

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)

**關連交易：  
建議收購北京新域  
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



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6至17頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第18頁。獨立財務顧問函件載於本通函第19至37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2024年3月18日(星期一)下午3時15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，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並於切實可行之情況下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，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

2024年3月1日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	18
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄一 — 北京新域估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方(作為賣方)與買方(作為買方)於2024年2月1日就買賣銷售股份訂立的有條件協議
「該公告」	指	本公司日期為2024年2月1日的公告，內容有關建議收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「寶華」	指	具有「賣方」所界定的涵義
「北京新城」	指	北京新城保險經紀有限公司，一間於中國成立的中外合資企業，建議將由買方根據建議收購事項向賣方收購
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六及香港其他一般公眾假期以及八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至下午五時正懸掛或維持懸掛或維持有效的任何日子)
「通函」	指	本通函，包括載於其中之附錄
「本公司」	指	豐盛生活服務有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：331)
「完成」	指	根據該協議完成建議收購事項及支付代價(或視情況而定，代價餘額)
「完成賬目」	指	將由買方向賣方交付並顯示北京新城於完成日期的有形資產淨值的完成賬目

## 釋 義

「完成日期」	指	最後一項須予達成的先決條件獲達成(或視情況而定,獲豁免)後的第七個營業日(或賣方與買方可能書面協定的其他日期),而完成將於該日落實,或倘賣方或買方其中一方未能於該日落實完成,在非違約方同意將完成押後至較後日期的情況下,則為該日後不多於28個營業日之日
「先決條件」	指	本通函「該協議 — 完成的先決條件」一段所載的完成條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣143,000,000元,即買方根據該協議就銷售股份應付賣方的總代價,可予有形資產淨值調整(如有)
「代價餘額」	指	扣除已派付完成前股息的代價(惟不包括任何根據該協議的有形資產淨值調整(如有))
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「鄭博士」	指	本公司主席兼非執行董事鄭家純博士
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年3月18日(星期一)下午3時15分在香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓就考慮及批准建議收購事項及相關事宜而召開及舉行的股東特別大會
「經擴大集團」	指	緊接完成後的本公司及其附屬公司(包括北京新城)
「現有保險服務集團」	指	本集團的現有保險服務集團
「豐盛創建控股」	指	豐盛創建控股有限公司,一間於開曼群島註冊成立的公司,並為本公司控股股東,於最後實際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%

## 釋 義

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由四名獨立非執行董事(即鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士)組成的董事會轄下獨立委員會，旨在就(其中包括)建議收購事項是否屬公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	華富建業企業融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的公司，及本公司委聘的獨立財務顧問，就(其中包括)建議收購事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除豐盛創建控股及其聯繫人外，並無於建議收購事項擁有任何重大權益的股東
「獨立估值師」	指	本公司獨立估值師戴德梁行有限公司
「最後實際可行日期」	指	2024年2月27日，即本通函付印前為確定本通函當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	先決條件獲達成或(視情況而定)獲豁免的最後限期，即2024年6月30日(或於買方根據該協議行使其權利將最後截止日期延長至2024年12月31日後，2024年12月31日)下午5時正
「管理賬目的 有形資產淨值」	指	北京新城於2023年12月31日的未經審核有形資產淨值
「杜先生」	指	杜惠愷先生，杜女士之配偶及鄭博士之替代董事
「杜家駒先生」	指	杜家駒先生，執行董事

## 釋 義

「林先生」	指	林煒瀚先生，本公司執行副主席兼執行董事
「李先生」	指	李國邦先生，執行董事
「杜女士」	指	杜鄭秀霞女士，本公司控股股東之一
「新城」	指	具有「賣方」所界定的涵義
「有形資產淨值」	指	北京新城未經審核或(視情況而定)經審核有形資產淨值
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「完成前股息」	指	北京新城於完成前自北京新城可分派溢利中向賣方派付的任何股息
「建議收購事項」	指	建議買方根據該協議的條款及條件並在其規限下向賣方收購銷售股份並落實其項下擬進行交易
「買方」	指	新城保險顧問有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	由賣方合法實益擁有的北京新城全部註冊及繳足股本人民幣50,000,000元，其中40.1%由盛高持有、35%由寶華持有及24.9%由新城持有
「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、補充或以其他方式修改)
「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

## 釋 義

「盛高」	指	具有「賣方」所界定的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「賣方」	指	以下各方的統稱：  (a) 廣州盛高房地產開發有限公司(「 <b>盛高</b> 」)， 一間於中國成立的公司，擁有銷售股份 40.1%  (b) 寶華股權投資有限公司(「 <b>寶華</b> 」)，一間 於中國成立的公司，擁有銷售股份35%  (c) 新城風險服務集團有限公司(「 <b>新城</b> 」)， 一間於香港註冊成立的有限公司，擁有 銷售股份24.9%
「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  
梁蘊莊女士

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

**關連交易：  
建議收購北京新域**

**緒言**

茲提述該公告。

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



## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就建議收購事項的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就建議收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的建議；(iv)獨立估值師所編製的北京新域估值報告；及(v)根據上市規則須載入通函的其他資料。

### 建議收購事項

#### 該協議

日期： 2024年2月1日

#### 訂約方：

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

買方： 買方，為本公司全資附屬公司。

#### 本集團根據該協議將予收購的資產

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

下文標題為「有關北京新域的資料」一段提供有關北京新域的進一步資料。

#### 代價及其付款條款

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

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

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

## 董事會函件

(c) 代價餘額的24.9%將支付予新域(或按其書面指示)。

於完成前，買方毋須向所有或任何賣方支付按金。

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

代價將由本集團內部資源及銀行借款撥付。

### 完成後對代價餘額的調整

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

倘根據完成賬目：

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

由於淨資產涵蓋有形資產及無形資產，因此採用有形資產淨值作為釐定代價餘額(如有)調整金額的基準，而非資產淨值。北京新域的無形資產包括系統、

## 董事會函件

辦公室、防火牆及相關IT功能的電腦軟件，其價值微不足道，因此無法就北京新域的資產價值提供有意義的指標。專注於有形資產淨值為本集團了解北京新域於完成日期的價值提供有意義的指標。

經調整(如有)後，於完成時支付的代價餘額的任何超額部分，須由賣方按各自在完成前於北京新域之持股比例不計利息退還予買方，而代價餘額的任何不足部分，須由買方於買方向賣方交付完成賬目後七(7)個營業日內按各自在完成前於北京新域之持股比例不計利息向賣方交付。

### 完成的先決條件

該協議及完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 賣方及買方妥為簽立文件，並向中國有關當局提交履行下列先決條件(2)至(4)所需的文件，包括但不限於賣方與買方就銷售股份訂立的股權轉讓協議、修訂北京新域的細則、北京新域、賣方及買方的公司授權，以及北京新域現任董事辭任及委任新董事；
- (2) 就北京新域的股東由賣方變更為買方、北京新域的董事變動、北京新域的細則變動而向有關的國家市場監督管理局完成所需的登記及有關國家市場監督管理局發出北京新域的新營業執照；
- (3) 完成就買方在北京新域的投資須向有關商務主管部門提交的變動報告；
- (4) 完成有關北京新域股東變動及修訂北京新域公司細則須透過保險中介系統提交的報告；
- (5) 根據上市規則取得獨立股東對按該協議條款進行建議收購事項的批准；
- (6) 買方已完成對銷售股份及北京新域的業務、財務、法律、許可證、資產、負債、財務狀況、合約、承諾及其他方面的盡職審查並信納其結果；及

## 董事會函件

- (7) 於最後一項先決條件獲達成(或視情況而定，獲豁免)當日，經參考於該日存在的事實及情況，買方信納賣方所作出的所有保證在所有重大方面均屬真實及正確。

買方須促使先決條件(5)獲達成。賣方及買方須促使其他先決條件獲達成。於最後實際可行日期，概無先決條件獲達成或豁免。

於原有最後截止日期(即2024年6月30日)或之前隨時以書面通知賣方：

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

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

### 完成

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

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

### 有關北京新城的資料

北京新城為於2006年於中國成立的中外合資企業。

## 董事會函件

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

北京新域為客戶(主要為企業客戶)提供風險管理服務、保險經紀及諮詢服務。該等服務包括識別客戶所面臨風險、量身設計保險計劃或推薦合適的保險產品以及接洽保險市場上的業者以為客戶尋求提供最優惠條款及條件的最佳保險方案。北京新域提供專家建議，幫助客戶找到合適的保險保障。北京新域為受保客戶而非保險公司服務。因此，北京新域為客戶提供更個人化的服務，為客戶提供更多選擇，包括更優惠的定價及在索賠時為受保人提供代表。

北京新域經營的保險產品涵蓋建築保險、財產保險、海事保險、航空保險、董事及高級管理人員責任保險及專業彌償保險等金融險種，以及團體醫療保險及團體人壽保險等員工福利保險。

