

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份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。



## 豐盛生活服務有限公司 FSE LIFESTYLE SERVICES LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

### 須予披露及關連交易： 建議收購北京新域

#### 建議收購事項

於 2024 年 2 月 1 日（聯交所交易時段後），本集團透過買方就建議收購事項訂立該協議，有條件同意向賣方收購銷售股份，惟須待先決條件獲達成後方可作實。

#### 上市規則的涵義

由於建議收購事項所涉及的其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故建議收購事項構成第 14 章項下本公司的須予披露交易，須遵守第 14 章項下的申報及公告規定。

作為本公司控股股東豐盛創建控股的全資附屬公司，新域（作為其中一名賣方）為豐盛創建控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。買方根據建議收購事項向新域收購 24.9% 銷售股份構成本公司的關連交易。

新域為北京新域的一名主要股東，持有北京新域 24.9% 權益。儘管盛高及寶華均非本公司關連人士，惟由於新域為本公司控股股東豐盛創建控股的聯繫人，故根據第 14A.28 條，建議向盛高收購 40.1% 銷售股份及向寶華收購 35% 銷售股份亦分別構成本公司的關連交易。

由於建議收購事項所涉及的其中一項適用百分比率超過 5% 且代價高於 10,000,000 港元，建議收購事項須遵守第 14A 章項下的公告、獨立股東批准、通函及年度報告規定。

由於需時編製載入通函的資料，載有（其中包括）建議收購事項的進一步詳情及根據上市規則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的通函預期將於 2024 年 2 月 27 日或之前寄發予股東。

## 緒言

於 2024 年 2 月 1 日（聯交所交易時段後），本集團透過買方就建議收購事項訂立該協議，有條件同意向賣方收購銷售股份，惟須待先決條件獲達成後方可作實。該協議的日期、訂約方、主要條款及條件載列如下：

## 建議收購事項

### 該協議

日期：2024 年 2 月 1 日

### 訂約方：

賣方       ：     (a) 盛高，持有銷售股份 40.1%；  
              (b) 寶華，持有銷售股份 35%；及  
              (c) 新域，持有銷售股份 24.9%。

買方       ：     買方，為本公司全資附屬公司。

## 本集團根據該協議將予收購的資產

根據該協議，買方已有條件同意向賣方收購銷售股份，即北京新域的全部註冊及繳足股本，其中 40.1% 由盛高持有、35% 由寶華持有及 24.9% 由新域持有。

下文標題為「有關北京新域的資料」一段提供有關北京新域的進一步資料。

## 代價及其付款條款

建議收購事項的代價為人民幣 143,000,000 元（相當於 155,569,700 港元）（如下文所述，或會作出有形資產淨值調整（如有））。

代價餘額（未經下文所述的有形資產淨值調整（如有））將由買方於完成日期按下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 代價餘額的 40.1%將支付予盛高（或按其書面指示）；
- (b) 代價餘額的 35%將支付予寶華（或按其書面指示）；及
- (c) 代價餘額的 24.9%將支付予新城（或按其書面指示）。

於完成前，買方毋須向所有或任何賣方支付按金。

代價乃由賣方與買方經考慮獨立估值師就估值運用市場法（指引公眾公司法）對北京新城於 2023 年 12 月 31 日的估值人民幣 143,000,000 元後，按公平原則磋商協定。

代價將由本集團內部資源及銀行借款撥付。

### 完成後對代價餘額的調整

代價餘額須按北京新城於完成日期的有形資產淨值金額作出調整（如有）。買方須於完成日期後 60 日內，自費向賣方交付顯示北京新城於完成日期的一整組有形資產淨值的完成賬目（「**完成賬目**」），該完成賬目須為未經審核並按照賣方與買方事先協定的形式。倘賣方與買方未能就完成賬目達成協議，北京新城自 2024 年 1 月 1 日起直至完成日期止期間及於完成日期的經審核財務報表須由賣方與買方共同委聘的獨立第三方會計師事務所於交付首份完成賬目後 60 日內編製。除非賣方與買方另有協定，否則完成賬目須按照北京新城截至 2022 年 12 月 31 日止年度經審核財務報表採用的相同會計準則及政策編製。

