

此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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生活服務有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不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之任何損失承擔任何責任。



FSE LIFESTYLE SERVICES LIMITED

豐盛生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

持續關連交易

- (1) 新世界發展總服務協議**
- (2) 周大福珠寶總服務協議**
- (3) 周大福企業總服務協議**
- (4) 杜氏聯繫人集團總服務協議**

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

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12至57頁。獨立董事委員會函件載於本通函第58至59頁。新百利融資函件載於本通函第60至108頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹定於2023年6月28日(星期三)中午十二時正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，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函附有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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

2023年6月5日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	12
獨立董事委員會函件	58
新百利融資函件	60
附錄 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，

(a) 除另有指明外，條數及章數均指上市規則條數及章數。

(b) 除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義。

「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2023年4月28日之公告，內容有關新總服務協議項下擬進行之服務交易
「年度上限」	指	對於任何新總服務協議，指2024財年、2025財年及2026財年各年有關協議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
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	豐盛生活服務有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：331)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連方」	指	新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團的統稱
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一間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，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時的附屬公司

釋 義

「明確協議」	指	對於任何新總服務協議，指不時根據協議就服務交易可能訂立的個別明確協議
「董事」	指	本公司董事
「杜氏聯繫人集團」	指	杜太太及／或其「直系家屬」（定義見上市規則）個別或共同30%受控公司（本集團成員公司除外）以及該等公司的附屬公司
「鄭博士」	指	鄭家純博士，主席兼非執行董事
「生效日期」	指	2023年7月1日
「股東特別大會」	指	本公司謹定於2023年6月28日（星期三）中午十二時正假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓召開及舉行的股東特別大會，以考慮及批准股東特別大會事項
「股東特別大會事項」	指	新總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限
「前年度上限」	指	對於任何前總服務協議，2021財年、2022財年及2023財年各年有關根據協議擬提供服務的估計最高年度總額
「前總服務協議」	指	以下前總服務協議的統稱： (1) 由本公司與周大福企業於2020年4月24日及2021年4月19日訂立的總服務協議（「前周大福企業總服務協議」），內容有關(a)本集團向周大福企業集團提供的豐盛創建服務（不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務）及向其他提供的保險解決方案服務；及(b)周大福企業集團向本集團提供的周大福企業服務；

- (2) 由本公司與周大福珠寶於2020年4月24日及2021年4月19日訂立的總服務協議(「前周大福珠寶總服務協議」)，內容有關(a)本集團向周大福珠寶集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務；及(b)周大福珠寶集團向本集團提供的周大福珠寶服務；
- (3) 由本公司與豐盛創建管理於2020年4月24日及2021年4月19日訂立的總服務協議(「前杜氏聯繫人集團總服務協議」)，內容有關(a)本集團向杜氏聯繫人集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務；及(b)杜氏聯繫人集團向本集團提供的杜氏聯繫人服務；
- (4) 由本公司與新世界發展於2020年4月24日及2021年4月19日訂立的總服務協議(「前新世界發展總服務協議」)，內容有關(a)本集團向新世界發展集團提供的豐盛創建服務及向新世界發展集團提供的保險解決方案服務；及(b)新世界發展集團向本集團提供的新世界發展服務；
- (5) 由本公司與新世界百貨於2020年4月24日訂立的總服務協議(「前新世界百貨總服務協議」)，內容有關(其中包括)(a)本集團向新世界百貨集團提供的機電工程及環境服務及清潔服務；及(b)新世界百貨集團向本集團提供的服務；及

釋 義

(6) 由本公司與新創建於2020年4月24日及2021年4月19日訂立的總服務協議(「前新創建總服務協議」)，內容有關(a)本集團向新創建集團提供的豐盛創建服務(不包括提供停車及設施管理服務)及部分保險解決方案服務；及(b)新創建集團向本集團提供的服務

「豐盛創建控股」	指	豐盛創建控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東，於最後可行日期持有附帶權利在本公司股東大會上投票的已發行股份的75%
「豐盛創建管理」	指	豐盛創建管理有限公司，一間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
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會(由四名獨立非執行董事即鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士組成)，旨在就(其中包括)股東特別大會事項的公平性及合理性向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除豐盛創建控股、周大福珠寶、周大福企業、新世界發展、杜太太及彼等各自聯繫人外，並無於將在股東特別大會上審議的股東特別大會事項中擁有任何重大權益的股東
「保險解決方案服務」	指	向新世界發展集團及其他分別提供的保險解決方案服務的統稱
「最後可行日期」	指	2023年6月2日，即本通函付印前為確定本通函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

釋 義

- 「杜先生」 指 杜惠愷先生，杜太太的配偶
- 「杜家駒先生」 指 杜家駒先生，執行董事
- 「林先生」 指 林煒瀚先生，本公司執行副主席兼執行董事
- 「杜太太」 指 杜鄭秀霞女士，本公司控股股東之一
- 「新總服務協議」 指 以下新總服務協議的統稱：
- (1) 由本公司與周大福企業於2023年4月28日訂立的新總服務協議(「**周大福企業總服務協議**」)，內容有關(a)本集團向周大福企業集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務；及(b)周大福企業集團向本集團提供的周大福企業服務；
 - (2) 由本公司與周大福珠寶於2023年4月28日訂立的新總服務協議(「**周大福珠寶總服務協議**」)，內容有關(a)本集團向周大福珠寶集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務；及(b)周大福珠寶集團向本集團提供的周大福珠寶服務；
 - (3) 由本公司與豐盛創建管理於2023年4月28日訂立的新總服務協議(「**杜氏聯繫人集團總服務協議**」)，內容有關(a)本集團向杜氏聯繫人集團提供的豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務；及(b)杜氏聯繫人集團向本集團提供的杜氏聯繫人服務；及

釋 義

(4) 由本公司與新世界發展於2023年4月28日訂立的新總服務協議(「新世界發展總服務協議」)，內容有關(a)本集團向新世界發展集團提供的豐盛創建服務及向新世界發展集團提供的保險解決方案服務；及(b)新世界發展集團向本集團提供的新世界發展服務，作為新世界發展服務集團總服務協議的明確協議

「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間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，包括新世界百貨集團及新創建集團
「新世界發展服務集團總服務協議」	指	由杜先生與新世界發展於2023年4月28日就服務集團(杜氏聯繫人)向新世界發展集團提供協議所涉服務(反之亦然)所訂立的總服務協議
「新世界百貨」	指	新世界百貨中國有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：825)
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及其不時的附屬公司
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一間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
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下的適用百分比率

釋 義

「租賃服務」 指 新世界發展租賃服務、周大福珠寶租賃服務、周大福企業租賃服務及杜氏聯繫人租賃服務

「服務」 指 (1) 來自豐盛創建集團的以下服務：

(A) 以下服務(「**豐盛創建服務**」)：

- 作為承包商、管理承包商及項目管理人提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、供應建築以及樓宇設備及材料、機電工程、供應及安裝空調、加熱及通風系統、消防服務系統、管道工程及排水系統、電梯維修及維護服務、電力系統、系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務以及相關服務(「**機電工程及環境服務**」)；
- 提供清潔服務，包括於商業樓宇、住宅樓宇、公共交通及其他公共機構及設施提供一般清潔、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、蟲害防治與診所廢物管理，及回收及環保服務以及相關服務(「**清潔服務**」)；
- 提供設施及物業管理服務、租務代理服務、諮詢服務、物業銷售、提供停車場、管理及其他相關服務(「**設施及物業管理服務**」)；

- 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、供應保安產品及相關服務(「**保安護衛及活動服務**」)；
 - 提供園藝及植物養護、植物供應及相關服務(「**園藝服務**」)；
- (B) 提供保險承保服務、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(「**向新世界發展集團提供的保險解決方案服務**」)；及
- (C) 提供保險經紀服務、保險諮詢及顧問服務，包括但不限於有關物業及傷亡、建築項目、僱員福利、董事及高級人員責任、招股章程責任及網絡風險責任的一般保險經紀服務以及相關服務(「**向其他提供的保險解決方案服務**」)；
- (2) 來自關連方的以下服務：
- (A) 以下服務(「**新世界發展服務**」)：
- 租賃物業及物業使用權特許，包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位以及相關服務(「**新世界發展租賃服務**」)；
 - 預約、統籌、諮詢及其他相關服務(「**雜項服務**」)；

- 維護及支援電腦軟件相關事宜，如解決軟件與硬件衝突及可用性問題提供更新及補丁及為有關錯誤、安全漏洞編程及內部信息技術員工於必要時要求的其他服務(「**信息技術支援服務**」)；及
- 供應建築及樓宇設備及材料(「**物料供應服務**」)
- 作為主承包商、管理承包商及項目管理人、分包商、供應商或代理提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維護及維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、招聘、採購及供應廠房、機器、設備及材料、系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務以及相關服務(「**承包服務**」)；
- 提供會議及展覽設施、物業管理、酒店和相關功能及服務(包括物業銷售和出租代理服務、行銷前諮詢服務、技術服務)、食品和飲料餐飲服務、食品加工、貿易和供應、商品採購和相關服務(「**設施及物業管理服務**」)；及

釋 義

- 提供保險及相關服務、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、康復及健體及相關服務(「保險醫療及保健服務」)

(B) 以下服務(「周大福企業服務」)

- 物業租賃或特許，包括但不限於閒置空間、停車位、汽車及船隻相關服務(「周大福企業租賃服務」)；

(C) 以下服務(「周大福珠寶服務」)

- 物業租賃或特許，包括但不限於閒置空間、停車位及相關服務(「周大福珠寶租賃服務」)；及

(D) 以下服務(「杜氏聯繫人服務」)：

- 租賃物業(包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位)、特許使用外牆招牌、燈箱及公共空間以及其他相關服務(「杜氏聯繫人租賃服務」)

「服務集團
(杜氏聯繫人)」

指 (1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個別或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，因而可於股東大會上行使或控制行使30%(或收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額)或以上投票權，或可控制董事會大部份成員組成的任何公司以及任何其他附屬公司。杜氏聯繫人集團及本集團均為服務集團(杜氏聯繫人)的成員公司

釋 義

「服務交易」	指	對於任何新總服務協議，提供項下擬進行服務（更多詳情載於本通函董事會函件「新總服務協議」一段）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或另行修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	任何股份的持有人
「新百利融資」或 「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一間可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見香港法例第571章證券及期貨條例）的持牌法團，就股東特別大會事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



FSE LIFESTYLE SERVICES LIMITED

豐盛生活服務有限公司

(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)
(杜惠愷先生為其替任董事)

執行董事：

林焯瀚先生(執行副主席)
潘樂祺先生(首席執行官)
杜家駒先生
李國邦先生
孫強華先生
黃樹雄先生
鄭振輝博士

獨立非執行董事：

鄺志強先生
許照中先生
李均雄先生
唐玉麟博士

敬啟者：

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

持續關連交易

- (1) 新世界發展總服務協議
- (2) 周大福珠寶總服務協議
- (3) 周大福企業總服務協議
- (4) 杜氏聯繫人集團總服務協議

緒言

茲提述該公告。誠如該公告所披露，於本集團的日常及一般業務過程中，本集團成員公司定期就提供服務與新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團各自之成員公司訂立持續關連交易。為精簡有關提供服務的該等持續關連交易，本公司訂立新總服務協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)新總服務協議及其各自項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見；(iii)新百利融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)上市規則規定之其他資料。

新總服務協議

1. 新世界發展總服務協議

由於前新世界發展總服務協議的初步期限將於2023年6月30日屆滿，本公司與新世界發展訂立新世界發展總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與新世界發展集團按該框架訂立明確協議。本集團為服務集團(杜氏聯繫人)的一部分，訂立新世界發展總服務協議作為新世界發展服務集團總服務協議的明確協議。

新世界發展總服務協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 2023年4月28日
- 訂約方 : (1) 新世界發展；及
(2) 本公司。
- 先決條件 : 新世界發展總服務協議待達成以下條件後，方可作實：
- (1) 獲獨立股東於股東特別大會上批准新世界發展總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限；及
 - (2) (如要求)獲新世界發展的獨立股東於新世界發展的股東特別大會上批准新世界發展服務集團總服務協議、其項下擬進行的交易及其年度上限。

於最後可行日期，上述先決條件尚未達成。

董事會函件

期限 : 待達成新世界發展總服務協議所載的先決條件後，新世界發展總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2026年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據新世界發展總服務協議於較早日期予以終止。

在相關時間重新遵守上市規則適用規定的情況下，新世界發展總服務協議可自動於其初步期限(或任何其後重續期限)終結時再重續三年(或上市規則允許的其他期間)，除非任何一方最遲於初步期限(或任何其後重續期限)終結前不少於30個營業日以書面通知對方終止新世界發展總服務協議。

本集團將向新世界發展集團提供的服務 : 向新世界發展集團提供的豐盛創建服務及保險解決方案服務以及本集團成員公司與新世界發展集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

新世界發展集團將向本集團提供的服務 : 新世界發展服務及本集團成員公司與新世界發展集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

明確協議 : 本集團成員公司與新世界發展集團成員公司將於新世界發展總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則、新世界發展總服務協議及新世界發展服務集團總服務協議。

董事會函件

就於生效日期存續的前新世界發展總服務協議項下擬進行交易訂立的所有明確協議將視為根據新世界發展總服務協議自生效日期作出的明確協議，並根據其各自條款於其終止之前將持續具有十足效力及效用。

2. 周大福珠寶總服務協議

由於前周大福珠寶總服務協議的初步期限將於2023年6月30日屆滿，本公司與周大福珠寶訂立周大福珠寶總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與周大福珠寶集團按該框架訂立明確協議。

周大福珠寶總服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：2023年4月28日
- 訂約方：(1) 周大福珠寶；及
(2) 本公司。
- 先決條件：周大福珠寶總服務協議須獲獨立股東於股東特別大會上批准周大福珠寶總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限，方可作實。
- 期限：待達成周大福珠寶總服務協議所載的先決條件後，周大福珠寶總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2026年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據周大福珠寶總服務協議於較早日期予以終止。

於最後可行日期，上述先決條件尚未達成。

董事會函件

在相關時間重新遵守上市規則適用規定的情況下，周大福珠寶總服務協議可自動於其初步期限(或任何其後重續期限)終結時再重續三年(或上市規則允許的其他期間)，除非任何一方最遲於初步期限(或任何其後重續期限)終結前兩個月以書面通知對方終止周大福珠寶總服務協議。

- 本集團將向周大福珠寶集團提供的服務** : 豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)、向其他提供的保險解決方案服務及本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。
- 周大福珠寶集團將向本集團提供的服務** : 周大福珠寶服務及本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。
- 明確協議** : 本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司將於周大福珠寶總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務周大福珠寶服務及本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則及周大福珠寶總服務協議。

就於生效日期存續的前周大福珠寶總服務協議項下擬進行交易訂立的所有明確協議將視為根據周大福珠寶總服務協議自生效日期作出的明確協議，並根據其各自條款於其終止之前將持續具有十足效力及效用。

3. 周大福企業總服務協議

由於前周大福企業總服務協議的初步期限將於2023年6月30日屆滿，本公司與周大福企業訂立周大福企業總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與周大福企業集團按該框架訂立明確協議。

周大福企業總服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：2023年4月28日
- 訂約方：(1) 周大福企業；及
(2) 本公司。
- 先決條件：周大福企業總服務協議須獲獨立股東於股東特別大會上批准周大福企業總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限，方可作實。

於最後可行日期，上述先決條件尚未達成。

- 期限：待達成周大福企業總服務協議所載的先決條件後，周大福企業總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2026年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據周大福企業總服務協議於較早日期予以終止。

在相關時間重新遵守上市規則適用規定的情況下，周大福企業總服務協議可自動於其初步期限(或任何其後重續期限)終結時再重續三年(或上市規則允許的其他期間)，除非任何一方最遲於初步期限(或任何其後重續期限)終結前兩個月以書面通知對方終止周大福企業總服務協議。

董事會函件

- 本集團將向周大福企業集團提供的服務 : 豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務;及(b)清潔服務下的回收及環境服務)、向其他提供的保險解決方案服務及本集團成員公司與周大福企業集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。
- 周大福企業集團將向本集團提供的服務 : 周大福企業服務及本集團成員公司與周大福企業集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。
- 明確協議 : 本集團成員公司與周大福企業集團成員公司將於周大福企業總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議,而該等個別明確協議須一直遵守上市規則及周大福企業總服務協議。

就於生效日期存續的前周大福企業總服務協議項下擬進行交易訂立的所有明確協議將視為根據周大福企業總服務協議自生效日期作出的明確協議,並根據其各自條款於其終止之前將持續具有十足效力及效用。

4. 杜氏聯繫人集團總服務協議

由於前杜氏聯繫人集團總服務協議的初步期限將於2023年6月30日屆滿,本公司與豐盛創建管理訂立杜氏聯繫人集團總服務協議,旨在繼續向彼等提供協議的總框架,供本集團與杜氏聯繫人集團按該框架訂立明確協議。

杜氏聯繫人集團總服務協議的主要條款載列如下:

- 日期 : 2023年4月28日
- 訂約方 : (1) 豐盛創建管理;及
(2) 本公司。

董事會函件

先決條件 : 杜氏聯繫人集團總服務協議須獲獨立股東於股東特別大會上批准杜氏聯繫人集團總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限，方可作實。

於最後可行日期，上述先決條件尚未達成。

期限 : 待達成杜氏聯繫人集團總服務協議所載的先決條件後，杜氏聯繫人集團總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2026年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據杜氏聯繫人集團總服務協議於較早日期予以終止。

在相關時間重新遵守上市規則適用規定的情況下，杜氏聯繫人集團總服務協議可自動於其初步期限(或任何其後重續期限)終結時再重續三年(或上市規則允許的其他期間)，除非任何一方最遲於初步期限(或任何其後重續期限)終結前兩個月以書面通知對方終止杜氏聯繫人集團總服務協議。

本集團將向杜氏聯繫人集團提供的服務 : 豐盛創建服務、向其他提供的保險解決方案服務及本集團成員公司與杜氏聯繫人集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

杜氏聯繫人集團將向本集團提供的服務 : 杜氏聯繫人服務及本集團成員公司與杜氏聯繫人集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

明確協議

： 本集團成員公司與杜氏聯繫人集團成員公司將於杜氏聯繫人集團總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則及杜氏聯繫人集團總服務協議。

就於生效日期存續的前杜氏聯繫人集團總服務協議項下擬進行交易訂立的所有明確協議將視為根據杜氏聯繫人集團總服務協議自生效日期作出的明確協議，並根據其各自條款於其終止之前將持續具有十足效力及效用。

