

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

持續關連交易：

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

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及接受服務與新世界發展集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團各自的成員公司訂立持續關連交易。為精簡該等持續關連交易，本公司已訂立新總服務協議。該等協議的主要條款及條件載於本公告。

由於新世界發展總服務協議及周大福企業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、周大福企業總服務協議、其項下分別擬進行的服務交易及其各自的年度上限分別須遵守第 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。

由於需時編製載入通函的必要資料，故載有股東特別大會事項詳情及上市規則規定必須載入的其他資料的通函連同委任代表表格，預期將於 2026 年 5 月 29 日或前後向股東寄發。

緒言

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及接受服務與新世界發展集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團各自的成員公司訂立持續關連交易。

為精簡該等持續關連交易，本公司已訂立新總服務協議。該等協議主要條款及條件載於本公告。

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2026年6月30日屆滿，本公司與新世界發展已訂立新世界發展總服務協議。此新協議提供協議的總框架，供本集團與新世界發展集團訂立明確協議。此外，本集團為服務集團（杜氏聯繫人）的一部分，新世界發展總服務協議亦作為新世界發展服務集團總服務協議項下的明確協議。

新世界發展總服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：2026年4月24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。
- 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為三年，自生效日期起至2029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** : 豐盛服務、向新世界發展集團提供的豐盛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。

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 2026 年 6 月 30 日屆滿，本公司與周大福企業已訂立周大福企業總服務協議。此新協議提供協議的總框架，供本集團與周大福企業集團訂立明確協議。

周大福企業總服務協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 2026 年 4 月 24 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。

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為三年，自生效日期起至 2029 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。

本集團將向周大福企業集團提供的服務 : 豐盛服務（不包括豐盛機電工程服務下的電梯維修及維護服務）、向其他方提供的豐盛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。

3. 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 2026 年 6 月 30 日屆滿，本公司與豐盛創建管理已訂立杜氏聯繫人集團總服務協議。此新協議提供協議的總框架，供本集團與杜氏聯繫人集團訂立明確協議。

杜氏聯繫人集團總服務協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 2026年4月24日
- 訂約方** : (1) 豐盛創建管理；及
(2) 本公司。
- 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。
- 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為三年，自生效日期起至2029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** : 豐盛服務、向其他方提供的豐盛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。

除上文所述外，根據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：

- 周大福企業及其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服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務，而周大福企業或其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服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務。

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) 按正常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（就豐盛服務及豐盛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)周大福企業集團（就周大福企業服務而言）；或(d)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、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團（就相關的豐盛服務及豐盛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（定價政策及程序）

在上述一般原則規限下，本集團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，確保服務交易的條款將與市場慣例相類似（或較獨立第三方可提供的條款更優）。此外，本公司已確立內部監控措施以報告及監控持續關連交易。該等措施包括本集團法務、公司秘書經理及總經理定期檢查以確保符合該等定價政策及程序，以及本集團內部審核部門對交易進行年度評估等。進一步詳情載於下文「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正常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

豐盛清潔服務

關於本集團根據有關新總服務協議將提供的豐盛清潔服務：

- 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第三方客戶提供的同類收費報價釐定。
- 市場部通過審閱公開投標通知及應客戶邀請提交標書確定業務機會，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，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副總經理、董事兼總經理及董事總經理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投標價及條款。

豐盛機電工程服務

根據相關新總服務協議，關於本集團將提供的豐盛機電工程服務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豐盛機電工程服務的分包商、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（如有）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所提供者。
- 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。
- 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。

豐盛環境解決方案服務

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（作為豐盛環境解決方案的一部分）：

- 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（由本集團環境管理服務分部相關經理根據各市場現有市場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）乃經本集團環境解決方案分部總經理審批。

- 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。本集團環境解決方案服務分部總經理於釐定提供環境解決方案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。

根據相關新總服務協議，關於本集團將提供的園藝服務（作為豐盛環境解決方案的一部分）：

- 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第三方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，以及競爭對手近期收取的費用（如有）以提出具競爭力的報價。
- 策略性考量因素對本集團評估其園藝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。

- 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。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。

根據相關新總服務協議，關於本集團將提供的豐盛環境解決方案服務項下的貨品銷售：

- 貨品銷售主要涉及供應瓷磚及建築服務產品，包括管道、泵、配件閥門及管線、建築自動化系統、供暖、通風及空調零件、消防產品、環境工程產品（涵蓋建築設備水處理及除臭系統、空氣品質監測儀器、建築工地廢水處理系統、電動車充電產品及設備），本集團的合約金額將為高於或反映本集團將供應的有關瓷磚及／或建築服務產品現行市價的固定金額，其主要基於本集團的採購成本，而這主要包括瓷磚及建築服務產品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（該費率由本集團建築材料貿易分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瓷磚及建築服務產品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高級企業發展經理／銷售經理負責編製及更新本集團將供應的有關瓷磚及／或建築服務產品現行市價清單，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，並將參考特定瓷磚及建築服務產品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瓷磚及建築服務產品的合約金額。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瓷磚及／或建築服務產品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。