倘根據完成賬目：

- (a) 北京新城於完成日期的有形資產淨值高於管理賬戶的有形資產淨值（扣除已宣派完成前股息），代價餘額將加上相等於北京新城於完成日期的有形資產淨值高於管理賬戶的有形資產淨值（扣除已宣派完成前股息）的金額；或
- (b) 北京新城於完成日期的有形資產淨值低於管理賬戶有形資產淨值（扣除已宣派完成前股息），則代價餘額須扣減相等於北京新城於完成日期的有形資產淨值低於管理賬戶有形資產淨值（扣除已宣派完成前股息）的金額。

經調整（如有）後，於完成時支付的代價餘額的任何超額部分，須由賣方不計利息退還予買方，而代價餘額的任何不足部分，須由買方於買方向賣方交付完成賬目後七(7)個營業日內支付不計利息予賣方。

### 完成的先決條件

該協議及完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 賣方及買方妥為簽立文件，並向中國有關當局提交履行下列先決條件(2)至(4)所需的文件，包括但不限於賣方與買方就銷售股份訂立的股權轉讓協議、修訂北京新域的細則、北京新域、賣方及買方的公司授權，以及北京新域現任董事辭任及委任新董事；
- (2) [工商變更登記完成] 就北京新域的股東由賣方變更為買方、北京新域的董事變動、北京新域的細則變動而向有關的國家市場監督管理局完成所需的登記及有關國家市場監督管理局發出北京新域的新營業執照；
- (3) [商務信息報告完成] 完成就買方在北京新域的投資須向有關商務主管部門提交的變動報告；
- (4) [保險中介系統報告完成] 完成有關北京新域股東變動及修訂北京新域公司細則須透過保險中介系統提交的報告；
- (5) 根據上市規則取得獨立股東對該協議條款中建議收購事項的批准；
- (6) 買方已完成對銷售股份及北京新域的業務、財務、法律、許可證、資產、負債、財務狀況、合約、承諾及其他方面的盡職審查並信納其結果；及
- (7) 於最後一項先決條件獲達成（或視情況而定，獲豁免）當日，經參考於該日存在的事實及情況，買方信納賣方所作出的所有保證在所有重大方面均屬真實及正確。

買方須促使先決條件(5)獲達成。賣方及買方須促使其他先決條件獲達成。

於原有最後截止日期（即 2024 年 6 月 30 日）或之前隨時以書面通知賣方：

- (a) 買方有權將最後截止日期由 2024 年 6 月 30 日延長至 2024 年 12 月 31 日，條件為買方須向賣方支付由 2024 年 7 月 1 日起至（包括）向賣方支付代價（或視情況而定，代價餘額）當日止按代價年利率百分之六(6%)計算的利息總額，**進一步條件**為應付賣方的利息總額將由賣方攤分及支付予賣方，其中盛高佔 40.1%，寶華佔 35%及新城佔 24.9%；及
- (b) 買方可全部或部分豁免先決條件(6)及(7)。

倘任何先決條件未能於最後截止日期前獲實質達成（或視情況而定，在該協議條款所允許的豁免範圍內獲買方豁免），賣方及買方於該協議項下的所有權利及責任即告停止及終結，及倘按照該協議對有關北京新城的先決條件(2)及(3)作出任何變更，賣方及買方須採取一切措施盡可能使北京新城恢復至簽署該協議前的狀態，並確保賣方的立場不會因訂立該協議而受損。

## 完成

在先決條件獲達成（或視情況而定，獲豁免）的情況下，完成將於完成日期落實，屆時買方將向賣方支付代價（或視情況而定，代價餘額）。

於完成後，北京新城將成為外商獨資企業，買方為其唯一股東及本公司間接全資附屬公司。其財務業績、資產及負債將綜合入賬至本公司的財務報表。

## 有關北京新城的資料

北京新城為於 2006 年於中國成立的中外合資企業。

北京新城為經中國國家金融監督管理總局批准的全國性保險經紀公司，為中國保險行業的活躍參與者，為各行業提供從投保、理賠至風險評估及管理的廣泛專業保險服務及創新解決方案。

