

此乃要件 請即處理

閣下對本通函的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有豐盛服務集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函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。

本通函僅供說明，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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；
- (4) 建議更改公司名稱及股份簡稱；
- (5) 重選退任董事；
及
- (6) 股東特別大會通告

獨家財務顧問



BNP PARIBAS

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

BALLAS

C A P I T A L

本通函所用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節中賦予該等詞彙的涵義。

董事會函件載於本通函第11至73頁。獨立董事委員會函件載於本通函第74至76頁。本公司謹訂於2021年4月9日(星期五)下午四時三十分假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-7頁。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回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，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回隨附的代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

2021年3月19日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	11
獨立董事委員會函件	74
獨立財務顧問函件	77
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論與分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 業務估值報告.....	V-1
附錄六 — 物業估值報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

釋義於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

- 「2021年總設施及相關服務協議」 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、保險顧問服務及園藝服務；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

釋 義

(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
「該公告」	指	本公司日期為2021年2月26日有關(其中包括)建議交易、2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易、年度上限及建議更改公司名稱的公告
「年度上限」	指	如本通函董事會函件「年度上限」一節所述，自完成建議交易之日截至2023年6月30日(倘適用)止期間各2021年總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易的估計最高年度總額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京新城」	指	北京新城保險經紀有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「Best Culture」	指	Best Culture Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「Brokerslink」	指	Brokerslink Management AG，一家於瑞士註冊成立的股份有限公司(<i>aktiengesellschaft</i>)
「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)

釋 義

「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、園藝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	本通函董事會函件「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

釋 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
「明確協議」	指	就任何2021年總設施及相關服務協議而言，各2021年總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易以及據此可能不時訂立的相關服務協議的個別明確協議
「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(更多詳情載於本通函董事會函件「有關物業控股公司及出售物業的資料」一節)
「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	(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；(iii)建議更改公司名稱；及(iv)建議重選退任董事

釋 義

「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大的本集團
「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，及為於最後可行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 Development」	指	Fultech Development Limited，於香港註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「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
「Heritage Star」	指	Heritage Star Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行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

釋 義

「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
「保險顧問服務」	指	保險顧問及相關服務
「信息技術支援服務」	指	維護及支援電腦軟件相關事宜，例如解決軟件及硬件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
「合營企業目標實體」	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
「最後可行日期」	指	2021年3月15日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「不競爭承諾」	指	本公司的控股股東以本公司為受益人簽立日期為2015年11月20日的不競爭承諾，當中載有詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節「競爭」一段內的不競爭承諾
「有形資產淨值」	指	目標集團的有形資產淨值

釋 義

「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，及於最後可行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，僅就本通函而言，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(更多詳情載於本通函董事會函件「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

釋 義

「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」	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並落實其項下擬進行交易
「建議更改公司名稱」	指	建議將本公司英文名稱由「FSE Services Group 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」
「建議出售」	指	建議本集團根據買賣協議的條款及條件並在其規限下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
「招股章程」	指	本公司日期為2015年11月26日的招股章程
「租賃服務」	指	租賃物業，包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位以及相關服務
「重組」	指	為使目標集團旗下各成員公司成為附屬公司(或倘為合營企業目標實體，則成為其旗下的聯營公司)而須進行的連串交易
「保留保險業務」	指	Brokerslink及北京新域的統稱
「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

釋 義

「銷售股份」	指	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
「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(更多詳情載於本通函董事會函件「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

釋 義

「目標公司」	指	Business Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行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	目標公司及(i)項各成員公司以及以下的各公司：(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) FSE Ins Limited（前稱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，於最後可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

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

孫強華先生

黃樹雄先生

鄭振輝博士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港九龍

九龍灣宏開道8號

其士商業中心8樓

801-810室

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

敬啟者：

(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；

(4) 建議更改公司名稱及股份簡稱；

(5) 重選退任董事；

及

(6) 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)建議交易、2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行的服務交易、年度上限及建議更改公司名稱。

董事會函件

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。

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交易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通函。

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。豐盛創建控股於最後可行日期持有本公司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為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稅務影響(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兌收益或虧損；
 - (d) 截至2020年6月30日止財政年度的政府補貼，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；

董事會函件

- (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)項調整的稅務影響。

上述(a)至(g)項因素對三個業務分部(即保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務)各自的調整影響載列如下：

	保安 護衛及 活動服務 百萬港元	保險解決 方案 百萬港元	園藝服務 百萬港元
(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	2.2	3.0	0.5
(b) 截至2020年6月30日止財政年度作出的捐款	1.5	4.0	—
(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兌收益或虧損	—	(0.1)	0.2
(d) 截至2020年6月30日止財政年度的政府補貼，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)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	(18.3)	(0.4)	(0.8)
(e) 截至2020年6月30日止財政年度的銀行利息收入	(0.4)	(0.2)	—
(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	(8.2)	—	—
(g) 上述第(a)至(b)項的稅務影響	(0.6)	(1.2)	(0.1)

- (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為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。儘管獨立估值師已進行廣泛的研究，從事保安與保險行業的可

資比較公司於多個海外國家開展業務，原因是於香港僅有一間可資比較公司經營保安行業且於香港或中國無法識別出經營保安行業且具有類似業務營運及有意義的市盈率倍數(即非虧損)的可資比較公司；惟獨立評估師已在可能的情況下就園藝服務行業識別出香港及中國的可資比較公司。然而，獨立估值師注意到，考慮到該等公司於公開及成熟市場的上市地位、業務營運模式與目標集團類似以及其大部分收入源自與目標集團業務相若之業務，所有可資比較公司從估值角度考慮被視為公平且具代表性。此外，如估值資料所示，在適當情況下參照相關國家的市場指數對市盈率倍數進行調整，以解決不同國家之間估值差異的問題；(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)應用14.3%的控制權溢價，乃根據2018年1月1日至2020年12月31日聯交所收購多數控制權及/或私有化的詳盡清單的平均值計算得出(剔除若干可觀察的異常值)。

基於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事(其觀點載於本通函獨立董事委員會函件內)及誠如「董事會批准」一段所述，被視為於建議交易中擁有重大權益的董事)認為(i)選定的可資比較公司屬公平及具代表性，及(ii)對市盈率倍數的調整及14.3%的控制權溢價為公平合理。

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。

目標集團於2020年12月31日的有形資產淨值約為45.7百萬港元。

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

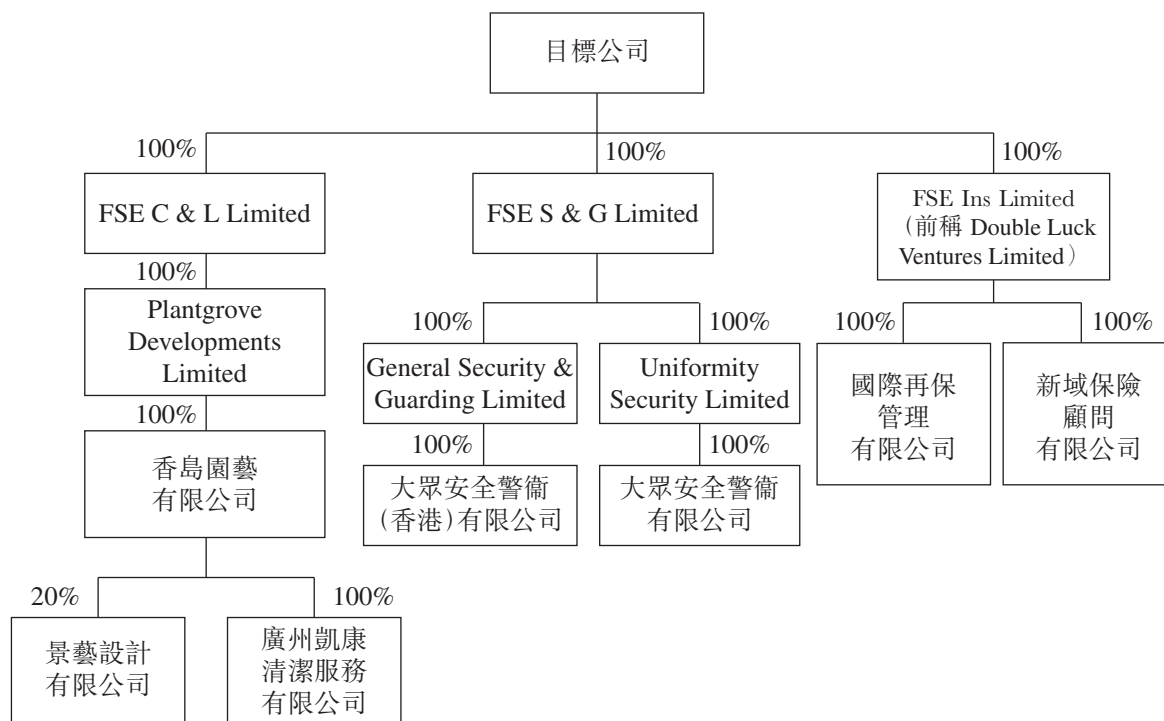
於簽立買賣協議前，賣方已就以下各項提供若干公司擔保及承擔：(i)為以若干貸款銀行為受益人向目標集團若干成員公司授出的信貸融資提供擔保約100.0百萬港元及(ii)履行以目標集團的合約對手方為受益人之目標集團若干成員公司的部分合約責任，倘目標集團違反任何責任，則賣方將對目標集團的合約對手方作出彌償。為預留時間讓本公司於完成後取代目標集團營運所需的信貸支持，根據買賣協議，賣方所提供於完成日期存續的現有公司擔保及承擔將於其後不超過一年期間(或賣方與本公司可能協定的其他期間)內保留。倘由賣方擔保的任何該等信貸融資或合約屆滿並應重續，本集團將按貸款銀行或合約對手方的要求提供新擔保。

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：



目標公司為一間於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。

於最後可行日期，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，按截至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FSE S & G Limited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，按截至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FSE Ins Limited（前稱Double Luck Ventures Limited）及其附屬公司（通常稱為「新城保險」）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、招股說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是香港分散行業中規模較大的行業領導者之一，透過FSE C & L Limited及其附屬公司（通常稱為「香島園藝」）營運，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佈的香港財務報告準則的會計政策編製。

	截至以下日期止		
	財政年度		截至2020年
	2019年	2020年	12月31日
	6月30日	6月30日	止六個月
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
收入	740,368	777,169	396,883
除稅前溢利	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。

除杜先生聯繫人集團、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的收入貢獻外，目標集團亦自獨立客戶獲得約63%至67%的穩定收入來源。目標集團的獨立客戶基礎由相關市場的大型及聲譽良好的客戶組

成。例如，截至2020年6月30日止財政年度，目標集團保安護衛業務的10大客戶中，自獨立客戶所得收入為245.7百萬港元(佔自目標集團10大客戶截至2020年6月30日止財政年度所得總收入約357.8百萬港元的68%)。該情況表明，目標集團擁有多元化的客戶基礎及自其獨立客戶獲得收入來源的強大實力。

建議交易的財務影響

完成後，經計及本集團及目標集團截至2020年12月31日止六個月的純利329.1百萬港元及142.3百萬港元，預期經擴大集團的盈利將有所提升，而預期資產淨值將減少，主要由於以下各項的淨影響：(i)於2020年12月31日目標集團的資產及負債77.7百萬港元綜合計算；(ii)代價的部分以現金結算使現金及銀行結餘減少397.9百萬港元；及(iii)出售物業及物業控股公司持有的於2020年12月31日的賬面值總額300.9百萬港元的物業作為結算代價餘下部分。

賣方作出的不競爭承諾

如招股章程所披露，本公司控股股東(包括賣方)已以本公司為受益人作出不競爭承諾，據此，控股股東已不可撤銷地承諾(其中包括)，各自會遵守並將促使其各自的緊密聯繫人及/或彼等控制的公司(本集團除外)不會直接或間接擁有或參與或從事或收購或持有任何從事或打算從事直接或間接與本集團現時及不時於香港及/或澳門及/或中國或本集團不時開展上述業務(包括提供機電工程服務及配套建築材料貿易及零售以及環境工程服務)所涉及的任何其他國家或司法權區從事的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務的任何權利或權益(於各情況下，無論作為股東、合夥人、代理或其他身份，亦無論是否以利潤、回報或其他為目的)。

作為重組的一部分，賣方已重組其從事保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務的所有實體，惟保險解決方案業務中Brokerslink及北京新域保留於賣方集團。

就保留保險業務而言，保留保險業務與本公司於建議收購中將收購的目標集團保險解決方案業務按其地理位置及目標客戶具有清晰劃分。如上文所披露，目標集團的保險解決方案業務為香港領先的一般保險經紀。另一方面，Brokerslink於瑞士註冊成立，主要從事促進其全球網絡成員之間就跨業務轉介

的合作，而北京新域於中國註冊成立，主要僅於中國境內從事保險經紀業務。兩家公司均非香港的持牌保險中介人，並根據香港法例第41章保險條例被限制進行保險經紀保險。目標集團保險解決方案業務的地域重心及目標客戶與保留保險業務明顯不同。此外，本集團現時無意於短期內將其保險解決方案業務發展至瑞士及／或中國，且預期經擴大集團於建議收購完成後亦不會如此行事。

因此，本公司認為於建議交易完成後經擴大集團與賣方集團的業務(包括保留保險業務)之間並無競爭問題，且本公司控股股東於建議交易完成後將繼續遵守不競爭承諾。

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	於最後可行日期的 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

董事會函件

編號	於香港的物業地點	於最後可行日期的 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
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。

董事會函件

擬轉讓的出售物業：

編號	於香港的物業地點	於最後可行日期的 物業擁有人	建築樓面 面積 (平方呎)	物業用途
1.	香港新界荃灣柴灣角街 66-82號金熊工業中心 2樓D室(包括平台)	佳定工程有限公司， 為本公司間接 全資擁有 附屬公司	5,930	工業

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(扣除相關遞延稅項)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。

豐盛創建控股於最後可行日期持有本公司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。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，使收入來源更加多元化，這將會提升經擴大集團的運營穩定性。
- 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。
 - 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%；
 - 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。於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
 - 目標集團的園藝服務為穩定業務，於2020年財政年度，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脫穎而出。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戶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，佔據生活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：
 - 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；
 - 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
 - 為香港分散園藝服務行業中規模較大的行業領導者之一。

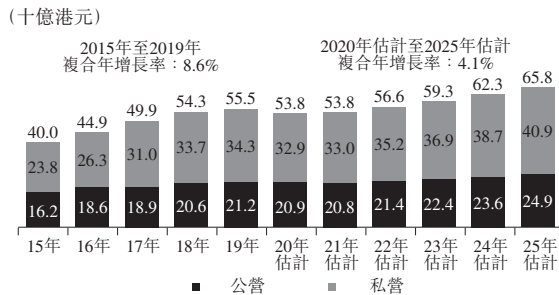
- 本集團現有業務營運與目標集團業務營運相結合，將令經擴大集團重新定位為香港領先的多元化生活服務供應商，於不同分部均佔行業領先地位。

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：

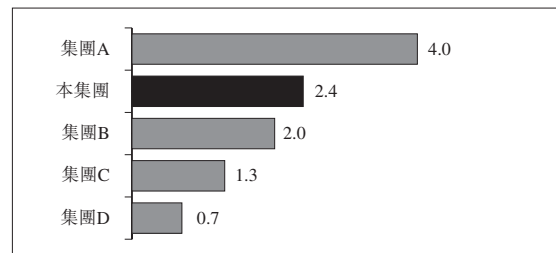
機電工程市場

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)

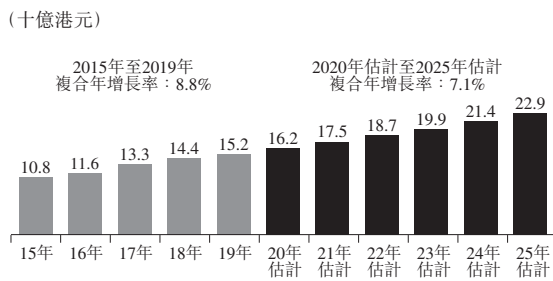


資料來源：弗若斯特沙利文

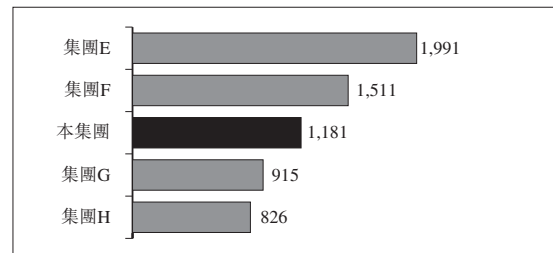
環境衛生服務市場

根據弗若斯特沙利文，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

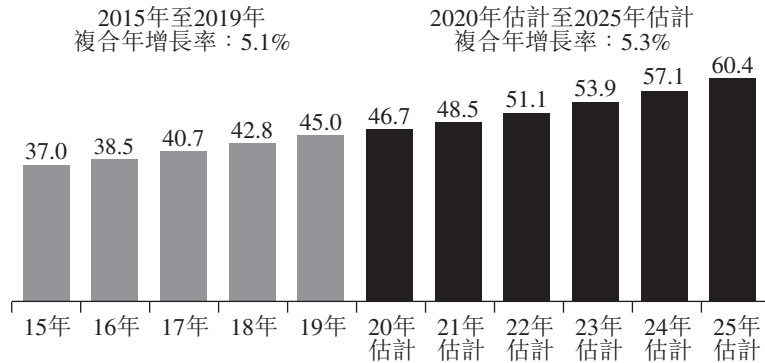
物業管理服務市場

根據弗若斯特沙利文，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：

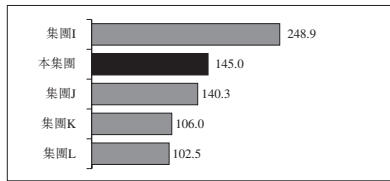
- 截至2020年6月30日止財政年度，以管理單位計在香港住宅物業管理服務市場全體獨立公司及全體公司中分別排名第一及第二，估計市場份額約為5.8%；
- 截至2020年6月30日止財政年度，以管理面積計在香港非住宅(不包括車位)物業管理服務市場全體獨立公司及全體公司中分別排名第一及第二，估計市場份額約為7.6%；及
- 截至2020年6月30日止財政年度，以管理單位計在香港停車場物業管理服務市場全體獨立公司及全體公司中分別排名第一及第三，估計市場份額約為6.4%。

香港物業管理服務市場的市場份額

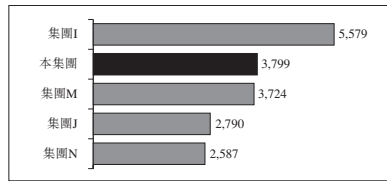
(十億港元)



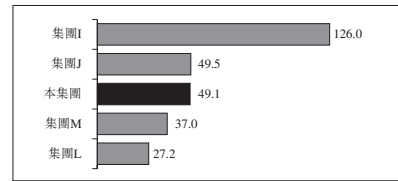
香港按單位計的
五大住宅
物業管理服務供應商
(千單位)



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)

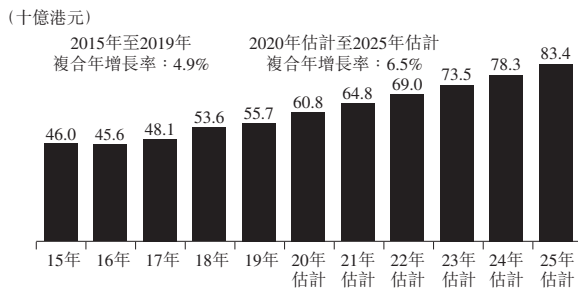


資料來源：弗若斯特沙利文

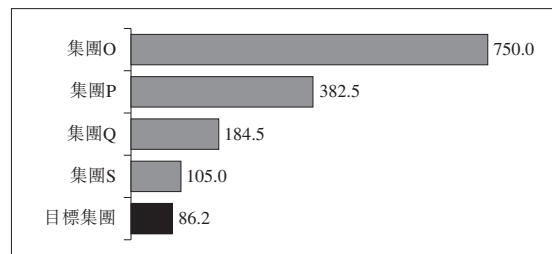
保險經紀服務市場

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)

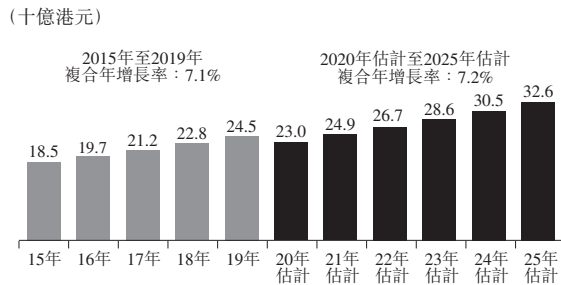


資料來源：弗若斯特沙利文

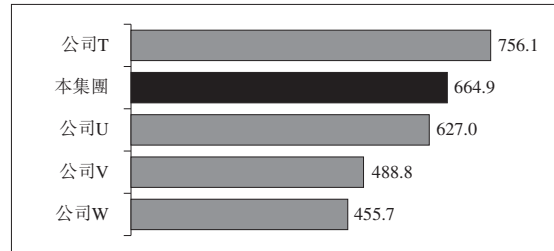
保安護衛服務市場

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)



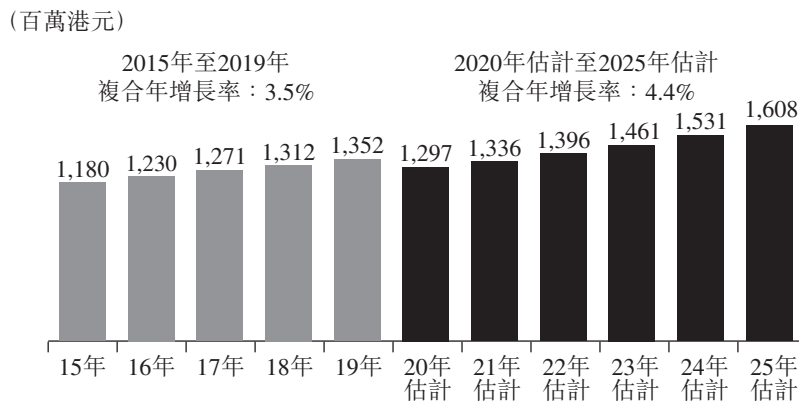
資料來源：弗若斯特沙利文

* 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業務為香港分散行業中規模較大的行業領導者之一。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



除另有說明者外，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脫穎而出，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：
 - 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脫穎而出。
 - 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 — 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。
 - 人力投資 — 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(其意見將載於本通函獨立董事委員會函件)及被視為於建議交易中具有重大權益的董事(如「董事會批准」一段所載)認為,根據買賣協議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。

與目標集團業務有關的風險因素

目標集團業務受以下各項等多種風險影響:

- (1) 目標集團透過競爭性招標獲得多個服務合約。概不保證現有合約將於屆滿時獲延長或目標集團將獲得新服務合約。

目標集團透過競爭性招標獲得多個服務合約。延長現有服務合約亦受一系列標準或矩陣所規限,包括目標集團的表現及其所提供服務的質素。概不保證目標集團會獲得新合約,亦不保證其現有服務合約將於屆滿時獲延長。

目標客戶基於不同財務及非財務考量對招標進行評估。部分客戶設立評估制度,以確保服務供應商符合管理、業界專業知識、財政能力及聲譽的若干標準以及遵守可能不時變更的監管要求。概不保證目標集團將符合招標要求,亦不保證其可維持客戶評估制度下的整體評分。尤其是,目標集團提供的若干服務領域未獲嚴格監管,且准入門檻低,令大量其他市場參與者在獲授服務合同中標流程方面與目標集團開展競爭,目標集團可能面臨定價方面的壓力,且可能無法在財務考量方面與其競爭對手競爭。在有關情況下,目標集團未必會中標。

儘管目標集團獲潛在客戶邀請而投標,但概不保證(i)客戶將選擇其投標書或(ii)新服務合約的條款及條件將與現有服務合約類似。在競爭性招標過程中,目標集團可能需要降低其費用及收費或向客戶提供更多優惠條款,以提高其投標書的競爭力,若目標集團未能相應減低其成本,則會對其財務業績及盈利能力構成不利影響。

(2) 提供預先釐定及固定一次性服務可能會令目標集團蒙受損失

在目標集團的業務中，預先釐定及固定一次性服務合約佔據相當大的比重。根據目標集團按有關基準收費的合約，受期間費用調整機制所規限，目標集團一般在決定是否就服務合約投標時對其成本評估加以倚賴。目標集團的多項成本(包括但不限於勞工成本、材料成本、租賃成本(含目標集團用作經營的若干物業或土地低於市值的租金)及其他無法預料的成本)已或持續上漲。倘目標集團所收取的費用金額不足以支付其就提供有關服務合約訂明的服務產生的成本，則其不得向客戶收取差額。倘目標集團就服務合約投標時未能預測成本增幅，或未能落實執行其成本控制措施以避免超支或成本波動或成本增幅超過其費用的上調幅度，則目標集團或會蒙受損失，並可能對其盈利能力、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

(3) 任何未能處理客戶的反饋及投訴或針對目標集團的不利宣傳均有可能對目標集團的聲譽、業務及／或經營業績造成影響

目標集團的聲譽對其業務至關重要，其業務易受客戶對目標集團的認知的影響。因此，對目標集團聲譽的任何損害或不利宣傳均可能影響其業務及／或經營業績。目標集團在經營過程中不時接獲客戶的投訴。概不保證會以客戶滿意的方式處理及解決彼等的所有反饋或投訴。目標集團亦可能會遭到負面宣傳或新聞報導，甚或是報章上及網上媒體的指控，而任何該等負面宣傳均有可能打擊客戶及公眾人士對目標集團的信心，繼而可能對目標集團的業務、品牌及經營業績造成重大損害。大量針對目標集團提出的投訴或索償可迫使其從其他業務範疇轉移管理及其他資源，並可能令居民對目標集團失去信心，繼而對其業務及營運構成不利影響。

(4) 目標集團的保險未必足以承保其所有責任，其保費亦可能會不時增加

目標集團已根據其服務合約條款及法例規定投購保險，以承保其業務營運的若干範疇，包括與目標集團的保險解決方案業務有關的專業彌償保險。然而，若干類型的風險一般會因其屬不受保風險或無充分理據對該等風險投保而無法承保。倘出現不受保責任，目標集團或會蒙受損失，繼而

對目標集團的財務狀況構成不利影響。即使目標集團已投購保險，保險範圍可能不足以保障其所有及任何潛在責任。保險公司未必會就目標集團業務營運相關的所有潛在損失、損害或責任向目標集團作出全面賠償。另外，於目前保險期滿時，目標集團亦無法控制保險公司的承保範圍會否有任何減少或限制。目標集團無法保證保費不會上漲。如若日後保險成本有任何大幅增加(如保費增加等)或承保範圍有所減少，均有可能對目標集團的業務營運及財務業績造成重大不利影響。

(5) 目標集團的業務面臨各種潛在責任，包括但不限於與工作相關的事故和傷害有關的索賠以及與人身傷害和財產損失有關的公共責任

目標集團若干業務的前線工人須執行若干任務，例如在高處或濕滑地板作業、在包含灰塵、污垢、病毒或細菌的環境中作業、攜帶重物以及操作機動車輛及清潔機械或在極端天氣情況下作業。因此，該等前線工人將會承擔僱傭過程中產生的人身傷害、疾病或死亡有關的風險。目標集團已實施內部指引(例如工作場所安全程序)以最大程度地降低此類風險，然而，目標集團無法保證其前線工人將完全遵守此類工作程序及指引。如果彼等未能遵守有關工作安全程序及指引，則服務質素可能受到影響，而目標集團可能面臨較高風險的人身傷害、財產損失或致命事故。此外，如果目標集團的前線工人在受僱目標集團的過程中履行職責期間未能遵守安全措施、法規、條例、法律或法規，及／或倘任何第三方由於前線工人的不當行為而受到傷害，目標集團可能會因此類前線工人的行為承擔責任或面臨法律訴訟。這可能對目標集團獲得新服務合同或續簽現有服務合同的能力產生不利影響，從而對其聲譽、業務運營和財務業績產生負面影響。

目標集團已就該等潛在責任投購保單，但該等保險單可能無法涵蓋與目標集團業務相關的所有風險或付款。此外，如果該等前線工人因在目標集團任職期間產生事故或職業病而遭受人身傷害或死亡，則有權向目標集團索取法定和普通法的損害賠償。

(6) 目標集團在開展其保險解決方案業務及保安護衛業務時可能無法續簽必要的許可證

保監局於2015年12月7日根據《2015年保險公司(修訂)條例》成立。保監局於2019年9月23日起取代三個自律規管機構(即根據香港保險業聯會、香港保險顧問聯會及專業保險經紀協會設立的保險代理人註冊委員會)，規管保險中介人。

作為一項臨時措施，受保監局規管的所有保險中介人均被視為持牌人，因此新域保險顧問有限公司及國際再保管理有限公司自2019年9月23日起至2022年9月22日過渡期內自動被視為有關新規管制度下的持牌保險中介人。所有該等保險中介人應於2021年初分批及按照保監局的指示，向保監局遞交申請以申請續期相關保險中介牌照，一經批准及續期後，保監局將授予經紀為期三年的牌照。

於最後可行日期，新域保險顧問有限公司及國際再保管理有限公司尚未被要求向保監局遞交申請。儘管如弗若斯特沙利文所進行的市場研究所說明其為市場上最大的保險經紀之一，但概不保證目標集團能夠重續必要牌照。倘新域保險顧問有限公司及國際再保管理有限公司的必要牌照未獲保監局續期，或倘該等牌照的申請或批准有任何延誤，目標集團可能需要暫停或終止其現有保險解決方案服務。

根據保安及護衛服務條例(第460章)，任何團體／公司透過個人向另一人士提供任何類別的保安工作經營保安業務，則須持有該條例指明的有關保安牌照。目標集團大眾安全警衛(香港)有限公司及／或大眾安全警衛有限公司擁有所有必需牌照，包括第I、II及III類，惟彼等須遵守強制規定每年重續所需牌照。

儘管如弗若斯特沙利文所進行的市場研究所說明其為市場上最大的保險經紀之一，但概不保證目標集團能夠重續必要牌照。倘大眾安全警衛(香港)有限公司及／或大眾安全警衛有限公司的必要牌照未獲警務處處長續期，或倘該等牌照的申請或批准有任何延誤，目標集團可能需要暫停或終止其現有保安工作服務。

(7) 目標集團的業務營運及財務業績一直並可能持續受2019新冠病毒疫情爆發的影響

自2020年初以來，全球越來越多的國家及地區(包括香港)爆發2019新冠病毒，2019新冠病毒被認為是引發呼吸系統疾病的高度傳染性疾病。於2020年3月11日，世界衛生組織評定2019新冠病毒疫情為流行病。隨後，2019新冠病毒在全球100多個國家及地區傳播，死亡人數及感染病例持續上升。疫情以及實施的各種社交距離及出行限制已對香港經濟尤其是活動／展覽以及酒店及服務業產生不利影響。該等行業集聚目標集團的大量客戶，而2019新冠病毒疫情已對目標集團的業務及有關客戶造成不利影響。疫情爆發導致經濟狀況惡化，亦加劇市場競爭以及目標集團業務的利潤率及定價的壓力，原因是其競爭對手更願意降低收費以吸引更多業務，而目標集團未必能夠進行相應的競爭。

疫情爆發亦可能對我們的供應商、分包商以及客戶產生影響。該等供應商、分包商及客戶的營運可能因香港政府發出的居家工作建議、隔離措施，或因2019新冠病毒疫情規定的其他出行或健康相關限制引致的員工缺勤而受到影響。倘任何供應商、分包商及客戶受到影響，維持財務實力以及履行與我們協議的責任(例如提供服務或付款責任)方面可能有困難，倘彼等未能履行協議責任，或會對目標集團的業務營運及財務業績產生不利影響。

2019新冠病毒疫情的發展非目標集團所能控制，目標集團預期倘疫情持續很長一段時間，目標集團的業績營運及財務業績可能受到重大不利影響。

(8) 目標集團的保險解決方案業務可能受保費的任何潛在下滑趨勢以及保險行業的去中介化影響

目標集團的保險解決方案業務充當保險公司與最終客戶的中介人，其大部分收入來源於根據最終客戶向保險公司所支付保費的若干百分比自保險公司收取的佣金。因此，任何由於業內稱為「軟市場」保費減少的現象而引致保費按年向下波動的情況，均可能導致目標集團收取的佣金減少並對目標集團的財務業績產生不利影響。此外，在競爭激烈及價格敏感的保險市場的背景下，保險公司可能進一步降低於該軟市場的保費。而且，越來

越多的保險公司正嘗試多種方式減少對保險經紀等中介人的依賴，並直接接觸最終客戶。該去中介化趨勢日後可能會削弱保險經紀的作用，並導致保險經紀市場尤其是旅行保險及汽車保險等一些較直接的產品的競爭更為激烈。其亦可能影響目標集團提供的保險解決方案的廣度。該等有關軟市場保費及去中介化趨勢超出目標集團的控制範圍，並可能對其業務營運及財務業績造成不利影響。

(9) 經濟、社會及政治環境

香港的經濟狀況、社會及政治環境及業務活動水平可能會影響部分合約的營運或對目標集團所提供服務的需求產生負面影響。任何該等經濟放緩或下滑、社會不穩定或業務活動水平下降，均可能對目標集團的業務營運及財務業績造成重大不利影響。

本公司管理層的專長及經驗

本公司的董事及高級管理層於物業管理服務行業擁有深厚的專業知識及豐富的相關經驗，並於完成建議交易後作為管理及經營目標集團的主管團隊。尤其是：

- (1) 本公司執行董事杜家駒先生自2014年6月起，一直擔任目標集團旗下主要營運公司大眾安全警衛(香港)有限公司、香島園藝有限公司、國際再保管理有限公司及新域保險顧問有限公司的董事，負責各公司的整體策略規劃、監督業務發展及重大管理決策。
- (2) 本公司執行董事林焯瀚先生自2016年1月起，一直擔任目標集團旗下主要營運公司大眾安全警衛(香港)有限公司、香島園藝有限公司、國際再保管理有限公司及新域保險顧問有限公司的董事，負責各公司的整體策略規劃、監督業務發展及營運管理以及重大管理決策。
- (3) 本公司執行董事李國邦先生分別自2010年7月及2012年8月起，一直擔任大眾安全警衛(香港)有限公司、國際再保管理有限公司及新域保險顧問有限公司的董事，並負責各公司整體財務營運、財務報告管理及監督業務發展以及營運管理。

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)17-17-A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)。

董事會函件

- 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)。

董事會函件

- 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、保險顧問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)。

董事會函件

- 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)。

董事會函件

- 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

*附註：為釐定經擴大集團的應付費用，經擴大集團預期將自其它獨立供應商／客戶獲得兩份報價。

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。

上述政策及程序確保經擴大集團於訂立該等交易前將會對服務交易的條款(包括定價條款)與市場條款進行比較,而服務交易的條款將與市場慣例(或按優於自獨立第三方可得之條款)相媲美。此外,本公司已設立內部監控措施以申報及監察持續關連交易,包括法律及公司秘書經理以及目標集團總經理進行定期檢查以確保遵守該等政策及程序,及本集團內部審核部門對所進行的交易進行年度評估等,有關詳情載於下文「內部監控措施」一節。

因此,董事認為,上述定價方法及程序可確保服務交易將按正常商業條款進行,並符合本公司及其股東的整體利益。

付款條款

2021年總設施及相關服務協議各訂約方並未就整體付款機制(例如付款方式及時間)達成一致協議。

根據2021年總設施及相關服務協議相關訂約方的集團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,且本公司預期,根據2021年總設施及相關服務協議進行的未來交易將不會大幅偏離過往慣例:

- (1) 就保安護衛及活動服務而言,目標集團旗下相關成員公司通常於每月月底前開具發票,並要求2021年總設施及相關服務協議交易對手方的相關成員公司支付結欠款項。視乎各份合約的條款而定,目標集團不會就該等服務授出任何信貸期;
- (2) 就保險解決方案而言,於確認保險投保後開具繳款通知書,並於呈交予客戶時到期;
- (3) 就園藝服務而言,目標集團旗下相關成員公司通常於每月月底前開具發票,並要求持續關連交易協議的交易對手方的相關成員公司支付結欠款項。一般而言,不會向客戶授出信貸期;就租賃及相關服務而言,目標集團旗下相關成員公司通常於每月月初按月向杜先生聯繫人集團旗下相關成員公司支付墊款;

- (4) 就信息技術支援服務而言，目標集團旗下相關成員公司通常於收到通常每年開具一次的發票後向新世界發展集團旗下相關成員公司付款；及
- (5) 就租賃／許可服務而言，目標集團旗下相關成員公司通常於每月月初按月向新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團旗下相關成員公司付款。

保安護衛及活動服務

由於保安護衛及活動服務通常作為輔助其他服務(如物業管理服務)的分包商服務而提供，故目標集團一般與總承包商或投標方合作透過具競爭力的投標程序遞交標書，從而獲得合約。

倘目標集團與總承包商或投標方共同參與投標，目標集團將從透徹研究投標要求入手，進行詳細分析。目標集團考慮的因素包括項目所需員工人數、項目所需員工資質(學歷及經驗)、項目地點、工程性質及物業類型(例如是否為住宅屋苑、商業綜合大樓或公共設施)。其後，目標集團會分析有關因素並訂製適合投標的特定解決方案。一旦編製有關方案，目標集團將可評估與該項目有關的成本。

於評估項目成本時，鑒於保安護衛及活動服務業務屬勞動密集型，故勞工成本為重要因素。目標集團將考慮現行法定最低工資水平及其自身或其競爭對手就類似項目提供的工資。就若干地區部分項目或需要較高服務標準的項目而言，於評估投標的成本基礎時會考慮額外撥備及工資調整。目標集團亦會考慮諸如設備及其他雜項開支的其他成本。

目標集團於遞交標書前亦會考慮項目的建議利潤率，其中包括項目地區、合約期限、工程性質、項目的複雜程度、預期服務水平及類似項目過往利潤率等因素。目標集團亦會考慮其競爭對手近期遞交的標書，以保持市場競爭力。

投標要求經目標集團營運及市場推廣人員的輸入數據驗證，目標集團的營運及市場推廣人員亦將編製包括上文所述所有成本要素及利潤率的成本計算。有關建議(包括成本)將由有關業務集團的總經理／副總經理批准及簽署。

就目標集團客戶邀請其提供報價的非投標合約而言，目標集團將於確認服務費用及合約條款前，以投標過程中類似方式評估所需工作及成本。

客戶要求經目標集團營運及市場推廣人員的輸入數據驗證，目標集團的營運及市場推廣人員亦會編製包括所有成本要素及利潤率的成本計算。成本計算將由有關業務集團的總經理／副總經理批准及簽署。

目標集團就其保安護衛及活動服務業務釐定服務費時向所有客戶(不論向其關連人士或獨立第三方客戶)採用相同定價政策及程序，以確保目標集團可能向其該等關連人士進行的服務收費將屬公平合理，且對目標集團的優惠程度不遜於向獨立第三方客戶提供者。

保險解決方案

於大多數情況下，目標集團作為保險公司與終端客戶的中間人，其收益來自向保險公司收取的佣金。目標集團透過收取保險公司支付的經紀佣金獲得服務報酬。一般為終端消費者支付保費的若干百分比。目標集團收取的經紀費率符合保險市場的正常佣金水平。按此基準，目標集團並無於提供其保險解決方案時向其客戶收費。目標集團向保險公司收取的佣金視乎多項因素而定，其中包括保費金額、保單類型及保險市場慣例。

瞭解客戶需求後，目標集團將編製附帶建議可保條款及條件的報價單，並邀請保險公司報價。目標集團將向客戶提供收到的報價及其建議。客戶自行作出相應選擇。內部文件(包括但不限於客戶的建議書、報價單、確認單及扣款單)由相關客戶經理或行政人員擬備，有關文件繼而將根據目標集團的政策由其監事審閱。審閱記錄以清單形式存檔，以盡量減少產生任何錯誤及／或遺漏。視乎保費水平及總保險價值，根據目標集團的簽署授權矩陣，需要高級員工批准。

一般而言，保費金額由保險公司釐定，通常為保險總額的若干百分比或考慮承保人承擔風險後的固定保費。

儘管有上述規定，目標集團若干客戶指示目標集團提供保險方案或顧問服務，而目標集團將根據服務範圍、指示的複雜程度、目標集團提供有關服務所需時間及人力就該等服務向客戶收費。

目標集團就其保險解決方案業務釐定服務費時向所有客戶(不論向其關連人士或獨立第三方客戶)採用相同定價政策及程序,以確保目標集團可能向其該等關連人士進行的服務收費將屬公平合理,且對目標集團的優惠程度不遜於向獨立第三方客戶提供者。

園藝服務

於評估其園藝服務的服務費時,目標集團將於相關合約考慮包括相關成本、市場參考及其策略發展在內的因素。

就成本分析而言,目標集團將考慮勞工成本、行政成本、所需物料及種植成本。倘客戶所需特定植物較難採購或更易腐壞,則會增加採購、購買及維護種植成本。此外,目標集團亦將考慮更多個案特定因素,包括服務地點(例如該地點是否易於到達)以及與極端天氣狀況有關的潛在風險,因為香港部分地區更易受颱風等自然災害影響。

就市場參考而言,鑑於園藝行業進入門檻低且競爭非常激烈,目標集團需要保持競爭優勢,並考慮其報價較其他市場參與者是否具吸引力,同時維持可接受的利潤率。目標集團將考慮類似項目的過往費用報價及利潤率,以及形成具競爭力的報價時競爭對手近期收取的費用。

策略性考量因素對目標集團評估其於園藝服務業務的服務費而言亦屬重要,其將從戰略角度考慮合約規模、合約年期及任何潛在業務增長(例如日後於其他地點能否自客戶獲得機會)。對於與我們訂立較長期間及/或多個地點服務合約的策略性客戶,我們可能在確保及加強該等業務關係方面提供更具吸引力的條款。

程序上,副總經理會計算預期成本作為投標建議的基線,惟視乎投標要求及客戶背景而定,並比較向性質相若的現有客戶收取的費用。在大多數情況下,向兩名現有客戶收取的費用(如有)將作比較。其他因素包括但不限於相關項目的性質及複雜程度、根據過往經驗的預期投標競爭力及類似現有合約的過往利潤率。最後,綜合上述所有資料後,由副總經理完成投標建議,而該建議其後將由高級管理層審閱,並由相關業務的總經理批准。

目標集團就其園藝服務業務釐定服務費時向所有客戶(不論向其關連人士或獨立第三方客戶)採用相同定價政策及程序,以確保目標集團可能向其該等關連人士進行的服務收費將屬公平合理,且對目標集團的優惠程度不遜於向獨立第三方客戶提供者。

租賃及相關服務

租賃一般由出租人與承租人公平磋商釐定,當中計及多項因素,包括有關物業於租賃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。

信息技術支援服務

信息技術支援服務的服務費通常由服務供應商與服務對象公平磋商釐定,當中計及多項因素,包括用戶數目、功能類別及相關信息技術系統或軟件的重置成本。預期在有關服務類別可供比較的情況下,亦會於釐定服務費時考慮有關可資比較項目。

租賃及許可服務

租賃及許可費一般由出租人/許可人與承租人/獲許可人公平磋商釐定,當中計及多項因素,包括有關空間/區域(例如備用空間或停車位)於租賃/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空間/區域(在類似地段及(倘適用)具有相若設施)可資比較租金。

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：

類別	交易金額		
	截至6月30日止財政年度 2019年 (千港元)	2020年 (千港元)	截至2020年 12月31日 止六個月 (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 保安護衛及活動服務、 保險解決方案及園藝服務	2,341	4,769	2,702
杜先生聯繫人集團向目標集團提供的 租賃及相關服務	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、保險顧問服務及 園藝服務	88,155	60,695	15,493

董事會函件

類別	交易金額		
	截至6月30日止財政年度 2019年 (千港元)	截至6月30日止財政年度 2020年 (千港元)	截至2020年 12月31日 止六個月 (千港元)
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
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 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

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：

類別	建議年度上限		
	完成日期起 至2021年 6月30日 止期間* (千港元)	截至6月30日 止財政年度 2022年 (千港元)	2023年 (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	2,928	9,203	10,016
杜先生聯繫人集團向經擴大集團 提供的租賃及相關服務			
• 租期不超過12個月的租賃及相關服 務	4,106	11,257	899
• 租期超過12個月的租賃及相關服務	—	56,530	—

董事會函件

類別	建議年度上限		
	完成日期起 至2021年 6月30日 止期間* (千港元)	截至6月30日 止財政年度 2022年 (千港元)	2023年 (千港元)
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、 保險解決方案及園藝服務	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、 保險顧問服務及園藝服務	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

董事會函件

類別	建議年度上限		
	完成日期起	截至6月30日	
	至2021年 6月30日 止期間*	2022年	2023年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
經擴大集團與周大福珠寶集團之間的服務			
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	20	80	80

*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. 就新世界發展集團、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將提供的租賃／許可服務以及杜先生聯繫人集團將提供的租期不超過12個月的租賃及相關服務而言，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. 就杜先生聯繫人集團將提供的租期超過12個月的租賃及相關服務而言，經擴大集團根據2021年豐盛創建總設施及相關服務協議就重續租賃協議將確認的預期使用權資產；
 - c. 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途的用地面積需求；及

- d. 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金額或按年計金額，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按年計金額；
- b. 正在進行的現有合約；及
- c. 有關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金額或按年計金額，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；
- 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。

年度上限較其過往交易金額的估計增幅主要由於2021年總設施及相關服務協議下對手方集團成員公司(目標集團與其有長期業務關係)對保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務的估計未來需求所致。由於經擴大集團的成員公司為保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務行業信譽良好的少數承包商或服務供應商，彼等於其各自行業擁有逾20年豐富經驗，預期經擴大集團集團很有可能成功中標提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。

年度上限的預測增加主要由於預期將於2022財年及2023財年開始的若干項新的及潛在保安護衛及活動服務合約，主要涵蓋元朗及屯門兩個住宅屋村的保安護衛服務的潛在合約，一個位於赤鱸角的商業及娛樂綜合樓，以及位於啟德的多功能運動場。