委聘資格

根據各項新總服務協議將作出的委聘須受以下資格所規限：

- (1) 委聘僅適用於就本集團、新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團或杜氏聯繫人集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司有權選擇有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、項目及／或物業的合約條款或主管機關所頒佈任何涉及本集團、新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團或杜氏聯繫人集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司的業務、項目及／或物業的適用法律、規例或行政指令；及
- (3) 倘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，則委聘於本集團、新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團或杜氏聯繫人集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司因相關拍賣或投標或其他類似程序獲本集團、新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團或杜氏聯繫人集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司選為服務供應商時，始告生效。

董事會函件

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

- (1) 周大福珠寶及周大福企業以及各自的集團成員公司可全權及絕對酌情決定是否委聘本集團任何成員公司提供豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務，而周大福珠寶或周大福企業或彼此各自的任何集團成員公司概無任何義務或承諾委聘或促使委聘本集團任何成員公司提供豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務；及
- (2) 倘周大福珠寶集團或周大福企業集團的任何成員公司不委聘本集團任何成員公司提供豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務，本公司對周大福珠寶及／或周大福珠寶集團旗下任何成員公司或周大福企業及／或周大福企業集團旗下任何成員公司概無申索或任何權利。

本集團、新世界發展集團及杜氏聯繫人集團各自實際上擁有與上文第(1)項所述周大福珠寶集團及周大福企業集團的同等權利及酌情權，即使這並非新世界發展總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議的明文規定。

定價政策

一般原則

作為一般原則，根據各項新總服務協議將就服務交易訂立的明確協議的價格及條款須：

- (1) 於本集團及相關關連方成員公司的日常及一般業務過程中釐定；
- (2) 按一般商業條款及按公平原則磋商釐定；
- (3) 對本集團或相關關連方成員公司(視乎情況而定)而言，價格及條款須不遜於向(a)本集團(就豐盛創建服務及保險解決方案服務而言)；或(b)新世界發展集團(就新世界發展服務而言)；或(c)周大福珠寶集團(就周大福珠寶服務而言)；或(d)周大福企業集團(就周大福企業服務而言)；或(e)杜氏聯繫人集團(就杜氏聯繫人服務而言)的獨立第三方客戶收取及提供者；及
- (4) 對本集團或相關關連方成員公司(視乎情況而定)而言，價格及條款須不遜於向(a)本集團(就新世界發展服務、周大福珠寶服務、周大福企業服務及杜氏聯繫人服務而言)；或(b)新世界發展集團、周大福珠寶集團、

董事會函件

周大福企業集團及杜氏聯繫人集團各自(就相關豐盛創建服務及保險解決方案服務而言)的獨立第三方供應商支付或獲其提供者。

定價政策及程序

在上述一般原則規限下，本集團於設定與相關關連方成員公司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載述於下文。

該等定價政策及程序確保本集團將比較服務交易的條款(包括定價條款)與市場條款後，方訂立有關交易，及服務交易的條款將與市場慣例相當(或條款優於獨立第三方可提供的條款)。此外，本公司已就持續關連交易的報告及監控確立內部監控措施，包括法務及公司秘書經理及本集團總經理定期檢查以確保符合該等定價政策及程序、本集團的內部審核部門對交易進行年度評估等，有關詳情載於本通函的董事會函件下文「內部監控措施」一段。

因此，董事認為該等定價政策及程序可確保服務交易將按一般商業條款進行且符合本公司及其股東的整體利益。

本集團將提供的服務

機電工程及環境服務

根據相關新總服務協議，關於本集團將提供的機電工程服務(作為機電工程及環境服務的一部分)，於相關關連方成員公司從參與投標方或承包商中選定本集團成員公司後，本集團成員公司通常獲委聘為相關項目的機電工程及環境服務的分包商、承包商、管理承包商或項目經理：

- 倘本集團成員公司與所有投標方(包括市場上的獨立第三方)競標，根據僱主招標程序，通常最低標價者中標，條件是投標方符合僱主招標邀請所載的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、資質及過往關係)。就各潛在項目而言，競標資料遞交至本集團投標部以供審閱。編製標書乃本集團機電工程營運中非常重要的環節，要求在投標定價方面具有豐富經驗，以使投標價具競爭力之餘仍有利可圖。標書編製程序包

董事會函件

括召開投標總結會議以對將承接的項目進行透徹分析(包括合約要求及可能風險)，然後採集成本數據。有關數據包括供應商就項目所用材料提供的報價、對管理資源、材料及勞務成本的估計。

- 在投標定價時，本集團亦參考近期工作報價，如本集團數據系統所儲存本集團已完成或進行中項目的投標記錄、主要材料設備成本及分包商的勞務成本、報價、可用資源等。此外，亦會檢索材料價格趨勢(例如，來自倫敦金屬交易所網站的資料及外部報告，例如凱諦思季度建造成本匯編)及潛在訂約機會等相關市場信息用作參考。每份標書於遞交前均須由本集團合約經理審閱，並由本集團項目總監根據本集團的定價政策及權限予以批准。在上述釐定本集團可能遞交的投標價格的投標總結流程中，項目總監及(倘建議競標價超出本集團定價政策不時所載若干限額)高層管理委員會將覆核投標價格(包括加成)是否合理以確保本集團可能遞交的投標價格公平、合理且具競爭力，方法是參考單位成本(例如單位面積成本、單位容積成本或費率、每單位數量公寓或單元的成本、單位設備成本等)，並與手頭上及本集團數據系統所儲存的類似項目及標書的現有及過往市價(現有及過往市價包括本集團的中標價格及(如本集團不獲授相關項目)其他競爭對手的中標價格以及近期遞交的投標價格)作比較。本集團採用相同定價政策及程序釐定給予本公司關連人士及本集團獨立第三方客戶的投標價格，確保本集團可能向本公司關連人士遞交的投標價格將屬公平合理，對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。
- 倘屬來自本公司任何關連人士的招標，基於公平原則，編製及遞交報價須遵循與獨立第三方客戶交易的相同程序。
- 事實上，本集團機電工程服務的投標價及條款乃以特定項目為基準，且根據本集團的經批准定價政策(計及有關項目性質及複雜程度、本集團所需成本及開支的估計以及相關項目僱主或總承包商的要求等因素)按本集團合約經理評估的條款釐定固定金額，並經本集團負責有關項目的項目總監審批。

董事會函件

- 就本集團機電工程服務的非投標合約而言，本集團將採用與釐定本集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。
- 就構成本集團機電工程服務一部分的其他服務(主要涉及供應機電工程設備及建築材料)而言，本集團的合約金額將為高於或反映本集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價的固定金額，其主要基於本集團的採購成本，而這主要包括機電工程設備及建築材料的採購成本及所有直接成本(包括適用海運或空運費用，並按或以接近指示基準費率(該費率經考慮外部報告，例如凱諦思季度建造成本匯編由本集團建築材料貿易部總經理每年不時或於必要時審閱後可供本集團參與釐定本集團將供應機電工程設備及建築材料的相關項目的合約金額的所有相關員工參閱)進行合理加成)。本集團建築材料貿易部企業發展／銷售經理負責編製及更新本集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價清單，並根據市場現有市價資料(包括可能從本集團曾投標項目所涉及其他服務供應商收集的市場價格或其趨勢)以及供應商至少每年或於價格變動時提供予本集團的價格清單不時監察任何變動，並將參考特定機電工程設備或建築材料相關供應商的最新報價釐定合約金額，以使本集團提供的合約金額具競爭力之餘仍有利可圖，並整體而言按基於本集團標準條款評估的條款進行。有關服務的合理加成及售價乃經本集團建築材料貿易部總經理批准。本集團採用相同的定價政策及程序釐定本集團向本公司關連人士及本集團獨立第三方客戶供應機電工程設備及建築材料的合約金額。本集團建築材料部總經理須如上所述按高於或反映本集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價的價格釐定上述合約金額，故此合約金額屬公平合理，對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。

董事會函件

根據相關新總服務協議，關於本集團將提供的環境管理服務(作為機電工程及環境服務的一部分)：

- 事實上，本集團的合約金額及條款將按固定金額，其主要基於本集團的採購成本，而這主要包括環境產品與設備的採購成本及所有直接成本(包括適用海運或空運費，及基於相關項目性質、複雜程度以及業主或總承包商的要求估計的直接勞務成本或分包商成本)，並進行加成，而加成參考最新市場趨勢及可接納定價水平(由本集團環境管理服務部相關經理根據各市場現有市場資料(例如：政府環境保護署網站內已批准訂立的合約公告所載資料)或可能從本集團以往投標項目所收集的價格趨勢不時監察及評估)釐定，以使合約金額或價格(包括本集團提供的加成)屬合理、具競爭力之餘而本集團仍有利可圖，及整體上按基於本集團標準條款評估的條款進行。價格(包括有關服務的加成)乃經本集團環境管理部總經理審批。
- 倘屬來自本公司任何關連人士的工作，基於公平原則，編製及遞交報價須遵循與獨立第三方客戶交易的相同程序。本集團環境管理服務部總經理於釐定提供環境管理服務的合約金額時將遵守上述定價政策及程序，該等政策及程序適用於本集團所有客戶而不論是否為獨立第三方客戶或本公司關連人士，以確保合約金額或價格公平合理，對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。

清潔服務

關於本集團將根據有關新總服務協議提供的清潔服務：

- 一般而言，關連方須支付的費用將在計及各項因素(包括所提供服務的性質及類型)後參考本集團向其他獨立客戶提供的同類收費報價釐定；
- 市場部通過審閱公開招標公告及應客戶邀請提交標書尋求商機，以獲得潛在工作。市場部負責根據投標編製政策及程序編製標書。

董事會函件

- 於有關投標過程中，本集團根據每項服務合約下的估計成本估算各項服務的服務費，如(i)根據客戶要求的服務範圍估計所需的人力；(ii)所需的材料及耗材；及(iii)所需設備，加利潤率。估計服務費可能須作出調整，以提升本集團標書的競爭力。
- 釐定清潔服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括相關項目的性質及複雜程度；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率；及合約的策略性考量等。本集團採用相同的定價政策及程序釐定向本集團關連人士及獨立第三方客戶收取的服務費，確保本集團向本集團關連人士所報的服務費將屬公平合理，及對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理利潤率及服務費須由市場經理、副總經理、總經理及董事根據本公司的審批程序在權限內審批。
- 就本集團清潔服務的非投標合約而言，倘本集團的成員公司獲邀提供收費報價，將採用與釐定本集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

設施及物業管理服務

關於本集團將根據有關新總服務協議提供的設施及物業管理服務：

- 設施及物業管理服務涉及業主自理或通常由他人(即物業管理公司)代辦物業的行政、監控、營運及監督服務，以維護物業的價值及為住客或使用者提供較佳的環境。
- 設施及物業管理服務的主要類型包括管理物業、設施及場地、物業銷售、租務代理服務、收租服務、諮詢服務、技術服務、管家及清潔服務、保安及護衛服務、維修保養服務、提供停車場管理及樓宇所需其他服務。
- 物業管理經理通過審閱公開招標公告及應客戶邀請提交標書或報價探索可能出現的商機，以取得潛在物業管理項目。物業管理部負責根據投標及報價編製政策及程序編製標書及報價。

董事會函件

- 在此過程中，本集團根據每份服務合約下的估計成本估算各項服務的服務費，如(i)根據客戶要求的服務範圍估計所需的人力；(ii)所需的材料及耗材；及(iii)所需設備，加按一般商業條款以現行市場收費率釐定的利潤率。釐定設施及物業管理服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括相關項目的性質及複雜程度；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率。此外，亦有若干管理服務合約規定本集團按固定管理人酬金率或固定服務費率收取收入，有關費率乃根據市場上的可資比較收費率及一般商業條款按業主的物業管理賬目所示的支出釐定。本集團採用相同的定價政策及程序釐定向本集團關連人士及本集團獨立第三方客戶收取的服務費，確保本集團向本集團關連人士所報的服務費將屬公平合理，及對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理利潤率及服務費(按一般商業條款以現行市場收費率釐定)由集團經理、總經理及董事根據本公司的審批程序在權限內審批。
- 就投標合約而言，倘本集團成員公司獲邀與所有投標方(包括市場上的獨立第三方)競投服務項目，根據僱主招標程序，通常最低標價者中標，前提為投標方須符合僱主招標邀請所載的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、資質及過往關係)。
- 就非投標合約而言，倘本集團成員公司獲邀提供收費報價，將採用與釐定本集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

保安、護衛及活動服務

關於本集團將根據相關新總服務協議提供的保安、護衛及活動服務：

- 關連方應付本集團費用將參考本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。

董事會函件

- 倘本集團與總承包商或投標方共同參與投標，本集團將從透徹研究投標要求入手，進行詳細分析。本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，本集團會分析有關因素並訂製適合投標的特定解決方案。一旦擬備好有關方案，本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、護衛及活動服務屬勞動密集型，故勞工成本為重要因素。本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。本集團亦會考慮諸如設備及其他雜項開支的其他成本。
- 本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。本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。
- 投標要求經本集團營運及市場推廣人員的輸入數據驗證，本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。
- 就本集團客戶邀請其提供報價的非投標合約而言，本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。
- 本集團就其保安、護衛及活動服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，以確保本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，且對本集團的優惠程度不遜於向獨立第三方客戶提供者。

保險解決方案服務

關於本集團將根據相關新總服務協議提供的保險解決方案服務：

- 相關關連方應付本集團費用將參考本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。
- 於大多數情況下，本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。本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。本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，本集團並無於提供其保險解決方案服務時向其客戶收費。本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，本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。本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本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，根據本集團的簽署授權矩陣，需要高級員工批准。就計劃產品而言，條款及定價由部門主管提議，並經本集團總經理批准。對於其他保費及／或保額低的保險單，在採購過程中會通知高級職員。
- 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，本集團若干客戶指示本集團提供保險方案服務或顧問服務，而本集團將根據服務範圍、指示的複雜程度、本集團提供有關服務所需時間、人力及相關客戶賬戶的策略性考量就該等服務向客戶收費。

董事會函件

- 本集團就其保險解決方案服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,以確保本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,且對本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

關於本集團將根據相關新總服務協議提供的園藝服務:

- 相關關連方應付本集團費用將參考本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。
- 於評估其園藝服務的服務費時,本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,本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,本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,本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。本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。
- 策略性考量因素對本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)。對於與本集團訂立較長期間及/或多個地點服務合約的策略性客戶,本集團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。

董事會函件

- 程序上，項目員工或高級營運經理／副總經理／助理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及合約的策略性考量等。最後，綜合上述所有資料後，由項目員工或高級營運經理／副總經理／助理總經理完成投標建議，而該建議其後將由相關業務的總經理或高級營運經理／副總經理／助理總經理根據本公司的審批程序在權限的範圍內審閱及批准。
- 本集團就其園藝服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，以確保本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，且對本集團的優惠程度不遜於向獨立第三方客戶提供者。

關連方成員公司提供的服務

承包服務

關於新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的承包服務：

- 本集團將向名列本集團的服務供應商名單上並具備工務局或屋宇署(如適用)就提供該等服務所需相關資格的其他獨立服務供應商索取充足數量的可比較報價(至少為兩項可比較報價)，並由本集團招標部經理加以評估(包括於計及所提供符合本集團要求的承包服務的財務實力、工作量、範圍及標準，以及獨立服務供應商的過往表現及有關經驗後評估所取得的可比較報價是否適當)及審閱，以供本集團在計及相關關連方在信譽、質量及可靠程度方面對比獨立服務供應商等因素後，就確定新世界發展集團成員公司所提供的相關價格及條款是否屬公平合理及與獨立第三方所提供者相若作出比較及評估。倘新世界發展集團成

董事會函件

員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，本集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。

設施及物業管理服務

關於新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的設施及物業管理服務：

- 本集團應付的費用將參考從名列本集團的服務供應商名單上並持有物管公司牌照(如適用)的其他獨立服務供應商取得的報價並至少將取得(如有)兩個相關報價而提供予本集團的市場價格，並考慮所提供服務的性質、類型以及本集團確定舉辦的盛事、聚會或活動的場地或地點及要求等因素後釐定，倘新世界發展集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，本集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。

保險醫療及保健服務

關於新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的保險醫療及保健服務：

- 本集團應支付的保費或費用將參考從其他獨立保險公司(名列保險業監管局獲授權的保險人登記冊)獲得的報價及將獲至少兩個相關報價(如有)，然後詳細分析定價、服務品質、保單範圍、任何不可接受的政策排除情況或條件、基礎設施(如電子索賠或提交索賠的應用程式、其網絡內的診所數量(對於醫療保險)、保險公司的財務狀況(如獲標準普爾評為A級或以上))，倘新世界發展集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，本集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。

信息技術支援服務

關於新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的信息技術支援服務：

- 本集團應付的費用將由服務供應商與服務對象計及信息技術系統或軟件的用戶數量、功能類別及重置成本等有關因素公平磋商釐定，以及在相關類別服務有可資比較對象的情況下，則會從其他獨立服務供應商取得兩個報價，於釐定服務費用時亦會考慮該等獨立服務供應商報價，倘新世界發展集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，本集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。
- 行政及支援部經理考慮上述因素並提交建議予資訊科技總經理及相關業務組總經理審批。

物料供應服務

關於新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的物料供應服務：

- 本集團將向名列本集團相關服務供應商名單上的其他獨立服務供應商索取至少兩個可比較報價，並由本集團招標及採購部經理加以評估(包括於計及所提供符合本集團要求的物料供應服務的財務實力、工作量、範圍及標準，以及獨立服務供應商的過往表現及有關經驗後評估所取得的可比較報價是否適當)及審閱，以供本集團招標及採購部經理在計及世界發展集團在信譽、質量及可靠程度方面對比獨立服務供應商等因素後，就確定新世界發展集團成員公司所提供的相關價格及條款是否屬公平合理及與獨立第三方提供者相若作出比較及評估，始批准物料供應服務的定價。倘新世界發展集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，本集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。

租賃服務

關於新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團旗下成員公司分別根據新世界發展總服務協議、周大福珠寶總服務協議、周大福企業總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議將向本集團提供的租賃服務：

- 本集團應付租金或租賃／許可費將參考物業、停車位、汽車及於租賃開始日期當時或近期的市場租金及參考向名列地產代理監管局登記冊上的獨立物業代理或其他人士取得同類物業及停車位(在類似地段及(倘適用)具有相若設施)的兩個可資比較租金以及汽車及船隻的可資比較租金後釐定。
- 本集團根據各份現有租賃協議支付的現有租金乃參照物業於租賃開始日期當日或接近日子的市場租金後釐定；及
- 本集團根據各份新租賃協議應付的租金(不論是否涉及本集團現時向有關關連方成員公司租賃的物業)將參考有關物業於租賃開始日期當時或接近日子的市場租金(參考本集團的行政經理(彼於行政方面擁有經驗，現負責辦公室行政工作(包括但不限於管理租賃安排)蒐集、評估(包括評估所蒐集的可資比較對象是否適當)及審視向獨立物業代理或其他人士(包括享有聲譽的獨立專業物業估值師)取得同類物業(在類似地點及(倘適用)具有相若設施)取得的至少兩項可資比較租金後)釐定，以供董事批准租賃服務的定價，倘新世界發展集團、周大福企業集團、周大福珠寶集團或杜氏聯繫人集團的成員公司提供的租金及條款相當於或優於獨立業主所提供者且符合將提供的物業的所有基本要求(包括但不限於地點、使用者、地區、設施)，本集團或會與新世界發展集團、周大福企業集團、周大福珠寶集團或杜氏聯繫人集團的該成員公司訂立協議。

