購完成後
- 訂約方：(1) 賣方；及
(2) 本公司
- 期限：2019年豐盛創建總物業服務協議的初步期限將自完成日期起至2020年6月30日止（包括首尾兩日）
- 受限於相關時間的上市規則適用規定，2019年豐盛創建總物業服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動持續續期三年（或上市規則或聯交所規定的其他期間）
- 經擴大集團將向杜先生聯繫人集團提供的服務：物業管理服務及經擴大集團旗下成員公司與杜先生聯繫人集團旗下成員公司可能不時以書面協定的其他類型服務
- 杜先生聯繫人集團將向經擴大集團提供的服務：租賃及其他服務以及經擴大集團旗下成員公司與杜先生聯繫人集團旗下成員公司可能不時以書面協定的其他類型服務。杜先生聯繫人集團將出租予經擴大集團的物業包括：
- (1) 位於香港的一個單位，總樓面面積約為2,437平方呎；及
- (2) 位於九龍的一個單位，總樓面面積約為21,113平方呎，
- 及經擴大集團旗下成員公司與杜先生聯繫人集團旗下成員公司不時以書面協定的其他物業

- 明確協議：經擴大集團旗下成員公司與杜先生聯繫人集團旗下成員公司將於2019年豐盛創建總物業服務協議期限內不時就其項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等協議須一直遵守上市規則及2019年豐盛創建總物業服務協議
- 定價：按正常商業條款及基於公平磋商原則，且相關定價及條款不遜於杜先生聯繫人集團或經擴大集團（視情況而定）向獨立第三方提供或接收的條款。

2019年新世界發展總物業服務協議

2019年新世界發展總物業服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：於建議收購完成後
- 訂約方：(1) 新世界發展；及
(2) 本公司
- 期限：2019年新世界發展總物業服務協議的初步期限將自完成日期起至2020年6月30日止（包括首尾兩日）

受限於相關時間的上市規則適用規定，2019年新世界發展總物業服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動持續續期三年（或上市規則或聯交所規定的其他期間）
- 經擴大集團將向新世界發展集團提供的服務：物業管理服務及經擴大集團旗下成員公司與新世界發展集團旗下成員公司可能不時以書面協定的其他類型服務
- 新世界發展集團將向經擴大集團提供的服務：雜項服務及經擴大集團旗下成員公司與新世界發展集團旗下成員公司可能不時以書面協定的其他類型服務
- 明確協議：經擴大集團旗下成員公司與新世界發展集團旗下成員公司將於2019年新世界發展總物業服務協議期限內不時就其項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等協議須一直遵守上市規則及2019年新世界發展總物業服務協議

定價：按正常商業條款及基於公平磋商原則，且相關定價及條款不遜於新世界發展集團或經擴大集團（視情況而定）向獨立第三方提供及接收的條款

2019年新創建總物業服務協議

2019年新創建總物業服務協議的主要條款載列如下：

日期：於建議收購完成後

訂約方：(1) 新創建；及
(2) 本公司

期限：2019年新創建總物業服務協議的初步期限將自完成日期起至2020年6月30日止（包括首尾兩日）

受限於相關時間的上市規則適用規定，2019年新創建總物業服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動持續續期三年（或上市規則或聯交所規定的其他期間）

經擴大集團將向新創建集團提供的服務：物業管理服務（不包括提供車位）及經擴大集團旗下成員公司與新創建集團旗下成員公司可能不時以書面協定的其他類型服務

新創建集團將向經擴大集團提供的服務：車位租賃服務及經擴大集團旗下成員公司與新創建集團成員公司可能不時以書面協定的其他類型服務

明確協議：經擴大集團旗下成員公司與新創建集團旗下成員公司將於2019年新創建總物業服務協議期限內不時就其項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等協議須一直遵守上市規則及2019年新創建總物業服務協議

定價：按正常商業條款及基於公平磋商原則，且相關定價及條款不遜於新創建集團或經擴大集團（視情況而定）向獨立第三方提供或接收的條款

2019年周大福企業總物業服務協議

2019年周大福企業總物業服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：於建議收購完成後
- 訂約方：(1) 周大福企業；及
(2) 本公司
- 期限：2019年周大福企業總物業服務協議的初步期限將自完成日期起至2020年6月30日止(包括首尾兩日)
- 受限於相關時間的上市規則適用規定，2019年周大福企業總物業服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動持續續期三年(或上市規則或聯交所規定的其他期間)
- 經擴大集團將向周大福企業集團提供的服務：物業管理服務及經擴大集團旗下成員公司與周大福企業集團旗下成員公司可能不時以書面協定的其他類型服務
- 明確協議：經擴大集團旗下成員公司與周大福企業集團旗下成員公司將於2019年周大福企業總物業服務協議期限內不時就其項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等協議須一直遵守上市規則及2019年周大福企業總物業服務協議
- 定價：按正常商業條款及基於公平磋商原則，且相關定價及條款不遜於周大福企業集團或經擴大集團(視情況而定)向獨立第三方提供或接收的條款