此外，於估計年度上限時，本公司亦已就2021年總設施及相關服務協議項下各現有保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務合約的估計續期申請服務費增量(按歷史增長百分比以及過往及未來整體通脹計算)。

具體而言，各年度上限的增幅乃按以下考量因素釐定：

2021年豐盛創建總設施及相關服務協議

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

就2021財年的年度上限而言，建議年度上限2.9百萬港元乃就2021年4月9日至2021年6月30日約三個月期間作出的估計。該金額乃基於手頭現有項目及截至2020年12月31日止六個月的歷史交易金額2.7百萬港元。

就2022財年及2023財年的年度上限而言，年度上限增幅主要由於可能向杜先生聯繫人集團成員公司出售植物，2022財年及2023財年各財政年度交易額約為1百萬港元。

杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供租賃及相關服務

杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的租賃及相關服務年度上限包括(i) 2021財年、2022財年及2023財年有關租期不超過12個月的租賃及相關服務的租賃開支；及(ii)租期超過12個月的租賃及相關服務於2022財年使用權資產增加

總價值。就2021財年(自2021年4月9日起至2021年6月30日止約三個月期間)及2022財年的年度上限而言，將於2021年4月就出售物業及物業控股公司持有的物業(香港柴灣其中一項工業物業除外)按市場租金以一年短期租約訂立新租賃協議，相關租賃付款3.1百萬港元及10.4百萬港元將於產生時分別於2021財年及2022財年確認為經營租賃租金開支。出售物業及物業控股公司持有相關物業的新租賃協議假定於2022年4月根據三年租期重續，將導致2022財年經擴大集團確認三年期租約的使用權資產增加45.7百萬港元。與此同時，目標集團與杜先生聯繫人集團就兩家目標實體的場所訂立的兩份現有租賃協議將於2021年6月屆滿，並假定於2021年7月重續，有關重續將使經擴大集團於2022財年確認使用權資產增加10.8百萬港元。

2021年新世界發展總設施及相關服務協議

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

就2021財年的年度上限而言，建議年度上限60.3百萬港元乃就2021年4月9日至2021年6月30日約三個月期間作出的估計。該金額乃基於手頭現有項目及截至2020年12月31日止六個月的歷史交易金額100.2百萬港元。

就2022財年及2023財年的年度上限而言，年度上限增加主要由於(i)清水灣、元朗及北角三座住宅屋苑、荃灣一座住宅屋苑及一個購物中心、中環一座商業大廈、尖沙咀一座商業大廈及購物商場、尖沙咀一座購物中心及柴灣一座青年活動綜合大樓的保安護衛服務已取得合約，於2022財年及2023財年增幅分別約為9.6百萬港元及10.4百萬港元；及(ii)就元朗及屯門兩座住宅屋苑、赤鱸角一座商業及娛樂綜合設施及啟德一處多用途運動場地的保安護衛服務的潛在合約，於2022財年及2023財年增幅分別約32.7百萬港元及102.2百萬港元。

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

新世界發展集團向經擴大集團提供租賃服務的年度上限為租期不超過12個月的有關租賃服務於2021財年、2022財年及2023財年的租賃開支。就2021財年(自2021年4月9日起至2021年6月30日止約三個月期間)、2022財年及2023財年的年

度上限而言，年度上限增幅主要由於荃灣一座住宅屋苑及一個購物中心、中環及北角兩幢商業大廈、尖沙咀一幢商業大廈及一個購物商場作運營用途的停車場、訓練場地及儲物室的潛在租金以及於2021財年、2022財年及2023財年增加金額分別約0.9百萬港元、3.0百萬港元及0.2百萬港元。

2021年新創建總設施及相關服務協議

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、保險顧問服務及園藝服務

就2021財年的年度上限而言，建議年度上限16.9百萬港元乃就2021年4月9日至2021年6月30日約三個月期間作出的估計。該金額乃基於手頭現有項目及截至2020年12月31日止六個月的歷史交易金額15.5百萬港元。

就2022財年及2023財年的年度上限而言，年度上限增幅主要由於(i)灣仔會展中心的保安護衛服務已取得合約，於2022財年及2023財年增幅分別約為2.4百萬港元及1.0百萬港元；及(ii)根據現有服務合約於灣仔會展中心提供臨時活動服務已取得合約，於2022財年及2023財年增幅分別約為36.2百萬港元及4.0百萬港元。

新創建集團向經擴大集團提供租賃物業、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

新創建集團向經擴大集團提供租賃服務的年度上限為租期不超過12個月的有關租賃服務於2021財年、2022財年及2023財年的租賃開支。就2021財年(就自2021年4月9日起至2021年6月30日止約三個月期間作出估計)、2022財年及2023財年的年度上限而言，年度上限增幅主要由於灣仔會展中心作運營用途的停車場、訓練場地及儲物室的潛在租金以及於2021財年、2022財年及2023財年增加金額分別約0.16百萬港元、0.54百萬港元及0.03百萬港元。

2021年周大福企業總設施及相關服務協議

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

就2021財年的年度上限而言，建議年度上限2.8百萬港元就2021年4月9日至2021年6月30日約三個月期間作出估計。該金額基於手頭現有項目及截至2020年12月31日止六個月的歷史交易金額1.3百萬港元。

就2022財年及2023財年的年度上限而言，年度上限增加主要由於(i)旺角一個商業及購物中心及位於西區、銅鑼灣、海怡半島、康怡花園(兩間)、北角、何

文田及大角嘴的八間私立學校保安護衛服務已取得合約，於2022財年及2023財年增幅分別約1.2百萬港元及0.3百萬港元；(ii)就旺角一個商業及購物中心臨時活動服務的潛在合約，於2022財年及2023財年增幅分別約0.3百萬港元及0.2百萬港元。

周大福企業集團向經擴大集團提供物業租賃或許可，包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務

周大福企業集團向經擴大集團提供租賃或許可服務的年度上限為年期不超過12個月的有關租賃或許可服務於2021財年、2022財年及2023財年的租賃開支。就2021財年(就自2021年4月9日起至2021年6月30日止約三個月期間作出估計)、2022財年及2023財年的年度上限而言，年度上限增幅主要由於旺角一個商業及購物中心作運用途的停車場、訓練場地及儲物室的潛在租金以及於2021財年、2022財年及2023財年增加金額分別約0.16百萬港元、0.54百萬港元及0.03百萬港元。

2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議

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

就2021財年的年度上限而言，建議年度上限2.6百萬港元就2021年4月9日至2021年6月30日止約三個月期間作出估計。該金額基於手頭現有項目及截至2020年12月31日止六個月的歷史交易金額1.6百萬港元。

就2022財年及2023財年的年度上限而言，年度上限增加主要由於(i)葵涌一幢商業樓宇及一間零售珠寶集團及其香港分支的保安護衛服務及警報保安服務已取得合約，於2022財年及2023財年增幅分別約0.9百萬港元及0.3百萬港元；(ii)就葵涌一幢商業樓宇及一間零售珠寶集團及其香港分支提供警報保安服務及臨時活動服務的潛在合約，於2022財年及2023財年增幅分別約1.9百萬港元及0.7百萬港元。

周大福珠寶集團向經擴大集團提供物業租賃及許可，包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務

周大福珠寶集團向經擴大集團提供租賃及許可服務的年度上限為年期不超過12個月的有關租賃及許可服務於2021財年、2022財年及2023財年的租賃開支。就2021財年(就自2021年4月9日起至2021年6月30日止約三個月期間作出估計)、2022財年的年度上限而言，年度上限增幅主要由於葵涌一幢商業樓宇及一間零售珠寶集團及其香港分支的停車場及儲物室的潛在租金，於2021財年及2022財年增加金額分別約0.2百萬港元及0.6百萬港元。

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日常及一般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分別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，通過提供單一基準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(彼等的意見載於本通函獨立董事委員會函件)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)認為各2021年總設施及相關服務協議的條款以及其項下建議年度上限屬公平合理，在本集團日常及一般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)。於最後可行日期，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)。於最後可行日期，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。於最後可行日期，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)。於最後可行日期，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

豐盛創建控股於最後可行日期持有本公司75%已發行普通股，故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章項下本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、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章項下本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、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。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。於最後可行日期，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宜的決議案放棄投票。

董事會批准

下表各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	<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
	林煒瀚先生	<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
	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
2021年豐盛創建 總設施及 相關服務協議	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
	林煒瀚先生	<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

<p>以下協議項下擬進行的建議交易或服務交易：</p>	<p>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</p>	<p>董事被視為擁有重大權益或潛在利益衝突的根據</p>
	<p>李國邦先生</p>	<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
<p>2021年新世界發展總設施及相關服務協議</p>	<p>鄭博士</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>2021年新創建總設施及相關服務協議</p>	<p>鄭博士</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
	<p>杜家駒先生</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為新創建非執行董事
	<p>林焯瀚先生</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為杜家駒先生於新創建的替任董事
	<p>鄭志強先生</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為新創建獨立非執行董事
<p>2021年周大福企業總設施及相關服務協議</p>	<p>鄭博士</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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

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 鄭博士
總設施及
相關服務協議

- 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

鄭志強先生

- 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。

建議更改公司名稱及股份簡稱

建議更改公司名稱

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。

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。

建議重選退任董事

根據本公司組織章程細則第109條，董事有權不時及於任何時間委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會成員。任何如此獲董事會委任的董事任期僅至本公司下屆股東大會，並有資格於該大會上重選連

任。因此，於2021年1月1日獲委任為董事的鄭振輝博士退任，而符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任，其詳情載列如下：

鄭振輝博士(「鄭振輝博士」)，63歲，於2021年1月1日獲委任為執行董事。彼亦為董事會可持續發展委員會成員以及本公司營運及企業發展董事。鄭振輝博士自2011年2月起出任一家洗衣集團董事，該集團於2018年4月成為本集團的成員公司。本集團其後於2020年12月出售該洗衣集團時，鄭振輝博士不再擔任該集團董事。鄭振輝博士亦為本公司控股股東豐盛創建控股之營運及企業發展董事。彼於2008年獲得澳洲南澳大學頒發的工商管理學碩士學位，於2010年獲得香港公開大學頒發的中國商法法律碩士學位，並於2012年獲得比立勤國立大學頒發的工商管理哲學博士學位。彼於不同行業的營運管理積逾20年經驗。彼亦為香港專業議會執行委員會主席，以及香港復康會執行委員會委員、社會企業及就業委員會副主席。

鄭振輝博士與本公司已訂立服務合約，自2021年1月1日起為期三年，可於其當前任期屆滿後將自動續期一年，惟根據其服務合約之條款獲終止則除外。彼亦須根據本公司組織章程細則之規定輪值退任及重選連任。根據服務合約，鄭振輝博士收取每月269,100港元之薪金及可由董事會不時酌情釐定之其他酬金及／或酌情花紅。鄭振輝博士之酬金乃由董事會參照其資歷、經驗、於本公司之職責及責任以及本公司業績及當時市況釐定並將由董事會每年檢討。

除上文所披露者外，於最後可行日期鄭振輝博士：

- (a) 並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；
- (b) 於緊接最後可行日期前三年並無於香港或海外其他上市公眾公司擔任任何董事職務；
- (c) 與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))並無任何關係；
- (d) 並無於本公司股份中擁有任何權益(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部)；及
- (e) 並無涉及上市規則第13.51(2)條(h)至(v)段所述之任何事宜。

推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第74至76頁所載獨立董事委員會函件載列獨立董事委員會意見；及(ii)本通函第77至163頁所載獨立財務顧問就建議交易、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致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

獨立董事委員會經計及獨立財務顧問的意見後，認為按買賣協議條款所進行建議交易(包括代價)的條款以及各2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易及其建議年度上限的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准建議交易、各2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易及其建議年度上限的決議案。

董事亦認為建議更改公司名稱及本通函所載建議重選退任董事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准建議更改公司名稱的決議案及建議重選退任董事。

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(星期四)**至**2021年4月9日(星期五)**(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(星期三)**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。

股東特別大會

本公司謹訂於2021年4月9日(星期五)下午四時三十分假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會事項。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-7頁。

股東特別大會將以投票方式表決。

董事會函件

於股東特別大會上，於建議交易中擁有重大權益的任何股東須就股東特別大會上批准建議交易的決議案放棄投票。於最後可行日期，須於股東特別大會放棄投票的該等人士中，豐盛創建控股持有本公司75%的已發行普通股。因此，豐盛創建控股須於股東特別大會放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於建議交易中擁有重大權益，而須於上述股東特別大會就批准建議交易的決議案放棄投票。

隨函付奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之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，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

一般事項

完成建議交易須分別待買賣協議項下先決條件達成(或(視情況而定)獲豁免)後，方可作實。由於建議交易不一定會進行，股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
豐盛服務集團有限公司
主席
鄭家純博士
謹啟

2021年3月19日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃供載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

- (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；
- (4) 建議更改公司名稱及股份簡稱；
- (5) 重選退任董事；
及
- (6) 股東特別大會通告

吾等提述日期為2021年3月19日的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以審議建議交易、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，及就建議交易(包括代價)、各2021年總設施及相關服務協議的條款、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限是否按正常商業條款於經擴大集團的日常及一般業務過程中訂立、對本公司及獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供吾等的意見。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易、2021年總設施及服務協議、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

獨立董事委員會函件

以及建議交易是否按正常商業條款於經擴大集團的日常及一般業務過程中訂立、是否符合本公司及股東之整體利益以及就如何投票向獨立董事委員會及獨立董股東提供意見。吾等謹請閣下垂注通函第11至73頁所載的董事會函件及通函第77至163頁所載的獨立財務顧問函件。

並無於建議交易、2021年豐盛創建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、2021年周大福企業總設施及相關服務協議及該等協議項下擬進行服務交易中擁有重大利益的獨立非執行董事鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士認為：

- (1) 建議交易(包括代價)並非於本集團日常及一般業務過程中進行；
- (2) 2021年豐盛創建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、2021年周大福企業總設施及相關服務協議以及該等協議項下擬進行服務交易於經擴大集團日常及一般業務過程中進行；
- (3) 經計及獨立財務顧問的意見後，建議交易(包括代價)、2021年豐盛創建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、2021年周大福企業總設施及相關服務協議以及該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限：
 - i. 乃按正常商業條款訂立；
 - ii. 對本公司及獨立股東而言屬公平合理；及
 - iii. 符合本公司及股東整體利益；及
- (4) 因此，其建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈有關建議交易、2021年豐盛創建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、2021年周大福企業總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行服務交易以及其年度上限的普通決議案。

獨立董事委員會函件

並無於2021年新創建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及該等協議項下擬進行服務交易中擁有重大利益的獨立非執行董事許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士認為：

- (1) 2021年新創建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，及該等協議項下擬進行服務交易乃於經擴大集團日常及一般業務過程中進行；
- (2) 經計及獨立財務顧問的意見後，2021年新創建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、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限：
 - i. 乃按正常商業條款訂立；
 - ii. 對本公司及獨立股東而言屬公平合理；及
 - iii. 符合本公司及股東整體利益；及
- (3) 因此，其建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈有關2021年新創建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、該等協議項下擬進行服務交易及其年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄺志強先生

許照中先生

李均雄先生

唐玉麟博士

謹啟

2021年3月19日

BALLAS

C A P I T A L

香港
中環
都爹利街1號
18樓1802室

敬啟者：

- (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；
及
(3) 持續關連交易：2021年總設施及相關服務協議

緒言

茲提述吾等就建議交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司向股東寄發日期為2021年3月19日的通函（「通函」，本函件構成其中一部分）所載的董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年2月26日（聯交所交易時段後），貴公司、買方公司及賣方訂立買賣協議，據此，貴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) 貴公司應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後方可作實。於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而 貴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 貴公司的全資附屬公司。

買方公司為 貴公司之全資附屬公司。豐盛創建控股於最後可行日期持有 貴公司75%已發行普通股，根據上市規則為 貴公司控股股東。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 貴公司關連人士。

建議收購構成 貴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 貴公司的主要交易，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 貴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 貴公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

目標集團旗下成員公司定期於日常業務過程中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。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 貴公司的間接全資附屬公司，故 貴集團(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分別構成上市規則所界定 貴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

下交易及其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其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，貴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。

獨立董事委員會已告成立，以考慮建議交易、2021年總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易及其年度上限的條款，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貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見及推薦建議。

獨立性聲明

吾等與貴公司、買方公司、賣方、目標集團或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無任何聯繫或關連。於緊接最後可行日期前兩年，除曾就(i) 貴公司於2019年6月及2019年10月進行與樓宇服務及物業服務有關的持續關連交易(有關交易獲豁免遵守上市規則項下的獨立股東批准規定)；(ii) 貴公司日期為2019年11月8日的通函所披露修訂貴集團所提供清潔及洗衣服務的年度上限；(iii) 貴公司日期為2019年11月15日的通函所披露貴公司收購從事提供物業管理服務的目標實體及發行可轉換證券；及(iv) 貴公司日期為2020年12月31日的公告所披露貴集團出售從事提供清潔及洗衣服務的附屬公司(該出售事項並不構成關連交易或須予披露交易)；及(v) 是次委任獲貴公司委任為獨立財務顧問外，吾等與貴公司、買方公司、賣方、目標集團或彼等各自的核心關連人士或聯繫人並無任何其他關係，亦無於上述各方擁有任何權益。除就上述獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，概無訂立吾等已收取或將收取來自貴公司或相關交易的任何其他人士的任何費用或利益的其他

安排而可能被合理視作涉及上市規則第13.84條所界定的獨立性。鑒於有關委聘的獨立性，吾等認為，吾等符合資格就建議交易、2021年總設施及相關服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易及其年度上限的條款提供意見。

意見基準

於制定吾等的推薦建議時，吾等依賴通函所載列或提述的資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理人員作出或提供的聲明。

董事已於通函所載的責任聲明中作出聲明，彼等共同及個別對通函所載資料及所作聲明的準確性承擔全部責任，且並無遺漏其他事項導致通函所載任何聲明產生誤導。吾等亦假設通函所載列或提述的資料及董事所作聲明於作出時屬真實及準確，且截至股東特別大會日期依然屬真實及準確。吾等無理由懷疑 貴公司董事及高級管理人員向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱充足的資料以達致知情意見、合理依賴通函所載資料的準確性以及為吾等的推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦未有對 貴公司、買方公司、賣方、目標集團或彼等各自任何附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

1.1. 貴集團的背景資料

貴公司為一間投資控股公司，並為 貴集團的控股公司。 貴集團的主要業務為提供物業管理服務、城市基礎服務及技術與管理服務。

1.2. 貴集團的歷史財務業績

以下載列 貴集團截至2018年、2019年及2020年6月30日止年度及截至2019年及2020年12月31日止六個月的財務業績概要，乃分別摘錄自(i) 貴公司截至2019年6月30日止年度的年度報告(「2019財年年報」)；(ii) 貴公司截至2020年6月30日止年度的年度報告(「2020財年年報」)；及(iii) 截至2020年12月31日止六個月的中期業績公告(「2021年首六個月中期業績公告」)。

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月		
	2018年 (「2018 財年」) 百萬港元 (經審核)	2019年 (「2019 財年」) 百萬港元 (經審核)	2019年 (「2019 財年」) 百萬港元 (經重列)* (經審核)	2020年 (「2020 財年」) 百萬港元 (經審核)	2019年 (「2020年 首六個月」) 百萬港元 (經重列)** (未經審核)	2020年 (「2021年 首六個月」) 百萬港元 (未經審核)
收入						
— 機電工程及環境服務	不適用	不適用	3,736.9	3,085.5	1,520.6	1,777.6
— 綜合物業及設施服務	不適用	不適用	1,685.8	1,796.6	899.7	981.2
— 機電工程	3,694.2	3,665.8	不適用	不適用	不適用	不適用
— 環境管理服務	61.8	71.1	不適用	不適用	不適用	不適用
— 設施服務	1,170.5	1,193.6	不適用	不適用	不適用	不適用
總收入	4,926.5	4,930.5	5,422.7	4,882.1	2,420.3	2,758.8
毛利	591.0	599.8	769.5	760.4	372.9	553.9
除稅前溢利	288.3	297.5	368.6	363.5	176.2	352.3
期/年內溢利	236.8	247.5	307.4	309.6	144.0	329.1

* 誠如2020財年年報所披露，2019財年的比較數字已因 貴集團就共同控制的業務合併應用合併會計處理而經重列。

** 誠如2021年首六個月中期業績公告所披露，由於 貴集團的主要經營決策者於收購物業及設施管理服務業務後已將 貴集團的業務重組為機電工程及環境服務以及綜合物業及設施服務，故 貴集團重列用於比較用途的2020年首六個月相應分部資料。

2021年首六個月與2020年首六個月(經重列)比較

貴集團的收入由2020年首六個月的約2,420.3百萬港元(經重列)增加約338.5百萬港元或約14.0%至2021年首六個月的約2,758.8百萬

港元。根據2021年首六個月中期業績公告，該增加乃歸因於機電工程及環境服務分部的收入增加約257.0百萬港元，以及綜合物業及設施服務分部的收入增加約81.5百萬港元。

貴集團的純利由2020年首六個月的約144.0百萬港元(經重列)大幅增加約185.1百萬港元或約128.5%至2021年首六個月的約329.1百萬港元。自2021年首六個月中期業績公告所悉，該增長主要是由於COVID-19爆發後，於設施／物業管理、臨時清潔及消毒項目方面所獲授的新合同有所增加；及(ii)根據香港特別行政區政府的保就業計劃獲得補貼；惟被(i)貴集團於回顧期間確認的與出售洗衣業務有關的虧損，及(ii)貴集團上一年度於香港及澳門的機電工程安裝項目的毛利減少(於2021年首六個月並無相關減少)所抵銷。貴集團的淨利潤率由2020年首六個月的6.0%提高至2021年首六個月的11.9%。

2020財年與2019財年(經重列)比較

貴集團的收入由2019財年約5,422.7百萬港元(經重列)減少約540.6百萬港元或約10.0%至2020財年約4,882.1百萬港元。根據2020財年年報，該減少主要由於機電工程及環境服務分部的收入減少約651.4百萬港元，部分因綜合物業及設施服務分部的收入增加約110.8百萬港元而緩和。

貴集團的純利由2019財年約307.4百萬港元(經重列)略微增加約2.2百萬港元或約0.7%至2020財年約309.6百萬港元。誠如2020財年年報所述，該增加主要反映一般及行政開支的整體節省及所得稅開支減少，部分因毛利貢獻輕微減少、貴集團洗衣業務的非流動資產減值虧損以及收購物業及設施管理服務業務所產生的一次性專業費用及財務成本而抵銷。

2019財年與2018財年比較

貴集團2019財年的收入維持相對穩定，約為4,930.5百萬港元，而2018財年的收入則為4,926.5百萬港元，各分部所得收入亦維持相對穩定。

貴集團的純利由2018財年約236.8百萬港元增加約10.7百萬港元或約4.5%至2019財年約247.5百萬港元。誠如2019財年年報所述，該增加主要由於來自機電工程分部的毛利貢獻上升以及一般及行政開支減少，部分因財務收入減少而抵銷。

1.3. 貴集團的財務狀況

以下載列 貴集團於2020年12月31日的財務狀況(摘錄自2021年首六個月中期業績公告)的概要。

	於2020年 12月31日 千港元 (未經審核)
非流動資產	510,575
流動資產	2,647,737
資產總值	<u>3,158,312</u>
非流動負債	77,059
流動負債	2,363,928
負債總額	<u>2,440,987</u>
流動資產淨值	<u>283,809</u>
資產淨值	<u>717,325</u>

於2020年12月31日，貴集團的資產總值約為3,158.3百萬港元，主要包括(i)貿易及其他應收款項約1,451.3百萬港元(佔資產總值約46.0%)；(ii)現金及銀行結餘約822.0百萬港元(佔資產總值約26.0%)；(iii)合約資產約349.3百萬港元(佔資產總值約11.1%)；及(iv)物業、廠房及設備約331.9百萬港元(佔資產總值約10.5%)。

於2020年12月31日，貴集團的負債總額約為2,441.0百萬港元，主要包括(i)貿易及其他應付款項約1,605.5百萬港元(佔負債總額約65.8%)；(ii)合約負債約422.1百萬港元(佔負債總額約17.3%)；及(iii)借款約263.7百萬港元(佔負債總額約10.8%)。

於2020年12月31日，貴集團錄得資產淨值約717.3百萬港元。

2. 目標集團的資料

2.1. 賣方及目標集團的背景資料

賣方

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。

目標集團

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，且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，目標集團主要從事提供三個不同分部即保安護衛及活動服務(「保安服務分部」)、保險解決方案(「保險解決方案分部」)及園藝服務(「園藝分部」)。

2018財年、2019財年、2020財年及2021年首六個月，保安服務分部、保險解決方案分部及園藝分部各自對目標集團作出的收入貢獻載列如下：

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年 首六個月	2021年 首六個月
收入貢獻					
保安服務分部	83.7%	83.6%	85.5%	85.5%	85.3%
保險解決方案分部	12.0%	12.2%	11.1%	11.2%	11.3%
園藝分部	4.3%	4.2%	3.4%	3.3%	3.4%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

目標集團的業務 — 保安服務分部

根據弗若斯特沙利文，按截至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FSE S & G Limited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。保安服務分部的客戶主要包括公共運輸服務提供商、物業管理公司、會所及展覽中心。目標集團的保安服務分部已營運約43年。

目標集團的業務 — 保險解決方案分部

根據弗若斯特沙利文，按截至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FSE Ins Limited(前稱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、招股說明書責任及網絡風險責任。保險解決方案分部的客戶主要包括物業開發商、酒店、物業管理公司及機場。目標集團的保險解決方案分部已營運約32年。

目標集團的業務 — 園藝分部

目標集團的園藝服務業務是香港分散行業中規模較大的行業領導者之一，透過FSE C&L Limited及其附屬公司(通常稱為「香島園藝」)營運，提供園藝種植及維護保養服務並從事植物和相關材料銷售。園藝分部的客戶主要包括展覽中心、物業管理公司、酒店及國際主題公園。目標集團的園藝分部已營運約38年。

2.2. 目標集團的歷史財務業績

以下為目標集團2018財年、2019財年、2020財年、2020年首六個月及2021年首六個月的的主要合併財務資料概要，乃摘錄自本通函附錄二：

表1

	2018財年 千港元 (經審核)	2019財年 千港元 (經審核)	2020財年 千港元 (經審核)	2020年 首六個月 千港元 (未經審核)	2021年 首六個月 千港元 (經審核)
收入					
保安服務分部	536,979	618,824	664,866	342,792	338,341
保險解決方案分部	76,981	90,113	86,198	45,048	44,933
園藝分部	27,870	31,431	26,105	13,366	13,609
	641,830	740,368	777,169	401,206	396,883
經營成本	(495,445)	(576,790)	(594,735)	(318,168)	(217,439)
毛利	146,385	163,578	182,434	83,038	179,444
其他收入淨額	898	125	8,725	4	909
行政開支	(66,255)	(71,030)	(74,775)	(39,654)	(29,420)
經營溢利	81,028	92,673	116,384	43,388	150,933
財務收入	30	295	629	159	321
財務成本	(461)	—	(104)	(59)	(26)
分佔一間聯營公司業績	436	376	180	90	80
除所得稅前溢利	81,033	93,344	117,089	43,578	151,308
所得稅開支	(13,068)	(15,338)	(14,491)	(7,162)	(8,968)
年/期內溢利	67,965	78,006	102,598	36,416	142,340
保安服務分部	37,906	40,521	71,478	20,418	118,121
保險解決方案分部	27,466	35,999	28,856	15,172	20,746
園藝分部	2,593	1,486	2,264	826	3,473

獨立財務顧問函件

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年 首六個月	2021年 首六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
就非經常性及非經營性項目					
作出的調整：					
(1) 減：保就業計劃資助的 工資補貼	—	—	(19,185)	—	(96,219)
(2) 減／加：出售物業、廠房及 設備收益／虧損	23	125	(8,240)	(5)	—
(3) 減：銀行利息收入	(30)	(295)	(629)	(159)	(321)
(4) 減：政府補貼	—	—	(322)	—	—
(5) 減／加：匯兌收益／虧損	(725)	(33)	221	192	(508)
(6) 加：與豐盛創建管理提供的服 務相關的管理費(附註)	4,700	5,100	5,700	2,850	—
(7) 加：捐款	2,741	2,996	5,475	5,468	2,378
經調整除所得稅前溢利	74,674	85,899	85,618	44,752	47,670

附註：於完成後，貴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。因此，完成後將無需支付該管理費。

2021年首六個月與2020年首六個月比較

如上表所示，於2020年首六個月及2021年首六個月，保安服務分部產生的收入分別佔目標集團收入約85.5%及85.3%。於2020年首六個月及2021年首六個月，保險解決方案分部產生的收入分別佔目標集團收入約11.2%及11.3%，而於2020年首六個月及2021年首六個月，園藝分部產生的收入分別佔目標集團收入約3.3%及3.4%。

目標集團於2021年首六個月的收入約為396.9百萬港元，與2020年首六個月的收入約401.2百萬港元相比，維持相對穩定。於2021年首六個月，保安服務分部、保險解決方案分部及園藝分部的收入均保持相對穩定。

於2021年首六個月，目標集團的毛利約為179.4百萬港元，較2020年首六個月約83.0百萬港元大幅增加約116.1%。毛利於2021年首六個月大幅增加乃主要由於毛利率由2020年首六個月約20.7%增加至2021年首六個月約45.2%，該增加乃由於經營成本由2020年首六個月約318.2百萬港元大幅減少約31.7%至2021年首六個月約217.4百萬港元，主要是由於員工成本由2020年首六個月約303.9百萬港元大幅減少約97.3百萬港元或約32.0%至2021年首六個月約206.6百萬港元。員工成本於2021年首六個月大幅減少乃主要歸因於目標集團於2021年首六個月根據保就業計劃收到的工資補貼約93.9百萬港元。剔除該一次性工資補貼後，目標集團於2021年首六個月錄得的經營成本及毛利分別約為311.3百萬港元及85.5百萬港元，與2020年首六個月錄得的經營成本及毛利金額相若，而目標集團於2021年首六個月本應錄得的毛利率約為21.5%，與2020年首六個月的20.7%相若。

目標集團的純利由2020年首六個月約36.4百萬港元增加約105.9百萬港元或約290.9%至2021年首六個月約142.3百萬港元。純利大幅增加乃主要由於保安服務分部的純利主要由於上文所述的保就業計劃資助的工資補貼而由2020年首六個月約20.4百萬港元大幅增加約97.7百萬港元或約478.5%至2021年首六個月的118.1百萬港元。如表1所示，剔除就非經常性及非經營性項目作出的調整後，目標集團於2021年首六個月本應錄得的經調整除稅前溢利約為47.7百萬港元，較2020年首六個月的經調整除稅前溢利約44.8百萬港元增加約6.5%。

2020財年與2019財年比較

如上表所示，於2019財年及2020財年，保安服務分部產生的收入分別佔目標集團收入約83.6%及85.5%。於2019財年及2020財年，保險解決方案分部產生的收入分別佔目標集團收入約12.2%及11.1%，而於2019財年及2020財年，園藝分部產生的收入分別佔目標集團收入約4.2%及3.4%。

於2020財年，目標集團的收入約為777.2百萬港元，較2019財年約740.4百萬港元略微增加約5.0%。該增加乃以下各項的淨影響所致：(i)保安服務分部應佔收入由2019財年約618.8百萬港元增加約46.0百萬港元或約7.4%至2020財年約664.9百萬港元，主要是由於獲授新合約及現有合約價格上調導致保安護衛及活動服務收入增加；(ii)園藝分部應佔收入由2019財年約31.4百萬港元減少約5.3百萬港元或約16.9%至2020財年約26.1百萬港元，主要是由於2019財年的惡劣天氣導致緊急樹木修剪及修理服務所需的臨時服務增加從而令園藝服務收入減少；及(iii)保險解決方案分部應佔收入由2019財年約90.1百萬港元減少約3.9百萬港元或約4.3%至2020財年約86.2百萬港元，主要是由於2019財年獲授若干建築相關合約導致保險經紀服務減少。

於2020財年，目標集團的毛利約為182.4百萬港元，較2019財年約163.6百萬港元增加約11.5%。毛利增加乃主要由於目標集團於2020財年的收入增加及目標集團的毛利率由2019財年約22.1%略微提高至2020財年約23.5%，是由於目標集團於2020財年根據保就業計劃收到工資補貼約18.7百萬港元，降低了目標集團於2020財年的經營成本。剔除目標集團於2020財年收到的工資補貼後，目標集團於2020財年本應錄得的毛利率約為21.1%。

目標集團的純利由2019財年約78.0百萬港元增加約24.6百萬港元或約31.5%至2020財年約102.6百萬港元，乃主要由於(i)上文所述的收入及毛利增加；(ii) 2020財年其他收入約為8.7百萬港元(而2019財年其他收入約為0.1百萬港元)，主要與2020財年出售保安服務分部的物業、廠房及設備的收益約8.2百萬港元相關。如表1所示，剔除就非經常性及非經營性項目作出的調整後，目標集團於2020財年本應錄得的經調整除稅前溢利約為85.6百萬港元，與2019財年的經調整除稅前溢利約85.9百萬港元相若。

2019財年與2018財年比較

如上表所示，於2018財年及2019財年，保安服務分部產生的收入分別佔目標集團收入約83.7%及83.6%。於2018財年及2019財年，保險解決方案分部產生的收入分別佔目標集團收入約12.0%及12.2%，而於2018財年及2019財年，園藝分部產生的收入分別佔目標集團收入約4.3%及4.2%。

於2019財年，目標集團的收入約為740.4百萬港元，較2018財年約641.8百萬港元增加約15.4%。該增加乃以下各項的綜合影響所致：(i)保安服務分部應佔收入由2018財年約537.0百萬港元增加約81.8百萬港元或約15.2%至2019財年約618.8百萬港元，主要是由於獲授新合約及現有合約價格上調導致保安護衛及活動服務收入及因新合約導致禮賓服務收入均增加；(ii)保險解決方案分部應佔收入由2018財年約77.0百萬港元增加約13.1百萬港元或約17.1%至2019財年約90.1百萬港元，主要是由於2019財年獲授若干建築相關合約導致保險經紀服務收入增加；及(iii)園藝分部應佔收入由2018財年約27.9百萬港元增加約3.6百萬港元或約12.8%至2019財年約31.4百萬港元，主要是由於2019財年的惡劣天氣導致緊急樹木修剪及修理服務所需的臨時服務增加從而導致園藝服務收入增加。

於2019財年，目標集團的毛利約為163.6百萬港元，較2018財年約146.4百萬港元增加約11.7%。毛利增加乃主要由於目標集團於2019財年的收入增加所致。於2018財年及2019財年，目標集團的毛利率保持穩定，分別約為22.8%及22.1%。

目標集團的純利由2018財年約68.0百萬港元增加約10.0百萬港元或約14.8%至2019財年約78.0百萬港元，乃主要由於上文所述的收入及毛利增加。如表1所示，剔除就非經常性及非經營性項目作出

的調整後，目標集團於2019財年本應錄得的經調整除稅前溢利約為85.9百萬港元，較2018財年的經調整除稅前溢利約74.7百萬港元增加約15.0%。

2.3. 目標集團的財務狀況

以下載列目標集團於2020年12月31日的財務狀況概要，乃摘錄自本通函附錄二。

	於2020年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產	37,427
流動資產	445,368
流動負債	388,658
非流動負債	16,426
資產淨值	77,711

於2020年12月31日，目標集團的資產淨值約為77.7百萬港元。

目標集團的資產主要包括(i)貿易及其他應收款項淨額約248.3百萬港元(佔資產總值約51.4%)；(ii)現金及現金等價物約161.2百萬港元(佔資產總值約33.4%)；(iii)應收豐盛創建管理有限公司款項約33.0百萬港元(佔資產總值約6.8%)，與保險解決方案分部及園藝分部相關；及(iv)其他無形資產約32.1百萬港元(佔資產總值約6.6%)，為商譽約16.8百萬港元及商標及品牌名稱約15.2百萬港元。

目標集團的負債主要包括(i)貿易及其他應付款項以及預收款項／合約負債約209.8百萬港元(佔負債總額約51.8%)；及(ii)應付豐盛創建管理有限公司款項約166.3百萬港元(佔負債總額約41.1%)，與保安服務分部相關。

3. 行業概覽

3.1. 弗若斯特沙利文的適用性及資歷

於編製(i)香港保安護衛服務市場；(ii)香港保險經紀服務市場及(iii)香港園藝服務市場的行業概覽時，吾等依賴由弗若斯特沙利文編製內容涉及香港保安護衛服務市場、香港保險經紀服務市場及香港園藝服務市場的市場研究(統稱「市場研究」)的行業報告(「行業報告」)。吾等已審閱行業報告並採訪弗若斯特沙利文的相關團隊成員，尤其注意：(i)弗若斯特沙利文與 貴公司的聘用條款；及(ii)弗若斯特沙利文的經驗及其團隊成員的資歷。根據對 貴公司與弗若斯特沙利文之間委聘書的審查，吾等信納弗若斯特沙利文所從事的工作範圍提供目標集團各個市場的市場研究。吾等並不知悉可能會對弗若斯特沙利文提供的市場研究產生負面影響的工作範圍存在任何限制。弗若斯特沙利文已確認其獨立於 貴公司、目標集團及賣方。市場研究負責人已為不同行業的眾多客戶進行超過10年的行業研究。吾等亦注意到，弗若斯特沙利文主要進行自身的市場研究並依賴透過自身研究獲得的公共信息以及管理層提供的財務資料。

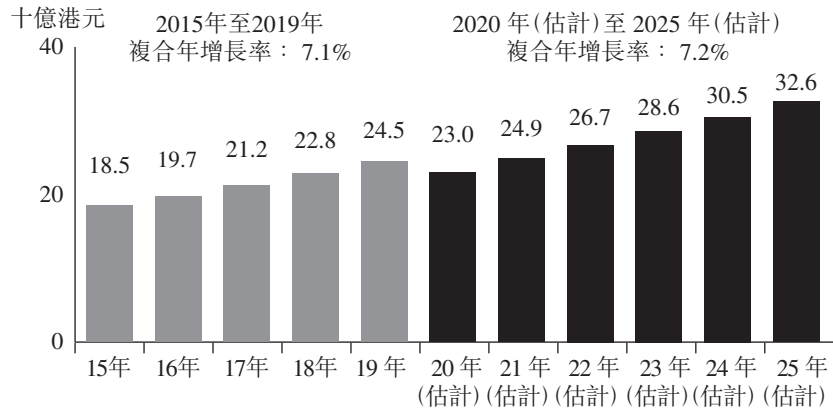
鑒於上述情況，吾等並無知悉任何會引致吾等質疑弗若斯特沙利文能力獨立性的事宜，吾等認為弗若斯特沙利文具有足夠的專業知識且獨立提供市場研究。

3.2. 香港保安護衛服務市場

香港的保安及護衛服務行業受保安及護衛業管理委員會規管。保安工作主要可分為三類，即(i)第一類：提供保安護衛服務；(ii)第二類：提供武裝運送服務；及(iii)第三類：安裝、保養及/或修理保安裝置。

目標集團保安服務分部主要從事第一類保安護衛服務。下表載列自2015年至2025年按收入計香港第一類保安護衛服務市場的市場規模。

香港第一類保安護衛服務的市場規模(2015年至2025年(估計))



資料來源：弗若斯特沙利文

附註：上述市場規模按截至6月30日止財政年度呈列。

保安服務市場穩定增長

香港第一類保安服務市場於過往數年穩定增長。於2015年，香港保安護衛服務行業的總收入約為185億港元，並按複合年增長率（「複合年增長率」）約7.1%增長至2019年約245億港元。

由於COVID-19爆發，設施暫時關閉導致專人護衛及活動管理需求減少，因此預計香港第一類保安護衛服務市場將由2019年約245億港元輕微減少至2020年約230億港元。預計截至2025年，市場規模將擴大並達到約326億港元，2020年至2025年的複合年增長率約為7.2%，乃由於物業市場不斷發展、對保安護衛服務的要求越來越高以及人們對安全及保安服務的意識不斷提高所致。

競爭格局

根據弗若斯特沙利文，按收益計，目標集團的保安護衛服務分部位列香港保安服務供應商第二名，截至2020年6月30日止年度的市場份額為約2.9%。截至2020年6月30日止年度，香港保安服務市場的前五大從業者合共佔總市場份額的約13.0%。

3.3. 香港保險經紀市場

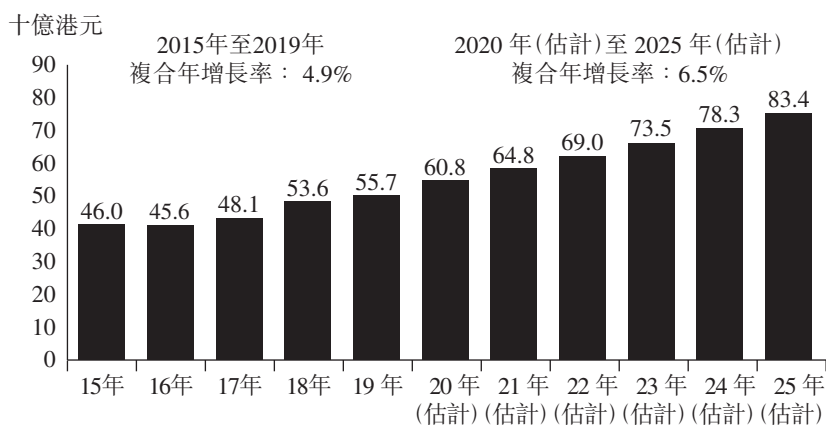
香港的保險產品主要通過(i)代理人及銀行；以及(ii)香港的經紀人等保險中介分銷，合共佔香港長期業務的直接個人新業務保費的99%以上。

保險類型通常可細分為(i)長期業務，佔約90%；及(ii)一般業務，於2019年按總保費計佔香港保險市場的約10%。

3.4. 香港的一般保險市場規模

由於目標集團主要從事提供一般保險經紀服務，吾等重點分析一般保險市場。以下圖表按2015年至2025年的保費總額列示香港的一般業務市場的市場規模。

香港一般業務的保費總額(2015年至2025年(估計))



資料來源：弗若斯特沙利文

附註：上述市場規模按截至6月30日止財政年度呈列。

隨著香港人口及經濟的穩定增長，香港一般保險業務的保費總額由2015年約460億港元增至2019年的557億港元，複合年增長率為約4.9%。2020年年初爆發的COVID-19加速了2020年一般業務市場的增長，此乃歸因於(i)金錢損失業務激增約65.4%；及(ii)財產損毀業務增加約27.3%(與所有同期相比)。尤其是，香港的社會騷亂事件及保險公司與再保險公司的全球損失保障費率整體提升推動財產損毀保費費率上漲。此外，將於2021年3月19日開始實施的保險相關業務新利得稅寬減預計將通過降低經甄選業務及公司利得稅稅率50%至8.25%而對保險經紀行業帶來積極影響。根據弗若斯特沙利文，截至2025年，香港一般業務的保費總額預計增至834億港元，2020年至2025年的複合年增長率為約6.5%。

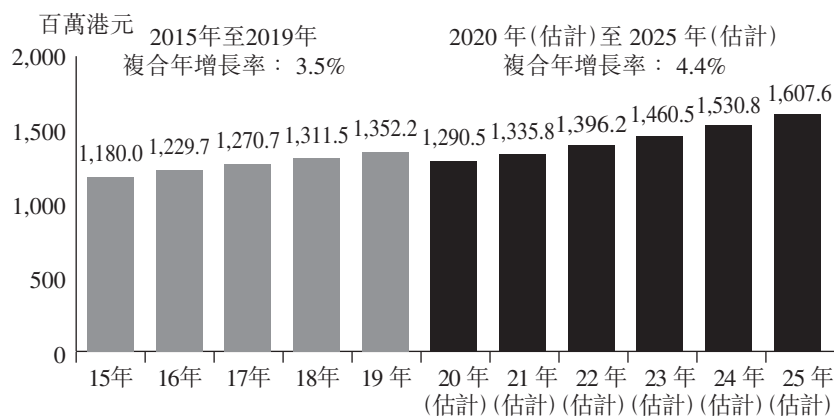
競爭格局

根據弗若斯特沙利文，按保險經紀收入總額計，目標集團的保險解決方案分部於香港的一般保險經紀當中位列第一(於本地保險經紀當中)及第五(於本地及國際保險經紀當中)，截至2020年6月30日止財政年度的保險經紀收入總額為約86.2百萬港元。按保險經紀收入總額計位列香港一般保險經紀第一至第四位的參與者為已將業務擴張至香港的海外保險經紀公司。於香港五大一般保險經紀當中，目標集團的一般保險經紀分部為唯一一家於香港成立並紮根香港的公司。截至2020年6月30日止財政年度，按保險經紀總收入計，香港一般保險經紀的前五大參與者合共錄得約1,508.2百萬港元。

3.5. 香港園藝服務市場規模

下表按收益列示香港園藝服務市場自2015年至2025年的市場規模。

香港園藝服務的市場規模(2015年至2025年(估計))



資料來源：弗若斯特沙利文

附註：上述市場規模按截至6月30日止財政年度呈列。

香港園藝服務行業的總收益於2015年為約1,180.0百萬港元並於2019年增至1,352.2百萬港元，複合年增長率為約3.5%。其受益於政府不斷推出的新城鎮發展項目及城市更新項目，包括啟德發展區、古洞北、粉嶺北等。市場規模預計進一步擴大並於截至2025年達到1,607.6百萬港元，2020年至2025年的複合年增長率為約4.4%。

4. 進行建議交易的理由及裨益

貴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。誠如董事會函件所載，貴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，建議交易可提升貴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，貴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，貴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：

(i) 擴大 貴集團規模及增加溢利

誠如董事會函件所述，董事相信，建議收購為貴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，令貴集團可從事可長期提高經常性溢利的業務並增加貴公司的每股盈利。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，亦有助於貴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。

(ii) 通過分散收入來源及擴大財務規模降低週期性風險

如董事會函件所述，董事相信，通過分散收入來源，建議交易將有助貴集團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。