### 北京新域的財務資料

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

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

於2023年12月31日，北京新域有未經審核有形資產淨值約人民幣85.3百萬元(相當於約92.8百萬港元)，以及未經審核資產淨值約人民幣85.5百萬元(相當於約93.0百萬港元)，當中已計及其無形資產。

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

## 有關賣方的資料

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

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

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

新域為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股及向其聯營公司及其他投資公司提供管理諮詢及顧問服務的管理服務。新域為本公司的關連人士，其為本公司控股股東豐盛創建控股的聯繫人，並為豐盛創建控股的全資附屬公司，而豐盛創建控股由杜女士、林先生(執行副主席兼執行董事)、杜家駒先生(執行董事)及李先生(執行董事)分別實益擁有88%、4%、7%及1%，該等實益擁有人主要業務為(a) (通過本集團)本通函「有關本集團的資料」所載的本集團主要業務；及(b) (僅就杜女士而言)通過其他非本集團成員公司的公司進行物業投資及發展以及提供物業租賃。

## 有關本集團的資料

本集團為投資控股公司及本集團的控股公司。本集團主要業務包括提供以下服務：

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



## 進行建議收購事項的原因及裨益

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

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

現有保險服務集團的地域劃分涵蓋香港及澳門，且由買方及國際再保管理有限公司組成。根據Frost and Sullivan於2023年底發表的研究報告，買方乃香港最大及經驗最豐富的本地保險經紀公司。彼為企業及個人客戶提供一站式風險管理及保險解決方案。憑藉高度專業的經紀及專家團隊，彼服務的客戶多為業內翹楚，包括國際連鎖酒店、公眾上市公司、地產發展商、公共交通公司、製造商、貿易公司、電訊商、政府部門／組織以及非政府團體。彼處理的保險類型包括財產與意外保險、建築工程保險、金融保險、海事保險、航空保險及僱員福利計劃。買方持有香港保險業監管局所發的持牌保險經紀公司牌照，而其澳門分公司則獲澳門金融管理局發給保險經紀人牌照。彼同時於強制性公積金計劃管理局註冊為強制性公積金計劃中介人。於2021年，買方獲保險業監管局邀請成為「香港特殊風險平台」的夥伴，為「一帶一路」倡議保駕護航。通過其環球保險經紀公司網絡，買方更可服務世界各地客戶的保險需要。

建議收購事項讓本集團(包括現有保險服務集團)滲透及擴大其在利潤豐厚的中國保險經紀市場業務，並使其業務能面向中國經營地域多元化。這有助降低依賴單一市場所帶來的風險，並能促進更加平衡的收入來源。

憑藉在香港多年的經驗，本集團(包括現有保險服務集團)已開發出一套全面的系統，包括但不限於保險經紀軟件、人力資源管理、會計及合規程序等。透過建議收購事項，這些功能可以融入北京新城的運營，實現資源共享最大化並提升效率。

本集團透過內部及收購增長實現純利的逐步增加，令其可於過往數年為股東分派日益增長的股息。本集團於利用其資本投資於具吸引力的收購以增加股東回報方面擁有彪炳往績記錄。

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

## 董事會函件

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

建議收購事項將使本集團可從事可長期提高經常性溢利的業務並增加本公司的每股盈利。

### 2) 中國保險行業不斷發展

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

### 3) 提升品牌認知度、交叉銷售協同效應及節省成本

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

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

### 4) 競爭優勢

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

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



## 董事會函件

獨立非執行董事就建議收購事項提供有關(其中包括)按該協議條款進行的建議收購事項的公平性及合理性方面的意見將載於本通函的獨立董事委員會函件。

### 上市規則的涵義

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

新域為北京新域的主要股東，持有北京新域24.9%權益。儘管盛高及寶華均非本公司關連人士，惟由於新域為本公司控股股東豐盛創建控股的聯繫人(即新域為控權人(定義見上市規則第14A.28(1)條)的聯繫人，故根據第14A.28(2)條，建議向盛高收購40.1%銷售股份及向寶華收購35%銷售股份亦分別構成本公司的關連交易。

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

### 董事會批准

以下董事等被視為於建議收購事項中擁有重大權益或潛在利益衝突。

被視為於建議收購事項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
鄭博士	<ul style="list-style-type: none"><li>杜女士(其於豐盛創建控股擁有控股權)的聯繫人。</li></ul>
杜先生(鄭博士的替任董事)	<ul style="list-style-type: none"><li>杜女士(其於豐盛創建控股擁有控股權)的配偶。</li></ul>
杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none"><li>於豐盛創建控股擁有7%權益。</li></ul>
林先生	<ul style="list-style-type: none"><li>於豐盛創建控股擁有4%權益。</li></ul>
李先生	<ul style="list-style-type: none"><li>於豐盛創建控股擁有1%權益。</li></ul>

## 董事會函件

出席了批准建議收購事項的董事會會議的鄭博士、杜家駒先生、林先生及李先生已分別就批准建議收購事項的決議案放棄投票，原因乃如上表所示，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)。

### 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2024年3月13日(星期三)至2024年3月18日(星期一)(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2024年3月12日(星期二)下午4時30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，以便辦理登記。

### 股東特別大會

股東特別大會將於2024年3月18日(星期一)下午3時15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，以考慮及酌情批准按該協議條款進行建議收購事項及有關事宜。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於股東特別大會上，任何於建議收購事項中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就批准建議收購事項的決議案放棄投票。豐盛創建控股(為本公司控股股東，並於最後實際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%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准建議收購事項的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於建議收購事項中擁有重大權益而須於股東特別大會上就將予提呈以批准建議收購事項的決議案放棄投票。

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。

為遵照上市規則，股東特別大會上所提呈決議案的表決將以投票方式進行。

## 董事會函件

### 推薦建議

獨立董事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)考慮按該協議條款所進行建議收購事項的條款，並就建議收購事項是否按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第18頁所載獨立董事委員會信函中的意見。

本公司已委任獨立財務顧問為獨立財務顧問，以就(其中包括)建議收購事項的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第19至37頁所載獨立財務顧問就按該協議條款進行建議收購事項向本公司獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為按該協議條款進行的建議收購事項乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會亦認為，按該協議條款進行建議收購事項就本公司及獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東投票贊成按該協議條款進行建議收購事項的普通決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表  
豐盛生活服務有限公司  
執行副主席  
林煒瀚  
謹啟

2024年3月1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：

### 關連交易： 建議收購北京新域

吾等提述通函，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

由於建議收購事項構成本公司的關連交易，根據上市規則第14A章，須獲得獨立股東批准，因此獨立董事委員會已告成立，以就吾等認為按該協議條款進行建議收購事項就獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。華富建業企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就建議收購事項向獨立董事委員會提供意見。

吾等謹請閣下垂注(i)通函第6至17頁所載的董事會函件；(ii)通函第19至37頁所載的獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載之其他資料。

經考慮該協議的條款及條件以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為建議收購事項乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言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建議收購提呈的普通決議案。

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

2024年3月1日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問華富建業企業融資有限公司就根據該協議進行建議收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函而編製。



敬啟者：

### 有關收購北京新域的須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等就該協議的條款及其項下擬進行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，其詳情載於 貴公司日期為2024年3月1日的通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2024年2月1日，買方與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，代價為人民幣143.0百萬元(相當於155.6百萬港元)。

根據上市規則，建議收購事項構成 貴公司一項須予披露交易。

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

新域為北京新域的主要股東，持有北京新域24.9%權益。儘管盛高及寶華均非 貴公司關連人士，惟由於新域為 貴公司控股股東豐盛創建控股的聯繫人(即新域為控權人(定義見上市規則第14A.28(1)條)的聯繫人，故根據上市規則第14A.28(2)條，建議向盛高收購40.1%銷售股份及向寶華收購35.0%銷售股份亦分別構成 貴公司的關連交易。

## 獨立財務顧問函件

由於建議收購事項所涉及的其中一項適用百分比率超過5%且代價高於10,000,000港元，建議收購事項須遵守上市規則項下的公告、獨立股東批准及通函規定。

貴公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准建議收購事項及相關事宜。

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

### 獨立董事委員會

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的獨立董事委員會已告成立，以考慮(其中包括)(i)該協議是否於貴集團日常及一般業務過程中進行並符合貴公司及股東整體利益；(ii)該協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款訂立且屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會應如何就批准該協議及其項下擬進行交易所提呈決議案投票。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東發表獨立意見。

### 獨立財務顧問

除於就建議收購事項獲貴公司委聘為獨立財務顧問外，吾等於過往兩年並無就任何交易擔任貴公司的獨立財務顧問。吾等並不知悉吾等與貴公司或任何其他人士之間有任何可合理視為妨礙吾等就建議收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)的關係或利益。吾等與貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或建議收購事項的任何其他訂約方並無關連，因此符合資格就建議收購事項提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排而使吾等將據此自貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或任何其他訂約方收取任何費用可合理被視為與吾等的獨立性相關。



