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。



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:

建議收購從事提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務的目標集團;

(2)主要及關連交易:出售物業;

(3) 持續關連交易: 2021年總設施及相關服務協議;

及

(4)建議更改公司名稱及股份簡稱

獨家財務顧問



BNP PARIBAS

建議收購及建議出售

於2021年2月26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,據此,本公司已有條件同意提名買方公司向賣方收購銷售股份,總代價為840,600,000港元(可予調整,如有),包括(i)透過向賣方集團建議出售出售物業及物業控股公司的全部已發行股本結算的非現金代價442,650,000港元;及(ii)本公司以現金支付的現金代價397,950,000港元。

目標集團主要從事提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。

建議收購及建議出售的完成應於完成日期同步落實,而完成須待條件獲達成(或(視情況而定)獲豁免)後方可作實。於完成後,目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司,而本集團將不再持有物業控股公司及出售物業之任何權利、所有權及權益及物業控股公司各自將不再為本公司的全資附屬公司。

買方公司為本公司之全資附屬公司。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控股股東。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。

建議收購構成本公司的一項關連交易。由於建議收購若干適用百分比率超過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。

此外,建議出售構成本公司的一項關連交易。由於建議出售若干適用百分比率超過5%,故建議出售須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。此外,由於有關建議出售的部分適用百分比率為25%或以上但全部均低於100%,建議出售亦構成上市規則第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。

2021年總設施及相關服務協議

目標集團旗下成員公司定期於日常業務過程中就設施及相關服務(包括保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務)訂立持續交易:

- (1) 向杜先生聯繫人集團提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務,而杜先生聯繫人集團向本公司提供租賃及相關服務;
- (2) 向新世界發展集團提供保安護衛及活動服務、保險及相關服務以及園藝服務,而新世界發展集團向本公司提供信息技術支援服務及租賃服務;及
- (3) 向新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團各自的成員公司提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務,而新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團向本公司提供租賃及相關服務以及新創建集團向本公司提供會議及展覽設施、相關功能及服務以及餐飲服務。

預期上述持續交易將於建議交易完成後繼續進行。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,故本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各自訂立或將予訂立的持續交易將分別構成上市規則所界定本公司的持續關連交易。

為精簡有關提供及接收服務的持續關連交易以及促進遵守上市規則相關規定,本公司建議於建議交易完成後訂立2021年總設施及相關服務協議,其主要條款及條件載於本公告。

由於2021年新世界發展總設施及相關服務協議及2021年新創建總設施及相關服務協議各自的建議年度上限相關最高適用百分比率超過5%,該等協議項下交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告規定及獨立股東批准規定。

由於2021年豐盛創建總設施及相關服務協議、2021年周大福企業總設施及相關服務協議及2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議各自的建議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建議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。

鑒於上文所述,為秉持有所加強的企業管治常規,本公司將在股東特別大會上分別就2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行的服務交易及其建議年度上限尋求獨立股東批准。

建議更改公司名稱及股份簡稱

董事會向股東建議將本公司英文名稱由「FSE Services Group Limited」更改為「FSE Lifestyle Services Limited」,並採納中文名稱「豐盛生活服務有限公司」為本公司雙重外文名稱,以取代其現有中文名稱「豐盛服務集團有限公司」,條件為股東於股東特別大會上通過一項特別決議案批准建議更改公司名稱及開曼群島公司註冊處處長批准建議更改公司名稱。建議更改公司名稱生效後,本公司的股份簡稱亦擬相應變更。

股東特別大會及通函

本公司將召開及舉行股東週年大會以供獨立股東審議及酌情批准建議交易、 2021年總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限, 及供股東審議及酌情批准建議更改公司名稱。

獨立董事委員會已告成立,以審議建議交易條款、2021年總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限,及就前述各項是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益提供意見及推薦建議。

博思融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問,以就(其中包括)建議交易、2021年總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有建議交易進一步詳情及上市規則規定須載入通函的其他資料的通函, 連同股東特別大會通告及代表委任表格,預期將於2021年3月19日或之前寄發 予股東。

完成建議交易、訂立2021年總設施及相關服務協議及建議更改公司名稱須待達成(或(視情況而定)獲豁免)若干先決條件後,方可作實。由於建議交易、2021年總設施及相關服務協議及建議更改公司名稱不一定會進行,股東及本公司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2021年2月26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,據此,本公司已有條件同意提名買方公司按代價向賣方收購 銷售股份。

目標集團主要從事提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。

建議收購及建議出售的完成應於完成日期同步落實,而完成須待條件獲達成(或 (視情況而定)獲豁免)後方可作實。於完成後,目標公司將成為本公司之間接全 資附屬公司,而本集團將不再持有物業控股公司及出售物業之任何權利、所有權 及權益。

目標集團旗下成員公司定期於日常業務過程中就設施及相關服務(包括保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務)訂立持續交易:

- (1) 向杜先生聯繫人集團提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務, 而杜先生聯繫人集團向本公司提供租賃及相關服務;
- (2) 向新世界發展集團提供保安護衛及活動服務、保險及相關服務以及園藝服務,而新世界發展集團向本公司提供信息技術支援服務及租賃服務;及
- (3) 向新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團各自的成員公司提供保安 護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務,而新創建集團、周大福企業集 團及周大福珠寶集團向本公司提供租賃及相關服務以及新創建集團向本公司 提供會議及展覽設施、相關功能及服務以及餐飲服務。

預期上述持續交易將於建議交易完成後繼續進行。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,故本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各自訂立或將予訂立的持續交易將分別構成上市規則所界定本公司的持續關連交易。

為精簡有關提供及接收服務的持續關連交易以及促進遵守上市規則相關規定,本公司建議於建議交易完成後訂立2021年總設施及相關服務協議,其主要條款及條件載於本公告。

董事會亦建議更改本公司之英文及中文名稱,以更恰當反映本集團業務。建議更改公司名稱生效後,本公司的股份簡稱亦擬相應變更。

建議收購及建議出售

買賣協議

日期 : 2021年2月26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 City Essential Services Limited

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,為本公司的控股股東。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,本公司有條件同意提名買方公司向賣方收購銷售股份,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」一節載有有關本集團將予收購的目標集團的進一步資料。

本集團根據買賣協議將予出售的資產

作為建議收購代價的一部分,根據買賣協議,本公司已有條件同意促使本集團相關成員公司向賣方出售物業控股公司的全部股本及出售物業的所有權利、所有權及權益。

下文「有關物業控股公司及出售物業的資料以及建議出售的財務影響」一節載有有關本集團將予出售的物業控股公司及出售物業的進一步資料。

代價、其付款條款及調整

建議收購代價為840,600,000港元(可予調整(如有)),乃由本公司與賣方經參考業務估值後公平磋商釐定。根據獨立專業估值師編製的業務估值報告,目標集團於2020年12月31日的公平值(「公平值」)為840,600,000港元,乃按市場法基準釐定。基於目標集團截至2020年6月30日止財政年度的正常化盈利,有關代價隱含的市盈率約為10.0倍。

目標集團有三個業務分部,即保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。 董事會注意到公平值乃經計及以下因素後得出:

- (1) 目標集團截至2020年6月30日止財政年度的正常化盈利約為83.7百萬港元,包括截至2020年6月30日止財政年度保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務的正常化盈利分別約47.6百萬港元、34.0百萬港元及2.1百萬港元。該等金額乃基於截至2020年6月30日止財政年度各業務分部的權益持有人應佔純利(經調整非經常性及非經營性費用及收益後)及其各自的分部純利的税務影響(倘適用)而釐定,即:
 - (a) 賣方於截至2020年6月30日止財政年度向各業務分部收取的管理費。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) 截至2020年6月30日止財政年度作出的捐款;
 - (c) 截至2020年6月30日止財政年度位於中國的資產及負債進行貨幣換算時產生的匯兑收益或虧損;
 - (d) 政府補貼包括(i)防疫抗疫基金的一次性補貼,(ii)保就業計劃資助的工資補貼,及(iii)截至2020年6月30日止財政年度特惠資助計劃項下淘汰歐盟四期以前柴油商業車輛的補貼;
 - (e) 截至2020年6月30日止財政年度的銀行利息收入;
 - (f) 截至2020年6月30日止財政年度出售物業、廠房及設備的收益;及
 - (g) 截至2020年6月30日止財政年度上述第(a)至(b)項調整的税務影響。
- (2) 目標集團的隱含市盈率約為10.0倍,乃以下各項之結果: (i)獨立專業估值師編製的業務估值報告中所採用的保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務分部的市盈率分別10.7倍、15.3倍及9.1倍。用以推算各業務分部市盈率的選定可資比較公司為在成熟股票市場上市的公司;與被評估的目標集團業務分部同行業的公司;擁有正面盈利以計算得出有意義的倍數作比較用途的公司;及不被視為可觀察的異常偏離的公司;(ii)於2020年12月31日保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務各自的有形資產淨值的調整,包括對

閒置現金、貸款、非營運資產及非營運負債作出的調整(如適用);(iii)就缺乏市場流通性者應用30%折讓;及(iv)根據香港相關已披露先例交易清單應用14.3%的控制權溢價。

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金額調整(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2020年12月31日的有 形資產淨值,則全部差額須加入於銷售股份代價並以現金支付;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2020年12月31日的有 形資產淨值,則全部差額須於銷售股份的代價的現金部分扣除。

於完成時,代價的現金部分將由本集團的內部資源撥付。透過建議出售的非現金部分款項乃經本公司與賣方經考慮物業估值後公平磋商協定,而毋須根據完成日期物業控股公司持有的物業及出售物業的最新市值進行任何增計或減計。董事認為,以建議出售物業控股公司及出售物業作為代價的一部分亦將為本集團提供更大的靈活性來管理其現金流量、維持穩健的資本結構,並可更好地利用資產負債表內流動性較小的資產。

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、物業轉讓協議及2021年總設施及相關服務協議項下擬進行交易取得一切所需監管及公司批准,包括獨立股東於股東大會上批准建議交易及董事會批准2021年總設施及相關服務協議;
- (2) 賣方於買賣協議中所作的保證於各方面均保持真實準確及於完成時於任何方 面並無誤導成份;
- (3) 取得賣方根據適用法律、規例或規則合理認為對其簽立、落實及完成買賣協議及與出售物業有關的物業轉讓協議屬必要的一切同意、批准、許可、授權或准許(視乎情況而定)(包括但不限於相關銀行融資放款人的同意)及相關協議對手方的同意,且所有有關同意、批准、許可、授權及准許在完成前的任何時間未被撤銷或撤回;及

(4) 取得本公司合理認為對簽立、落實及完成買賣協議、物業轉讓協議及2021年 總設施及相關服務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(4)。

賣方應盡合理努力於最後截止日期下午五時正前達成條件(3)。

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)及(3)。

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),則賣方或本公司可選擇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,建議收購及建議出售的完成將於完成日期同步落實。

於完成後,(i)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;及(ii)本集團將不再持有物業控股公司及出售物業的任何權利、所有權及權益及物業控股公司各自將不再為本公司的全資附屬公司。

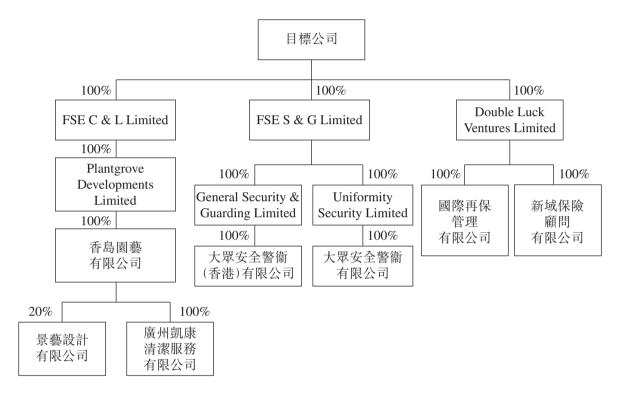
公司擔保及反彌償保證

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。

有關目標集團的資料

以下為緊隨重組完成後目標集團的簡化集團架構圖:



目標公司為於2020年12月29日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。

於本公告日期,重組正式完成。於重組完成後,目標集團將持續從事提供三個不同分部即保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。

保安護衛及活動服務業務

根據弗若斯特沙利文,截至2020年6月30日止財政年度的收入計,目標集團的保安護衛及活動服務業務於第一類香港保安服務供應商中排名第二。目標集團透過FSES&GLimited及其附屬公司(通常稱為「大眾安全」)營運及主要提供保安護衛服務,如物業及個人安保、保安管理及規劃以及裝甲運輸。同時提供活動服務,將保安護衛服務及客戶服務相結合,在不損害活動參與者安全或重要資產完整性的情況下優化客戶體驗。其他相關服務包括禮賓服務、警報安裝及維護。

保險解決方案業務

根據弗若斯特沙利文,截至2020年6月30日止財政年度的保險經紀總收入計,目標集團的保險解決方案服務業務於香港一般保險業務經紀中排名第一(於當地保險經紀中)及排名第五(於當地及國際保險經紀中)。其透過Double Luck Ventures Limited及其附屬公司(通常稱為「新域保險」)營運,主要提供有關財產及責任保險、建築項目以及僱員福利的一般保險經紀服務。其他保險經紀服務包括董事及高級管理人員責任、招股説明書責任及網絡風險責任。

園藝服務業務

目標集團的園藝服務業務屬香港園藝業內領先服務供應商,透過FSE C&L Limited 及其附屬公司(通常稱為「香島園藝」)提供園藝種植及維護保養服務,並從事植物和相關物料銷售。

目標集團的財務資料

以下為目標集團截至2019年6月30日及2020年6月30日止兩個財政年度及截至2020年12月31日止六個月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。

	截至以卜日期止財政年度		截 全 2020 年
	2019年	2020年	12月31日
	6月30日	6月30日	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
收入	740,368	777,169	396,883
	740,308	111,109	390,003
除税前溢利	93,344	117,089	151,308
年/期內溢利	78,006	102,598	142,340

於2020年12月31日,目標集團的未經審核合併資產淨值約為77.7百萬港元。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2020年12月31日的公平值為840,600,000港元。

有關物業控股公司及出售物業的資料以及建議出售的財務影響

下表載述物業控股公司直接或間接持有的物業以及本集團擬出售作為建議收購代價一部分的出售物業的詳情:

擬轉讓的物業控股公司持有的物業:

編號	於香港的物業地點	於本公告日期的 物業擁有人	建築樓面 面積 (平方呎)	物業用途
1.	香港利眾街20號柴灣中心 工業大廈8樓A室	通能投資	9,944	工業
2.	香港利眾街20號柴灣中心 工業大廈19樓A室	Fultech Development	9,944	工業
3.	香港利眾街29-31號及 祥利街22-24號合時工廠 大廈6樓B部分	豐盛物業(香港) 有限公司, 由Heritage Star 全資擁有	5,000	工業

編 號	於香港的物業地點	於本公告日期的 物業擁有人	建築樓面 面積 (平方呎)	物業用途
4.	香港九龍灣宏開道8號 其士商業中心17樓	Ocean Front Investments Limited,由Optimum Result全資擁有	31,400	辦公室
編 號	於澳門的物業地點	於本公告日期的 物業擁有人	實用面積 (平方呎)	物業用途
5.	澳門黑沙環新街456號 東華新村第十二座 地下A座(及閣仔)	爵星投資有限公司, 由Best Culture全資 擁有	1,962	商業
6.	澳門賈伯樂提督街(提督街) 17-17A荷蘭花園大廈 (第四座)地下A座(及閣樓)	爵星投資有限公司, 由Best Culture全資 擁有	2,843	商業
7.	澳門雅廉訪大馬路39號 荷蘭花園大廈(第四座) 1樓A座	爵星投資有限公司, 由Best Culture全資 擁有	613	住宅