根據上文「B.目標集團的資料」一節所示的目標集團財務資料，吾等注意到目標集團整體收入錄得穩定增長，由2018財年約641.8百萬港元增至2019財年約740.4百萬港元，並進一步增至2020財年約777.2百萬港元。目標集團於2021年首六個月的收入約為396.9百萬港元，與2020年

首六個月的收入約401.2百萬港元相比，維持穩定。吾等注意到，目標集團的收入來自多元化的客戶基礎，其業務分部由包括公共交通提供商、物業管理公司、展覽中心、酒店及物業開發商在內的客戶基礎組成。目標集團於2018財年、2019財年、2020財年及2021年首六個月均已實現盈利，錄得不斷增長的純利分別約68.0百萬港元、78.0百萬港元、102.6百萬港元及142.3百萬港元。就非經常性及非經營性項目(主要為保就業計劃資助的工資補貼及出售物業、廠房及設備收益)作出調整後，目標集團於2018財年、2019財年、2020財年及2021年首六個月仍錄得強勁經調整除所得稅前溢利分別約74.7百萬港元、85.9百萬港元、85.6百萬港元及47.7百萬港元。鑒於目標集團涉足的主要市場香港保安服務市場、一般保險市場及園藝市場均有穩定及正面的市場前景，吾等認同董事的觀點，認為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。

(iii) 增強交叉銷售協同效益及客戶忠誠度

誠如董事會函件所述，董事相信，建議交易將帶來更大交叉銷售協同效益，可令 貴集團提供全面的「一站式」服務，從而自其競爭對手中脫穎而出。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 貴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戶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。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 貴集團現有業務受益。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。

(iv) 提升 貴集團的領導地位

貴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。根據弗若斯特沙利文的資料，目標集團(i)按2020財年收入計，於香港第一類保安服務供應商中排名第二；(ii)按2020財年的保險經紀總收入計，於香港一般保險業務提供商中排名第一(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(iii)為香港分散行業中規模較大的領導者之一。有關目標集團行業的更多資料,請參閱本函件「3.行業概覽」一節。

(v) 重新定位 貴集團為綜合性生活服務公司

建議交易將會提升 貴集團的服務線供應以自其競爭對手中脫穎而出,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。由於目標集團包括保安服務分部、保險解決方案分部及園藝分部,均為生活服務,吾等與 貴集團的管理層一致認為,增添有關業務將增強 貴集團的服務線供應。

吾等的見解

經考慮上述內容,儘管建議收購並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行,但基於預期將歸屬於 貴集團的上述裨益以及目標集團穩定的財務表現及市場前景,吾等認同董事的觀點,認為進行建議收購實屬有利且符合 貴公司及股東整體利益。

5. 買賣協議的主要條款

日期及所涉及訂約方

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 : 貴公司
- 買方公司 : FSE City Essential Services Limited (貴公司的全資附屬公司)

貴集團將予收購的資產

根據買賣協議, 貴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。

貴集團將予出售的資產

作為建議收購的部分代價，根據買賣協議，貴公司已有條件同意促使貴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。

代價

建議收購的代價為840,600,000港元(可予調整(如有))，乃由貴公司與賣方經參考業務估值後公平磋商釐定。根據由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日止財政年度的經調整純利，有關代價隱含的市盈率倍數約為10.0倍。

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(「有形資產淨值調整機制」):

- (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，則全部差額須以現金支付並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。

先決條件

完成建議收購事項須待董事會函件「完成的先決條件」一段所載條件獲達成或獲豁免(或視情況而定)後方可作實。

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時落實。

於完成後，(i)目標公司將成為 貴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 貴公司財務報表綜合入賬；及(ii)貴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 貴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，賣方已就以下各項提供若干公司擔保及承擔：(i)為以若干貸款銀行為受益人向目標集團若干成員公司授出的信貸融資提供擔保約100百萬港元及(ii)履行以目標集團的合約對手方為受益人之目標集團若干成員公司的部分合約責任。為預留時間讓 貴公司於完成後取代目標集團營運所需的信貸支持，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 貴公司可能協定的其他期間)內保留。

於完成時， 貴公司將與賣方訂立反彌償保證契據，據此， 貴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。

6. 代價的公平性及合理性、有形資產淨值調整機制以及結付條款

6.1. 代價

誠如董事會函件所載，建議收購的代價為840,600,000港元(可予調整(如有))，乃由 貴公司與賣方經參考業務估值後公平磋商釐定。

評估代價是否公平及合理時，吾等倚賴估值師對目標集團進行的業務估值。吾等已取得估值師編製的業務估值報告(載於通函附錄五)(「業務估值報告」)，並注意到目標集團於2020年12月31日(「估值日期」)的估值為840,600,000港元。有關吾等就業務估值報告所執行工作的詳情載於下文。

(i) 估值師的適合性及資質

吾等已審閱業務估值報告及物業估值報告，並會見估值師相關團隊成員，當中特別留意：(i)估值師與 貴公司之委聘條款；(ii)估值師之資質及經驗；及(iii)估值師進行業務估值及物業估值時所採取之步驟及盡職審查措施。於吾等審閱 貴公司與估值師之委聘函後，吾等信納估值師執行的工作範圍對進行業務估值及物業估值而言屬適當。吾等並不知悉工作範圍存有任何限制，而該等限制可能對估值師作出之保證造成不利影響。估值師已確認，其獨立於 貴公司、目標集團及賣方。吾等進一步瞭解到，估值師具備進行業務估值及物業估值所需之相關專業資格。業務估值工作之負責人員於進行業務估值方面擁有逾17年經驗，而該物業估值工作之負責人員於對不同行業之多種客戶進行物業估值方面擁有逾38年經驗。吾等亦留意到，估值師主要透過其自身調查及依賴其自身調查後獲得之公開資料以及管理層提供之財務資料以進行其盡職審查工作。

基於上文所述，吾等並不知悉有任何事項會導致吾等質疑估值師之能力及獨立性，且吾等認為，估值師就進行業務估值及物業估值而言具備足夠專業知識及獨立性。

(ii) 業務估值的估值方法

吾等瞭解常用估值方法，包括資產法、收入法及市場法。資產法透過合計標的公司資產及負債的市值提供指示價值。市場法透過將資產與具有可得價格資料之相同或類似資產進行比較提供指示價值。收入法透過將未來經濟利益轉換為現值提供指示價值。

經與估值師討論，由於(i)收入法要求相對主觀假設，據此估值很大程度受作出的任何不適當假設影響；(ii)資產法不大可能捕捉到目標集團的未來收入潛力；及(iii)由於使用公開可用數據可反映市場對類似資產的價格共識，故應用市場法相對更為客觀，因此估值師認為，市場法較收入法及資產法而言是最適當的估值方法。根據市場法，估值師採納指標公眾公司法，該法透過將目標集團於香

港所從事的各個主要業務分部(即(a)提供保安服務；(b)提供保險經紀服務；及(c)提供園藝、植物出租及保養服務以及植物和物料銷售)與有關可資比較上市公司進行比較而進行估值(「估值可資比較公司」)。

根據估值師所解釋，指引交易法(根據市場法一般採納之另一估值方法)由於近期涉及從事與目標集團所從事相似業務之私營公司的收購/出售交易不充足而未獲選取。

(iii) 可資比較公司篩選

於與估值師的討論中，吾等瞭解到彼等已就保安服務分部、保險解決方案分部及園藝分部全面確定5間、7間及4間估值可資比較公司。

就保安服務分部而言，吾等瞭解到估值師已根據以下標準全面確定5間估值可資比較公司(其中一間可資比較公司於香港上市而餘下可資比較公司於海外上市)：(i)公開上市；(ii)超過60%收入來自保安及護衛服務；(iii)曾進行可推算其於估值日期的公平值的市場交易；及(iv)於最近一個財政年度屬盈利。就上述第(ii)項標準而言，吾等瞭解到估值師已剔除從事網上集中化保安、中央監控及電子保安的保安公司(「除外網上保安公司」)，並專注於利用人力資源(即人力護衛)提供保安護衛服務的保安護衛公司，即與目標集團保安服務分部業務一致的公司。根據估值師的解釋，目標集團的保安護衛業務為人力資源密集型業務，而除外保安公司則專注於網上/電子/網絡安全，與目標集團的保安服務分部無關。根據估值師的解釋，吾等同意估值師的方法，將除外網上保安公司從可資比較選擇中剔除。

就保險解決方案分部而言，吾等瞭解到估值師已根據以下標準全面確定7間估值可資比較公司(所有可資比較公司均於海外上市)：(i)公開上市；(ii)超過60%收入來自保險經紀服務；(iii)曾進行可推

算其於估值日期的公平值的市場交易；及(iv)於最近一個財政年度屬盈利。就上述第(ii)項標準而言，吾等瞭解到估值師已剔除主要客戶群為零售客戶的保險經紀公司(「除外保險經紀公司」)，並專注於主要客戶群為公司客戶(即目標集團保險解決方案分部的主要客戶群)的保險經紀公司。吾等同意估值師的方法，將與目標集團並無相似客戶群的除外保險經紀公司剔除。

就園藝分部而言，吾等瞭解到估值師已根據以下標準全面確定4間估值可資比較公司(其中三間可資比較公司於中國內地及香港上市而餘下一間可資比較公司於海外上市)：(i)公開上市；(ii)超過60%收入來自軟質景觀(一般界定為景觀的綠化元素，如花卉、植物及樹木)服務；(iii)曾進行可推算其於估值日期的公平值的市場交易；及(iv)於最近一個財政年度屬盈利。就上述第(ii)項標準而言，吾等瞭解到，鑒於目標集團的園藝分部主要提供植物出租及保養服務以及軟質景觀服務，且並不提供硬質景觀(通常界定為景觀的無生命元素，如水泥、混凝土及石塊)建設，估值師已剔除從事硬質景觀建設的公司。

吾等自估值師瞭解到，估值可資比較公司的資料乃摘錄自彭博及估值可資比較公司刊發的年度／中期／季度報告／業績。有關估值可資比較公司的詳情，請參閱本通函附錄五所載的業務估值報告。此外，有關估值師選擇的估值可資比較公司，吾等已摘錄估值師所指的已刊發年度／中期／季度報告／業績並審閱其業務活動、產品及分部收益。吾等瞭解到，彼等各自滿足收益要求。因此，吾等認為所有估值可資比較公司之營運業務足以與目標集團的保安護衛及活動服務業務、保險解決方案業務或園藝服務業務相比較。

此外，於估值師針對保安服務分部、保險解決方案分部及園藝分部分別識別的5、7及4間估值可資比較公司中，吾等注意到，大多數估值可資比較公司均在海外國家上市及營運。吾等已經與估值師展開討論並了解到，基於估值師對相關可資比較公司的詳盡研究，所考慮來自多個海外國家的可資比較公司已計及主要於香港(目標集團的主要經營地區)經營有限的可資比較公司數量(保安

服務分部僅有一間可資比較公司)。吾等已與估值師討論並同意，經考慮到彼等於公開市場及成熟市場的上市狀況，與目標集團類似的業務營運模式以及彼等絕大部分收益來自與目標集團相若的業務，已識別的海外可資比較公司被視為具有代表性。此外，吾等了解到，估值師已考慮海外可資比較公司所上市國家的市場差異並已就海外可資比較公司的估值倍數相關市場差異作出調整，以達致其對目標集團的估值(有關吾等對估值師所採用以調整吾等認為屬公平合理的估值可資比較公司市場差異的調整評估，請參閱下文「附註2：估值可資比較公司的平均經調整市盈率倍數」分節)。鑒於以上所述，吾等認為選定的估值可資比較公司屬公平且具有代表性。

經考慮估值可資比較公司的甄選標準及詳情後，吾等並不知悉有任何因素對估值師採用估值可資比較公司得出業務估值的合理性產生懷疑。

(iv) 選擇估值倍數

在進行業務估值過程中，估值師所採納的估值倍數為市盈率倍數(「**市盈率倍數**」)。鑒於本函件「B.目標集團的背景資料」一節所載目標集團於2018財年、2019財年、2020財年及2021年首六個月均錄得穩定的盈利往績記錄，吾等與估值師一致同意，估值可資比較公司經就市場差異作出調整(有關估值師就估值可資比較公司的市場差異作出的調整所採用的調整分析，請參閱下文分節)後的市盈率倍數乃供目標集團進行估值之適用及妥當的估值倍數。

(v) 計算業務估值

吾等自估值師瞭解到，目標集團各業務分部的業務估值乃首先計算其股權價值而得出。缺乏市場流通性折讓及控制權溢價調整應用於股權價值以得出業務估值。目標集團各業務分部的業務估值相加以得出目標集團的業務估值。

獨立財務顧問函件

根據本通函附錄五所載的業務估值報告及吾等與估值師的討論，下表載列目標集團各業務分部的業務估值的計算方法。

	保安 服務分部 百萬港元	保險解決 方案分部 百萬港元	園藝分部 百萬港元	目標集團 百萬港元
目標集團各業務分部 於2020財年的純利	71.5	28.9	2.3	102.6
就非經常性及非經營性項目 作出的調整(附註1)				
減：非經營收入				
— 保就業計劃資助的工資補貼	(18.3)	(0.4)	(0.5)	(19.2)
— 出售物業、廠房及設備收益	(8.2)	—	—	(8.2)
— 銀行利息收入	(0.4)	(0.2)	—	(0.6)
— 政府補貼	(0.1)	—	(0.3)	(0.4)
— 匯兌收益	—	(0.1)	—	(0.1)
加：非經營開支				
— 有關豐盛創建管理有限公司 (「豐盛創建管理」)提供服務的 管理費	2.2	3.0	0.5	5.7
— 捐款	1.5	4.0	—	5.5
— 匯兌虧損淨額	—	—	0.2	0.2
減：非經營收入及開支的 合併稅務影響	(0.6)	(1.2)	(0.1)	(1.9)
目標集團各業務分部的經調整 a 純利	47.6	34.0	2.1	83.7
各業務分部的估值可資比較 公司的平均經調整市盈率 b 倍數(附註2)	10.7倍	15.3倍	9.1倍	
c = a*b 股權價值(經營性)	510.2	520.1	19.7	1,050.0

獨立財務顧問函件

	保安 服務分部 百萬港元	保險解決 方案分部 百萬港元	園藝分部 百萬港元	目標集團 百萬港元
就非經營資產及負債作出的 調整(附註3)				
	110.7	16.0	7.4	134.2
	—	25.7	7.3	33.0
	(166.3)	—	—	(166.3)
d	454.6	561.8	34.3	1,050.7
e	30%	30%	30%	30%
f	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%
g = d* (1-e)*				
(1+f)	363.7	449.4	27.5	840.6
h = g/a	7.6倍	13.2倍	12.7倍	10.0倍

附註： 上表所列總額與金額總和之間的任何差異乃因四捨五入所致

附註1：就非經常性項目作出的調整

吾等自估值師瞭解到，就非經常性及非經營性項目作出的調整為對目標集團於2020財年的純利作出的調整，以計量其經營溢利。以下所載為吾等對非經常性及經營性項目的調整分析。

- 保就業計劃項下的工資補貼

由於保安服務分部、保險解決方案分部及園藝分部保就業計劃項下的工資補貼分別約為18.3百萬港元、0.4百萬港元及0.5百萬港元，屬非經常性性質，吾等與估值師一致認為於計算經營溢利時不包括工資補貼。

- 出售物業、廠房及設備收益

吾等已與估值師進行討論並自目標集團管理層獲悉，保安服務分部出售物業、廠房及設備的收益約為8.2百萬港元，主要指於2020財年出售位於香港的物業。由於該收益並非經營性收入，吾等與估值師一致認為將其從經營溢利的計算中剔除。

- 銀行利息收入

由於保安服務分部及保險解決方案分部的銀行利息收入分別約為0.4百萬港元及0.2百萬港元，均為非經營性收入，吾等與估值師一致認為將其從經營溢利的計算中剔除。

- 政府補助

吾等已與估值師進行討論並自目標集團的管理層獲悉，政府分別就保安服務分部及園藝分部提供約0.1百萬港元及0.3百萬港元的政府補助，屬(i)防疫抗疫基金的一次性補貼；及(ii)根據特惠資助計劃淘汰歐盟四期以前柴油商業車輛收到的補貼。由於收到的政府補助屬非經常性質，吾等與估值師一致認為將其從經營溢利的計算中剔除。

- 匯兌收益／匯兌淨虧損

吾等已與估值師進行討論並自目標集團管理層獲悉，保險解決方案分部的匯兌收益約為0.1百萬港元，而園藝分部的匯兌淨虧損約0.2百萬港元乃於對位於中國資產／負債進行貨幣換算時產生。由於有關匯兌收益及匯兌淨虧損屬非經營性性質，吾等與估值師一致認為將其從經營溢利的計算中剔除。

- 與豐盛創建管理提供的服務有關的管理費

吾等已與估值師進行討論並自目標集團管理層獲悉，完成後，賣方以管理費為代價提供的現有管理職能將由貴公司的高級管理層履行。因此，完成後無需支付有關管理費。吾等與估值師一致認為，就保安服務分部、保險解決方案分部及園藝分部有關由豐盛創建管理所提供服務的管理費分別約2.2百萬港元、3.0百萬港元及0.5百萬港元於計算經營溢利時剔除。

- 捐贈

吾等已與估值師進行討論並自目標集團管理層獲悉，向保安服務分部及保險解決方案分部分別捐款約1.5百萬港元及4.0百萬港元屬非經營性性質。吾等與估值師一致認為將其從經營溢利的計算中剔除。

基於吾等與估值師的討論以及自目標集團管理層對各項非經營性及非經常性項目性質的了解，吾等與估值師一致認為就非經常性及非經營性項目對目標集團2020財年的純利作出調整，以衡量其正常化收益。此外，吾等已取得並審閱目標集團各業務分部的損益表，並認為上述調整涉及與非經營性及非經常性費用或收益有關的所有重要項目。因此，吾等認為估值師對非經營性項目及非經常性項目的調整以達致目標集團的正常化收益屬充足、公平及合理。

附註2：估值可資比較公司的平均經調整市盈率倍數

吾等自估值師瞭解到，目標集團各業務分部的估值可資比較公司的平均經調整市盈率倍數乃基於(i)各估值可資比較公司的市盈率倍數，按其於2020年12月31日的市值(自彭博取得)除以估值可資比較公司的純利(就非經常性及非經營收入及開支作出調整後)(基於其最新刊發的年度業績)計算；並經以下各項調整：(ii)反映不同市場之間的規定回報差異的調整因子，按恆生指數(即目標集團的主要營業地點)市盈率倍數的中位數除以估值可資比較公司各上市地點市場指數的市盈率倍數的中位數計算(「市場差異調整因子」)。例如，就於估值日期市盈率倍數為30倍的美利堅合眾國上市公司而言，調整因子0.52(乃按恆生指數於估值日期的市盈率倍數的中位數約15.5倍除以標普500指數於估值日期的市盈率倍數的中位數約29.9倍計算)將用於計算得出經調整市盈率倍數15.6倍(即市盈率倍數30倍乘以調整因子0.52)。

下表載列估值可資比較公司上市國家名單、各自的參考指數及估值師於得出估值可資比較公司的平均經調整市盈率倍數時應用的調整因子：

國家 (按字母順序)	參考指數	調整因子
澳洲	S&P/ASX 200	0.36
香港	香港恆生指數	1.00
日本	東京證券交易所東證股價指數	0.49
中國	深圳證券交易所A股指數	0.45
瑞典	OMX Stockholm 30 Index	0.92
美利堅合眾國	標普500	0.52

經與估值師討論，有關國家調整方法乃基於Nina Milenkovic於International Journal for Traffic and Transport Engineering (「IJTTE」) 刊發的研究報告《就風險狀況差異調整市場倍數》(Market Multiples Adjustments for Differences in Risk Profile) (「第一份研究報告」)。吾等已取得第一份研究報告，並注意到根據第一份研究報告，為就市場差異作出調整，兩個國家整體經濟平均倍數之間的相對比率適用，且只要估值主體所在國家(i)具有活躍的證券市場；(ii)具有可資比較的會計準則；及(iii)擁有可供納入的足夠數目的公司，則被視為具代表性。經與估值師討論，所有估值可資比較公司均於具有活躍證券市場的成熟市場上市。此外，IJTTE的所有研究報告均由來自19個國家逾50名專業人士組成的編輯委員會的成員進行評估，並於出版前至少兩次由不同專家進行同行評審，吾等認為第一份研究報告為可靠來源。此外，吾等獲估值師告知，彼等亦參考另一研究報告，於「The Journal of Corporate Finance Research」(「TJCFR」) 刊發的「An Empirical Study of Country Risk Adjustments to Market Multiples Valuation in Emerging Markets: the case for Russia」(「第二份研究報告」)。吾等已取得第二份研究報告並注意到，當中亦建議採用相同的調整方法(即應用市場差異調整因子)對不同市場之間的規定回報差異進行調整。由於TJCFR的所有研究報告均經由來自11個國家的20多名專家組成的編輯委員會成員進行同行評審，吾等認為第二份研究報告為可靠來源。此外，根據吾等對第一份研究報告及第二份研究報告的審閱，以及吾等與估值師的討論，吾等了解到，應用市場差異調整因子對不同市場之間的規定回報差異進行調整，以處理不同國家之間的估值差異，從而為估值可資比較公司提供具有

代表性的估值倍數。基於上文所述，吾等認為估值師應用市場差異調整因子對調整不同市場之間的規定回報差異而言屬適當，並認為市場差異調整因子為解決市場差異的適當調整，屬公平合理。

附註3：就非經營資產及負債作出調整

吾等自估值師瞭解到，通過目標集團各業務分部的經調整純利與估值可資比較公司的經調整市盈率倍數平均值的乘積得出的股權價值(經營性)僅考慮目標集團經營性資產及負債的價值。因此，股權價值(經營性)中分別加回及扣除目標集團與經營無關的非經營性資產及負債，以核算目標集團非經營性資產及負債的價值，得出目標集團的股權價值。

基於吾等對業務估值報告及目標集團財務報表的審閱，吾等注意到(i)保險解決方案分部及園藝分部的經調整非經營資產分別為25.7百萬港元及7.3百萬港元，指應收豐盛創建管理的款項，該款項主要與向豐盛創建管理的墊款有關；(ii)而保安服務分部的非經營負債166.3百萬港元指應付豐盛創建管理的款項，該款項主要與應付豐盛創建管理的股息有關，即非經營結餘性質。此外，根據吾等對目標集團各業務分部的資產負債表的審閱，吾等認為上述項目代表目標集團於2020年12月31日的所有重大非經營資產及負債。因此，吾等認為估值師就非經營資產及負債的調整將屬充足且公平合理。

附註4：缺乏市場流通性折讓

由於目標公司為私人持有，因此估值師因其較公眾公司而言缺乏市場流通性而應用缺乏市場流通性折讓30%。吾等已與估值師討論並瞭解到，缺乏市場流通性折讓乃經參考Paul R. Hyde於The Institute of Business Appraisers, Inc.雜誌 — 商業評估實務(Business Appraisal Practice: Journal of The Institute of Business Appraisers, Inc.)上發表的《為控股公司選擇基準市場流通性折讓的最新建議》(Updated Suggestions for the Selection of a Baseline Marketability Discount for Holding Companies)後採納。吾等已取得該研究的相關摘錄，並注意到根據該研究，對擁有定期強勁現金分派的私人持股公司而言，適當基準缺乏市場流通性折讓為30%。鑒於(i)The Institute of Business Appraisers, Inc.雜誌 — 商業評估實務(Business Appraisal Practice: Journal of The

Institute of Business Appraisers, Inc.) 為獨立研究調查報告，旨在協助負責釐定缺乏市場流通性折讓的估值專業人士；(ii) 誠如本通函附錄二所載目標集團會計師報告所載，吾等注意到目標集團定期分派現金，於2018財年、2019財年及2020財年的現金股息分別約21.5百萬港元、16.5百萬港元及27.5百萬港元；及(iii) 據估值師告知，較高的缺乏市場流通性折讓通常適用於規模較小的非上市公司，吾等同意估值師的觀點，認為Paul R. Hyde於The Institute of Business Appraisers, Inc. 雜誌—商業評估實務(Business Appraisal Practice: Journal of The Institute of Business Appraisers, Inc.) 上發表的《為控股公司選擇基準市場流通性折讓的最新建議》(Updated Suggestions for the Selection of a Baseline Marketability Discount for Holding Companies) 所載的缺乏市場流通性折讓30%為釐定目標集團缺乏市場流通性折讓的有效參考，且估值師應用的缺乏市場流通性折讓30%亦屬合理。

附註5：控制權溢價

吾等注意到，估值師應用控制權溢價約14.3%以反映 貴公司對目標集團的公司政策擁有的絕大部分控制權，如選舉董事或選擇管理層、收購或清算資產、控制股息政策、制定公司策略的能力、影響未來盈利的能力等。控制權溢價約14.3%乃由估值師經參考自2018年1月1日至2020年12月31日期間聯交所取得絕大部分控制權及／或私有化的詳盡清單釐定，其控制權溢價為3%至30% (不包括控制權溢價低於3%及高於30%的異常值)。根據吾等與估值師的討論，吾等瞭解到加入該篩選準則乃為剔除可能顯示與平均值有重大偏離的異常值。吾等已審閱相關交易清單，並注意到相關交易的平均控制權溢價為約14.3%。鑒於近期取得絕大部分控制權及／或私有化的統計數據，吾等同意估值師的觀點，認為相關交易的平均控制權溢價乃釐定目標集團控制權溢價的有效參考，且估值師應用的控制權溢價約14.3%屬合理。

吾等的見解

經討論由估值師採用之上述市場法，並審閱其估值方法、基準及假設之詳情，吾等認為，於建立業務估值時所選取之估值方法與對相若性質業務進行估值所採用之市場慣例一致。於吾等與估值師的討論過程中，吾等並未發現任何主要因素導致吾等質疑業務估值報告所採用的方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性。

經考慮吾等就業務估值報告進行的獨立工作，且代價840,600,000港元等於目標集團的業務估值840,600,000港元，吾等認為代價對貴公司及股東整體而言屬公平合理。

6.2. 有形資產淨值調整機制

關於有形資產淨值調整機制，吾等認為其屬收購及出售交易常用的代價調整。由於有形資產淨值調整機制通過向代價加入(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)或自代價扣減(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)有關差額而對目標集團於完成日期的有形資產淨值與目標集團於2020年12月31日的有形資產淨值之間差額的實際金額對代價進行調整，其考慮了目標集團於2020年12月31日及完成日期的資產淨值的任何增減，因此其加強了對買方及賣方的保障。

6.3. 結算條款

根據買賣協議，於代價840,600,000港元當中，(i) 442,650,000港元(約佔代價的52.7%)將通過貴集團向賣方集團建議出售物業及物業控股公司的全部已發行股本結算(「出售代價」)及(ii)餘下397,950,000港元(約佔代價的47.3%)將以現金結算(「現金代價」)。如董事會函件所載，現金代價將通過貴集團的內部資源撥付資金。

經與貴公司討論，董事認為代價的建議結算方法(即部分通過出售代價結算)將有助於貴集團預留現金結餘及擁有充足現金流量撥資貴集團的一般營運資金用途。根據2021年首六個月中期業績公告，吾等注意到，貴集團於2020年12月31日擁有現金及銀行結餘約822.0百萬港元，其不足以全額結算代價。

吾等已與貴公司管理層討論，貴公司並不傾向於股份配售或銀行融資等其他集資方法，原因是股份配售或銀行融資的條款磋商及落實所需時間存在不確定性。此外，貴公司進行股份配售會導致盈利攤

薄，而銀行融資會產生額外融資成本並對 貴集團的資本負債比率造成負面影響。

儘管通過出售代價結算部分代價將導致 貴集團因建議出售而不再持有物業控股公司及出售物業的權益，但鑒於建議出售的條款屬公平合理(請參閱下文吾等對建議出售條款的公平性分析一節)，吾等認同 貴公司管理層的觀點，就結算部分代價而言，出售代價為其他債務及股本集資方法的適當替代方法。

基於上文所述，尤其是(i)通過出售代價(即非現金代價)結算部分代價將有助於減少 貴公司的現金流出；(ii)貴集團於2020年12月31日的銀行結餘約822.0百萬港元不足以全額結算代價；及(iii)其他集資活動可能更耗時並或會產生額外成本，吾等認同董事的觀點，通過出售代價及現金代價結算代價的安排符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 建議出售條款的公平性分析

如董事會函件所載，(i)將予轉讓之物業控股公司目前持有三處香港工業物業、一處香港辦公物業、兩處澳門商用物業及一處澳門住宅物業；及(ii)將予轉讓之出售物業包括一處香港工業物業。

7.1. 物業估值

吾等已獲得通函附錄六所載的估值師編製的物業估值報告(「物業估值報告」)並注意到，物業控股公司直接或間接持有的物業及出售物業(「該等出售物業」)於2020年12月31日的估值為442,650,000港元。

為評估代價的公平性及合理性，吾等已審閱物業估值報告並與估值師就達致物業估值時所採用的方法及所使用的基準與假設進行討論。據悉，估值師於2021年1月28日對香港的出售物業進行實地訪問。於對出售物業進行估值時，估值師已(i)採用直接比較法；及(ii)符合「香港測量師學會」(「香港測量師學會」)頒佈之「《香港測量師學會評估準則(2020年)》」及「皇家特許測量師學會」(「皇家特許測量師學會」)頒佈之「《皇家特許測量師學會估值—全球準則》」。

就估值師的適合性及資質而言，請參閱「6.代價的公平性及合理性、有形資產淨值調整機制以及結付條款—6.1.代價—(i)估值師的適合性及資質」一節我們對估值師的適合性及資質的評估。吾等並不知悉任何事宜會令吾等質疑估值師的專業勝任能力及獨立性以及吾等認為估值師具備充足的專業知識且獨立進行物業估值。

基於吾等與估值師的討論，根據香港測量師學會頒佈之「《香港測量師學會評估準則(2020年)》」，任何資產的估值方法可廣泛分類為三種方法之一，即直接比較法、成本法及收入法。誠如估值師所告知，鑒於有可得的可資比較物業實際銷售交易的市場資料，而有關資料被視為該等出售物業公平值的最佳指標，直接比較法被視為評估該等出售物業價值的適當方法。吾等明白，估值師亦已考慮其他估值方法，包括成本法及收入法。根據成本法，資產估值乃基於土地成本及重建物業的建築成本釐定，並不考慮市場狀況。根據收入法，資產估值乃基於歷史及／或預測現金流釐定，並以適當的經風險調整貼現率貼現至現值。慮及該等出售物業並非施工中，且該等出售物業的未來經濟利益流及貼現率受到各種假設及不確定因素影響，估值師認為成本法及收入法較不適合估值該等出售物業。吾等明白，直接比較法常用於達致物業的市值。鑒於上述情況，吾等同意估值師採用直接比較法以進行物業估值。

再者，吾等注意到，釐定該等出售物業的市值時，估值師已採用直接比較法，並參考有關市場上近期可資比較之銷售交易。大小、性質及位置相若的可資比較物業已被分析及仔細權衡，以達致公平的市值比較。吾等已進行案頭研事，並注意到可資比較物業乃位於該等出售物業的相同樓宇內或相同區域內。基於吾等與估值師的討論，估值師已納入所有最合適的可資比較物業，該等可資比較物業符合按其所深知、盡悉及確信而識別出之選擇準則。此外，吾等已與估值師進行討論，以了解彼等考慮的假設。吾等明白，估值師已就可資比較物業的(其中包括)交易時間、位置、樓層及景觀作出調整，並且審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以達致公平比較該等出售物業的市值。

在吾等審閱物業估值報告及與估值師討論期間，吾等並無注意到任何有關物業估值報告的反常事宜，且吾等並無就物業估值報告的所用方法及假設有任何異議。基於以上所述，吾等認為，物業估值所採用的基準、假設及方法屬公平合理。因此，吾等認為，賣方及貴公司於釐定出售代價時參考物業估值屬合理。

鑒於建議出售令貴集團能夠按公平價格變現其於該等出售物業的投資並將用於結算建議收購的部分代價，吾等認同董事的觀點，儘管建議出售並非屬於貴集團的日常及一般業務過程，但出售符合貴公司及股東的整體利益。

7.2. 建議出售的代價

建議出售物業控股公司全部已發行股本及出售物業的代價為442,650,000港元（「出售代價」），其用於結算建議收購的部分代價。鑒於出售代價等於估值師進行的物業估值，吾等認為出售代價屬公平合理。

8. 建議交易的財務影響

8.1. 整體會計呈報

於完成後，(i)目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司及目標集團的財務業績、資產及負債將綜合入賬貴公司的財務報表；及(ii)貴集團將不再持有物業控股公司及物業的任何權利、所有權及權益且各物業控股公司將不再為貴公司的全資附屬公司。

8.2. 盈利

根據貴集團截至2020年12月31日止六個月之純利約329.1百萬港元並計及目標公司的財務報表所載之目標集團於截至2020年12月31日止六個月之純利約142.3百萬港元，預期經擴大集團於完成後的盈利將會提升。

就建議出售而言，誠如董事會函件所載，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(扣除相關遞延稅項)於2020年12月31

日達約294.7百萬港元。物業控股公司直接或間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為148.0百萬港元。

8.3. 資產淨值

如本通函附錄四經擴大集團的未經審核備考財務資料(「備考報表」)所載，假設完成已於2020年12月31日作實，貴集團的總資產約3,158.3百萬港元將減少至經擴大集團於2020年12月31日的總資產約2,941.7百萬港元及貴集團的總負債約2,441.0百萬港元將增加至經擴大集團於2020年12月31日的總負債約2,844.9百萬港元。貴集團的資產淨值約717.3百萬港元將減少至經擴大集團於2020年12月31日的資產淨值約96.8百萬港元。資產淨值減少主要是由於以下各項的淨影響：(i)合併目標集團於2020年12月31日的資產及負債約77.7百萬港元；(ii)代價的部分現金結算導致現金及銀行結餘減少約397.9百萬港元；及(iii)出售於2020年12月31日的賬面值總額約為300.9百萬港元的出售物業，作為代價餘下部分的結算。

儘管經擴大集團於完成時之淨資產減少主要由於現金及銀行結餘減少以及出售物業之賬面值以償付代價所致，惟計及(i)完成後預期經擴大集團盈利增加(如上文分節所載)，建議收購事項為貴集團提供機會利用目標集團的強勁財務表現；(ii)建議收購事項將使貴集團的收益來源多元化，加上目標集團業務服務線的額外客戶基礎，將改善貴集團的經營穩定性；(iii)建議出售事項容許貴集團按其公平值約442.6百萬港元變現其於出售物業的投資，較出售物業賬面淨值約294.7百萬港元(與相關遞延稅項抵銷)出現正向差額約148.0百萬港元，而建議出售事項作為部分償付代價之方法不會對貴集團之營運資金造成壓力；及(iv)其他支付代價的融資方法(例如貴公司進行股份配售)將導致盈利攤薄，而銀行融資將產生額外財務成本，對貴集團資本負債比率構成負面影響，吾等認為可接受於完成時經擴大集團資產淨值減少。

8.4. 營運資金

根據買賣協議，建議收購將由 貴公司通過以下方式付款：(i) 通過 貴集團向賣方集團建議出售物業及物業控股公司的全部已發行股本結算非現金代價442,650,000港元；及(ii) 貴公司以現金支付現金代價397,950,000港元。如董事會函件所載，現金代價付款將由 貴集團的內部資源提供資金。假設建議交易於2020年12月31日完成，於(i)扣除現金代價約398.0百萬港元；及(ii)計入目標集團於2020年12月31日的現金及銀行結餘約161.2百萬港元後，根據 貴集團於2020年12月31日的現金及現金等價物約822.0百萬港元， 貴集團於2020年12月31日會有現金及銀行結餘約585.2百萬港元剩餘。

8.5. 資本負債

貴集團於2020年12月31日的資產負債比率(指債務淨額(銀行借款總額約263.7百萬港元減現金及現金等價物約822.0百萬港元)除以總權益)為零，原因是處於淨現金狀況。根據備考報表，假設建議交易於2020年12月31日完成，經擴大集團的資產負債比率預期仍為零，原因是處於淨現金狀況(基於2020年12月31日的總銀行借款約263.7百萬港元及現金及現金等價物約585.2百萬港元(「備考現金結餘」)，假設建議交易於2020年12月31日完成)。

經參考本通函附錄二所載之目標集團的財務資料「附註32期後事項」，目標集團已於2021年2月提取銀行借款約130百萬港元(「新增借款」)。經計及新增借款約130百萬港元及經擴大集團於2020年12月31日的銀行借款約263.7百萬港元，經擴大集團的借款將達約393.7百萬港元(「總借款」)。經計及新增借款， 貴集團的資產負債比率預期將仍為零，原因是處於淨現金狀況(基於總借款約393.7百萬港元及備考現金結餘約585.2百萬港元)。

誠如董事會函件所載， 貴公司將與賣方訂立反彌償保證契據(「反彌償保證」)，據此， 貴公司同意就因強制執行與目標集團若干成員公司的信貸融資及合約責任有關的現有公司擔保及承擔而造成或令賣方可能遭受的任何訴訟、索償、債務、損害賠償、費用及開支向賣方作出

反彌償。鑒於(i)反彌償保證安排本身對經擴大集團的財務狀況並無會計影響；(ii)目標集團於2020年12月31日的負債已反映於備考報表中，如上文所示，根據備考報表計算的資產負債比率為零；及(iii)根據吾等與貴公司管理層的討論，於最後可行日期，貴公司並無識別可能觸發反彌償保證而導致經擴大集團產生額外負債(包括額外借款)的潛在事件，反彌償保證安排預期不會影響經擴大集團的資產負債比率。

吾等的見解

經考慮上述潛在財務影響，並計及(i)經擴大集團備考現金結餘約585.2百萬港元，猶如建議收購於2020年12月31日發生；及(ii)鑒於經擴大集團現金狀況淨額預期經擴大集團的資產負債比率維持為零，吾等認同貴公司管理層的觀點，訂立買賣協議將提升經擴大集團的盈利但將不會對經擴大集團的財務狀況造成重大不利影響。

9. 有關2021年總設施及相關服務協議交易對手方的資料

9.1. 有關杜先生聯繫人集團的資料

誠如董事會函件所披露，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。

9.2. 有關新世界發展集團的資料

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)。於最後可行日期，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。

誠如董事會函件所披露，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。

9.3. 有關新創建集團的資料

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)。於最後可行日期，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，周大福企業於新創建已發行股本總額中擁有約2.48%權益。

誠如董事會函件所披露，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。

9.4. 有關周大福企業集團的資料

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%。

誠如董事會函件所披露，就董事所深知，周大福企業主要從事投資控股業務。

9.5. 有關周大福珠寶集團的資料

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。

誠如董事會函件所披露，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。

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。貴集團已將建議出售事項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。於建議出售事項完成後，貴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，賣方將向貴集團提供租賃相關服務及將若干物業租賃予經擴大集團。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)17–17-A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。

10.2. 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) 貴公司

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及新世界發展集團旗下成員公司可能不時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。

10.3. 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)貴公司
- 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、保險顧問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。

10.4. 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) 貴公司
- 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。

10.5. 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) 貴公司
- 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：物業租賃及許可，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與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。

11. 訂立2021年總設施及相關服務協議的原因

誠如董事會函件所述，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。

根據市場慣例及貴公司過往慣例，貴公司認為，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 貴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 貴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。

綜上所述，尤其是2021年總設施及相關服務協議項下擬進行的交易的經常性質及其精簡服務交易及維持戰略業務關係的計劃，吾等認同 貴公司管理層的意見，認為2021年總設施及相關服務協議於經擴大集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東整體利益。

11.1. 2021年豐盛創建總設施及相關服務協議

根據2021年豐盛創建總設施及相關服務協議，杜先生聯繫人集團及經擴大集團將相互提供服務，初步期限自完成日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)。

11.1.1. 經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，2021年豐盛創建總設施及相關服務協議年期的有關年度上限於自完成日期起至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年均相對較低，少於11百萬港元，而經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的服務預計將主要為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以及園藝服務。

誠如董事會函件所述，關於將由經擴大集團旗下成員公司向杜先生聯繫人集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務，杜先生聯繫人集團應付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較費用報價釐定，當中計及將提供服務的性質和類型等因素。

吾等自目標集團管理層獲悉，關於目標集團提供的保安護衛及活動服務，客戶首先會邀請其就保安護衛服務進行報價或投標(或類似程序)，而報價成功或中標的服務提供商將獲得提供所需保安護衛及活動服務的服務合約。吾等自目標集團管理層進一步獲悉，作為內部程序(「保安護衛內部程序」)的一部分，目標集團將編製一份詳細的成本核算，列出所需人員的數量和類型的所有成本要素，且隨後目標集團的總經理或總經理助理批准有關成本核算。於為報價或投標定價時，目標集團管理層將計及詳細的成本核算和因素，例如潛在合同的估計利潤率、業務關係的持續時間以及日後與客戶建立戰略夥伴關係的可能性。目標集團亦將參考目標集團與其他獨立第三方客戶訂立的類似現有合同。該等措施／程序旨在確保目標集團提供的報價或投標價以及其提供的報價或投標的條款屬公平合理，與目標集團向獨立第三方所提供者相若，且目標集團就通過報價或投標獲得的合同遵守有關條款。

吾等注意到，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於2019財年、2020財年以及截至2020年12月31日止六個月中均少於5百萬港元。經考慮2021年豐盛創建總設施及相關服務協議項下各類服務的貢獻以及彼等各自於2019財年、2020財年以及截至2020年12月31日止六個月(「回顧期」)的交易量(即群體規模)，吾等已隨機選擇兩項樣本交易(內容有關目標集團旗下成員公司向杜先生聯繫人集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務委聘)，並審閱相關文件，包括保安護衛及活

動服務合約、詳細成本及目標集團所提及的目標集團與其他獨立第三方訂立的合約。吾等注意到，目標集團已遵守保安護衛內部程序，且其價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。吾等自 貴公司獲悉，關於經擴大集團與其客戶將於完成後就提供保安護衛及活動服務訂立的合同，經擴大集團將遵循保安護衛內部程序。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保保安護衛及活動服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

誠如董事會函件所述，關於將由經擴大集團旗下成員公司向杜先生聯繫人集團旗下成員公司提供的園藝服務，杜先生聯繫人集團應付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較費用報價釐定，當中計及將提供服務的性質和類型等因素。於為報價或投標定價時，目標集團管理層將計及有關成本的主要組成部分(如所需的勞動力、材料及設備等)、業務關係的持續時間、市場競爭以及日後與客戶建立戰略夥伴關係的可能性。吾等自目標集團管理層進一步獲悉，作為內部程序(「園藝內部程序」)的一部分，目標集團的總經理及／或企業辦公室代表將審閱及批准報價或投標。目標集團亦將參考目標集團與其他獨立第三方客戶訂立的兩份類似現有合同。吾等注意到，有關目標集團向杜先生聯繫人集團提供的園藝服務的交易總額於回顧期內少於100,000港元。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保園藝服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

11.1.2. 杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，杜先生聯繫人集團向目標集團提供的服務主要為提供租賃及相關服務。

誠如董事會函件所述，關於杜先生聯繫人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及相關服務，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；

吾等自目標集團管理層進一步獲悉，作為租賃內部程序（「租賃內部程序」）的一部分，目標集團與杜先生聯繫人集團訂立租賃協議前，會與具有相若特徵（包括但不限於位置、可使用空間、樓宇條件、可用設施、質素及承租期）的物業市值租金進行比較並考慮營商環境以及過往及預期通脹率，以確保條款對目標集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

經考慮2021年豐盛創建總設施及相關服務協議項下各類服務的貢獻以及彼等各自於回顧期的交易量（即群體規模），吾等已隨機選擇兩項樣本交易（內容有關租賃杜先生聯繫人集團擁有的物業），並審閱相關文件，包括租金分析，內容有關於訂立租賃協議及有關租賃協議前至少與具有相若特徵的兩項物業市值租金進行比較。吾等注意到，目標集團已遵守租賃內部程序。吾等亦已親自對租賃物業市場進行調查，通過對比位置、可使用空間、可用設施及質素類似的物業的現行市場租金與杜先生聯繫人集團給予的租金及條款比較，獲悉杜先生聯繫人集團給予的租金及條款不遜於現行市價。在親自對租賃物業市場和現行市場租金進行研究時，吾等已審閱房地產機構網站上列出的位於同一地區的可資比較物業的租金，並將列出的市場租金與杜先生聯繫人給予的租金進行比較。此外，吾等已審閱可資比較物業的過往租金交易記錄，並將其與杜先生聯繫人給予的租金進行比較。吾等自貴公司獲悉，關於經擴大集團與杜先生聯繫人於完成後將訂立的租賃協議，經擴大集團須遵循租賃內部程序。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保租賃及相關服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

綜上所述，尤其是(i) 2021年豐盛創建總設施及相關服務協議於完成後在經擴大集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)已制定內部監控程序，以監控2021年豐盛創建總設施及相關服務協議項下擬

進行的服務交易；(iii) 2021年豐盛創建總設施及相關服務協議並無限制 貴集團自獨立第三方獲取服務或向獨立第三方提供服務；及(iv) 2021年豐盛創建總設施及相關服務協議各自的主要條款屬公平合理，吾等認同董事的意見，認為2021年豐盛創建總設施及相關服務協議的條款按正常商業條款進行，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

11.2. 2021年新世界發展總設施及相關服務協議

根據2021年新世界發展總設施及相關服務協議，新世界發展集團及經擴大集團將相互提供服務，初步期限自完成日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)。

11.2.1. 經擴大集團向新世界發展集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，目標集團向新世界發展集團提供的服務主要為經擴大集團向新世界發展集團提供保安護衛及活動服務。

誠如董事會函件所述，關於將由經擴大集團旗下成員公司向新世界發展集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務，新世界發展集團應付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較費用報價釐定，當中計及將提供服務的性質和類型等因素。

關於保安護衛及活動服務，吾等獲悉，目標集團須遵循本函件「11.1.1. 經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的服務」一節所述的保安護衛內部程序，以確保新世界發展集團獲得的價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。