## 吾等意見的基礎

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)：

- (i) 該協議；
- (ii) 通函；
- (iii) 貴公司截至2022年及2023年6月30日止財政年度之年報(分別為「**2022年年報**」及「**2023年年報**」)；
- (iv) 北京新城截至2022年12月31日止財政年度的經審核財務資料及北京新城截至2023年12月31日止財政年度的未經審核財務資料；
- (v) 通函附錄一所載由戴德梁行(「**獨立估值師**」)就北京新城於2023年12月31日的估值(「**估值**」)出具日期為2024年3月1日的估值報告(「**估值報告**」)；及
- (vi) 相關市場數據及從公開來源獲得的資料。

吾等亦依賴董事及貴公司管理層(統稱「**管理層**」)所提供所有相關資料及聲明以及所表達意見。吾等已假設通函所載或提述的所有有關資料及聲明於通函日期在所有重大方面均屬真實及準確。董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏任何重大事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性，且彼等已確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大資料，以致其中任何聲明產生誤導。基於吾等已採取上述合理步驟，吾等並無理由相信吾等達致意見所依賴的任何聲明、資料、意見或陳述屬不真實、不準確或有誤導成分，亦不知悉有任何重大事實導致吾等所獲提供的聲明、資料、意見或陳述屬不真實、不準確或有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱目前可得之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對所提供資料進行任何獨立核實，亦無對貴公司及北京新城以及其各自的任何附屬公司的業務、事務、營運、財務表現、財務狀況、財務預測或未來前景進行獨立調查。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 有關 貴集團的資料

#### 1.1. 貴集團的主要業務

貴集團的主要業務包括提供(i)物業及設施管理服務；(ii)電氣及機械工程(「機電工程」)服務；及(iii)綜合生活服務，包括清潔及除蟲、技術支援及維護、保安護衛及活動服務、保險服務及環保服務。

#### 1.2. 貴集團的財務資料

下文載列 貴集團分別截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度(分別為「2021財政年度」、「2022財政年度」及「2023財政年度」)的財務資料及財務狀況概要，乃摘錄自2022年年報及2023年年報。

	2021 財政年度 千港元 (經審核)	2022 財政年度 千港元 (經審核)	2023 財政年度 千港元 (經審核)
收益	6,452,741	6,966,935	7,767,209
— 物業及設施管理服務	658,239	696,298	708,609
— 綜合生活服務	2,998,650	3,252,579	3,766,783
— 機電工程服務	2,795,852	3,018,058	3,291,817
年內溢利	586,699	503,904	524,198
<b>綜合生活服務的收入明細</b>			
清潔及除蟲服務	1,262,640	1,409,300	1,731,162
技術支援及維護服務	783,574	833,982	962,820
保安護衛及活動服務	660,093	636,367	633,510
保險服務	85,898	99,580	110,409
環保服務	177,351	273,350	328,882
洗衣服務	29,094	—	—
總計	<u>2,998,650</u>	<u>3,252,579</u>	<u>3,766,783</u>



## 獨立財務顧問函件

	於6月30日		
	2021年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (經審核)	2023年 千港元 (經審核)
總資產	3,050,225	3,599,304	3,990,434
— 貿易及其他應收款項	1,671,095	2,015,769	2,318,986
— 現金及銀行結餘	549,890	767,037	751,901
總負債	2,950,711	3,162,530	3,291,013
資產淨額	99,514	436,774	699,421

### 2021財政年度與2022財政年度的比較

貴集團的收入由2021財政年度約65億港元增加至2022財政年度約70億港元，增幅約為8.0%。根據2022年年報，貴集團的收入增加主要歸因於清潔服務、環保服務及機電工程業務的收益增加。貴集團於2021財政年度及2022財政年度分別錄得年度溢利約586.7百萬港元及503.9百萬港元，較2021財政年度減少約14.1%。此乃主要由於政府補助減少，部分被(i)就物業及設施管理分部及綜合生活服務分部(主要為清潔及保險業務)獲授的新合約的影響；(ii)機電服務分部安裝項目的毛利增加；及(iii)與於2020年12月出售洗衣業務有關的虧損及2022財政年度並無再次錄得的一次性收購專業費用所抵銷。

貴集團的資產淨值由2021年6月30日的99.5百萬港元增加至2022年6月30日的436.8百萬港元，主要由於現金及銀行結餘以及貿易及其他應收款項增加所致。

### 2022財政年度與2023財政年度的比較

貴集團的收入由2022財政年度約70億港元增加至2023財政年度約78億港元，增幅約為11.5%。根據2023年年報，貴集團收入增加主要歸因於清潔及除蟲、技術支援及維護、保險服務、環保服務及機電工程業務表現強勁。貴集團於2022財政年度及2023財政年度分別錄得純利約503.9百萬港元及524.2百萬港元，較2022財政年度增加約4.0%。此乃主要由於上述業務表現強勁，惟部分被(i)來自保安護衛及活動服務業務的貢獻減少；(ii)政府補助減少；及(iii)企業融資成本增加的影響所抵銷。

貴集團的資產淨值由2022年6月30日約436.8百萬港元增加至2023年6月30日約699.4百萬港元，主要由於貿易及其他應收款項增加。

### 1.3. 有關 貴集團保險解決方案業務的資料

根據2023年年報，以總保險經紀收入計算，貴集團為香港本地一家具領導地位的保險經紀公司，為企業及個人客戶提供一站式風險管理及保險服務，包括但不限於財產、傷亡、建築及僱員福利。根據董事會函件，貴集團的保險服務業務擁有高度專業的經紀及專家團隊，服務的客戶多為業內翹楚，包括國際連鎖酒店、公眾上市公司、地產發展商、公共交通公司、製造商、貿易公司、電訊商、政府部門／組織以及非政府團體。

貴集團來自保險解決方案業務的收益由2021財政年度約85.9百萬港元增加至2022財政年度約99.6百萬港元，增幅約為15.9%。該增加乃主要由於(i) 貴集團已獲分配若干大型建築項目，亦成功獲得若干新客戶，包括住宅開發、新酒店、上市公司、非政府組織及其他營商企業；及(ii) 貴集團於2022財政年度處理更多貿易信用保險業務，並獲得數宗網絡保險的新業務。

於2023財政年度，貴集團來自保險服務業務的收入持續增長，約為110.4百萬港元，較2022財政年度增加約10.9%。該增加乃主要由於(i) 貴集團已獲分配若干大型建築項目，亦成功獲得若干新客戶，包括餐飲公司、上市公司、學校及教育機構以及非政府組織；及(ii) 貴集團於2023財政年度處理更多專業彌償保險及貿易信用保險業務。

## 2. 有關北京新域的資料

### 2.1. 北京新域的背景資料

北京新域為於2006年於中國成立的中外合資企業。根據董事會函件，北京新域為經中國國家金融監督管理總局批准的全國性保險經紀公司，為中國保險行業的活躍參與者，為各行業提供從投保、理賠至風險評估及管理的廣泛專業保險服務及創新解決方案。

## 獨立財務顧問函件

北京新域為客戶(主要為企業客戶)提供風險管理服務、保險經紀及諮詢服務。該等服務包括識別客戶所面臨風險、量身設計保險計劃或推薦合適的保險產品以及接洽保險市場上的業者以為客戶尋求提供最優惠條款及條件的最佳保險方案。北京新域提供專家建議，幫助客戶找到合適的保險保障。北京新域為受保客戶而非保險公司服務。因此，北京新域為客戶提供更個人化的服務，為客戶提供更多選擇，包括更優惠的定價及在索賠時為受保人提供代表。

於最後實際可行日期，北京新域由盛高、寶華及新域分別擁有約40.1%、約35.0%及約24.9%權益。新域為 貴公司的關連人士，詳情載於上文「緒言」一節。盛高及寶華並非 貴公司的關連人士。

### 2.2. 北京新域的財務資料

下文載列北京新域截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度的財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	35,225	74,786
除稅及非經常性項目前純利	7,906	15,798
除稅及非經常性項目後純利	5,894	11,848

於2023年12月31日，北京新域的未經審核有形資產淨值約為人民幣85.3百萬元，未經審核資產淨值約為人民幣85.5百萬元(經計及無形資產)。

北京新域的收入主要來自保險經紀佣金費用。截至2023年12月31日止年度，北京新域的收入約為人民幣74.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣35.2百萬元增加約112.3%。北京新域的除稅及非經常性項目後純利由截至2022年12月31日止年度約人民幣5.9百萬元增加約

101.0%至截至2023年12月31日止年度約人民幣11.8百萬元。吾等獲告知，截至2023年12月31日止年度的收入及溢利增加乃主要由於截至2023年12月31日止年度獲得更多新客戶，而北京新城截至2022年12月31日止年度的財務表現受到新冠病毒疫情的不利影響。