2019年周大福珠寶總物業服務協議

2019年周大福珠寶總物業服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：於建議收購完成後
- 訂約方：(1) 周大福珠寶；及
(2) 本公司
- 期限：2019年周大福珠寶總物業服務協議的初步期限將自完成日期起至2020年6月30日止(包括首尾兩日)
- 受限於相關時間的上市規則適用規定，2019年周大福珠寶總物業服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動持續續期三年(或上市規則或聯交所規定的其他期間)
- 經擴大集團將向周大福珠寶集團提供的服務：物業管理服務及經擴大集團旗下成員公司與周大福珠寶集團旗下成員公司可能不時以書面協定的其他類型服務
- 明確協議：經擴大集團旗下成員公司與周大福珠寶集團旗下成員公司將於2019年周大福珠寶總物業服務協議期限內不時就其項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等協議須一直遵守上市規則及2019年周大福珠寶總物業服務協議
- 定價：按正常商業條款及基於公平磋商原則，且相關定價及條款不遜於周大福珠寶集團或經擴大集團(視情況而定)向獨立第三方提供或接收的條款

本公司的意向是，根據各2019年總物業服務協議提供及／或接受的服務將與上文所述的租賃及其他服務、雜項服務、物業管理服務及車位租賃服務(視乎情況而定)的初步範圍大致相同或與之緊密配套的服務。

倘2019年總物業服務協議的訂約方願意訂立有關與2019年總物業服務協議所述服務存在重大差異的其他服務類型的交易，本公司擬訂立獨立合約以規管該等交易及遵守相關上市規則規定。

委聘資格

根據各2019年總物業服務協議將作出的委聘須受以下資格所規限：

- (1) 委聘僅適用於經擴大集團或2019年總物業服務協議對手方(視情況而定)旗下相關成員公司於其中有權選擇相關服務供應商的業務、項目及／或物業所需的服務；
- (2) 委聘並不抵觸規管相關業務、項目或物業的合約條款或經擴大集團或2019年總物業服務協議對手方(視情況而定)旗下相關成員公司的業務、項目及／或物業的相關管轄機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指令；及
- (3) 倘若須透過拍賣或投標或其他類似程序選擇特定服務的供應商，則委聘僅於經擴大集團或2019年總物業服務協議對手方(視情況而定)旗下相關成員公司因相關拍賣或投標或其他類似程序獲經擴大集團或2019年總物業服務協議對手方(視情況而定)旗下相關成員公司選擇為服務供應商時生效。

除上文所述外，根據2019年周大福企業總物業服務協議及2019年周大福珠寶總物業服務協議將作出的委聘亦須受以下資格所規限：

- (1) 周大福企業及周大福珠寶以及周大福企業集團及周大福珠寶集團各成員公司可全權及絕對酌情決定是否委聘經擴大集團任何成員公司提供物業管理服務，而周大福企業或周大福珠寶以及周大福企業集團或周大福珠寶集團任何成員公司概無任何義務或承諾委聘或促使委聘經擴大集團任何成員公司提供物業管理服務；及
- (2) 倘周大福企業集團或周大福珠寶集團任何成員公司並無委聘經擴大集團任何成員公司提供物業管理服務，則本公司對周大福企業或周大福珠寶及／或周大福企業集團或周大福珠寶集團任何成員公司概無申索或任何權利。

定價政策

一般原則

作為一般原則，與根據各2019年總物業服務協議將訂立的服務交易有關的明確協議價格及條款須於經擴大集團及2019年總物業服務協議對手方的日常及一般業務過程中按正常商業條款經公平磋商釐定。此外，有關價格及條款須：(1)不遜於經擴大集團就租賃服務向類似地段類似物業的任何其他獨立第三方業主亦不遜於經擴大集團向保安及護衛、園藝、項目管理及其他相關服務的任何其他獨立第三方服務供應商(就租賃及其他服務而言)或預約、協調、諮詢及其他相關服務的其他獨立第三方服務供應商(就雜項服務而言)或車位類似地段類似車位的其他獨立第三方業主(就車位服務而言)所支付者；(2)不遜於經擴大集團向經擴大集團的獨立第三方客戶(就物業管理服務而言)所收取者；及(3)不遜於2019年總物業服務協議對手方向其各自的獨立第三方供應商(就物業管理服務而言)所收取及支付者。倘2019年總物業服務協議獲續期，本公司將遵守上市規則第14A章的規定。

定價政策及程序

在上文一般原則規限下，經擴大集團於設定與2019年總物業服務協議對手方(視情況而定)的服務交易的合約價格及條款時採納及應用的定價政策及程序如下：

- (1) 就杜先生聯繫人集團旗下成員公司將向經擴大集團旗下成員公司提供的租賃服務而言，經擴大集團應付租金將參考物業於租賃開始日期當時或近期的市場租金以及參照向獨立物業代理或訂約方取得同類物業(在類似地段及(倘適用)具有相若設施)的可資比較租金後釐定，而就杜先生聯繫人集團旗下成員公司將向經擴大集團旗下成員公司提供的其他服務所涉及保安及護衛、園藝、項目管理及其他相關服務而言，經擴大集團應付費用將參考其他獨立供應商提供予經擴大集團的市價(計及將予提供服務的性質及類型等因素)後釐定；