雜項服務

關於新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的雜項服務：

- 本集團應付的費用將參考本集團從其他獨立供應商取得(如有)至少兩個的可資比較市場價格並考慮所提供服務的性質、地點及類型等因素後釐定，倘新世界發展集團提供的費用及條款相當於或優於獨立服務

供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、資質及過往關係)，本集團或會與新世界發展集團的該成員公司訂立協議。

內部監控措施

本集團已就申報及監察持續關連交易確立內部監控措施，確保符合第14A章的規定。

根據本集團現行內部會計政策及程序手冊，該手冊涵蓋識別、批准及執行、登記、核對及檢查、報告及監督持續關連交易，經營部門及支援部門的指定人員將確保持續關連交易按一般商業條款訂立，且不遜於向獨立第三方提供者／由獨立第三方提供者，並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，從而釐定符合第14A章的適用披露類型。就符合本集團日常及一般業務過程中進行的持續關連交易範圍的交易而言，法律及公司秘書經理檢查實際每月持續關連交易，並確保潛在關連交易的交易金額不超過持續關連交易的年度上限。

同時，本集團的內部審核部門將對本集團於各財政年度進行的持續關連交易進行年度評估，並通過審查持續關連交易的記錄及文件向董事會報告，檢查識別、批准及執行、登記、核對及檢查、報告及監督持續關連交易的政策及程序是否有序高效，確保持續關連交易基於各自獨立的利益而進行，且條款相當於獨立第三方的項目。

此外，根據第14A章：

- (1) 本公司獨立非執行董事須按年審閱新總服務協議項下擬進行交易，並確認(其中包括)有關交易乃根據規管該等交易的協議進行，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新總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非於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議進行。

董事會函件

以下載列本集團所設置的內部程序，其有助於確保各有關方將依據新總服務協議的條款並按一般商業條款及不遜於給予獨立第三方／獲獨立第三方提供的條款訂立明確協議：

- (1) **有權取閱文件及資料**：本集團的營運團隊成員可全面取閱新總服務協議、本集團的定價條款和政策、服務的市場價格趨勢，確保彼等於磋商及評估明確協議的條款前已對上述文件及資料以及其改動充份察悉。
- (2) **嚴格遵守本集團的定價政策及程序**：磋商明確協議條款時，本集團營運團隊成員須嚴格遵守本集團關於服務的定價政策及程序(若為招標，則須遵守本集團的內部招標指引及程序)，如有疑問，應尋求本公司公司秘書的意見及建議。
- (3) **審批程序**：明確協議的最終條款或(視乎情況而定)標書的條款及條件於簽署或(視乎情況而定)入標競投前須經本公司的公司秘書審視，並獲至少一名獲授權董事批准，確保明確協議的條款遵守新總服務協議，符合一般商業條款且不遜於給予獨立第三方／獲獨立第三方提供的條款。
- (4) **合規審查**：本集團的內部審核部門會每年檢視本集團內部程序的合規情況，以識別出內部程序是否有任何方面需要改進，並向本公司董事會屬下的審核委員會提出建議以作審批。

過往交易總額

服務交易分別於2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月的過往交易總額載列如下。

保安、護衛及活動服務、保險解決方案服務及園藝服務的過往交易總額由2021年4月19日本集團完成收購提供有關服務的集團公司(有關詳情於本公司日期為2021年2月26日及2021年4月19日的公告以及本公司日期為2021年3月19日的通函內公佈)起計。

董事會函件

本集團與新世界發展集團之間的服務

類別	交易總額		截至2022年 12月31日 止六個月 (千港元)
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	
本集團向新世界發展集團 提供的豐盛創建服務及 保險解決方案服務	1,999,719	2,570,995	1,531,509
新世界發展集團提供的 新世界發展服務	8,564	11,171	4,202
總計	2,008,283	2,582,166	1,535,711

附註：本集團向新世界發展集團所提供服務的前年度上限為3,901,808,000港元(2021財年)、5,950,760,000港元(2022財年)及6,773,091,000港元(2023財年)。新世界發展集團向本集團所提供服務的前年度上限為77,376,000港元(2021財年)、112,107,000港元(2022財年)及112,516,000港元(2023財年)。

本集團與周大福珠寶集團之間的服務

類別	交易總額		截至2022年 12月31日 止六個月 (千港元)
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	
本集團提供的豐盛創建服務 (不包括(a)機電工程及環保 服務下的電梯維修及維護 服務；及(b)清潔服務下的 回收及環境服務)及向其他 提供的保險解決方案服務	6,538	10,070	4,184
周大福珠寶集團提供的 周大福珠寶服務	—	—	—
總計	6,538	10,070	4,184

附註：本集團向周大福珠寶集團所提供服務的前年度上限為22,441,000港元(2021財年)、67,414,000港元(2022財年)及37,167,000港元(2023財年)。周大福珠寶集團向本集團所提供服務的前年度上限為20,000港元(2021財年)、80,000港元(2022財年)及80,000港元(2023財年)。

董事會函件

本集團與周大福企業集團之間的服務

類別	交易總額		截至2022年 12月31日 止六個月 (千港元)
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	
本集團提供的豐盛創建服務 (不包括(a)機電工程及環保 服務下的電梯維修及維護 服務；及(b)清潔服務下的 回收及環境服務)及向其他 提供的保險解決方案服務	47,659	41,087	4,881
周大福企業集團提供的 周大福企業服務	—	—	—
總計	47,659	41,087	4,881

附註：本集團向周大福企業集團所提供服務的前年度上限為115,521,000港元(2021財年)、155,544,000港元(2022財年)及162,641,000港元(2023財年)。周大福企業集團向本集團所提供服務的前年度上限為187,000港元(2021財年)、862,000港元(2022財年)及910,000港元(2023財年)。

本集團與杜氏聯繫人集團之間的服務

類別	交易總額		截至2022年 12月31日 止六個月 (千港元)
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	
本集團提供的豐盛創建服務 及向其他提供的保險解決 方案服務	5,175	17,311	4,289
杜氏聯繫人集團提供的 杜氏聯繫人服務	28,908	94,909	1,630
總計	34,083	112,220	5,919

附註：本集團向杜氏聯繫人集團所提供服務的前年度上限為140,859,000港元(2021財年)、238,165,000港元(2022財年)及238,692,000港元(2023財年)。杜氏聯繫人集團向本集團所提供服務的前年度上限為58,887,000港元(2021財年)、146,790,000港元(2022財年)及45,218,000港元(2023財年)。

董事會函件

年度上限

各項新總服務協議項下擬進行服務交易分別於2024財年、2025財年及2026財年的預期年度上限列載於下文。股東及有意投資者謹請注意，年度上限不應被視為本公司對本集團未來收益的保證或預測。

新世界發展總服務協議

類別	年度上限		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 (千港元)
本集團將向新世界發展集團 提供的豐盛創建服務及 保險解決方案服務(附註)	4,065,618	5,432,592	6,724,236
新世界發展集團將提供的 新世界發展服務	<u>77,993</u>	<u>93,067</u>	<u>112,337</u>
總計	<u>4,143,611</u>	<u>5,525,659</u>	<u>6,836,573</u>

附註：約1,745.8百萬港元(2024財年)、3,468.8百萬港元(2025財年)及5,500.1百萬港元(2026財年)之年度上限來自估計潛在項目。

董事會函件

豐盛創建服務及向新世界發展集團提供的保險解決方案服務的年度上限較本集團與新世界發展集團之間過往金額有所增加主要由於就香港及中國大陸多個省份的若干潛在及現有的大型商業發展項目所提供作為機電工程及環境服務一部分的機電工程服務增加(預期該等現有項目及潛在項目基於其估計完成百分比貢獻收益)，其中包括以下各項：

- (i) 新世界發展集團於香港承建的有關(a)香港國際機場航天城的一個商業發展項目、將軍澳入境處總部的工程安裝項目、灣仔的商業發展項目及啟德的四個住宅發展項目(估計項目竣工日期為2024財年)；(b)啟德的體育綜合館(估計項目竣工日期為2025財年)；及(c)中環及銅鑼灣的兩座政府大樓工程項目(估計項目竣工日期為2026財年)的大型現有工程，本集團獲委聘為該等項目的服務供應商，對上述年度上限貢獻1,586.7百萬港元(2024財年)、1,381.9百萬港元(2025財年)及517.2百萬港元(2026財年)；及由新世界發展集團於香港及中國內地承建的大量其他項目，本集團獲委聘為該等項目的服務供應商，對上述年度上限貢獻733.1百萬港元(2024財年)、581.9百萬港元(2025財年)及706.9百萬港元(2026財年)。已就該等現有項目訂立合約；及
- (ii) 在未來三個財政年度，現時由新世界發展集團商討及預計由其承接與香港及中國內地私營及公營界別的若干住宅、商業、政府樓宇、展會及機構發展項目相關的潛在工程，交易金額乃參考預計本集團將會日後訂立的協議、相關協議的預計合約總值及預計項目進度而作估計。本集團就新世界發展集團有關元朗、粉嶺、西貢、將軍澳、尖沙咀、東九龍、啟德、北角、跑馬地及柴灣的19個住宅項目的若干潛在項目的估計未來服務需求，對上述年度上限貢獻382.9百萬港元(2024財年)、1,396.5百萬港元(2025財年)及2,455.3百萬港元(2026財年)。本集團就新世界發展集團有關政府樓宇、展會及機構發展項目的若干潛在項目的估計未來服務需求，對上述年度上限貢獻269.5百萬港元(2024財年)、399.6百萬港元(2025財年)及1,318.9百萬港元(2026財年)。本集團就新世界發展集團有關中國內地武漢、北京、上海、杭州及廣州的若干潛在項目的估計未來服務需求，對上述年度上限貢獻52.6百萬港元(2024財年)、256.5百萬港元(2025財年)及236.8百萬港元(2026財年)。本集團就新世界發展集團有關中國內地北京及上海的現有百貨商店翻新、裝修及裝飾工程的若干潛在項目的估計未來服務需求，對上述年度上限貢獻44.7百萬

董事會函件

港元(2024財年)、128.7百萬港元(2025財年)及55.1百萬港元(2026財年)(基於百貨商店的估計面積)。就新世界發展集團於香港及中國內地的大量其他潛在項目對本集團服務的估計未來需求，對上述年度上限貢獻996.0百萬港元(2024財年)、1,287.5百萬港元(2025財年)及1,434.0百萬港元(2026財年)。

新世界發展集團成員公司將向本集團成員公司提供的新世界發展服務的年度上限主要源自(a)本集團機電工程項目所需的物料供應服務及(b)提供承包服務及(c)新世界發展集團提供的保險醫療及保健服務。

新世界發展服務的年度上限較本集團與新世界發展集團之間過往金額將增加，主要由於以下原因：

- (i) 本集團的業務增長及預期來自本集團有關香港多個公營界別發展項目及武漢、北京、上海、杭州及廣州多個潛在項目由新世界發展集團提供的新世界發展服務的估計未來需求，估計交易金額為6.0百萬港元(2024財年)、6.0百萬港元(2025財年)及8.0百萬港元(2026財年)。交易金額乃根據未來三個財政年度各項目的估計材料要求及工地進展參考預測物料供應服務而估計；
- (ii) 年度上限較過往交易金額有所增加主要由於就若干潛在即將開展的大型項目(包括(但不限於若干公營部門發展項目))對新世界發展集團所提供承包服務的估計未來需求所致。就此，本集團須委聘提供承包服務的分包商，估計交易金額為4.6百萬港元(2024財年)、7.0百萬港元(2025財年)及7.0百萬港元(2026財年)，而新世界發展集團為本集團的服務供應商名單中聲譽卓著的服務供應商之一。香港可能有三項潛在公營部門發展項目，包括西九龍的一個發展項目、油麻地的一個政府綜合設施及石硤尾的一個社區健康中心。鑒於該等潛在公營部門發展項目規模龐大及該等項目所需承包服務的預期數量及多樣性，包括須由建築公司履行或另行進行的地下管道工程合約的工程範圍內的建築公司工程(例如挖掘、回填、懸浮檢修孔)，必須委聘提供承包服務的分包商，而聲譽卓著、可靠及優質服務供應商(例如新世界發展集團)乃屬首要。於最後可行日期，該等即將開展的項目處於投標階段或投標階段前(投標預期將於2023年第三季度推出)。本集團成員公司為名列認可公共工

董事會函件

程承建商名冊的少數合資格公營部門發展項目承包商，具備豐富經驗及工程設計實力並擁有過往成功贏得為公營部門發展項目提供機電工程服務投標的驕人記錄，本集團有較高機會成功贏得為該等公營部門發展項目提供機電工程服務的投標，並證明將由新世界發展集團根據新世界發展總服務協議提供的承包服務所需估計合約金額納入年度上限屬公平合理；

- (iii) 新世界發展集團對新世界發展租賃服務的估計未來需求，即本集團在香港及中國內地的地盤辦公室物業、倉庫、儲物室、停車位及其他商業用途的樓面空間，以配合本集團的業務發展，估計交易金額為11.7百萬港元(2024財年)、12.8百萬港元(2025財年)及13.7百萬港元(2026財年)；
- (iv) 本集團對新世界發展集團提供有關本集團僱員醫療及保健服務的保險醫療及保健服務的估計未來需求增加，以配合本集團的業務發展，估計交易金額為20.9百萬港元(2024財年)、24.9百萬港元(2025財年)及29.9百萬港元(2026財年)；及
- (v) 本集團對新世界發展集團向若干住宅及商業樓宇所提供雜項服務的估計未來需求增加，估計交易金額為14.2百萬港元(2024財年)、6.7百萬港元(2025財年)及10.0百萬港元(2026財年)。

周大福珠寶總服務協議

類別	年度上限		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 (千港元)
本集團提供的豐盛創建服務 (不包括(a)機電工程及環保 服務下的電梯維修及維護 服務；及(b)清潔服務下的 回收及環境服務)及向其他 提供的保險解決方案服務 (附註)	68,287	69,186	77,840
周大福珠寶集團提供的 周大福珠寶服務	80	85	90
總計	68,367	69,271	77,930

附註：約24.7百萬港元(2024財年)、64.9百萬港元(2025財年)及71.8百萬港元(2026財年)之年度上限來自估計潛在項目。

董事會函件

豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務的年度上限較本集團與周大福珠寶集團之間過往金額增加主要由於(i)有關葵涌一棟商業大樓系統更換工程的現有機電項目，以及有關周大福珠寶集團位於香港若干地點的店舖系統更換及維修工程的多個現有機電項目根據其於2024財年竣工的預期，預計將貢獻38.0百萬港元的收益；(ii)有關周大福珠寶集團位於香港若干地點的店舖對本集團的清潔及一般保安服務的估計未來需求，預計將貢獻收益4.3百萬港元(2024財年)、6.4百萬港元(2025財年)及7.2百萬港元(2026財年)；(iii)有關葵涌一棟商業大樓系統升級工程的機電工程服務估計未來需求，預計將貢獻收益35百萬港元(2025財年)及40百萬港元(2026財年)；及(iv)有關周大福珠寶集團位於香港各區的店舖對系統安裝、修正及維修工程的機電工程服務估計未來需求，預計將貢獻收益14百萬港元(2024財年)、15百萬港元(2025財年)及16百萬港元(2026財年)。

周大福珠寶集團將向本集團提供的周大福珠寶服務於2024財年、2025財年及2026財年的年度上限指有關葵涌一棟商業大樓的停車位及儲物室以及香港一個零售珠寶集團及其分公司的潛在租金的物業租賃及特許服務的租金開支，其期限不超過12個月。

周大福企業總服務協議

類別	年度上限		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 (千港元)
本集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務(附註)	120,378	135,814	222,062
周大福企業集團提供的周大福企業服務	260	312	374
總計	120,638	136,126	222,436

附註：約109.7百萬港元(2024財年)、125.6百萬港元(2025財年)及208.8百萬港元(2026財年)之年度上限來自估計潛在項目。

董事會函件

豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務的年度上限較本集團與周大福企業集團之間過往金額增加主要由於周大福企業集團就香港的若干幼兒園校園及中國內地的三個商業綜合大樓對本集團的清潔服務的估計未來需求，該等潛在清潔服務合約估計將對上述年度上限貢獻70.1百萬港元(2024財年)、76.8百萬港元(2025財年)及85.1百萬港元(2026財年)，及本集團將作為中國內地武漢及深圳的兩個潛在商業工程項目機電工程及環境服務一部分提供的機電工程服務，其正在磋商中及預期將於未來三個財政年度期間及之後實施。該兩個項目估計將對上述年度上限貢獻20.0百萬港元(2024財年)、23.8百萬港元(2025財年)及95.2百萬港元(2026財年)。

周大福企業集團將向本集團提供的周大福企業服務於2024財年、2025財年及2026財年的年度上限指有關旺角一個商業購物中心的停車位及儲物室以及一家教育集團的潛在租金的物業租賃及特許服務的租金開支，其期限不超過12個月。

董事會函件

杜氏聯繫人集團總服務協議

類別	年度上限		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 (千港元)
本集團提供的豐盛創建服務及向其他 提供的保險解決方案服務(附註)	280,791	356,559	422,082
杜氏聯繫人集團提供的 杜氏聯繫人服務*	<u>33,887</u>	<u>104,619</u>	<u>18,690</u>
總計	<u>314,678</u>	<u>461,178</u>	<u>440,772</u>

附註：約268.2百萬港元(2024財年)、346.4百萬港元(2025財年)及410.5百萬港元(2026財年)之年度上限來自估計潛在項目。

* 與杜氏聯繫人集團提供的租賃服務有關的年度上限包括本集團根據短期租賃(租期不超過12個月)支付/應付的租賃開支以及本集團為遵從香港財務報告準則第16號就長期租賃(租期超過12個月)確認添置使用權資產的總值

豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務的年度上限較本集團與杜氏聯繫人集團之間過往金額增加主要由於杜氏聯繫人集團項目的估計未來需求，尤其是有關中國內地上海多個潛在商業及酒店發展項目及香港住宅及商業發展項目(收益預期將基於該等潛在項目的估計完成百分比貢獻)的作為機電工程及環境服務一部分提供的機電工程服務，其貢獻104.4百萬港元(2024財年)、140.6百萬港元(2025財年)及152.7百萬港元(2026財年)，及有關中國內地上海三棟多用途商業大樓及一個酒店發展項目(收益預期將根據杜氏聯繫人集團估計未來需求及估計市場價格，基於該等潛在物業及設施管理合約的估計完成百分比貢獻)對本集團設施及物業管理服務的估計未來需求，其貢獻124.2百萬港元(2024財年)、161.5百萬港元(2025財年)及209.9百萬港元(2026財年)。

杜氏聯繫人服務的年度上限較本集團與杜氏聯繫人集團之間過往金額增加主要由於預計續訂本集團現時於香港及澳門佔用作辦公室物業、停車場及倉庫的15份現有租約，其將作為使用權資產添置確認，金額為8.1百萬港元(2024財年)、93.8百萬港元(2025財年)及8.7百萬港元(2026財年)。15份現有租約中的12份將於2025財年到期，而2025財年的潛在租約續訂將導致2025財年出現較高的使用權資產添置。同時，因租賃中國內地辦公物業以應對本集團在中國內地的業務需求，及因可能租賃零售店以應對本集團在香港供應機電工程設備及建築材料的業務需求，本集團估計對杜氏聯繫人租賃服務的未來需求將會增加。本集團將就其擬訂立的該等潛在租約合計確認租賃開支及使用權資產添置22.5百萬港元(2024財年)、7.3百萬港元(2025財年)及8.1百萬港元(2026財年)。

釐定年度上限的基準

各項新總服務協議項下擬進行服務交易的年度上限乃按以下基準釐定：

- (1) 有關本集團將向相關關連方成員公司提供的**豐盛創建服務及保險解決方案服務**：
 - (a) 於2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月，本集團成員公司向相關關連方成員公司提供的相關豐盛創建服務及保險解決方案服務的過往年度金額或按年計金額；
 - (b) 現有進行中的項目(有關豐盛創建服務及保險解決方案服務)；
 - (c) 本集團可能承接的潛在項目(有關豐盛創建服務及保險解決方案服務)；及
 - (d) 於2024財年、2025財年及2026財年未來三個年度本集團成員公司將向相關關連方成員公司提供相關豐盛創建服務及保險解決方案服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
 - 相關關連方成員公司提供相關豐盛創建服務及保險解決方案服務的估計未來需求；及經考慮提供相關豐盛創建服務及保險解決方案服務的**服務成本預期上漲**(經計及諸如通脹約2.5%至3.5%等多種因素)後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (2) 有關新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的**承包服務**：
 - (a) 本集團可能承接有關機電工程服務的潛在項目(假設本集團能夠取得該等項目)；及
 - (b) 於2024財年、2025財年及2026財年未來三個年度新世界發展集團成員公司將向本集團提供的承包服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
 - 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2.5%至3.5%後，有關服務參考現行市價的估計市價。

董事會函件

- (3) 有關新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的**設施及物業管理服務**：
- 於2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月，新世界發展集團向本集團提供的設施及物業管理服務的過往年度金額或按年計金額；
 - 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2.5%至3.5%後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (4) 有關新世界發展集團根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的**保險醫療及保健服務**，於2024財年、2025財年及2026財年未來三個年度新世界發展集團將向本集團提供的保險醫療及保健服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；及
 - 本集團員工人數、醫療通脹及索賠記錄。
- (5) 有關新世界發展集團根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的**信息技術支援服務**，於2024財年、2025財年及2026財年未來三個年度新世界發展集團將向本集團提供的信息技術支援服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 於2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月，新世界發展集團向本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；
 - 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2.5%至3.5%後，有關服務參考現行市價的估計市價。

董事會函件

- (6) 有關新世界發展集團根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的物料供應服務：
- (a) 於2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月，新世界發展集團向本集團提供的物料供應服務的過往年度金額或按年計金額；及
- (b) 於2024財年、2025財年及2026財年未來三個年度新世界發展集團將向本集團提供的物料供應服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2.5%至3.5%後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (7) 有關新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團成員公司根據新世界發展總服務協議、周大福珠寶總服務協議、周大福企業總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議分別向本集團提供的租賃服務：
- (a) 於2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月，相關關連方向本集團提供的租賃服務的過往年度金額或按年計金額；
- (b) 於2024財年、2025財年及2026財年未來三個年度相關關連方將向本集團提供的租賃服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2.5%至3.5%後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (c) 本集團根據現有租賃協議支付的現有租金；
- (d) 本集團於訂立新租賃協議或於重續現有租賃協議時可能支付的預計租金，經考慮自獨立物業代理或其他人士(包括聲譽卓越的獨立專業物業估值師)取得類似地點及(倘適用)具有相若設施的類似物業的現時租金及預計市場租金；及

董事會函件

- (e) 本集團為配合其業務發展而對辦公用地面積及地盤辦公室物業、倉庫、備用空間、停車位、外牆招牌、燈箱及其他商業用途的需求。
- (8) 有關新世界發展集團根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的雜項服務：
- (a) 於2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月，新世界發展集團向本集團提供的雜項服務的過往年度金額或按年計金額；及
- (b) 於2024財年、2025財年及2026財年未來三個年度新世界發展集團將向本集團提供的雜項服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2.5%至3.5%後，有關服務參考現行市價的估計市價。

董事會對倚重新世界發展集團的評斷

新世界發展集團為香港歷史悠久、享負盛名的綜合企業，其作為本港大型發展商及總承建商擁有長達數十年的顯赫往績。本集團為少數信譽昭著、工程及設計能力多樣化的服務供應商之一，其資歷與新世界發展集團所求於分包商或服務供應商的嚴謹水準一致，本集團更加是香港機電工程業內前兩大企業之一，故本集團多年來一直作為新世界發展集團的分包商及服務供應商，按項目基準為新世界發展集團名下或有份參與的發展及基建項目提供本集團服務。缺少本集團的參與將嚴重窒礙新世界發展集團獲取新項目或執行現有項目的能力。例如，透過與本集團(作為一家頂尖機電工程服務供應商)合作，可提升新世界發展集團旗下建築商成功投得項目的機會。由於新世界發展集團為地產發展市場及建築市場的重要參與者而本集團為機電工程市場的重要參與者，而一家大型機電工程承包商與一家大型發展商或建築商訂立重大合約屬行業慣例，故新世界發展集團與本集團之間會有重大合作實屬合理。儘管如此，現今大多數合約皆透過招標授出，而建造業的招標制度以嚴謹著稱，其中的合約授出取決於多個科學化準則包括價格、質量、安全、程序和眾多定量及定性規格，以及投標方的往績記錄、財務、科技、人力資源及資訊科技能力，而新世界發展集團僅會將合約授予能滿足所有此等要求的投標方。作為機電工程市場前兩大企業之一，本集團能獲取該名主要發展商及建築商授予的合約不足為奇。

董事會函件

鑒於本集團在新世界發展集團的地產發展及承包服務業務中扮演的關鍵角色，加上本集團作為機電工程市場兩大企業之一的實力，彼等的關係會遭遇任何重大不利變化或終止的可能性很小。

由於本集團為機電工程市場兩大企業之一及鑒於建造業嚴謹的招標制度，故即使與新世界發展集團的關係發生不利變化或當關係終止，本集團仍有能力進行其業務而不會遭遇任何重大不利影響。

2023財年至2026財年來自獨立第三方客戶的預期估計收益以金額計將保持平穩。本集團多年來一直採用多樣客戶群的方針，多年來積極爭取並成功吸納新增的獨立客戶。本集團的多樣化方針卓有成效，帶給本集團多個領域的全新客戶，當中不乏知名、大型、國際級及優秀品牌的獨立私營及政府部門客戶，自2021年起有關合約總額逾3,400百萬港元。於2020財年、2021財年及2022財年，來自獨立客戶的收益分別佔73%、65%及62%，同期金額的同比增幅分別約為26%、18%及3%。

總括而言，鑒於本集團獲取新獨立客戶的往績甚佳，過去多年以至往後均取得穩定可觀的合約金額，故一旦與新世界發展集團的長久關係出現重大不利變化或終結(而發生此情況的可能性極低)，本集團將可有效緩解其風險承擔。

訂立新總服務協議的原因及裨益

新總服務協議項下擬進行服務交易屬經常性質，並將於本集團及相關關連方成員公司的日常及一般業務過程中按定期及持續基準進行。

新總服務協議旨在精簡本集團成員公司與關連方成員公司之間的服務交易，當中訂明本公司須遵守第14A章項下的適用申報、公告及獨立股東批准規定之單一基準，從而減輕本公司遵守該等規定的行政負擔並減低成本。

相關關連方成員公司於彼等各自服務領域擁有豐富經驗，聲譽卓著，財務狀況穩健，多年來已證明彼等為本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將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將持續推動本集團的長遠增長。董事會認為，訂立新總服務協議不會對本集團帶來任何弊端。

董事會函件

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問的意見後始發表觀點的獨立非執行董事)認為各新總服務協議的條款及其項下擬進行服務交易所涉建議年度上限公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

訂約方之間的關連

於最後可行日期：

- 主席兼非執行董事鄭博士為本公司關連人士。鄭博士亦為杜太太(本公司控股股東之一)的哥哥、杜先生(鄭博士的替任董事)的妻舅、杜家駒先生(執行董事)的舅父、亦為潘樂祺先生(執行董事兼首席執行官)配偶的表哥。鄭博士為鄭氏家族成員，而鄭氏家族持有或控制新世界發展集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團。因此，新世界發展集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團均被視為本公司關連人士。
- 杜太太為本公司控股股東之一，屬本公司關連人士。杜太太亦為鄭博士(主席兼非執行董事)的妹妹、杜先生(鄭博士的替任董事)的配偶及杜家駒先生(執行董事)的母親。杜氏聯繫人集團為杜太太及其「直系家屬」(定義見上市規則)個別或共同30%受控公司以及該等公司的附屬公司。因此，杜氏聯繫人集團成員公司為杜太太的聯繫人，亦為本公司關連人士。

上市規則的規定

由於新世界發展總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過25%，故新世界發展總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於周大福企業總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過5%及金額逾10,000,000港元，故周大福企業總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

由於周大福珠寶總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過0.1%但低於5%，故周大福珠寶總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。儘管如此，為秉持有所加強的企業管治常規，本公司將遵循第14A章項下適用於非豁免關連交易的有關規定，就周大福珠寶總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限遵守第14A章的獨立股東批准規定。

倘超過任何年度上限，或任何新總服務協議經更新或重大修改，本公司將根據上市規則重新遵守適用的報告、公告和獨立股東的批准規定。

獨立董事委員會(包括鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士，彼等均為獨立非執行董事)已告成立，以考慮股東特別大會事項並就股東特別大會事項是否按一般商業條款訂立、就本公司及獨立股東而言是否公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見及推薦建議。

本公司已委任新百利融資為獨立財務顧問，以就(其中包括)股東特別大會事項的公平性及合理性及彼等是否符合本公司及股東的整體利益以及獨立股東應如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

董事會批准

以下董事名列新總服務協議對欄，彼等被視為於相應的新總服務協議中擁有重大權益或潛在利益衝突。

以下協議項下擬進行之服務交易：	被視為於相關新總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
新世界發展 總服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none">鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團新世界發展及新創建的董事，新創建為新世界發展集團的成員公司
	杜先生(鄭博士的替任董事)	<ul style="list-style-type: none">新世界發展的董事
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none">新創建的董事，新創建為新世界發展集團的成員公司
	林先生	<ul style="list-style-type: none">杜家駒先生於新創建的替任董事
周大福珠寶 總服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none">鄭氏家族成員，該家族持有或控制周大福珠寶集團周大福珠寶的董事
周大福企業 總服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none">鄭氏家族成員，該家族持有或控制周大福企業集團周大福企業的董事

董事會函件

以下協議項下擬進行之服務交易：	被視為於相關新總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
杜氏聯繫人集團總服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> • 於杜氏聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益
	杜先生	<ul style="list-style-type: none"> • 杜太太的配偶，杜太太於杜氏聯繫人集團擁有控股權益 • 於杜氏聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益 • 杜氏聯繫人集團若干成員公司的董事
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none"> • 於杜氏聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益 • 杜氏聯繫人集團若干成員公司的董事
	林先生	<ul style="list-style-type: none"> • 於杜氏聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益 • 杜氏聯繫人集團若干成員公司的董事
	李國邦先生	<ul style="list-style-type: none"> • 於杜氏聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益 • 杜氏聯繫人集團若干成員公司的董事

出席了批准新總服務協議的董事會會議的杜先生(鄭博士的替任董事)、杜家駒先生、林先生及李國邦先生各自已就批准相關股東特別大會事項的決議案放棄投票，原因是如上表所示，彼被視為於前述事項中擁有重大權益(或視情況而定，潛在利益衝突)。

董事會函件

就良好企業管治而言，杜家駒先生已於批准周大福珠寶總服務協議及周大福企業總服務協議、其各自項下擬進行之服務交易及其年度上限決議案的董事會會議上自願放棄投票，儘管其及其聯繫人士並無於任何該等協議及其項下各自擬進行之服務交易中擁有重大權益(或潛在利益衝突)。

除本通函附錄「3.其他權益披露—(1)於合約或安排之權益」披露者外，鄭博士、杜先生(鄭博士的替任董事)、杜家駒先生、林先生及李國邦先生概無於前總服務協議、新總服務協議及各自項下擬進行的服務交易中擁有重大權益。

有關訂約方的資料

新世界發展集團

新世界發展為一間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)。於最後可行日期及據公開所得資料顯示，周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展的全部已發行股本約45.20%權益。

就董事所知，新世界發展及其附屬公司的主要業務包括物業發展、物業投資以及投資及/或經營公路、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

周大福珠寶集團

周大福珠寶為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)。於最後可行日期及據公開所得資料顯示，Chow Tai Fook Capital Limited擁有周大福珠寶的全部已發行股本約72.39%權益。

就董事所知，周大福珠寶集團的主要業務為生產及銷售珠寶產品，包括珠寶鑲嵌首飾、鉑金及K金珠寶、黃金珠寶及產品，以及分銷名錶。

周大福企業集團

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後可行日期及據公開所得資料顯示，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擁有約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分別持有約48.98%及約46.65%權益。

就董事所知，周大福企業主要從事投資控股。

杜氏聯繫人集團

杜氏聯繫人集團包括豐盛創建管理在內，後者為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後可行日期及據公開所得資料顯示，豐盛創建管理的全部已發行股本由豐盛創建控股持有，而豐盛創建控股則由杜太太、林先生、杜家駒先生及李國邦先生分別實益擁有88%、4%、7%及1%。

就董事所知，杜氏聯繫人集團的主要業務為物業投資及發展、提供物業租賃。

本集團

本公司為一間投資控股公司及本集團的控股公司。本集團的主要業務包括提供以下服務：

- 物業及設施管理服務；
- 機電工程服務；及
- 城市必需服務，包括清潔、技術支援及維護、保安護衛及活動、保險解決方案及環境解決方案。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第58至59頁所載的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60至108頁所載新百利融資就股東特別大會事項及新百利融資得出其意見的主要考慮因素致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

獨立董事委員會已計及新百利融資的意見，認為股東特別大會事項就本公司及獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准股東特別大會事項的普通決議案。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐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2023年6月23日(星期五)至2023年6月28日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2023年6月21日(星期三)下午四時三十分前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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹定於2023年6月28日(星期三)中午十二時正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-3頁。

股東特別大會將以投票方式表決。

根據上市規則，於所有或任何股東特別大會事項中擁有重大權益的任何股東，須就擬於股東特別大會提呈以供獨立股東批准股東特別大會事項的決議案放棄投票。鑒於周大福企業、周大福珠寶、新世界發展及杜太太分別於周大福企業總服務協議、周大福珠寶總服務協議、新世界發展總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議的權益，加上上文所述杜太太與鄭博士的關係，周大福企業、周大福珠寶、新世界發展及杜太太以及彼等各自聯繫人須於上述股東特別大會放棄投票。於最後可行日期，須於上述股東特別大會放棄投票的該等人士中，豐盛創建控股(為杜太太的聯繫人及本公司控股股東之一)持有75%已發行股份。因此，豐盛創建控股須於上述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，概無其他股東因於所有或任何股東特別大會事項中擁有重大權益，而須於上述股東特別大會放棄投票。

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，並於會上投票。

其他資料

謹此 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表
豐盛生活服務有限公司
執行副主席
林煒瀚
謹啟

2023年6月5日

獨立董事委員會函件

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 LIFESTYLE SERVICES LIMITED

豐盛生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

敬啟者：

持續關連交易

- (1) 新世界發展總服務協議
- (2) 周大福珠寶總服務協議
- (3) 周大福企業總服務協議
- (4) 杜氏聯繫人集團總服務協議

吾等提述日期為2023年6月5日之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。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，以考慮股東特別大會事項(即新總服務協議及其各自項下擬進行服務交易與相關年度上限)，並就股東特別大會事項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之整體利益向獨立股東提供吾等之意見。

新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，以就股東特別大會事項的公平合理性及股東特別大會事項是否符合本公司及股東的整體利益以及獨立股東應如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第12至57頁所載的董事會函件(當中載有(其中包括)股東特別大會事項之資料)以及通函第60至108頁所載的新百利融資函件(當中載有其就股東特別大會事項之意見)。

獨立董事委員會函件

經考慮新百利融資的意見，吾等認為股東特別大會事項乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就股東特別大會事項提呈的普通決議案。

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

2023年6月5日

新百利融資函件

以下為新百利致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃供載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

持續關連交易

- (1) 新世界發展總服務協議
- (2) 周大福珠寶總服務協議
- (3) 周大福企業總服務協議
- (4) 杜氏聯繫人集團總服務協議

緒言

吾等獲 貴公司委任以就(a)貴公司與關連方所訂立新總服務協議的條款及其項下擬進行的服務交易；及(b)其各自的年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，詳情載於 貴公司向股東寄發的2023年6月5日通函(「該通函」，本函件構成其一部分)所載之董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函及董事會函件所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，主席兼非執行董事鄭博士為 貴公司關連人士。鄭博士亦為杜太太(貴公司控股股東之一)的哥哥、杜先生(鄭博士的替任董事)的妻舅、杜家駒先生(執行董事)的舅父、亦為潘樂祺先生(執行董事兼首席執行官)配偶的表哥。鄭博士為鄭氏家族成員，而鄭氏家族持有或控制新世界發展集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團。因此，新世界發展集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團均被視為 貴公司關連人士。杜太太為 貴公司控股股東之一，屬 貴公司關連人士。杜太太亦為鄭博士(主席兼非執行董事)的妹妹、杜先生(鄭博士的替任董事)的配偶及杜家駒先生(執行董事)的母親。杜氏聯繫人集