豐盛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豐盛設施及物業管理服務：

- 豐盛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。
- 豐盛設施及物業管理服務的主要類型包括物業、設施及場地管理、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、維修及保養服務、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投標通知及應客戶邀請提交標書或報價探討商機，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，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及合資格的專業人員；(ii)所需的材料及耗材；(iii)所需設備，加按正常商業條款以現行市場收費率釐定的利潤率。釐定豐盛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（按正常商業條款以現行市場收費率釐定）由集團經理/助理總監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標價及條款時相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

豐盛保險解決方案服務

關於本集團將根據相關新總服務協議提供的豐盛保險解決方案服務：

- 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第三方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，本集團並無於提供豐盛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。計劃產品的條款及定價由部門主管提議並由有關業務集團的董事總經理批准。至於其他保費及／或保障價值較低的保單，須於購買過程中知會部門主管。

- 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豐盛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考量就該等服務向客戶收費。
- 本集團就豐盛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。

豐盛保安、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豐盛保安、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第三方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。
- 倘本集團參與投標，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合約所需員工人數、合約所需員工資質（學歷及經驗）、合約地點、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。一旦編製有關方案，本集團將可評估與該合約有關的成本。
- 於評估合約成本時，鑒於豐盛保安、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合約提供的工資。就若干地區部分項目或需要較高服務標準的合約而言，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合約的建議利潤率，其中包括合約地區、合約期限、工程性質、合約的複雜程度、預期服務水平及類似合約過往利潤率等因素。本集團亦會考慮其競爭對手近期遞交的投標價（如有），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表。有關建議（包括成本計算表）將由有關業務集團的董事及總經理／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。
- 本集團就其豐盛保安、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。

關連方成員公司提供的服務

周大福企業承包服務

關於周大福企業集團成員公司根據周大福企業總服務協議將向本集團提供的周大福企業承包服務：

- 本集團將向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周大福企業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，就確定周大福企業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。倘周大福企業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），本集團或會向周大福企業集團的該成員公司授出合約。

周大福企業設施及物業管理服務

關於周大福企業集團成員公司根據周大福企業總服務協議將向本集團提供的周大福

企業設施及物業管理服務：

- 本集團應付的費用將參考市場價格釐定，其乃根據本集團服務供應商名單上並持有（如適用）物業管理公司牌照的其他獨立服務供應商向本集團行政及支援部門提供，如情況許可，將至少取得兩份相關報價，並經考慮所提供服務的性質及類型，以及由相關業務集團總經理所決定的活動、宴會或項目的地點及要求等因素，倘周大福企業集團成員公司所提出的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提出者，且符合擬提供服務的所有基本要求（包括但不限於相關經驗、符合規格、能力及過往關係），本集團可將合約授予該周大福企業集團成員公司。

周大福企業保險相關服務

關於周大福企業集團成員公司根據周大福企業總服務協議將向本集團提供的周大福企業保險相關服務：

- 本集團應付的保費或費用將由相關業務集團的董事總經理釐定，經參考相關業務集團的部門主管從其他獨立保險公司獲得的報價（其均已列入保險業監管局的獲授權的保險人登記冊，且將至少取得兩份相關報價），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（就醫療保險而言）、保險公司的財務狀況（如標準普爾的 A 級或以上）），倘周大福企業集團成員公司所提出的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提出的條件，且符合擬提供服務的所有基本要求（包括但不限於相關經驗、符合規格、能力及過往關係），則本集團可將合約授予該周大福企業集團成員公司。

新世界發展信息技術支援服務

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新世界發展信息技術支援服務：

- 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，屆時將從其他兩間獨立服務供應商取得報價，並於釐定服務費用時一併考慮，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、能力及過往關係），本集團或會向新世界發展集團成員公司授出合約。

- 行政及支援部經理考慮上述因素並向助理總經理 — 信息技術及相關業務集團的總經理提交建議以供批准。

租賃服務

關於新世界發展集團、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：

- 本集團應付租金將參考物業、停車位、汽車及船隻於租賃開始日期當時或近期的市場租金及參考向獨立物業代理或於地產代理監管局登記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）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。
- 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，且符合將提供物業的所有基本要求（包括但不限於地點、用途、面積、設施），則本集團可能與該新世界發展集團、周大福企業集團或杜氏聯繫人集團的成員公司訂立協議。

新世界發展雜項服務

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新世界發展雜項服務：

- 本集團應付的費用將參考由相關業務集團的集團經理／助理總監向其他獨立供應商取得的（如有）至少兩項可比較市場價格後釐定，並計及因素包括將提供服務的性質、地點及類型，以供相關業務集團的董事批准。倘新世界發展集團成員公司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