經考慮2021年新世界發展總設施及相關服務協議項下各類服務的貢獻以及彼等各自於回顧期的交易量(即群體規模)，吾等已隨機選擇三項樣本交易(內容有關目標集團旗下成員公司向新世界發展集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務委聘)，並審閱相關文件，包括保安護衛及活動服務合約、詳細成本及目標集團所提及的目標集團與其他獨立第三方訂立的合約。吾等注意到，目標集團已遵守保安護衛內部程序，且其價格及條款對目標集團而言不遜

於目標集團向獨立第三方所提供者。吾等自 貴公司獲悉，關於經擴大集團與其客戶將於完成後就提供保安護衛及活動服務訂立的合同，經擴大集團將遵循保安護衛內部程序。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保保安護衛及活動服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

11.2.2. 新世界發展集團向經擴大集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，新世界發展集團於回顧期向經擴大集團提供的服務為新世界發展集團向目標集團提供的信息技術支援服務。其總金額屬不重大，少於100,000港元。然而，吾等注意到，新世界發展集團按2021年新世界發展總設施及相關服務協議的條款向經擴大集團提供的服務預計主要是提供租賃服務。2021年新世界發展總設施及相關服務協議年期的有關年度上限於自完成日期起至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年均相對較低，少於10百萬港元。

關於新世界發展集團向經擴大集團提供的租賃服務，目標集團須遵循本函件「11.1.2. 杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的服務」一節所述的租賃內部程序，以確保新世界發展集團提供的價格及條款對目標集團而言不遜於獨立第三方向目標集團所提供者。吾等注意到，於回顧期並無產生與新世界發展集團向目標集團提供的租賃服務有關的交易。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保租賃服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

綜上所述，尤其是(i) 2021年新世界發展總設施及相關服務協議於完成後在經擴大集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii) 已制定內部監控程序，以監控2021年新世界發展總設施及相關服務協議項下擬進行的服務交易；(iii) 2021年新世界發展總設施及相關服務協議並無限制 貴集團自獨立第三方獲取服務或向獨立第三方提供服務；及(iv) 2021年新世界發展總設施及相關服務協議各自的主要條款屬公平合理，吾等認同董事的意見，認為訂立2021年新世界發展總設施及相關服務協議的條款按正常商業條款進行，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

11.3. 2021年新創建總設施及相關服務協議

根據2021年新創建總設施及相關服務協議，新創建集團及經擴大集團將相互提供服務，初步期限自完成日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)。

11.3.1. 經擴大集團向新創建集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，2021年新創建總設施及相關服務協議年期的有關年度上限預計將主要由於經擴大集團提供保安護衛及活動服務以及保險顧問服務。

誠如董事會函件所述，關於將由經擴大集團旗下成員公司向新世界發展集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務，新世界發展集團應付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較費用報價釐定，當中計及將提供服務的性質和類型等因素。

關於保安護衛及活動服務，吾等獲悉，目標集團須遵循本函件「11.1.1. 經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的服務」一節所述的保安護衛內部程序，以確保新創建集團獲得的價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。

經考慮2021年新創建總設施及相關服務協議項下各類服務的貢獻以及彼等各自於回顧期的交易量(即群體規模)，吾等已隨機選擇三項樣本交易(內容有關目標集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務委聘)，並審閱相關文件，包括保安護衛及活動服務合約、詳細成本及目標集團所提及的目標集團與其他獨立第三方訂立的合約。吾等注意到，目標集團已遵守保安護衛內部程序，且其價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。吾等自 貴公司獲悉，關於經擴大集團與其客戶將於完成後就提供保安護衛及活動服務訂立的合同，

經擴大集團將遵循保安護衛內部程序。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保保安護衛及活動服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

誠如董事會函件所述，關於將由經擴大集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供的保險顧問服務，新創建集團應付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較報價釐定，當中計及將提供服務的性質和類型等因素。於為報價定價時，目標集團管理層將經參考所提供服務範圍及所需時間及勞動力等因素後釐定向投保方收取的費用。吾等自目標集團管理層進一步獲悉，作為內部程序（「保險內部程序」）的一部分，有關費用根據保險金額或所收取保險費的水平釐定，並須獲得目標集團的各級管理層人員審批。目標集團於釐定向投保方收取的費用時亦將參考獨立第三方就類似保險要求獲得的報價（視乎實際可行性及靈活性）。吾等注意到，有關目標集團向新創建集團提供的保險顧問服務的交易總額於回顧期內少於300,000港元。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保保險顧問服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

11.3.2. 新創建集團向經擴大集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，2021年新創建總設施及相關服務協議年期的有關年度上限於自完成日期起至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年均相對較低，少於3百萬港元，而新創建集團向經擴大集團提供的服務預計將主要為新創建集團向經擴大集團提供的物業租賃、備用空間、停車位、汽車及船舶及相關服務。

關於新創建集團向經擴大集團提供的物業租賃、備用空間、停車位、汽車及船舶及相關服務，目標集團須遵循本函件「11.1.2. 杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的服務」一節所述的租賃內部程序，

以確保新創建集團提供的價格及條款對目標集團而言不遜於獨立第三方向目標集團所提供者。吾等注意到，於回顧期並無產生與新創建集團向目標集團提供的物業租賃、備用空間、停車位、汽車及船舶及相關服務有關的交易。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保物業租賃、備用空間、停車位、汽車及船舶及相關服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

綜上所述，尤其是(i) 2021年新創建總設施及相關服務協議於完成後在經擴大集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)已制定內部監控程序，以監控2021年新創建總設施及相關服務協議項下擬進行的服務交易；(iii) 2021年新創建總設施及相關服務協議並無限制 貴集團自獨立第三方獲取服務或向獨立第三方提供服務；及(iv) 2021年新創建總設施及相關服務協議各自的主要條款屬公平合理，吾等認同董事的意見，認為訂立2021年新創建總設施及相關服務協議的條款按正常商業條款進行，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

11.4. 2021年周大福企業總設施及相關服務協議

根據2021年周大福企業總設施及相關服務協議，周大福企業集團及經擴大集團將相互提供服務，初步期限自完成日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)。

11.4.1. 經擴大集團向周大福企業集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，2021年周大福企業總設施及相關服務協議年期的有關年度上限於自完成日期起至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年均相對較低，少於12百萬港元，而經擴大集團向周大福企業集團提供的服務主要為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。

誠如董事會函件所述，關於將由經擴大集團旗下成員公司向新世界發展集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務，新世界發展集團應付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較費用報價釐定，當中計及將提供服務的性質和類型等因素。

關於保安護衛及活動服務，吾等獲悉，目標集團須遵循本函件「11.1.1.經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的服務」一節所述的保安護衛內部程序，以確保周大福企業集團獲得的價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。

吾等注意到，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於2019財年、2020財年及截至2020年12月31日止六個月均低於4百萬港元。經考慮2021年周大福企業總設施及相關服務協議項下各類服務的貢獻以及彼等各自於回顧期的交易量(即群體規模)，吾等已隨機選擇兩項樣本交易(內容有關目標集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務委聘)，並審閱相關文件，包括保安護衛及活動服務合約、詳細成本及目標集團所提及的目標集團與其他獨立第三方訂立的合約。吾等注意到，目標集團已遵守保安護衛內部程序，且其價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。吾等自 貴公司獲悉，關於經擴大集團與其客戶將於完成後就提供保安護衛及活動服務訂立的合同，經擴大集團將遵循保安護衛內部程序。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保保安護衛及活動服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

關於保險解決方案委聘，目標集團須遵循本函件「11.3.1.經擴大集團向新創建集團提供的服務」一節所述的保險內部程序，以確保周大福企業集團獲得的價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。吾等注意到，於回顧期並無產生與目標集團向新創建集團提供的保險解決方案有關的交易。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保保險解決方案將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

關於園藝服務委聘，目標集團須遵循本函件「11.1.1.經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的服務」一節所述的園藝內部程序，以確保周大福企業集團獲得的價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。吾等注意到，有關目標集團向周大福企業集團提供的園藝服務的交易總額於回顧期內少於10,000港元。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保園藝服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

11.4.2. 周大福企業集團向經擴大集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，2021年周大福企業總設施及相關服務協議年期的有關年度上限於自完成日期起至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年均相對較低，少於1百萬港元，而周大福企業集團向經擴大集團提供的服務預計將主要為周大福企業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。

關於周大福企業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，目標集團須遵循本函件「11.1.2.杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的服務」一節所述的租賃內部程序，以確保周大福企業集團提供的價格及條款對目標集團而言不遜於獨立第三方向目標集團所提供者。吾等注意到，於回顧期並無產生與周大福企業集團向目標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有關的交易。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保物業租賃或許可，包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所提供者。

綜上所述，尤其是(i) 2021年周大福企業總設施及相關服務協議於完成後在經擴大集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)已制定內部監控程序，以監控2021年周大福企業總設施及相關服務協議項

下擬進行的服務交易；(iii) 2021年周大福企業總設施及相關服務協議並無限制 貴集團向獨立第三方提供服務交易；及(iv) 2021年周大福企業總設施及相關服務協議各自的主要條款屬公平合理，吾等認同董事的意見，認為訂立2021年周大福企業總設施及相關服務協議的條款按正常商業條款進行，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

11.5. 2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議

根據2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議，周大福珠寶集團及經擴大集團將相互提供服務，初步期限自完成日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)。

11.5.1. 經擴大集團向周大福珠寶集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議年期的有關年度上限於自完成日期起至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年均相對較低，少於13百萬港元，而經擴大集團向周大福珠寶集團提供的服務主要由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及園藝服務。

誠如董事會函件所述，關於將由經擴大集團旗下成員公司向新世界發展集團旗下成員公司提供的保安護衛及活動服務，新世界發展集團應付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較費用報價釐定，當中計及將提供服務的性質和類型等因素。

關於保安護衛及活動服務委聘，吾等獲悉，目標集團須遵循本函件「11.1.1. 經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的服務」一節所述的保安護衛內部程序，以確保周大福珠寶集團獲得的價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。

吾等注意到，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於2019財年、2020財年及截至2020年12月31日止六個月均低於4百萬港元。經考慮2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議項下各類服務的貢獻以及彼等各自於回顧期的交易量(即群體規模)，吾等已隨機選擇兩項樣本交易(內容有關目標集團旗下成員公司向周大福珠寶集團旗下成員公司提

供的保安護衛及活動服務委聘)，並審閱相關文件，包括保安護衛及活動服務合約、詳細成本及目標集團所提及的目標集團與其他獨立第三方訂立的合約。吾等注意到，目標集團已遵守保安護衛內部程序，且其價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。吾等自 貴公司獲悉，關於經擴大集團與其客戶將於完成後就提供保安護衛及活動服務訂立的合同，經擴大集團將遵循保安護衛內部程序。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保保安護衛及活動服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

關於園藝服務委聘，目標集團須遵循本函件「11.1.1.經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供的服務」一節所述的園藝內部程序，以確保周大福珠寶集團獲得的價格及條款對目標集團而言不遜於目標集團向獨立第三方所提供者。吾等注意到，於回顧期並無產生有關目標集團向周大福珠寶集團提供的園藝服務的交易。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保園藝服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所獲得者。

11.5.2. 周大福珠寶集團向經擴大集團提供的服務

根據目標集團管理層提供的資料，吾等注意到，2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議年期的有關年度上限於自完成日期起至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年均較低，少於100,000港元，而周大福珠寶集團向經擴大集團提供的服務預計將主要為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。

關於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，目標集團須遵循本函件「11.1.2.杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的服務」一節所述的租賃內部程序，以確保周大福珠寶集團提供的價格及條款對目標集團而言不遜於獨立第三方向目標集團所提供者。吾等注意到，於回顧期並無產生與周大福珠寶集團向目標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有關的交易。吾等認為經擴大集團將制定內部程序，以確保物業租賃或許可，包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務將按正常商業條款進行，且其價格及條款對經擴大集團而言不遜於獨立第三方於完成後所提供者。

綜上所述，尤其是(i) 2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議於完成後在經擴大集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)已制定內部監控程序，以監控2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議項下擬進行的服務交易；(iii) 2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議並無限制 貴集團向獨立第三方提供服務交易；及(iv) 2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議各自的主要條款屬公平合理，吾等認同董事的意見，認為2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議的條款按正常商業條款進行，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

12. 該等交易的建議年度上限

12.1. 過往交易金額

服務交易於2019財年、2020財年及截至2020年12月31日止六個月的過往交易金額載列如下：

類別	交易金額		截至2020年 12月31日 止六個月 (千港元)
	2019財年 (千港元)	2020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 保安護衛及活動 服務、保險解決方案 及園藝服務	2,341	4,769	2,702
杜先生聯繫人集團向 目標集團提供的租賃 及相關服務	3,844	3,855	2,144

獨立財務顧問函件

類別	交易金額		截至2020年 12月31日 止六個月 (千港元)
	年度／期間 2019財年 (千港元)	2020財年 (千港元)	
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、保險顧問服務及園藝服務	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
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

12.2. 2021年總設備及相關服務項下的建議年度上限

各2021年總設備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：

類別	建議年度上限		
	完成日期		
	起至2021年 6月30日 止期間* (「2022財年」) (千港元)	截至6月30日止年度 2022年 (「2022財年」) (千港元)	2023年 (「2023財年」) (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 (「杜先生銷售上限」)	2,928	9,203	10,016
杜先生聯繫人集團向 經擴大集團提供的 租賃及相關服務 (「杜先生採購上限」)			
• 租期不超過12個月 的租賃及相關服務	4,106	11,257	899
• 租期超過12個月的 租賃及相關服務	—	56,530	—
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 (「新世界發展 銷售上限」)	60,346	321,512	550,231

獨立財務顧問函件

類別	建議年度上限		
	完成日期	截至6月30日止年度	
	起至2021年 6月30日 止期間* (千港元)	2022年 (「2022財年」) (千港元)	2023年 (「2023財年」) (千港元)
新世界發展集團向經 擴大集團提供的 信息技術支援服務 及租賃服務 (「新世界發展採購 上限」)	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、保險顧問 服務及園藝服務 (「新創建銷售上限」)	16,864	109,600	123,328
新創建集團向經擴大 集團提供的租賃 物業、備用空間、 停車位、汽車及船舶 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 (「新創建採購上限」)	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(「周大福企業 銷售上限」)	2,811	10,116	11,495

獨立財務顧問函件

類別	建議年度上限		
	完成日期	截至6月30日止年度	
	起至2021年	2022年	2023年
	6月30日	止期間* (「2022財年」)	止期間* (「2023財年」)
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
周大福企業集團向經 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 (「周大福企業採購 上限」)	187	862	910
經擴大集團與周大福珠寶集團之間的服務			
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(「周大福珠寶 銷售上限」)	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 (「周大福珠寶採購 上限」)	20	80	80

*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完成將於2021年4月9日或之後作實而估計。

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. 就新世界發展集團、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將予提供的租賃／許可服務以及杜先生聯繫人集團將提供的租期不超過12個月的租賃及相關服務而言，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. 就杜先生聯繫人集團將提供的租期超過12個月的租賃及相關服務而言，經擴大集團根據2021年豐盛創建總設施及相關服務協議就重續租賃協議將予確認的預期使用權資產；
 - c. 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途的用地面積需求；及
 - d. 營商環境以及過往及預期通脹。
- (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. 於截至2020年6月30日止兩個年度及截至2020年12月31日止六個月新世界發展集團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. 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日止年度新世界發展集團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按年計金額；
 - 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. 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。

於評估年度上限之公平性及合理性時，吾等已就相關計算與貴公司進行審閱及討論。下文載列吾等基於已審閱相關計算就各2021年總設施及相關服務協議各年度上限作出的分析。

12.2.1. 2021年豐盛創建總設施及相關服務協議之年度上限

杜先生銷售上限

吾等注意到，自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年各期間，杜先生銷售上限相對較低，不足11百萬港元。根據目標集團提供的信息以及與目標集團管理層的討論，吾等注意到，70%以上的杜先生銷售上限與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有關（「杜先生保安護衛上限」），而餘下杜先生銷售上限主要與提供園藝服務有關（「杜先生園藝上限」）。

為評估建議杜先生保安護衛上限的公平性及合理性，吾等已與目標集團管理層進行討論並得知由目標集團提供保安護衛及活動服務，即杜先生聯繫人集團可能委聘目標集團進行的建議杜先生保安護衛上限乃基於以下各項達致(i) FSE S & G Limited及其附屬公司的現有／已獲授合約的合約價值；及(ii) FSE S & G Limited及其附屬公司現有／已獲授合約的續約／延長的合約價值加成。誠如與目標集團管理層所討論，合約價值基於所需保安人員的估計數目及類型以及其相應的每小時／每班費率以及所需保安服務的持續時間而釐定。吾等已審閱相關計算並注意到大部分杜先生保安護衛上限歸屬於一項位於中環的商業及一間山頂住宅的現有合約及相應可能續約。經與目標集團管理層進行討論後，吾等瞭解到現有合約續約的年度合約價值增幅8%乃參考現有交易得出。就此而言，吾等瞭解到多名獨立第三方續簽三份現有合約並對此進行審閱，注意到該等合約的合約價值的升幅符合預計升幅8%。鑒於FSE S & G Limited（連同其附屬公司）為市場上最大的保安護衛服務供應商之一且與杜先生聯繫人集團有著長期業務關係，吾等與目標集團管理層一致認為，於自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年，經擴大集團極有可能成功續簽其大部分現有合約。鑒於上文所述，吾等認為杜先生保安護衛上限屬公平合理。

吾等自目標集團管理層瞭解到，倘經擴大集團的成員公司於自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年獲委聘向杜先生聯繫人集團提供園藝服務，杜先生園藝上限將為經擴大集團把握商機提供靈活性。杜先生園藝上限主要基於(i)將提供的園藝服務的估計工程範圍；(ii)所需僱員的估計數目及類別；及(iii)需供應的綠植估計數目釐定。吾等已審閱相關計算並認為杜先生園藝上限屬公平合理。因此，吾等認為杜先生銷售上限屬公平合理。

杜先生採購上限

根據目標集團管理層提供的資料以及與彼等所進行的討論，吾等注意到，杜先生採購上限與杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供的提供租賃及相關服務有關及包括(i)有關租期不超過12個月的租賃及相關服務於2021財年、2022財年及2023財年的租金開支；及(ii)有關租期超過12個月的租賃及相關服務於2022財年添置使用權資產的總價值

為評估建議杜先生採購上限的公平性及合理性，吾等已審閱相關計算並與目標集團管理層進行討論，瞭解到由杜先生聯繫人集團提供租賃及相關服務的建議杜先生採購上限乃基於以下各項達致(i)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／許可費及經參考獨立物業估值師意見；及(ii)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、停車場、備用空間及其他業務用途的用地面積需求。吾等注意到，預計租金成本主要與出售物業的租金相關。吾等亦對租賃物業市場進行研究，注意到計算豐盛創建租金上限所採納的單位租金與可比較物業的市場租金一致。吾等進一步注意到，杜先生採購上限於2022財年尤其重大，達約67.7百萬港元，乃歸因於 貴集團就其於採納香港財務報告準則第16號後將訂立的租約而將予確認的使用權資產添置而導

致交易額增加約56.5百萬港元。2023財年的杜先生採購上限並不重大，約為0.9百萬港元，主要與租賃一間位於九龍灣工業中心的辦公室有關。鑒於上文所述，吾等認為杜先生採購上限屬公平合理。

12.2.2. 2021年新世界發展總設施及相關服務協議年度上限

新世界發展銷售上限

根據目標集團提供的信息以及與目標集團管理層的討論，吾等注意到，90%以上的新世界發展銷售上限與經擴大集團向新世界發展集團提供保安護衛及活動服務有關。吾等亦注意到，2022財年新世界發展銷售上限約321.5百萬港元較2020財年的過往交易金額約188.1百萬港元增加約133.4百萬港元或約70.9%。吾等進一步注意到，2023財年新世界發展銷售上限約550.2百萬港元較2022財年新世界發展銷售上限約321.5百萬港元增加約228.7百萬港元或約71.1%。

為評估建議新世界發展銷售上限的公平性及合理性，吾等已與目標集團管理層進行討論並得知由目標集團提供保安護衛及活動服務，即新世界發展集團可能委聘目標集團進行的建議新世界發展銷售上限乃基於以下各項達致(i)FSE S & G Limited及其附屬公司的現有／已獲授合約的合約價值；(ii)FSE S & G Limited及其附屬公司現有／已獲授合約的續約／延長的預計合約價值加成；(iii)FSE S & G Limited及其附屬公司於2021年新世界發展總設施及相關服務協議年期內將成功競標及開始提供服務的潛在合約的合約價值。誠如與目標集團管理層所討論，合約價值基於所需保安人員的估計數目及類型以及其相應的每小時／每班費率以及所需保安服務的持續時間而釐定。吾等已審閱過往交易及新世界發展銷售上限的相關計算方法，並注意到2020財年的過往交易金額約188.1百萬港元主要歸因於清水灣、元朗及北角三座住宅屋苑、荃灣一座住宅屋苑及一個購物中心、中環一座商業大廈、於尖沙咀一座商業大廈及購物商場、尖沙

咀一座購物中心及柴灣一座青年活動綜合大樓以及其他各種香港商業及住宅項目的保安護衛服務現有合約(「**現有新世界發展保安合約**」)，而2022財年新世界發展銷售上限約321.5百萬港元則大部分歸因於(i)現有新世界發展保安合約及相應潛在續約預計總合約金額約181.1百萬港元；及(ii)潛在合約的合約價值約109.8百萬港元，主要來自元朗及大坑的兩座住宅屋苑、赤鱸角一座商業及娛樂綜合設施、長沙灣的一座商業大廈及其他各種香港商業及住宅項目的潛在合約。吾等亦注意到，2023財年新世界發展銷售上限大部分歸因於(i)現有新世界發展保安合約及相應潛在續約預計總合約金額約195.8百萬港元；及(ii)潛在合約的合約價值約314.9百萬港元，主要來自元朗、屯門及大圍的三座住宅屋苑、赤鱸角一座商業及娛樂綜合設施、啟德一處多用途運動場地及其他各種香港商業及住宅項目的潛在合約，所有項目均由新世界發展集團開發及管理。經與目標集團管理層進行討論後，吾等瞭解到現有合約續約的年度合約價值增幅8%乃參考現有交易得出。就此而言，吾等瞭解到多名獨立第三方續簽三份現有合約並對此進行審閱，注意到該等合約的合約價值的升幅符合預計升幅8%。吾等已將目標集團以往就提供保安護衛及活動服務獲獨立第三方委聘的過往成本與性質及規模相似的合約進行比較，並注意到新世界發展銷售上限計算中預計的主要潛在合約(包括元朗及屯門的住宅屋苑、赤鱸角的商業休閒娛樂綜合體及啟德的多功能運動場所)各自的估計合約價值相當。鑒於FSE S & G Limited(連同其附屬公司)為市場上最大的保安護衛服務供應商之一且與新世界發展集團有著長期業務關係，吾等與目標集團管理層一致認為，於自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年，經擴大集團極有可能成功續簽其大部分現有合約及取得若干新合約。鑒於上文所述，吾等認為新世界發展銷售上限屬公平合理。

新世界發展採購上限

吾等注意到，自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年各期間的新世界發展採購上限相對較低，不足10百萬港元。根據目標集團管理層提供的資料以及與彼等所進行

的討論，吾等注意到，新世界發展採購上限主要與新世界發展集團向經擴大集團提供租賃物業有關。新世界發展集團向經擴大集團提供租賃服務的年度上限為租期不超過12個月的有關該等租賃服務於2021財年、2022財年及2023財年的租賃開支。

吾等自目標集團管理層瞭解到，倘經擴大集團的成員公司要求新世界發展集團提供租賃服務，完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年的新世界發展採購上限將為經擴大集團委聘新世界發展集團提供靈活性。新世界發展採購上限主要根據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、停車場、備用空間及其他業務用途的用地面積的預計需求而達致。鑒於上文所述，吾等認為新世界發展採購上限屬公平合理。

12.2.3. 2021年新創建總設施及相關服務協議年度上限

新創建銷售上限

根據目標集團管理層提供的資料以及與彼等所進行的討論，吾等注意到，70%以上的新創建銷售上限與目標集團向新創建集團提供保安護衛及活動服務有關（「新創建保安護衛上限」），而餘下新創建銷售上限主要與目標集團向新創建集團提供保險顧問服務有關。吾等亦注意到，2022財年新創建銷售上限約109.6百萬港元較2020財年的過往交易金額約60.7百萬港元增加約48.9百萬港元或約80.6%。吾等進一步注意到，2023財年新創建銷售上限約123.3百萬港元較2022財年新創建銷售上限約109.6百萬港元增加約13.7百萬港元或約12.5%。

為評估建議新創建保安護衛上限的公平性及合理性，吾等已與目標集團管理層進行討論並得知由目標集團提供保安護衛及活動服務，即新創建集團可能委聘目標集團進行的建議新創建保安護衛上限乃基於以下各項達致(i)FSE S & G Limited及其

附屬公司的現有／已獲授合約的合約價值；(ii) FSE S & G Limited 及其附屬公司現有／已獲授合約的續約／延長的合約價值預計加成；及(iii)所需若干臨時活動服務的預計交易金額。誠如與目標集團管理層所討論，所需若干臨時活動服務的合約價值及預計交易金額乃基於估計所需保安人員數目及類型以及彼等相應的小時／班次費率及所需保安服務的期限釐定。吾等已審閱過往交易及新創建銷售上限的相關計算方法，並注意到2020財年的過往交易金額約60.7百萬港元主要歸因於現有灣仔會展中心的保安護衛服務合約及現有灣仔會展中心臨時活動服務合約(「**現有新創建灣仔合約**」)，而2022財年及2023財年新創建銷售上限分別約109.6百萬港元及123.3百萬港元則大部分歸因於現有新創建灣仔合約(及其相應潛在續約)，預期總合約金額分別約為90.4百萬港元及96.4百萬港元。根據與目標集團管理層的討論，2022財年及2023財年現有新創建灣仔合約的預計合約價值增加乃主要歸因於(i)預計臨時活動服務增加，其乃基於估計所需保安人員數目及類型以及彼等相應的小時／班次費率及所需保安服務的期限釐定；及(ii)預計保安護衛服務因應保安護衛服務需求的預期增長而增加。吾等自目標集團管理層進一步了解到，由於2019年6月開始的香港社會政治事件及自2020年1月以來香港2019新冠病毒導致對保安服務的需求減少，2020財年新創建灣仔合約的過往交易金額特別低。經與目標集團管理層進行討論後，吾等瞭解到現有合約續約的預計年度合約價值增幅8%乃參考現有交易得出。就此而言，吾等瞭解到多名獨立第三方續簽三份現有合約並對此進行審閱，注意到該等合約的合約價值的升幅符合預計升幅8%。吾等已將目標集團以往就提供臨時活動服務獲獨立第三方委聘的過往成本與性質及規模相似的合約進行比較，並注意到過往成本與新創建保安護衛上限計算中預計的臨時活動服務的預計交易額相當。鑒於FSE S & G Limited(連同其附屬公司)為市場上最大的保安護衛服務供應商之一且與新創建集團有著長期業務關係，吾等與目標集團管理層一致認

為，於自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年，經擴大集團極有可能成功續簽其大部分現有合約。鑒於上文所述，吾等認為新創建保安護衛上限屬公平合理。

為評估建議新創建保險上限的公平性及合理性，吾等已與目標集團管理層進行討論並得知由目標集團提供保險顧問方案服務，即新創建集團可能委聘目標集團進行的建議新創建保險解決方案上限乃基於計及提供保險諮詢服務之估計時間及所需人力後，按新創建集團之項目所需的保單數目達致。鑒於上文所述，吾等認為新創建保險上限屬公平合理。因此，吾等認為新創建銷售上限屬公平合理。

新創建採購上限

吾等注意到，自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年各期間的新創建採購上限相對較低，不足3百萬港元。根據目標集團管理層提供的資料以及與彼等所進行的討論，吾等注意到，新創建採購上限主要與新創建集團向經擴大集團提供物業、備用空間、停車位、汽車及船舶租賃及相關服務有關。新創建集團向經擴大集團提供租賃服務的年度上限為租期不超過12個月的有關租賃服務於2021財年、2022財年及2023財年的租賃開支。

吾等自目標集團管理層瞭解到，倘經擴大集團的成員公司要求新創建集團提供物業、備用空間、停車位、汽車及船舶租賃及相關服務，完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年的新創建採購上限將為經擴大集團委聘新創建集團提供靈活性。新創建採購上限主要根據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、停車場、備用空間及其他業務用途的用地面積的預計需求而達致。鑒於上文所述，吾等認為新創建採購上限屬公平合理。

12.2.4. 2021年周大福企業總設施及相關服務協議

周大福企業銷售上限

吾等注意到，自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年各期間，周大福企業銷售上限相對較低，不足12百萬港元。根據目標集團提供的信息以及與目標集團管理層的討論，吾等注意到，40%以上目標集團於2021年周大福企業總設施及相關服務協議年期內預期將提供的服務交易與目標集團向周大福企業集團提供保安護衛及活動服務有關銷售上限與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有關（「周大福企業保安護衛上限」），而目標集團於2021年周大福企業總設施及相關服務協議年期內預期將提供的餘下服務交易主要與提供園藝服務（「周大福企業園藝上限」）及提供保險解決方案（「周大福企業保險上限」）有關。

為評估建議周大福企業保安護衛上限的公平性及合理性，吾等已與目標集團管理層進行討論並得知由目標集團提供保安護衛及活動服務，即周大福企業集團可能委聘目標集團進行的周大福企業集團保安護衛上限乃基於以下各項達致(i)FSE S & G Limited及其附屬公司的現有／已獲授合約的合約價值；及(ii)FSE S & G Limited及其附屬公司現有／已獲授合約的續約／延長的合約價值加成。如與目標集團管理層所討論，合約價值基於所需保安人員的估計數目及類型以及其相應的每小時／每班費率以及所需保安服務的持續時間而釐定。吾等已審閱相關計算並注意到大部分周大福企業保安護衛上限歸屬於位於旺角的一個商業及購物中心及位於西區、銅鑼灣、海怡半島、康怡花園（兩間）、北角、何文田及大角嘴的八間私立學校保安護衛服務的現有合約及相應可能續約。經與目標集團管理層進行討論後，吾等瞭解到現有合約續約的年度合約價值增幅8%乃參考現有交易得出。就此而言，吾等瞭解到多名獨立第三方續簽三份現有合約並對此進行審閱，注意到該等合約的合約價值的升幅符合預計升幅8%。鑒於FSE S & G Limited（連同其附屬公司）為市場上最大的保安護衛服務供應商之一且與周大福企業集團有著長期業務關係，吾等與目標集團管理層一致認為，於自完成日期

至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年，經擴大集團極有可能成功續簽其大部分現有合約。鑒於上文所述，吾等認為周大福企業保安護衛上限屬公平合理。

吾等自目標集團管理層瞭解到，倘經擴大集團的成員公司於自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年獲委聘向周大福企業集團提供園藝服務及保險解決方案，周大福企業園藝上限及周大福企業保險上限將為經擴大集團把握商機提供靈活性。周大福企業園藝上限主要基於(i)將提供的園藝服務的估計工程範圍；(ii)所需僱員的估計數目及類別；及(iii)需供應的綠植估計數目釐定。周大福企業保險上限乃基於計及提供保險諮詢服務之估計時間及所需人力後，按新創建集團之項目所需的保單數目達致。鑒於上文所述，吾等認為周大福企業園藝上限及周大福企業保險上限屬公平合理。因此，吾等認為周大福企業採購上限屬公平合理。

周大福企業採購上限

吾等注意到，自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年各期間的周大福企業採購上限相對較低，不足1百萬港元。根據目標集團管理層提供的資料以及與彼等所進行的討論，吾等注意到，周大福企業採購上限主要與周大福企業集團向經擴大集團提供物業租賃或許可，包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務有關。周大福企業集團向經擴大集團提供租賃及許可服務的年度上限為年期不超過12個月的有關租賃及許可服務於2021財年、2022財年及2023財年的租賃開支。

吾等自目標集團管理層瞭解到，倘經擴大集團的成員公司要求周大福企業集團提供物業租賃或許可，包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務，於完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年的周大福企業採購上限將為經擴大集團委聘周大福企業集團提供靈活性。周大福企業採購上限主要

根據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、停車場、備用空間及其他業務用途的用地面積的預計需求而達致。鑒於上文所述，吾等認為周大福企業採購上限屬公平合理。

12.2.5. 2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議年度上限

周大福珠寶銷售上限

吾等注意到，自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年各期間，周大福珠寶銷售上限相對較低，不足13百萬港元。根據目標集團提供的信息以及與目標集團管理層的討論，吾等注意到，50%以上周大福珠寶銷售上限與目標集團向周大福珠寶集團提供保安護衛及活動服務有關(「周大福珠寶保安護衛上限」)，而目標集團於2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議年期內預期將提供的餘下服務交易主要與提供園藝服務有關(「周大福珠寶園藝上限」)。

為評估建議周大福珠寶保安護衛上限的公平性及合理性，吾等已與目標集團管理層進行討論並得知由目標集團提供保安護衛及活動服務，即周大福珠寶集團可能委聘目標集團進行的建議周大福珠寶保安護衛上限乃基於以下各項達致(i) FSE S & G Limited及其附屬公司的現有／已獲授合約的合約價值；及(ii) FSE S & G Limited及其附屬公司現有／已獲授合約的續約／延長的合約價值加成。誠如與目標集團管理層所討論，合約價值基於所需保安人員的估計數目及類型以及其相應的每小時／每班費率以及所需保安服務的持續時間而釐定。吾等已審閱相關計算並注意到大部分周大福珠寶保安護衛上限歸屬於葵涌一幢商業樓宇及一間零售珠寶集團及其香港分支保安護衛服務及警報保安服務的現有合約及相應可能續約。經與目標集團管理層進行討論後，吾等瞭解到現有合約續約的年度合約價值增幅8%乃參考現有交易得出。就此而言，吾等瞭解到多名獨立第三方續簽三份現有合約並對此進行審閱，注意到該等合約的合約價值升幅符合預計升幅8%。鑒於FSE S & G Limited(連同其附屬公司)為市場上最大的保安護衛服務供應商之一且與周大福珠寶集團有著長期業務關係，吾等與目標集團管理層一致認為，於自完

成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年，經擴大集團極有可能成功續簽其大部分現有合約。鑒於上文所述，吾等認為周大福珠寶保安護衛上限屬公平合理。

吾等自目標集團管理層瞭解到，倘經擴大集團的成員公司於自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年獲委聘向周大福珠寶集團提供園藝服務，周大福珠寶園藝上限將為經擴大集團把握商機提供靈活性。周大福珠寶園藝上限主要基於(i)將提供的園藝服務的估計工程範圍；(ii)所需僱員的估計數目及類別；及(iii)需供應的綠植估計數目釐定。鑒於上文所述，吾等認為周大福珠寶園藝上限屬公平合理。因此，吾等認為周大福珠寶銷售上限屬公平合理。

周大福珠寶採購上限

吾等注意到，自完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年各期間的周大福珠寶採購上限相對較低，不足100,000港元。根據目標集團管理層提供的資料以及與彼等所進行的討論，吾等注意到，周大福珠寶採購上限主要與周大福珠寶集團向經擴大集團提供物業租賃或許可，包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務有關。周大福珠寶集團向經擴大集團提供租賃及許可服務的年度上限為年期不超過12個月的有關租賃及許可服務於2021財年、2022財年及2023財年的租賃開支。

吾等自目標集團管理層瞭解到，倘經擴大集團的成員公司對周大福珠寶集團的物業租賃或許可，包括但不限於備用空間、停車位以及相關服務有需求，於完成日期至2021年6月30日止期間、2022財年及2023財年的周大福珠寶採購上限將為經擴大集團委聘周大福珠寶集團提供靈活性。周大福珠寶採購上限主要根據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、停車場、備用空間及其他業務用途的用地面積的預計需求而達致。鑒於上文所述，吾等認為周大福珠寶採購上限屬公平合理。

13. 上市規則有關2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易的規定

根據上市規則第14A.55至14A.59條的規定，2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易須遵守下列年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事必須每年審核2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易，並於彼等所訂立之年度報告及賬目中確認2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易：
- 於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
 - 按一般或更佳商業條款訂立；及
 - 根據規管該等交易的相關協議進行，而有關協議的條款屬公平合理，且符合 貴集團及股東的整體利益。
- (b) 貴公司核數師每年必須向董事會出示函件(且必須於 貴公司年報付印前最少10個營業日向聯交所出示副本)，以確認是否有任何事宜須提請彼等垂注，其導致彼等相信，2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易：
- 未經由董事會批准；
 - 並非於所有重大方面符合 貴集團之定價政策(倘2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易涉及由 貴集團提供商品或服務)；
 - 並非於所有重大方面根據規管2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易的相關協議條款訂立；及
 - 超過各自年度上限。
- (c) 貴公司必須容許及確保2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易之有關對手方容許 貴公司核數師查核彼等之記錄，以便就2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易作出報告。
- (d) 倘獨立非執行董事及／或 貴公司核數師將不能確認上文(a)及／或(b)段分別所載的事宜，則 貴公司須立即根據上市規則知會聯交所及刊發公佈。

鑒於2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易所附之申報規定，尤其是(i)以年度上限限制交易價值；及(ii)獨立非執行董事及貴公司核數師須持續審核2021年總設施及相關服務協議之條款及年度上限未被超出，吾等認為貴公司將會實施適當措施以規管2021年總設施及相關服務協議項下擬進行之交易之開展，並保障貴公司及股東之整體利益。

結論及推薦建議

基於上文所述之主要因素及理由，尤其是以下內容(應與本函件全文一併閱覽及於本函件全文背景下詮釋)：

- (a) 建議收購目標集團(包括提供生活服務的保安服務分部、保險解決方案分部及園藝分部)將(i)加強貴集團的城市基礎服務業務及使貴集團能夠在現有的服務範圍之外，為其客戶提供更多綜合一站式服務解決方案；(ii)增加貴集團的交叉銷售協同效應，原因為目標集團提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務與貴集團與若干共同客戶的現有業務相輔相成，從而有助貴集團透過提供更多綜合解決方案贏得更多合約；(iii)利用目標集團業務服務線的額外客戶基礎，擴大貴集團的收益來源，以改善貴集團的經營穩定性；及(iv)提升貴集團作為香港領先的多元化生活服務供應商的地位；
- (b) 建議收購為貴集團提供機會，可透過綜合入賬目標集團之收益及溢利而受惠於目標集團之強勁財務表現，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年首六個月分別錄得(i)收益約641.8百萬港元、740.3百萬港元、777.2百萬港元及396.9百萬港元；(ii)純利約68.0百萬港元、78.0百萬港元、102.6百萬港元及142.3百萬港元；及(iii)經調整除稅前溢利約74.7百萬港元、85.9百萬港元、85.6百萬港元及47.7百萬港元，並計及香港保安護衛服務市場、一般保險市場及園藝市場(即目標集團所從事的市場)的穩定及正面市場前景，2020年至2025年的預測複合年增長率分別約為7.2%、6.5%及4.4%，根據弗若斯特沙利文，預計建議收購將帶來來自穩定市場的可持續收入的業務；

- (c) 根據吾等就業務估值報告(構成建議收購的代價基準)及物業估值報告(構成建議出售的代價基準)進行的獨立工作，吾等對業務估值報告及物業估值報告所採用的方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性感到滿意，因此，吾等認為代價及出售代價屬公平合理；
- (d) 代價的支付方式(即部分通過建議出售支付)不會使 貴集團的營運資金緊張，並可讓 貴集團以公平價格變現其於出售物業之投資及保留現金流量，為 貴集團的其他項目及一般營運資金用途提供資金；
- (e) 買賣協議的主要條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；
- (f) 2021年總設施及相關服務協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，其條款按一般商業條款或更佳條款訂立且公平合理；及
- (g) 自完成日期起至2023年6月30日止期間，就各2021年總設施及相關服務協議項下擬進行的服務交易的建議年度上限屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益，

吾等認為(i)儘管建議交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)建議交易之條款按一般商業條款訂立，且就 貴公司及股東而言屬公平合理，而訂立買賣協議符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)2021年總設施及相關服務協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，其條款按一般商業條款或更佳條款訂立且公平合理；以及自完成日期起至2023年6月30日止期間，就2021年總設施及相關服務協議項下擬進行的服務交易的建議年度上限屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關建議交易、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普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
博思融資有限公司
董事總經理 助理董事
鄭敏華 李柏熙
謹啟

2021年3月19日

附註：博思融資有限公司的鄭敏華女士自2003年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而博思融資有限公司的李柏熙先生自2013年至2018年及自2020年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。

1. 財務概要

有關本集團截至2019年6月30日及2020年6月30日止兩個財政年度的盈虧、財務記錄及狀況的財務資料概要載於本公司截至2020年6月30日止年度的年報第2頁的比對表。本集團截至2020年6月30日止三個年度的經審核綜合財務報表連同其附註載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(http://www.fseservices.com.hk/)所登載本公司截至2020年6月30日止三個年度的年報，並載入本通函以供參考：

- a. 有關本集團截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表，請參閱以下鏈接：

https://www.fseservices.com.hk/storage/app/media/investor/reports/financial-reports-20181019194529_0-c.pdf

- b. 有關本集團截至2019年6月30日止年度的經審核財務報表，請參閱以下鏈接：

https://www.fseservices.com.hk/storage/app/media/investor/reports/financial-reports-20191017171618_0-c.pdf

- c. 有關本集團截至2020年6月30日止年度的經審核財務報表，請參閱以下鏈接：

https://www.fseservices.com.hk/storage/app/media/investor/reports/financial-reports-20201016143849_0-c.pdf

2. 債務聲明

於2021年1月31日，目標集團有由銀行就履約保證所發出的擔保47.1百萬港元及租賃負債0.8百萬港元。目標集團一般須向發出履約保證的銀行提供反彌償保證及抵押品。

於2021年1月31日，本集團有定期貸款263.9百萬港元、由銀行就履約保證發出的擔保為409.4百萬港元及租賃負債48.9百萬港元。本集團一般須向發出履約保證的銀行提供反彌償保證及抵押品。

於2021年1月31日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，除上文「債務聲明」一段所披露者以及集團內部負債及正常貿易應付款項外，董事並不知悉經擴大集團擁有任何已發行及發行在外或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，除本通函所披露者外，董事並不知悉本集團的財務或業務狀況或前景自2020年6月30日（即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表的結算日期）以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金的充足性

董事經審慎周詳查詢後認為，於建議交易完成後，計及經擴大集團的財務資源（包括經擴大集團的可用信貸融資、營運產生的內部資金及現金及銀行結餘）後，經擴大集團具備充裕營運資金應付自本通函日期起計至少未來十二個月的需求。

5. 經擴大集團的財務及業務前景

本集團致力於為其股東增加及創造價值。2020年為本公司於香港上市第五個週年。自2015年上市以來，本集團已成功由以單線工程為重點的業務轉型為多線型城市生活服務集團，於香港從事綜合管理服務。憑藉過往五年完成兩項策略性收購（包括於2018年4月的設施服務業務及於2019年12月的物業及設施管理服務業務），本集團擴大其業務規模，拓寬及豐富收入來源並鞏固其溢利來源。與截至2016年6月30日止年度錄得的金額相比，其截至2020年6月30日止年度綜合收入及股東應佔溢利分別大幅增長逾40%及90%，同時每股盈利增加60%以上，而其提供城市基礎服務的綜合物業及設施服務分部目前貢獻一半以上的毛利及純利。

隨着新型冠狀病毒疫情的爆發，全球經濟深受影響。隨着經濟活動大幅縮減，本地經濟前景的復甦將很大程度上取決於疫情的形勢及成功推出疫苗的時間。有鑑於此，本集團在面對不明朗因素時須審慎行事。儘管樓宇及建築活動預期於2021年因疫情的持續影響而整合，但香港政府繼續增加基礎設施投資並保持穩定的土地供應。根據建造業議會提供的中期工程開支估計，2021/22財政年度公營及私營機電建設工程的平均開支可望分別突破250億港元及240億港元。本集團機電工程業務目前乃香港市場兩名主要參與者之一，並已準備就緒承接各個大型基建及樓宇項目。當中值得注意的是，我們其中主要投標項目：柴灣政府綜合大樓及車廠，以及前啟德跑道及港鐵公司（「港鐵」）黃竹坑站的綜合發展，現時正處於磋商階段。此外，我們正籌備競投位於將軍澳的政府中藥

檢測中心及中醫院、啟德急症綜合醫院、落馬洲河套地區發展項目以及位於古洞北、粉嶺北及洪水橋的新市鎮擴展項目。本集團將配合香港政府以創新、專業化及年青化為方針的倡議「建造業2.0」，繼續大踏步前進。憑藉我們技術精湛的機電團隊及使用「建築信息建模」(Building Information Modelling (BIM))及「組裝合成」(Modular Integrated Construction (MiC))技術等先進技術，青衣車輛檢驗中心因其產能及工程質量而備受讚譽。

於疫情形勢下，香港政府高度重視衛生及環境控制，並就此撥款加強相關政策，包括廢物管理及回收再用。近幾個月，我們的綜合物業及設施服務分部已成功取得政府部門(包括房委會及醫院管理局)的業務，從而進一步多元化其客戶基礎。該分部亦受惠於疫情預防及消毒工作的需求上升。同時，對一站式及全方位物業及設施管理服務的需求亦與日俱增。於頒佈《物業管理服務條例》的發牌制度後，將刺激對如我們一樣整體上優於並未符合發牌規定之同業的優質物業管理服務之需求。一旦疫情得以控制，香港經濟逐步向更高增值活動轉型，高端住宅及商業樓宇，加上公眾對環境及個人衛生意識的不斷增強，將無疑為未來數年本集團業務的主要增長動力。