團為杜太太及其「直系家屬」(定義見上市規則)個別或共同30%受控公司以及該等公司的附屬公司。因此，杜氏聯繫人集團成員公司為杜太太的聯繫人，亦為 貴公司關連人士。

由於新世界發展總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過25%，故新世界發展總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於周大福企業總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過5%及金額逾10,000,000港元，故周大福企業總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於周大福珠寶總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過0.1%但低於5%，故周大福珠寶總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。儘管如此，為秉持有所加強的企業管治常規， 貴公司將遵循第14A章項下適用於非豁免關連交易的有關規定，就周大福珠寶總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限遵守第14A章的獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(包括鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士，彼等均為獨立非執行董事)已告成立，以考慮股東特別大會事項並就股東特別大會事項是否按一般商業條款訂立、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。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並就如何投票向獨立股東提供意見。

吾等(新百利融資有限公司)與 貴公司、新世界發展、周大福珠寶、周大福企業、杜氏聯繫人集團或彼等各自聯繫人概無關連，因此被視為合資格就新總服務協議的條款及服務交易提供獨立意見。除吾等向 貴公司就是次委任所收取的正常專業費用外，概無其他吾等將藉此自 貴公司、新世界發展、周大福珠寶、周大福企業、杜氏聯繫人集團或彼等各自聯繫人收取任何費用或利益的安排存續。此外，在過去兩年內，吾等並無就其他交易擔任 貴公司獨立財務顧問。因此，吾等屬上市規則第13.84條所界定的獨立人士，可擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)新總服務協議、釐定服務交易建議年度上限的計算方式以及該通函所載資料。吾等亦與 貴集團管理層討論 貴集團的業務以及新總服務協議及服務交易的業務意義。

吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實以及所表示的意見，並假定向吾等提供的資料及事實及所表達的意見於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得 貴公司確認，其所提供的資料及所表示的意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴有關資料，並認為吾等所獲得的資料已足夠使吾等達致知情意見，吾等亦無理由相信有任何重要資料遭遺漏或隱瞞，或懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核實。

主要考慮因素及理由

吾等於達致有關新總服務協議及服務交易的意見及推薦建議時，已考慮以下主要理由：

1. 貴集團

貴公司為一間投資控股公司及 貴集團的控股公司。 貴集團的主要業務包括提供物業及設施管理服務；機電工程服務；及城市必需服務，包括清潔、技術支援及維護、保安護衛及活動、保險解決方案及環境解決方案。

2. 關連方資料

新世界發展集團

新世界發展為一間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)。於最後實際可行日期及據公開所得資料顯示，周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展的全部已發行股本約45.20%權益。

就董事所知，新世界發展及其附屬公司的主要業務包括物業發展、物業投資以及投資及／或經營公路、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

周大福珠寶集團

周大福珠寶為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)。於最後實際可行日期及據公開所得資料顯示，Chow Tai Fook Capital Limited擁有周大福珠寶的全部已發行股本約72.39%權益。

就董事所知，周大福珠寶集團的主要業務為生產及銷售珠寶產品，包括珠寶鑲嵌首飾、鉑金及K金珠寶、黃金珠寶及產品，以及分銷名錶。

周大福企業集團

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期及據公開所得資料顯示，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擁有約81.03%權益的附屬公司，Chow Tai Fook Capital Limited由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有約48.98%，而Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有約46.65%權益。

就董事所知，周大福企業主要從事投資控股。

杜氏聯繫人集團

杜氏聯繫人集團包括豐盛創建管理在內，後者為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期及據公開所得資料顯示，豐盛創建管理的全部已發行股本由豐盛創建控股持有，而豐盛創建控股則由杜太太、林先生、杜家駒先生及李國邦先生分別實益擁有88%、4%、7%及1%。

就董事所知，杜氏聯繫人集團的主要業務為物業投資及發展、提供物業租賃。

3. 訂立新總服務協議的原因及裨益

新總服務協議項下擬進行服務交易屬經常性質，並將於 貴集團及關連方成員公司的日常及一般業務過程中按定期及持續基準進行。

新總服務協議旨在精簡 貴集團成員公司與關連方成員公司之間的服務交易，當中訂明 貴公司須遵守第14A章項下的適用申報、公告及獨立股東批准規定之單一基準，從而減輕 貴公司遵守該等規定的行政負擔並減低成本。

相關關連方成員公司於彼等各自服務領域擁有豐富經驗，聲譽卓著，財務狀況穩健，多年來已證明彼等為 貴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將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將持續推動 貴集團的長遠增長。董事會認為，訂立新總服務協議不會對 貴集團帶來任何弊端。

基於上述各項及考慮到大部分關連方為香港或中國內地的知名公司，吾等贊同董事的意見，即認為新總服務協議在 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，且大部分服務交易為 貴集團產生收益，吾等認為此符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 新總服務協議及定價政策

誠如董事會函件所載， 貴公司已於2023年4月28日與各關連方訂立新總服務協議。各新總服務協議初步期限為三年，自生效日期起至2026年6月30日止(包括首尾兩日)。 貴集團成員公司及關連方成員公司將於新總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則及新總服務協議。就於生效日期存續的前新總服務協議項下擬進行交易訂立的所有明確協議將視為根據新總服務協議自生效日期作出的明確協議，並根據其各自條款於其終止之前將持續具有十足效力及效用。 貴集團及關連方成員公司將提供的服務種類以及相關政策以及吾等的評估列載如下：

4.1 貴集團將提供的服務

4.1.1 機電工程及環境服務

誠如董事會函件所載，根據相關新總服務協議，關於 貴集團將提供的機電工程服務(作為機電工程及環境服務的一部分)，於相關關連方成員公司從參與投標方或承包商中選定 貴集團成員公司後， 貴集團成員公司通常獲委聘為相關項目的機電工程及環境服務的分包商、承包商、管理承包商或項目經理。

定價政策

- 倘 貴集團成員公司與所有投標方(包括市場上的獨立第三方)競標，根據僱主招標程序，通常最低標價者中標，條件是投標方符合僱主招標邀請所載的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、資質及過往關係)。就各潛在項目而言，競標資料遞交至 貴集團投標部以供審閱。編製標書乃 貴集團機電工程營運中非常重要的環節，要求在投標定價方面具有豐富經驗，以使投標價具競爭力之餘仍有利可圖。標書編製程序包括召開投標總結會議以對將承接的項目進行透徹分析(包括合約要求及可能風險)，然後採集成本數據。有關數據包括供應商就項目所用材料提供的報價、對管理資源、材料及勞務成本的估計。
- 在投標定價時， 貴集團亦參考近期工作報價，如考慮 貴集團數據系統所儲存 貴集團已完成或進行中項目的投標記錄、主要材料設備成本及分包商的勞務成本、報價、可用資源等。此外，亦會檢索材料價格趨勢(例如，來自倫敦金屬交易所網站的資料及外部報告，例如凱諦思季度建造成本匯編)及潛在訂約機會等相關市場信息用作參考。每份標書於遞交前均須由 貴集團合約經理審閱，並由 貴集團項

目總監根據 貴集團的定價政策及權限予以批准。在上述釐定 貴集團可能遞交的投標價格的投標總結流程中，項目總監及(倘建議競標價超出 貴集團定價政策不時所載若干限額)高層管理委員會將覆核投標價格(包括加成)是否合理以確保 貴集團可能遞交的投標價格公平、合理且具競爭力，方法是參考單位成本(例如單位面積成本、單位容積成本或費率、每單位數量公寓或單元的成本、單位設備成本等)，並與手頭上及 貴集團數據系統所儲存的類似項目及標書的現有及過往市價(現有及過往市價包括 貴集團的中標價格及(如 貴集團不獲授相關項目)其他競爭對手的中標價格以及近期遞交的投標價格)作比較。 貴集團採用相同定價政策及程序釐定給予 貴公司關連人士及 貴集團獨立第三方客戶的投標價格，確保 貴集團可能向 貴公司關連人士遞交的投標價格將屬公平合理，對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。

- 倘屬來自 貴公司任何關連人士的招標，基於公平原則，編製及遞交報價須遵循與獨立第三方客戶交易的相同程序。
- 事實上， 貴集團機電工程服務的投標價及條款乃以特定項目為基準，且根據 貴集團的經批准定價政策(計及有關項目性質及複雜程度、 貴集團所需成本及開支的估計以及相關項目僱主或總承包商的要求等因素)按 貴集團合約經理評估的條款釐定固定金額，並經 貴集團負責有關項目的項目總監審批。
- 就 貴集團機電工程服務的非投標合約而言， 貴集團將採用與釐定 貴集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

- 就構成 貴集團機電工程服務一部分的其他服務(主要涉及供應機電工程設備及建築材料)而言， 貴集團的合約金額將為高於或反映 貴集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價的固定金額，其主要基於 貴集團的採購成本，而這主要包括機電工程設備及建築材料的採購成本及所有直接成本(包括適用海運或空運費，並按或以接近指示基準費率(該費率由 貴集團建築材料貿易部總經理考慮外部報告(例如凱諦思季度建造成本匯編)後每年不時或於必要時審閱後可供 貴集團參與釐定 貴集團將供應機電工程設備及建築材料的相關項目的合約金額的所有相關員工參閱)進行合理加成)。 貴集團建築材料貿易部企業發展／銷售經理負責編製及更新 貴集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價清單，並根據市場現有市價資料(包括可能從 貴集團曾投標項目所涉及其他服務供應商收集的市場價格或其趨勢)以及供應商至少每年或於價格變動時提供予 貴集團的價格清單不時監察任何變動，並將參考特定機電工程設備或建築材料相關供應商的最新報價釐定合約金額，以使 貴集團提供的合約金額具競爭力之餘仍有利可圖，並整體而言按基於 貴集團標準條款評估的條款進行。有關服務的合理加成及售價乃經 貴集團建築材料貿易部總經理批准。 貴集團採用相同的定價政策及程序釐定 貴集團向 貴公司關連人士及 貴集團獨立第三方客戶供應機電工程設備及建築材料的合約金額。 貴集團建築材料部總經理須如上所述按高於或反映 貴集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價的價格釐定上述合約金額，故此合約金額屬公平合理，對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。

新百利融資函件

根據相關新總服務協議，關於 貴集團將提供的環境管理服務(作為機電工程及環境服務的一部分)：

- 事實上， 貴集團的合約金額及條款將按固定金額，其主要基於 貴集團的採購成本，而這主要包括環境產品與設備的採購成本及所有直接成本(包括適用海運或空運費用，及基於相關項目性質、複雜程度以及業主或總承包商的要求估計的直接勞務成本或分包商成本)，並進行加成，而加成參考最新市場趨勢及可接納定價水平(由 貴集團環境管理服務部相關經理根據各市場現有市場資料(例如政府環境保護部門網站上的合約授予通知項下的資料)或可能從 貴集團以往投標項目所收集的價格趨勢不時監察及評估)釐定，以使合約金額或價格(包括 貴集團提供的加成)屬合理、具競爭力之餘而 貴集團仍有利可圖，及整體上按基於 貴集團標準條款評估的條款進行。價格(包括有關服務的加成)乃經 貴集團環境管理部總經理審批。
- 倘屬來自 貴公司任何關連人士的工作，基於公平原則，編製及遞交報價須遵循與獨立第三方客戶交易的相同程序。 貴集團環境管理服務部總經理於釐定提供環境管理服務的合約金額時將遵守上述定價政策及程序，該等政策及程序適用於 貴集團所有客戶而不論是否為獨立第三方客戶或 貴公司關連人士，以確保合約金額或價格公平合理，對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱25份由關連方成員公司在過去三年就機電工程及環境服務批出的項目所擬備的成本計算表樣本，當中涵蓋所有關連方及機電工程及環境服務下的所有類型服務，並將其中列出的利潤率與獨立第三方授予類似服務的成本計算表樣本中列出的利潤率進行比較，並注意到(i)成本計算表中列出的向關連方成員公司收取的利潤率不低於向獨立第三方收取的利潤率；及(ii)所有帶有保證金的成本計算表都已由管理人員根據新總服務框架協議的定價政策進行審查和批准。

4.1.2 清潔服務

定價政策

- 一般而言，關連方須支付的費用將在計及各項因素(包括所提供服務的性質及類型)後參考 貴集團向其他獨立客戶提供的同類收費報價釐定；
- 市場部通過審閱公開招標公告及應客戶邀請提交標書尋求商機，以獲得潛在工作。市場部負責根據投標編製政策及程序編製標書。
- 於有關投標過程中， 貴集團根據每項服務合約下的估計成本估算各項服務的服務費，如(i)根據客戶要求的服務範圍估計所需的人力；(ii)所需的材料及耗材；及(iii)所需設備，加利潤率。估計服務費可能須作出調整，以提升 貴集團標書的競爭力。

- 釐定清潔服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括相關項目的性質及複雜程度；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率及合約的策略性考量等。貴集團採用相同的定價政策及程序釐定向貴集團關連人士及獨立第三方客戶收取的服務費，確保貴集團向貴集團關連人士所報的服務費將屬公平合理，及對貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理利潤率及服務費須由市場經理、副總經理、總經理及董事根據貴公司的審批程序在權限內審批。
- 就貴集團清潔服務的非投標合約而言，倘貴集團的成員公司獲邀提供收費報價，將採用與釐定貴集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱8份由關連方成員公司在過去三年就清潔服務批出的項目所擬備的成本計算表樣本，當中涵蓋所有曾向貴集團購買清潔服務的關連方、並將其中列出的利潤率或費率與獨立第三方授予類似服務的成本計算表樣本中列出的利潤率或費率進行比較，並注意到(i)成本計算表中列出的向關連方成員公司收取的利潤率不低於向獨立第三方收取的利潤率；及(ii)所有帶有保證金的成本計算表都已由管理人員根據新總服務框架協議的定價政策進行審查和批准。

4.1.3 設施及物業管理服務

定價政策

- 設施及物業管理服務涉及業主自理或通常由他人(即物業管理公司)代辦物業的行政、監控、營運及監督服務，以維護物業的價值及為住客或使用者的提供較佳的環境。
- 設施及物業管理服務的主要類型包括管理物業、設施及場地、物業銷售、租務代理服務、收租服務、諮詢服務、技術服務、管家及清潔服務、保安及護衛服務、維修保養服務、提供停車場管理及樓宇所需其他服務。
- 物業管理經理通過審閱公開招標公告及應客戶邀請提交標書或報價探索可能出現的商機，以取得潛在物業管理項目。物業管理部負責根據投標及報價編製政策及程序編製標書及報價。
- 在此過程中，貴集團根據每份服務合約下的估計成本估算各項服務的服務費，如(i)根據客戶要求的服務範圍估計所需的人力；(ii)所需的材料及耗材；及(iii)所需設備，加按一般商業條款以現行市場收費率釐定的利潤率。釐定設施及物業管理服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括相關項目的性質及複雜程度；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率。此外，亦有若干管理服務合約規定貴集團按固定管理人酬金率或固定服務費率收取收入，有關費率乃根據市場上的可資比較收費率及一般商業條款按業主的物業管理賬目所示的支出釐定。貴集團採用相同的定價政策及程序釐定向貴集團關連人士

及 貴集團獨立第三方客戶收取的服務費，確保 貴集團向 貴集團關連人士所報的服務費將屬公平合理，及對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理利潤率及服務費(按一般商業條款以現行市場收費率釐定)由集團經理、總經理及董事根據 貴公司的審批程序在權限內審批。

- 就投標合約而言，倘 貴集團成員公司獲邀與所有投標方(包括市場上的獨立第三方)競投服務項目，根據僱主招標程序，通常最低標價者中標，前提為投標方須符合僱主招標邀請所載的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、資質及過往關係)。
- 就非投標合約而言，倘 貴集團成員公司獲邀提供收費報價，將採用與釐定 貴集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱與關連方就設施及物業管理服務所簽訂的9份合約的樣本，該等合約在過去三年內仍然有效，以及由 貴集團管理層提供的其利潤率，涵蓋所有向 貴集團採購設施及物業管理服務的關連方，並將其利潤率與就類似服務與獨立第三方簽訂的合約的利潤率作出比較，並注意到(i)向關連方成員公司收取的利潤率不遜於向獨立第三方收取的利潤率；及(ii)該等合約已經由管理人員根據新總服務框架協議的定價政策批准。

4.1.4 保安、護衛及活動服務

定價政策

- 關連方應付 貴集團費用將參考 貴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。
- 倘 貴集團與總承包商或投標方共同參與投標， 貴集團將從透徹研究投標要求入手，進行詳細分析。 貴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， 貴集團會分析有關因素並訂製適合投標的特定解決方案。一旦擬備好有關方案， 貴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、護衛及活動服務屬勞動密集型，故勞工成本為重要因素。 貴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。 貴集團亦會考慮諸如設備及其他雜項開支的其他成本。
- 貴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。 貴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 貴集團營運及市場推廣人員的輸入數據驗證，貴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 貴集團客戶邀請其提供報價的非投標合約而言，貴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。
- 貴集團就其保安、護衛及活動服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 貴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 貴集團的優惠程度不遜於向獨立第三方客戶提供者。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱31份由關連方成員公司在過去三年就保安、護衛及活動服務批出的項目所擬備的成本計算表樣本，當中涵蓋所有關連方及保安、護衛及活動服務下的所有類型服務、並將其中列出的利潤率與獨立第三方授予類似服務的成本計算表樣本中列出的利潤率進行比較，並注意到(i)成本計算表中列出的向關連方成員公司收取的利潤率不低於向獨立第三方收取的利潤率；及(ii)所有帶有保證金的成本計算表都已由管理人員根據新總服務框架協議的定價政策進行審查和批准。

4.1.5 保險解決方案服務

定價政策

- 相關關連方應付 貴集團費用將參考 貴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。

- 於大多數情況下，貴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。貴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。貴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，貴集團並無於提供其保險解決方案服務時向其客戶收費。貴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，貴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。貴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、確認單及借項通知單)由相關客戶經理或行政人員擬備，有關文件繼而將根據貴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，根據貴集團的簽署授權矩陣，需要高級員工批准。就計劃產品而言，條款及定價由部門主管提議，並經貴集團總經理批准。對於其他保費及/或保額低的保險單，在採購過程中會通知高級職員。
- 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，貴集團若干客戶指示貴集團提供保險方案服務或顧問服務，而貴集團將根據服務範圍、指示的複雜程度、貴集團提供有關服務所需時間、人力就該等服務向客戶收費，以及相關客戶賬戶的策略性考量。