上述表格載述的物業乃直接或間接由物業控股公司持有且將會由本集團轉讓予賣方集團,方式為根據買賣協議將物業控股公司(即該等物的最終擁有人)的全部股本轉讓。

物業控股公司(即通能投資、Fultech Development、Heritage Star、Optimum Result 及Best Culture)各自為本公司間接全資附屬公司。該等物業控股公司各自主要從事投資控股。

擬轉讓的出售物業:

 於本公告日期的
 建築樓面

 編號 於香港的物業地點
 物業擁有人
 面積 物業用途

 (平方呎)

出售物業將會由本集團轉讓予出售集團,方式為根據買賣協議轉讓資產。

誠如前述「建議收購及建議出售」一節,物業控股公司及出售物業全部已發行股本的建議出售用於結付建議收購代價。

物業控股公司直接或間接持有物業及出售物業的賬面淨值(扣除相關遞延税項)於2020年12月31日達約294.7百萬港元。物業控股公司間接或直接持有物業及出售物業的公平值與賬面淨值之間的差額預計約148.0百萬港元。物業控股公司及出售物業的賬面值約294.7百萬港元及現金代價為約397.9百萬港元,合計約692.6百萬港元,將計入本集團的合併儲備,乃由於其與建議收購有關,其被視為共同控制下的業務合併並將根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」採用合併會計原則入賬。

股東及潛在投資者應注意,本集團截至2021年6月30日止財政年度的綜合財務報表將錄得的確切金額仍有待審核,因此可能有別於前述估計金額。

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。 豐盛創建控股於本公告日期持有本公司75%已發行普通股,為本公司的控股股東。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。

進行建議交易的原因及裨益

本集團不斷探索擴大其規模及提升其盈利能力的機會,以優化股東回報。董事認為,建議交易可提升本集團的整體競爭能力,並透過擴大其服務線供應滿足瞬息萬變的需求,從而增加其增長勢頭,此舉於競爭日益激烈的情況下至關重要。

作為長期發展策略,本集團已決定將其業務重新定位為有能力向企業及家庭用戶客戶提供綜合性服務(如物業管理服務、基礎服務、技術與管理服務等)的大規模及獨特生活服務公司,並成為彼等「首選」服務提供商,據此,本集團可直接為彼等提供所需的服務或為彼等提供即時解決方案指引。因此,董事認為,建議交易將成為有關措施的良好補充並提升其服務線供應。下文載列建議交易的理由及裨益:

擴大本集團規模及增加溢利,為股東提供更高回報

- 本集團透過內部及收購增長實現純利的逐步增加,令其可於過往數年為本公司股東分派日益增長的股息。董事相信,建議收購將增強本公司的盈利規模,並預期將本公司的派息率維持在不少於30%。
- 在過往多年收購的成功整合過程中,本集團於利用其資本投資於具吸引力的 收購以增加股東回報方面擁有彪炳往績記錄。董事相信,建議收購為本集團 利用其手頭現有現金以及發揮建議出售物業控股公司及出售物業作用所作的 良好投資,令集團可從事可長期提高經常性溢利的業務並增加本公司的每股 盈利。使用建議出售物業控股公司及出售物業作為代價的一部分的裨益,亦 有助於本集團更靈活地管理其現金流量、維持穩健資本結構及充分利用其資 產負債表內流動性較低的資產。
- 截至2020年6月30日止財政年度,目標集團的正常化純利約為83.7百萬港元, 佔本集團同期純利約27.0%。

通過分散收入來源及擴大財務規模降低週期性風險

- 董事相信,建議交易將有助本集團通過分散收入來源,進一步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服務線供應及客戶群,這將有可能提升經擴大集團的運營穩定性,使收入來源更加多元化。
- 截至2020年6月30日止財政年度,目標集團錄得收入約777.2百萬港元及純利約102.6百萬港元。根據業務估值,截至2020年6月30日止財政年度,正常化純利為83.7百萬港元。
- 目標集團於2018年至2019年及2019年至2020年財政年度分別錄得15.4%及5.0%的收入增長。此外,目標集團於2018年至2019年及2019年至2020年財政年度分別錄得14.8%及31.5%的純利增長。
 - 一 目標集團的保安護衛及活動服務業務擁有財務增長的良好往績記錄。 2018年至2020年財政年度期間,收入由537.0百萬港元增至664.9百萬港 元,複合年增長率為11.3%;同期純利由37.9百萬港元增至71.5百萬港 元,複合年增長率為37.3%;
 - 一 目標集團的保險解決方案業務於2018至2020財政年度期間顯示逾90%的高客戶保留率及具強大能力進軍新業務領域,包括網絡安全保險、董事及高級職員責任險、僱員福利及國際經紀業務。2018年至2020年財政年度期間,收入由77.0百萬港元增至86.2百萬港元,複合年增長率為5.8%;同期純利由27.5百萬港元增至28.9百萬港元,複合年增長率為2.5%;及
 - 一 於2020年財政年度,目標集團的園藝服務為穩定業務,收入為26.1百萬港元及純利為2.3百萬港元。
- 隨著目標集團的整合,董事相信,建議交易將帶來具可持續收入及有效增長的業務,從而進一步提升經擴大集團的財務業績。

通過提供綜合性生活服務增強交叉銷售協同效益及提高客戶忠誠度

- 通過豐富本集團的服務範圍,董事相信,建議交易將帶來更大交叉銷售協同效益,可令本集團提供全面的「一站式」服務,從而自其競爭對手中脱穎而出。納入保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務將直接提升本集團提供優質互補服務的能力及創造更多交叉銷售機會。建議交易亦令經擴大集團更深入地瞭解客户需求並將具備獨特的能力提供我們的競爭對手所無法比擬的廣泛服務。例如,目標集團的保安護衛及活動服務一直服務於本集團物業管理服務的若干客戶,及於截至2020年6月30日止財政年度目標集團保安護衛及活動服務總營業額的約15%源自本集團的物業管理服務。而且,目標集團的保險解決方案業務一直服務於本集團的機電工程業務的若干客戶。
- 於完成後,經擴大集團將透過增加目標集團的客戶擴大其客戶基礎,從而使本集團現有業務受益。由於經擴大集團於上述所有業務分部具備經驗及專業知識,因此經擴大集團將能夠向客戶提供「一站式」綜合解決方案,例如,我們於投標時可能較無法提供有關全面服務的競爭對手更具競爭力及更為全面。
- 經擴大集團的員工人數將超過18,000名。董事相信,經擴大集團於建議收購後能夠更為靈活地在多個業務線之間分配人力資源。此外,我們亦可為僱員提供更靈活的工作機會,從而令我們在我們的人才有意在本集團的其他業務營運領域發展事業時更好地挽留人才。

通過於本集團的業務組合中加入更多市場領先參與者提升本集團的領導地位

- 目標集團獲認可為其於香港有關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,將為本集團多元化生活方式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:
 - o 截至2020年6月30日止財政年度,按收入計於第一類香港保安護衛服務供應商中排名第二;
 - o 截至2020年6月30日止財政年度,按保險經紀總收入計,於香港一般保險業務經紀中排名第一(於當地保險經紀中)及排名第五(於當地及國際保險經紀中);及
 - 為香港園藝服務的領先行業參與者之一。

● 本集團現有業務營運與目標集團業務營運相結合,將令經擴大集團重新定位 為香港領先的多元化生活服務供應商,於不同分部均佔行業領先地位。

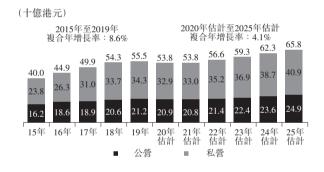
本公司已委託獨立市場研究顧問弗若斯特沙利文就(i)機電工程市場,(ii)環境衛生服務市場,(iii)物業管理服務市場,(iv)保險經紀服務市場,(v)保安護衛服務市場,及(vi)園藝服務市場進行市場研究,如下所示:

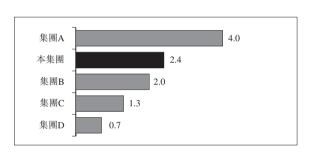
機電工程市場

根據弗若斯特沙利文的資料,截至2020年6月30日止財政年度,按收入計,本集團的機電工程業務為香港市場其中第二大參與者,於該期間的估計市場份額約為4.5%。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,2020年至2025年市場規模將繼續按約4.1%的複合年增長率增長,於2025年達至658億港元。香港機電工程市場相對分散,於截至2020年6月30日止財政年度,五大公司按收入計佔約19.3%的市場份額。

香港機電工程服務市場的市場規模

香港按收入計的五大機電工程服務供應商 (十億港元)





資料來源:弗若斯特沙利文

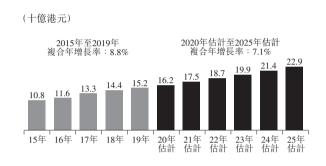
環境衛生服務市場

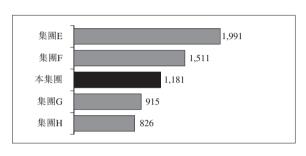
根據弗若斯特沙利文的資料,按收入計,本集團的清潔服務業務是香港市場其中第三大參與者,截至2020年6月30日止財政年度的估計市場份額約為7.3%。弗若斯特沙利文亦估計,2020年至2025年市場規模將繼續按約7.1%的複合年增長率增長,於2025年達至229億港元。截至2020年6月30日止財政年度,市場上五大公司佔市場規模總額約39.6%,市場相對更為集中。

香港環境衛生服務市場的市場規模

香港按收入計的五大環境衛生服務 供應商

(百萬港元)





資料來源:弗若斯特沙利文

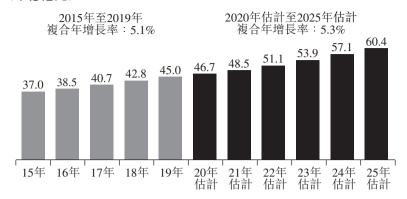
物業管理服務市場

根據弗若斯特沙利文的資料,2020年至2025年香港物業管理市場的市場規模估計將按約5.3%的複合年增長率增長,於2025年達至604億港元。本集團的物業管理服務於香港物業管理服務市場的排名如下:

- 截至2020年6月30日止財政年度,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及全體公司中分別排名第一及第二,估計市場份額約為5.8%;
- 截至2020年6月30日止財政年度,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及全體公司中分別排名第一及第二,估計市場份額約為7.6%;及
- 截至2020年6月30日止財政年度,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及全體公司中分別排名第一及第三,估計市場份額約為6.4%。

香港物業管理服務市場的市場份額

(十億港元)



香港按單位計的五大住宅 物業管理服務供應商

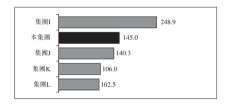
(千單位)

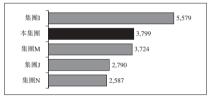
香港按面積計的五大非住 宅物業管理服務供應商

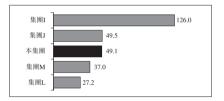
(千平方米)

香港按車位計的五大停車 場物業管理服務供應商

(千單位)







資料來源:弗若斯特沙利文

保險經紀服務市場

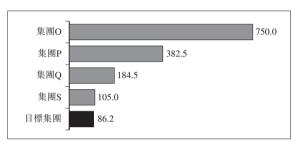
根據弗若斯特沙利文,按截至2020年6月30日止財政年度一般業務類別的保險經紀收入總額計,目標集團的保險解決方案業務於香港的本地保險經紀當中排名第一及於所有本地與國際保險經紀中排行前五。弗若斯特沙利文同時預測,從2020年到2025年,香港一般業務的保費總額整體將繼續以約6.5%的複合年增長率增長,於2025年達到834億港元。

香港一般保險業務的保費總額

香港按收入計的一般保險業務的 五大保險經紀

(百萬港元)





資料來源:弗若斯特沙利文

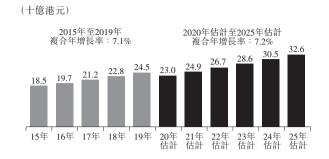
保安護衛服務市場

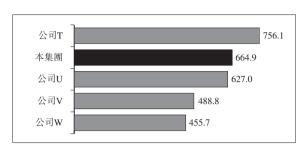
根據弗若斯特沙利文,目標集團的保安護衛服務,按收入計為香港市場的兩大公司之一,截至2020年6月30日止財政年度的估計市場份額約為2.9%。截至2020年6月30日止財政年度,五大市場參與者佔總市場規模的約13.0%,市場相對分散。弗若斯特沙利文同時估計,從2020年到2025年,該市場規模將繼續以約7.2%的複合年增長率增長,於2025年達到326億港元。

香港第一類保安護衛服務市場的 市場規模

香港按收入計的五大第一類保安護衛 服務公司*

(百萬港元)





資料來源:弗若斯特沙利文

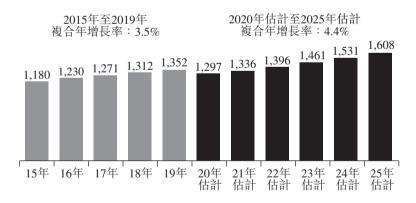
* 根據香港保安及護衛業管理委員會的資料,現有三類持牌保安公司從事不同類別的保安工作,而第一類為提供保安護衛服務。第一類保安工作可進一步分為三類,即(i)一般專人護衛服務;(ii)活動及危機保安服務;及(iii)人手支援服務。

園藝服務市場

目標集團的園藝服務為其市場中的佼佼者之一。根據弗若斯特沙利文,從2020年到2025年,園藝服務的市場規模估計將以約4.4%的複合年增長率增長,於2025年達到16億港元。香港的園藝服務市場高度分散,並無市場主導者。

香港園藝服務市場的市場規模

(百萬港元)



除另有説明者外,上述市場規模及市場數據均指截至2020年6月30日止財政年度的市場規模及市場數據。

將本集團重新定位為綜合性生活服務公司,以反映本集團的願景及長期策略

- 本集團的願景乃成為一家提供全方位生活服務的頂級機構,為城市社區創造 充滿希望及可持續的發展。本集團擬於日後將其業務重新分類為物業管理服 務、城市基礎服務以及技術與管理服務,以更好地反映本集團的業務發展。
- 建議交易將會提升我們的服務線供應以自我們的競爭對手中脱穎而出,從而滿足瞬息萬變的生活服務需求。經擴大集團亦將透過其在市場上擁有領先品牌的附屬公司,提升自身實力為我們的客戶提供全面及綜合的「一站式」高品質的服務解決方案。此外,當客戶決定外包多項服務時,經擴大集團亦將會成為一家具有內部技術能力、能夠支援客戶該需求的綜合解決方案提供商。
- 本集團的願景乃為透過建議交易提升如下公司價值:
 - o 綜合服務 我們以綜合服務範圍及能夠為客戶提供超出其預期的多種解 決方案而深感自豪。由於我們能夠積極辨識客戶的需求,我們自其他服 務供應商中脱穎而出。
 - o 質量承諾 我們向客戶提供優質及卓越的服務,旨在透過行業領先的附屬公司為其業務創造價值,令客戶放心托付。
 - 可靠性 一滿足客戶需求是我們的首要任務。因此,我們的目標是信守我們在服務承諾、時間安排及目標方面的承諾,並定期與我們的客戶就我們提供的不同類型的服務溝通進展情況,以鞏固我們作為一站式解決方案提供商的地位。
 - o 人力投資 一 我們的僱員為我們營運及業務的重要資產。我們廣泛的服務 營運令我們的人才實現其目標並擴大彼等於不同發展領域的專業知識。
- 多年來,本集團於綜合服務領域的業務持續增加並已成為本集團的重要增長動力,盈利貢獻愈發重大。建議收購亦將進一步提升其綜合服務業務的貢獻。鑒於本集團於綜合服務領域的業務且其持續擴大與服務城市社區有關的服務,本公司建議將其名稱變更為豐盛生活服務有限公司。