## 北京新域的財務資料

以下為北京新域於緊接該協議日期前截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止兩個年度的財務資料概要：

	截至以下日期止年度	
	2022 年 12 月 31 日 (人民幣千元) (經審核)	2023 年 12 月 31 日 (人民幣千元) (未經審核)
除稅及非經常項目前純利	7,906	15,798
除稅及非經常項目後純利	5,894	11,848

於 2023 年 12 月 31 日，北京新域有未經審核有形資產淨值約人民幣 85.3 百萬元（相當於約 92.8 百萬港元）。

新域於北京新域的 24.9% 權益乃由其中一名創始股東於 2006 年以人民幣 249,000 元收購。

## 有關賣方的資料

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，盛高及寶華以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

盛高為於中國成立的公司，其主要業務為物業發展、物業管理、租賃及物業代理服務。盛高的六位最終實益擁有人概無擁有盛高的實際控股權。郭健偉為盛高的單一最大股東，擁有盛高 30% 實際權益，其主要業務為投資企業、提供投資諮詢、投資管理、經濟資料諮詢及企業管理諮詢等服務。

寶華為於中國成立的公司，其主要業務為投資股份及企業、提供投資管理及顧問服務。金曦為寶華的最終實益擁有人，間接控制寶華 99.9% 權益，其主要業務為投資股份及企業、提供投資管理及顧問服務。

新城為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股及提供管理服務。新城為本公司的關連人士，其為本公司控股股東豐盛創建控股的聯繫人，並為豐盛創建控股的全資附屬公司，而豐盛創建控股由杜女士、林焯瀚先生（執行副主席兼執行董事）、杜家駒先生（執行董事）及李國邦先生（執行董事）分別實益擁有 88%、4%、7% 及 1%，該等實益擁有人的主要業務為(a)(通過本集團)本公告「有關本集團的資料」所載的本集團主要業務；及(b)（僅就杜女士而言）通過其他非本集團成員公司的公司進行物業投資及發展以及提供物業租賃。

## 有關本集團的資料

本集團為投資控股公司及本集團的控股公司。本集團主要業務包括提供以下服務：

- (a) 物業及設施管理服務；
- (b) 綜合生活服務，包括清潔及除蟲、技術支援及維護、保安護衛及活動服務、保險服務及環保服務；及
- (c) 電氣及機械工程服務。

## 進行建議收購事項的原因及裨益

本集團不斷探索擴大其規模及提升其盈利能力的機會，以優化股東的回報。因此，董事認為，建議收購事項將成為有關措施的良好補充並提升其服務線供應。下文載列進行建議收購事項的理由及裨益：

### 1) 實現地域多元化以及擴大保險服務業務的規模及增加溢利，為股東提供更高回報

建議收購事項讓本集團的現有保險服務集團（「現有保險服務集團」）進入及擴大其在利潤豐厚的中國保險經紀市場業務，並使其業務經營地域多元化。這有助降低過度依賴單一市場所帶來的風險，並提供更加平衡的收入來源。

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股東分派日益增長的股息。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。

北京新城截至 2023 年 12 月 31 日止年度錄得未經審核總收入約 81.4 百萬港元及於 2023 年 12 月 31 日，未經審核有形資產淨值約為 92.8 百萬港元；而現有保險服務集

團截至 2022 年 12 月 31 日止年度錄得未經審核總收入約 110.1 百萬港元及於 2022 年 12 月 31 日，未經審核有形資產淨值約為 66.7 百萬港元，因此，建議收購事項將為現有保險服務集團的業務規模帶來顯著增長。