### 3. 進行建議收購事項的原因及裨益

根據董事會函件，貴集團不斷探索擴大其規模及提升其盈利能力的機會。考慮到以下因素，建議收購事項將成為有關措施的良好補充並提升其服務線供應。

#### **實現地域多元化以獲得競爭優勢及擴大保險解決方案業務的規模**

建議收購事項使貴集團(作為該分部的香港領先參與者之一)的現有保險服務業務能夠進入及擴大其於中國保險經紀市場的業務，並使其業務營運在地理上更多元化。這有助於減輕與依賴單一市場有關的風險，並提供更平衡的收入來源。如上文所示，貴集團於2023財政年度的保險服務業務收入約為110.4百萬港元，而北京新城於截至2023年12月31日止年度錄得收入約人民幣74.8百萬元。

透過收購北京新城，貴集團的保險解決方案業務較其於中國並無業務的競爭對手具有競爭優勢。貴集團可向客戶提供更廣泛的產品及服務，並可能進一步多元化及擴大其客戶基礎至於香港及中國經營業務的企業。

北京新城於截至2023年12月31日止兩個年度錄得純利。根據董事會函件，建議收購事項將使貴集團長期提高經常性溢利，有助增加貴公司的每股盈利。

#### **中國保險行業不斷發展**

近年，中國保險市場迅速發展。根據中國國家統計局公佈的數據，自2016年至2022年，中國保險市場原保險保費總收入按複合年增長率約7.2%增長。中國保險市場穩步擴展乃由於(i)中國經濟增長及城市化使社會財富持續累積；(ii)科技創新及應用加速保險產品發展及提升保險運作程序等主要因素所致。

**提升品牌認知度、交叉銷售協同效應及節省成本**

建議收購事項預期將透過引入北京新域於中國的客戶群，擴大貴集團的客戶群及提升品牌認知度，透過已於中國市場建立的地位及客戶忠誠度，使貴集團現有業務從中獲益。此外，由於貴集團的香港及中國保險服務業務可互相借助後勤職能、資訊科技系統或行政程序，因此亦可提升營運效率及降低成本。根據董事會函件，憑藉在香港多年的經驗，貴集團已開發出一套全面的系統，包括但不限於保險經紀軟件、人力資源管理、會計及合規程序。透過建議收購事項，這些功能可以融入北京新域的運營，實現資源共享最大化並提升效率。

誠如2023年年報所披露，憑藉知名品牌、優質服務及藉由貴集團業務生態系統實現的強大交叉銷售協同效益，貴集團於2023財政年度繼續成功推廣其綜合生活服務。協同效益可自貴集團其他業務分部中產生，如交叉銷售機會及在不同業務分部提供全面的一站式服務。貴集團可轉介其他業務分部的客戶購買北京新域的保險服務，反之亦言。

基於上文所述，尤其是考慮到(i)地域多元化的裨益；(ii)貴集團保險服務業務的收入基礎增加；(iii)北京新域於截至2023年12月31日止兩個財政年度錄得純利；(iv)中國保險業不斷發展；及(v)提升品牌認知度、交叉銷售協同效應及節省成本的裨益，吾等認為建議收購事項符合貴公司及股東整體利益。

**4. 該協議的主要條款**

日期	:	2024年2月1日
訂約方	:	(i) 買方；及 (ii) 賣方
將予收購的資產	:	北京新域的全部股權
代價及其付款 條款	:	代價為人民幣143.0百萬元(相當於約155.6百萬元)(如下文所述，或會作出北京新域於完成日期的有形資產淨值調整(如有))。

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

- (i) 代價餘額的40.1%將支付予盛高(或按其書面指示);
- (ii) 代價餘額的35.0%將支付予寶華(或按其書面指示);及
- (iii) 代價餘額的24.9%將支付予新域(或按其書面指示)。

先決條件

- :
- (i) 賣方及買方妥為簽立文件,並向中國有關當局提交履行下列先決條件(ii)至(iv)所需的文件,包括但不限於賣方與買方就銷售股份訂立的股權轉讓協議、修訂北京新域的細則、北京新域、賣方及買方的公司授權,以及北京新域現任董事辭任及委任新董事;
  - (ii) 就北京新域的股東由賣方變更為買方、北京新域的董事變動、北京新域的細則變動而向有關的國家市場監督管理局完成所需的登記及有關國家市場監督管理局發出北京新域的新營業執照;
  - (iii) 完成就買方在北京新域的投資須向有關商務主管部門提交的報告;
  - (iv) 完成有關北京新域股東變動及修訂北京新域公司細則須透過保險中介系統提交的報告;



- (v) 根據上市規則取得獨立股東對按該協議條款進行建議收購事項的批准；
- (vi) 買方已完成對銷售股份及北京新域的業務、財務、法律、許可證、資產、負債、財務狀況、合約、承諾及其他方面的盡職審查並信納其結果；及
- (vii) 於最後一項先決條件獲達成(或視情況而定，獲豁免)當日，經參考於該日存在的事實及情況，買方信納賣方所作出的所有保證在所有重大方面均屬真實及正確。

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





於原有最後截止日期(即2024年6月30日)或之前隨時以書面通知賣方:(a)買方有權將最後截止日期由2024年6月30日延長至2024年12月31日,條件為買方須向賣方支付由2024年7月1日起至(包括)向賣方支付代價(或視情況而定,代價餘額)當日止按代價年利率6%計算的利息總額,進一步條件為應付賣方的利息總額將由賣方攤分及支付予賣方,其中盛高佔40.1%,寶華佔35.0%及新城佔24.9%;及(b)買方可全部或部分豁免先決條件(vi)及(vii)。

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

#### 4.1. 有關代價的條款

建議收購事項的代價為人民幣143.0百萬元(相當於約155.6百萬港元)。代價可按北京新城於完成日期的有形資產淨值金額予以調整(如有)。代價將按等額基準向上或向下調整,以反映北京新城於2023年12月31日(扣除已派付完成前股息)及於完成日期的有形資產淨值差額。根據吾等的經驗,部分股權收購及出售均採用了這種等額調整。為證實吾等的主張,吾等對以下交易進行了獨立研究:(i)涉及收購或出售公司股權;(ii)由香港上市公司公佈,在非詳盡的基礎上,吾等注意到有四項交易亦設有代價調整機制,以反映標的公司於完成日期按等額基準計算的有形資產淨值變化。基於上文所述及吾等與管理層的討論,並考慮到調整將按等額基準進行(即2023年12月31日至完成日期期間北京新城的有形資產淨值增幅或減幅,可增加保障買方及賣方),吾等認為此乃買方及賣方的公平調整機制,而有關調整並不少見。代價餘額將於完成日期以現金償付。

## 獨立財務顧問函件

於原有最後截止日期(即2024年6月30日)或之前的任何時間,買方有權將最後截止日期由2024年6月30日延長至2024年12月31日,條件為買方須向賣方支付由2024年7月1日起至(包括)向賣方支付代價(或視情況而定,代價餘額)當日止按代價年利率6%計算的利息總額,進一步條件為應付賣方的利息總額將由賣方攤分及支付予賣方,其中盛高佔40.1%,寶華佔35.0%及新城佔24.9%。

據管理層表示,原有最後截止日期(即2024年6月30日)為賣方與買方經公平磋商後協定,當中已考慮達成先決條件所需的預期時間,且所有訂約方有意於2024年6月30日前盡快促使達成先決條件。吾等自我管理層了解到,買方將主要負責達成先決條件,包括辦理中國政府機關備案手續、尋求獨立股東批准及對北京新城進行盡職審查。吾等亦了解到,貴公司有意及時處理先決條件項下的所有事項,以於2024年6月30日前完成該協議。然而,達成若干先決條件(尤其是有關完成中國政府機關備案手續的先決條件)所需的時間仍存在不確定性。考慮到行使延長原有最後截止日期的權利將由買方全權酌情決定,倘任何先決條件未能於原有最後截止日期或之前及時達成或獲豁免,買方可選擇決定是否繼續完成。

就延長原有最後截止日期而言,利息將自2024年7月1日(即原有最後截止日期屆滿後一日)起至完成日期止按代價年利率6%累計。每日應計利息將約為人民幣23,500元(相當於約25,600港元)。假設買方行使有關權利及完成日期為2024年12月31日,預期將支付予賣方的應計利息總額最高將約為人民幣4.3百萬元(相當於約4.7百萬元)。倘在達成先決條件方面有任何延誤,買方將就延遲向賣方支付代價支付利息。因此,吾等認為將有關利率與貴集團的借款成本進行比較以評估利率的公平性及合理性屬相關及充分。根據管理層提供的資料,貴集團於2024年1月31日的借款年利率較一至三個月的香港銀行同業拆息高出2.0%。根據於2024年1月31日一至三個月的香港銀行同業拆息約4.6%至4.7%,年利率6%屬貴集團的借款利率範圍內。

#### 4.2. 代價金額

根據董事會函件，代價(如下文所述，或會作出有形資產淨值調整(如有))乃由 貴公司與賣方經參考(其中包括)獨立估值師所評估北京新域於2023年12月31日的估值人民幣143.0百萬元後公平磋商釐定。吾等注意到，買方與賣方協定的代價人民幣143.0百萬元相當於上述評估價值。

吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師就(其中包括)(i)獨立估值師的資格、經驗及獨立性；(ii)獨立估值師於進行估值時採取的步驟及盡職審查措施；及(iii)於達致估值時作出的方法、基礎及假設進行面談。根據吾等對估值報告的審閱及與獨立估值師的面談，吾等了解到，領導及簽署估值報告的人士已獲得進行估值所需的相關專業資格認證，並於業務估值方面擁有逾15年經驗。獨立估值師亦確認其獨立於參與建議收購事項的各方。鑒於上文所述，吾等並不知悉任何事項會導致吾等質疑獨立估值師進行估值的專業知識及獨立性。吾等亦已審閱 貴公司與獨立估值師訂立的委聘函，並認為工作範圍就進行估值而言屬適當，且吾等並不知悉工作範圍的任何限制可能對獨立估值師於估值報告中作出的保證程度造成不利影響。

獨立估值師根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。獨立估值師已考慮(i)市場法；(ii)資產基礎法；及(iii)收入法。獨立估值師認為，資產基礎法並不適用於北京新域的估值，原因為其無法反映業務的未來盈利潛力。獨立估值師亦認為，收入法並不合適，原因為其需要北京新域的詳細財務預測，當中涉及採納較其他兩種方法更為主觀的假設，並非所有方法均可輕易量化或確定。因此，獨立估值師認為市場法更適合估值，原因為市場法是反映市場上其他人士判斷價值的共識而獲得的價值的最直接估值方法。資產基礎法適用於對擁有重大資產(如房地產)的公司進行估值。由於北京新域為服務供應商，吾等認為使用資產基礎法並非適當，原因為北京新域的價值取決於其盈利而非其資產基礎。基於收入法得出的價值高度依賴財務預測的可靠性，而有關財務預測乃基於主觀假設(如未來增長率)，而市場法使用與北

## 獨立財務顧問函件

京新域具有類似性質的可資比較公司的公開可得資料。因此，吾等認為獨立估值師就估值所採用的市場法為適當。吾等亦認為，資產基礎法及收入法並不適用於上述估值。

估值乃基於以下主要假設進行，包括(i)正式取得於北京新域經營或擬經營所在地經營業務的所有相關法律批准及營業證書或牌照，並於到期後重續；(ii)北京新域經營或擬經營所在地的政治、法律、經濟或財務狀況並無發生將對北京新域應佔收入及盈利能力造成不利影響的重大變動；(iii)北京新域的核心業務營運將不會與目前或預期者有重大差異。根據吾等對這些假設的審閱以及與獨立估值師的討論，吾等了解到估值假設乃公司估值時普遍採用的一般假設。

根據市場法，吾等了解到獨立估值師已採納市盈率(「**市盈率**」)作為估值倍數。根據吾等與獨立估值師的討論，獨立估值師認為且吾等認同其意見，市盈率被視為與估值最為相關，原因為市盈率为錄得盈利業務最常用的估值倍數，而盈利為股權價值的最直接驅動因素之一。鑒於市盈率通常用於錄得盈利公司的估值，吾等認為採用市盈率作為估值倍數屬適當。吾等認為，市賬率(「**市賬率**」)並不適用於估值，原因為市賬率適用於資產密集行業的估值，而北京新域的情況並非如此。考慮到北京新域錄得盈利，市銷率(「**市銷率**」)並不合適，且市銷率忽略北京新域的成本結構及其盈利能力。

吾等已與獨立估值師討論就市場法識別可資比較公司的選擇標準，包括(i)於香港聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或澳洲國家證券交易所上市且公司財務資訊公開；(ii)主要從事保險經紀業務，超過50%的收入來自提供保險經紀服務；及(iii)於估值日期錄得正盈利。根據上述選擇標準，獨立估值師已詳盡選擇八間可資比較公司(「**可資比較公司**」)，惟不包括任何異常值。有關可資比較公司的詳情，請參閱通函附錄一的估值報告。吾等亦了解到，獨立估值師已剔除根據上述標準識別的異常值，其較於估值日期的市

盈率大幅高於100倍以上。吾等認為，考慮到異常值超高的市盈率將大幅提高北京新域的估值，從而扭曲估值結果，剔除異常值屬適當。

吾等已進一步評估獨立估值師所採用選擇標準是否適合。就上述選擇標準(i)及(iii)而言，吾等認同獨立估值師的意見，認為其乃適合的選擇標準，當中已考慮(a)鑑於該等證券交易所乃成熟的股票市場，規模龐大，監管完善，流動性強，且投資者廣泛參與，選擇在該等證券交易所上市的公司乃適當之舉；及(b)考慮到如上文所論，北京新域錄得盈利，且就估值而言，市盈率乃適當的估值倍數，排除錄得虧損的公司屬適當之舉。就上述標準(ii)而言，鑑於北京新域的收益主要來自於保險經紀業務，吾等對可資比較公司進行獨立翻查，將有關標準改為超過80%的收益來自提供保險經紀服務，並使用上述標準(i)及(iii)，作交叉檢查用途。根據公開資料及吾等的標準，吾等已盡最大努力發現七家可資比較公司，而所有該等公司均已獲獨立估值師選為上文討論的可資比較公司，即Aon PLC、Arthur J. Gallagher & Co.、Brown & Brown, Inc、Ryan Specialty Holdings, Inc、Steadfast Group Ltd、AUB Group Limited及PSC Insurance Group。吾等的可資比較公司名單(不包括異常值)經調整後的市盈率(經進行下文進一步討論的規模調整後)中位數為16.1倍，接近下文所論獨立估值師採用的15.3倍比率。因此，吾等認為，儘管採用吾等選擇可資比較公司的標準，惟估值結果不會受到重大影響。

根據吾等對估值相關工作的審閱及與獨立估值師的討論，可資比較公司的初步市盈率乃經計及北京新域與可資比較公司之間的規模差異後作出調整。上述規模調整乃採用Business Valuation Resources, LLC.發佈的「調整公共倍數：理論及方法概要(Adjusting Public Multiples: A Summary of Theories and Methodologies)」中建議的公式及Business Valuation Resources, LLC.對公司的規模溢價分析(經獨立估值師確認，估值常用的來源之一，為估計規模溢價提供輸入數據)作出。根據公開資料，吾等了解到Business Valuation Resources, LLC. (<https://www.bvresources.com/>)為可審核市場數據、新聞、研究及專家意見的出版商，並為估值相關培訓計劃的提供者，成立超過25年。由於北京新域的規模小於部分可資比較



公司，吾等注意到根據上述Business Valuation Resources, LLC.建議的方法，可資比較公司各自的市盈率已下調，惟不會因其與北京新域的規模差異而上調。因此，應用規模調整(透過應用該公式)導致北京新域的估值較低。根據吾等對國際估值準則審閱所得，吾等了解估值師須對目標資產與可資比較公司之間的重大差異進行分析與調整，而導致需進行調整的一種常見差異為規模差異。為進一步補充資料，吾等亦對以下業務估值報告進行了獨立研究：(i)載於香港上市公司通函於2023年10月1日至2024年2月23日期間發佈的估值報告；(ii)(在非詳盡基礎上)，與涉及收購或出售公司股權的交易有關全部股權估值低於人民幣500.0百萬元(相當於約543.5百萬港元)的估值報告；及(iii)採用基於可資比較公司的市場法作為主要估值方法的估值報告，並注意到三份估值報告亦採用相同調整公式進行規模調整，以反映目標公司與吾等已識別11份估值報告中所識別上市可資比較公司之間的規模差異。

北京新域100%股權的初始公允價值乃根據上述可資比較公司經調整市盈率的中位數15.3倍及北京新域截至2023年12月31日止年度(即北京新域於估值日期的最近一個財政年度)的除稅及非經常項目後純利約人民幣11.8百萬元計算。就參考而言，根據吾等自身的計算，可資比較公司的上述經調整市盈率的平均值為21.2倍，高於中位數15.3倍。因此，應用中位數(而非平均數)將導致北京新域的估值較低。初始公允價值人民幣181.3百萬元進一步按缺乏市場流通性貼現率(「缺乏市場流通性貼現率」)20.9%計算，考慮到由於所有權權益通常不易於銷售，私人公司的股票價值通常低於上市公司的股票價值。根據吾等對相關計算及資料的審閱，估值中採用的上述缺乏市場流通性貼現率乃參考最新版本的「Stout受限制股份研究(Stout Restricted Stock Study)」釐定，而根據吾等從公共領域進行的研究，該研究為Business Valuation Resources, LLC.廣泛採用的研究。經獨立估值師確認，參考上述資料來源的缺乏市場流通性貼現率為估值行業所採納的常見市場慣例。據Business Valuation Resources, LLC.指出，「Stout受限制股份研究」乃最廣泛用於為缺乏市場流通性貼現率提供實證支持的限制性股票交易資料庫。基於上文所述，吾等認為估值中應用的缺乏市場流通性貼現率屬公平合理。於估值日期，北京新域100%股權的公允價值為人民幣143.0百萬元。