- 貴集團就其保險解決方案服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 貴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 貴集團的優惠程度不遜於向獨立第三方客戶提供者。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱在過去三年就提供保險解決方案服務而向關連方成員公司發出的借項通知單的8個樣本，涵蓋所有曾向 貴集團採購保險解決方案服務的關連方及由關連方採購的兩類保險解決方案服務。就提供保險解決方案服務下的保險經紀服務和諮詢服務而言，據 貴集團管理層告知，沒有向獨立第三方提供過類似的服務，因此，由於這些類型的服務的獨特性，無法進行價格比較，相反，就這些保險經紀服務和諮詢服務收取的價格將由主管人員審查和批准，以確保價格是在考慮到服務範圍、複雜性、所需時間和人力以得出可接受的利潤率後確定的。吾等已經審查了那些與提供給關連方的保險經紀服務和諮詢服務有關的抽樣借項通知單的審查記錄，並注意到其均已根據新總服務協議的定價政策由管理人員審查和批准。此外，吾等已獲 貴集團管理層進一步告知，同一內部審批程序亦適用於向獨立第三方提供的度身訂造服務。

4.1.6園藝服務

定價政策

- 相關關連方應付 貴集團費用將參考 貴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。
- 於評估其園藝服務的服務費時， 貴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，貴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，貴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，鑒於園藝行業進入門檻低且競爭非常激烈，貴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。貴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。
- 策略性考量因素對貴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)。對於與貴集團訂立較長期間及/或多個地點服務合約的策略性客戶，貴集團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，項目員工或高級營運經理/副總經理/助理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及合約的策略性考量等。最後，綜合上述所有資料後，由項目員工或高級營運經理/副總經理/助理經理完成投標建議，而該建議其後將由相關業務的總經理或高級營運經理/副總經理/助理總經理根據貴公司的審批程序在權限的範圍內審閱及批准。

- 貴集團就其園藝服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 貴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 貴集團的優惠程度不遜於向獨立第三方客戶提供者。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱7份由關連方成員公司在過去三年就園藝服務批出的項目所擬備的成本計算表樣本,當中涵蓋所有關連方、並將其中列出的利潤率與獨立第三方授予類似服務的成本計算表樣本中列出的利潤率進行比較,並注意到(i)成本計算表中列出的向關連方成員公司收取的利潤率不低於向獨立第三方收取的利潤率;及(ii)所有帶有保證金的成本計算表都已由管理人員根據新總服務框架協議的定價政策進行審查和批准。

4.2 關連方成員公司提供的服務

4.2.1 承包服務

定價政策

- 貴集團將向其他獨立服務供應商(名列 貴集團的服務供應商名單並具備工務局或屋宇署(如適用)就提供該等服務所需的相關資格)索取充足數量的可比較報價(至少為兩項可比較報價),並由 貴集團招標部經理加以評估(包括於計及所提供符合 貴集團要求的承包服務的財務實力、工作量、範圍及標準,以及獨立服務供應商的過往表現及有關經驗後評估所取得的可比較報價是否適當)及審閱,以供 貴集團在計及相關關連方在信譽、質量及可靠程度方面對比獨立服務供應商等因素後,就確定新世界發展集團成員公司所提供的相關價格及條款是否屬公平合理及與獨立第三方所提供者相若作出比較及評估。倘新世界發展集團成員公

司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，貴集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。

吾等的評估

據 貴集團管理層告知，貴集團在過去三年只向新世界發展集團採購了承包服務下的工程師借調服務。吾等已隨機抽取及審閱新世界發展集團在過去三年內向 貴集團發出的承包服務發票的5個樣本，並注意到新世界發展集團按人頭收取的每月承包服務費在JobsDB(亞太最大的招聘門戶網站之一，在其網站提供市場薪酬資訊)公佈的總工程師和工程師的平均月薪範圍內，因此認為承包服務費符合市場收費率。吾等獲 貴集團管理層告知，對於其他可能的承包服務種類，其價格將根據上述定價政策釐定。經進一步查詢後，吾等獲 貴集團管理層告知，貴集團將僅在 貴集團就其他種類的承包服務應付的費用不遜於從其他獨立服務供應商取得的報價的情況下向新世界發展集團採購其他種類的承包服務。

4.2.2設施及物業管理服務

定價政策

- 貴集團應付的費用將參考從名列 貴集團的服務供應商名單並持有物管公司牌照(如適用)的其他獨立服務供應商取得的報價並至少將取得(如有)兩份相關報價而提供予 貴集團的市場價格，並考慮所提供服務的性質、類型以及 貴集團確定舉辦的盛事、聚會或活動的場地或地點及要求等因素後釐定，倘新世界發展集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，貴集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱在過去三年與新創建集團簽訂的設施管理服務協議的2個樣本，並將協議中規定的服務費與一些獨立服務供應商網站上公佈的設施管理服務費進行比較，注意到貴集團支付給新創建集團的服務費在獨立服務供應商網站上的收費範圍之內。

4.2.3 信息技術支援服務

定價政策

- 貴集團應付的費用將由服務供應商與服務對象計及信息技術系統或軟件的用戶數量、功能類別及重置成本等有關因素公平磋商釐定，以及在相關類別服務有可資比較對象的情況下，則取得兩個其他獨立服務供應商的報價，而於釐定服務費用時亦考慮可資比較對象。倘新世界發展集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，貴集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。
- 行政及支援部經理考慮上述因素，並向信息技術總經理及相關業務組別的總經理提交建議，以供批准。

吾等的評估

據貴集團管理層告知，貴集團採購信息技術支援服務以維護其內部人力資源軟件。吾等已取得及審閱於2022年10月與新世界發展集團簽訂服務期為九個月的最新信息技術支援服務協議，以及於2018年8月與獨立第三方服務供應商就類似服務所簽訂服務期為72個月的最新協議，並注意到於重疊服務期，新世界發展集團所收取的服務費用並不遜於獨立第三方服務供應商的收費。此外，與新世界發展集團簽訂的信息技術支援服務協議已由總經理根據新總服務框架協議的定價政策進行審查和批准。

4.2.4 物料供應服務

定價政策

- 貴集團將向名列 貴集團相關服務供應商名單的其他獨立服務供應商索取至少兩份可比較報價，並由 貴集團招標及採購部經理加以評估(包括於計及所提供符合 貴集團要求的物料供應服務的財務實力、工作量、範圍及標準，以及獨立服務供應商的過往表現及有關經驗後評估所取得的可比較報價是否適當)及審閱，以供 貴集團招標及採購部經理在計及世界發展集團在信譽、質量及可靠程度方面對比獨立服務供應商等因素後，就確定新世界發展集團成員公司所提供的相關價格及條款是否屬公平合理及與獨立第三方提供者相若作出比較及評估，始批准物料供應服務的定價。倘新世界發展集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)， 貴集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。

吾等的評估

據 貴集團管理層告知，在向新世界發展集團提供項目管理服務時， 貴集團有時獲新世界發展集團(作為項目擁有人)指示向指定供應商(可能是新世界發展集團的成員公司)採購符合特定規格的材料。作為項目經理， 貴集團將獲新世界發展集團全額報銷此類採購所產生的費用。在過去三年內，只有一份與新世界發展集團簽訂的物料供應服務合約是在上述情況下簽訂。吾等已取得及審閱僱主指示文件、供應商提供的報價和 貴集團提供的為新世界發展集團採購該材料的報價，並注意到 貴集團作為項目經理按照新世界發展集團作為項目擁有人的指示作出該採購，而該採購成本已計入新世界發展集團應付的項目管理費。換言之，該採購成本最終乃由新世界發展集團作為項目擁有人承擔。鑒於採購乃根據新世界發展集團作為項目擁有人的特定要求(即指定供應商及/或特定產品)作出，吾等認為

新世界發展集團以供應商身份收取的物料供應服務費計入新世界發展集團作為項目擁有人應付予 貴集團作為其項目經理的項目管理費，並無損害 貴公司及其股東的整體利益。吾等獲 貴集團管理層告知，對於其他可能的物料供應服務種類，其價格將根據上述定價政策釐定。經進一步查詢後，吾等獲 貴集團管理層告知，貴集團將僅在 貴集團就其他種類的物料供應服務應付的費用不遜於從其他獨立供應商取得的報價的情況下向新世界發展集團採購其他種類的物料供應服務。

4.2.5 租賃服務

定價政策

關於新世界發展集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團旗下成員公司根據新世界發展總服務協議、周大福珠寶總服務協議、周大福企業總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議將向 貴集團提供的租賃服務：

- 貴集團應付租金或租賃將參考物業、停車位、汽車及於租賃開始日期當時或近期的市場租金及參考向名列地產代理監管局登記冊的獨立物業代理或其他人士取得同類物業及停車位(在類似地段及(倘適用)具有相若設施)的兩項可資比較租金以及汽車及船隻的可資比較租金後釐定。
- 貴集團根據各份現有租賃協議支付的現有租金乃參照物業於租賃開始日期當日或接近日子的市場租金後釐定；及
- 貴集團根據各份新租賃協議應付的租金(不論是否涉及 貴集團現時向有關關連方成員公司租賃的物業)將參考有關物業於租賃開始日期當時或接近日子的市場租金(參考 貴集團的行政經理(彼於行政方面擁有經驗，現負責辦公室行政工作(包括但不限於管理租賃安排)蒐集、評估(包括評估所蒐集的可資比較對象是否適當)及審視向獨立物業代理或其他人士(包括享有聲譽的獨

立專業物業估值師)取得同類物業(在類似地點及(倘適用)具有相若設施)取得的至少兩項可資比較租金後)釐定,以供董事批准租賃服務的定價。倘新世界發展集團、周大福企業集團、周大福珠寶集團或杜氏聯繫人集團的成員公司提供的租金及條款相當於或優於獨立業主所提供者且符合將提供的物業的所有基本要求(包括但不限於地點、使用者、地區、設施),貴集團或會與新世界發展集團、周大福企業集團、周大福珠寶集團或杜氏聯繫人集團的該成員公司訂立協議。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱過去三年與關連方成員公司簽訂的租賃協議的6個樣本,包括所有向貴集團提供租賃服務的關連方,並把其中所載的租金與相同樓宇或停車位的租金(如有公開的市場租金資料)或獨立第三方物業代理的網站或停車位管理公司的網站所公佈的類似地點的樓宇租金(「市場租金」)作比較。吾等注意到,貴集團支付給關連方成員公司的租金並不低於這些市場租金。

4.2.6 雜項服務

定價政策

- 貴集團應付的費用將參考貴集團從其他獨立供應商取得(如有)至少兩個的可資比較市場價格並考慮所提供服務的性質、地點及類型等因素後釐定,倘新世界發展集團提供的費用及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、資質及過往關係),貴集團或會與新世界發展集團的該成員公司訂立協議。

吾等的評估

據 貴集團管理層告知，只有兩份與關連方簽訂的有關雜項服務的合約在過去三年內仍然有效。吾等已取得及審閱與關連方簽訂的兩份合約，並將合約中規定的費率與獨立第三方簽訂的類似服務的合約樣本中規定的費率進行了比較，並注意到關連方收取的費率不遜於獨立第三方收取的費率。

4.2.7 保險醫療及保健服務

定價政策

- 貴集團應支付的保費或費用將參考從其他獨立保險公司(名列保險業監管局獲授權的保險人登記冊獲得的報價及將取得至少兩份相關報價)，然後詳細分析定價、服務品質、保單範圍、任何不可接受的政策排除情況或條件、基礎設施(如電子索賠或提交索賠的應用程式、其網絡內的診所數量(對於醫療保險)、保險公司的財務狀況(如獲標準普爾評為A級或以上))，倘新世界發展集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、符合規格、資質及過往關係)，貴集團或會向新世界發展集團的該成員公司授出合約。

吾等的評估

據 貴集團管理層告知，保險醫療及保健服務是新世界發展集團向 貴集團提供的新類型的新世界發展服務，因此，在過去三年， 貴集團並無與新世界發展集團進行有關該等服務的交易。吾等已審閱上述有關保險醫療及保健服務的定價政策，並注意到 貴集團就保險醫療及保健服務應付的保費或費用將與從其他獨立保險公司取得的報價比較。經進一步查詢後，吾等獲 貴集團管理層告知， 貴集團將僅在 貴集團就保險醫療及保健服務應付的保費或費用不遜於從其他獨立保險公司取得的報價的情況下向新世界發展集團採購該等保險醫療及保健服務。

4.3 吾等的觀點

鑒於(i)前總服務協議項下的樣本交易的條款(其於過往三年涵蓋所有類別的豐盛創建服務及保險解決方案服務、新世界發展服務、周大福珠寶服務、周大福企業服務及杜氏聯繫人服務)對 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供者/由獨立第三方提供者或類似服務的市場費率，及(ii)新框架協議的條款大致與前總服務協議的條款相同，故吾等認為，新總服務協議下的服務交易乃按一般商業條款進行，因此定價基準及條款屬公平合理。

5. 建議年度上限

5.1 上限預測基準

吾等已與 貴集團管理層討論年度上限預測基準，並獲告知新總服務協議下的年度上限乃參照(i)現有項目(「現有項目」)而釐定，該等項目乃基於已取得的合約、已同意的合約金額及各自的預期收入時間表；及(ii)潛在項目(「潛在項目」)，該等項目乃基於(a)已提交標書的投標金額；或(b)根據客戶所發出的招標預報的估計投標金額；或(c)對豐盛創建服務及保險解決方案服務或關連方提供的服務的估計未來需求以及考慮到提供該等服務的預計成本和預計利潤率的估計服務費(「以項目為基礎的預測方式」)。

為了評估以項目為基礎的預測方式是否公平合理，吾等已取得及審閱年度上限的計算以及從現有項目及潛在項目的詳細清單中隨機抽取的樣本(如合約、已提交的標書、招標預報或內部工作表)。對於現有項目，吾等注意到，現有項目的估計交易金額乃根據合約規定的合約金額加上可能的變更工程產生的額外費用而釐定，而有關的合約金額則參照變更工程交易金額與其他類似項目的合約金額的歷史分拆而估計。對於招標的潛在項目，吾等注意到，潛在項目的估計交易金額乃根據 貴集團提交的標書中所列的投標金額或為 貴集團提交標書而擬備的內部工作表中所列的估計投標金額而釐定。其餘潛在項目(於2024財年、2025財年及2026財年分別佔新世界發展總服務協議下的年度上限的38%、55%及66%；於2024財年、2025財年及2026財年分別佔周大福珠寶總服務協議下的年度上限的38%、94%及92%；於2024財年、2025財年及2026財年分別佔周大福企業總服務協議下的年度上限的91%、93%及94%；以及於2024財年、2025財年及2026財年分別佔杜氏聯繫人集團總服務協議下的年度上限的94%、92%及95%)的估計交易金額乃經 貴

集團與相關關連方討論後得出。據 貴集團管理層告知，其餘潛在項目乃經與關連方討論，考慮了業務和營運以及關連方的發展計劃等因素後釐定，而此等因素被視為可合理生成年度上限。吾等亦已審閱 貴公司與關連方的電郵通訊，並注意到 貴公司已於討論後向所有關連方發送年度上限預測，並已按照從關連方收集的確認或當中收到的「無進一步意見」而得出年度上限的定論。鑒於 貴集團管理層已努力向關連方尋求書面確認或「無進一步意見」，吾等並無理由懷疑與關連方討論後所得出的潛在項目估計交易金額的準確性。

鑒於(i)據 貴集團管理層告知， 貴集團經營業務的模式以項目為主導；(ii)年度上限已根據現有合約及估計變更工程、已提交的標書、將提交的標書的內部估計競標價格並經 貴集團與相關關連方討論後釐定；及(iii)經與關連對手方討論後釐定的預測金額在市場上並非罕見，吾等認為 貴集團管理層採用以項目為基礎的預測方式來估計 貴集團根據新總服務協議將產生的收益及將招致的成本，誠屬公平合理。

5.2 新總服務協議下的上限

5.2.1 新世界發展總服務協議

有關(i)提供向新世界發展集團提供的豐盛創建服務及保險解決方案服務；及(ii)新世界發展集團提供新世界發展服務的2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月的歷史交易金額列載如下：

表格1：前新世界發展總服務協議、前新創建總服務協議及前新世界百貨服務協議(「前新世界發展集團總服務協議」)下的歷史交易金額

類別	歷史交易金額		
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 上半年 (千港元)
貴集團向以下提供的豐盛 創建服務及向新世界發 展集團提供的保險解決 方案服務： 新世界發展集團(不包括 新創建集團及新世界 百貨集團)	1,105,769	1,356,884	793,489
新創建集團	893,934	1,190,231	738,016
新世界百貨集團	16	23,880	4
總計	<u>1,999,719</u>	<u>2,570,995</u>	<u>1,531,509</u>
前新世界發展集團總服務 協議下先前上限總計	3,901,808	5,950,760	6,773,091 ^(附註2)
上限使用率	<u>51%</u>	<u>43%</u>	<u>不適用</u> ^(附註2)

新百利融資函件

	歷史交易金額		
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 上半年 (千港元)
由以下向 貴集團提供的			
服務：			
新世界發展集團(不包括 新創建集團及新世界 百貨集團)	2,838	3,428	1,455
新創建集團	5,547	7,651	2,747
新世界百貨集團	179	92	—
	<u>8,564</u>	<u>11,171</u>	<u>4,202</u>
前新世界發展集團總服務 協議下先前上限總計	77,376	112,107	112,516 ^(附註2)
上限使用率	<u>11%</u>	<u>10%</u>	<u>不適用</u> ^(附註2)

附註：

1. 根據 貴公司日期為2021年2月26日及2021年4月19日的公告及日期為2021年3月19日的通函，有關 貴集團提供保安、護衛及活動服務、向新世界發展集團提供的保險解決方案服務及園藝服務的歷史交易總額自2021年4月19日開始，當時 貴集團完成收購提供該等服務的集團公司。
2. 指2023財年全年的上限總和。

貴集團提供的豐盛創建服務及向新世界發展集團提供的保險解決方案服務的歷史交易金額在2021財年、2022財年及2023財年上半年呈現正增長趨勢。其由2021財年的1,999.7百萬港元增加28.6%至2022財年的2,571.0百萬港元，而其2023財年上半年超過2022財年全年一半19.1%。2021財年有關提供向新世界發展集團提供的豐盛創建服務及保險解決方案服務的上限使用率為51%，2022財年為43%，據 貴集團管理層告知，這主要是由於(i)貴集團未能在香港的一些住宅開發項目和醫院項目以及中國內地的一些商業綜合體項目、百貨公司項目和住宅開發項目中取得部分機電工程及環境服務的投標；(ii)一些機電工程及環境服務以及清潔服務的招標因

COVID-19大流行病而推遲；(iii)新創建集團在2020年8月出售巴士及輪渡業務後，對 貴集團清潔服務的需求低於預期；及(iv) 貴集團在2020年12月出售洗衣服務業務。新世界發展集團提供的新世界發展服務的歷史交易金額在2022財年錄得30.4%的增長，由2021財年的8.6百萬港元增至2022財年的11.2百萬港元，後來在2023財年上半年較於2022財年全年的一半下降24.8%。2021財年及2022財年的上限使用率低於15%，據 貴集團管理層告知，這主要是由於新世界發展集團的工地辦公室租賃服務和物料供應服務及承包服務的需求低於預期，因為如上所述 貴集團未能投得部分入標項目以及部分項目延遲招標。