- (2) 就新世界發展集團旗下成員公司將向經擴大集團旗下成員公司提供的雜項服務而言，經擴大集團應付費用將參考其他獨立供應商提供予經擴大集團的市價(計及將予提供服務的性質及類型等因素)後釐定；
- (3) 就新創建集團旗下成員公司將向經擴大集團旗下成員公司提供的車位租賃服務而言，經擴大集團應付租金將參考車位於租賃開始日期當時或近期的市場租金以及參照向獨立物業代理或訂約方取得同類車位(在類似地段及(倘適用)具有相若設施)的可資比較租金後釐定；及
- (4) 就經擴大集團旗下成員公司將向2019年總物業服務協議對手方旗下成員公司提供的物業管理服務而言，2019年總物業服務協議對手方應付費用將參考經擴大集團提供予其他獨立客戶的可資比較報價(計及將予提供服務的性質及類型等因素)後釐定。

付款條款

各2019年總物業服務協議訂約方尚未就整體付款機制(如付款方式及時間)達成協議。根據2019年總物業服務協議，經擴大集團就租賃及其他服務、車位租賃服務、雜項服務及／或物業管理服務(視情況而定)應付及／或應收的費用將按相關訂約方就服務交易所訂立每份明確協議的相應條款作出。

根據2019年總物業服務協議相關訂約方旗下集團旗下成員公司之間的過往交易慣例，各類服務的付款條款概述如下，而本公司預期日後根據2019年總物業服務協議進行的交易不會大幅偏離過往慣例：

- (1) 就租賃及其他服務而言，目標集團旗下相關成員公司通常按月於各月初向杜先生聯繫人集團旗下相關成員公司預先付款；
- (2) 就雜項服務而言，目標集團旗下相關成員公司通常於接獲發票(一般按月開具)時向新世界發展集團旗下相關成員公司付款；
- (3) 就車位租賃服務而言，新創建集團旗下相關成員公司通常按月於各月初向目標集團旗下相關成員公司預先付款；及

(4) 就物業管理服務而言，目標集團旗下相關成員公司通常於各月底前開具發票，並要求2019年總物業服務協議對手方旗下相關成員公司於事後付款。

物業管理服務

一般物業管理服務涉及由擁有人或通常由另一方提供物業的行政、控制、營運及監察服務，藉以保留物業的價值，從而為居民或用戶提供更佳環境。

物業管理服務的主要類型包括：(i)物業、設施及場地管理、(ii)停車場管理及(iii)維修及保養服務。

管理服務涵蓋向設施擁有人、租戶及用戶提供營運及其他支援服務，如定期與各方會面、處理投訴等。此外，行政服務亦可提供予若干特殊類型場地，如會所、停車場等。

停車場管理指各物業停車場的日常營運。

維修及保養服務涵蓋樓宇的各種系統及設施，包括消防系統、排水系統、電力系統、升降機及扶手電梯等。

租賃及其他服務

租賃服務涉及租賃寫字樓、倉庫、車位及其他業務用途的用地面積。

經擴大集團將獲提供的其他服務包括保安及護衛、園藝、項目管理及其他相關服務。

雜項服務

經擴大集團將獲提供的雜項服務包括預約、協調、諮詢及其他相關服務。

車位租賃服務

經擴大集團將獲提供的車位租賃服務包括停車場租賃服務及其他相關服務。

過往交易總額

服務交易分別於2017財年、2018財年及2019財年的過往交易金額載列如下：

類別	交易金額		
	2017財年 (千港元)	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)
目標集團與杜先生聯繫人集團之間的服務			
目標集團向杜先生聯繫人集團提供的物業管理服務	835	842	1,128
杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的租賃及其他服務	16,660	17,917	20,316
目標集團與新世界發展集團之間的服務			
目標集團向新世界發展集團提供的物業管理服務	15,010	15,845	16,908
新世界發展集團向目標集團提供的雜項服務	2,344	2,330	2,396
目標集團與新創建集團之間的服務			
目標集團向新創建集團提供的物業管理服務	1,597	1,530	1,539
新創建集團向目標集團提供的車位租賃服務	47	47	79
目標集團與周大福企業集團之間的服務			
目標集團向周大福企業集團提供的物業管理服務	—	37	84
目標集團與周大福珠寶集團之間的服務			
目標集團向周大福珠寶集團提供的物業管理服務	1,778	1,614	1,652