根據估值報告及吾等與獨立估值師的討論，考慮到買方正向賣方(即三名少數股東)收購北京新域的股權，估值中並未應用控制權溢價。由於概無賣方持有北京新域超過50%的權益，吾等認同不應用控制權溢價。

## 獨立財務顧問函件

基於上文所述，吾等認為達致估值所採用的基準及方法屬公平合理。經考慮(其中包括)代價人民幣143.0百萬元相等於評估值，吾等認為該協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

### 5. 建議收購事項的財務影響

於完成後，北京新域將成為外商獨資企業，而買方作為其唯一股東及貴公司的間接全資附屬公司。北京新域的財務業績、資產及負債將於貴公司財務報表內綜合入賬。

代價將以貴集團的內部資源及銀行借款撥付。因延長原有最後截止日期而將支付的代價總額人民幣143.0百萬元(相當於約155.6百萬元)及最高利息人民幣4.3百萬元(相當於約4.7百萬元)佔貴集團於2023年6月30日的現金及現金等價物結餘約751.9百萬元約21.3%。此外，吾等注意到(i)貴集團的現金淨額(即現金及銀行結餘減銀行借款總額)約為469.9百萬元，因此於2023年6月30日的淨資產負債比率(即淨債務除以總權益)為零；及(ii)根據北京新域的未經審核財務報表，其於2023年12月31日並無任何銀行借款。因此，預期建議收購事項於完成後將不會對貴集團的營運資金及資產負債比率造成任何重大不利影響。

### 推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，吾等認為(i)儘管建議收購事項並非在貴集團的一般及日常業務過程中進行，惟建議收購事項符合貴公司及股東的整體利益；及(ii)該協議的條款乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
華富建業企業融資有限公司  
董事總經理  
洪珍儀  
謹啟

2024年3月1日

洪珍儀女士為華富建業企業融資有限公司董事總經理，並為根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。洪珍儀女士於機構融資方面擁有逾20年經驗。

以下為獨立估值師就北京新城於2023年12月31日之估值的估值報告全文，以供載入本通函而編製。



香港鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

主題：北京新城保險經紀有限公司(「目標公司」)100%股權的公允價值

### 指示、目的及估值日期

吾等茲提述豐盛生活服務有限公司(「貴公司」)向吾等發出的指示，對目標公司100%股權的公允價值進行估值。吾等欣然向閣下報告，吾等已作出相關查詢及取得必要資料，以向閣下呈述吾等對目標公司100%股權截至二零二三年十二月三十一日(「估值日期」)的估計公允價值。

此估值目的乃為貴公司通函提供參考之用。

### 公允價值的定義

吾等的估值乃按公允價值基準進行。公允價值定義為「市場參與者之間於估值日期的有序交易中，出售一項資產得到或轉讓一項負債支付的價格」。



## 估值方法

在對股權進行估值時，吾等曾考慮過三種公認的估值方法，分別為市場法、資產基礎法以及收益法。選擇估值方法時乃基於(其中包括)所提供資料的數量及質量、公開資料的獲取途徑、有關市場交易的可獲得性、目標資產的類別與性質、估值目的與目標、專業判斷及技術知識。對於該三種方法，吾等認為此次評估採用市場法更為適當。

## 資料來源

吾等完成估值意見時在很大程度上依賴 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的信息。吾等沒有義務核實管理層提供數據的準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲得數據的真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲得數據中有任何重大事實遭遺漏。吾等不會就任何未被提供的營運及財務數據承擔責任。

吾等對公允價值作出的結論乃根據公認估值程序及慣例，而該等程序及慣例很大程度上依賴各項假設並考慮眾多不確定因素，且當中部分不確定因素難以量化或確定。吾等在執行本估值中，恪守獨立、客觀、公正的原則。根據吾等在估值過程中收集的資料，估值報告陳述的內容是客觀的。估值結論不應被認為是對估值對象可實現價格的任何保證。

除另有說明外，本估值報告所列的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

基於本報告所概述吾等的調查及分析，吾等認為目標公司100%股權於估值日期之公允價值可合理載述如下：

估值日期	2023年12月31日
目標公司100%股權的公允價值	人民幣143,000,000元 (人民幣壹億肆仟參佰萬圓整)

下文概述了於達致吾等的意見及結論時所考慮的因素、使用的評估方法及假設。所有意見均基於本文所載各項假設及限制條件而作出。

此 致

香港九龍  
九龍灣  
宏開道8號  
其士商業中心8樓  
豐盛生活服務有限公司

列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

大中華區估值及顧問服務部  
高級董事  
翁振德  
註冊會計師

本報告審閱人：

大中華區估值及顧問服務部  
高級董事  
林淑敏  
英國皇家特許測量師學會會員、  
香港測量師學會會員、  
註冊專業測量師(產業測量組)

2024年3月1日

## 目錄

1. 引言 .....	I-5
2. 估值目的 .....	I-5
3. 估值基準 .....	I-5
4. 背景 .....	I-5
5. 資格 .....	I-6
6. 工作範圍 .....	I-6
7. 資料來源 .....	I-7
8. 估值方法 .....	I-7
9. 主要假設 .....	I-9
10. 限制條件 .....	I-14
11. 備註 .....	I-15
12. 估值意見 .....	I-15

## 1. 引言

本報告乃根據 貴公司的指示編製，以就目標公司於2023年12月31日的100%股權的公允價值發表獨立意見。

## 2. 估值目的

此估值目的乃為 貴公司通函提供參考之用。

## 3. 估值基準

吾等的估值乃按公允價值基準進行。公允價值定義為「市場參與者之間於估值日期的有序交易中，出售一項資產得到或轉讓一項負債支付的價格」。

吾等已根據國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等計劃並進行吾等的估值，以獲取吾等認為必要的所有資料及解釋，從而向吾等提供充足證據，以對目標公司發表吾等的意見。吾等相信，吾等所採用的估值程序為吾等的意見提供合理基礎。

## 4. 背景

目標公司於中華人民共和國(「中國」)成立，主要於中國從事保險經紀業務。

目標公司為寶華股權投資有限公司(以下簡稱「寶華」)、新域風險服務集團有限公司(以下簡稱「新域」)及廣州盛高房地產開發有限公司(以下簡稱「廣州盛高」)共同出資設立的一家有限責任公司，其註冊資本為人民幣50.00百萬元，其中寶華出資人民幣17.50百萬元，佔註冊資本35.00%；新域出資人民幣12.45百萬元，佔註冊資本24.90%；廣州盛高出資人民幣20.05百萬元，佔註冊資本40.10%。

目標公司註冊地址為北京市東城區崇文門外大街11號9樓908室。目標公司的登記業務範圍包括為投保人擬訂投保方案、選擇保險人、辦理投保手續，協助受保人或受益人進行索賠及再保險經紀業務，為委託人提供防災、防損或風險評估及風險管理諮詢服務，以及國家金融監督管理總局批准的其他業務。

根據 貴公司提供的經審計財務報告及管理報告，目標公司近兩年的財務表現如下：

人民幣	2023年 12月31日	2022年 12月31日
收入	74,786,108	35,224,989
純利	11,848,255	5,894,423
總資產	93,462,727	78,544,730
資產淨值	85,490,645	73,642,391

## 5. 資格

本次估值工作由翁振德先生主導並簽署，以及由林淑敏女士審閱。

翁先生為戴德梁行有限公司高級董事。彼為加拿大註冊會計師，擁有超過十五年的業務估值經驗。

林女士為戴德梁行有限公司高級董事。彼為註冊專業測量師，亦為英國皇家特許測量師學會會員，並為香港測量師學會會員，擁有超過三十年的物業估值經驗。

## 6. 工作範圍

於估值過程中，吾等進行了以下步驟來評估由管理層提供之被採用的基礎及假設之合理性：

- 與管理層討論並獲取目標公司的相關財務資料；
- 審閱目標公司財務資料的相關基礎及假設；
- 進行適當的研究以獲取足夠的市場資料及統計數據，並以公認估值程序及慣例為基準進行估值；及
- 於本報告呈述估值目的及基準、工作範圍、目標公司概况、相關主要業務介紹、資料來源、主要假設、估值方法及吾等的估值意見。

## 7. 資料來源

為評估目標公司股權的公允價值，吾等依賴管理層提供的以下資料以及吾等自行研究所得的其他公開資料，包括但不限於下列各項：

- 目標公司的營業執照副本及其他相關文件；
- 目標公司截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日經審計的財務報告；
- 於2023年12月31日目標公司的未經審核管理賬目；
- 可資比較公司的公開資料；
- 自彭博終端™獲得的財務資料；及
- 其他有關估值的公開資料。

吾等並無獨立核實吾等獲提供的任何資料。在分析有關資料時，吾等已與管理層進行討論。吾等並無理由懷疑向吾等提供的對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

## 8. 估值方法

一般而言，有三種公認方法獲取目標公司100%股權的公允價值，即市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或多種方法。是否採納某一種方法乃取決於對從事類似性質業務之實體進行估值所最常採納之做法而定。