新世界發展總服務協議下有關(i)提供向新世界發展集團提供的豐盛創建服務及保險解決方案服務；及(ii)新世界發展集團提供新世界發展服務的截至2026年6月30日止三個年度的年度上限列載如下：

表格2：新世界發展總服務協議下的年度上限

類別	建議年度上限		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 (千港元)
貴集團將提供的豐盛創建服務及向新世界發展集團提供的保險解決方案服務 ^(附註)	4,065,618	5,432,592	6,724,236
新世界發展集團將提供的新世界發展服務	77,993	93,067	112,337
總計	4,143,611	5,525,659	6,836,573

附註：約1,745.8百萬港元(2024財年)、3,468.8百萬港元(2025財年)及5,500.1百萬港元(2026財年)之年度上限來自估計潛在項目。

根據董事會函件所載的資料及吾等與 貴集團管理層的討論，吾等注意到(i) 貴集團將提供的豐盛創建服務及向新世界發展集團提供的保險解決方案服務包括保安、護衛及活動服務、保險解決方案服務、園藝服務、機電工程及環境服務、清潔服務以及設施及物業管理服務；及(ii)新世界發展集團向 貴集團提供的新世界發展服務包括租賃服務、物料供應服務、雜項服務、信息技術支援服務以及保險醫療及保健服務。

新百利融資函件

吾等已審閱現有項目及潛在項目的詳細清單及其各自於未來三年的收入表，並注意到(i) 貴集團向新世界發展集團提供豐盛創建服務及保險解決方案服務的預計收益協定為於2024財年4,065.6百萬港元、於2025財年5,432.6百萬港元及於2026財年6,724.2百萬港元；及(ii) 貴集團向新世界發展集團採購新世界發展服務的預計成本協定為於2024財年78.0百萬港元、於2025財年93.1百萬港元及於2026財年112.3百萬港元(如上表所示)。

貴集團向新世界發展集團提供的豐盛創建服務及保險解決方案服務的年度上限，大部分來自就香港及中國內地若干具規模的潛在及現有發展項目提供的機電工程及環境服務(預期該等現有項目及潛在項目按其估計完成百分比貢獻收入)，當中包括以下各項：

表格3：新世界發展總服務協議下的主要項目

	2024財年 (百萬港元)	2025財年 (百萬港元)	2026財年 (百萬港元)
現有項目			
香港國際機場航天城的一個商業發展項目	220.1	—	—
將軍澳入境處總部的工程安裝項目	396.9	37.5	2.0
灣仔的商業發展項目	98.2	10.4	—
啟德的四個住宅發展項目	277.7	230.5	—
啟德體育園區	312.6	173.6	5.1
中環及銅鑼灣的兩座政府大樓工程項目	281.2	929.9	510.1
小計	<u>1,586.7</u>	<u>1,381.9</u>	<u>517.2</u>

新百利融資函件

2024財年 2025財年 2026財年
(百萬港元) (百萬港元) (百萬港元)

潛在項目

元朗、粉嶺、西貢、 將軍澳、尖沙咀、 東九龍、啟德、北角、 跑馬地及柴灣的19個 住宅項目	382.9	1,396.5	2,455.3
政府樓宇、展會及機構 發展項目	269.5	399.6	1,318.9
新世界發展集團在中國 內地武漢、北京、上海、 杭州及廣州的若干潛在 項目	52.6	256.5	236.8
新世界發展集團有關中國 內地北京及上海的現有 百貨商店翻新、裝修及 裝飾工程的若干潛在 項目	44.7	128.7	55.1
小計	<u>749.7</u>	<u>2,181.3</u>	<u>4,066.1</u>
總計	<u>2,336.4</u>	<u>3,563.2</u>	<u>4,583.3</u>

吾等已審閱新世界發展及新創建截至2022年12月31日止六個月的中期報告，以及新世界百貨截至2022年6月30日止年度的年報，並留意到(i)新世界發展集團(不包括新創建集團及新世界百貨集團)正在開發展航天城綜合項目「11 SKIES」，並將陸續推出多個大型住宅項目，提供超過5,000個單位，包括位於東九龍啟德地區的四個項目、位於黃竹坑地鐵站上蓋的「THE SOUTHSIDE」第五期發展項目以及位於香港北角的原國家劇院項目，並在中國內地多個城市，包括廣州、佛山、瀋陽和北京擁有多個住宅、商業和辦公樓項目；(ii)新創建集團正在參與興建將軍澳的人民入境事務署總部，亦已獲得項目包括設計和建造立法會綜合大樓的擴建工程和德輔道中20

號辦公室發展的主要承包工程，以及設計和建造天水圍的新公共市場，新創建集團預期香港政府和私營界別的招標邀請增加；及(iii)截至2022年6月30日，新世界百貨集團在中國內地經營26家百貨公司和購物中心，覆蓋北京、上海、武漢等15個主要地點。可見上文表格3所列的主要項目與新世界發展、新創建及新世界百貨的最新中期報告或年報所述的項目一致。

據 貴集團管理層所述，新世界發展集團向 貴集團提供的新世界發展服務包括(i)若干租賃服務及信息技術支援服務，以滿足 貴集團的日常營運需要；及(ii)與項目有關的服務，如短期租賃服務、承包服務，以及根據新世界發展集團、其他關連方及獨立第三方客戶已獲得的現有項目及將獲得的潛在項目供應建築及樓宇設備及材料。根據 貴集團提供的預測及吾等與 貴集團管理層的討論，新世界發展集團向 貴集團提供的新世界發展服務的年度上限主要來自物料供應服務、承包服務及保險醫療及保健服務，該等年度上限乃根據以下各項得出：(i)現有合約下的承諾金額及假設該等合約將於到期時續期的預期金額計算；(ii)與上文討論的新世界發展集團授予的項目有關的承諾金額，其中 貴集團需要向新世界發展集團採購材料和服務以開展這些項目；(iii)與新世界發展集團、其他關連方及獨立第三方客戶授予的潛在項目有關的估計金額；及(iv)在考慮到服務成本的預期增長和通貨膨脹後，參照當前市場價格對該等服務的估計市場價格。

表格3所列有關機電工程及環境服務的主要現有項目及潛在項目，分別佔2024財年、2025財年及2026財年的年度上限的56%、64%及67%。年度上限的餘下金額乃 貴集團與新世界發展集團、新創建集團及新世界百貨集團討論後，基於 貴集團可能提供的機電工程及環境服務、設施及物業管理服務、清潔服務、保安、護衛及活動服務、保險解決方案服務及園藝服務的相關小型項目產生的預測收入而釐定。吾等已審閱相對小型項目，並注意到其估計交易金額相等於年度上限與主要現有項目及潛在項目的估計交易金額之間的差額。

鑒於新世界發展總服務協議下的年度上限已採用了以項目為基礎的預測方式，即現有項目已被現有合約所證實，而潛在項目已符合(i)整體而言歷史交易金額的正增長趨勢；(ii)新世界發展集團的業務計劃；及(iii)在香港及中國內地放寬COVID-19限制及兩地通關後，香港及中國內地消費市場的復甦，吾等認為新世界發展總服務協議的年度上限誠屬公平合理。

5.2.2 周大福珠寶總服務協議

有關(i)向周大福珠寶集團提供豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務；及(ii)周大福珠寶集團提供周大福珠寶服務的2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月的歷史交易金額列載如下：

表格4：前周大福珠寶總服務協議下的歷史交易金額

類別	歷史交易金額		
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 上半年 (千港元)
貴集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務	6,538	10,070	4,184
周大福珠寶集團提供的周大福珠寶服務	—	—	—
總計	<u>6,538</u>	<u>10,070</u>	<u>4,184</u>
前周大福珠寶總服務協議下的上限	22,461	67,494	37,247 ^(附註2)
上限使用率	<u>29%</u>	<u>15%</u>	<u>不適用</u> ^(附註2)

附註：

1. 根據 貴公司日期為2021年2月26日及2021年4月19日的公告及日期為2021年3月19日的通函，有關 貴集團提供保安、護衛及活動服務、保險解決方案服務及園藝服務的歷史交易總額自2021年4月19日開始，當時 貴集團完成收購提供該等服務的集團公司。
2. 指2023財年全年的上限總和。

新百利融資函件

貴集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)的歷史交易金額於2022財年增加54%，由2021財年的6.5百萬港元增加至2022財年的10.1百萬港元。2023財年上半年的歷史交易金額較2022財年全年的一半減少17%。周大福珠寶集團在2021財年和2022財年以及2023財年上半年沒有向貴集團提供周大福珠寶服務，根據貴集團管理層告知，這是由於周大福珠寶集團提供的設備存儲服務的計劃預算沒有使用。2021財年和2022財年的上限使用率在15%至29%之間。據貴集團管理層告知，上限使用率低於預期主要是由於一些機電工程和環境服務項目的進展延遲。

周大福珠寶總服務協議下有關(i) 貴集團提供豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務；及(ii) 周大福珠寶集團提供周大福珠寶服務的截至2026年6月30日止三個年度的年度上限列載如下：

表格5：周大福珠寶總服務協議下的年度上限

	建議年度上限		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 (千港元)
類別			
貴集團將提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務	68,287	69,186	77,840
周大福珠寶集團將提供的周大福珠寶服務 ^(附註)	<u>80</u>	<u>85</u>	<u>90</u>
總計	<u>68,367</u>	<u>69,271</u>	<u>77,930</u>

附註：約24.7百萬港元(2024財年)、64.9百萬港元(2025財年)及71.8百萬港元(2026財年)之年度上限來自估計潛在項目。

新百利融資函件

根據董事會函件所載的資料及吾等與 貴集團管理層的討論，吾等注意到(i) 貴集團向周大福珠寶集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)包括機電工程及環境服務、清潔服務以及設施及物業管理服務；及(ii)周大福珠寶集團向 貴集團提供的周大福珠寶服務指租賃服務。

吾等已審閱現有項目及潛在項目的詳細清單及其各自於未來三年的收入表，並注意到(i) 貴集團向周大福珠寶集團提供豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務的預計收益協定為於2024財年68.3百萬港元、於2025財年69.2百萬港元及於2026財年77.8百萬港元；及(ii) 貴集團向周大福珠寶集團採購周大福珠寶服務的預計成本協定為於2024財年80,000港元、於2025財年85,000港元及於2026財年90,000港元(如上表所示)。

貴集團向周大福珠寶集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務的年度上限，大部分來自就香港一棟商業樓宇及零售店提供的機電工程及環境服務、清潔服務及安保、護衛及活動服務(預期該等現有項目及潛在項目將貢獻收入)，當中包括以下各項：

表格6：周大福珠寶總服務協議下的主要項目

	2024財年 (百萬港元)	2025財年 (百萬港元)	2026財年 (百萬港元)
現有項目			
葵涌一棟商業大樓系統更換工程的現有機電項目及周大福珠寶集團位於香港各區的店舖的系統改造及維修工程的若干現有機電項目	38.0	—	—
小計	38.0	—	—

新百利融資函件

2024財年 2025財年 2026財年
(百萬港元) (百萬港元) (百萬港元)

潛在項目

葵涌一棟商業大樓潛在系統升級／更換工程	—	35.0	40.0
周大福珠寶集團位於香港各區的店舖的系統安裝、改造及維修工程的潛在項目	14.0	15.0	16.0
周大福珠寶集團位於香港各區的店舖清潔及一般保安服務的潛在項目	4.3	6.4	7.2
小計	<u>18.3</u>	<u>56.4</u>	<u>63.2</u>
總計	<u>56.3</u>	<u>56.4</u>	<u>63.2</u>

吾等已審閱周大福珠寶截至2022年6月30日止年度的年度報告和截至2022年12月31日止六個月的中期報告。過去幾年，COVID-19個案上升和社交距離措施導致消費流量急劇下滑，打擊了香港的消費市場。正如周大福珠寶的年報和中期報告所披露，周大福珠寶集團在香港的零售店數量已從2020年3月31日的87家減少到2022年9月30日的72家。香港和中國內地於2023年1月重新通關，香港政府在2023年3月取消社交距離措施。根據周大福珠寶日期為2023年4月14日的公告，於截至2023年3月31日止三個月，與去年同期相比，其在中國香港和澳門及其他市場的零售額增長了71.2%，同店銷售增長了70%。鑒於近期香港消費市場復蘇(誠如周大福珠寶的公告所述，周大福珠寶集團的零售額大幅增長，即為佐證)，周大福珠寶集團對豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及誠如其最新年報及中期報告所述，就其位於香港及中國內地各區的零售店，向其他提供的保險解決方案服務可能增加。

據 貴集團管理層告知，周大福珠寶服務的年度上限是根據如上文所述周大福珠寶集團將授予的潛在項目所涉及的估計金額而得出，當中， 貴集團需要為新界南的商業大廈的停車場及儲物室以及香港的一個零售珠寶集團及其分店的潛在租賃項目採購租賃服務。

表格6所列有關機電工程及環境服務的主要現有項目及潛在項目，分別佔2024財年、2025財年及2026財年的年度上限的82%、81%及81%。年度上限的餘下金額乃 貴集團與新世界發展集團、新創建集團及新世界百貨集團討論後，基於 貴集團可能提供的機電工程及環境服務、設施及物業管理服務、清潔服務、保安、護衛及活動服務、保險解決方案服務及園藝服務的相關小型項目產生的預測收入而釐定。吾等已審閱相對小型項目，並注意到其估計交易金額相等於年度上限與主要現有項目及潛在項目的估計交易金額之間的差額。

鑒於周大福珠寶總服務協議下的年度上限已採用了以項目為基礎的預測方式，即現有項目已被現有合約所證實，而潛在項目已符合在放寬COVID-19限制及香港及中國內地兩地通關後，香港消費市場的復甦，吾等認為周大福珠寶總服務協議的年度上限誠屬公平合理。

5.2.3 周大福企業總服務協議

有關(i) 貴集團提供豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務；及(ii)周大福企業集團提供周大福企業服務的2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月的歷史交易金額列載如下：

表格7：前周大福企業總服務協議下的歷史交易金額

類別	歷史交易金額		
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 上半年 (千港元)
貴集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務	47,659	41,087	4,881
周大福企業集團提供的周大福企業服務	—	—	—
總計	47,659	41,087	4,881
前周大福企業總服務協議下的上限	115,708	156,406	163,551 ^(附註2)
上限使用率	41%	26%	不適用 ^(附註2)

附註：

1. 根據 貴公司日期為2021年2月26日及2021年4月19日的公告及日期為2021年3月19日的通函，有關 貴集團提供保安、護衛及活動服務、向其他提供的保險解決方案服務及園藝服務的歷史交易總額自2021年4月19日開始，當時 貴集團完成收購提供該等服務的集團公司。
2. 指2023財年全年的上限總和。

新百利融資函件

2021財年及2022財年的歷史交易金額在40百萬港元至50百萬港元之間。2023財年上半年的歷史交易金額下降到5百萬港元。2021財年的上限使用率為41%，2022財年為26%。據 貴集團管理層告知，相對較低的使用率主要是由於在2021年12月終止有關機電工程及環境服務的合約。

周大福企業總服務協議下有關(i) 貴集團提供豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務；及(ii)周大福企業集團提供周大福企業服務的截至2026年6月30日止三個年度的年度上限列載如下：

表格8：周大福企業總服務協議下的年度上限

類別	建議年度上限		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 (千港元)
貴集團將提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務 ^(附註)	120,378	135,814	222,602
周大福企業集團將提供的周大福企業服務	260	312	374
總計	120,638	136,126	222,436

附註：約109.7百萬港元(2024財年)、125.6百萬港元(2025財年)及208.8百萬港元(2026財年)之年度上限來自估計潛在項目。

根據董事會函件所載的資料及吾等與 貴集團管理層的討論，吾等注意到(i) 貴集團向周大福企業集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)主要包括機電工程及環境服務及清潔服務；及(ii)周大福企業集團向 貴集團提供的周大福企業服務指租賃服務。

新百利融資函件

吾等已審閱現有項目及潛在項目的詳細清單及其各自於未來三年的收入表，並注意到(i) 貴集團向周大福企業集團提供豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及向其他提供的保險解決方案服務的預計收益協定為於2024財年120.4百萬港元、於2025財年135.8百萬港元及於2026財年222.6百萬港元；及(ii) 貴集團向周大福企業集團採購周大福企業服務的預計成本協定為於2024財年260,000港元、於2025財年312,000港元及於2026財年374,000港元(如上表所示)。

貴集團向周大福企業集團提供的豐盛創建服務(不包括(a)機電工程及環保服務下的電梯維修及維護服務；及(b)清潔服務下的回收及環境服務)及保險解決方案服務的年度上限，大部分來自就香港多家幼稚園校園、中國內地商業綜合樓及商業工程項目提供的清潔服務及機電工程及環境服務(預期該等潛在項目將根據其預期完成百分比貢獻收入)，當中包括以下各項：

表格9：周大福企業總服務協議下的主要項目

	2024財年 (百萬港元)	2025財年 (百萬港元)	2026財年 (百萬港元)
潛在項目			
香港的若干幼兒園校園及 中國內地的三個商業綜 合大樓的清潔服務	70.1	76.8	85.1
中國內地武漢及深圳的 兩個潛在商業工程項目 機電工程服務	20.0	23.8	95.2
總計	90.1	100.6	180.3

據 貴集團管理層告知，周大福企業集團已經在中國內地從事房地產開發。中國政府在過去幾年採取了一些措施，包括抑制房地產開發商的債務以控制中國內地的房價。中國政府在2023年已經部分解除了對房地產業的一些限制。此外，鑒於 貴集團的若干成員公司具有在中國內地開展機電工程的資格， 貴集團管理層認為， 貴集團完全有能力成功中標為周大福企業集團的該等開發項目提供機電工程及環境服務，這些項目貢獻了2026財年大部分潛在項目交易金額。

據 貴集團管理層告知，周大福企業服務的年度上限是根據如上文所述周大福企業集團將授予的潛在項目所涉及的估計金額而得出，當中， 貴集團需要為香港若干幼兒園校園的停車場及儲物室的潛在租賃項目採購租賃服務。

表格9所列與清潔服務及機電工程及環境服務有關的主要潛在項目，分別佔2024財年、2025財年及2026財年的年度上限的75%、74%及81%。年度上限的餘下金額乃 貴集團與周大福企業集團討論後，根據 貴集團可能提供的機電工程及環境服務、設施及物業管理服務、清潔服務、保安、警衛及活動服務以及保險解決方案服務的相對小型項目產生的預測收入而釐定。吾等已審閱相對小型項目，並注意到其估計交易金額相等於年度上限與主要現有項目及潛在項目的估計交易金額之間的差額。