展望未來，本集團的業績增長計劃集中於利用我們久負盛名及值得信賴的品牌，採用成本效益，並利用創新技術及專業知識。此外，我們會繼續以多元化及訂制培訓方式，培育我們的青年人才。我們的管理團隊有能力且完全相信即使於充滿挑戰的時期，機會仍然比比皆是，使我們能夠在疫情後的業務格局中保持及發展本集團的業績。因此，本集團將以建議交易為重要契機，拓展其服務範圍，增強增長動力，以期成為香港領先、首屈一指及獨特的城市生活方式服務供應商，為企業及家庭提供全面及多元化服務，透過多元化的收入來源降低週期性風險，透過提供綜合服務實現交叉銷售協同效應、提高客戶忠誠度，以及優化人力和人力調配，從而長遠而言將提高營運及成本效益。經擴大集團將致力維持穩健的財務狀況，為新投資做好準備，並在出現替代商機時探索替代商機。於最後可行日期，本公司並無發現任何替代商機。

以下第II-1至II-61頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致豐盛服務集團有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Business Investments Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-61頁)，此等歷史財務資料包括於2018年、2019年及2020年6月30日及2020年12月31日的匯總財務狀況表，及截至2018年、2019年及2020年6月30日止各年度及截至2020年12月31日止六個月(「有關期間」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-61頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於豐盛服務集團有限公司(「貴公司」)於2021年3月19日就 貴公司擬收購目標集團而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1及附註2所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的目標集團有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，是由目標公司董事負責擬備。目標集團董事負責根據相關財務報表所載之呈列及編製基準編製真實而中肯的相關財務報表，有關呈列及編製基準符合由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，並對其認為為使相關財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1及附註2所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分和適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1及附註2所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映目標集團於2018年、2019年及2020年6月30日及2020年12月31日的匯總財務狀況，以及目標集團於有關期間的匯總財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年12月31日止六個月的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1及2所載的呈列及編製基準，呈列及編製追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1及2所載的呈列及編製基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

2021年3月19日

I 目標集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的一部分。

相關財務報表(歷史財務資料據此編製)乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。

除非另有註明，歷史財務資料以港元呈列，所有數值亦已四捨五入至最接近的千位數(千港元)。

BUSINESS INVESTMENTS LIMITED

匯總全面收益表

	附註	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
收入	5	641,830	740,368	777,169	401,206	396,883
經營成本	7	(495,445)	(576,790)	(594,735)	(318,168)	(217,439)
毛利		146,385	163,578	182,434	83,038	179,444
其他收入淨額	6	898	125	8,725	4	909
行政開支	7	(66,255)	(71,030)	(74,775)	(39,654)	(29,420)
經營溢利		81,028	92,673	116,384	43,388	150,933
財務收入	8	30	295	629	159	321
財務成本	8	(461)	—	(104)	(59)	(26)
應佔一間聯營公司的溢利	15	436	376	180	90	80
除所得稅前溢利		81,033	93,344	117,089	43,578	151,308
所得稅開支	9	(13,068)	(15,338)	(14,491)	(7,162)	(8,968)
年/期內溢利		67,965	78,006	102,598	36,416	142,340

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年/期內其他全面收益					
隨後將不會重新分類至					
匯總全面收益表的項目					
— 界定福利退休計劃					
重估	443	1	(417)	(209)	1,079
— 長期服務金負債的					
重估(虧損)/收益，					
扣除稅項	(228)	(3,222)	(1,896)	(948)	2,731
	<u>68,180</u>	<u>74,785</u>	<u>100,285</u>	<u>35,259</u>	<u>146,150</u>
年/期內全面收益總額					

BUSINESS INVESTMENTS LIMITED

匯總財務狀況表

		於6月30日		於2020年	
	附註	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	5,898	6,285	4,037	3,405
無形資產	14	34,863	33,741	32,619	32,057
使用權資產	16	—	—	1,874	901
於一間聯營公司的投資	15	96	152	152	152
遞延所得稅資產	17	320	639	1,074	468
退休金資產	18	—	—	—	444
		<u>41,177</u>	<u>40,817</u>	<u>39,756</u>	<u>37,427</u>
流動資產					
存貨	19	726	854	808	743
貿易及其他應收款項	20	177,086	198,410	210,241	248,337
應計收益／合約資產	20	1,975	8,446	2,911	2,100
應收同系附屬公司款項	22	35,528	43,698	73,594	—
應收豐盛創建管理 有限公司款項	21	18,420	18,420	28,209	32,988
現金及現金等價物	23	154,696	249,097	193,869	161,200
		<u>388,431</u>	<u>518,925</u>	<u>509,632</u>	<u>445,368</u>
資產總值		<u>429,608</u>	<u>559,742</u>	<u>549,388</u>	<u>482,795</u>
權益					
匯總股本	24	200	200	1,000	1,000
儲備	25	200,171	219,456	270,741	76,711
權益總額		<u>200,371</u>	<u>219,656</u>	<u>271,741</u>	<u>77,711</u>

		於6月30日		於2020年	
	附註	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債	17	3,584	3,158	2,710	2,511
租賃負債	16	—	—	102	167
退休金負債	18	710	513	742	—
長期服務金負債	26	10,177	14,546	16,872	13,748
		<u>14,471</u>	<u>18,217</u>	<u>20,426</u>	<u>16,426</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	27	159,331	247,062	175,810	162,190
預收款項／合約負債	27	23,089	44,248	48,683	47,609
租賃負債之即期部分	16	—	—	1,805	758
應付豐盛創建管理 有限公司款項	21	17,713	13,713	7,205	166,331
應付所得稅		<u>14,633</u>	<u>16,846</u>	<u>23,718</u>	<u>11,770</u>
		<u>214,766</u>	<u>321,869</u>	<u>257,221</u>	<u>388,658</u>
負債總額		<u>229,237</u>	<u>340,086</u>	<u>277,647</u>	<u>405,084</u>
總權益及負債		<u>429,608</u>	<u>559,742</u>	<u>549,388</u>	<u>482,795</u>
流動資產淨值		<u>173,665</u>	<u>197,056</u>	<u>252,411</u>	<u>56,710</u>

BUSINESS INVESTMENTS LIMITED

匯總權益變動表

	匯總股本 千港元	儲備 千港元	總計 千港元
於2017年7月1日	200	183,441	183,641
年內溢利	—	67,965	67,965
其他全面收益			
界定福利退休計劃重估	—	443	443
長期服務金負債的重估虧損	—	(274)	(274)
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	46	46
年內全面收益總額	—	68,180	68,180
股息(附註10)	—	(51,450)	(51,450)
於2018年7月1日	200	200,171	200,371
年內溢利	—	78,006	78,006
其他全面收益			
界定福利退休計劃重估	—	1	1
長期服務金負債的重估虧損	—	(3,871)	(3,871)
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	649	649
年內全面收益總額	—	74,785	74,785
股息(附註10)	—	(55,500)	(55,500)

	匯總股本 千港元	儲備 千港元	總計 千港元
於2019年7月1日	200	219,456	219,656
年內溢利	—	102,598	102,598
其他全面收益			
長期服務金負債的重估虧損	—	(2,258)	(2,258)
界定福利退休計劃重估	—	(417)	(417)
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	362	362
年內全面收益總額	—	100,285	100,285
發行股份	800	—	800
股息(附註10)	—	(49,000)	(49,000)
於2020年7月1日	1,000	270,741	271,741
期內溢利	—	142,340	142,340
其他全面收益			
長期服務金負債的重估收益	—	3,271	3,271
界定福利退休計劃重估	—	1,079	1,079
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	(540)	(540)
期內全面收益總額	—	146,150	146,150
股息(附註10)	—	(340,180)	(340,180)
於2020年12月31日	1,000	76,711	77,711

	匯總股本 千港元	儲備 千港元	總計 千港元
(未經審核)			
於2019年7月1日	200	219,456	219,656
期內溢利	—	36,416	36,416
其他全面收益			
長期服務金負債的重估虧損	—	(1,135)	(1,135)
界定福利退休計劃重估	—	(209)	(209)
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	187	187
期內全面收益總額	—	35,259	35,259
於2019年12月31日	200	254,715	254,915

BUSINESS INVESTMENTS LIMITED

匯總現金流量表

	附註	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
經營活動所得現金流量						
經營活動所得/(所用)						
現金	28(a)	36,228	127,910	(18,515)	(79,757)	63,375
已付利息		(461)	—	(104)	(59)	(26)
已繳香港利得稅		(10,675)	(13,209)	(8,119)	(3,102)	(21,049)
已繳澳門利得稅		(26)	(13)	(21)	—	—
		<u>25,066</u>	<u>114,688</u>	<u>(26,759)</u>	<u>(82,918)</u>	<u>42,300</u>
經營活動所得/(所用)						
現金淨額		<u>25,066</u>	<u>114,688</u>	<u>(26,759)</u>	<u>(82,918)</u>	<u>42,300</u>
投資活動所得現金流量						
添置物業、廠房及設備						
		(1,050)	(1,970)	(2,876)	(2,336)	(98)
出售物業、廠房及設備						
所得款項		7	43	5	—	—
已收利息		30	295	629	159	321
出售朗迪深圳						
所收的代價	28(c)	4,544	615	475	475	—
已收一間聯營公司股息		340	320	180	—	80
		<u>3,871</u>	<u>(697)</u>	<u>(1,587)</u>	<u>(1,702)</u>	<u>303</u>
投資活動所得/(所用)						
現金淨額		<u>3,871</u>	<u>(697)</u>	<u>(1,587)</u>	<u>(1,702)</u>	<u>303</u>
融資活動所得現金流量						
預收/(支付予)豐盛創建						
管理有限公司的款項		11,492	(3,090)	(5,900)	(1,000)	(1,290)
租賃負債的本金付款	28(b)	—	—	(1,982)	(982)	(982)
償還銀行借款		(30,000)	—	—	—	—
已付股息		(21,450)	(16,500)	(19,000)	—	(73,000)
		<u>(39,958)</u>	<u>(19,590)</u>	<u>(26,882)</u>	<u>(1,982)</u>	<u>(75,272)</u>
融資活動(所用)/所得						
現金淨額		<u>(39,958)</u>	<u>(19,590)</u>	<u>(26,882)</u>	<u>(1,982)</u>	<u>(75,272)</u>
現金及現金等價物						
(減少)/增加淨額						
		(11,021)	94,401	(55,228)	(86,602)	(32,669)
年/期初現金及						
現金等價物		<u>165,717</u>	<u>154,696</u>	<u>249,097</u>	<u>249,097</u>	<u>193,869</u>
年/期末現金及現金等價物						
		<u>154,696</u>	<u>249,097</u>	<u>193,869</u>	<u>162,495</u>	<u>161,200</u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

一般資料

Business Investments Limited (「目標公司」) 為一間於2020年12月29日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。直接控股公司為於香港註冊成立的有限公司豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建管理」)。最終控股公司為於開曼群島註冊成立的有限公司豐盛創建控股有限公司(「豐盛創建控股」)。

目標公司為投資控股公司。目標公司及其組成目標集團的附屬公司(統稱「目標集團」) 主要在香港從事提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。有關附屬公司之詳情載於附註30。

重組

於籌備 貴公司的全資附屬公司FSE City Essential Services Limited進行建議收購(「建議收購」)時，目標集團已進行重組(「重組」)，詳情載列如下：

- (i) 於2020年12月29日，目標公司在英屬處女群島註冊成立，並向初始認購人配發和發行一股股份。於2021年1月5日，目標公司的一股股票以代價1美元由初始認購人轉讓予豐盛創建管理。此後，目標公司由豐盛創建管理全資擁有；
- (ii) 於2021年1月5日，目標公司以代價1美元收購FSE Ins Limited(前稱Double Luck Ventures Limited)；
- (iii) 於2021年2月3日，新城風險服務集團有限公司將其於國際再保管理有限公司及新城保險顧問有限公司(統稱「新城保險集團」)的股權轉讓予FSE Ins Limited(前稱Double Luck Ventures Limited)，代價為3,280,000港元；及
- (iv) 於2021年2月3日，FSE Facility Services (BVI) Limited轉讓其於FSE S & G Limited及其附屬公司(統稱「大眾安全集團」)以及FSE C & L Limited及其附屬公司(統稱「園藝集團」)的股權，代價為2美元。

上述重組於2021年2月3日完成後，於目標集團獲FSE City Essential Services Limited收購前，目標集團由豐盛創建管理全資擁有。

呈列基準

由於目標公司、大眾安全集團、新城保險集團及園藝集團受豐盛創建控股共同控制，因此重組作為共同控制下的業務合併。匯總財務報表按猶如當前集團結構於整個相關期間已或自合併實體開始受豐盛創建控股控制之日期起(以較短者為準)。已編製目標集團截至2018年、2019年、2020年6月30日及2020年12月31日的匯總財務狀況表，以按目標集團之業務於所有呈列期間的賬面值呈列組成目標集團的公司的資產和負債。

2 編製基準及重大會計政策

編製該等歷史財務資料所採用重大會計政策載於下文。除非另有指明，否則該等政策於所有呈列年度／期間貫徹應用。

目標集團歷史財務資料根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干重大會計估計。管理層在應用目標集團的會計政策過程中亦須作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇或涉及對歷史財務資料有重大影響的假設及估計的範疇披露於附註4。

根據香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」，由於目標集團於豐盛創建管理之後成為首次採納者，匯總財務報表應以母公司過渡至香港財務報告準則的日期為基準，按母公司匯總財務報表將計入的賬面金額計量其資產及負債。

目標集團自2018年7月1日起會計期間應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號以及自2019年7月1日起會計期間應用香港財務報告準則第16號。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號金融工具闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認。目標集團已決定於2018年1月1日或之後的會計期間強制執行香港財務報告準則第9號前不會採納香港財務報告準則第9號。

對目標集團的金融資產的分類及計量並無重大影響。

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益的金融負債的會計處理，而目標集團並無任何有關負債，因此對目標集團金融負債的會計處理並無影響。終止確認規定來自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及並無改變。

新減值模式須根據預期信貸虧損確認減值撥備，而非香港會計準則第39號所規定僅根據已產生信貸虧損確認。該模式適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公平值計入其他全面收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號與客戶合約收益項下合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。金融資產的減值撥備將不會對目標集團的業績及財務狀況構成任何重大影響。

準則亦引入所擴大的披露規定及呈列方式變動，目標集團有關其金融工具的披露的性質及範圍自採納準則的年度起有所變動。

附註2(j)及2(k)載列有關自2018年7月1日起應用香港財務報告準則第9號所產生重大會計政策變動（與2018年7月1日前所應用的不同）的進一步詳情。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港會計師公會已頒佈一項有關確認收益的新準則。此會取代涵蓋銷售商品及提供服務所得收益的香港會計準則第18號以及涵蓋建築合約的香港會計準則第11號。

香港財務報告準則第15號准許以全面追溯或經修訂追溯法採納。目標集團已選擇應用經修訂追溯法過渡至是項新準則。根據此過渡方法，過往期間的比較金額不予重列，並繼續根據於2018年7月1日之前的會計政策予以報告。目標集團採納香港財務報告準則第15號所產生的賬面值差異(如有)會於2018年7月1日被確認為對期初匯總財務狀況表的調整。

於2018年7月1日作出重新分類，以配合香港財務報告準則第15號所用詞彙。就應計收益確認的「合約資產」先前計入「貿易及其他應收款項」內。就預收客戶款項確認的「合約負債」先前計入「貿易及其他應付款項」內。

除上文所述者外，香港財務報告準則第15號對目標集團的收益確認政策並無重大影響。附註2(p)提供有關目標集團收益確認的會計政策的詳情。

應用香港財務報告準則第15號對匯總全面收益表、匯總權益變動表以及匯總現金流量表內經營、投資及融資活動所得現金流量淨額並無任何重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號說明租賃的定義以及租賃的確認及計量，並制定向財務報表使用者呈報有關承租人及出租人租賃活動的有用資料的原則。香港財務報告準則第16號所引致主要變動為承租人的大部分經營租賃需於財務狀況表上入賬。目標集團為過往分類為經營租賃的若干樓宇及物業的承租人。香港財務報告準則第16號就目標集團為承租人的租賃的會計處理提供新規定。幾乎所有租賃應以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式確認。租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃獲豁免確認。因此，新準則導致財務狀況表內的資產及金融負債增加。就收益表內的財務表現影響而言，使用權資產的直線折舊開支及利息開支被確認，但租金開支不會被確認。使用權資產的直線折舊連同租賃負債所應用實際利率法將導致於租賃初始年度的收益表內扣除的總額增加，而租期後期的開支則會減少。

目標集團自2019年7月1日起採納香港財務報告準則第16號，並在該準則的特定過渡條文所允許下並無重列比較金額。

採用香港財務報告準則第16號後，目標集團就先前根據香港會計準則第17號租賃原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款的現值計量，並以承租人於2019年7月1日的增量借款利率折現。適用於2019年7月1日的租賃負債的加權平均承租人類外借款利率為3.5%。

初始確認時，租賃的使用權資產按照與財務狀況表中的租賃負債相同的金額計量。於2019年7月1日初次確認使用權資產和租賃負債後，本集團(作為承租人)已確認未償還的租賃負債結餘所產生的利息支出及使用權資產折舊，而非如過往的會計政策一般，以直線法確認租賃期內經營租賃項下所產生的租金支出。

在首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用有關標準所准許的下列實際權宜之計：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一折現率；
- 將於2019年7月1日剩餘租賃期為十二個月或以下的短期租賃的經營租賃入賬為短期租賃；
- 在首次應用之日排除計量使用權資產的初始直接成本；及
- 在合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以後見之明確定租賃期限。

以下載列於2019年6月30日披露的經營租賃承擔與於2019年7月1日確認的租賃負債的對賬：

	總計 千港元
於2019年6月30日披露的經營租賃承擔	4,030
使用目標集團的加權平均增量借貸利率3.5%貼現	(141)
	<hr/>
於2019年7月1日確認的租賃負債	3,889
	<hr/> <hr/>
其中：	
流動租賃負債	1,982
非流動租賃負債	1,907
	<hr/>
	3,889
	<hr/> <hr/>

香港財務報告準則第16號對目標集團的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表以及匯總現金流量表內經營、投資及融資活動產生的現金流量淨額並無重大影響。

下列新訂準則及現有準則之修訂本及改進與目標集團營運有關，於目標集團自2020年1月1日開始的財政期間尚未生效且無提早採用：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：用作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂	虧損性合約—履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂	概念性框架之提述	2022年1月1日
年度改進項目修訂	2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

目標集團已著手評估對目標集團的相關影響，惟目前尚未能確定目標集團的主要會計政策及財務資料的呈列方式會否出現任何重大變動。

(b) 綜合入賬

(i) 附屬公司

附屬公司為目標集團擁有控制權的所有實體。當目標集團承受或享有參與實體所得的可變回報的風險或權利，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，即目標集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉移至目標集團當日合併，於控制權終止當日停止合併入賬。

共同控制下的業務合併

共同控制下的業務合併指合併實體在合併前後均受同一方或相同的多方控制且該控制並非暫時性質。

收購方按賬面值計量已付代價及取得的資產淨值。取得的資產淨值賬面值與已付代價賬面值之間的差額計入其他儲備。業務合併應佔的任何直接交易成本記入本期間的匯總全面收益表。然而，就業務合併發行權益工具或債券產生的手續費、佣金及其他開支分別於初步計量權益工具及債券時入賬。

目標集團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處理」採用合併會計處理將共同控制下的業務合併入賬。

非共同控制下的業務合併

目標集團以收購法將業務合併入賬。就收購附屬公司所轉讓的代價乃所轉讓資產、被收購方前擁有人產生的負債及目標集團所發行股權的公平值。所轉讓的代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公平值計量。根據個別收購基準，目標集團按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例確認任何於被收購方的非控股權益。所有其他非控股權益組成部分乃按彼等於收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則有其他計量基準，則作別論。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額確認為商譽。就議價購買而言，如所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量的先前所持有權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將在匯總收益表中確認。

集團內公司間交易，以及集團公司間交易所產生的結餘及收支會予抵銷。於資產確認的公司間交易損益亦會予抵銷。附屬公司的會計政策已作出必要修訂，以確保與目標集團採納的政策貫徹一致。

(ii) 出售附屬公司

當目標集團不再擁有控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在匯總全面收益表內確認。公平值為就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益的初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如目標集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉意味著先前在其他全面收益確認的金額會重新分類至適用香港財務報告準則所訂明／允許的匯總權益表。

(c) 聯營公司

聯營公司指目標集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資採用權益會計處理法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。目標集團於聯營公司的投資包括收購時已確認的商譽。收購於一間聯營公司的擁有權權益時，聯營公司的成本與目標集團分佔聯營公司可識別資產及負債的公平淨值之間任何差額會入賬列作商譽。

倘一間聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，則只有按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至匯總全面收益表(如適用)。

目標集團應佔聯營公司收購後損益於匯總全面收益表內確認，而其應佔收購後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。倘目標集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則目標集團不會確認進一步虧損，除非其對聯營公司已產生責任或代表該聯營公司付款。

目標集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司的投資出現減值。如於聯營公司的投資出現減值，目標集團按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值，並於匯總全面收益表中確認於「分佔聯營公司溢利」旁。

目標集團與其聯營公司進行上游和下游交易的溢利和虧損於目標集團的財務報表中確認，但僅以無關連投資者於聯營公司的權益為限。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已作出必要修訂，以確保與目標集團採用的政策貫徹一致。

聯營公司股權攤薄所產生的損益於匯總全面收益表確認。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

其後成本僅在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入目標集團，而該資產的成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養費用在其產生的財政年度/期間內於匯總全面收益表扣除。

租賃裝修按5年或租賃期限(以較短者為準)進行折舊。物業、廠房及設備折舊乃採用直線法按下列估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值計算：

土地及樓宇	50年或餘下租期(以較短者為準)
租賃裝修	5年或餘下租期(以較短者為準)
傢俬、裝置、設備及其他	4至5年
廠房及機器	4至5年
汽車	4年

資產的剩餘價值及估計可使用年期在各資產負債表日期末進行檢討，並在適當時作出調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2(f))。

出售物業、廠房及設備產生的收益及虧損乃透過將所得款項與賬面值進行比較而釐定，並於匯總全面收益表「其他收入」確認。

(e) 無形資產**(i) 商譽**

收購附屬公司產生的商譽，指所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值的部分。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單位或單位組別指在實體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽乃於經營分部層面監控。

每年對商譽進行減值檢討，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。含有商譽的現金產生單位的賬面值與可收回數額(使用價值與公平值減出售成本較高者)比較。任何減值須即時確認為開支及不得在之後期間撥回。

(ii) 商標及品牌成本

單獨收購的商標及品牌成本乃按歷史成本列示。於業務合併中購入的商標及品牌成本於收購日期按公平值確認。商標及品牌成本擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃採用直線法於25年的估計可使用年期内分配商標及品牌成本計算。

(f) 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產或尚未投入使用的無形資產毋須作攤銷，惟須每年進行減值測試。須進行攤銷的資產在有跡象顯示賬面值未必可收回的情況或變動下檢討減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額於匯總全面收益表內確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本及使用價值兩者的較高者。

為評估減值，資產按具有獨立可識別現金流的最低水平(現金產生單位)分類。除商譽外，出現減值的非金融資產於各資產負債表日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

(g) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按加權平均基準計算。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用的可變銷售開支。

(h) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明目標集團將無法按應收款項原有條款收回所有到期款項時確立貿易及其他應收款項撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項出現減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按原有實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則於匯總全面收益表確認。如一項應收款項無法收回，其會與於應收款項內的撥備賬撇銷。過往已撇銷款項如於其後收回，則計入匯總全面收益表內。有關目標集團減值政策的詳情，請參閱匯總財務報表附註2(k)。

倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或於業務正常經營週期內(如較長))收回，則分類為流動資產，否則一概呈列為非流動資產。

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、信託現金、銀行通知存款、其他原到期日為三個月或以下的短期高流通投資及銀行透支。目標集團的現金及現金等價物的詳情披露於附註23。

(j) 金融資產**自2018年7月1日起採用的會計政策**

目標集團將金融資產分類為以下計量類別：

- 於初步確認後按公平值(計入其他全面收益或計入損益)後續計量；及
- 於初步確認後按攤銷成本後續計量。

分類取決於目標集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的金融資產而言，收益及虧損乃於損益或其他全面收益入賬。至於並非持作買賣的權益工具投資，其會計處理方法取決於目標集團於初步確認時有否不可撤回地選擇將其入賬列為按公平值計入其他全面收益的權益投資。

當且僅當管理有關資產的業務模式發生變化時，目標集團方會對債務投資進行重新分類。

(i) 計量

以常規方式購入及出售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。就所有並非按公平值計入損益的金融資產而言，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，交易成本則於綜合收益表支銷。當自投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，而本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產會被終止確認。

於初步確認時，目標集團按公平值加(就並非按公平值計入損益計量的金融資產而言)收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時，須對金融資產的整體進行考慮。

預期於12個月內或在業務正常經營週期內結算的金融資產分類為流動資產，否則一概分類為非流動資產。

(1) 債務工具

債務工具的後續計量取決於目標集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。目標集團將債務工具分類為以下三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損連同匯兌收益或虧損乃於損益中直接確認，並呈列於「其他收益／(虧損)淨額」。減值虧損於匯總收益表「一般及行政開支」另行呈列。
- 按公平值計入其他全面收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值的變動乃計入其他全面收益，惟直接於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為「其他收益／(虧損)淨額」。該等金融資產的利息收入乃採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於「其他收益／(虧損)淨額」呈列，而減值開支則於匯總收益表另行呈列。

- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收益／(虧損)淨額」呈列淨額。

(2) 權益工具

目標集團其後按公平值計量所有權益工具。倘目標集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則終止確認該投資後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當目標集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息將繼續於損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於收益表「其他收益／(虧損)淨額」確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

於2018年7月1日前採用的會計政策

(i) 分類

目標集團將其金融資產分類至以下類別：貸款及應收款項。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定金融資產分類。

(1) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項的非衍生金融資產。此等款項包括於流動資產內，惟於報告期末後超過12個月償付或預期將予償付的款項除外。該等款項會分類為非流動資產。

(ii) 確認及計量

以常規方式購入及出售金融資產乃於交易日期(即目標集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。就所有並非按公平值計入損益的金融資產而言，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，交易成本則於收益表支銷。當自投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，而目標集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產會被終止確認。

可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項以及持有至到期日的投資其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平值計入損益的金融資產」類別下公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間在收益表「其他收入／收益淨額」呈列。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益確認。

(k) 金融資產減值**自2018年7月1日起採用的會計政策**

目標集團按前瞻基準評估其按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收益的債務工具的相關預期信貸虧損。所應用減值方法視乎信貸風險有否顯著增加而定。該等金融資產的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，惟須視乎自初步確認以來信貸風險有否顯著增加而定。倘應收款項自初步確認以來的信貸風險顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。就貿易應收款項而言，目標集團應用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定全期預期虧損將於初始確認應收款項時確認，有關目標集團貿易應收款項及減值政策的進一步資料，請參閱附註20及附註3(ii)。

目標集團於初步確認金融資產(除貿易應收款項及合約資產外)時考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，目標集團比較資產於報告日期發生違約的風險與於初步確認日期違約的風險。目標集團會考慮可獲取合理可靠的前瞻性資料，尤其納入下列指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況實際或預期出現重大不利變動
- 借款人的經營業績實際或預期出現重大變動
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現及行為出現重大變動，包括借款人於目標集團付款狀況的變動及借款人經營業績的變動

於2018年7月1日前採用的會計政策**按攤銷成本列賬的資產**

目標集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。只有於初次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)的客觀證據，而該宗或該等虧損事件對該金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量已構成可合理估計的影響，該金融資產或該組金融資產乃屬減值及產生減值虧損。

減值跡象可包括債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、拖欠或未能償還利息或本金，彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於損益表中確認。倘貸款或持有至到期投資存在浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率乃根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，目標集團可能採用可觀察的市場價格根據工具的公平值計量減值。

倘在其後期間，減值虧損的金額減少，而該減少是可客觀地與確認減值後發生的事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回會於收益表中確認。

(l) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘付款於一年或以內(或於業務正常經營週期內(如較長))到期，則分類為流動負債，否則一概呈列為非流動負債。

(m) 撥備

於目標集團因過往事件而產生現有法定或推定責任，並有可能須流出資源以履行有關責任及有關金額能可靠地估計時確認撥備。重組撥備包括僱員終止付款。概無就未來經營虧損確認撥備。

倘出現若干相類似責任，則履行責任需要資源流出的可能性會透過考慮責任的整體類別予以釐定。即使相同類別的責任內任何一項導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備使用稅前利率按預期履行責任所需的支出現值計量，該利率反映當前市場對貨幣時間價值及該項責任所特有風險的評估。因時間流逝而導致的撥備增加會確認為利息開支。

(n) 政府補助

當有合理保證將收取補助且目標集團符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。與成本有關的政府補助遞延及按擬補償的成本配合所需期間於匯總全面收益表中確認，並與相關開支抵銷。與收入相關的補助於匯總全面收益表呈列為其他收入／虧損淨額。

作為已產生的開支或虧損的補償或是旨在給予實體即時且並無未來相關成本的財務支援的應收政府補助乃於補助的應收期間在匯總全面收益表內確認。

(o) 即期及遞延所得稅

年／期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項乃於匯總全面收益表確認，惟與直接於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支根據目標集團營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅**內在差異**

遞延所得稅使用負債法，就資產及負債的稅基與其於匯總資產負債表內的賬面值所產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延所得稅在交易(業務合併除外)中因初步確認資產或負債而產生，且在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃按資產負債表日期已頒佈或實質頒佈，及預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時使用的稅率及法例釐定。

遞延所得稅資產於將來可能出現足以抵銷該等暫時差額的應課稅溢利時予以確認。

外在差異

遞延所得稅就投資於境外業務產生的暫時差額計提撥備，惟假若目標集團可以控制撥回暫時差額的時間，而暫時差額在可預見將來可能不會撥回的遞延所得稅負債則除外。

(iii) 抵銷

倘具有可合法強制執行的權利，將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體(有意以淨額基準清償結餘者)徵收所得稅時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(p) 收入確認**自2018年7月1日起採用的會計政策**

收入按目標集團於一般業務過程中就提供服務及銷售商品已收或應收代價的公平值計量。倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，惟須視乎有否可觀察資料而定。

收入於商品或服務的控制權轉交客戶時(或就此)確認。視乎合約條款及合約適用的法律，商品或服務的控制權可隨著時間或於某個時間點轉移。

倘目標集團的履約屬以下情況，則商品或服務的控制權隨著時間而轉移：

- 所有提供的利益被客戶同時收取及消耗；
- 於目標集團履約時創建或增強客戶控制的資產；或
- 並未創建對目標集團具有替代用途的資產及目標集團有強制執行權收取迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨著時間渡過而轉移，則參照完全履行該履約責任的進度於合約期內確認收入。否則，於客戶取得資產控制權的某一時間點確認收入。有關收入確認地點的特定準則於下文闡述。

全面履行履約責任的進度乃根據下列其中一種最能描述目標集團履行履約責任的表現的方法計量：

- 直接計量目標集團向客戶轉移的價值；或
- 目標集團履行履約責任所付出努力或投入(相對預期努力或投入總額)。

因獲取合約而產生的增量成本(倘可收回)被資本化為合約資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

收益按於目標集團日常業務過程中所提供服務之已收或應收代價之公平值計量。收益乃扣除回扣及折扣後列賬。當金額能可靠地計量，未來經濟利益有可能流向目標集團及各項業務的特定標準已獲達成時，則確認收益。

- (i) 保安護衛及活動服務、禮賓服務、園藝、種植及保養服務收入及顧問費收入於提供服務及目標集團的表現提供客戶同時收取及消耗的所有福利時確認。
- (ii) 保險經紀服務包括佣金收入及索償處理服務收入。佣金收入由經紀主要透過評估客戶的可保風險及風險偏好以及向保險公司及承銷商採購符合客戶需求的相關保險產品而產生。目標集團在以經紀身份行事時主要以客戶的代理身份行事，而在以代理身份行事時目標集團則主要以保險人的代理身份行事。索賠處理服務指代表保險公司處理的索償，收益於整個保險政策期內隨時間確認。
- (iii) 保安系統安裝服務以及廠房及物料銷售於貨品轉讓及提供服務時確認。
- (iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

於2018年7月1日前採用的會計政策

收入按目標集團一般業務過程中銷售貨品及提供服務已收及應收代價的公平值計量。收入乃經抵銷目標集團內的銷售額後扣除回報、回扣及折扣、優惠及其他收入遞減因素列賬。

當收入金額能夠可靠計算且未來經濟利益有可能流入目標集團，而每項活動均符合指定規定時，目標集團便會確認收入。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收入的金額不被視為能夠可靠計算。估計乃經考慮客戶類型、交易種類及各項安排細節後根據過往業績作出。

- (i) 保安護衛及活動服務、園藝、種植及保養服務收入及顧問費收入於提供服務的會計期間內參考特定交易的完成階段確認，並按實際提供的服務佔擬提供的服務總額的比例評估。
- (ii) 保險經紀服務包括佣金收入及理賠服務收入。佣金收入因經紀主要透過評估客戶的可保風險及風險偏好以及向保險公司及承銷商採購符合客戶需求的相關保險產品而產生。目標集團於發票日期確認佣金收入，基準為目標集團以經紀身份行事時主要作為客戶的代理，而在以代理身份行事時則主要作為保險公司的代理。理賠服務指代表保險公司處理索償，收益於保險期內確認。
- (iii) 安全系統安裝服務以及廠房及材料的銷售於貨物轉讓及提供服務的時間點確認。
- (iv) 利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

(q) 租賃

自2019年7月1日起應用的會計政策

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠
- 目標集團根據剩餘價值擔保預期應付的款項
- 購買選擇權的行使價(倘可合理確定承租人會行使該選擇權)；及
- 終止租賃支付的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該選擇權)。

根據合理確定延期選擇權將支付的租賃款項亦計入負債計量。

租賃付款使用租賃隱含的利率貼現。如該利率不易釐定(目標集團租賃一般屬該情況)，則使用承租人的增量借貸利率，即個別承租人為在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值相近的資產，以類似條款、擔保條件而必須支付借入資金的利率。

為釐定增量借款利率，貴集團：

- 本集團在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資環境的變動
- 使用累計法，首先就目標集團(最近並無第三方融資)所持有租賃的信貸風險調整無風險利率；及
- 針對租賃進行特定調整(例如期限、國家、貨幣及抵押)。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；及
- 任何初始直接成本

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期中之較短者以直線法折舊。若目標集團合理地確定行使購買選擇權，使用權資產在相關資產可使用年期折舊。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在匯總全面收益表中確認為費用。短期租賃指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。低價值資產包括設備及辦公室設備。

目標集團的大量房地產及設備租賃包含續租選擇權及終止租賃選擇權。該等條款用於將合約管理的操作靈活性最大化。所持大部份延期及終止購股權僅可由目標集團而非由各出租人行使。

於2019年7月1日前應用的會計政策

倘租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，則該租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵後)於租期內以直線法在匯總全面收益表扣除。

(r) 僱員福利**(i) 僱員休假權利**

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至資產負債表日期為僱員就提供服務所享有的年假而產生的估計負債已作出撥備。僱員的病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於目標集團因僱員已提供服務而承擔現有的法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

(iii) 定額福利計劃

定額福利計劃下的定額福利成本採用預計的單位貸記法評估，並於損益中扣除。根據此方法，計劃資產乃按公平值計量，而定額福利責任則採用參照外匯基金債券(其到期條款與相關負債的條款相若)於資產負債表日期的市場收益率釐定的利率計量估計未來現金流出的現值。於匯總收益表僱員福利開支項下確認的定額福利計劃的即期服務成本(除計入資產成本者外)反映本年度僱員服務所導致的定額福利責任的增加、福利變動、削減及結算。過往服務成本即時於匯總收益表確認。利息成本淨值乃將貼現率用於定額福利責任的餘額淨值及計劃資產的公平值而計算。此項成本計入匯總收益表的僱員福利開支。根據經驗調整及精算假設變動而產生的重新計量於其產生期間在其他全面收益的權益中扣除或計入。

(iv) 界定供款計劃

向界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃及職業退休計劃條例計劃(「退休計劃」))作出的供款於發生時支銷。除強積金計劃外，供款已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收的供款。

(v) 長期服務金負債

目標集團根據香港僱傭條例在若干情況下終止僱用僱員而支付的長期服務金所衍生的負債淨額，是指僱員於當期及過往期間就提供服務所賺取的未來福利。

長期服務金負債採用預計的單位貸記法評估。支付長期服務金負債的成本會從匯總全面收益表中扣除，以便將成本於僱員的服務年期內攤分。

在釐定現值時，長期服務金負債須予貼現，並扣除在目標集團強積金及退休計劃下的累計權益中由目標集團供款的部分。

修訂或終止計劃所產生長期服務金負債的現值變動即時於損益中確認為過往服務成本。

根據經驗調整及精算假設變動而產生的重新計量於其產生期間在其他全面收益的權益中扣除或計入。

(s) 股息分派

向目標公司股東分派的股息在獲目標公司股東或董事(如適用)批准的期間內於目標集團及目標公司的財務報表內確認為負債。

(t) 外幣**(i) 功能貨幣及呈列貨幣**

計入目標集團各實體財務報表的項目乃採用該實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。匯總財務報表以目標公司的功能貨幣及目標集團的呈列貨幣港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或估值日期的現行匯率換算為功能貨幣，以便項目按功能貨幣重新計量。因結算該等交易及按年／期末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯盈虧，均於匯總全面收益表內確認。

(iii) 集團公司

所有目標集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告期末的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表的收支乃按平均匯率換算(除非該平均數並非交易日期現行匯率的累計影響的合理約數，在此情況下收支乃按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所產生的全部匯兌差額於其他全面收益中確認。

(u) 合約資產及負債

與客戶訂立合約後，目標集團取得收取客戶代價的權利，並承擔向客戶提供服務的履約責任。

該等權利及履約責任產生淨合約資產或淨合約負債，惟須視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘於損益確認的累計收入超過向客戶收取的累計進度付款，則合約構成一項資產並確認為合約資產。相反，倘向客戶收取的累計進度付款超過於損益確認的收入，則合約構成一項負債並確認為合約負債。合約資產進行減值評估的方法與按攤銷成本列賬的金融資產減值評估所採用的方法相同。合約負債於目標集團向客戶提供服務並因此履行其履約責任時確認為收入。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

目標集團的活動令其承受匯兌風險、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性及致力於減低對目標集團財務表現造成的潛在不利影響。管理層根據董事會批准的政策進行風險管理。

(i) 匯兌風險

外匯風險產生自以並非有關實體功能貨幣計值的未來商業交易及貨幣資產。目標集團主要於香港經營，並以港元及美元結算買賣交易。目標集團面臨各種貨幣風險引起的外匯風險，主要指美元。在香港的聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎。因此，管理層認為美元並無重大外匯風險。

目標集團進行若干以外幣計算之交易，因此產生匯率波動風險。目標集團現時並沒有使用任何衍生合約對沖其貨幣風險。管理層透過密切監察外幣匯率變動以管理其外幣風險，並在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於2018年、2019年及2020年6月30日及2020年12月31日，倘港元兌人民幣分別升值／貶值5%，而所有其他變動因素維持不變，則對目標集團除所得稅前年度溢利的影響不大。

(ii) 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能履行金融工具條款項下責任而導致目標集團蒙受財務損失的風險。目標集團面臨的信貸風險主要來自日常業務過程中向客戶授予信貸。

目標集團金融資產(主要包括現金及現金等價物、應收豐盛創建管理及同系附屬公司款項、貿易及其他應收款項以及合約資產)的信貸風險源自對手方的潛在違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

預期信貸虧損甚微，原因是大部分貿易及其他應收款項為應收若干獨立客戶的款項，而該等客戶近期並無違約記錄。

(a) 現金及現金等價物的信貸風險

為管理現金及現金等價物所產生的風險，上述各項主要存放於信用評級較高的銀行。該等金融機構近期並無違約記錄。預期信貸虧損接近零。

(b) 應收豐盛創建管理及同系附屬公司款項的信貸風險

目標集團透過定期監察其財務狀況監察其就應收間接控股公司及同系附屬公司款項所承擔的信貸風險。

(c) 貿易應收款項及合約資產的信貸風險

目標集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，即就所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共享信貸風險特徵及逾期天數分組。

(d) 其他應收款項的信貸風險

目標集團的其他應收款項的信貸風險變動被視為不重大，因此期內僅就12個月的預期虧損確認虧損撥備。倘其他應收款項對交易對手的預期業績及行為並無不利影響，則認為信貸風險並無重大變化。

(iii) 流動資金風險

目標集團政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資所需。目標集團維持未提取可用信貸限額及現金存款以減低流動資金風險及容許更有彈性地符合資金需要。

下表根據報告期末至合約到期日的餘下期間將目標集團的金融負債分類為有關到期組別以進行分析。

於2020年12月31日	一年以內 千港元	一年後 但五年 以內 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	與 賬面值 的差額 千港元	賬面值 千港元
租賃負債	900	38	938	(13)	925
貿易及其他應付款項， 扣除應計僱員福利	78,322	—	78,322	—	78,322
應付豐盛創建管理款項	<u>166,331</u>	<u>—</u>	<u>166,331</u>	<u>—</u>	<u>166,331</u>
於2020年6月30日	一年以內 千港元	一年後 但五年 以內 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	與 賬面值 的差額 千港元	賬面值 千港元
租賃負債	1,840	105	1,945	(38)	1,907
貿易及其他應付款項， 扣除應計僱員福利	87,223	—	87,223	—	87,223
應付豐盛創建管理款項	<u>7,205</u>	<u>—</u>	<u>7,205</u>	<u>—</u>	<u>7,205</u>

於2019年及2018年6月30日，目標集團的所有金融負債於報告年度結束後十二個月內到期。

(b) 資本風險管理

目標集團管理資本旨在保障目標集團持續經營的能力，以為股東提供回報。目標集團的資本架構包括於匯總財務狀況表列示的權益總額。整體策略於整個有關期間貫徹一致。

為維持或調整資本架構，目標集團可調整派付予股東的股息。

(c) 公平值估計

目標集團的金融資產及負債的賬面值與其公平值相若，乃由於該等資產及負債於短期內到期所致。

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷會持續評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預期日後在若干情況下相信會合理發生的事件。

目標集團就未來作出估計及假設，從定義上而言，所得出的會計估計難免偏離有關實際結果。於下一財政年度內對資產及負債賬面值存在重大風險需作出重大調整的估計及假設如下。

所得稅

目標集團須繳納香港及澳門所得稅。釐定稅項撥備須行使判斷。於日常業務過程中，存在釐訂最終稅項可能涉及不明朗因素的交易及計算。目標集團根據是否須繳付增補稅項的估計，確認潛在稅務風險的負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出有關釐定的財政期間影響即期及遞延所得稅。

長期服務金負債

長期服務金負債的現值取決於多項需按精算基準採用多項假設予以釐定的因素。用於釐定長期服務金負債成本淨額的假設包括貼現率。上述假設的任何變動將影響長期服務金負債的賬面值。

目標集團於每個年度／期間結束時釐定適當的貼現率。該利率用以計算出預計清償長期服務金負債所需的估計未來現金流出的現值。在釐定適當的貼現率時，目標集團以與未來支付負債相同的貨幣計值，且到期期限與相關長期服務金負債的期限相若的高質素公司債券的利率作參考。

長期服務金負債的其他主要假設部分根據當前市況確定。其他資料於附註26披露。

5 收入

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
客戶合約收入指：					
大眾安全集團					
保安及活動服務收入	491,685	566,617	625,458	320,374	319,061
安全系統安裝服務	19,113	16,999	13,616	6,966	4,113
禮賓服務	26,181	35,208	25,792	15,452	15,167
	<u>536,979</u>	<u>618,824</u>	<u>664,866</u>	<u>342,792</u>	<u>338,341</u>
新城保險集團					
保險經紀服務	75,285	88,417	84,232	43,082	43,424
來自關聯公司的諮詢費	1,696	1,696	1,966	1,966	1,509
	<u>76,981</u>	<u>90,113</u>	<u>86,198</u>	<u>45,048</u>	<u>44,933</u>
園藝集團					
種植及保養服務	18,224	17,914	17,180	8,830	8,923
園藝服務	6,115	9,224	5,355	2,953	3,198
出售植物及材料	3,531	4,293	3,570	1,583	1,488
	<u>27,870</u>	<u>31,431</u>	<u>26,105</u>	<u>13,366</u>	<u>13,609</u>
總計	<u>641,830</u>	<u>740,368</u>	<u>777,169</u>	<u>401,206</u>	<u>396,883</u>

大眾安全集團、新城保險集團及園藝集團於年／期內的溢利、所得稅開支及財務成本如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
年／期內溢利					
大眾安全集團	37,906	40,521	71,478	20,418	118,121
新城保險集團	27,466	35,999	28,856	15,172	20,746
園藝集團	2,593	1,486	2,264	826	3,473
	<u>67,965</u>	<u>78,006</u>	<u>102,598</u>	<u>36,416</u>	<u>142,340</u>
年／期內所得稅					
大眾安全集團	(7,421)	(7,958)	(8,814)	(4,000)	(5,062)
新城保險集團	(5,351)	(7,088)	(5,480)	(2,973)	(3,666)
園藝集團	(296)	(292)	(197)	(189)	(240)
	<u>(13,068)</u>	<u>(15,338)</u>	<u>(14,491)</u>	<u>(7,162)</u>	<u>(8,968)</u>

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
年／期財務成本					
大眾安全集團	(461)	—	(94)	(55)	(22)
新域保險集團	—	—	(8)	(3)	(3)
園藝集團	—	—	(2)	(1)	(1)
	<u>(461)</u>	<u>—</u>	<u>(104)</u>	<u>(59)</u>	<u>(26)</u>
確認收入的時間					
隨著時間確認的收入		676,971	730,100	376,384	374,759
於某個時間點確認的收入		63,397	47,069	24,822	22,124
		<u>740,368</u>	<u>777,169</u>	<u>401,206</u>	<u>396,883</u>