董事(不包括獨立非執行董事(其意見將於考慮獨立財務顧問的建議後發表)以及被視為於建議收購中具有重大利益的董事(如「董事會批准」一段所載))認為,根

據買賣協議的條款進行的建議交易及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立,屬公平合理,符合本公司及股東的整體利益。

2021年總設施及相關服務協議

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提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務, 及自杜先生聯繫人集團獲得租賃及相關服務;
- (2) 向新世界發展集團提供保安護衛及活動服務、保險及相關服務及園藝服務, 及自新世界發展集團獲得信息技術支援服務及租賃服務;及
- (3) 向新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團各自的成員公司提供保安 護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務,及自新創建集團、周大福企業 集團及周大福珠寶集團獲得租賃及相關服務以及自新創建集團獲得會議及展 覽設施、相關功能及服務以及餐飲服務。

預期上述持續交易將於建議交易完成後繼續進行。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,故本集團(作為一方)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(作為另一方)各自訂立或將予訂立的持續交易將根據上市規則分別構成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:

2021年豐盛創建總設施及相關服務協議

2021年豐盛創建總設施及相關服務協議的主要條款載列如下:

日期 : 完成日期

訂約方 : (1) 賣方;及

(2) 本公司

期限 : 初步期限自完成日期起至2023年6月30日止(包括首

尾兩日)。

在相關時間遵守上市規則的適用規定的情況下, 2021年豐盛創建總設施及相關服務協議將於初步期 限或任何隨後重續期限屆滿後於其初始期限截止時 自動持續續期三年(或上市規則或聯交所規定的有關 其他期間)。

經擴大集團將向杜先生 聯繫人集團提供的服 務 : 保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務及 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 : 租賃及相關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。本集團已將建議出售項下將出售 的若干物業用作辦公場所、員工宿舍及工業用途。 於建議出售完成後,本集團將不再持有物業控股公 司及出售物業的任何權利、所有權及權益。為使經 擴大集團繼續使用該等物業,建議於完成後,賣方 將向本集團提供租賃相關服務及將若干物業出租予 經擴大集團。杜先生聯繫人集團將出租予經擴大集 團的物業包括:

- (1) 香港利眾街20號柴灣中心工業大廈8樓A室;
- (2) 香港利眾街29-31號及祥利街22-24號合時工廠 大廈6樓B部分;
- (3) 香港新界荃灣柴灣角街66-82號金熊工業中心2 樓D室(包括屋頂平台);
- (4) 香港九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓;
- (5) 澳門黑沙環新街456號東華新村第十二座地下A座(及閣仔);

- (6) 澳門賈伯樂提督街(提督街)17-17A荷蘭花園大 廈(第四座)地下A座(及閣樓);
- (7) 澳門雅廉訪大馬路39號荷蘭花園大廈(第四座)1 樓A座;

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2021年豐盛創建總設施及相關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2021年豐盛創建總設施及相關服務協議。

定價

: 按正常商業條款及基於公平磋商原則,且相關定價 及條款不遜於經擴大集團向獨立第三方提供或接收 的條款。

2021年新世界發展總設施及相關服務協議

2021年新世界發展總設施及相關服務協議的主要條款載列如下:

日期 : 完成日期

訂約方 : (1) 新世界發展;及

(2) 本公司

期限

: 初步期限自完成日期起至2023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,2021年新世界發展總設施及相關服務協議可能於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後於初步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

: 保安護衛及活動服務、保險及相關服務及園藝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 擴大集團之目標集團 提供的服務 : 信息技術支援服務、租賃服務以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2021年新世界發展總設施及相關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2021年新世界發展總設施及相關服務協議。

定價

: 按正常商業條款及基於公平磋商原則,且相關定價 及條款不遜於經擴大集團向獨立第三方提供或接收 的條款。

2021年新創建總設施及相關服務協議

2021年新創建總設施及相關服務協議的主要條款載列如下:

日期 : 完成日期

訂約方 : (1) 新創建;及

(2) 本公司

期限 : 初步期限自完成日期起至2023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,2021年新創建總設施及相關服務協議可能於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後於初步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 : 保安護衛及活動服務、提供保安產品、保險相關服務及園藝服務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

: 租賃物業、備用空間、停車位、汽車及船舶以及相關服務、提供會展設施及相關宴會及服務、餐飲服務以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。

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2021年新創建總設施及相關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2021年新創建總設施及相關服務協議。

定價

: 按正常商業條款及基於公平磋商原則,且相關定價 及條款不遜於經擴大集團向獨立第三方提供或接收 的條款。

2021年周大福企業總設施及相關服務協議

2021年周大福企業總設施及相關服務協議的主要條款載列如下:

日期 : 完成日期

訂約方 : (1) 周大福企業;及

(2) 本公司

期限 : 初步期限自完成日期起至2023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,2021年周大福企業總設施及相關服務協議可能於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後於初步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

: 保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務及 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。

周大福企業集團將向經 擴大集團提供的服務 : 物業租賃或許可,包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務,連同經擴大集團旗下成員公司及周 大福企業集團旗下成員公司可能不時書面協定的其 他類別。

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2021年周大福企業總設施及相關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2021年周大福企業總設施及相關服務協議。

定價

: 按正常商業條款及基於公平磋商原則,且相關定價 及條款不遜於經擴大集團向獨立第三方提供或接收 的條款。

2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議

2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議的主要條款載列如下:

日期 : 完成日期

訂約方 : (1) 周大福珠寶;及

(2) 本公司

期限

: 初步期限自完成日期起至2023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,2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議可能於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後於初步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

: 保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務及 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。

周大福珠寶集團將向經 擴大集團提供的服務

: 物業租賃或許可,包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務,連同經擴大集團旗下成員公司及周 大福珠寶集團旗下成員公司可能不時書面協定的其 他類別。

明確協議

: 經擴大集團旗下成員公司與周大福珠寶旗下成員公司將於2021年周大福珠寶總設施及相關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2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議。

定價

:按正常商業條款及基於公平磋商原則,且相關定價 及條款不遜於經擴大集團及周大福珠寶集團向獨立 第三方提供或接收的條款。

委聘資格

根據各2021年總設施及相關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2021年總設施及相關服務協議對手方(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2021年 總設施及相關服務協議對手方(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2021年總設施及相關服務協議對手方(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2021年總設施及相 關服務協議對手方(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2021年周大福企業總設施及相關服務協議及2021年周大福珠寶總設施及相關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2021年周大福企業總設施及相關服務協議以及2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議分別所規定的服務,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有關服務;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2021年周大福企業總設施及相關服務協議及2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議分別所規定的服務,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2021年總設施及相關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2021年總設施及相關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) 對經擴大集團而言,不遜於向經擴大集團獨立第三方客戶所收取者(就保安護 衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務而言);
- (2) 對經擴大集團而言,不遜於向類似地段類似物業的任何其他獨立第三方業主 (就租賃及相關服務及租賃/許可服務而言)或類似服務的獨立服務供應商 (就信息技術支援服務及會展設施及相關宴會及服務以及餐飲服務而言)所支 付者;及
- (3) 對2021年總設施及相關服務協議對手方而言,不遜於彼等各自的獨立第三方 供應商所收取及向其支付者(就保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服 務而言)或彼等各自的獨立第三方客戶或承租人/特許權持有人所收取及向其 提供者(就租賃及相關服務以及租賃及許可服務而言)。