### 市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引上市公司法及指引交易法。

指引上市公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與目標公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對標的公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對標的公司之估值。

指引交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用指引交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與所估值目標公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用指引交易法需估計合理預期可從目標公司出售而變現之價格。

### 收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

### 資產基礎法

資產基礎法乃按業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念為基準。此方法假設對各營運資金、有形與無形資產項目個別進行估值時，其總和指業務實體之價值，並相等於其投入資金之價值。換言之，商業實體的價值乃以提供作購買所需業務資產的款項代表。該款項源自購入該商業實體股份的投資者以及向該商業實體貸款的投資者。於收取源自權益及債務的款項總金額，並轉換成該商業實體各種資產以進行營運後，有關總額相等於該商業實體的價值。

### 估值方法選擇

選擇估值法乃基於(其中包括)所提供資料的數量及質量、公開資料的獲取途徑、有關市場交易的可獲得性、目標資產的類別與性質、估值目的與目標、專業判斷與技術知識。對於該三種方法，吾等認為本次估值採用市場法更為適當。

雖然資產基礎法可用於若干目的，但由於不能反映業務的未來盈利潛力，故認為不適用於對目標公司估值。此外，吾等認為收益法須對目標公司作出詳細財務預測，涉及採用較其他兩種方法更多的主觀假設，且並非



所有假設均能輕易量化或確定，因此並不適當。在市場法下，由於缺乏足夠的可比較交易，指引交易法被認為不適用於本次評估。因此，吾等認為採用指引上市公司法評估目標公司100%股權的價值更為適合，因其為反映所獲得市場上其他方一致決定價值最直接的估值方法。

## 9. 主要假設

為確定目標公司100%股權之公允價值，已採用以下主要假設：

- 所提供資料乃經管理層審慎周詳考慮後按合理基準編製；
- 假設已成功取得目標公司經營或擬經營所在地經營業務之所有相關法律批文及營業證書或牌照，並可於屆滿時重續；
- 目標公司經營或擬經營所在地之現行稅務法將不會出現重大變動，而應付稅率將維持不變，並將遵守所有適用法律及法規；
- 目標公司經營或擬經營所在地之政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現對目標公司應佔收益及盈利能力造成不利影響之重大變動；
- 目標公司經營所在地之利率及匯率將不會與現行者有重大差異；
- 目標公司的核心業務營運將不會與現時或預期者有重大差異；及
- 管理層所提供有關目標公司的資料屬真實及準確。

於估值日期的估值結果主要基於以下假設：

#### 可資比較公司的選取標準

於估值中，吾等採用市場法，參考從事保險經紀業務的公司。可資比較公司已根據以下標準從彭博終端™識別及挑選：

- 標的公司主要經營保險經紀業務，其50%以上收益來自提供保險經紀服務，表明該分部為該公司的主要業務；
- 標的公司於估值日期有淨盈利，對釐定市盈率倍數而言屬重要；
- 標的公司於香港聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或澳洲國家證券交易所上市，且公司財務資訊公開。

#### 可資比較公司

已識別符合上述選擇標準的八家可資比較公司(個別稱為「可資比較公司」或統稱為「該等可資比較公司」)名單。就上述標準而言，可資比較公司名單已詳盡無遺列出所有可資比較公司。可資比較公司的市值及股東應佔盈利摘錄自彭博終端™。保險經紀業務所貢獻的收益百分比乃根據可資比較公司的最新財務報告計算。詳情如下：

#### 選擇估值倍數

在本次估值工作中，吾等考慮了各種常用的估值倍數，包括(i)市盈率(「市盈率」)；(ii)市銷率(「市銷率」)；(iii)市賬率(「市賬率」)。市銷率倍數常用於評估初創企業的價值。然而，市銷率忽略了公司的成本結構，從而亦忽略了其盈利能力，而此對於目標公司全部股權的公允價值至關重要。市賬率倍數通常於盈利公司估值時採納。然而，市賬率並沒有考慮公司的盈利能力。吾等認為市盈率倍數最為相關，因此於本次估值工作中採納了市盈率倍數，因為市盈率是盈利業務最常用的估值倍數，而盈利乃股權價值最直接的驅動因素之一。

可資比較公司的市盈率位數乃根據截至估值日期的股價及股東應佔盈利得出的。可資比較公司的具體情況如下：

股份代號	上市地點	公司名稱	概況	貨幣	保險經紀業務所貢獻的收益百分比	截至估值日期的市值(單位：百萬)	過去12個月股東應佔獲利(單位：百萬)	市盈率
AON UN EQUITY	紐約證券交易所	Aon PLC	Aon PLC為一家專業服務提供者。Aon的服務包括協助客戶管理風險、與其他承運人談判並安排保險風險，以及為客戶提供有關健康及福利、退休、薪酬、策略性人力資本及人力資源外判方面的建議。	美元	90%	58,267	2,723	21.4
MMC UN EQUITY	紐約證券交易所	Marsh & McLennan Companies, Inc.	Marsh & McLennan Companies, Inc.為一家專業服務公司，提供風險、策略及人力資本領域的建議及解決方案。Marsh & McLennan為全球客戶提供分析、建議及交易能力。	美元	63%	93,422	3,466	27.0
AJG UN EQUITY	紐約證券交易所	Arthur J. Gallagher & Co.	Arthur J. Gallagher & Co.及其附屬公司為美國及國外客戶提供保險經紀、風險管理、員工福利及其他相關服務。該公司主要業務是為客戶談判及投保保險。Gallagher亦專門提供風險管理服務。	美元	86%	48,552	1,137	42.7
BRO UN EQUITY	紐約證券交易所	Brown & Brown, Inc	Brown & Brown, Inc.及其附屬公司提供一系列保險及再保險產品及服務。該公司亦提供風險管理、員工福利管理及管理式醫療保健服務。Brown & Brown在美國各地均設有辦事處。	USD	99%	20,238	740	27.3
RYAN UN EQUITY	紐約證券交易所	Ryan Specialty Holdings, Inc.	Ryan Specialty Holdings, Inc.為一家控股公司。該公司透過其附屬公司為經紀、代理及保險公司提供特種保險解決方案。Ryan Specialty Holding為全球客戶提供服務。	美元	98%	11,196	84	133.3
SDF AU EQUITY	澳洲證券交易所	Steadfast Group Ltd	Steadfast Group Ltd為一家一般保險經紀公司，業務遍及澳洲、紐西蘭及新加坡。該公司擁有保險經紀業務、承保代理業務及其他配套業務的股權。	澳元	92%	6,439	189	34.0

股份代號	上市地點	公司名稱	概況	貨幣	保險 經紀業務 所貢獻 的收益 百分比	截至 估值日期 的市值 (單位： 百萬)	過去 12個月 股東應佔 獲利 (單位： 百萬)	市盈率
AUB AU EQUITY	澳洲證券交易所	AUB Group Limited	AUB Group Limited提供金融服務。 該公司提供股權風險管理、保險 經紀及專業承保機構，並專注於 為客戶提供風險解決方案和增 強AUB集團合作經紀人的風險 諮詢能力。	澳元	89%	3,008	65.3	46.1
PSI AU EQUITY	National Stock Exchange of Australia	澳洲證券 交易所	PSC Insurance Group Limited提供保險 經紀服務。該公司提供風險管 理、工人賠償、商業保障、價值 保險、理賠等服務。PSC保險集 團的業務遍佈全球。	澳元	92%	1,703	55.8	30.5

由於Ryan Specialty Holdings, Inc的市盈率與其他可資比較公司的市盈率相比異常偏高，因此將其視為離群值，並從計算中剔除。

#### 可資比較公司的經調整市盈率

該等可資比較公司的規模通常與目標公司明顯不同。規模較大的公司通常具有較低的預期回報，而小公司在業務運營及財務業績方面具有較高的風險，故預期收益較高及倍數較低。因此，吾等對基礎倍數進行調整，以反映該等可資比較公司與目標公司的規模差異。

吾等提述Business Valuation Resources所發佈「調整公開倍數：理論與方法總結」(Adjusting Public Multiples:A Summary of Theories and Methodologies)當中有關倍數調整的公式。

$$\text{經調整市盈率} = \frac{1}{\left(\frac{1}{\text{倍數}}\right) + \theta}$$

其中：

$\theta$  = 權益折現率的所需加幅(根據Business Valuation Resources的規模溢價分析，指引與標的公司之間的回報差異)

根據Business Valuation Resources的規模溢價分析，規模溢價將不同規模組的平均回報率與標準普爾500平均回報率進行比較，並將差值作為因規模而調整的回報率的估計值。目標公司因規模產生的回報調整為3.38%，指引上市公司的調整範圍為-0.22%至3.38%。各指引上市公司所計算的 $\theta$ 如下：