於2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日，已分配至目標集團就保安及活動服務所涉及餘下履約責任的交易價總額分別為466百萬港元、407百萬港元及407百萬港元、就保險經紀服務所涉及餘下履約責任的交易價總額分別為43百萬港元、48百萬港元及47百萬港元及就種植及保養服務所涉及餘下履約責任的交易價總額分別為12百萬港元、8百萬港元及16百萬港元。目標集團將於相關工程完成時確認該等收入，保安及活動服務的相關工程預期一般將分別於2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日起計4年、3年及2.5年內完成、保險經紀服務的相關工程預期一般將於相關日期起計2年、4年及3年完成以及種植及保養服務的相關工程預期一般將於相關日期起計2.5年、2年及2年完成。

6 其他收入淨額

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
出售物業、廠房及設備的 (虧損)／收益，淨額	(23)	(125)	8,240	5	—
匯兌收益／(虧損)	725	33	(221)	(192)	508
政府補助(附註(a))	—	—	322	—	—
其他	196	217	384	191	401
	<u>898</u>	<u>125</u>	<u>8,725</u>	<u>4</u>	<u>909</u>

附註(a)：截至2020年6月30日止年度，目標集團已自香港特別行政區政府(「香港特區政府」)設立的一次性補助計劃項下抗疫基金收取政府補貼，作為其業務及持牌貨車以及當地主要生產商(包括花卉農場及苗圃)(130,000港元)以及作為根據淘汰歐盟四期以前柴油商業車輛特惠資助計劃(192,100港元)的財政支援。根據該等計劃，視乎行業而定，於2020年1月1日前已經開業並於提交申請時仍在經營的合資格企業以及歐盟四期以前的註冊擁有人獲提供一次性補助。此等補助並無附帶未完成的條件或其他或然因素存在。截至2020年6月30日止年度，目標集團已在與該等計劃有關的合併收益表中確認322,100港元的政府補助。

7 按性質劃分的開支

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
銷售存貨成本及安裝成本	12,290	10,673	7,284	3,437	3,361
所用原材料及消耗品	387	762	801	282	409
使用權資產折舊	—	—	2,015	1,007	973
物業、廠房及設備折舊	1,461	1,415	1,359	607	730
無形資產攤銷	1,122	1,122	1,122	562	562
管理費	14,400	14,600	17,730	7,345	3,459
與下列各項有關之					
經營租賃租金：					
— 土地及樓宇	1,804	2,030	—	—	—
— 機械	344	439	—	—	—
短期租賃相關之開支：					
— 土地及樓宇	—	—	130	65	65
— 機械	—	—	169	113	116
同系附屬公司收取的					
物業開支	1,705	2,067	1,660	1,064	1,099
員工成本(附註11)	501,165	587,612	608,832	325,225	224,422
捐款	2,741	2,996	5,475	5,468	2,378
核數師薪酬					
— 一年/期內撥備	668	672	685	366	404
— 過往年度/期間超額撥備	—	—	(2)	—	—

8 財務收入及成本

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
財務收入					
銀行存款利息	30	295	629	159	321
財務成本					
租賃負債利息	—	—	104	59	26
銀行貸款利息	461	—	—	—	—
	461	—	104	59	26

9 所得稅開支

香港利得稅按年／期內估計應課稅溢利的16.5%計提撥備。澳門溢利的稅項乃按年／期內的估計應課稅溢利計算，稅率為12%。

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
當期所得稅					
香港利得稅	13,400	15,414	15,161	7,147	9,101
澳門利得稅	13	20	—	—	—
遞延所得稅(附註17)	(190)	(96)	(521)	26	(133)
過往年度／期間超額撥備	(155)	—	(149)	(11)	—
	<u>13,068</u>	<u>15,338</u>	<u>14,491</u>	<u>7,162</u>	<u>8,968</u>

目標集團對其除稅前溢利的稅項開支有別於按香港稅率計算的理論金額如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
除所得稅前溢利	81,033	93,344	117,089	43,578	151,308
減：應佔一家聯營公司 溢利	(436)	(376)	(180)	(90)	(80)
	<u>80,597</u>	<u>92,968</u>	<u>116,909</u>	<u>43,488</u>	<u>151,228</u>
按16.5%稅率計算	13,299	15,340	19,290	7,175	24,953
其他司法權區不同稅率的 影響	(6)	(8)	—	—	—
毋須課稅收入	(99)	(148)	(4,740)	(26)	(16,009)
不可扣稅開支	40	186	115	37	42
其他暫時差額	(11)	(32)	(25)	(13)	(18)
過往年度／期間超額撥備	(155)	—	(149)	(11)	—
所得稅開支	<u>13,068</u>	<u>15,338</u>	<u>14,491</u>	<u>7,162</u>	<u>8,968</u>

10 股息

截至2018年、2019年及2020年6月30日止年度及截至2020年12月31日止六個月，目標集團旗下公司分別向當時的股東宣派中期股息約51.5百萬港元、55.5百萬港元、49.0百萬港元及340.2百萬港元。

截至2019年12月31日止六個月，並無宣派中期股息。

11 員工成本(包括董事酬金)

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
工資、薪金及其他津貼	480,800	563,426	582,284	311,934	210,786
界定供款計劃退休金成本	20,175	23,997	26,370	13,095	13,539
界定福利計劃退休金成本	190	189	178	196	97
	<u>501,165</u>	<u>587,612</u>	<u>608,832</u>	<u>325,225</u>	<u>224,422</u>

附註：目標集團應收取的政府補助乃來自香港特區政府保就業計劃(「保就業計劃」)下設立的抗疫基金作為財政支援。一直作出強積金供款的所有僱主均符合資格參與保就業計劃。符合條件的僱主須承諾於接受補貼期間(自2020年6月至2020年11月)不會裁員。否則，視乎僱員減幅百分比，僱主將須向香港特區政府繳付罰款。補貼將於2020年分兩期發放予僱主。於截至2020年6月30日止年度及截至2020年12月31日止期間，目標集團分別於匯總收益表內就計劃確認19.2百萬港元及96.2百萬港元的政府補助，作為其員工成本的扣減。

12 大眾安全集團、新城保險集團及園藝集團董事的福利及利益

於年/期內，除下文披露者外，並無就董事終止服務向相關企業的董事直接或間接支付或作出酬金、退休福利、付款或福利。於年/期內，第三方並無就董事服務獲提供或應收代價。於年/期內，並無以董事、其控制法團及關連實體為受益人作出貸款、準貸款或進行其他交易。

於年/期末或於年/期內任何時間，目標公司或目標集團並無董事及與目標公司曾經或現正參與的目標公司業務有關的任何重大交易、安排及合約中擁有直接或間接重大利益。

彼等向目標集團所提供服務的價值與目標集團向控股公司支付的管理費相若(附註31)。

13 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、 裝置、設備 及其他 千港元	廠房及機械 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
賬面淨值						
於2017年7月1日	4,135	9	748	22	1,425	6,339
添置	—	—	606	—	444	1,050
折舊	(138)	(7)	(343)	(9)	(964)	(1,461)
出售	—	—	—	—	(30)	(30)
於2018年7月1日	3,997	2	1,011	13	875	5,898
添置	—	—	836	—	1,134	1,970
折舊	(138)	(2)	(438)	(9)	(828)	(1,415)
出售	—	—	(2)	—	(166)	(168)
於2019年7月1日	3,859	—	1,407	4	1,015	6,285
添置	—	—	1,373	—	1,503	2,876
折舊	(94)	—	(634)	(4)	(627)	(1,359)
出售	(3,765)	—	—	—	—	(3,765)
於2020年7月1日	—	—	2,146	—	1,891	4,037
添置	—	—	98	—	—	98
折舊	—	—	(580)	—	(150)	(730)
於2020年12月31日	—	—	1,664	—	1,741	3,405
於2018年6月30日						
成本	7,001	2,535	11,097	990	6,957	28,580
累計折舊	(3,004)	(2,533)	(10,086)	(977)	(6,082)	(22,682)
賬面淨值	3,997	2	1,011	13	875	5,898
於2019年6月30日						
成本	7,001	2,535	11,926	990	8,091	30,543
累計折舊	(3,142)	(2,535)	(10,519)	(986)	(7,076)	(24,258)
賬面淨值	3,859	—	1,407	4	1,015	6,285
於2020年6月30日						
成本	—	2,535	13,247	990	8,803	25,575
累計折舊	—	(2,535)	(11,101)	(990)	(6,912)	(21,538)
賬面淨值	—	—	2,146	—	1,891	4,037
於2020年12月31日						
成本	—	2,535	13,081	990	8,803	25,409
累計折舊	—	(2,535)	(11,417)	(990)	(7,062)	(22,004)
賬面淨值	—	—	1,664	—	1,741	3,405

14 無形資產

	商譽 千港元	商標及 品牌名稱 千港元	總計 千港元
賬面淨值			
於2017年7月1日	16,839	19,146	35,985
攤銷	—	(1,122)	(1,122)
於2018年7月1日	16,839	18,024	34,863
攤銷	—	(1,122)	(1,122)
於2019年7月1日	16,839	16,902	33,741
攤銷	—	(1,122)	(1,122)
於2020年7月1日	16,839	15,780	32,619
攤銷	—	(562)	(562)
於2020年12月31日	16,839	15,218	32,057
於2018年6月30日			
成本	16,839	27,240	44,079
累計攤銷	—	(9,216)	(9,216)
賬面淨值	16,839	18,024	34,863
於2019年6月30日			
成本	16,839	27,240	44,079
累計攤銷	—	(10,338)	(10,338)
賬面淨值	16,839	16,902	33,741
於2020年6月30日			
成本	16,839	27,240	44,079
累計攤銷	—	(11,460)	(11,460)
賬面淨值	16,839	15,780	32,619
於2020年12月31日			
成本	16,839	27,240	44,079
累計攤銷	—	(12,022)	(12,022)
賬面淨值	16,839	15,218	32,057

商譽減值測試

為進行減值測試，商譽分配至現金產生單位。分配乃向預期將受益於產生商譽的業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別作出以及按最低商譽監控層次進行識別。為進行減值測試，業務單位的可收回金額乃按使用價值計算法釐定。在使用價值計算法中所用的增長率及貼現率採用的主要假設乃基於管理層的最佳估計及過往經驗作出。

以下呈列商譽分配至現金產生單位的概述。

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
大眾安全集團	14,452	14,452	14,452	14,452
新城保險集團	2,387	2,387	2,387	2,387
	<u>16,839</u>	<u>16,839</u>	<u>16,839</u>	<u>16,839</u>

現金產生單位的可回收金額乃按使用價值計算法釐定。有關計算法使用基於經管理層所批准涵蓋五年期的財務預算得出的稅前現金流量預測，其中增長率載於下文。超出五年期的現金流量使用下文所載的估計永續增長率預測。永續增長率並不超過現金產生單位經營的業務的長期平均增長率。

各年／期末計算使用價值所用的主要假設如下：

保安護衛及活動服務

	於6月30日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	12月31日
首五年的現金流量				
毛利率	11.9–12.2%	10.9–11.0%	10.5%	10.5%
收入增長率	2.0–3.1%	2.5–4.2%	2.5–4.6%	2.5–4.6%
稅前貼現率	13.7%	13.7%	13.7%	13.7%
超出五年期的現金流量				
永續增長率	1%	1%	1%	1%
稅前貼現率	13.7%	13.7%	13.7%	13.7%

保險經紀佣金

	於6月30日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	12月31日
首五年的現金流量				
營運成本的通脹率	1.8–11.8%	2.3–10.2%	2.5–8.0%	2.5–8.0%
收入增長率	2.0–11.8%	2.5–15.6%	2.5–6.0%	2.5–6.0%
稅前貼現率	11.2%	11.2%	11.2%	11.2%
超出五年期的現金流量				
永續增長率	1%	1%	1%	1%
稅前貼現率	11.2%	11.2%	11.2%	11.2%

管理層根據過往表現及對於市場發展的預期釐定預算毛利率。所採用的貼現率為稅前貼現率，反映與相關經營分部及業務壽命週期有關的特定風險。基於上述審查，管理層認為，截至2018年、2019年及2020年6月30日止年度以及截至2020年12月31日止六個月，匯總收益表並無商譽減值虧損。

主要假設的合理可能變動將不會導致現金產生單位的可收回金額跌至低於其賬面值。

15 於一間聯營公司的權益

	2018年 千港元	於6月30日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2020年 12月31日 千港元
年／期初	—	96	152	152
分佔年／期內溢利 股息	436 (340)	376 (320)	180 (180)	80 (80)
年末	<u>96</u>	<u>152</u>	<u>152</u>	<u>152</u>

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立 地點	主要業務	已發行股本詳情	直接持有的權益百分比			
				2018年 %	於6月30日 2019年 %	2020年 %	於2020年 12月31日 %
景藝設計有限公司	香港	園藝設計	10股繳足10港元	20	20	20	20

以下金額為目標集團於其採用權益法入賬的個別不重大聯營公司中所佔份額：

	2018年 千港元	於6月30日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2020年 12月31日 千港元
於一間聯營公司的權益的 賬面值	<u>96</u>	<u>152</u>	<u>152</u>	<u>152</u>
分佔年／期內溢利及 全面收益總額	<u>436</u>	<u>376</u>	<u>180</u>	<u>80</u>

概無任何與本集團於該聯營公司的或然負債，亦無任何該聯營公司本身的或然負債。

16 租賃

(a) 目標集團作為承租人 — 於匯總財務狀況表內確認的金額

	2019年 7月1日 港元	2020年 6月30日 港元	2020年 12月31日 港元
使用權資產			
辦公室物業	3,838	1,837	871
辦公設備及其他	51	37	30
	<u>3,889</u>	<u>1,874</u>	<u>901</u>
租賃物業			
即期	1,982	1,805	758
非即期	1,907	102	167
	<u>3,889</u>	<u>1,907</u>	<u>925</u>

(b) 目標集團作為承租人 — 於匯總全面收益表內確認的金額

	截至2020年 6月30日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日止六個月 2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
使用權資產折舊			
辦公室物業	2,001	1,000	966
辦公設備及其他	14	7	7
	<u>2,015</u>	<u>1,007</u>	<u>973</u>
利息開支	104	59	26
	<u>2,119</u>	<u>1,066</u>	<u>999</u>

(c) 目標集團作為承租人 — 於匯總現金流量表內確認的金額

截至2020年6月30日止年度及截至截至2020年12月31日止六個月，租賃的現金流出總額分別為2,385,000港元及1,189,000港元。

(d) 目標集團作為承租人 — 其他披露資料

目標集團的租賃活動及其入賬方式

目標集團租賃多個辦公室及設備。租賃合約通常以2至3年的固定年期訂立。

租賃年期乃按個別基準磋商，並載有範圍廣泛的不同條款及條件。租賃協議並不會施加任何契諾，惟出租人持有租賃資產的抵押權益則除外。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

17 遞延所得稅資產／(負債)

	2018年 千港元	於6月30日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2020年 12月31日 千港元
遞延所得稅資產	320	639	1,074	468
遞延所得稅負債	(3,584)	(3,158)	(2,710)	(2,511)
	<u>(3,264)</u>	<u>(2,519)</u>	<u>(1,636)</u>	<u>(2,043)</u>

遞延所得稅資產

	長期服務 金負債的 重新計量 千港元	加速 會計折舊 千港元	總計 千港元
於2017年7月1日	—	284	284
扣自匯總收益表	—	(10)	(10)
計入其他全面收益	46	—	46
於2018年7月1日	46	274	320
扣自匯總收益表	—	(28)	(28)
計入其他全面收益	649	—	649
於2019年7月1日	695	246	941
扣自匯總收益表	—	(92)	(92)
計入其他全面收益	362	—	362
於2020年7月1日	1,057	154	1,211
扣自匯總收益表	—	(2)	(2)
扣自其他全面收益	(540)	—	(540)
於2020年12月31日	<u>517</u>	<u>152</u>	<u>669</u>

就結轉稅項虧損而確認的遞延稅項資產以有關稅務利益很有可能抵銷未來應課稅溢利的金額為限。目標集團已確認所有稅項虧損。此等稅項虧損並無到期日。

遞延所得稅負債

	加速折舊的 免稅額 千港元	商標及 品牌的 公平值調整 千港元	業務合併 所產生的 公平值調整 千港元	總計 千港元
於2017年7月1日	(251)	(3,160)	(373)	(3,784)
計入／(扣自)匯總收益表	<u>17</u>	<u>185</u>	<u>(2)</u>	<u>200</u>
於2018年7月1日	(234)	(2,975)	(375)	(3,584)
(扣自)／計入匯總收益表	<u>(68)</u>	<u>185</u>	<u>7</u>	<u>124</u>
於2019年7月1日	(302)	(2,790)	(368)	(3,460)
計入匯總收益表	<u>60</u>	<u>185</u>	<u>368</u>	<u>613</u>
於2020年7月1日	(242)	(2,605)	—	(2,847)
計入匯總收益表	<u>42</u>	<u>93</u>	<u>—</u>	<u>135</u>
於2020年12月31日	<u>(200)</u>	<u>(2,512)</u>	<u>—</u>	<u>(2,712)</u>

18 退休金資產／負債

目標集團運營根據《職業退休計劃條例》(香港法例第426章)註冊的界定福利退休計劃(「該計劃」)，於成員退休、身故、殘疾或離職時按照成員最終薪金的倍數及服務年資或僱員供款結餘(以較高者為準)提供一筆過福利。該計劃自2000年12月1日起不接受新入職僱員參與。

目標集團對該計劃的盈餘擁有無條件權利。

該計劃由獨立受託人管理，其資產與目標集團的資產分開持有。受託人的主要職責是確保按照信託契約及規則管理該計劃，並以公正、謹慎及真誠的態度代表全體成員行事。

福利成本由目標集團與僱員共同出資。僱員供款按基本薪金的5%計算，而目標集團供款則參照該計劃的精算師所進行資金評估釐定。該計劃於2018年、2019年及2020年6月30日以及截至2020年12月31日止六個月的估值是由獨立合資格精算師採用預測單位貸記法編製。

(i) 於匯總財務狀況表確認的金額如下：

	2018年 千港元	於6月30日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2020年 12月31日 千港元
界定福利責任的現值	6,619	6,917	7,801	8,020
計劃資產的公平值	<u>(5,909)</u>	<u>(6,404)</u>	<u>(7,059)</u>	<u>(8,464)</u>
界定福利責任產生的 淨負債／(資產)	<u>710</u>	<u>513</u>	<u>742</u>	<u>(444)</u>
		於6月30日		於2020年
	2018年	2019年	2020年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
相當於：				
退休福利負債／(資產)	<u>710</u>	<u>513</u>	<u>742</u>	<u>(444)</u>

預期上述負債於超過一年後清償。

(ii) 退休金資產／負債淨額及其組成部分的變動如下：

	界定福利 責任的現值 千港元	計劃資產的 公平值 千港元	總計 千港元
於2017年7月1日	6,347	(5,128)	1,219
扣自／(計入)匯總全面收益表淨額			
即期服務成本	180	—	180
利息開支／(收入)	<u>63</u>	<u>(53)</u>	<u>10</u>
	243	(53)	190
計入／(扣自)其他全面收益表淨額			
重估虧損／(收益)：			
財務假設變動產生的精算虧損	(71)	—	(71)
負債經驗產生的精算虧損	16	—	16
計劃資產回報(不包括利息收入)	<u>—</u>	<u>(388)</u>	<u>(388)</u>
	(55)	(388)	(443)
僱員繳納供款	84	(84)	—
僱主繳納供款	<u>—</u>	<u>(256)</u>	<u>(256)</u>
	84	(340)	(256)

	界定福利 責任的現值 千港元	計劃資產的 公平值 千港元	總計 千港元
於2018年7月1日	6,619	(5,909)	710
扣自／(計入)匯總全面收益表淨額			
即期服務成本	178	—	178
利息開支／(收入)	97	(86)	11
	<u>275</u>	<u>(86)</u>	<u>189</u>
扣自／(計入)其他全面收益淨額			
重估虧損／(收益)：			
財務假設變動產生的精算虧損	63	—	63
負債經驗產生的精算虧損	(128)	—	(128)
計劃資產回報(不包括利息收入)	—	64	64
	<u>(65)</u>	<u>64</u>	<u>(1)</u>
僱員繳納供款	88	(88)	—
僱主繳納供款	—	(385)	(385)
	<u>88</u>	<u>(473)</u>	<u>(385)</u>
於2019年7月1日	6,917	(6,404)	513
扣自／(計入)匯總全面收益表淨額			
即期服務成本	174	—	174
利息開支／(收入)	97	(93)	4
	<u>271</u>	<u>(93)</u>	<u>178</u>
扣自／(計入)其他全面收益淨額			
重估虧損／(收益)：			
財務假設變動產生的精算虧損	10	—	10
負債經驗產生的精算虧損	512	—	512
計劃資產回報(不包括利息收入)	—	(105)	(105)
	<u>522</u>	<u>(105)</u>	<u>417</u>
僱員繳納供款	91	(91)	—
僱主繳納供款	—	(366)	(366)
	<u>91</u>	<u>(457)</u>	<u>(366)</u>

	界定福利 責任的現值 千港元	計劃資產的 公平值 千港元	總計 千港元
於2020年7月1日	7,801	(7,059)	742
扣自／(計入)其他全面收益淨額			
即期服務成本	96	—	96
利息開支／(收入)	12	(11)	1
	<u>108</u>	<u>(11)</u>	<u>97</u>
扣自／(計入)其他全面收益淨額			
重估虧損／(收益)：			
財務假設變動產生的精算虧損	77	—	77
負債經驗產生的精算虧損	(13)	—	(13)
計劃資產回報(不包括利息收入)	—	(1,143)	(1,143)
	<u>64</u>	<u>(1,143)</u>	<u>(1,079)</u>
僱員繳納供款	47	(47)	—
僱主繳納供款	—	(204)	(204)
	<u>47</u>	<u>(251)</u>	<u>(204)</u>
於2020年12月31日	<u>8,020</u>	<u>(8,464)</u>	<u>(444)</u>

界定福利責任於2018年、2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日的加權平均期限分別為1年、1年、1年及1年。

(iii) 用於精算估值的主要精算假設如下：

	2018年	於6月30日 2019年	2020年	於2020年 12月31日
貼現率	2.1%	1.4%	0.3%	0.3%
薪金增長率	4.0%	4.0%	3.0%	4.0%

以下分析顯示每個年結日的界定福利責任因主要精算假設出現0.25%變動而增加／(減少)的情況：

	2018年		於6月30日 2019年		2020年		於2020年 12月31日	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貼現率	(16)	16	(25)	26	(20)	19	(20)	20
薪金增長率	16	(16)	17	(17)	19	(19)	19	(19)

上述敏感度分析乃根據某項假設產生變動而所有其他假設維持不變而編製。有關情況甚少在現實出現，而部分假設的變動或互為關連。計算界定福利責任對主要精算假設的敏感度時，採用與計算財務狀況表內確認界定福利責任相同的精算估值方法。

(iv) 計劃資產的公平值分析如下：

	2018年		於6月30日 2019年		2020年		於2020年 12月31日	
權益	71.8%		70.5%		70.3%		74.4%	
債券	18.6%		23.5%		23.6%		21.2%	
現金及其他	9.6%		6.0%		6.1%		4.4%	
	100%		100%		100%		100.0%	

該計劃的基本資產分配為70%權益及30%債券與現金。該計劃的長期策略資產分配由該計劃的受託人因應該計劃的成員資格、負債狀況、流動資金要求及目標集團的風險承受能力不時設定及檢討。

19 存貨

	2018年		於6月30日 2019年		2020年		於2020年 12月31日	
	千港元		千港元		千港元		千港元	
製成品	726		854		808		743	

20 貿易及其他應收款項及應計收入／合約資產

	2018年 千港元	於6月30日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2020年 12月31日 千港元
貿易應收款項				
第三方	60,716	91,886	85,743	105,127
關聯公司	56,188	58,414	51,023	75,325
	<u>116,904</u>	<u>150,300</u>	<u>136,766</u>	<u>180,452</u>
應收保修金	549	122	82	66
經紀業務應收款項				
— 第三方	26,935	20,084	24,515	36,798
— 關聯公司	23,512	20,724	28,444	19,593
	<u>50,447</u>	<u>40,808</u>	<u>52,959</u>	<u>56,391</u>
其他應收款項	4,854	4,172	17,545	5,847
	<u>172,754</u>	<u>195,402</u>	<u>207,352</u>	<u>242,756</u>
按金及預付款	4,332	3,008	2,889	5,581
	<u>177,086</u>	<u>198,410</u>	<u>210,241</u>	<u>248,337</u>
應計收入／合約資產(附註a)	1,975	8,446	2,911	2,100
	<u>179,061</u>	<u>206,856</u>	<u>213,152</u>	<u>250,437</u>

一般而言，目標集團不會向客戶授予信貸期。

目標集團的貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若，並按以下貨幣計值：

	2018年 千港元	於6月30日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2020年 12月31日 千港元
港元	164,539	188,403	199,982	237,381
美元	5,757	5,156	5,835	3,880
人民幣	1,843	1,284	870	1,033
澳門元	584	514	545	448
其他	31	45	120	14
	<u>172,754</u>	<u>195,402</u>	<u>207,352</u>	<u>242,756</u>

貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若，並按港元計值。

貿易及其他應收款項不包括重大減值資產。

目標集團根據到期日的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
即期至90日	109,005	141,129	128,875	159,354
91至180日	6,400	8,062	6,067	19,898
180日以上	1,499	1,109	1,824	1,200
	<u>116,904</u>	<u>150,300</u>	<u>136,766</u>	<u>180,452</u>

截至2018年、2019年及2020年6月30日止年度及截至2020年12月31日止六個月，貿易應收款項已逾期但未減值。該等款項涉及多名近期並無違約記錄的獨立客戶。

附註(a)：目標集團的應計收入／合約資產指：

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
與保安合約有關的 應計收入／合約資產	230	130	156	263
與保險合約有關的 應計收入／合約資產	1,745	8,316	2,755	1,837
	<u>1,975</u>	<u>8,446</u>	<u>2,911</u>	<u>2,100</u>

21 應收／(應付)豐盛創建管理款項

有關結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

有關結餘的賬面值與其公平值相若，並按港元計值。

22 應收／(應付)同系附屬公司款項

應收／(應付)同系附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

有關結餘的賬面值與其公平值相若，並按港元計值。

23 現金及現金等價物

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
現金及現金等價物				
— 銀行結餘及手頭現金	108,033	111,807	154,959	134,152
— 信託現金(附註a)	46,663	137,290	38,910	27,048
	<u>154,696</u>	<u>249,097</u>	<u>193,869</u>	<u>161,200</u>

附註a: 信託現金指為從投保人收取的保費而持有的現金，最終將支付予保險公司。信託現金不可用於支付業務責任/經營開支，惟向包銷商付款及/或向投保人退款除外。

銀行結餘及手頭現金的賬面值按下列貨幣計值：

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
港元	106,480	109,841	152,566	131,811
美元	60	116	184	343
人民幣	1,203	1,203	1,198	1,215
澳門元	290	647	1,011	783
	<u>108,033</u>	<u>111,807</u>	<u>154,959</u>	<u>134,152</u>

信託現金的賬面值按下列貨幣計值：

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
港元	45,578	131,699	35,104	22,514
美元	754	4,782	3,658	4,352
澳門元	331	809	148	182
	<u>46,663</u>	<u>137,290</u>	<u>38,910</u>	<u>27,048</u>

24 匯總股本

誠如上文附註1所述，匯總財務報表已編製，猶如重組後架構於截至2018年、2019年及2020年6月30日止年度及截至2020年12月31日止六個月或自匯總公司成立日期以來或自匯總公司首次受豐盛創建控股控制當日以來一直存在(以較短期間為準)。有關期間的匯總股本指大眾安全集團、新域保險集團及園藝集團的匯總股本。

	2018年 港元	於6月30日 2019年 港元	2020年 港元	於2020年 12月31日 港元
FSE S & G Limited的股本 於2020年12月31日、2020年6月30日、 2019年6月30日及2018年6月30日 已發行及繳足： 1股普通股	—	—	—	—
國際再保管理有限公司的股本(附註a) 已發行及繳足： 於2020年12月31日：500,000股普通股； 於2020年6月30日：500,000股普通股； 於2019年6月30日：100,000股普通股； 於2018年6月30日：100,000股普通股；	100,000	100,000	500,000	500,000
新域保險顧問有限公司的股本(附註b) 已發行及繳足： 於2020年12月31日：500,000股普通股； 於2020年6月30日：500,000股普通股； 於2019年6月30日：100,000股普通股； 於2018年6月30日：100,000股普通股；	100,000	100,000	500,000	500,000
FSE C & L Limited的股本 於2020年12月31日、2020年6月30日、 2019年6月30日及2018年6月30日 已發行及繳足： 1股普通股	—	—	—	—

附註a: 於2019年8月14日，已發行400,000股每股面值1.00港元的普通股。該款項透過與同系附屬公司的往來賬戶結算。

附註b: 於2019年8月14日，已發行400,000股每股面值1.00港元的普通股。該款項透過與同系附屬公司的往來賬戶結算。

25 儲備

	匯總儲備 (附註a) 千港元	累計盈利 千港元	總計 千港元
於2017年7月1日	181,456	1,985	183,441
年內溢利	—	67,965	67,965
其他全面收益：			
界定福利退休計劃的重估	—	443	443
長期服務金負債的重估收益	—	(274)	(274)
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	46	46
股息(附註10)	—	(51,450)	(51,450)
於2018年7月1日	181,456	18,715	200,171
年內溢利	—	78,006	78,006
其他全面收益：			
界定福利退休計劃的重估	—	1	1
長期服務金負債的重估收益	—	(3,871)	(3,871)
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	649	649
股息(附註10)	—	(55,500)	(55,500)
於2019年7月1日	181,456	38,000	219,456
年內溢利	—	102,598	102,598
其他全面收益：			
界定福利退休計劃的重估	—	(417)	(417)
長期服務金負債的重估收益	—	(2,258)	(2,258)
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	362	362
股息(附註10)	—	(49,000)	(49,000)
於2020年7月1日	181,456	89,285	270,741
期內溢利	—	142,340	142,340
其他全面收益：			
長期服務金負債的重估收益	—	3,271	3,271
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	(540)	(540)
界定福利退休計劃的重估	—	1,079	1,079
股息(附註10)	—	(340,180)	(340,180)
於2020年12月31日	181,456	(104,745)	76,711

	匯總儲備 (附註a) 千港元	累計盈利 千港元	總計 千港元
(未經審核)			
於2019年7月1日	181,456	38,000	219,456
期內溢利	—	36,416	36,416
其他全面收益：			
長期服務金負債的重估收益	—	(1,135)	(1,135)
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	(209)	(209)
長期服務金負債的重估收益的遞延稅項	—	187	187
	<u>181,456</u>	<u>73,259</u>	<u>254,715</u>
於2019年12月31日	<u>181,456</u>	<u>73,259</u>	<u>254,715</u>

附註(a)：有關結餘指大眾安全集團、新城保險集團及園藝集團於匯總公司首次受豐盛創建控股控制當日應佔的資產淨值。此結餘已被分類為匯總財務報表的匯總儲備。

26 長期服務金負債

根據香港僱傭條例，目標集團須於若干情況下就終止僱用於目標集團服務至少達五年的若干僱員支付一筆過款項。應付款額視乎僱員的最終薪金及服務年資而定，並減去根據目標集團所採納強積金及職業退休計劃累計的權益(即目標集團作出的供款)。目標集團並無撥出任何資產支付任何尚餘責任。

於匯總財務狀況表確認的負債為無資助責任的現值，其變動如下：

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
年／期初	9,524	10,177	14,546	16,872
於匯總全面收益表確認的開支	861	1,046	891	587
於其他全面收益確認的 重估虧損／(收益)	274	3,871	2,258	(3,271)
已付福利	(482)	(548)	(823)	(440)
	<u>10,177</u>	<u>14,546</u>	<u>16,872</u>	<u>13,748</u>
年／期末	<u>10,177</u>	<u>14,546</u>	<u>16,872</u>	<u>13,748</u>

用於精算估值的主要精算假設如下：

	2018年	於6月30日 2019年	2020年	於2020年 12月31日
	貼現率	2.0%	1.3%	0.4%
薪金長期增幅	4.0%–4.6%	3.0%–3.5%	3.0%–4.0%	3.0%–4.0%
薪金上限、長期服務金款項及 強積金相關收入限額長期增幅	4.0%	3.5%–4.0%	2.5%	2.5%
強積金及職業退休計劃結餘 長期平均預期回報	4.8%–5.5%	3.0%	3.0%	3.0%

以下分析顯示每個年／期結日的長期服務金負債因主要精算假設出現0.25%變動而增加／(減少)的情況：

假設	2018年		於6月30日 2019年		2020年		於2020年 12月31日	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貼現率	(65)	69	(139)	151	(186)	199	(87)	232
薪金長期增幅	430	(375)	957	(915)	534	(567)	495	(383)
薪金上限、長期服務金款項及 強積金相關收入限額 長期增幅	14	(19)	92	(35)	325	(322)	323	(158)
強積金及職業退休計劃結餘 長期平均預期回報	(302)	345	(683)	722	(614)	642	(398)	576

上述敏感度分析乃根據某項假設產生變動而所有其他假設維持不變而編製。有關情況甚少在現實出現，而部分假設的變動或互為關連。計算長期服務金負債對主要精算假設的敏感度時，採用與計算匯總財務狀況表內確認長期服務金負債相同的精算估值方法。

27 貿易及其他應付款項及預收款項／合約負債

	2018年		於6月30日 2019年		2020年		於2020年 12月31日	
	千港元		千港元		千港元		千港元	
貿易應付款項	2,702		1,793		1,649		2,874	
經紀業務的應付款項	72,038		161,804		81,096		62,577	
其他應付款項及應計費用	84,591		83,465		93,065		96,739	
	<hr/>		<hr/>		<hr/>		<hr/>	
預收款項／合約負債(附註a)	159,331		247,062		175,810		162,190	
	23,089		44,248		48,683		47,609	
	<hr/>		<hr/>		<hr/>		<hr/>	
總計	182,420		291,310		224,493		209,799	
	<hr/>		<hr/>		<hr/>		<hr/>	

貿易及其他應付款項按攤銷成本計量，其賬面值與公平值相若，按下列貨幣計值：

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
港元	151,268	237,466	166,094	153,787
美元	7,407	8,407	9,131	7,874
人民幣	—	—	—	90
澳門元	628	1,186	541	439
其他	28	3	44	—
	<u>159,331</u>	<u>247,062</u>	<u>175,810</u>	<u>162,190</u>

目標集團根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於6月30日			於2020年
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 千港元
1至90日	2,270	1,687	1,282	1,764
91至180日	353	34	248	345
超過180日	79	72	119	765
	<u>2,702</u>	<u>1,793</u>	<u>1,649</u>	<u>2,874</u>

附註(a) 就合約負債確認的收益

下表顯示於本年度確認與結轉合約負債相關的收入金額：

	截至6月30日止年度		截至2020年
	2019年 千港元	2020年 千港元	12月31日 止六個月 千港元
計入年/期初的合約負債結餘的已確認的收入	<u>23,089</u>	<u>33,547</u>	<u>16,301</u>

應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，主要按港元計值。

28 匯總現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與營運產生現金的對賬：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
除所得稅前溢利	81,033	93,344	117,089	43,578	151,308
就以下各項所作調整：					
分佔一間聯營公司業績	(436)	(376)	(180)	(90)	(80)
利息收入	(30)	(295)	(629)	(159)	(321)
物業、廠房及設備的折舊	1,461	1,415	1,359	607	730
使用權資產的折舊	—	—	2,015	1,007	973
無形資產攤銷	1,122	1,122	1,122	562	562
出售物業、廠房及設備的 收益虧損/(收益)	23	125	(8,240)	(5)	—
界定福利計劃的退休金成本 支付的有關退休金資產/ 負債的供款	190	189	178	89	97
財務成本	(256)	(385)	(366)	—	(204)
長期服務金負債	461	—	104	59	26
於全面收益表確認的開支 已付福利	861	1,046	891	446	587
	(482)	(548)	(823)	(214)	(440)
營運資金變動前經營現金流量	83,947	95,637	112,520	45,880	153,238
營運資金變動：					
— 存貨	2,254	(28)	20	(608)	65
— 貿易及其他應收款項及 應計收入/合約資產	(22,279)	(29,419)	(7,353)	(46,636)	(36,485)
— 貿易及其他應付款項及 預收款項/合約負債	(16,376)	108,890	(66,817)	(48,102)	(14,695)
— 應收豐盛創建管理的款項	12,236	—	(9,789)	1,283	(4,779)
— 與同系附屬公司的結餘	(23,554)	(47,170)	(47,096)	(31,574)	(33,969)
經營所得/(所用)現金	36,228	127,910	(18,515)	(79,757)	63,375

(b) 融資活動產生的負債對賬

	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2017年7月1日的結餘	30,000	—	30,000
現金流量	(30,000)	—	(30,000)
於2018年及2019年7月1日的結餘	—	—	—
採納香港財務報告準則第16號的影響	—	3,889	3,889
租賃負債本金部分	—	(1,982)	(1,982)
租賃負債的利息	—	104	104
已付租賃負債利息	—	(104)	(104)
於2020年7月1日的結餘	—	1,907	1,907
現金流量	—	—	—
租賃負債本金部分	—	(982)	(982)
租賃負債的利息	—	26	26
已付租賃負債利息	—	(26)	(26)
於2020年12月31日的結餘	—	925	925

- (c) 於2016年7月1日，FSE C & L Limited的全資附屬公司朗迪景觀建造(深圳)有限公司(「朗迪深圳」)已出售予外部人士，代價為人民幣15,407,044元(相當於17,876,401港元)。截至2017年、2018年、2019年及2020年6月30日止年度已分別收取人民幣7,495,555元(相等於8,642,572港元)、人民幣3,937,833元(相等於4,543,696港元)、人民幣519,131元(相等於615,430港元)及人民幣431,816元(相等於475,213港元)。

(d) 重大非現金交易

截至2018年、2019年、2020年6月30日止年度及截至2020年12月31日止六個月，股息30百萬港元、39百萬港元、30百萬港元及267.2百萬港元分別已透過與豐盛創建管理的往來賬戶付清。

截至2020年6月30日止年度，重大非現金交易為出售物業、廠房及設備所得款項12,000,000港元，乃透過與同系附屬公司的往來賬戶付清。

截至2020年6月30日止年度，應收同系附屬公司的款項73,284,000港元已透過與豐盛創建管理的往來賬戶付清。

29 附屬公司

主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股本詳情	間接持有權益百分比			於2020年12月31日
				2018年	於6月30日 2019年	2020年	
大眾安全警衛(香港)有限公司	香港	保安服務、銷售及維修警報系統	8,402股普通股及116,000股無投票權遞延股份繳足2,000,200港元	100	100	100	100
大眾安全警衛有限公司	香港	保安服務	2股普通股及2,500股無投票權遞延股份繳足250,200港元	100	100	100	100
香島園藝有限公司	香港	貿易、園林綠化工程承包	1,980,000股普通股及20,000股無投票權遞延股份繳足20,000,000港元	100	100	100	100
國際再保管理有限公司	香港	再保經紀	500,000股普通股繳足500,000港元	100	100	100	100
新域保險顧問有限公司	香港	保險經紀	500,000股普通股繳足500,000港元	100	100	100	100

30 經營租賃承擔

目標集團於不可撤銷經營租賃下有關土地及樓宇的未來最低租賃付款總額如下：

	於6月30日	
	2018年 千港元	2019年 千港元
土地及樓宇		
一年內	228	2,086
一年至五年	—	1,944
	<u>228</u>	<u>4,030</u>

31 關聯方交易

除財務報表其他章節所披露者外，年／期內目標集團於正常業務過程中與關聯方進行以下交易：

(a) 銷售服務

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
來自關聯公司的保安服務 收入(附註iv)	243,882	266,615	249,544	141,445	115,447
來自同系附屬公司的保安 服務收入	6,917	5,549	7,245	3,583	4,704
來自關聯公司的保險經紀 收入(附註iv)	30	4,276	4,166	1,692	1,414
來自關聯公司的諮詢費 收入(附註iv)	1,696	1,696	1,966	1,966	1,509
來自關聯公司的環保種植及 維護服務	7,125	6,659	5,741	2,690	3,527
來自同系附屬公司的種植及 維護服務	3,101	4,210	3,420	1,538	1,628

保安服務收入、保險經紀收入、諮詢費收入及種植及維護服務按訂約方共同協定的條款收取。

(b) 購買服務

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
出售同系附屬公司的物業、 廠房及設備的收益(附註v)	—	—	8,235	—	—
向豐盛創建管理及一間同系 附屬公司支付的管理費 開支(附註i)	14,409	14,600	17,730	7,345	3,459
同系附屬公司收取的物業開支 向一間同系附屬公司支付的 經營租賃租金開支 (附註ii及iv)	1,790	2,181	2,193	1,096	1,099
向關連公司支付的經營租賃 租金開支(附註ii及iv)	—	131	130	65	65
向一間同系附屬公司捐款	1,385	1,532	1,532	766	980
向一間同系附屬公司支付的 雜項服務費(附註iv)	110	110	—	—	—
向關連公司支付的雜項 服務費(附註iv)	629	738	989	384	470
	30	31	31	15	15

附註：

- (i) 管理費按訂約方共同協定的固定金額收取。
- (ii) 經營租賃根據訂約方共同協定的固定金額重複收取。
- (iii) 雜項服務費根據訂約方共同協定的固定金額收取。
- (iv) 該等關連公司為主要管理人員為最終控股股東(杜惠愷先生)直系親屬的公司。
- (v) 該結餘指出售位於香港九龍九龍灣宏通街1號啟福工業中心7樓1室之收益，該物業於2020年5月6日以12,000,000港元的代價出售予同系附屬公司。

(c) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
工資及薪金	2,341	2,431	1,827	1,642	1,708
界定供款計劃的退休金成本	257	385	1,146	196	204
	<u>2,598</u>	<u>2,816</u>	<u>2,973</u>	<u>1,838</u>	<u>1,912</u>

32 期後事項

以下事項於2020年12月31日後及直至本報告日期止發生：

- (a) 於2020年12月31日後，目標集團進行重組，以便 貴公司旗下附屬公司FSE City Essential Services Limited作出建議收購。重組詳情載於上文附註1。
- (b) 於2021年2月，目標集團已提取銀行借款130,000,000港元。目標集團已動用該等資金連同內部現金資源結算應付豐盛創建管理的款項淨額。

III 目標公司的財務報表

由於目標公司於2021年1月5日由豐盛創建管理收購，故並無就有關期間編製目標公司的經審核財務報表。

IV 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司概無就2020年12月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。目標公司或其任何附屬公司亦無就2020年12月31日之後的任何期間宣派或派付其他股息或分派。

以下載列目標集團於截至2018年、2019年及2020年6月30日止財政年度各年及截至2019年及2020年12月31日止六個月期間(「有關期間」)的管理層討論與分析。

收入

目標集團的收入主要包括提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務的費用。

下表顯示於有關期間的收入明細：

	截至6月30日止財政年度			截至12月31日 止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
保安護衛及活動服務：					
保安護衛及活動服務 收入	491,685	566,617	625,458	320,374	319,061
保安系統安裝服務	19,113	16,999	13,616	6,966	4,113
禮賓服務	26,181	35,208	25,792	15,452	15,167
	<u>536,979</u>	<u>618,824</u>	<u>664,866</u>	<u>342,792</u>	<u>338,341</u>
保險解決方案：					
保險經紀服務	75,285	88,417	84,232	43,082	43,424
來自關聯公司的 諮詢服務	1,696	1,696	1,966	1,966	1,509
	<u>76,981</u>	<u>90,113</u>	<u>86,198</u>	<u>45,048</u>	<u>44,933</u>
園藝服務：					
種植及維護保養服務	18,224	17,914	17,180	8,830	8,923
園藝服務	6,115	9,224	5,355	2,953	3,198
植物及物料銷售	3,531	4,293	3,570	1,583	1,488
	<u>27,870</u>	<u>31,431</u>	<u>26,105</u>	<u>13,366</u>	<u>13,609</u>
總計	<u>641,830</u>	<u>740,368</u>	<u>777,169</u>	<u>401,206</u>	<u>396,883</u>

- 目標集團的收入由截至2019年12月31日止六個月期間約401.2百萬港元減少約4.3百萬港元至截至2020年12月31日止六個月約396.9百萬港元，減幅約1.1%。有關減少乃主要由於保安系統安裝服務因若干短期安裝合約於截至2020年12月31日止六個月期間屆滿而令其收入下降所致。
- 目標集團的收入由截至2019年6月30日止財政年度約740.4百萬港元增加約36.8百萬港元至截至2020年6月30日止財政年度約777.2百萬港元，增幅約5.0%。有關增加乃主要由於新合約的保安護衛及活動服務收入增加及現有合約加價所致。
- 目標集團的收入由截至2018年6月30日止財政年度的約641.8百萬港元增加約98.6百萬港元至截至2019年6月30日止財政年度的約740.4百萬港元，增幅約15.4%。有關增加乃主要由於(i)因新合約及現有合約加價令保安護衛及活動服務收入增加；(ii)因新合約令禮賓服務收入增加；及(iii)因新建築相關合約令保險經紀服務收入增加所致。
- 此外，目標集團自獨立客戶獲得約63%至67%的穩定收入來源(不包括來自杜先生聯繫人集團、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的收入貢獻)。目標集團的獨立客戶基礎由相關市場的大型及聲譽良好的客戶組成。例如，截至2020年6月30日止財政年度，目標集團保安護衛業務的10大客戶中，自獨立客戶所得收入為245.7百萬港元(佔自目標集團10大客戶截至2020年6月30日止財政年度所得總收入約357.8百萬港元的68%)。該情況表明，目標集團擁有多元化的客戶基礎及自其獨立客戶獲得收入來源的強大實力。