建議收購事項將使本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。

## **2) 中國保險行業不斷發展**

近年，中國保險行業迅速發展，乃全球增速最快的保險市場之一。根據中國國家統計局公佈的數據，自 2016 年至 2022 年，中國保險市場原保險保費收入按複合年增長率約 7.2% 增長，其中人壽及健康保險業務按複合年增長率 6.8% 增長，財產及意外保險按複合年增長率 8.2% 增長。中國保險市場穩步擴展乃由於中國經濟增長穩定及城市化、社會財富持續累積、有利政府政策及人口老化以及科技創新及應用等主要因素所致。

## **3) 提升品牌認知度、交叉銷售協同效應及節省成本**

透過引入北京新域於中國的客戶群，本集團可擴大客戶群及提升品牌認知度，透過已於中國市場建立的地位及客戶忠誠度，使本集團現有業務從中獲益。例如，本集團可轉介於中國進行業務的客戶委聘北京新域於中國提供保險服務，反之亦然。本集團亦可強化交叉銷售協同效應，提供全面「一站式」服務，讓本集團在競爭對手之中脫穎而出。納入北京新域將直接提升本集團提供優質配套服務的能力，締造更多交叉銷售機會，增加服務線及擴大銷售地域。

建議收購事項亦可讓北京新域及現有保險服務集團互相借助後勤職能、資訊科技系統或行政程序，提升營運效率及降低成本。

## **4) 競爭優勢**

透過收購北京新域，現有保險服務集團及北京新域可共同獲取競爭優勢，領先並無涉足中國市場的競爭對手。其可向客戶提供更多類型產品及服務，並有望進一步多元化及擴大客戶基礎至於香港及中國營運的跨國客戶。

## 董事的意見

董事（不包括獨立非執行董事）認為，按該協議條款進行建議收購事項的條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

獨立非執行董事經考慮本公司獨立財務顧問的建議後就建議收購事項提供的意見（（其中包括）按該協議條款進行的建議收購事項的公平性及合理性）將載入本公司寄發予股東的通函。

## 上市規則的涵義及規定

### 第 14 章

由於建議收購事項所涉及的其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故建議收購事項構成第 14 章項下本公司的須予披露交易，須遵守第 14 章項下的申報及公告規定。

### 第 14A 章

作為本公司控股股東豐盛創建控股的全資附屬公司，新域（作為其中一名賣方）為豐盛創建控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。買方根據建議收購事項向新域收購 24.9% 銷售股份構成本公司的關連交易。

新域為北京新域的主要股東，持有北京新域 24.9% 權益。儘管盛高及寶華均非本公司關連人士，惟由於新域為本公司控股股東豐盛創建控股的聯繫人，故根據第 14A.28 條，建議向盛高收購 40.1% 銷售股份及向寶華收購 35% 銷售股份亦分別構成本公司的關連交易。

由於建議收購事項所涉及的其中一項適用百分比率超過 5% 且代價高於 10,000,000 港元，建議收購事項須遵守第 14A 章項下的公告、獨立股東批准、通函及年度報告規定。

## 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准建議收購事項及有關事宜。

於股東特別大會上，於建議收購事項擁有重大權益的任何股東須就批准建議收購事項的決議案放棄投票。豐盛創建控股及其聯繫人將於股東特別大會上就批准建議收購事項的決議案放棄投票。

由於需時編製載入通函的資料，載有（其中包括）(a)建議收購事項的進一步詳情；(b)獨立董事委員會就建議收購事項的推薦建議；(c)獨立財務顧問就建議收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的建議；(d)獨立估值師所編製的北京新城估值報告；及(e)根據上市規則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的通函預期將於 2024 年 2 月 27 日或之前寄發予股東。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，以考慮按該協議條款進行建議收購事項的條款，並就建議收購事項是否按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

### 獨立財務顧問

本公司已委任獨立財務顧問為獨立財務顧問，以就（其中包括）建議收購事項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。