股份代號	公司名稱	因規模產生的回報調整	$\theta$	經調整市盈率
AON UN EQUITY	Aon PLC	-0.22%	3.6%	12.1
MMC UN EQUITY	Marsh & McLennan Companies, Inc.	-0.22%	3.6%	13.7
AJG US EQUITY	Arthur J. Gallagher & Co.	-0.22%	3.6%	16.8
BRO US EQUITY	Brown & Brown, Inc	-0.22%	3.6%	13.8
SDF AU EQUITY	Steadfast Group Ltd	-0.22%	3.6%	15.3
AUB AU EQUITY	AUB Group Limited	3.38%	0%	46.1
PSI AU EQUITY	PSC Insurance Group	3.38%	0%	30.5
	中位數			<b>15.3</b>

#### 缺乏市場流動性折讓(「缺乏市場流動性折讓」)

市場流動性之概念涉及擁有權權益之流通性，即擁有者選擇出售時將其權益轉換為現金之速度及容易程度。缺乏市場流動性折讓反映私人公司之股份並無即時市場，而相對於公眾公司之類似權益，私人公司之擁有權權益通常沒有即時之市場流動性。因此，私人公司之股份價值一般低於公眾公司可資比較股份之價值。估值時，參考Stout Restricted Stock Study(為量化缺乏市場流動性折讓提供經驗支持的線上數據庫)，吾等認為20.9%足以反映目標公司100%股權所缺乏的市場流動性。

#### 控制權溢價(「控制權溢價」)

控制權溢價指投資者為獲得標的業務控制權而願意支付具市場流動性之少數股權價值以外的溢價。由於 貴公司向三名少數股東收購股權，因此假設不存在控制權溢價。

### 於目標公司股東應佔盈利應用經調整市盈率及缺乏市場流動性折讓

該等可資比較公司的經調整市盈率中位數(「經調整市盈率中位數」)應用於估值日期目標公司股東應佔盈利(「E」)並就缺乏市場流動性折讓進行調整，以達致目標公司100%股權之公允價值(「公允價值」)。詳情載列如下：

目標公司的公允價值=經調整市盈率中位數x E x (1 — 缺乏市場流動性折讓)，其中：

該等可資比較公司的經調整市盈率中位數	15.3x
於估值日期目標公司的股東應佔盈利總額	人民幣 11,848,255元
缺乏市場流動性折讓	20.9%
目標公司的公允價值(取整)	人民幣 <b>143,000,000元</b> (取整)

## 10. 限制條件

估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴 貴公司管理層提供之資料。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對公允價值作出的結論乃根據公認估值程序及慣例，而該等程序及慣例很大程度上依賴各項假設並考慮眾多不確定因素，且當中部分不確定因素難以量化或確定。

在獲得吾等事先書面批准所示形容及內容之前，本報告之全部或任何部分內容或其中內容的任何提述均不得載列於任何已刊發文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

最後按照吾等的標準慣例，吾等須聲明本報告及估值僅供收件人使用且僅用於本報告所述目的。吾等概不就本報告全部或任何部分內容對任何第三方負責。

## 11. 備註

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於目標公司中擁有任何權益。

## 12. 估值意見

基於本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司100%股權於估值日期之公允價值合理載述如下：

估值日期

2023年12月31日

目標公司100%股權的公允價值

人民幣143,000,000元  
(人民幣壹億肆仟參佰萬圓整)

代表  
戴德梁行有限公司

大中華區估值及顧問服務部  
高級董事  
翁振德  
註冊會計師

本報告審閱人：

大中華區估值及顧問服務部  
高級董事  
林淑敏  
英國皇家特許測量師學會會員、  
香港測量師學會會員、  
註冊專業測量師(產業測量組)



## 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)根據上市規則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股已發行普通股計算。
- (3) 該等股份由杜先生之配偶杜女士實益擁有。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、力凱環球有限公司持有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女士實益擁有。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。杜先生及杜家駒先生為Sino Spring Global Limited、力凱環球有限公司及Frontier Star Limited的董事。
- (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。林先生為Equal Merit Holdings Limited及豐盛創建控股的董事。
- (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。杜家駒先生為Master Empire Group Limited及豐盛創建控股的董事。
- (7) 該等股份由Lagoon Treasure Limited(其全部已發行股本由李先生單獨實益擁有)持有。李先生為Lagoon Treasure Limited的董事。

### 3. 其他權益披露

於本節中：

「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(自2023年11月17日起包括新創建集團)
「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
「杜先生聯繫人集團」	指	杜女士及／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
「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
「該等總服務協議」	指	<p>以下總服務協議的統稱：</p> <p>(1) 由本公司與周大福企業於2023年4月28日訂立的總服務協議(「周大福企業總服務協議」)，就本集團與周大福企業集團之間各項持續關連交易提供總框架協議，內容有關提供服務如機電工程及環境服務、清潔服務、設施及物業管理服務、保安護衛及活動服務、園藝服務、保險解決方案服務、物業租賃或特許，以及周大福企業集團及本集團不時書面協定的其他類型服務(經本公司與周大福企業集團於2023年11月17日訂立的附件(「附件」)所補充，內容有關於周大福企業總服務協議項下納入新創建集團原本根據新世界發展總服務協議向本集團提供的若干服務，以及本集團因新創建自2023年11月17日起成為周大福企業集團成員公司及不再為新世界發展集團成員公司向周大福企業集團提供的若干服務)；</p>

- (2) 由本公司與周大福珠寶於2023年4月28日訂立的總服務協議(「周大福珠寶總服務協議」)，就本集團與周大福珠寶集團之間各項持續關連交易提供總框架協議，內容有關提供服務如機電工程及環境服務、清潔服務、設施及物業管理服務、保安護衛及活動服務、園藝服務、保險解決方案服務、物業租賃或特許，以及周大福珠寶集團及本集團不時書面協定的其他類型服務；
- (3) 由本公司與豐盛創建管理於2023年4月28日訂立的總服務協議(「杜氏聯繫人集團總服務協議」)，就本集團與杜氏聯繫人集團之間各項持續關連交易提供總框架協議，內容有關提供服務如機電工程及環境服務、清潔服務、設施及物業管理服務、保險解決方案服務及租賃服務；及
- (4) 由本公司與新世界發展於2023年4月28日訂立的總服務協議(「新世界發展總服務協議」)，就本集團與新世界發展集團之間各項持續關連交易提供總框架協議，內容有關提供服務如機電工程及環境服務、清潔服務、設施及物業管理服務、保安護衛及活動服務、園藝服務、保險解決方案服務，以及新世界發展集團與及本集團不時書面協定的其他類型服務

「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，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，於2023年11月17日前包括新創建集團

「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，其於2023年11月17日前為新世界發展集團的一部份，其後成為周大福企業集團的成員公司

**(a) 於合約或安排之權益**

於最後可行日期，以下董事於下列與經擴大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經擴大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	• 該等總服務協議
杜先生	• 杜氏聯繫人集團總服務協議
林先生	• 杜氏聯繫人集團總服務協議
杜家駒先生	• 杜氏聯繫人集團總服務協議
李先生	• 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經擴大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。

**(b) 於資產的權益**

除本通函「董事會函件—董事會批准」所披露於建議收購事項中擁有權益的董事外，於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自2023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。

**(c) 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. 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自2023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。

**5. 董事服務合約**

於最後可行日期，董事概無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予賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 6. 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
華富建業企業融資有限公司	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
戴德梁行有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述各專家：

- (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；
- (2) 概無於任何自2023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。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式轉載其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。

## 7. 展示文件

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fse.com.hk](http://www.fse.com.hk))刊登。

## 8. 其他事項

本通函以英文版本為準。



## 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2024年3月18日(星期一)下午3時15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」)，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

「動議：

- (1) 批准新城保險顧問有限公司(本公司全資附屬公司)(作為買方)根據日期為2024年2月1日就買賣訂立的有條件協議(「該協議」，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)的條款及條件，建議向廣州盛高房地產開發有限公司(「盛高」)、寶華股權投資有限公司(「寶華」)及新城風險服務集團有限公司(「新城」)(作為賣方)收購北京新城保險經紀有限公司的全部註冊及繳足股本人民幣50,000,000元(其中40.1%向盛高收購、35%向寶華收購及24.9%向新城收購)(「建議收購事項」)以及執行該協議項下擬進行交易；
- (2) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司進行其認為就執行建議收購事項及所有附帶或相關事宜以及使其生效而言屬必要、適宜或權宜的行動及事宜、採取有關步驟以及簽署或以其他方式簽立有關協議、文件、契約或文據；及

## 股東特別大會通告

- (3) 授權董事同意就有關建議收購事項或與之相關而彼等認為符合本公司及其股東整體利益且遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則及其他適用法律、規則及規例的任何事宜作出變更、修訂、修改及／或豁免。」

承董事會命  
豐盛生活服務有限公司  
公司秘書  
陳祖偉

香港，2024年3月1日

**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港元之股份(「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。

## 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)並於會上投票之資格,本公司於2024年3月13日(星期三)至2024年3月18日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續,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2024年3月12日(星期二)下午4時30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,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鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生、唐玉麟博士及梁蘊莊女士。