經營成本

經營成本主要包括員工成本、銷售存貨成本及安裝成本、所用原材料及消耗品及折舊。

- 目標集團的經營成本由截至2019年12月31日止六個月期間的約318.2百萬港元減少約100.8百萬港元至截至2020年12月31日止六個月期間的約217.4百萬港元，減幅約為31.7%。有關減少的主要原因為收到保就業計劃的一次性補貼令員工成本減少所致。
- 目標集團的經營成本由截至2019年6月30日止財政年度的約576.8百萬港元增加約17.9百萬港元至截至2020年6月30日止財政年度的約百萬594.7港元，增幅約3.1%。有關增加乃主要由於因加薪以及為應付收入增長而增加的員工人數所引致員工成本增加所致，但有關增幅部分被根據保就業計劃收到的一次性補貼抵銷。
- 目標集團的經營成本由截至2018年6月30日止財政年度的約495.4百萬港元增加約81.4百萬港元至截至2019年6月30日止財政年度的約576.8百萬港元，增幅約16.4%。有關增加乃主要由於因加薪以及為應付收入增長而增加的員工人數所引致員工成本增加所致。

其他收入淨額

其他收入淨額主要指出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)、匯兌收益／(虧損)及政府補貼。

- 目標集團的其他收入淨額由截至2019年12月31日止六個月的約4,000港元增加約905,000港元至截至2020年12月31日止六個月期間的約909,000港元。有關增加主要由匯兌收益增加所致。
- 目標集團的其他收入淨額由截至2019年6月30日止財政年度的約125,000港元增加約8,600,000港元至截至2020年6月30日止財政年度的約8,725,000港元。有關增加主要由於出售物業、廠房及設備的收益增加所致。
- 目標集團的其他收入淨額由截至2018年6月30日止財政年度的約898,000港元減少約773,000港元至截至2019年6月30日止財政年度的約125,000港元。有關減少乃主要由於匯兌收益減少所致。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、管理費、折舊及捐款。

- 目標集團的行政開支由截至2019年12月31日止六個月約39.7百萬港元減少約10.3百萬港元至截至2020年12月31日止六個月期間約29.4百萬港元，減幅約25.9%。有關減少乃主要由於(i)根據保就業計劃收到的一次性補貼令員工成本減少；(ii)截至2020年12月31日止六個月期間因賣方並無收取有關費用令管理費減少；及(iii)捐款減少所致。
- 目標集團的行政開支由截至2019年6月30日止財政年度約71.0百萬港元增加約3.8百萬港元至截至2020年6月30日止財政年度約74.8百萬港元，增幅約5.4%。有關增加乃主要由於管理費及捐款增加所致。
- 目標集團的行政開支由截至2018年6月30日止財政年度約66.3百萬港元增加約4.7百萬港元至截至2019年6月30日止財政年度約71.0百萬港元，增幅約7.1%。有關增加乃主要由於增加員工及加薪令員工成本增加所致。

財務收入

財務收入指銀行存款的利息收入。目標集團於截至2018年、2019年及2020年6月30日止財政年度及截至2019年及2020年12月31日止六個月分別錄得財務收入約30,000港元、295,000港元、629,000港元、159,000港元及321,000港元。有關變動主要由於有關期間適用的銀行存款利率及存款金額有所變動。

財務成本

財務成本指銀行貸款的利息開支及租賃負債的利息。目標集團於截至2018年及2020年6月30日止財政年度及截至2019年及2020年12月31日止六個月期間分別錄得財務成本約461,000港元、104,000港元、59,000港元及26,000港元；而截至2019年6月30日止財政年度並無產生該等成本。有關變動主要是由於有關期間的借款減少及採納香港財務報告準則第16號所致。

分佔一間聯營公司溢利

分佔一間聯營公司溢利指分佔一間聯營公司景藝設計有限公司的純利，該聯營公司的主要業務為園藝設計。目標集團於截至2018年、2019年及2020年6月30日止財政年度各年及截至2019年及2020年12月31日止六個月期間分別錄得分佔聯營公司溢利約436,000港元、376,000港元、180,000港元、90,000港元及80,000港元。

所得稅開支

所得稅開支主要包括香港利得稅及遞延稅項變動。

- 目標集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止六個月約7.2百萬港元增加約1.8百萬港元至截至2020年12月31日止六個月期間約9.0百萬港元，增幅約25.0%。所得稅開支增加一般與扣除保就業計劃的一次性補貼(屬免稅性質)後的除所得稅前溢利增加一致。
- 目標集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止財政年度約15.3百萬港元減少約0.8百萬港元至截至2020年6月30日止財政年度約14.5百萬港元，減幅約5.2%。所得稅開支減少一般與扣除保就業計劃的一次性補貼及出售物業、廠房及設備的收益(屬免稅性質)後的除所得稅前溢利減少一致。
- 目標集團的所得稅開支由截至2018年6月30日止財政年度約13.1百萬港元增加約2.2百萬港元至截至2019年6月30日止財政年度約15.3百萬港元，增幅約16.8%。該增加主要由於除所得稅前溢利增加所致。

年／期內溢利

目標集團的溢利由截至2019年12月31日止六個月期間約36.4百萬港元增加約105.9百萬港元至截至2020年12月31日止六個月期間約142.3百萬港元，增幅約為290.9%。增加乃主要由於根據保就業計劃收取的一次性補貼導致經營成本及行政開支減少所致。

目標集團溢利由截至2019年6月30日止財政年度約78.0百萬港元增加約24.6百萬港元至截至2020年6月30日止財政年度約102.6百萬港元，增幅約為31.5%。

增加主要由於(1)收入及其他收入增加；(2)根據保就業計劃收取的一次性補貼；及(3)部分被經營成本及行政開支增加所抵銷。

目標集團的溢利由截至2018年6月30日止財政年度約68.0百萬港元增加約10.0百萬港元至截至2019年6月30日止財政年度約78.0百萬港元，增幅約為14.7%。增加主要由於收入增加，且部分被經營成本及行政開支增加所抵銷。

分部業績

下表列示於有關期間目標集團的分部業績：

	截至6月30日止財政年度			截至12月31日 止六個月期間	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
保安護衛及活動服務	37,906	40,521	71,478	20,418	118,121
保險解決方案	27,466	35,999	28,856	15,172	20,746
園藝服務	2,593	1,486	2,264	826	3,473
總計	<u>67,965</u>	<u>78,006</u>	<u>102,598</u>	<u>36,416</u>	<u>142,340</u>

保安護衛及活動服務

分部業績由截至2019年12月31日止六個月期間約20.4百萬港元增加約97.7百萬港元至截至2020年12月31日止六個月期間約118.1百萬港元，增幅約為478.9%。該增加乃主要由於根據保就業計劃收取一次性補貼所致。

分部業績由截至2019年6月30日止財政年度約40.5百萬港元增加約31.0百萬港元至截至2020年6月30日止財政年度約71.5百萬港元，增幅約為76.5%。該增加主要由於(i)保安護衛及活動服務收入因新合約及現有合約加價而增加；及(ii)出售物業、廠房及設備的收益增加。

分部業績由截至2018年6月30日止財政年度約37.9百萬港元增加約2.6百萬港元至截至2019年6月30日止財政年度約40.5百萬港元，增幅約為6.9%。該增加

主要由於新合約的收入增加及現有合約的價格調整所致，部分增幅被因薪金上漲以及為應對收入增長而增加員工數目引致的員工成本增加所抵銷。

保險解決方案

分部業績由截至2019年12月31日止六個月期間約15.2百萬港元增加約5.5百萬港元至截至2020年12月31日止六個月期間約20.7百萬港元，增幅約為36.2%。該增加主要是由於管理費用及捐款減少所致。

分部業績由截至2019年6月30日止財政年度約36.0百萬港元減少約7.1百萬港元至截至2020年6月30日止財政年度約28.9百萬港元，減幅約為19.7%。該減少乃主要由於(i)截至2019年6月30日止年度因獲授予相對較大合約規模的新建築相關合約導致經紀佣金收入減少；及(ii)管理費用及捐款增加。

分部業績由截至2018年6月30日止財政年度約27.5百萬港元增加約8.5百萬港元至截至2019年6月30日止財政年度約36.0百萬港元，增幅約為30.9%。該增加主要是由於截至2019年6月30日止年度獲授予相對較大合約規模的新建築相關合約導致經紀佣金收入增加所致。

園藝服務

分部業績由截至2019年12月31日止六個月期間約0.8百萬港元增加約2.7百萬港元至截至2020年12月31日止六個月期間約3.5百萬港元，增幅約為337.5%。該增加主要由於根據保就業計劃收取一次性補貼及匯兌收益增加所致。

分部業績由截至2019年6月30日止財政年度約1.5百萬港元增加約0.8百萬港元至截至2020年6月30日止財政年度約2.3百萬港元，增幅約為53.3%。該增加主要由於根據保就業計劃收取一次性補貼及行政開支減少所致。

分部業績由截至2018年6月30日止財政年度約2.6百萬港元減少約1.1百萬港元至截至2019年6月30日止財政年度約1.5百萬港元，減幅約為42.3%。該減少主要由於匯兌收益減少及行政開支增加所致。

流動資金、財務資源及資本架構

目標集團於整個有關期間已採納審慎庫務政策並維持穩健流動資金狀況。目標集團主要透過營運產生的內部資金、賣方墊款及短期銀行借貸撥付資金。

於2018年、2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日，目標集團的流動資產淨值分別約為173.7百萬港元、197.1百萬港元、252.4百萬港元及56.7百萬港元。流動資產淨值主要包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項、預收款項／合約負債及應收／應付關聯公司款項。2020年12月31日的流動資產淨值較2020年6月30日減少主要由於應付賣方款項增加所致。

應收同系附屬公司款項由2020年6月30日73.6百萬港元減少至2020年12月31日零，乃因有關金額於截至2020年12月31日止六個月悉數清償。

應付賣方款項主要包括來自賣方的貸款及支付賣方的股息。應付賣方款項由2020年6月30日約7.2百萬港元增加約159.1百萬港元至2020年12月31日約166.3百萬港元。增加主要由於截至2020年12月31日止六個月宣派的股息當時尚未全部支付。該款項已於2021年2月悉數結清。

現金現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘、手頭現金及信託現金。

於2018年、2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日，目標集團的現金及現金等價物分別約為154.7百萬港元、249.1百萬港元、193.9百萬港元及161.2百萬港元。

於2018年、2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日，銀行結餘及手頭現金分別約為108.0百萬港元、111.8百萬港元、155.0百萬港元及134.2百萬港元。

借貸

借貸指到期日少於1年的短期銀行貸款。於2018年、2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日，概無錄得任何借貸。

於最後可行日期，目標集團將其借貸增加至130.0百萬港元，以償還應付賣方款項。

資產負債比率

於2018年、2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日，目標集團的淨資產負債比率*維持於零，主要由於有關期間並無錄得借貸。

* 淨資產負債比率按淨債務除以權益總額計算。債務淨額按借貸總額減銀行結餘及手頭現金計算。

於有關期間內，目標集團並無資本工具及金融工具作對沖之用。

股息

目標集團旗下公司於截至2018年、2019年及2020年6月30日止財政年度以及截至2020年12月31日止六個月分別向當時的股東宣派股息約51.5百萬港元、55.5百萬港元、49.0百萬港元及340.2百萬港元。截至2020年12月31日止六個月宣派的股息約340.2百萬港元已於2021年2月悉數支付。

截至2019年12月31日止六個月期間概無宣派任何股息。

外幣風險

目標集團主要在香港經營，並無面臨重大匯兌風險。於有關期間，目標集團的資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。目標集團並無外幣對衝政策。目標集團透過密切監控外幣匯率變動管理其外幣風險，並考慮訂立遠期外匯合約以於有需要時減低風險。

資本開支

資本開支主要用於添置廠房及設備。目標集團於截至2018年、2019年及2020年6月30日止財政年度以及截至2019年及2020年12月31日止六個月期間分別錄得資本開支約1,050,000港元、1,970,000港元、2,876,000港元、2,336,000港元及98,000港元。

資產抵押

於2018年、2019年及2020年6月30日及2020年12月31日，目標集團並無對其資產進行任何押記。

僱員

於2018年、2019年及2020年6月30日以及2019年及2020年12月31日，目標集團分別僱用2,566名、3,918名、4,188名、4,017名及4,915名僱員。目標集團於截至2018年、2019年及2020年6月30日止財政年度以及截至2019年及2020年12月31日止六個月期間的員工成本總額分別約為501.2百萬港元、587.6百萬港元、608.8百萬港元、325.2百萬港元及224.4百萬港元。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於有關期間，目標集團並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

所持重大投資

除所披露之於聯營公司的投資外，目標集團於有關期間並無持有重大投資。

重大投資或資本資產的未來計劃

除為營運添置物業、廠房及設備以及使用權資產外，於最後可行日期，目標集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

經營租賃承擔

於2018年及2019年6月30日，目標集團根據不可撤銷土地及樓宇經營租賃的未來最低租賃付款總額分別約為228,000港元及4,030,000港元。於採納香港財務報告準則第16號後，於2020年6月30日及2020年12月31日概無披露的承擔。

資本承擔

於2018年、2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日，目標集團並無資本承擔。

或然負債

於2018年、2019年及2020年6月30日以及2020年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

以下為經擴大集團之說明性未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，已按照下文所載附註之基準及根據上市規則第4.29段編製，以供說明建議收購對本集團的影響，猶如就備考綜合資產負債表而言其已於2020年12月31日發生。

未經審核備考財務資料已使用與已刊發之本公司截至2020年6月30日止年度之年報所載本集團之會計政策一致者及本公司截至2020年12月31日止六個月之已刊發中期業績公告所採納之新訂／經修訂會計準則編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料須與本公司截至2020年12月31日止六個月的已刊發中期業績公告所載本集團之財務資料以及本通函附錄二所載目標集團的會計師報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料由董事編製，僅供說明，並以若干假設、估計及現時可得之資料為基礎。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映建議收購於2020年12月31日或(倘適用)任何往後日期完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

B. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

(1) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2020年 12月31日 千港元 附註1 (未經審核)	目標集團 於2020年 12月31日 千港元 附註2 (經審核)	備考調整 千港元 附註3 (未經審核)	備考調整 千港元 附註4 (未經審核)	備考調整 千港元 附註5 (未經審核)	經擴大 集團 於2020年 12月31日之 未經審核 備考資產 負債表 千港元 (未經審核)
非流動資產						
物業、廠房及設備	331,942	3,405	(287,407)			47,940
投資物業	10,658	—	(10,658)			—
使用權資產	69,933	901	(2,850)			67,984
於一間聯營公司之權益	10	152				162
於合營企業之權益	1,049	—				1,049
其他無形資產	75,308	32,057				107,365
遞延所得稅資產	17,795	468				18,263
退休金資產	3,880	444				4,324
	<u>510,575</u>	<u>37,427</u>	<u>(300,915)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>247,087</u>
流動資產						
存貨	25,200	743				25,943
合約資產	349,306	2,100				351,406
貿易及其他應收款項	1,451,277	248,337			(591)	1,699,023
應收豐盛創建管理有限公司款項		32,988				32,988
現金及銀行結餘	821,954	161,200	(397,950)			585,204
	<u>2,647,737</u>	<u>445,368</u>	<u>(397,950)</u>	<u>—</u>	<u>(591)</u>	<u>2,694,564</u>

	本集團		目標集團		備考調整		經擴大集團
	於2020年 12月31日	於2020年 12月31日	於2020年 12月31日	於2020年 12月31日	千港元 附註3	千港元 附註4	於2020年 12月31日之 未經審核 備考資產 負債表
	千港元 附註1 (未經審核)	千港元 附註2 (經審核)	千港元 附註3 (未經審核)	千港元 附註4 (未經審核)	千港元 附註5 (未經審核)	千港元 附註5 (未經審核)	千港元 (未經審核)
流動負債							
合約負債	422,082	47,609					469,691
貿易及其他應付款項	1,605,480	162,190			5,590	(591)	1,772,669
應付豐盛創建管理有限公司款項	—	166,331					166,331
租賃負債	30,782	758					31,540
應付稅項	41,916	11,770					53,686
借貸	263,668	—					263,668
	<u>2,363,928</u>	<u>388,658</u>	<u>—</u>	<u>5,590</u>	<u>(591)</u>	<u>—</u>	<u>2,757,585</u>
流動資產淨值	<u>283,809</u>	<u>56,710</u>	<u>(397,950)</u>	<u>(5,590)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(63,021)</u>
總資產減流動負債	<u>794,384</u>	<u>94,137</u>	<u>(698,865)</u>	<u>(5,590)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>184,066</u>
非流動負債							
遞延所得稅負債	24,225	2,511	(6,173)				20,563
長期服務金負債	28,223	13,748					41,971
租賃負債	24,611	167					24,778
	<u>77,059</u>	<u>16,426</u>	<u>(6,173)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>87,312</u>
資產淨值	<u>717,325</u>	<u>77,711</u>	<u>(692,692)</u>	<u>(5,590)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>96,754</u>

(2) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關結餘摘錄自本公司截至2020年12月31日止六個月之已刊發中期業績公告所載本集團於2020年12月31日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 有關結餘摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告所載目標集團於2020年12月31日之經審核合併財務狀況表。
3. 根據日期為2021年2月26日之買賣協議，本集團將以總代價840.6百萬港元收購目標公司之已發行股本，其中397.9百萬港元將由(i)本公司的現金代價；(ii)非現金代價442.7百萬港元(其反映本集團所持若干物業公平值)結算。對物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產的調整指本集團該等物業於2020年12月31日的各自賬面值。對遞延稅項負債的調整指稅基與該等物業於2020年12月31日賬面值之間的暫時差額產生的遞延稅項。

由於本集團及目標集團於建議收購之前及之後由豐盛創建控股有限公司共同控制，因此建議收購被視為共同控制下的業務合併。因此，建議收購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」使用合併會計法原則入賬。

4. 調整指本公司應付之法律及專業費用以及其他交易成本之估計金額，其直接歸屬予建議收購。
5. 調整指抵銷於2020年12月31日本集團欠收目標集團之貿易應收款項。
6. 概無作出其他調整以反映本集團及目標集團於2020年12月31日後錄得之任何經營業績或訂立之其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致豐盛服務集團有限公司列位董事

本所已對豐盛服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及Business Investments Limited及其附屬公司(「目標集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團(「建議收購」)而於2021年3月19日刊發的通函中第IV-1至IV-4頁內所載有關於2020年12月31日的未經審核備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購對 貴集團於2020年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如建議收購於2020年12月31日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2020年12月31日止年度的財務報表內摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈審核報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函內，目的僅為說明某重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如上述事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議收購於2020年12月31日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據屬是充分及適當，為發表意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月19日

威格斯

國際物業顧問

香港九龍觀塘道388號

創紀之城1期渣打銀行中心27樓

www.Vigers.com

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

敬啟者：

BUSINESS INVESTMENTS LIMITED 之 100% 權益價值之估值

吾等謹遵照豐盛服務集團有限公司(「**豐盛服務**」)之指示，對Business Investments Limited及其附屬公司(「**目標集團**」)於2020年12月31日(「**估值日期**」)之100%權益價值進行估值。本報告旨在就目標集團100%權益價值(「**主體**」)於估值日期之公平值提供獨立意見。吾等瞭解本估值報告之全部或部分內容可能於通函中披露，並且出於本文所述目的可供公眾查閱。

根據本報告所載吾等之調查、分析與使用之估值方式，吾等認為，於估值日期，主體之合理概約公平值為捌億肆仟零陸拾萬港元正(840,600,000港元)。

估值意見乃根據普遍採納之估值程序及慣例進行，當中須大幅依賴對多項不明朗因素作出之多項假設及考慮，且非所有假設及考慮可輕易量化或確認。

意見乃以管理層以口頭或書面形式作出之討論、假設及聲明為依據。估值所載預測或估計為假設之其中部分。吾等獲提供估值所需有限財務資料及其他有關文件。

於採用該等資料時，吾等並無進一步核實該等資料，並視其為主體之經營業績及未來前景以及財務狀況之正確陳述。吾等概不就所獲提供之資料之準確性承擔任何責任。

倘管理層提供之任何假設為不合理或非適當作出，則估值意見可能需作出修改，且吾等保留更改或撤回吾等意見之權利而毋需負上任何法律責任。

本報告就其所述之特定目的而言乃客戶機密，而客戶不應視其為唯一參考因素。本報告可向協助客戶達成該目的之其他專業顧問披露，惟客戶不得向任何其他人士披露本報告。吾等並無受聘以作出特定買賣建議。本報告不能取代公司或有關各方就估值主體達致商業決定時應進行之其他盡職審查。

估值程序並無要求吾等對主體及其相關法律文件之合法性及正式手續進行法律盡職審查，有關審查應由公司管理層之法律顧問進行。因此，吾等不會就報告中有關主體之起源及延續性承擔任何責任或法律責任。吾等並無查閱向相關機關存檔之文件正本以核實主體之擁有權。吾等必須指出，吾等並非法律專業人員，亦並無資格確定主體之所有權，並就主體是否附有任何產權負擔作出報告。吾等概不對所獲提供之該等意見或文件副本(如有)承擔任何責任或法律責任。

根據吾等之標準慣例，本報告乃供列明之收件人使用，吾等概不就本報告之全部或任何部份內容向任何第三方負責。

吾等謹茲證明吾等於所報告之資產或估值中概無現有或預期之利益。

此 致

香港九龍
九龍灣宏開道8號
其士商業中心8樓

列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
甘文硯
CFA, MBA
謹啟

2021年2月11日

目 錄

限制條件.....	V-4
一般服務條件.....	V-5
1. 緒言.....	V-6
1.1 目的.....	V-6
1.2 工作範圍.....	V-6
1.3 估值基準.....	V-6
1.4 估值日期.....	V-6
2. 行業及公司概况.....	V-6
2.1 行業概覽.....	V-6
2.1.1 保安護衛服務行業.....	V-6
2.1.2 保險經紀行業.....	V-7
2.1.3 園藝行業.....	V-8
2.2 豐盛服務之背景.....	V-9
2.3 目標集團的背景.....	V-10
2.4 經濟前景.....	V-11
2.4.1 近期經濟形勢.....	V-11
2.4.2 勞動力市場.....	V-11
2.4.3 通貨膨脹.....	V-12
3. 所考慮數據及因素.....	V-12
4. 估值.....	V-12
4.1 估值理論.....	V-12
4.2 釐定適當估值方法.....	V-13
4.3 市場法.....	V-13
4.3.1 方法.....	V-13
4.3.2 建構可資比較公司.....	V-13
4.3.3 釐定最合適倍數.....	V-17
4.3.4 假設.....	V-19
4.3.5 盈利規範化.....	V-20
4.3.6 可資比較公司分析.....	V-22
4.3.7 控制權溢價.....	V-23
4.3.8 缺乏市場流通性之折讓.....	V-24
4.3.9 估值結果.....	V-24
4.3.10 估值意見.....	V-25
4.3.11 敏感度測試.....	V-25

限制條件

- 除非事先安排，否則威格斯資產評估顧問有限公司毋須因是項評估提述本文所述項目而在法院或向任何政府機關提供證供或出席聆訊。
- 吾等不會就超出估值師通常所採用法律或其他專業專長或知識之事項出具意見。
- 作為吾等分析之一部分，吾等已審閱公開之財務及業務資料，連同吾等所獲得有關項目之財務資料、項目文件及其他相關數據。該等資料由貴公司及一致行動之關連人士提供。吾等假設上述資料屬可信及合法。吾等在達致估值意見之過程中相當依賴該等資料。
- 吾等之結論乃假設於任何期間均貫徹被視作合理且屬必要之審慎管理政策，以維持估值資產之特徵及完整性。
- 吾等假設估值資產並不存在隱瞞或未能預計之狀況，以致對所呈報價值產生不利影響。此外，吾等不對市況變動導致估值須作調整之情況負責。
- 除本報告所述之特定目的外，未經吾等書面同意，本報告及評估之全部或任何部分內容不得以任何形式或內容載入任何文件或報表抑或加以引用。
- 本報告就其所述之特定目的而言乃客戶機密。根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及評估僅供指定收件方使用，吾等不會就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

一般服務條件

威格斯資產評估顧問有限公司所提供之服務乃依據專業估值準則進行。吾等之酬金並非取決於吾等之估值結論。吾等假設吾等所獲提供之所有資料均屬準確，但未加以獨立核實。吾等作為獨立承包商行事，並有權委聘分包商。吾等於獲聘期間所建立之所有檔案、工作報告或文件為吾等之財產，吾等可依願保留。

吾等之報告僅作本文指定之用途，倘作其他用途將為無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方概不可依賴本報告。閣下可向需要審閱本報告所載資料之第三方出示本報告全文。任何人士概不可依賴本報告而放棄自行盡職審查。未經吾等書面同意，閣下不得在為第三方編製及／或向第三方分發之任何文件內全部或部分引用吾等之名稱或報告。

閣下同意就吾等因是項工作所引致之任何及所有損失、申索、訴訟、毀壞、費用或責任(包括合理之律師費)向吾等作出彌償並促使吾等獲得全數彌償。閣下毋須對吾等之疏忽承擔責任。閣下對吾等作出之彌償及補償將適用於威格斯資產評估顧問有限公司之任何負責人，包括任何董事、主管、僱員、分包商、聯屬公司或代理人。倘吾等須就是項工作承擔任何法律責任，則無論法例如何規定，該責任將以吾等就是項工作所收取費用為限。

吾等有權將 貴公司／商號名稱列入客戶名單，惟在法律或行政程序或訴訟之規限下，吾等將對所有談話、吾等獲提供的文件，以及吾等報告之內容保密。該等條件僅可由雙方簽署書面文件作出修訂。

1. 緒言

1.1 目的

吾等謹遵照豐盛服務集團有限公司(「**豐盛服務**」)之指示，對Business Investments Limited及其附屬公司(「**目標集團**」)於2020年12月31日(「**估值日期**」)之100%權益價值進行估值。本報告旨在就目標集團100%權益價值(「**主體**」)之公平值提供獨立意見。吾等瞭解本估值報告之全部或部分內容可能於通函中披露，並且出於本文所述目的可供公眾查閱。

1.2 工作範圍

工作範圍包括分別對於2020年12月31日之目標集團100%權益價值進行估值。

1.3 估值基準

吾等按公平值基準進行評估。公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。

1.4 估值日期

估值日期為2020年12月31日。

2. 行業及公司概況

2.1 行業概覽

2.1.1 保安護衛服務行業

香港的保安護衛服務行業受保安及護衛業管理委員會(「**保安及護衛業管理委員會**」)監管。保安及護衛業管理委員會為於1995年根據保安及護衛服務條例(「**保安及護衛服務條例**」)成立的法定機構。保安及護衛業管理委員會的主要職能包括：(1)制定保安公司牌照(「**保安公司牌照**」)的發牌準則和發牌條件；及(2)審核及批准保安公司牌照申請。根據保安及護衛服務條例，保安工作可分為以下活動：(1)護衛財產；(2)護衛任何人或地方以防止和偵測罪行的發生；(3)安裝、保養或修理保安裝置；及(4)為個別處所或地方設計附有保安裝置的系統。就頒佈SCL而言，保安工作可差異化地分為三種不同類別，即第一類別：提供保安護衛服務；第二類別：提供武裝運送服務；及第三類別：安裝、保養及／

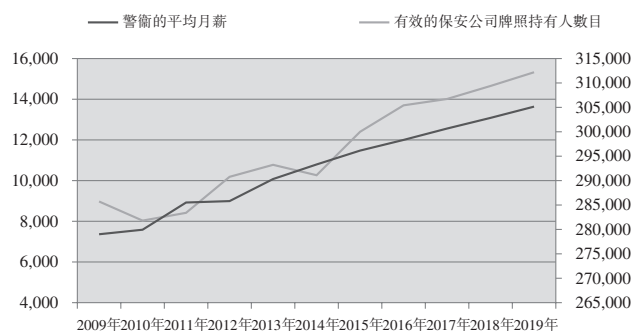
或修理保安裝置及／或設計附有保安裝置的系統(針對任何特定物業或場所)。截至2020年12月31日，香港共有1,295家持牌保安公司，其中712、16及673家分別持有第一類別、第二類別及第三類別SCL。¹關於有效的保安公司牌照持有人，根據保安及護衛業管理委員會發佈的統計數據，有效的保安公司牌照持有人數量從2009年的285,921人增加到2020年6月30日的338,274人。²保安護衛服務行業的空缺職位數目於過去十年呈現穩定增長，由2009年的610個增加到2019年的2,120個。根據政府統計處(「政府統計處」)的報告，警衛(從事安保及調查工作)的平均月薪由2009年的7,381港元增加到2019年的13,647港元，複合年增長率(「複合年增長率」)為6.3%。³

保安護衛服務的空缺職位數目

2010年	610
2011年	1,040
2012年	1,410
2013年	1,730
2014年	2,000
2015年	2,280
2016年	2,210
2017年	2,020
2018年	1,880
2019年	2,120

資料來源：政府統計處

保安護衛服務行業



資料來源：保安及護衛業管理委員會及政府統計處

2.1.2 保險經紀行業

香港的保險經紀行業受保險業監管局(「保監局」)監管。保監局為於2015年根據保險業條例(第41章)(「保險業條例」)成立的獨立法定監管機構。保監局於2019年9月23日起取代三個自律規管機構(即香港保險顧問聯會、專業保險經紀協會及香港保險業聯會根據自律機制設立的保險代理人註冊委員會)，規管保險中介人。根據保險業條例，保監局的主要職能包括：(1)監督保險中介人是否遵守保險業條例的條文及保監局頒佈的有關規例、規則、守則及指引；(2)審議及提出有關保險業務法

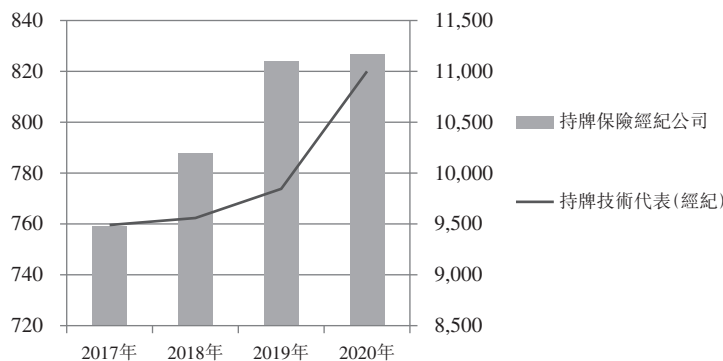
¹ 保安及護衛業管理委員會(2020年12月31日)。於2021年1月15日在<https://www.sb.gov.hk/eng/links/sgsia/list.htm>檢索的香港持牌保安公司名單。

² 保安及護衛業管理委員會(2020年12月31日)。於2021年1月15日在[https://www.sb.gov.hk/eng/links/sgsia/pdf/ageprofile\(eng\).pdf](https://www.sb.gov.hk/eng/links/sgsia/pdf/ageprofile(eng).pdf)檢索的表1：1995年至2020年有效許可證持有人的年齡分佈。

³ 政府統計處(2020年12月28日)。於2021年1月15日在<https://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp210.jsp?tableID=028&ID=0&productType=8>檢索的表：警衛平均月薪。

的改革；(3)審議及提出(如有必要)有關規管授權保險人和持牌保險中介人的制度改革；(4)促進及鼓勵持牌保險中介人採用適當的行為準則；及(5)通過許可制度規管保險中介人的行為。根據保監局公佈的統計數據，持牌技術代表(經紀)⁴的人數由2007年的9,489人增加到2020年的10,998人，複合年增長率為5%，而持牌保險經紀公司的數目則由2007年的759家增加到2020年的827家，複合年增長率為3%。⁵⁶

香港保險經紀市場



資料來源：保監局

2.1.3 園藝行業

香港的園藝行業包括四種主要服務類型，即(1)園藝植物栽培、(2)園藝保養、(3)栽培工作及(4)供應園藝材料。於2020年5月29日，發展局宣佈成立樹藝及園藝業發展諮詢委員會。成立該委員會的目的為就有關以下事宜提供建議：(1)樹木管理人員註冊制度；(2)城市林業發展基金項下的研究資助計劃和實習生計劃；及(3)樹藝及園藝業的發展及人力供需情況。根據政府統計處的報告，從事園藝護理及綠化服務的人數由2009年的360人增加到2019年的3,290人，複合年增長率為24.8%。⁷從園藝護理及綠化服務的機構數目亦由2009年的30家增加到2019年的280家，複合年增長率為25.0%。園藝護理及綠化服務行業的職位空缺數

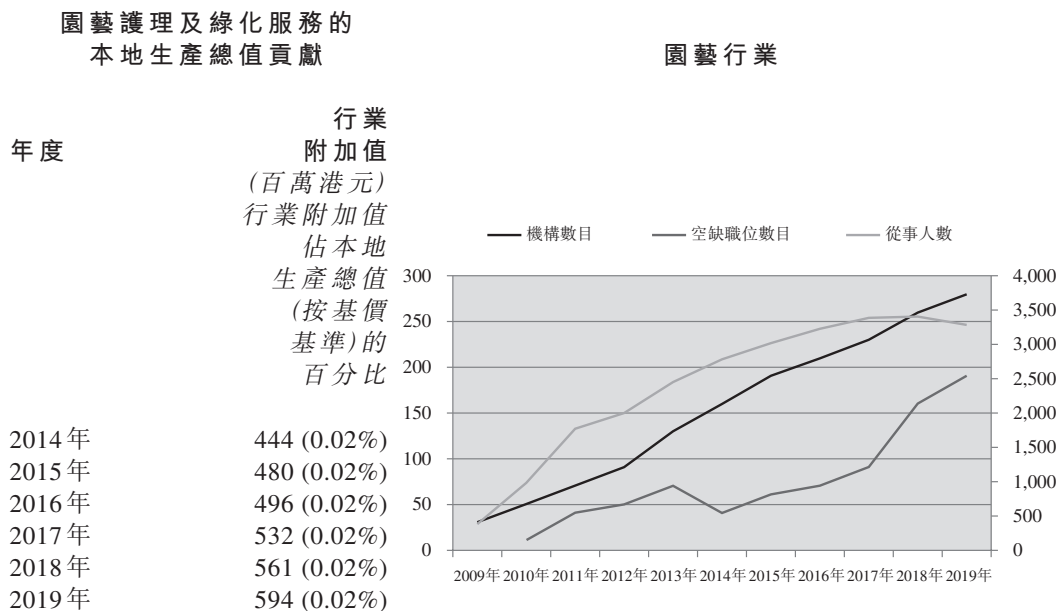
⁴ 持牌技術代表(經紀)為根據保險業條例第64ZC條獲授技術代表(經紀)牌照以在一項或多項業務中從事受規管活動的個人，作為任何持牌保險經紀公司的代理。

⁵ 保監局(2020年4月24日)。統計數據 — 保險中介人牌照。於2021年1月15日在 <https://www.ia.org.hk/en/infocenter/statistics/statistics.html> 檢索。

⁶ 保監局(2019-20年年報)。於2021年1月15日在 https://www.ia.org.hk/en/infocenter/files/IA_Annual_Report_2019_20_Eng.pdf 檢索。

⁷ 政府統計處(2020年4月24日)。表E011：機構數目、從事人數及空缺職位(行政部門職位除外)數目。於2021年1月15日在 <https://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp452.jsp?productCode=D5250008> 檢索。

目於近年呈現穩定增長，由2010年的10個增至2019年的190個。根據政府統計處提供的資料，園藝護理及綠化服務於近年佔香港本地生產總值的0.02%。園藝護理及綠化服務的附加價值及本地生產總值貢獻由2014年的444百萬港元增至2019年的594百萬港元，複合年增長率為6%。



資料來源：政府統計處

資料來源：政府統計處

2.2 豐盛服務之背景⁸

豐盛服務集團有限公司(香港股份代號：331)為香港領先的多元化服務提供商之一，其擁有四項主要業務機電工程服務、環保服務、清潔與廢物管理以及物業及設施管理。豐盛服務的業務乃透過四大類別公司交付，該等公司均一直為各自行業的市場領軍者。彼等包括豐盛機電工程集團、豐盛環保科技集團、惠康服務集團及豐盛物業及設施管理服務集團(由富城集團及僑樂服務管理集團組成)。憑藉彼等的專業知識及專長，加上豐盛服務旗下公司之間所產生的廣泛協同效應，貴集團能夠建立強大網絡，為通常於香港、澳門及中國內地從事房地產項目、公共基礎設施、教育及交通設施、以及娛樂和旅遊行業的知名客戶及主要承包商提供全方位的專業服務。

⁸ 由管理層提供

2.3 目標集團的背景⁹

目標集團指 Business Investments Limited (「貴公司」) 及其附屬公司。貴公司的主要業務為投資控股。貴公司持有 FSE S & G Limited (「大眾安全」)、FSE Ins Limited (前稱 Double Luck Ventures Limited) (「新域保險」) 及 FSE C & L Limited (「香島園藝」)。

FSE S & G Limited (「大眾安全」)

FSE S & G Limited 通過大眾安全警衛有限公司及大眾安全警衛(香港)有限公司經營業務。大眾安全警衛(香港)有限公司於1977年成立。大眾安全警衛(香港)有限公司為介乎大型活動至豪華珠寶店及律師事務所等場所提供安保服務。大眾安全警衛有限公司於1982年成立。大眾安全警衛有限公司為學校和豪宅提供安保服務及禮賓服務。

FSE Ins Limited (前稱 Double Luck Ventures Limited) (「新域保險」)

FSE Ins Limited (前稱 Double Luck Ventures Limited) 通過新域保險顧問有限公司及國際再保管理有限公司經營業務，國際再保管理有限公司自1991年起提供專業的保險經紀服務，包括建築、物業、海事、金融業、海運、航空及員工福利。

FSE C & L Limited (「香島園藝」)

FSE C & L Limited 通過香島園藝有限公司經營業務，該公司為酒店、機構、住宅項目及政府實體提供園藝植物栽培工程的材料供應、種植和保養。此外，其出售和租賃植物產品。其主要客戶包括國際主題公園、會議中心及知名酒店。

根據豐盛服務提供的會計師報告，目標集團的財務狀況概要載列如下。

⁹ 由管理層提供

¹⁰ 政府經濟顧問辦公室(2020年11月30日)、香港近期經濟形勢和近期展望。於2021年1月15日在 https://www.hkeconomy.gov.hk/en/pdf/er_20q3.pdf 檢索。

(以百萬港元計)	大眾安全	新城保險	香島園藝
收益(截至2020年6月30日止年度)	664.9	86.2	26.1
經調整純利(截至2020年6月30日止年度)	47.6	34.0	2.2
經調整息稅折舊攤銷前盈利 (截至2020年6月30日止年度)	60.3	41.6	2.7

2.4 經濟前景

由於目標集團在香港經營業務，我們亦已審閱香港的經濟狀況。以下討論摘錄自政府經濟學家辦公室發佈的香港近期經濟形勢和近期展望¹⁰。

2.4.1 近期經濟形勢

香港經濟在2020年第三季度有所改善。該季度的實際本地生產總值同比下降3.5%，明顯低於第二季度的降幅9.0%。經季節性調整後按季比較，實際本地生產總值反彈2.8%，終止了先前連續五季收縮的情況，主要由於內地經濟增長加快令外圍貿易環境好轉，當地疫情於本季度後半段趨於穩定以及金融市場活動通暢旺盛。然而，經濟活動仍顯著低於衰退前的水平。在2020年的前三個季度中，本地生產總值合共下降7.2%。

2.4.2 勞動力市場

在本地第三波疫情的衝擊下，勞動力市場在2020年第三季度整體呈現進一步惡化趨勢，但隨著疫情的穩定，勞動力市場所面臨的壓力趨於9月和10月趨於穩定。同時，保就業計劃繼續提供支持。

經季節性調整的失業率在第三季度為6.4%，為近16年來的最高水平，較第二季度的6.2%略微提高了0.2個百分點，而最新的調查期(即2020年8月至2020年10月)保持不變。失業率自第二季度的3.7%略微上升至第三季度的3.8%，於8月至10月保持不變，但仍處於SARS時期後的高位。

2.4.3 通貨膨脹

近幾個月，消費物價通貨膨脹出現明顯緩解跡象，反映出基本食品價格(特別是豬肉價格)的同比升幅因高基數效應而顯著收窄、外出用餐費用下降及許多其他主要消費物價指數成分股的價格壓力在嚴峻的經濟形勢下有所緩解。消費物價通貨膨脹由2020年第二季度的1.8%明顯下降到7月至10月的0.3%，而於扣除政府一次性救濟措施的影響後，本年度前十個月的通貨膨脹平均下降1.5%。

3. 所考慮數據及因素

吾等的估值需要考慮所有影響業務營運及未來可創造的投資回報等因素。本次估值所考慮因素包括但不限於以下各項：

- 目標集團的業務性質及其他相關法律文件；
- 整體經濟展望及目標集團所處特定經濟環境；
- 豐盛服務所提供目標集團截至2018年6月30日、2019年6月30日、2020年6月30日止年度及截至2020年12月31日止期間的經審核合併財務報表；
- 與管理層就未來業務策略、市況、客戶分佈、最佳財務架構及融資成本所進行討論；
- 香港保安護衛服務、保險經紀及園藝服務行業的市場資料；及
- 目標集團的市場地位及其可能面對的競爭、與管理層就風險因素及市場策略所進行討論。

吾等已審閱所需資料，並與管理層進行討論，有關資料及討論就發出相關類別之估值報告乃屬足夠，而吾等相信獲提供之資料並沒有故意遺漏或隱瞞以達致知情觀點之任何重大影響因素。

4. 估值

4.1 估值理論

於達致吾等的估值意見時，吾等參考三個公認估值方法，分別為市場法、成本法及收入法。

市場法乃考慮近期就類似資產所支付交易價格。交易價格可能作出所需調整，以反映市場觀察所得所評估資產及交易(如資產流通性)之狀況及功能。

資產法乃根據類似資產之現行市價，考慮所評估資產在新狀況下重新製造或替換的成本，並考慮其狀況或老化現況的累計折舊，而不論是否由物理、功能或經濟因素引起。

收入法乃將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標。此乃以知情買方將不會就有關資產支付超過相等於具有相若風險的相同或相若資產的預期未來利益(收入)的現值金額為原則。

4.2 釐定適當估值方法

由於目標集團為一家私人公司，收入法為其中一個可能考慮的方法。一般常規將考慮貼現現金流量方法以計算近期未來現金流量。就此項估值而言，收入法的應用將受到限制，原因為可使用的現金流量預測期間並不足夠。其次，資產法並不適用此項估值，乃因其未考慮目標集團的日後持續經營。吾等認為市場法為評估目標集團的適當方法之一。吾等注意到多家於香港、中國內地及海外上市的可資比較公司從事與目標集團類似的業務營運(「可資比較公司」)。可資比較公司提供基準估值倍數以評估目標集團。市場法亦有助洞悉未來增長預期的市場氣氛以得出主觀估值。

4.3 市場法

4.3.1 方法

市場法乃考慮近期就類似資產所支付交易價格。交易價格可能作出所需調整，以反映市場觀察所得所評估資產及交易(如資產流通性)之狀況或功能差異。

4.3.2 建構可資比較公司

建構可資比較公司時，我們已考慮下列因素以提供合適比較：

- 可資比較公司須於成熟股票市場上市；

- 可資比較公司須與所評估目標集團處於同一行業。因此，我們僅挑選專注於保安護衛服務、保險經紀及園藝服務的公司；
- 可資比較公司須有正面盈利以計算得出有意義的倍數作比較用途；
- 我們未必考慮可觀察的偏離數值。

審閱上述條件後，我們已識別以下16間公司。可資比較公司根據可資比較公司的業務性質分為「保安護衛服務分部」、「保險經紀分部」及「園藝服務分部」。

保安護衛服務分部

股份代號	公司名稱	描述
7058 JP Equity	Kyoei Security Service Co Ltd	Kyoei Security Service Co., Ltd. 主要在日本提供安保、人群和交通控制管理服務。
8441 HK Equity	國際永勝集團 控股有限公司	國際永勝集團控股有限公司主要於香港提供一般專人護衛及人手支援服務。
9740 JP Equity	Central Security Patrols Co Ltd	Central Security Patrols Co Ltd 主要在日本提供駐防和電子保安服務。
MSG AU Equity	MCS Services Ltd	MCS Services Limited 主要在澳大利亞提供零售安全、活動安全和工業安全服務。
SECUB SS Equity	Securitas AB	Securitas AB 主要為世界各地的航空、建築及住宅等各個部門提供專人護衛服務。

保險經紀分部

股份代號	公司名稱	描述
AON US Equity	Aon PLC	Aon PLC 主要為專注於亞太地區、歐洲及美國的風險、退休和健康的客戶提供建議及解決方案。
BRO US Equity	Brown & Brown Inc.	Brown & Brown, Inc. 及其附屬公司主要在美國推廣及銷售保險產品和服務，主要為物業、傷亡及僱員福利領域。
AJG US Equity	Arthur J Gallagher & Co	Arthur J. Gallagher & Co. 及其附屬公司為世界各地的企業和組織提供保險經紀、諮詢及第三方財產／傷亡索賠結案和管理服務。
AUB AU Equity	AUB Group Ltd	AUB Group Limited 在澳大利亞和新西蘭經營最大的股權保險經紀人網絡。
MMC US Equity	Marsh & McLennan Cos Inc.	Marsh & McLennan Companies, Inc. 在全球範圍內提供風險及保險服務及諮詢。風險及保險服務分部為各個實體提供風險管理解決方案、服務、建議及保險經紀、再保險經紀及保險計劃管理服務，而諮詢分部則提供有關健康、財富和職業諮詢服務和產品領域的諮詢專業知識、建議、服務和解決方案。

股份代號	公司名稱	描述
PSI AU Equity	PSC Insurance Group Ltd	PSC Insurance Group Limited 主要在澳大利亞、英國和新西蘭提供保險經紀和包銷服務。
WLTW US Equity	Willis Towers Watson PLC	Willis Towers Watson Public Limited Company 主要在美國和英國提供人力資本和福利、公司風險和經紀、投資、風險和再保險以及福利的交付和管理。

園藝服務分部

股份代號	公司名稱	描述
002775 CH Equity	深圳文科園林股份有限公司	深圳文科園林股份有限公司主要於中國內地提供生態工程、景觀設計和園林美化服務。
1253 HK Equity	中國綠地博大綠澤集團有限公司	中國綠地博大綠澤集團有限公司主要於中國內地提供生態建設服務。
1438 JP Equity	Gifu landscape architect Co Ltd	Gifu landscape architect Co., Ltd. 於日本提供園藝和綠化服務。
603316 CH Equity	浙江誠邦園林股份有限公司	浙江誠邦園林股份有限公司主要於中國內地提供生態工程及景觀設計服務。