倘2021年總設施及相關服務協議獲續期,本公司將遵守屆時適用的上市規則第14A章項下的規定。

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2021年總設施及相關服務協議對手方(視乎情況而定)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) 關於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 賃及相關服務及新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團或周大福珠 寶集團旗下成員公司向經擴大集團旗下成員公司提供的租賃/許可服務,經 擴大集團應付租金或租賃/許可費將參考物業於租賃或許可開始日期當時或 近期的市場租金及參考向獨立物業代理或其他人士取得同類物業(在類似地段 及(倘適用)具有相若設施)可資比較租金後釐定;
- (2) 關於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信息 技術支援服務,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 團的報價(計及將予提供的服務的性質及類型等因素)後釐定;
- (3) 關於經擴大集團旗下成員公司將向2021年總設施及相關服務協議對手方旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務,本集團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(計及將予提供的服務的性質及類型等因素)後釐定;及
- (4) 關於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會展設施及相關宴會及服務以及餐飲服務及相關服務,經擴大集團應付費用將參考其他獨立供應商提供予本集團的市價(計及將予提供的服務的性質及類型等因素)後釐定。

就服務交易而言的過往交易總額

服務交易分別於截至2019年6月30日及2020年6月30日止兩個年度及截至2020年12月31日止六個月的過往交易金額載列如下:

		截至2020年	
類別	2019年	止財政年度 2020年 (千港元)	12月31日止 六個月
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保安護衛及活動服務、保險解決方案及園			
藝服務 杜先生聯繫人集團向目標集團提供的租	2,341	4,769	2,702
賃及相關服務	3,844	3,855	2,144
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保安 護衛及活動服務、保險及相關服務及園			
藝服 務	178,793	188,148	100,168
新世界發展集團向目標集團提供的信息 技術支援服務	31	31	15
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保安護衛 及活動服務、提供保安產品、保險相關 服務及園藝服務	88,155	60,695	15,493
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保安 護衛及活動服務、保險解決方案及園藝 服務	3,042	2,912	1,349
AIX 4/A	3,042	2,912	1,349

交易金額

截至2020年

截至6月30日止財政年度

12月31日止

2019年

2020年

六個月

(千港元) (千港元)

目標集團與周大福珠寶集團之間的服務

類別

類別

目標集團向周大福珠寶集團提供的保安 護衛及活動服務、保險解決方案及園藝 服務

3,452

2,937

1,587

2021年總設施及相關服務項下的建議年度上限

各2021年總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易於完成日期起至2023年6月 30日止期間的建議年度上限如下:

建議年度上限

完成日期起

至 2021年 6月30日 截至6月30日 止財政年度

止期間*

2022年

2023年

(千港元) (千港元) (千港元)

經擴大集團與杜先生聯繫人集團 之間的服務

經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的 保安護衛及活動服務、保險解決方案及 園藝服務

杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的 租賃及相關服務

2,928

9,203

10,016

4.106

67,787

899

建議年度上限

至2021年 截至6月30日

_				
—	-17		甘日	丰口
兀	成	Н	州	咫

	6月30日	止財政年度	
類 別	止期間*	•	•
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
~~ 悔 + 佳 圃 钩 虻 卅 田 戏 艮 佳 圃			
經擴大集團與新世界發展集團 之間的服務			
經擴大集團向新世界發展集團提供的保			
安護衛及活動服務、保險及相關服務及			
園藝服務	60,346	321,512	550,231
新世界發展集團向經擴大集團的目標集			
團提供的信息技術支援服務及租賃服務	2,144	9,297	9,775
經擴大集團與新創建集團之間的服務			
經擴大集團向新創建集團提供的保安護 衛及活動服務、提供保安產品、保險相			
關服務及園藝服務	16,864	109,600	123,328
新創建集團向經擴大集團提供的租賃物	10,004	109,000	123,326
業、備用空間、停車位、車輛及船舶以			
及相關服務、提供會展設施及相關宴會			
及服務以及餐飲服務	395	2,160	2,308
經擴大集團與周大福企業集團			
之間的服務 經擴大集團向周大福企業集團提供的保			
安護衛及活動服務、保險解決方案及園			
藝服務	2,811	10,116	11,495
周大福企業集團向經擴大集團提供的物	2,011	10,110	11,173
業租賃或許可,包括但不限於備用			
空間、停車位以及相關服務	187	862	910

建議年度上限

80

完成日期起

至 2021 年 截至6月30日 6月30日 止財政年度

止期間* 2022年 (千港元) (千港元) (千港元)

20

2023年

80

經擴大集團與周大福珠寶集團

之間的服務

類別

經擴大集團向周大福珠寶集團提供的 保安護衛及活動服務、保險解決方案 及園藝服務 2,559 10,565 12,242 周大福珠寶集團向經擴大集團提供的 物業租賃或許可,包括但不限於備用 空間、停車位以及相關服務

* 附註: 自完成日期起計至2021年6月30日止期間的建議年度上限乃基於將於2021年4月9日或之 後完成而估計。

釐定2021年總設施及相關服務項下的建議年度上限的基準

有關各2021年總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易的建議年度上限乃參考 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及相關服務及新世界發展 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向經擴 大集團旗下成員公司提供的租賃/許可服務:
 - a. 經擴大集團根據各2021年總設施及相關服務協議可能支付的預計租金或 許可費,經計及類似地段類似物業的現時租金/許可費及預計市場租金 /許可費;
 - b. 經擴大集團為應付經擴大集團業務發展對經擴大集團辦公物業、倉庫、 備用空間、停車場及其他業務用涂的用地面積需求;及
 - 營商環境以及過往及預期通貨膨脹。

- (2) 有關新世界發展集團將向經擴大集團提供的信息技術支援服務:
 - a. 新世界發展集團於截至2020年6月30日止兩個年度及截至2020年12月31日 止六個月向目標集團提供的信息技術支援服務的過往年度金額或按年計 金額;及
 - b. 新世界發展集團於完成日期至截至2021年6月30日止期間以及截至2022年 及2023年6月30日止年度向經擴大集團提供信息技術支援服務的預計年度 或年度化金額,經考慮到以下主要因素:
 - i. 經擴大集團的業務增長及需求;及
 - ii. 參考預期服務成本增加及通貨膨脹因素後的當前市場價格,估算此類 服務的市場價格。
- (3) 有關經擴大集團將向2021年總設施及相關服務協議的相關交易方提供的保安 護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務:
 - a. 目標集團於截至2020年6月30日止兩個年度及截至2020年12月31日止六個 月向2021年總設施及相關服務協議的相關交易方提供的保安護衛及活動 服務、保險解決方案及園藝服務的過往年度金額或年度化金額;
 - b. 正在進行的現有合約;及
 - c. 經擴大集團於完成日期至截至2021年6月30日止期間以及截至2022年及2023年6月30日止年度向2021年總設施及相關服務協議的相關交易方提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務的預計年度或年度化金額,經考慮到以下主要因素:
 - i. 2021年總設施及相關服務協議的有關交易方的成員公司對相關保安護 衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務的估計日後需求;及
 - ii. 参考預期服務成本增加及通貨膨脹因素後的當前市場價格,估算此類服務的市場價格。

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

訂立2021年總設施及相關服務協議的原因及裨益

各2021年總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易屬經常性質,待完成建議交易後將於經擴大集團及各2021年總設施及相關服務協議各自對手方的一般及日常業務過程中按定期及持續基準進行。

根據市場慣例及本公司過往慣例,本公司認為,為符合上市規則及行政方便,有必要與有關合約交易對手的各控股公司訂立框架協議,以便更好地記錄及管理該等持續關連交易。2021年總設施及相關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建議交易而產生的服務交易,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,多年來一直為目標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交易中擁有重大權益的該等董事)認為2021 年總設施及相關服務協議以及其項下建議年度上限屬公平合理,在日常業務中按 一般商務條款或更佳條款進行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物業管理服務、城市基礎服務以及技術與管理服務。

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、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44.55%權益。

就董事所深知,新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資及投資及/或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略業務。

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60.86%權益,而周大福企業則於新創建已發行股本總額中擁有約2.48%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、物流及設施管理項目。

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,周大福企業為周大福(控股)有限公司的全資附屬公司。周大福(控股)有限公司為Chow Tai Fook Capital Limited擁有81.03%權益的附屬公司。Chow Tai Fook Capital Limited由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別擁有48.98%及46.65%。