### 釋義

於本公告內，(a)除另有指明外，一切有關條目及章節的提述均指上市規則的條目及章節；及(b)人民幣乃按人民幣 1 元兌 1.0879 港元的匯率換算為港元。

除文義另有所指外，本公告所用下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方（作為賣方）與買方（作為買方）於 2024 年 2 月 1 日就買賣銷售股份訂立的有條件協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「寶華」	指	具有「賣方」所界定的涵義
「北京新城」	指	北京新城保險經紀有限公司，一間於中國成立的中外合資企業，建議將由買方根據建議收購事項向賣方收購
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	豐盛生活服務有限公司，一間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	根據該協議完成建議收購事項及支付代價（或視情況而定，代價餘額）
「完成日期」	指	最後一項先決條件獲達成（或視情況而定，獲豁免）後的第七個營業日（或賣方與買方可能書面協定的其他日期），而完成將於該日落實，或倘賣方或買方其中一方未能於該日落實完成，在非違約方同意將完成押後至較後日期的情況下，則為該日後不多於 28 個營業日之日
「先決條件」	指	本公告「該協議 - 完成的先決條件」一段所載的完成條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣 143,000,000 元，即買方根據該協議就銷售股份應付賣方的總代價，可予有形資產淨值調整（如有）
「代價餘額」	指	扣除已派付完成前股息的代價（惟不包括任何根據該協議的有形資產淨值調整（如有））
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及批准建議收購事項及相關事宜而召開及舉行的股東特別大會
「豐盛創建控股」	指	豐盛創建控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，並為本公司控股股東，於本公告日期持有附帶權利在本公司股東大會上投票的已發行股份的 75%
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司

「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	由四名獨立非執行董事(即鄭志強先生、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)建議收購事項是否屬公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	華富建業企業融資有限公司,本公司委聘的獨立財務顧問,就(其中包括)建議收購事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除豐盛創建控股及其聯繫人外,並無於建議收購事項擁有任何重大權益的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司任何關連人士,且與本公司及本公司任何關連人士無關的獨立第三方,其本身亦非本公司的關連人士
「獨立估值師」	指	本公司估值師戴德梁行有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	先決條件獲達成或(視情況而定)獲豁免的最後限期,即2024年6月30日(或於買方根據該協議行使其權利將最後截止日期延長至2024年12月31日後,2024年12月31日)下午5時正
「管理賬戶的有形資產淨值」	指	北京新城於2023年12月31日的未經審核有形資產淨值
「杜女士」	指	杜鄭秀霞女士,本公司控股股東之一
「新城」	指	具有「賣方」所界定的涵義
「有形資產淨值」	指	北京新城未經審核或(視情況而定)經審核綜合有形資產淨值
「百分比率」	指	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、中國澳門特別行政區及台灣
「完成前股息」	指	北京新城於完成前自北京新城可分派溢利中向賣方派付的任何股息
「建議收購事項」	指	建議買方根據該協議的條款及條件並在其規限下向賣方收購銷售股份並落實其項下擬進行交易
「買方」	指	新城保險顧問有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	由賣方合法實益擁有的北京新城全部註冊及繳足股本人民幣 50,000,000 元，其中 40.1% 由盛高持有、35% 由寶華持有及 24.9% 由新城持有
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	任何股份的持有人
「盛高」	指	具有「賣方」所界定的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	以下各方的統稱： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 廣州盛高房地產開發有限公司（「<b>盛高</b>」），一間於中華人民共和國成立的公司，擁有銷售股份 40.1%</li> <li>(b) 寶華股權投資有限公司（「<b>寶華</b>」），一間於中華人民共和國成立的公司，擁有銷售股份 35%</li> <li>(c) 新城風險服務集團有限公司（「<b>新城</b>」），一間於香港註冊成立的有限公司，擁有銷售股份 24.9%</li> </ul>

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 指 百分比

承董事會命  
豐盛生活服務有限公司  
執行副主席  
林煒瀚

香港，2024年2月1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）（杜惠愷先生為其替任董事），執行董事林煒瀚先生（執行副主席）、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、黃樹雄先生及鄭振輝博士以及獨立非執行董事鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生、唐玉麟博士及梁蘊莊女士。