年度上限

各2019年總物業服務協議項下擬進行服務交易分別自建議收購完成日期起計至2020年6月30日止期間的預期年度上限如下：

類別	年度上限 2020年* (千港元)
2019年豐盛創建總物業服務協議	
經擴大集團將向杜先生聯繫人集團提供的物業管理服務	2,033
杜先生聯繫人集團將向經擴大集團提供的租賃及其他服務	6,459
2019年新世界發展總物業服務協議	
經擴大集團將向新世界發展集團提供的物業管理服務	14,586
新世界發展集團將向經擴大集團提供的雜項服務	1,713
2019年新創建總物業服務協議	
經擴大集團將向新創建集團提供的物業管理服務	1,245
新創建集團將向目標集團提供的車位租賃服務	95
2019年周大福企業總物業服務協議	
經擴大集團將向周大福企業集團提供的物業管理服務	741
2019年周大福珠寶總物業服務協議	
經擴大集團將向周大福珠寶集團提供的物業管理服務	1,126

*附註： 自建議收購完成日期起計至2020年6月30日止期間的建議年度上限乃基於假設建議收購將於2019年12月6日完成而估計。

釐定年度上限的基準

各2019年總物業服務協議項下擬進行服務交易的年度上限乃參考下列各項釐定：

- (1) 有關杜先生聯繫人集團將向經擴大集團提供的租賃服務：
 - a. 經擴大集團根據各2019年總物業服務協議可能支付的預計租金，經計及類似地段類似物業的現時租金及預計市場租金並參考獨立物業估值師的意見；及
 - b. 經擴大集團為應付其業務增長而對其寫字樓、倉庫、車位及其他業務用途的用地面積需求；
- (2) 有關杜先生聯繫人集團將向經擴大集團提供的其他服務：
 - a. 杜先生聯繫人集團於2017財年、2018財年及2019財年向目標集團提供其他服務的過往年度金額或按年計金額；
 - b. 杜先生聯繫人集團將於截至2020年6月30日止期間向經擴大集團提供其他服務的預計年度金額或按年計金額，當中計及以下主要因素：
 - i. 經擴大集團的業務增長及需求；及
 - ii. 有關服務經計及服務成本預期增幅及通脹後參考現行市價計算的估計市價。
 - c. 經擴大集團為滿足其客戶需要而對保安及護衛、園藝、項目管理及其他相關服務的需求。
- (3) 有關新世界發展集團將向經擴大集團提供的雜項服務：
 - a. 新世界發展集團於2017財年、2018財年及2019財年向目標集團提供雜項服務的過往年度金額或按年計金額；及
 - b. 新世界發展集團將於截至2020年6月30日止期間向經擴大集團提供雜項服務的預計年度金額或按年計金額，當中計及以下主要因素：
 - i. 經擴大集團的業務增長及需求；及

- ii. 有關服務經計及服務成本預期增幅及通脹後參考現行市價計算的估計市價。

(4) 有關新創建集團將向經擴大集團提供的車位租賃服務：

- a. 新創建集團將於2017財年、2018財年及2019財年向目標集團提供停車場租賃服務的過往年度金額或按年計金額；及
- b. 新創建集團將於截至2020年6月30日止期間向經擴大集團提供車位租賃服務的預計年度金額或按年計金額，當中計及以下主要因素：
 - i. 經擴大集團的業務增長及需求；及
 - ii. 有關服務經計及服務成本預期增幅及通脹後參考現行市價計算的估計市價。

(5) 有關經擴大集團將向2019年總物業服務協議對手方提供的物業管理服務：

- a. 目標集團於2017財年、2018財年及2019財年向2019年總物業服務協議對手方提供物業管理服務的過往年度金額或按年計金額；及
- b. 經擴大集團將於截至2020年6月30日止期間向2019年總物業服務協議對手方提供物業管理服務的預計年度金額或按年計金額，當中計及以下主要因素：
 - i. 經擴大集團的業務增長及需求；及
 - ii. 有關服務經計及服務成本預期增幅及通脹後參考現行市價計算的估計市價。

具體而言，各年度上限的增幅乃按以下考量因素釐定：

2019年豐盛創建總物業服務協議

經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的物業管理服務

就2020財年（自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間）的年度上限而言，年度上限的增幅主要由於新訂位於中環的非住宅物業管理服務合約預期將於接近2020財年上半年末及2020財年下半年展開。

杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的租賃及其他服務

就2020財年(自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間)的年度上限而言，自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間的建議年度上限估計為6.5百萬港元，減幅主要由於賣方就高級管理層團隊所提供若干管理服務而於2019財年向目標集團收取管理費之服務已到期但並無重續。

2019年新世界發展總物業服務協議

經擴大集團向新世界發展集團提供的物業管理服務

就2020財年(自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間)的年度上限而言，年度上限的增幅主要由於預期現有合約費用上漲，而該增長率乃按2018財年至2019財年各自的過往增長率計算以及最低工資於2019年5月調升所致；及新訂位於元朗的住宅物業管理服務合約預期將於2020財年下半年展開所致。

新世界發展集團向經擴大集團提供的雜項服務

就2020財年(自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間)的年度上限而言，年度上限的增幅主要由於預期現有合約費用上漲所致，而該增長率乃按2018財年至2019財年各自的過往增長率計算。