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,Chow Tai Fook Capital Limited於周大福珠寶已發行股本總額中擁有約72.39%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高端名貴、 主流名貴及年輕化珠寶產品(包括珠寶鑲嵌/鉑金/K金及黃金珠寶產品),並代 銷多個品牌名錶。

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將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2021年總設施及相關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2021年總設施及相關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控股股東。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。

由於建議收購若干適用百分比率超過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。

建議出售

由於豐盛創建控股為本公司的控股股東及賣方(即豐盛創建控股的全資附屬公司) 為豐盛創建控股的聯繫人,故建議出售亦構成本公司關連交易。

由於建議出售部分適用百分比率超過5%,故建議出售須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

此外,由於有關建議出售的部分適用百分比率為25%或以上但全部均低於100%, 建議出售亦構成上市規則第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。

2021年總設施及相關服務協議

於完成建議收購後,各目標實體(不包括合營企業目標實體)將成為本公司間接全資附屬公司。

鄭博士為本公司的關連人士。鄭博士亦為杜先生的妹夫、杜家駒先生(執行董事)的叔叔並亦為潘樂祺先生(執行董事及首席執行官)配偶的堂兄。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各自據此被視為本公司的關連人士。

杜先生是作為最終控股股東的本公司關連人士。杜先生聯繫人集團各成員均為杜先生聯繫人,因此為本公司的關連人士。

由於目標公司於完成建議收購後將成為本公司間接全資附屬公司,本集團(一方) 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 珠寶集團各自(另一方)已訂立或將訂立的持續交易將各自根據上市規則成為本公 司的持續關連交易。

由於2021年新世界發展總設施及相關服務協議及2021年新創建總設施及相關服務協議各自的建議年度上限相關最高適用百分比率超過5%,該等協議項下交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告規定及獨立股東批准規定。

由於2021年豐盛創建總設施及相關服務協議、2021年周大福企業總設施及相關服務協議及2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議各自的建議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建議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。

鑒於上文所述,為秉持有所加強的企業管治常規,本公司將在股東特別大會上分別就2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行的服務交易及其建議年度上限尋求獨立股東批准。

於股東特別大會上投票

於股東特別大會上,任何於建議交易以及2021年總設施及相關服務協議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交易以及2021年總設施及相關服務協議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官的決議案放棄投票。

董事會批准

以下董事名列建議交易及各2021年總設施及相關服務協議對欄,彼等被視為或可能被視為於相應的建議交易或相關2021年總設施及相關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 交易或服務交易: 被視為於建議交易或 相關2021年總設施及相關 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

建議交易

杜家駒先生

- 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

林煒瀚先生

- 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

李國邦先生

- 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

2021年豐盛創建總設施及相關服務協議

杜家駒先生

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

林煒瀚先生

- 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 交易或服務交易: 被視為於建議交易或 相關2021年總設施及相關 服務協議中擁有重大權益或 潛在利益衝突的董事

李國邦先生

董事被視為擁有重大權益或 潛在利益衝突的根據

- 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

2021年新世界發展總 鄭博士 設施及相關服務

- 彼為新世界發展董事
- 彼為鄭氏家族成員,該家族持有或控制各新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團

2021年新創建總設施及相關服務協議

協議

鄭博士

杜家駒先生

林煒瀚先生

鄺志強先生

- 彼為新創建董事
- 彼為鄭氏家族成員,該家族持有或控制各新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
- 彼為新創建執行董事
- 彼為杜家駒先生於新創 建的候補董事
- 彼為新創建獨立非執行 董事
- 彼為周大福企業董事
- 彼為鄭氏家族成員,該家族持有或控制各新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團

2021年周大福企業總 設施及相關服務 協議 鄭博士

以下協議項下 擬進行的建議 交易或服務交易: 被視為於建議交易或 相關2021年總設施及相關 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

2021年周大福珠寶總 設施及相關服務 協議 鄭博士

- 彼為周大福珠寶董事
- 彼為鄭氏家族成員,該家族持有或控制各新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團

鄺志強先生

● 彼為周大福珠寶獨立非 執行董事

上述曾出席批准建議交易、相關2021年總設施及相關服務協議的董事會會議的董事各自已就批准建議交易、相關2021年總設施及相關服務協議以及該等協議項下擬進行交易及建議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)。除上述者外及為達致良好的企業管治,杜先生的兒子杜家駒先生於董事會會議上自願就上述其他決議案放棄投票,儘管彼(或其聯繫人)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,以審議建議交易條款、2021年總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限,及就前述各項是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益提供意見及推薦建議。

博思融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問,以就(其中包括)建議交易、 2021年總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限的公 平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

建議更改公司名稱及股份簡稱

建議更改公司名稱

董事會向股東建議將本公司英文名稱由「FSE Services Group Limited」更改為「FSE Lifestyle Services Limited」,並採納中文名稱「豐盛生活服務有限公司」為本公司雙重外文名稱,以取代其現有中文名稱「豐盛服務集團有限公司」。

建議更改公司名稱的條件

建議更改公司名稱須待以下條件達成後方可作實:

- (1) 股東於股東特別大會上通過一項特別決議案批准建議更改公司名稱;及
- (2) 開曼群島公司註冊處處長授出建議更改公司名稱的批准及將新名稱記入公司登記冊。

待上文所載條件達成後,建議更改公司名稱將於開曼群島公司註冊處處長發出更 改名稱註冊證書以確定新名稱已經記入公司登記冊當日起生效。本公司隨後將向 香港公司註冊處處長辦理必要存檔手續。

建議更改公司名稱的原因

多年來,本集團於綜合服務領域的業務持續增加並已成為本集團的重要增長動力,盈利貢獻愈發重大。鑒於本集團於綜合服務領域的業務且其持續擴大與服務城市社區有關的服務,本公司建議將其名稱變更為豐盛生活服務有限公司。

董事會認為建議新英文及中文名稱將令本公司更加恰當地反映本集團的業務。因此,董事會認為建議更改公司名稱符合本公司及股東的整體利益。

更改公司名稱的影響

建議更改公司名稱將不會影響股東的任何權利。附有本公司現有名稱之所有現有已發行股票於建議更改公司名稱生效後,將繼續成為本公司股份所有權之憑證,及將繼續有效作買賣、交收、登記及交付之用。本公司將不會就現有股票免費換領附帶本公司新名稱之新股票作出任何安排。一旦建議更改公司名稱生效,本公司將只會以新名稱發出新股票。

更改股份簡稱

此外,待聯交所確認後,本公司股份進行買賣之股份簡稱亦將於建議更改公司名稱生效後更改。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東審議及酌情批准建議交易、2021 年總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限,及供股 東審議及酌情批准建議更改公司名稱。

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(建議更改公司名稱除外)提出的推薦建議;
- (3) 獨立財務顧問就股東特別大會事項(建議更改公司名稱除外)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2021年3月19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**2021年4月1日至2021年4月9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**2021年3月31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。

完成建議交易、訂立2021年總設施及相關服務協議及建議更改公司名稱須待達成 (或(視情況而定)獲豁免)若干先決條件後,方可作實。由於建議交易、2021年總 設施及相關服務協議及建議更改公司名稱不一定會進行, 股東及本公司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:

「2021年總設施及相 指 下列建議新總服務協議的統稱: 關服務協議 |

- (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相關服務;及(b)經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務而將予訂立的協議(「2021年豐盛創建總設施及相關服務協議」);
- (2) 本公司與新世界發展就(a)新世界發展集團向經擴大集團之目標集團提供信息技術支援服務及租賃服務;及(b)經擴大集團向新世界發展集團提供保安護衛及活動服務、保險及相關服務及園藝服務而將予訂立的協議(「2021年新世界發展總設施及相關服務協議」);
- (3) 本公司與新創建就(a)經擴大集團向新創建集團提供保安護衛及活動服務、提供保安產品、保險相關服務及園藝服務;及(b)新創建集團向經擴大集團提供租賃及相關服務、會議及展覽設施、相關功能及服務及餐飲服務而將予訂立的協議(「2021年新創建總設施及相關服務協議」);