4.3.3 釐定最合適倍數

吾等於估值中考慮多項倍數，例如盈利基礎倍數：EV/EBITDA（企業價值對息稅折舊攤銷前盈利）及市盈率（價格對盈利）以及資產基礎倍數：P/B（市賬率）。

資產基礎倍數

資產基礎法考慮公司所擁有經營資產相關的市值。倘公司報告並無盈利或暫時無法按其正常盈利水平營運，則資產基礎倍數為公司價值的有用指標。相反，倘公司按其正常盈利水平營運，則使用資產基礎倍數未必為該公司盈利能力的有效計量。此外，資產基礎倍數可能受資產折舊及攤銷的不同會計政策影響。經參考獲提供的資料，目標集團於截至2020年6月30日止年度錄得的盈利代表其正常盈利能力。因此，資產基礎倍數未必為本估值的理想參考。

盈利基礎倍數

盈利基礎倍數法考慮公司的盈利能力相關的市值。公司的價值基於其長遠盈利能力，盈利基礎倍數通常用於市場法。當一間公司未有錄得盈利或在低於其正常能力營運時，盈利基礎倍數無法提供有意義的結果。

於調查中，吾等注意到目標集團已開始營運多年。於估值日期，目標集團已錄得三年的業績。截至2020年6月30日止年度所呈報盈利足以反映目標集團的正常營運表現。盈利倍數基於公司盈利能力，可對公司價值作較佳估計。因此，吾等於本估值採用盈利基礎倍數。

釐定合適盈利基礎倍數

吾等認為使用市盈率倍數為對權益估值的合適估值方法，原因為目標集團資本結構所包含的債務與可資比較公司並無重大差異。

估值乃應用下列各項計算得出：

- (i) 一組經營可資比較業務的上市公司的市盈率平均倍數，就所評估主體的獨特性作出調整，
- (ii) 截至2020年6月30日止年度之財務報表所反映目標集團之規範化盈利。

達致吾等的估值意見前，吾等已考慮(其中包括)下列因素：

- 目標集團的業務性質及歷史；
- 香港的整體經濟前景；
- 香港保安護衛服務、保險經紀及園藝服務行業的整體前景；
- 目標集團業務及可資比較公司的收入組成及盈利質素；
- 目標集團業務的未來挑戰及發展；
- 目標集團的財務狀況；及
- 與目標集團相關的特定風險。

吾等亦對市盈率倍數的結論作出調整(如合適)；例如可資比較公司的國家因素或可能影響目標集團價值的其他因素，從而得出吾等的意見。吾等亦未有考慮目標集團及可資比較公司的非營運項目。

4.3.4 假設

被認為對本估值有重大敏感影響的假設已評估及核實，從而就導致吾等的估值提供更準確及合理的基礎。根據吾等於評估性質相若的業務的經驗，吾等認為本估值報告內作出的假設屬合理。

- 目標集團經營所在地香港的政治、法律、財政及經濟狀況並無重大不利變動；
- 目標集團將留聘主要管理層、適任人員及技術員工以支持其持續營運；
- 目標集團於相關範疇的市場趨勢及狀況將不會大幅偏離整體經濟預測；
- 吾等假設目標集團的一般管理慣例(包括但不限於會計政策及股息政策)將不會大幅偏離目標集團現時採納的慣例；
- 根據豐盛服務提供的資料，於2020年12月31日，目標集團閒置現金，非營運資產及負債金額概述如下：

(以百萬港元計)	大眾安全	新域保險	香島園藝
閒置現金	110.7	16.0	7.4
非經營資產	—	25.7	7.3
非經營負債	(166.3)	—	—

非經營資產指新域保險應收豐盛創建管理有限公司款項25.7百萬港元及香島園藝應收豐盛創建管理有限公司款項7.3百萬港元。

非經營負債指大眾安全應付豐盛創建管理有限公司款項166.3百萬港元。

根據與管理層的討論，吾等明白上述項目為截至估值日期的所有重大非經營資產及負債，足以評估主體。

吾等亦假設獲提供的資料屬合理並在一定程度上依賴有關資料導致吾等的估值意見。

4.3.5 盈利規範化

規範化盈利指剔除非經營及非經常性開支或收益影響的公司盈利。於本估值中，吾等擬透過消除不尋常或一次性影響收益及開支，比較可資比較公司及目標集團來自營運之經常性盈利，從而按相同基準比較目標集團及可資比較公司並達致相對上穩定及合理的結果。因此，可資比較公司及目標集團的規範化盈利為移除非經營及非經常性開支或收益及其稅務影響後所呈報盈利。

可資比較公司

已移除非經營及非經常性項目，如銀行利息收入、租金收入、出售收益／虧損、匯兌收益／虧損和上市費用，以衡量個別可資比較公司的正常營業利潤。

目標集團

已自淨收入移除非經營及非經常性項目，包括(i)出售物業、廠房及設備收益淨額、淨額(ii)銀行利息收入、(iii)政府補助、(iv)與豐盛創建管理有限公司提供的服務有關的管理費、(v)匯兌收益／虧損及(vi)捐款，以衡量目標集團的營業利潤。

- 出售物業、廠房及設備收益淨額：

誠如管理層所告知，出售物業、廠房及設備收益淨額為年內主要出售位於香港的物業所得非經營收入。且根據管理層的建議，有關出售的收益無需繳納利得稅，因為其被歸類為出售資本資產產生的利潤。由於其並非營業收入，故其不會用於計算營業利潤。

- 銀行利息收入：

根據管理層建議，銀行利息收入為非營業收入，無需繳納利得稅。由於銀行利息收入為非營業收入，故其不會用於計算營業利潤。

- 政府補助：

據管理層告知，政府補助包括(i)防疫抗疫基金的一次性補貼；(ii)保就業計劃項下的工資補貼及(iii)根據特惠資助計劃淘汰歐盟四期以前柴油商業車輛收到的補貼。據管理層告知，收到的政府補助無需繳納利得稅。由於收到的政府補助屬非經常性質，故其不會用於計算營業利潤。

- 與豐盛創建管理有限公司提供的服務有關的管理費：

據管理層告知，與豐盛創建管理有限公司提供的服務有關的管理費用屬非經常性質，故此類服務將在交易完成後由豐盛服務以無償的方式提供，其將不會用於計算營業利潤。根據管理層的建議，所支付的管理費確實會產生稅務影響，有關影響應隨後在不會將其用於計算營業利潤後得到解決。

- 匯兌收益／虧損：

據管理層告知，匯兌收益／虧損乃為對位於中國內地的資產／負債進行貨幣換算時產生。據管理層告知，所產生的匯兌收益／虧損無需繳納利得稅。管理層認為，有關匯兌收益／虧損屬非經常性質，且不應視為常規費用。

- 捐款：

根據管理層的建議，捐款為一項非經營開支，其將不會用於計算營業利潤。根據管理層的建議，捐款確實會造成稅務影響，有關影響應隨後在不會將其用於計算營業利潤後得到解決。

吾等亦與管理層討論並確認上述調整為非經營及非經常性費用或收益的所有重大項目。吾等認為上述調整足以得出規範化盈利。

各目標集團經上述因素調整後的規範化盈利於截至2020年6月30日止財政年度約為83.7百萬港元，包括保安護衛及活動服務、保

險解決方案及園藝服務的規範化盈利分別為47.6百萬港元、34.0百萬港元及2.1百萬港元。

4.3.6 可資比較公司分析

吾等以截至2020年12月31日自彭博可取得的財務數據及最近期財政年度業績計算可資比較公司的市盈率。

保安護衛服務分部

代碼	公司名稱	市盈率	調整係數	調整 市盈率
7058 JP Equity	Kyoei Security Service Co Ltd	17.2	0.49	8.4
8441 HK Equity	國際永勝集團控股有限公司	6.2	1.00	6.2
9740 JP Equity	Central Security Patrols Co Ltd	19.0	0.49	9.3
MSG AU Equity	MCS Services Ltd	43.8	0.36	15.6
SECUB SS Equity	Securitas AB	15.3	0.92	14.1
			平均數	<u>10.7</u>

保險經紀分部

代碼	公司名稱	市盈率	調整係數	調整 市盈率
AON US Equity	Aon PLC	27.6	0.52	14.3
BRO US Equity	Brown & Brown Inc.	31.9	0.52	16.5
AJG US Equity	Arthur J Gallagher & Co	38.5	0.52	19.9
AUB AU Equity	AUB Group Ltd	26.0	0.36	9.2
MMC US Equity	Marsh & McLennan Cos Inc.	29.3	0.52	15.1
PSI AU Equity	PSC Insurance Group Ltd	35.3	0.36	12.5
WLTW US Equity	Willis Towers Watson PLC	37.6	0.52	19.5
			平均數	<u>15.3</u>

園藝分部

代碼	公司名稱	市盈率	調整係數	調整 市盈率
002775 CH Equity	深圳文科園林股份有限公司	10.8	0.45	4.9
1253 HK Equity	中國綠地博大綠澤集團 有限公司	7.8	1.00	7.8
1438 JP Equity	Gifu landscape architect Co Ltd	20.7	0.49	10.1
603316 CH Equity	浙江誠邦園林股份有限公司	30.5	0.45	13.8
			平均數	<u>9.1</u>

由於自倍數得出的數值代表目標集團的經營價值，吾等亦考慮目標集團的非經營現金狀況、非經營資產及非經營負債。

4.3.7 控制權溢價

控制權溢價定義為買方就控股權益的股權價值支付的額外價值。自市場倍數得出的目標集團股權價值估值乃按非控股基準呈列。由於豐盛服務購買目標集團的100%股權價值，其將於交易後(如進行)取得目標集團的控制權。因此，估值中應考慮控制權溢價。吾等已參考香港已披露市場交易名單，並考慮14.3%的控制權溢價。

4.3.8 缺乏市場流通性之折讓

該公司為私人公司，其股份並非於公開市場公開交易。私人持有性質導致其股份流通性薄弱或缺乏市場流通性。於估值中，資產的市場流通性指資產轉換為現金的速度。轉讓私人公司的股份可能涉及冗長時間以核實財務資料、盡職審查、交易結構及行政程序。有關權益承受公眾持有證券權益不會產生的額外成本及風險。私人公司不僅規定出售時間不確定，最終銷售價格亦不確定。此外，籌備有關出售需要更高成本，例如業務估值服務以及會計及法律成本。假設買家最終不會放棄交易，則可能出現銷售不會以現金而是以若干遞延付款或票據進行交易的風險。經參考目標集團的現金產生能力，將會考慮30%的缺乏市場流通性折讓。¹¹

4.3.9 估值結果

	大眾安全	新城保險	香島園藝
規範化盈利(百萬港元)	47.6	34.0	2.2
調整市盈率倍數	10.7	15.3	9.1
規範化盈利x調整市盈率倍數	510.2	520.1	19.7
加：閒置現金(百萬港元)	110.7	16.0	7.4
加：非經營資產(百萬港元)	—	25.7	7.3
減：非經營負債(百萬港元)	(166.3)	—	—
權益價值(百萬港元)	454.6	561.8	34.3
調整控制權溢價(百萬港元)	519.5	642.1	39.2
缺乏市場流通性之折讓(百萬港元)	363.7	449.5	27.5
總代價(百萬港元)		840.6	
規範化盈利總額(百萬港元)		83.7	
隱含市盈率		10.0	

我們已考慮各分部的規範化盈利，上述控制權溢價和DLOM調整，以達致主體的公平值。主體於估值日期的公平值估計為840.6百萬港元，表明經參考目標集團的規範化盈利(即83.7百萬港元)的隱含市盈率10.0x。

¹¹ 商業評估師公會。(2009年)。選擇市場流通性折讓基線的建議。業務估值常規，5

4.3.10 估值意見

根據本報告所載調查、分析及所用估值方法，吾等認為，於估值日期，主體於現有經營形式項下的公平值合理及概約列為捌億肆仟零陸拾萬港元正(840,600,000港元)。

4.3.11 敏感度測試

吾等了解缺乏市場流通性折讓及控制權溢價為估值模式的主要參數。主體的缺乏市場流通性折讓及控制權溢價的敏感度測試說明如下。

股權	估值	控制權溢價						
		11.3%	12.3%	13.3%	14.3%	15.3%	16.3%	17.3%
	20%	935.5	943.9	952.3	960.7	969.1	977.5	985.9
	25%	877.0	884.9	892.8	900.6	908.5	916.4	924.3
DLOM	30%	818.5	825.9	833.2	840.6	848.0	855.3	862.7
	35%	760.1	766.9	773.7	780.6	787.4	794.2	801.0
	40%	701.6	707.9	714.2	720.5	726.8	733.1	739.4

威格斯資產評估顧問有限公司
產業測量部

香港九龍
觀塘道388號創紀之城1期
渣打中心27樓



敬啟者：

關於：香港及澳門多個單位的估值

根據閣下向吾等作出針對「豐盛創建控股有限公司」（「貴公司」）的全資附屬公司（統稱為「貴集團」）擬出售物業進行估值之指示，吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及調查以及獲得吾等認為就提供吾等對物業於2020年12月31日（「估值日」）之估值意見而言屬必要之進一步資料。

估值基準

吾等之估值是吾等對物業市場價值的意見，市場價值是指「經適當推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫情況下，於估值日進行資產或負債易手之公平交易估計金額」。吾等的估值是根據「香港測量師學會」（「香港測量師學會」）編撰的「香港測量師學會評估準則（2020年版本）」、「皇家特許測量師學會」（「皇家特許測量師學會」）編撰的「皇家特許測量師學會評估—全球標準」、《公司條例》及「香港聯合交易所有限公司」（「聯交所」）發佈的「香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則」相關規定編製。市場價值是賣方在市場上可獲最佳合理價格及買方在市場上可取得之最優惠合理價格。本估計尤其不包括因特殊條款或情況引致之估價增減，例如非典型融資、售後租回、任何與該銷售有關人士所提供之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市場價值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

估值方法

於估值過程中，吾等已採用直接比較法根據可資比較物業實際銷售的交易作出比較，並對性質、位置、規模等方面相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡物業各方面利弊後，達致一個公平的價值比較。

業權調查

香港物業

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟吾等並無查閱文件正本以確定所有權，亦無查核是否存在吾等所獲提供之文件副本上並無列明之任何租約修訂。所有文件僅作參考之用，故所有尺寸、量度及面積僅為約數。

澳門物業

吾等對涉及本報告載述物業之法定業權之任何法律事項概不承擔責任。吾等已向「物業登記局」作出「物業登記書面報告」查冊，但吾等未搜獲原有文據以確認所有權，亦未能核實任何可能未在吾等所獲取副本上載列之租賃修訂本。於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴獲提供之資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

估值考慮因素

Jeff M.C. LIU先生(BSc (Hons))已於2021年1月28日對香港物業之外部進行實地視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察物業之木工或被遮蓋、隱藏或不可到達之其他建築部分。因此，吾等未能呈報物業之有關部分是否並無任何結構或非結構缺陷。

經審閱全部有關文件後，吾等很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、樓面面積、佔用情況及識別物業之資料。

除非另有說明，否則估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦獲 貴集團告知，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

估值假設

除另有註明或指明者外，吾等之估價是假設物業可於現況下在現行市場出售，並假設在空置管有權下出售及並無憑藉可能會影響物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮涉及或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

在吾等估價中，吾等已假設物業擁有人在繳付一般土地使用費後，於尚未屆滿之出讓土地使用權年限內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓物業。吾等對物業的估價是根據現金購買基準進行，並無考慮有關買賣物業之利息及／或集資成本。

吾等已對物業進行實地視察，惟並無進行土地調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經建於物業上之任何物業發展項目。吾等進行估價時，是假設此等方面均令人滿意。

吾等對物業之價值評估並無考慮買賣或交易之成本及並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項之估計金額。吾等概無考慮任何交易成本或針對物業之產權負擔（如按揭、債權證或其他押記）。在吾等之估價中，吾等已假設物業概無附帶可影響物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於物業並無現有或預期利益；及並非關連法團，亦與 貴集團或與 貴集團訂約之其他人士並無關係；
- (2) 吾等獲授權作為外聘執業估價師並具備為類似種類物業估價所需之專長及經驗；
- (3) 吾等之估價按公平公正基準編製；
- (4) 估價師之酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方之預定價值或估價方向、估計價值金額、獲得預定結果或其後發生之事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴集團。

除非另有說明，否則本報告所載之所有貨幣金額均以香港法定貨幣港元(「港元」)列值。

隨函附奉吾等估值報告之核心內容。

此 致

香港
九龍灣宏開道8號
其士商業中心16樓
豐盛服務集團有限公司
董事會 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
張宏業
MRICS MHKIS RPS(GP) CREA
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事
謹啟

2021年2月11日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師(產業測量組)，於多個地區(包括香港、澳門、中國、日本、聯合王國、加拿大及美利堅合眾國)擁有逾37年之物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動之估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾13年。

估值概要

第I組 一位於香港的物業(持作業主佔用的物業)

編號	物業號	於估值日 現狀下 的市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 資本值
1.	香港利眾街20號 柴灣中心工業大廈 8樓A室	41,200,000 港元	100%	41,200,000 港元
2.	香港利眾街20號 柴灣中心工業大廈 19樓A室	39,000,000 港元	100%	39,000,000 港元
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	20,400,000 港元	100%	20,400,000 港元
4.	新界荃灣柴灣角街 66-82號金熊工業中心 2樓D室(包括平台)	16,500,000 港元	100%	16,500,000 港元
5.	九龍灣宏開道8號 其士商業中心17樓	259,000,000 港元	100%	259,000,000 港元

第II組 一位於澳門的物業(持作投資/業主佔用的物業)

編號	物業號	於估值日 現狀下 的市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 資本值
6.	澳門黑沙環新街 456號東華新村 第十二座地下A座 (及閣仔)	25,200,000 港元	100%	25,200,000 港元
7.	澳門賈伯樂提督街 (提督街) 17-17-A 荷蘭花園大廈(第四座) 地下A座(及閣樓)	36,800,000 港元	100%	36,800,000 港元
8.	澳門雅廉訪 大馬路39號 荷蘭花園大廈 (第四座) 1樓A座	4,550,000 港元	100%	4,550,000 港元

物業估值報告

第I組 一位於香港的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現狀下的市值
1. 香港 利眾街20號 柴灣中心 工業大廈 8樓A室	物業包括一棟約於1976年竣工的24層高工業樓宇的第8層的車間單位。	於吾等視察時，物業佔用作辦公室及車間。	41,200,000港元 (肆仟壹佰 貳拾萬港元整)
柴灣內地段 第47及54號中141 份均等 且不可分割 份數中的2份	物業的建築面積約為9,944平方呎(或923.82平方米)。 物業以官契持有，銷售編號分別為10498及10499，年期由1973年8月17日起為期75年，可續期75年。	物業受附註4所載的租賃協議規限。	(貴公司應佔 100%權益： 41,200,000港元 (肆仟壹佰 貳拾萬港元整))

附註：

1. 根據土地註冊處記錄，物業的註冊業主為通能投資有限公司。
2. 物業須受公契規限，參見日期為1977年2月28日註冊摘要編號UB1367345。
3. 根據屋宇署頒發的佔用許可證編號H218/76，目標開發項目已於1976年11月23日竣工。

4. 目標物業須受如下租賃協議規限：

租戶	月租	租賃期限
1. 友聯建築材料供應(香港)有限公司	7,500港元	2020年10月1日至2021年9月30日
2. 大成環境科技拓展有限公司	36,200港元	2020年10月1日至2021年9月30日
3. 忠誠環保科技有限公司	91,500港元	2020年10月1日至2021年9月30日
	合計：	<u>135,200港元</u>

(所有租金包括管理費、政府地租及差餉)

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現狀下的市值
2. 香港 利眾街20號 柴灣中心 工業大廈 19樓A室 柴灣內地段 第47及54號中 141份均等且 不可分割 份數中的2份	物業包括一棟約於1976年竣工的24層高工業樓宇的第19層的車間單位。 物業的建築面積約為9,944平方呎(或923.82平方米)。 物業以官契持有，銷售編號分別為10498及10499，年期由1973年8月17日起為期75年，可續期75年。	誠如告悉，物業須受日期為2018年4月16日至2027年4月15日的租賃協議規限，月租於2018年4月16日至2021年4月15日為139,216港元、於2021年4月16日至2024年4月15日為167,059港元及於2024年4月16日至2027年4月15日為200,471港元(均包括管理費、政府地租及差餉)，免租期為2018年4月16日至2018年5月15日。	39,000,000港元 (叁仟玖佰萬港元整) (貴公司應佔 100%權益： 39,000,000港元 (叁仟玖佰萬港元整))

附註：

1. 根據土地註冊處記錄，物業的註冊業主為FULTECH DEVELOPMENT LIMITED。
2. 物業須受如下產權負擔規限：
 - (i) 公契，參見日期為1977年2月28日註冊摘要編號UB1367345。
 - (ii) 根據建築條例第24(1)條發出條例編號UBCS/05-25/0042/10(附圖則)，參見日期為2012年2月16日註冊摘要編號12090500960287。
 - (iii) 以Rich Legend (Asia) Development Limited為受益人的副本租賃協議(附圖則)，參見日期為2018年3月9日註冊摘要編號18051801640018(備註：由2018年4月16日起至2027年4月15日止為期9年)。
3. 根據屋宇署頒發的佔用許可證編號H218/76，目標開發項目已於1976年11月23日竣工。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現狀下的市值
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 柴灣內地段 第3號中42份 均等且不可 分割份數中 的1份	物業包括一棟約於1965 年竣工的11層高工業樓 宇的第6層的車間單位。 物業的可銷售面積約為 5,000平方呎(或464.51平 方米)。 物業以官契持有，銷售 編號為UB7209，年期由 1962年5月28日起為期75 年，可續期75年。	於吾等視察時，物 業佔用作實驗室。 物業受附註4所載 的租賃協議規限。	20,400,000港元 (貳仟零肆拾 萬港元整) (貴公司應佔 100%權益： 20,400,000港元 (貳仟零肆拾 萬港元整))

附註：

- 根據土地註冊處記錄，物業的註冊業主為豐盛物業(香港)有限公司。
- 物業須受以下產權負擔規限：
 - 公契(附圖則)，參見日期為1966年3月23日註冊摘要編號UB529711。
 - 租賃備忘錄編號15111801380019(附圖則)的重新註冊，涉及以為Wong Lai Ying、Wong Fun Ching及Kwok Kwai Ho受益人的低層急救室及天井，參見日期為2015年11月2日註冊摘要編號17050502280022(租金為每月1港元。備註：由合時工廠大廈的註冊擁有人持有15年，由2015年9月7日至2030年9月6日)。
- 根據屋宇署頒發的佔用許可證編號H344/65，目標開發項目已於1965年12月24日竣工。
- 目標物業須受如下租賃協議規限：

租戶	月租	租賃期限
1. 豐盛環境化驗服務有限公司	19,150港元	2020年10月1日至2021年9月30日
2. 忠誠環保科技有限公司	19,150港元	2020年10月1日至2021年9月30日
合計：	<u>38,300港元</u>	

(所有租金包括管理費、政府地租及差餉)

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現狀下的市值
4. 新界荃灣 柴灣角街66-82號 金熊工業中心 2樓D室(包括平台) 荃灣內地段 第40號及荃灣 內地段第58號中 第B、C、D、E段 及餘段中4,950 份均等且不可 分割份數中 的32份	物業包括一棟約於1980 年竣工的26層高工業樓 宇的第2層的車間單位。 物業的建築面積約為 5,930平方呎(或550.91平 方米)及平台面積約1,056 平方呎(或98.10平方米)。 物業以官契持有，銷售 編號為UB5159 (TWIL 40) 及政府租契編號(TWIL 58)，租期至2047年6月30 屆滿。	於吾等視察時，物 業佔用作儲藏室。 物業受日期為2019 年10月15日至2022 年10月14日的租賃 協議規限，月租為 2,000港元(均包括 管理費、政府地租 及差餉)。	16,500,000港元 (壹仟陸佰 伍拾萬港元整) (貴公司應佔 100%權益： 16,500,000港元 (壹仟陸佰 伍拾萬港元整))

附註：

1. 根據土地註冊處記錄，物業的註冊業主為佳定工程有限公司。
2. 物業須受如下產權負擔規限：
 - (i) 公契(附圖則)，參見日期為1980年4月29日註冊摘要編號UB1894365。
 - (ii) 以大眾安全警衛(香港)有限公司(「代理人」)為受益人的管理協議，參見日期為1980年12月10日註冊摘要編號UB2015018(備註：由利興置業有限公司(「管理人」)管理)。
3. 根據屋宇署頒發的佔用許可證編號NT50/80，目標開發項目已於1980年4月17日竣工。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現狀下的市值
5. 九龍灣宏開道8號 其士商業中心17樓 新九龍內地段第 5974號中620000份 均等且不可分割份 數中的31400份	物業包括一棟約於1992 年竣工的21層高商業樓 宇的第17層的整個辦公 室單位。 物業的可銷售面積約為 22,482平方呎(或2,088.59 平方米)。 物業以官契持有，銷售 編號為12059，年期由 1989年2月27日起至2047 年6月30日止。	於吾等視察時，物 業佔用作辦公室。 物業受附註4所載 的租賃協議規限。	259,000,000港元 (貳億伍仟 玖佰萬港元整) (貴公司應佔 100%權益： 259,000,000港元 (貳億伍仟 玖佰萬港元整))

附註：

- 根據土地註冊處記錄，物業的註冊業主為OCEAN FRONT INVESTMENTS LIMITED。
- 物業須受以Sources Fame Management Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議規限，參見日期為1993年2月2日註冊摘要編號UB5579994。
- 根據屋宇署頒發的佔用許可證編號NK57/92，目標開發項目已於1992年12月31日竣工。
- 目標物業須受如下租賃協議規限：

單位	租戶	月租	租賃期限
1701-6	景福工程有限公司	220,742港元	2017年6月1日起
1707-11及1716-18	定安工程有限公司	310,232港元	2017年6月1日起
1712	精基貿易有限公司	29,830港元	2017年6月1日起
1715	精基貿易有限公司	13,110港元	2019年7月1日起
		合計：	<u>573,914港元</u>

(所有租金包括管理費及差餉)

物業估值報告

第II組 一位於澳門的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現狀下的市值
6. 澳門黑沙環新街 456號東華新村第 十二座地下A座(及 閣仔)	<p>物業包括一棟約於1992年竣工的18層高綜合型樓宇地下層及閣樓的整個商業單位。</p> <p>根據「物業登記書面報告」，物業的可銷售面積約為1,962平方呎(或182.24平方米)。</p> <p>物業乃按政府租賃批地持有，自2011年3月13日開始生效。物業的土地使用權年期將會於2021年屆滿。於吾等估值過程中，吾等已假設物業的土地使用權年期將會自動續期及持續毋須繳付額外土地溢價(如有要求)。</p>	物業須受附日期為2009年3月1日的租賃協議規限，月租11,000港元。	<p>25,200,000港元 (貳仟伍佰 貳拾萬港元整)</p> <p>(貴公司佔 100%權益： 25,200,000港元 (貳仟伍佰 貳拾萬港元整))</p>

附註：

- 根據「物業登記書面報告」記錄，物業的註冊業主為爵星投資有限公司。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現狀下的市值
7. 澳門 賈伯樂提督街 (提督街) 17-17-A 荷蘭花園大廈 (第四座) 地下 A座(及閣樓)	物業包括一棟約於1985年竣工的6層高綜合型樓宇地下層及閣樓的商業單位。 根據「物業登記書面報告」，物業的可銷售面積約為2,843平方呎(或264.12平方米)。 物業乃按私有產權地持有，用作都市用地。吾等已假設物業的土地使用權年期將會自動續期及持續毋須繳付額外土地溢價(如有要求)。	物業須受附註2所載的租賃協議規限。	36,800,000港元 (叁仟陸佰捌拾萬港元整) (貴公司佔100%權益： 36,800,000港元 (叁仟陸佰捌拾萬港元整))

附註：

- 根據「物業登記書面報告」記錄，物業的註冊業主為爵星投資有限公司。
- 目標物業連同「澳門雅廉訪大馬路39號荷蘭花園大廈(第四座)1樓A座」(即物業8)須受如下租賃協議規限：

單位	租戶	月租	租賃期限
地下層(1/2)、 閣樓(1/2)及 1層(1/2)	定安工程(澳門)有限公司	18,375港元	2019年8月1日至 2021年7月31日
地下層(1/2)、 閣樓(1/2)及 1層(1/2)	景福工程(澳門)有限公司	18,375港元	2019年8月1日至 2021年7月31日
合計：		<u>36,750港元</u>	

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現狀下的市值
8. 澳門雅廉訪大馬路 39號荷蘭花園大廈 (第四座)1樓A座	物業包括一棟約於1985 年竣工的6層高綜合型樓 宇第1層的住宅單位。 根據「物業登記書面報 告」，物業的可銷售面積 約為613平方呎(或56.99 平方米)。 物業乃按私有產權地持 有，用作都市用地。吾等 已假設物業的土地使用 權年期將會自動續期及 持續毋須繳付額外土地 溢價(如有要求)。	物業須受附註2所 載的租賃協議規 限。	4,550,000港元 (肆佰伍拾 伍萬港元整) (貴公司於收購後 應佔100%權益： 4,550,000港元 (肆佰伍拾 伍萬港元整))

附註：

- 根據「物業登記書面報告」記錄，物業的註冊業主為爵星投資有限公司。
- 目標物業連同「澳門賈伯樂提督街(提督街)17-17-A荷蘭花園大廈(第四座)地下A座(及閣樓)」(即物業7)須受如下租賃協議規限：

單位	租戶	月租	租賃期限
地下層(1/2)、 閣樓(1/2)及 1層(1/2)	定安工程(澳門)有限公司	18,375港元	2019年8月1日至 2021年7月31日
地下層(1/2)、 閣樓(1/2)及 1層(1/2)	景福工程(澳門)有限公司	18,375港元	2019年8月1日至 2021年7月31日
合計：		<u>36,750港元</u>	

1 責任聲明

本通函(董事願共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導或欺詐成分,亦無遺漏其他事項,致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

除下文披露者外,於最後可行日期,概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中持有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定董事或本公司最高行政人員被當作或視為持有之權益或淡倉);(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內之權益或淡倉;或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉:

董事姓名	本公司／相聯法團	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註1)	股權概約百分比 (附註2)
林焯瀚先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註4)	10,000,000股 每股面值 0.10港元之 股份(L)	2%
杜家駒先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註5)	25,000,000股 每股面值 0.10港元之 股份(L)	5%
	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註6)	20,000,000股 每股面值 0.10港元之 股份(L)	4%

董事姓名	本公司／相聯法團	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註1)	股權概約百分比 (附註2)
李國邦先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註7)	5,000,000股 每股面值 0.10港元之 股份(L)	1%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於本公司或本公司相關相聯法團之股份之好倉。
- (2) 股權百分比乃基於豐盛創建控股於最後可行日期之500,000,000股已發行股份計算。
- (3) 豐盛創建控股為本公司之控股公司並具有證券及期貨條例第XV部項下所界定「相聯法團」之涵義。林焯瀚先生及杜家駒先生各自為豐盛創建控股之董事。
- (4) 該等股份由Equal Merit Holdings Limited(其全部已發行股本由林焯瀚先生唯一實益擁有)持有。
- (5) 該等股份由Master Empire Group Limited(其全部已發行股本由杜家駒先生唯一實益擁有)持有。
- (6) 該等股份由富高勝企業有限公司(其全部已發行股本由杜家駒先生唯一實益擁有)持有。
- (7) 該等股份由Lagoon Treasure Limited(其全部已發行股本由李國邦先生唯一實益擁有)持有。

3 其他權益披露

於合約或安排之權益

於最後可行日期，以下董事於下列對經擴大集團業務而言屬重大之合約中擁有重大權益：

- (1) 非執行董事鄭博士於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：
 - a. 杜先生與新世界百貨所訂立日期為2017年4月10日的總服務協議，內容有關杜先生聯繫人集團向新世界百貨集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)；
 - b. 杜先生與新世界發展所訂立日期為2020年4月24日的總服務協議，內容有關杜先生聯繫人集團向新世界發展集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)；

- c. 杜先生與新創建所訂立日期為2020年4月24日的總服務協議，內容有關杜先生聯繫人集團向新創建集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)；
 - d. 本公司與新世界發展所訂立日期為2020年4月24日的總服務協議，內容有關本集團向新世界發展集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)；
 - e. 本公司與新創建所訂立日期為2020年4月24日的總服務協議，內容有關本集團向新創建集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)(「**2020年新創建總服務協議**」)；
 - f. 本公司與新世界百貨所訂立日期2020年4月24日的總服務協議，內容有關本集團向新世界百貨集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)；
 - g. 本公司與周大福企業所訂立日期為2020年4月24日的總服務協議，內容有關本集團向周大福企業集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)；
 - h. 本公司與周大福珠寶所訂立日期為2020年4月24日的總服務協議，內容有關本集團向周大福珠寶集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)(「**2020年周大福珠寶總服務協議**」)；
 - i. 將予訂立的2021年新世界發展總設施及相關服務協議；
 - j. 將予訂立的2021年新創建總設施及相關服務協議；
 - k. 將予訂立的2021年周大福企業總設施及相關服務協議；及
 - l. 將予訂立的2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議。
- (2) 杜家駒先生與林焯瀚先生於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：
- a. 本公司與賣方所訂立日期為2020年4月24日的總服務協議，內容有關本集團向杜先生聯繫人集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)(「**2020年杜先生聯繫人集團總服務協議**」)；

- b. 2020年新創建總服務協議；
 - c. 賣方(作為賣方)與本公司之全資附屬公司FSE Property Management Group Limited及本公司(作為買方)於2019年10月18日就按初始代價704,900,000港元(完成後可予調整)買賣Legend Success Investments Limited的全部已發行股本訂立的有條件契據，詳情於本公司日期為2019年11月15日的通函內披露(「**2019年買賣協議**」)；
 - d. 賣方、FSE Property Management Group Limited與本公司訂立之日期為2019年11月14日以修訂2019年買賣協議的補充契據(「**2019年補充契據**」)；
 - e. 買賣協議；
 - f. 將予訂立之2021年豐盛創建總設施及相關服務協議；及
 - g. 將予訂立之2021年新創建總設施及相關服務協議。
- (3) 李國邦先生於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：
- a. 2019年買賣協議；
 - b. 2019年補充契據；
 - c. 2020年杜先生聯繫人集團總服務協議；
 - d. 買賣協議；及
 - e. 將予訂立的2021年豐盛創建總設施及相關服務協議。
- (4) 鄭志強先生於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：
- a. 2020年新創建總服務協議；
 - b. 2020年周大福珠寶總服務協議；
 - c. 將予訂立的2021年新創建總設施及相關服務協議；及
 - d. 將予訂立的2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議。

除上文披露者外，於本通函日期，概無存續由本公司或其任何附屬公司訂立對經擴大集團之業務而言屬重大且董事或與董事有關連之實體於其中擁有(不論直接或間接)重大權益之其他重大交易、安排或合約。

於資產之權益

於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自2020年6月30日(即公司最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於競爭業務之權益

於最後可行日期，以下董事被視為在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，惟董事獲委任為董事以代表本公司及/或本集團權益之業務除外：

董事姓名/名稱	業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體業務之概況	董事於實體擁有之權益的性質
鄭家純博士	新世界發展集團	物業及車位管理	董事
	新創建集團	車位管理	董事
林焯瀚先生	新創建集團	車位管理	杜家駒先生之替任董事
杜家駒先生	新創建集團	車位管理	董事

4 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立不可由經擴大集團相關成員公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)終止之服務合約。

5 重大合約

除下述者外，經擴大集團旗下成員公司並無於緊接最後可行日期前兩年內訂立任何重大或可屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (1) 賣方(作為賣方)與本公司之全資附屬公司FSE Property Management Group Limited(作為買方)於2019年10月18日就按初始代價704,900,000港元(完成後可予調整)買賣Legend Success Investments Limited的全部已發行股本訂立的有條件契據，詳情於本公司日期為2019年11月15日的通函內披露；
- (2) 賣方、FSE Property Management Group Limited與本公司訂立之日期為2019年11月14日的補充契據，以修訂(其中包括)2019年買賣協議項下監管可換股證券的轉換期及贖回權、優先分派及股息之條款，有關詳情於本公司日期為2019年11月15日的通函內披露；及
- (3) 買賣協議。

6 訴訟

於最後可行日期，據董事所深知、全悉及確信，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無待決或被威脅提起會對經擴大集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響之重大訴訟、仲裁或申索。

7 專家資格及同意書

以下為於本通函內發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	專業會計師條例(第50章)項下的執業會計師及財務匯報局條例(第588章)項下的註冊公眾利益實體核數師
博思融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
弗若斯特沙利文	獨立行業專家
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家各自：

- (1) 並無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)；
- (2) 並無於本集團任何成員公司自2020年6月30日(即本公司最新刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家各自已以書面形式同意刊發本通函及按當中所載形式及內容轉載其函件、報告或意見及引述其名稱，且並未撤回有關書面同意。

8 備查文件

以下文件副本將自本通函日期起計14日期間內任何平日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正之一般營業時段可於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓801-810室)可供查閱：

- (1) 買賣協議；
- (2) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (3) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第74至76頁；
- (4) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第77至163頁；
- (5) 本通函附錄二所載目標集團之會計師報告；
- (6) 本通函附錄四所載關於經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告；
- (7) 本通函附錄五所載業務估值報告；
- (8) 本通函附錄六所載物業估值報告；
- (9) 本附錄內「重大合約」一節所提述重大合約；
- (10) 本附錄內「專家資格及同意書」一節所提述書面同意；
- (11) 載有本集團分別截至2019年6月30日及2020年6月30日止年度經審核綜合財務報表之本公司年報；及
- (12) 本通函。

9 一般事項

- (1) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及本公司之香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓801-810室。
- (2) 本公司之開曼群島股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (3) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (4) 本公司之公司秘書為陳祖偉先生。陳祖偉先生為澳大利亞公共會計師公會、澳洲會計師公會及英國財務會計師公會資深會員。
- (5) 本通函備有中英文版本，概以英文版本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告豐盛服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2021年4月9日(星期五)下午四時三十分假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會(「大會」)，旨在審議及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

普通決議案

(1) 「動議

待本通告內批准2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易及相關年度上限之各普通決議案獲通過後：

- (a) 批准建議交易(定義見本公司日期為2021年3月19日的通函(「通函」))由本公司全資附屬公司FSE City Essential Services Limited(作為買方)與豐盛創建管理有限公司(作為賣方)按日期為2021年2月26日的有條件買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)之條款及條件進行，及進行買賣協議項下擬進行交易；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司採取一切行動及事宜、採取相關措施及簽署或以其他方式簽立彼等認為屬必要、合適或權益以進行建議交易及隨附或相關之所有事項並使之生效的相關協議、文件、契據或文據；及
- (c) 授權董事同意根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及其他適用法律、規則及法規變更、修訂、修改及／或豁免彼等認為符合本公司及其股東整體利益之與建議交易相關或有關連的任何事項。」

(2) 「動議

待(i)根據買賣協議條款完成建議交易；及(ii)本通告內批准其他2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易及相關年度上限之各普通決議案獲通過後：

- (a) 批准賣方與本公司將予訂立之2021年豐盛創建總設施及相關服務協議(其註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行服務交易，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；
- (b) 批准有關於完成日期至2023年6月30日止各期間，2021年豐盛創建總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易之建議年度上限，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；及
- (c) 授權集體或以委員會形式行事之董事或任何單獨行事之董事代表本公司為或就實施上述事項及／或使之生效而採取一切彼或彼等全權酌情認為必要、合適或權宜之步驟。」

(3) 「動議

待(i)根據買賣協議條款完成建議交易；及(ii)本通告內批准其他2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易及相關年度上限之各普通決議案獲通過後：

- (a) 批准新世界發展與本公司將予訂立之2021年新世界發展總設施及相關服務協議(其註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行服務交易，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；
- (b) 批准有關於完成日期至2023年6月30日止各期間，2021年新世界發展總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易之建議年度上限，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；及

股東特別大會通告

- (c) 授權集體或以委員會形式行事之董事或任何單獨行事之董事代表本公司為或就實施上述事項及／或使之生效而採取一切彼或彼等全權酌情認為必要、合適或權宜之步驟。」

(4) 「動議

待(i)根據買賣協議條款完成建議交易；及(ii)本通告內批准其他2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易及相關年度上限之各普通決議案獲通過後：

- (a) 批准新創建與本公司將予訂立之2021年新創建總設施及相關服務協議(其註有「D」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行服務交易，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；
- (b) 批准有關於完成日期至2023年6月30日止各期間，2021年新創建總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易之建議年度上限，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；及
- (c) 授權集體或以委員會形式行事之董事或任何單獨行事之董事代表本公司為或就實施上述事項及／或使之生效而採取一切彼或彼等全權酌情認為必要、合適或權宜之步驟。」

(5) 「動議

待(i)根據買賣協議條款完成建議交易；及(ii)本通告內批准其他2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易及相關年度上限之各普通決議案獲通過後：

- (a) 批准周大福企業與本公司將予訂立之2021年周大福企業總設施及相關服務協議(其註有「E」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行服務交易，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；

股東特別大會通告

- (b) 批准有關於完成日期至2023年6月30日止各期間，2021年周大福企業總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易之建議年度上限，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；及
- (c) 授權集體或以委員會形式行事之董事或任何單獨行事之董事代表本公司為或就實施上述事項及／或使之生效而採取一切彼或彼等全權酌情認為必要、合適或權宜之步驟。」

(6) 「動議

待(i)根據買賣協議條款完成建議交易；及(ii)本通告內批准其他2021年總設施及相關服務協議、其項下擬進行服務交易及相關年度上限之各普通決議案獲通過後：

- (a) 批准周大福珠寶與本公司將予訂立之2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議(其註有「F」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行服務交易，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；
- (b) 批准有關於完成日期至2023年6月30日止各期間，2021年周大福珠寶總設施及相關服務協議項下擬進行服務交易之建議年度上限，有關更多詳情乃載於通函「董事會函件」；及
- (c) 授權集體或以委員會形式行事之董事或任何單獨行事之董事代表本公司為或就實施上述事項及／或使之生效而採取一切彼或彼等全權酌情認為必要、合適或權宜之步驟。」

(7) 「動議重選鄭振輝博士為執行董事。」

特別決議案

「動議待獲得開曼群島公司註冊處處長的必要批准後，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」，生效日期為新英文名稱及雙重外文名稱獲登入開曼群島公司註冊處處長存置的登記冊內當日，並授權本公司任何一名董事採取一切行動及事宜並簽署彼等認為屬必要、合適或權益以進行與上述更改公司名稱有關或有關連的任何事項及／或使之生效的所有文件。」

承董事會命
豐盛服務集團有限公司
執行董事
李國邦

香港，2021年3月19日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O.Box2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港
九龍九龍灣
宏開道8號
其士商業中心
8樓801-810室

附註：

1. 符合資格出席大會並可於會上投票之本公司股東均有資格委任另一人士作為其受委代表代其出席及投票。股東如持有本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)兩股或以上，則可委任一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可於大會(或其任何續會)上投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士；但如有一名以上的聯名持有人親身或委派代表出席大會(或其任何續會)，則僅其中一名出席且在本公司股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人方可於會上投票。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。填妥及交付代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會(或其任何續會)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視作撤回。
4. 委任受委代表之文書連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送抵本公司之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)，方為有效。

股東特別大會通告

5. 為確定本公司股東出席大會(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(星期四)至2021年4月9日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續,該期間內股份過戶不會生效。為符合資格出席大會並於會上投票,所有過戶文件連同相關股票必須不遲於2021年3月31日(星期三)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),以便辦理登記。
6. 上述決議案將以投票方式表決。

於本通告日期,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、孫強華先生、黃樹雄先生及鄭振輝博士;以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。

大會預防措施

於本通告刊發之際，冠狀病毒(COVID-19)疫情於香港仍然持續，而疫情於大會舉行之際仍難以預測。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席大會的風險。此外，本公司在此提醒股東其實毋需親身出席大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任大會主席作為其代表，及儘早提交其代表委任表格。

倘若冠狀病毒在大會舉行時間或前後仍然持續影響本港，則本公司或會在大會上實施各預防措施以保障大會與會者的健康及安全，當中包括但不限於以下各項：

1. 所有與會者在獲准進入大會前及在大會召開期間均須佩戴外科口罩。與會者在出席大會期間務請時刻保持良好個人衛生習慣並保持適當社交距離。
2. 在進入大會會場前，所有人士均須接受強制體溫檢測。如有任何欲出席大會之人士拒絕接受體溫檢測或獲發現出現發燒且體溫在攝氏37.3度或以上或出現其他不適症狀，本公司保留拒絕有關人士出席大會的權利。
3. 與會者或會獲詢問以下問題：(i)彼在緊接大會召開前14日內曾否離開香港；(ii)彼是否遵守香港特別行政區政府設立的任何檢疫規定；及(iii)彼曾否有任何疑似流感症狀，或與任何接受隔離或近日有外遊記錄的人士有密切接觸。任何對上述任一問題作出肯定回答的人士會被拒絕進入大會會場，亦不得出席大會。
4. 本公司會按照香港特別行政區政府的指引維持適當距離及空間，故此，本公司或需要限制大會與會者人數，以避免過度擁擠。
5. 為方便追蹤接觸者及確保維持適當社交距離，每位出席人士將獲分配指定座位。
6. 大會上將不派發禮品或提供茶點。
7. 於大會會場內，本公司之員工及代表將會協助人群控制及排隊管理，以確保維持適當社交距離。
8. 隨著冠狀病毒疫情不斷進展，本公司或會在短時間內對大會安排作出更多變動及實施更多預防措施。股東務請查閱本公司網站以獲取進一步公告及有關大會安排的最新資料。