2019年新創建總物業服務協議

經擴大集團向新創建集團提供的物業管理服務

就2020財年(自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間)的年度上限而言，年度上限的增幅主要由於預期現有合約費用上漲所致，而該增長率乃按2018財年至2019財年各自的過往增長率計算以及最低工資於2019年5月調升所致；及於2020財年下半年來自現有非住宅合約的臨時工作增加所致。

新創建集團向經擴大集團提供的車位租賃服務

就2020財年(自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間)的年度上限而言，年度上限的增幅主要由於新訂的車位租賃協議預期將於接近2020財年上半年末及2020財年下半年展開。

2019年周大福企業總物業服務協議

經擴大集團向周大福企業集團提供的物業管理服務

就2020財年(自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間)的年度上限而言，年度上限的增幅主要由於新訂的物業管理服務合約預期將於2020財年下半年展開。

2019年周大福珠寶總物業服務協議

經擴大集團向周大福珠寶集團提供的物業管理服務

就2020財年(自2019年12月6日起至2020年6月30日止約七個月期間)的年度上限而言，年度上限的增幅主要由於預期現有合約費用上漲，而該增長率乃按2018財年至2019財年各自的過往增長率計算以及最低工資於2019年5月調升所致。

股東及有意投資者務請注意，年度上限不應被視為本公司對經擴大集團未來收益的保證或預測。

訂立2019年總物業服務協議的原因及裨益

各2019年總物業服務協議項下擬進行服務交易屬經常性質，待完成後將於經擴大集團及各2019年總物業服務協議對手方的一般及日常業務過程中按定期及持續基準進行。

根據市場常規及本公司過往慣例，本公司認為就遵守上市規則及達致行政便利目的而言有必要與各相關合約對手方的控股公司訂立框架協議，以便更有效地記錄及管理該等持續關連交易。2019年總物業服務協議旨在提供單一基準，藉此簡化經擴大集團旗下成員公司與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團旗下成員公司之間的服務交易，讓本公司得以遵守上市規則第14A章的適用申報、公告及(如適用)獨立股東批准規定，從而減輕本公司於遵守有關規定方面的行政負擔及成本。

杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團旗下成員公司於各自的業務或服務領域擁有豐富經驗，聲譽卓著，財務狀況穩健，多年來一直為富城集團及僑樂集團的可靠服務供應商或客戶。董事認

為，與彼等維持策略業務關係不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將持續推動經擴大集團的長遠增長。

董事(不包括「董事會批准」一段所載被視為於建議收購中擁有重大權益的董事)認為，各2019年總物業服務協議的條款、其項下擬進行服務交易及建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方的資料

本集團

本公司為一間投資控股公司，並為本集團的控股公司。本集團的主要業務為提供機電工程服務、環境管理服務以及設施服務(包括清潔及洗衣服務)。

杜先生聯繫人集團

就董事所深知，杜先生聯繫人集團的主要業務為物業投資、提供物業租賃、園藝、物業及設施管理、項目管理、保險顧問及經紀以及保安及護衛服務。

新世界發展集團

新世界發展為於香港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：17)。於本公告日期，基於公開所得資料顯示，周大福企業及其附屬公司於新世界發展已發行股本總額中擁有約44.46%權益。

就董事所深知，新世界發展及其附屬公司的主要業務包括物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、商務飛機租賃、服務及科技等領域。

新創建集團

新創建為於百慕達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：659)。於本公告日期，基於公開所得資料顯示，新世界發展及其附屬公司於新創建已發行股本總額中擁有約60.99%權益，而周大福企業則於新創建已發行股本總額中擁有約2.49%權益。

就董事所深知，新創建集團的主要業務包括：(i)發展投資及／或經營公路、商務飛機租賃以及建築；及(ii)投資及／或經營環境及物流項目、設施及運輸。

周大福企業集團

周大福企業為於香港註冊成立的有限公司。於本公告日期，基於公開所得資料顯示，Chow Tai Fook Capital Limited控制周大福(控股)有限公司的81.03%權益，而周大福(控股)有限公司則持有周大福企業全部直接權益。

就董事所深知，周大福企業主要從事投資控股業務。

周大福珠寶集團

周大福珠寶為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：1929)。於本公告日期，基於公開所得資料顯示，周大福(控股)有限公司於周大福珠寶已發行股本總額中擁有約89.3%權益。

就董事所深知，周大福珠寶及其附屬公司的主要業務包括製造及銷售主流名貴、高端名貴及年青人市場珠寶產品，包括珠寶鑲嵌產品、黃金產品及鉑金/K金產品以及提供相關服務，並代理多個品牌名錶。