- (4) 本公司與周大福企業就(a)經擴大集團向周大福企業集團提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務;及(b)周大福企業集團向經擴大集團提供租賃或許可服務而將予訂立的協議(「2021年周大福企業總設施及相關服務協議」);及
- (5) 本公司與周大福珠寶就(a)經擴大集團向周大福珠寶集團提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務;及(b)周大福珠寶集團向經擴大集團提供租賃或許可服務而將予訂立的協議(「2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議」)

「30%受控公司」 指 具有上市規則所賦予的涵義

「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予的涵義

「Best Culture 」 指 Best Culture Holdings Limited,於英屬處女群島註冊成立的有限公司,於本公告日期,為本公司的間接全資附屬公司

「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2020 年12月31日對目標集團所進行的業務估值為 840,600,000港元

「買方公司」 指 FSE City Essential Services 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

「城市基礎服務」 指 對城市運營必不可少的若干服務,包括環境服務、清 潔服務、維修服務、保安護衛服務、保安設計、安裝 及管理、活動服務(門房服務)、保險解決方案、園 林綠化服務及其他相關服務 「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 完成建議收購、建議出售及買賣協議項下擬進行之交

易

「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)後第十(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,初始金額為840,600,000港元,

包括(i)本集團透過向賣方集團建議出售出售物業及物業控股公司的全部已發行股本結算的非現金代價442,650,000港元;及(ii)本公司以現金應付的現金代價

397,950,000港元

「控股股東」 指 具有上市規則所賦予的涵義

「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

「董事」 指 本公司董事

「出售物業」 指 本集團所擁有並將根據買賣協議出售予賣方所擁有的 物業(更多詳情載於本公告上述「有關物業控股公司及 出售物業的資料 | 一節) 「杜先生聯繫人 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| 集團旗下成員公司除外)以及該等公司的附屬公司 鄭家純博士,本公司主席兼非執行董事 「鄭博士」 指 「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 指 (i) 建議交易; (ii) 根據2021年總設施及相關服務協議 所訂明的交易及建議年度上限;及(iii)建議更改公司 事項 | 名稱 「經擴大集團」 於完成後經目標集團擴大的本集團 指 豐盛創建控股有限公司,於開曼群島註冊成立的有限 「豐盛創建控股」 指 公司,及為於本公告日期持有本公司已發行的75%普 通股股份的本公司控股股東 [Fultech Fultech Development Limited,於香港註冊成立的有限 指 Development \] 公司,及於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司 「財年 | 或 本公司截至6月30日止財政年度 指 「財政年度 | 「本集團」 本公司及其不時的附屬公司 指

「Heritage Star」 指 Heritage Star Limited,於英屬處女群島註冊成立的有限公司,及於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司

「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)建議交易、2021年總設施及相關服務協議以及其項下擬進行之交易及建議年度上限

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,就建議交易、 2021年總設施及相關服務協議以及其項下擬進行之交 易及建議年度上限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,並無於建議交易中擁有任何重大

權益的股東

「保險及相關服務」 指 保險承保服務、保險諮詢及顧問服務、保單承保服

務、醫療及保健服務、康復及健體以及相關服務,惟

不包括保險經紀服務

「保險相關服務」 指 保險顧問及相關服務

「信息技術支援 指 維護及支援電腦軟件相關事宜,例如解決軟件及硬件服務」 衝突以及可用性問題,並由內部信息技術員工根據需

要提供漏洞的更新及補丁、程序中的安全漏洞以及其

他服務

「合營企業目標 指 景藝設計有限公司,於香港註冊成立的有限公司,於

重組完成時由目標公司間接擁有20%權益

「上市規則 指 聯交所證券上市規則

實體 |

「最後截止日期」 指 2021年6月30日或本公司與賣方可能書面協定的其他

日期

「澳門」 指 中華人民共和國澳門特別行政區

「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,不包括新創建集團

「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

「Optimum Result」 指 Optimum Result Holdings Limited,於英屬處女群島註

冊成立的有限公司,及於本公告日期為本公司間接全

資附屬公司

「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,僅就本公告而言,不包括香港、澳

門及台灣

「物業控股公司」 指 直接或間接擁有若干將由本集團根據買賣協議出售予

賣方的物業的通能投資、Fultech Development、 Heritage Star、Optimum Result及Best Culture統稱(更 多詳情載於本公告上述「有關物業控股公司及出售物

業的資料」一節)

「物業管理服務」 指 物業及設施管理服務、代理租賃及銷售服務、諮詢服 務、提供停車場及其他相關服務 「物業估值」 指 由獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於 2020年12月31日對物業控股公司所持物業及出售物業 進行的物業估值 「建議收購」 建議由本公司根據買賣協議的條款及條件並在其規限 指 下向賣方收購銷售股份並落實其項下擬進行交易 「建議更改公司 指 建議將本公司英文名稱由「FSE Services Group 名稱| Limited 」更改為「FSE Lifestyle Services Limited」,並建 議採納中文名稱「豐盛生活服務有限公司」為本公司雙 重外文名稱以取代現有中文名稱「豐盛服務集團有限 公司丨 建議本集團根據買賣協議的條款及條件並在其規限下 「建議出售」 指 向賣方出售出售物業的全部權利、所有權及權益以及 各物業控股公司的全部已發行股本並落實其項下擬進 行交易 「建議交易」 指 買賣協議項下擬進行的建議收購及建議出售的統稱 「租賃服務」 租賃物業,包括但不限於備用空間、辦公空間及停車 指 位以及相關服務 「重組 | 為使目標集團旗下各成員公司成為附屬公司(或倘為 指 合營企業目標實體,則成為其旗下的聯營公司)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2021年2月26日的有條件協議

賣方合法實益擁有的目標公司股本中一(1)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

「銷售股份」

指

「保安護衛及活動服務、保險解決方案 及園藝服務」 指 以下各項的統稱:

- (A) 提供保安護衛、活動服務、安全服務、安全系統 及技術(包括安裝及維護)、安全諮詢、裝甲運輸 及保險庫安全、護送及監視安全服務及相關服務 (「保安護衛及活動服務」);
- (B) 提供保險經紀服務、保險諮詢及顧問服務以及相關服務(「保險解決方案」);及
- (C) 提供園藝及植物養護、植物供應及相關服務(「園藝服務」)。

「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

「賣方集團」

指 賣方及其不時的附屬公司

「服務」

指 提供及接受2021年總設施及相關服務協議項下所訂明 的服務

「服務交易」

指 提供2021年總設施及相關服務協議項下擬從事服務 (更多詳情載於本公告上文「2021年總設施及相關服務 協議」一節)

「證券及期貨條例」

指 證券及期貨條例(香港法例第571章)

「股東|

指 任何普通股的持有人

「聯交所」

指 香港聯合交易所有限公司

「目標公司 |

指 Business 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 |

目標公司及以下的各公司: (i) FSE C & L Limited及其附屬公司以及合營企業目標實體; (ii) FSE S & G Limited及其附屬公司;及(iii) Double Luck Ventures Limited及其附屬公司,而該等公司於重組完成後將成為目標公司的附屬公司(倘屬合營企業目標實體,則成為聯營公司)

「技術與管理服務」

指 提供機電工程服務、建築材料買賣、涉及工程及技術 相關工作的建設項目管理服務及提供相關設計、工程 安裝、測試及調試以及諮詢服務

「通能投資」

指 通能投資有限公司,於香港註冊成立的有限公司,於 本公告日期為本公司的間接全資附屬公司

「 % |

指 百分比

指

董事會命 豐盛服務集團有限公司 *主席* 鄭家純

香港,2021年2月26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),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、孫强華先 生、黃樹雄先生及鄭振輝博士以及獨立非執行董事屬志強先生、許照中先生、李 均雄先生及唐玉麟博士。