鑒於周大福企業總服務協議下的年度上限已採用了以項目為基礎的預測方式，即現有項目已被現有合約所證實，而潛在項目已整體符合政府的房地產行業政策變動及周大福企業的業務計劃，吾等認為周大福企業總服務協議的年度上限誠屬公平合理。

5.2.4 杜氏聯繫人集團總服務協議

有關(i) 貴集團提供豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務；及(ii)杜氏聯繫人集團提供杜氏聯繫人服務的2021財年、2022財年及截至2022年12月31日止六個月的歷史交易金額列載如下：

表格10：前杜氏聯繫人集團總服務協議下的歷史交易金額

類別	歷史交易金額		
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 上半年 (千港元)
貴集團提供的豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務	5,175	17,311	4,289
杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人服務	<u>28,908</u>	<u>94,909</u>	<u>1,630</u>
總計	<u><u>34,083</u></u>	<u><u>112,220</u></u>	<u><u>5,919</u></u>
前杜氏聯繫人集團總服務協議下的上限	199,746	384,955	283,910 ^(附註2)
上限使用率	<u><u>17%</u></u>	<u><u>29%</u></u>	<u><u>不適用</u></u> ^(附註2)

附註：

- 根據 貴公司日期為2021年2月26日及2021年4月19日的公告及日期為2021年3月19日的通函，有關 貴集團提供保安、護衛及活動服務、保險解決方案服務及園藝服務的歷史交易總額自2021年4月19日開始，當時 貴集團完成收購提供該等服務的集團公司。
- 指2023財年全年的上限總和。

新百利融資函件

於2022財年，與2021財年相比，貴集團提供的豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務增加了235%，而杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人服務增加了228%。2023財年上半年，貴集團提供的豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務的歷史交易金額為4百萬港元，而杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人服務則為2百萬港元。上限使用率於2021財年及2022財年分別為17%及29%。據貴集團管理層告知，使用率較低主要是由於(i)與機電工程及環境服務有關的若干招標未能如期進行；(ii)與機電工程及環境服務有關的若干合約所批出的合約金額少於預期；(iii)在貴集團於2020年12月出售洗衣業務和貴集團於2021年4月向杜先生收購安保、護衛及活動服務業務後，貴集團與杜氏聯繫人集團之間的關連交易金額減少。

杜氏聯繫人集團總服務協議下有關(i) 貴集團提供豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務；及(ii)杜氏聯繫人集團提供杜氏聯繫人服務的截至2026年6月30日止三個年度的年度上限列載如下：

表格11：杜氏聯繫人集團總服務協議下的年度上限

類別	建議年度上限		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 (千港元)
貴集團將提供的豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務 ⁽¹⁾	280,791	356,559	422,082
杜氏聯繫人集團將提供的杜氏聯繫人服務	33,887	104,619	18,690
總計	<u>314,678</u>	<u>461,178</u>	<u>440,772</u>

附註：

- 約268.2百萬港元(2024財年)、346.4百萬港元(2025財年)及410.5百萬港元(2026財年)之年度上限來自估計潛在項目。

新百利融資函件

2. 與杜氏聯繫人集團提供的租賃服務有關的年度上限包括 貴集團在短期租賃(租賃期不超過12個月)下已付/應支付的租賃開支,以及 貴集團根據香港財務報告準則第16號就長期租賃(租賃期超過12個月)確認的使用權資產的增加總值。

根據董事會函件所載的資料及吾等與 貴集團管理層的討論,吾等注意到(i) 貴集團向杜氏聯繫人集團提供的豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務主要包括機電工程及環境服務、清潔服務、安保、護衛及活動服務及設施及物業管理服務;及(ii)杜氏聯繫人集團向 貴集團提供的杜氏聯繫人租賃服務主要包括租賃服務及其他相關服務。

吾等已審閱現有項目及潛在項目的詳細清單及其各自於未來三年的收入表,並注意到(i) 貴集團向杜氏聯繫人集團提供豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務的預計收益協定為於2024財年280.8百萬港元、於2025財年356.6百萬港元及於2026財年422.1百萬港元;及(ii) 貴集團向杜氏聯繫人集團採購杜氏聯繫人服務的預計成本協定為於2024財年33.9百萬港元、於2025財年104.6百萬港元及於2026財年18.7百萬港元(如上表所示)。

貴集團向杜氏聯繫人集團提供的豐盛創建服務及向其他提供的保險解決方案服務的年度上限,大部分來自就香港及中國內地若

新百利融資函件

于住宅、商業及酒店發展項目及香港及中國內地的商業樓宇提供的機電工程及環境服務及設施及物業管理服務(預期該等潛在項目將根據其預期完成百分比貢獻收入)，當中包括以下各項：

表格12：杜氏聯繫人集團總服務協議下的主要項目

	2024財年 (百萬港元)	2025財年 (百萬港元)	2026財年 (百萬港元)
潛在項目			
就中國內地上海的多個潛在商業及酒店發展項目及香港的住宅及商業發展項目提供的機電工程服務	104.4	140.6	152.7
就中國內地上海的三個多用途商業樓宇及一個酒店發展項目提供的物業及設施管理服務	124.2	161.5	209.9
總計	228.6	302.1	362.6

誠如董事會函件所載，杜氏聯繫人集團已從事房地產投資及開發以及提供物業租賃。中國政府在2023年已經解除了對房地產業的一些限制。鑒於 貴集團的若干成員公司具有在香港及中國內地開展機電工程的資格， 貴集團管理層認為， 貴集團完全有能力成功中標為杜氏聯繫人集團的上述開發項目提供機電工程服務，這些項目貢獻了大部分潛在項目交易金額。

據 貴集團管理層告知，杜氏聯繫人服務主要包括若干租賃服務和其他相關服務，以滿足 貴集團的日常運作需要，包括租賃 貴集團的總部和位於香港九龍灣、土瓜灣及灣仔的其他辦公室以及位於澳門和上海的多個辦公室。根據 貴集團提供的預測和吾等與 貴集團管理層的討論，杜氏聯繫人服務的年度上限是根據(i)現有合約下的承諾金額和假設合約到期後會續約的預期金額；(ii)與上文討論的由杜氏聯繫人集團授予的項目有關的承諾金額，其中 貴集團需要從杜氏聯繫人集團採購服務以開展該等項目；(iii) 貴集團需要向杜氏聯繫人集團採購服務以進行項目時，與杜氏聯繫人集團、其他關連方或獨立第三方客戶授予的潛在項目有關的估計金額；及(iv)在考慮到服務成本的預期增長和通貨膨脹後，參照目前的市場價格估計的該等服務的市場價格而得出。

表格12所列與機電工程及環境服務以及設施及物業管理服務有關的主要潛在項目，分別佔2024財年、2025財年及2026財年的年度上限的73%、66%及82%。年度上限的餘下金額乃 貴集團與杜氏聯繫人集團討論後，根據 貴集團可能提供的機電工程及環境服務、設施及物業管理服務、清潔服務、保安、警衛及活動服務以及保險解決方案服務的相對小型項目產生的預測收入而釐定。吾等已審閱相對小型項目，並注意到其估計交易金額相等於年度上限與主要現有項目及潛在項目的估計交易金額之間的差額。

鑒於杜氏聯繫人集團總服務協議下的年度上限已採用了以項目為基礎的預測方式，即現有項目已被現有合約所證實，而潛在項目已整體符合政府的房地產行業政策變動及杜氏聯繫人的業務計劃，吾等認為杜氏聯繫人集團總服務協議的年度上限誠屬公平合理。

6. 內部監控措施

誠如董事會函件所載，貴集團已就申報及監察持續關連交易確立內部監控措施，確保符合第14A章的規定。

根據貴集團現行內部會計政策及程序手冊(其中包括持續關連交易的識別、批准及執行、登記、核對及檢查、報告以及監督)，經營部門及支援部門的指定人員(彼將確保持續關連交易乃按照一般商業條款進行，並且不遜於提供予獨立第三方的條款)將即時向法律及公司秘書經理以及高級財務經理報告。貴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，從而釐定符合第14A章的適用披露類型，並由公司秘書最終確認。就符合貴集團日常及一般業務過程中進行的持續關連交易範圍的交易而言，法律及公司秘書經理檢查實際每月持續關連交易，並確保潛在關連交易的交易金額不超過持續關連交易的年度上限。

同時，貴集團的內部審核部門通過查閱持續關連交易的記錄及文件，以檢查關於持續關連交易的識別、批准及執行、登記、核對及檢查、報告以及監督的政策及程序是否符合規定且有效，藉此對貴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，以確保持續關連交易乃按公平原則進行，且其條款與獨立第三方的項目相當。有關貴集團為確保明確協議將根據新總服務協議的條款、按一般商業條款及不遜於提供予／由獨立第三方提供的條款簽立而制定的內部程序的進一步詳情，請參閱董事會函件「內部監控措施」一節。

此外，根據第14A章，(i) 貴公司獨立非執行董事須按年審閱新總服務協議項下擬進行交易，並確認(其中包括)有關交易乃根據規管該等交易的協議進行，其條款屬公平合理，並符合股東整體利益；及(ii) 貴集團外部核數師須按年就新總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非於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議進行。

新百利融資函件

為評估 貴集團的內部監控措施是否足夠及有效實施，吾等已審閱其他香港上市公司發佈的與持續關連交易有關的通函(「類似通函」)，並注意到 貴集團採取的上述內部監控措施與類似通函所披露者類似。此外，吾等已隨機抽取前總服務協議下的交易樣本，並注意到與關連方訂立的該等交易樣本的條款不遜於與獨立第三方訂立者或市場費率。有關吾等就此完成的工作詳情，請參閱上文第4部分。鑒於(i) 貴集團已確立內部會計政策及程序指引以監察新總服務協議項下擬進行的服務交易；(ii)指定人員(包括但不限於法律及公司秘書經理及 貴集團的內部審核部門)將監察及審閱新總服務協議項下擬進行的服務交易；(iii)獨立非執行董事及 貴集團核數師將根據第14A章審閱(其中包括)新總服務協議項下擬進行的服務交易是否按一般商業條款進行；(iv) 貴集團採取的該等內部監控措施與其他香港上市公司採取者類似；及(v)據前總服務協議擬進行的交易的條款不遜於上文第4部分所討論與獨立第三方訂立者，吾等認為 貴集團已採取足夠內部監控措施以監控新總服務協議項下擬進行的服務交易。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)新總服務協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)新總服務協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關新總服務協議及其項下擬進行服務交易以及建議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
新百利融資有限公司
董事
梁念吾
謹啟

2023年6月5日

梁念吾女士為新百利融資有限公司的持牌人及負責人員，並已向證監會註冊進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，曾參與為香港上市公司各種交易提供獨立財務諮詢服務。

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，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，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的權益及淡倉

除下文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之主要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第XV部)之股份、相關股份或債權證中持有(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主要行政人員當作或被視為持有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之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：

(a) 於本公司普通股的好倉

董事姓名	身份/ 權益性質	已發行 普通股數目 (附註1)	相關 股份數目 (附註1)	擁有權益的 普通股總數 (附註1)	概約股權 百分比 (附註2)
杜先生	配偶權益(附註3)	337,500,000 (L)	43,676,379 (L)	381,176,379 (L)	84.71%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於本公司之股份之好倉。
- (2) 股權百分比乃基於本公司於最後可行日期之450,000,000股已發行股份計算。
- (3) 該等股份由杜先生之配偶杜太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被視為於其配偶擁有權益之所有股份中擁有權益。

(b) 於相聯法團普通股的好倉 — 豐盛創建控股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註1)	概約股權百分比 (附註2)
杜先生	豐盛創建控股 (附註3)	配偶權益(附註4)	440,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	88%
林先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控制法團權益 (附註5)	20,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	4%
杜家駒先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控制法團權益 (附註6)	35,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	7%
李國邦先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控制法團權益 (附註7)	5,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	1%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於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) 豐盛創建控股是本公司的控股公司及具有證券及期貨條例第XV部項下定義內對「相聯法團」之定義。
- (4) 該等股份由Sino Spring Global Limited持有315,000,000股股份、Power Victory Global Limited持有90,000,000股股份及Frontier Star Limited持有35,000,000股股份，上述各公司全部已發行股本均由杜先生之配偶杜太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被視為於其配偶擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (5) 該等股份由Equal Merit Holdings Limited(其全部已發行股本由林先生單獨實益擁有)持有。
- (6) 該等股份由Master Empire Group Limited(其全部已發行股本由杜家駒先生單獨實益擁有)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單獨實益擁有)持有。

3. 其他權益披露

(1) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，以下董事於下列與本集團業務有重要關係的合約中擁有重大權益：

董事姓名	董事於最後可行日期在與本集團業務有重要關係且在其中擁有重大權益的重大合約
鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> • 前總服務協議 • 新總服務協議
杜先生	<ul style="list-style-type: none"> • 前杜氏聯繫人集團總服務協議 • 前新世界發展總服務協議 • 新世界發展總服務協議 • 杜氏聯繫人集團總服務協議
林先生	<ul style="list-style-type: none"> • 前新世界發展總服務協議 • 前杜氏聯繫人集團總服務協議 • 新世界發展總服務協議 • 杜氏聯繫人集團總服務協議
杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none"> • 前新世界發展總服務協議 • 前杜氏聯繫人集團總服務協議 • 新世界發展總服務協議 • 新總服務協議
李國邦先生	<ul style="list-style-type: none"> • 前杜氏聯繫人集團總服務協議 • 杜氏聯繫人集團總服務協議

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與本集團業務有重要關係且董事或與董事有關連的實體於其中擁有(不論直接或間接)重大權益的其他重大交易、安排或合約。

(2) 於資產的權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年6月30日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目的結算日期)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(3) 於競爭業務的權益

於最後可行日期，以下董事於以下於本集團業務以外對或可能對本集團業務直接或間接構成競爭的業務中擁有權益。

董事姓名	其業務被視為對或可能對本集團業務構成競爭的實體	有關被視為對或可能對本集團業務構成競爭的實體業務的描述	董事於實體的權益性質
鄭博士	新世界發展集團	物業及停車場管理及景觀設計	董事
杜先生	新世界發展集團	物業及停車場管理及景觀設計	董事
林先生	新創建集團	停車場管理	杜家駒先生的替任董事
杜家駒先生	新創建集團	停車場管理	董事

因董事會獨立於上述實體的董事會且上述董事均不能控制董事會，故本集團能獨立於該等實體、基於各自利益來經營業務。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及其各自任何緊密聯繫人於本集團業務以外任何被視為對或可能對本集團業務直接或間接構成競爭的業務中擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立不可由本公司於一年內不予賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

5. 專家資格及同意書

下文載列專家(其意見或建議載於本通函)資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	一間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)受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，新百利融資：

- (1) 概無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或概無權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份；及
- (2) 概無於任何自2022年6月30日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期)起本集團任何成員公司所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的資產中擁有直接或間接權益。

新百利融資已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函新百利融資函件所載形式轉載其日期為2023年6月5日之函件以及同意按本通函所述形式及內容轉載報告或意見及引述其名稱，且並未撤回其同意書。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概無注意到本集團財務或經營狀況或前景自2022年6月30日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期)起有任何重大不利變動。

7. 展示文件

新總服務協議的文本將於本通函日期起計至14日(包括該日)(公眾假期除外)期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fse.com.hk)刊登。

股東特別大會通告



FSE LIFESTYLE SERVICES LIMITED

豐盛生活服務有限公司

(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

茲通告豐盛生活服務有限公司(「本公司」)謹定於2023年6月28日(星期三)中午十二時正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」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下所提呈各項決議案作為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准新世界發展與本公司所訂立日期為2023年4月28日之新世界發展總服務協議(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)、其項下擬進行的服務交易及其項下擬訂服務交易截至2026年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於本公司日期為2023年6月5日的通函(「通函」)內「董事會函件」(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)；及
- (b) 授權共同行事或透過委員會行事之本公司董事(「董事」)或單獨行事之任何董事為了或就上述事宜之實施及/或生效而代表本公司按其全權酌情認為必要、合宜或權宜的方式採取所有必要措施。

2. 「動議：

- (a) 批准周大福珠寶與本公司所訂立日期為2023年4月28日之周大福珠寶總服務協議(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)、其項下擬進行的服務交易及其項下擬訂服務交易截至2026年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權共同行事或透過委員會行事之董事或單獨行事之任何董事為了或就上述事宜之實施及／或生效而代表本公司按其全權酌情認為必要、合宜或權宜的方式採取所有必要措施」。

3. 「動議：

- (a) 批准周大福企業與本公司所訂立日期為2023年4月28日之周大福企業總服務協議(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)、其項下擬進行的服務交易及其項下擬訂服務交易截至2026年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)；及
- (b) 授權共同行事或透過委員會行事之董事或單獨行事之任何董事為了或就上述事宜之實施及／或生效而代表本公司按其全權酌情認為必要、合宜或權宜的方式採取所有必要措施」。

4. 「動議：

- (a) 批准豐盛創建管理與本公司所訂立日期為2023年4月28日之杜氏聯繫人集團總服務協議(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)、其項下擬進行的服務交易及其項下擬訂服務交易截至2026年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)；及
- (b) 授權共同行事或透過委員會行事之董事或單獨行事之任何董事為了或就上述事宜之實施及／或生效而代表本公司按其全權酌情認為必要、合宜或權宜的方式採取所有必要措施」。

承董事會命
豐盛生活服務有限公司
公司秘書
陳祖偉

香港，2023年6月5日

股東特別大會通告

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

附註：

1. 本公司股東如符合資格出席大會並可於會上投票則有資格委任另一人士作為其受委代表代其出席及投票。股東如屬於本公司兩股或以上每股面值0.10港元之普通股(「股份」)之持有人則可委任一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須是本公司股東。
2. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則有關股份之該等聯名持有人之任何一名均可於大會上(或其任何續會)投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會(或其任何續會)，則於本公司普通股股東名冊排名首位之有關股份聯名持有人方可於會上投票。
3. 適用於大會之代表委任表格已附上。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. 本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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
5. 為確定本公司股東出席大會(或其任何續會)並於會上投票之資格，本公司於2023年6月23日(星期五)至2023年6月28日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股股份過戶登記手續，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2023年6月21日(星期三)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以便辦理登記。
6. 上述決議案表決將以一股一票之投票方式進行。

於本通告日期，本公司董事會成員包括非執行董事鄭家純博士(主席)(杜惠愷先生為其替任董事)，執行董事林煒瀚先生(執行副主席)、潘樂祺先生(首席執行官)、杜家駒先生、李國邦先生、孫強華先生、黃樹雄先生及鄭振輝博士以及獨立非執行董事鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士。