內部監控措施

本集團就申報及監察持續關連交易制定內部監控措施，經擴大集團將於完成時遵守有關措施，確保符合上市規則第14A章。

根據本集團現行內部會計政策及程序手冊，經營部門及支援部門的指定人員將即時向法律及公司秘書經理以及高級財務經理報告本集團將予訂立可能須予公佈或關連交易的詳情以作審閱及核對，從而釐定符合上市規則第14A章的適用披露類型。就符合本集團日常及一般業務過程中進行的持續關連交易範圍的交易而言，法律及公司秘書經理檢查實際每月持續關連交易，並確保潛在關連交易的交易金額不超過持續關連交易的年度上限。

同時，本集團的內部審核部門將對本集團於各財政年度進行的持續關連交易進行年度評估，並向董事會報告。其中一項評估目標為確保持續關連交易按公平磋商基準進行，且條款可媲美獨立第三方項目的條款。

此外，根據上市規則第14A章：

- (1) 本公司獨立非執行董事須按年審閱2019年總物業服務協議項下擬進行交易，並確認(其中包括)有關交易根據規管該等交易的協議訂立，其條款屬公平合理，並符合股東整體利益；及
- (2) 本集團外部核數師須按年就2019年總物業服務協議項下擬進行交易作出報告，並確認(其中包括)有否發現任何事項導致其相信有關交易並未於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議訂立。

上市規則的涵義

建議收購

豐盛創建控股於本公告日期持有本公司75%已發行普通股，根據上市規則為本公司主要股東。賣方(豐盛創建控股的全資附屬公司)為豐盛創建控股的聯繫人，故屬本公司關連人士。因此，建議收購構成本公司的關連交易。由於建議收購所有適用百分比率超過5%，故建議收購須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於有關建議收購的部分適用百分比率為25%或以上但全部均低於100%，建議收購亦構成上市規則第14章所界定本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

2019年總物業服務協議

於完成後，各目標實體(合營企業目標實體、國際物業管理有限公司及通力技術服務有限公司除外)將成為本公司的間接全資附屬公司。

杜先生為本公司關連人士。杜先生聯繫人集團各成員公司為杜先生的聯繫人，故屬本公司關連人士。

因此，富城集團或僑樂集團與杜先生聯繫人集團訂立的持續交易將成為本公司的持續關連交易。

鄭博士為本公司關連人士。鄭博士亦為杜先生的妻舅、杜家駒先生(執行董事)的舅父及潘樂祺先生(執行董事兼首席執行官)配偶的表哥。鄭博士為鄭氏家族成

員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團。因此，新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團旗下的成員公司均被視為本公司關連人士。

於完成後，富城集團或僑樂集團與新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團或周大福珠寶集團訂立的持續交易亦將構成本公司的持續關連交易。

由於2019年豐盛創建總物業服務協議及2019年新世界發展總物業服務協議各自的年度上限相關最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等協議項下擬進行交易及相關年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於2019年新創建總物業服務協議、2019年周大福企業總物業服務協議及2019年周大福珠寶總物業服務協議各自的年度上限相關最高適用百分比率低於0.1%，該等協議項下交易及相關年度上限獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

於股東特別大會上投票

於股東特別大會上，任何於建議收購及特別授權中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就批准相關事宜的決議案放棄投票。因此，豐盛創建控股及其各自的聯繫人均須於股東特別大會上就批准相關事宜的決議案放棄投票。於本公告日期，須於股東特別大會上放棄投票的該等人士中，豐盛創建控股持有本公司75%已發行普通股。因此，豐盛創建控股將於股東特別大會上放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於建議收購中擁有重大權益而須於上述股東特別大會上就將予提呈以批准相關事宜的決議案放棄投票。

董事會批准

以下董事名列建議收購及各2019年總物業服務協議對欄，彼等被視為或可能被視為於相應的建議收購或相關2019年總物業服務協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益或潛在利益衝突。

以下協議項下擬進行的建議收購或服務交易：	被視為於建議收購或相關2019年總物業服務協議中擁有重大權益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大權益或潛在利益衝突的根據
建議收購	鄭博士	<ul style="list-style-type: none">● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none">● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益● 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
	林焯瀚先生	<ul style="list-style-type: none">● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益● 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
	黃國堅先生	<ul style="list-style-type: none">● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益● 彼為豐盛創建控股的董事
	李國邦先生	<ul style="list-style-type: none">● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益● 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
2019年豐盛創建總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none">● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none">● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益● 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
	林焯瀚先生	<ul style="list-style-type: none">● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益● 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事

以下協議項下擬進行的建議收購或服務交易：	被視為於建議收購或相關2019年總物業服務協議中擁有重大權益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大權益或潛在利益衝突的根據
	黃國堅先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益 ● 彼為豐盛創建控股的董事
	李國邦先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益 ● 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
2019年新世界發展總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼為新世界發展的董事 ● 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
2019年新創建總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼為新創建的董事 ● 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼為新創建的非執行董事
	林焯瀚先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼為新創建的非執行董事
	鄭志強先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼為新創建的獨立非執行董事
2019年周大福企業總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼為周大福企業的董事 ● 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
2019年周大福珠寶總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼為周大福珠寶的董事 ● 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
	鄭志強先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 彼為周大福珠寶的獨立非執行董事

上述曾出席批准建議收購及2019年總物業服務協議的董事會會議的董事各自己就批准建議收購、2019年總物業服務協議、該等協議項下擬進行服務交易及相關年度上限的決議案放棄投票，原因是彼被視為擁有重大權益或(視情況而定)潛在利益衝突(見上表)。為達致良好企業管治，杜家駒先生於董事會會議自願就上述其他決議案放棄投票，儘管彼(或其聯繫人士)並無於相關交易中擁有重大權益。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，以考慮(其中包括)建議收購及特別授權的條款，並就其是否按正常商業條款訂立、是否公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司已委任博思融資有限公司為獨立財務顧問，以就(其中包括)建議收購是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供：

- (1) 獨立股東考慮並酌情批准建議收購及授出特別授權；及
- (2) 股東考慮並酌情批准建議重新分配本公司法定股本。

載有(其中包括)以下事項的通函：

- (1) 股東特別大會事項的進一步詳情；
- (2) 獨立董事委員會就股東特別大會事項(建議重新分配本公司法定股本除外)提出的推薦建議；
- (3) 獨立財務顧問就股東特別大會事項(建議重新分配本公司法定股本除外)向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見；
- (4) 本集團及目標集團的財務資料；
- (5) 經擴大集團的未經審核備考財務資料；及
- (6) 上市規則規定須載入通函的其他資料，連同股東特別大會通告及代表委任表格，

預期將於2019年11月8日或之前寄發予股東。

暫停辦理過戶登記手續

為確定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的資格,本公司將於2019年12月3日至2019年12月6日(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續,該期間內普通股過戶不會生效。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,所有過戶文件連同相關股票必須在不遲於2019年12月2日下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓),以辦理登記。

建議收購、重新分配本公司法定股本以及訂立2019年總物業服務協議須待若干先決條件達成(或(視情況而定)獲豁免)後,方告完成。由於建議收購、建議重新分配本公司法定股本以及2019年總物業服務協議不一定落實進行,本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內,除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

「2019年總物業服務協議」 指 下列建議新總服務協議的統稱:

- (1) 本公司與賣方就(a)杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供租賃及其他服務;及(b)經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供物業管理服務而將予訂立的協議(「**2019年豐盛創建總物業服務協議**」);
- (2) 本公司與新世界發展就(a)經擴大集團向新世界發展集團提供物業管理服務;及(b)新世界發展集團向經擴大集團提供雜項服務而將予訂立的協議(「**2019年新世界發展總物業服務協議**」);
- (3) 本公司與新創建就(a)經擴大集團向新創建集團提供物業管理服務(不包提供車位);及(b)新創建集團有經擴大集團提供車位租賃服務而將予訂立的協議(「**2019年新創建總物業服務協議**」);

(4) 本公司與周大福企業就經擴大集團向周大福企業集團提供物業管理服務而將予訂立的協議(「**2019年周大福企業總物業服務協議**」)；及

(5) 本公司與周大福珠寶就經擴大集團向周大福珠寶集團提供物業管理服務而將予訂立的協議(「**2019年周大福珠寶總物業服務協議**」)

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「年度上限」	指	本公告「年度上限」一節所述自建議收購完成日起計至2020年6月30日止期間2019年總物業服務協議各自項下擬進行服務交易的估計最高年度總額(視適用情況而定)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門進行一般業務交易的任何日子(不包括星期六或星期日或公眾假期)
「業務估值」	指	獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於2019年6月30日對目標集團所進行的業務估值為742百萬港元
「買方公司」	指	FSE Property Management Group Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「本公司」	指	豐盛服務集團有限公司，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：331)
「完成」	指	根據買賣協議完成建議收購

「完成日期」	指	將予達成或豁免的最後一項條件獲達成或豁免(視適用情況而定)當日(不遲於最後截止日期)後第10個營業日，或本公司與賣方可能協定的其他日期
「條件」	指	本公告「完成的先決條件」一段所載完成的條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買賣銷售股份的代價，初步金額為704,900,000港元，包括(i)以現金支付的現金代價564,000,000港元(可根據買賣協議予以調整)；及(ii)藉本公司發行可轉換優先股結付非現金代價140,900,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「轉換股份」	指	43,676,379股因轉換可轉換優先股而將配發及發行予可轉換優先股持有人的新普通股
「可轉換優先股」	指	將於完成後於本公司股本中增設作為新類別股份的每股面值0.10港元的新無投票權不可贖回可轉換優先股，將由本公司發行及配發並入賬列作繳足以支付部分代價
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其不時的附屬公司
「周大福珠寶」	指	周大福珠寶集團有限公司，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：1929)
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時的附屬公司
「明確協議」	指	對於任何2019年總物業服務協議而言，指不時根據各2019年總物業服務協議就其項下擬進行服務交易可能訂立的個別明確協議

「董事」	指	本公司董事
「杜先生聯繫人集團」	指	杜先生及杜先生、其「直系家屬」及／或「家屬」(定義見上市規則)個別或共同擁有的30%受控公司(經擴大集團旗下成員公司除外)以及該等公司的附屬公司
「鄭博士」	指	鄭家純博士，本公司主席兼非執行董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮及酌情批准股東特別大會事項的股東特別大會
「股東特別大會事項」	指	建議收購、授出特別授權及重新分配本公司法定股本
「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大的本集團
「EV/EBITDA」	指	企業價值除以除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利
「融資協議」	指	買方公司(作為借款人)、本公司兩間直接附屬公司豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(作為擔保人)與銀行所訂立日期為2019年10月18日的定期貸款融資協議
「豐盛創建控股」	指	豐盛創建控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，並為於本公告日期持有本公司75%已發行普通股的本公司控股股東
「財年」或「財政年度」	指	本公司截至6月30日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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	由全體獨立非執行董事鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士組成的董事會轄下獨立委員會，旨在就(其中包括)建議收購是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類及第6類受規管活動的持牌法團，就建議收購擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除豐盛創建控股外，並無於建議收購中擁有任何重大權益的股東
「發行日期」	指	任何可轉換優先股的發行日期
「發行價」	指	每股入賬列作繳足的可轉換優先股3.2260港元(根據本公告日期前5個交易日一股普通股的平均收市價計算)
「合營企業目標實體」	指	海濱南岸管理服務有限公司、富邦物業管理有限公司及廣州市富城物業管理有限公司
「僑樂集團」	指	Flash Star International Limited、僑樂房產服務集團有限公司、僑樂服務管理有限公司、僑樂國際物業代理有限公司及KL Property Management Limited
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2020年6月30日或本公司與賣方可能書面協定的其他日期
「杜先生」	指	杜惠愷先生，本公司控股股東之一
「有形資產淨值」	指	目標集團的有形資產淨值

「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港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：17)
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司，但不包括新世界百貨集團及新創建集團
「新世界百貨」	指	新世界百貨中國有限公司，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：825)
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及其不時的附屬公司
「新創建」	指	新創建集團有限公司，於百慕達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：659)
「新創建集團」	指	新創建及其不時的附屬公司
「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「市盈率」	指	價格除以盈利
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下的適用百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「建議收購」	指	建議由本公司根據買賣協議的條款及條件並在其規限下向賣方收購銷售股份以及履行其項下擬進行交易
「重組」	指	為使富城集團及僑樂集團旗下各成員公司成為目標公司的附屬公司(或倘為合營企業目標實體，則成為目標公司的合營企業)而須進行的連串交易
「買賣協議」	指	賣方、買方公司與本公司就買賣銷售股份所訂立日期為2019年10月18日的有條件契據

「銷售股份」	指	賣方合法實益擁有的目標公司股本中一股面值1.00美元的繳足普通股，相當於目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	豐盛創建管理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為豐盛創建控股的直接全資附屬公司
「服務」	指	<p>提供以下服務的統稱：</p> <p>(1) (就各2019年總物業服務協議而言)物業管理服務、租賃代理服務、諮詢服務、物業銷售、提供車位、管理以及其他相關服務(「物業管理服務」)；</p> <p>(2) (僅就2019年豐盛創建總物業服務協議而言)租賃(「租賃服務」)、保安及護衛、園藝、項目管理及其他相關服務(「其他服務」，連同租賃服務統稱「租賃及其他服務」)；及</p> <p>(3) (僅就2019年新世界發展總物業服務協議而言)預約、協調、諮詢及其他相關服務(「雜項服務」)</p>
「服務交易」	指	提供2019年總物業服務協議項下擬從事服務(更多詳情載於本公告上文「 2019年總物業服務協議 」一節)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(第571章)
「股東」	指	任何普通股及可轉換優先股(如有)的持有人
「特別授權」	指	獨立股東將授予董事會以根據買賣協議配發及發行可轉換優先股及轉換股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	Legend Success Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為賣方的直接全資附屬公司
「目標實體」	指	目標集團旗下各成員公司
「目標集團」	指	目標公司以及(i)富城集團及(ii)僑樂集團各自旗下將於完成時或之前成為目標公司附屬公司的成員公司
「富城集團」	指	Urban Management Limited、國際物業管理有限公司、富城物業管理有限公司、Espora Company Limited、豐盛創建設施管理有限公司、富城網有限公司、KOHO Facility Management Limited、百得物業管理有限公司、柏蕙苑物業管理有限公司、蕙逸居(管理)有限公司、通力技術服務有限公司、富城管理服務有限公司、富城技術服務有限公司及合營企業目標實體
「%」	指	百分比

承董事會命
豐盛服務集團有限公司
 主席
鄭家純

香港，2019年10月18日

於本公告日期，董事會成員包括非執行董事鄭家純博士(主席)及黃國堅先生；執行董事林煒瀚先生(副主席)、潘樂祺先生(首席執行官)、杜家駒先生、李國邦先生、孫強華先生及黃樹雄先生(鄭振輝博士為其替任董事)；及獨立非執行董事鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士。