服務的所有基本要求（包括但不限於相關經驗、能力及過往關係），則本集團可能與該新世界發展集團成員公司訂立協議。

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（涵蓋持續關連交易的識別、審批及執行、登記、對賬及核實、匯報及監控），經營部門及支援部門的指定人員（彼等將確保持續關連交易按正常商業條款進行，且條款對本集團而言不遜於提供予獨立第三方或由獨立第三方提供的條款）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，並由公司秘書作最終確認。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及高級財務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透過審查持續關連交易的記錄及文件，對本集團於各財政年度進行的持續關連交易進行年度評估，並向董事會報告，以檢查有關持續關連交易的識別、審批及執行、登記、對賬及核實、匯報及監控的政策及程序是否妥當及有效，從而確保持續關連交易按公平交易原則進行，且條款可媲美獨立第三方的項目。

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。

以下為本集團已設立的內部程序，該等程序有助確保明確協議將根據新總服務協議的條款，按正常商業條款訂立，且條款對本集團而言不遜於提供予獨立第三方或由獨立第三方提供的條款：

- (1) 文件及資料的查閱：本集團營運團隊的成員可全面查閱新總服務協議、本集團的定價條款及政策，以及服務的市場價格趨勢，以確保他們在磋商及評估明確協議的條款之前，充分知悉所有該等資料及其任何變動。
- (2) 嚴格遵守本集團的定價政策及程序：本集團營運團隊的成員在磋商明確協議的條款時，必須嚴格遵守本集團有關服務的定價政策及程序（如屬投標，則須遵守本集團的內部投標指引及程序），並在有任何疑問時尋求本公司公司秘書的意見及建議。
- (3) 審批流程：明確協議的最終條款（或視情況而定，投標的條款及條件）必須經本公司公司秘書審閱，並在簽署（或視情況而定，作出投標）前由至少一名於相關服務交易不涉利益的獲授權董事批准，以確保明確協議的條款符合新總服務協議、按正常商業條款訂立，且對本集團而言不遜於提供予獨立第三方或由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每年審查本集團內部程序的合規情況，以識別內部程序是否有任何方面需要改進，並向本公司董事會的審核委員會提供建議以供審批。

過往交易總額

服務交易分別於 2024 財年、2025 財年及截至 2025 年 12 月 31 日止六個月的過往交易總額載列如下。

本集團與新世界發展集團之間的服務

類別	交易總額		
	2024 財年 (千港元)	2025 財年 (千港元)	截至 2025 年 12 月 31 日止 六個月 (千港元)
本集團提供的豐盛服務及向新世界發展集團提供的豐盛保險解決方案服務	1,232,199	621,968	210,617
新世界發展集團提供的新世界發展服務	6,063	3,086	1,482
總計	1,238,262	625,054	212,099

附註：本集團向新世界發展集團提供服務的先前年度上限為 2,788,167,000 港元（2024 財年）、2,659,098,000 港元（2025 財年）及 3,422,431,000 港元（2026 財年）。新世界發展集團向本集團提供服務的先前年度上限為 51,140,000 港元（2024 財年）、42,151,000 港元（2025 財年）及

55,009,000 港元（2026 財年）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為 2023 年 11 月 20 日的公告。

本集團與周大福企業集團之間的服務

類別	交易總額		
	2024 財年 (千港元)	2025 財年 (千港元)	截至 2025 年 12 月 31 日止 六個月 (附註 2) (千港元)
本集團提供的豐盛服務（不包括豐盛機電工程服務下的電梯維修及維護服務）及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務	962,258	904,126	567,871
周大福企業集團提供的周大福企業服務	3,675	850	462
總計	965,933	904,976	568,333

附註：

- (1) 本集團向周大福企業集團提供服務的先前年度上限為 1,397,829,000 港元（2024 財年）、2,909,308,000 港元（2025 財年）及 3,523,867,000 港元（2026 財年）。周大福企業集團向本集團提供服務的先前年度上限為 27,113,000 港元（2024 財年）、51,228,000 港元（2025 財年）及 57,702,000 港元（2026 財年）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為 2023 年 11 月 20 日的公告。
- (2) 周大福珠寶集團有限公司（股份代號 1929）及其附屬公司（「周大福珠寶集團」）於 2025 年 12 月 5 日成為周大福企業集團的成員公司，此乃由於周大福企業收購了周大福珠寶集團有限公司超過 50% 的股權。該六個月期間的過往金額已包括周大福珠寶集團於 2025 年 12 月 5 日至 2025 年 12 月 31 日期間所應佔的金額。

本集團與杜氏聯繫人集團之間的服務

類別	交易總額		
	2024 財年 (千港元)	2025 財年 (千港元)	截至 2025 年 12 月 31 日止 六個月 (千港元)
本集團提供的豐盛服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務	22,786	10,075	3,924
杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人服務	9,526	76,048	8,415
總計	32,312	86,123	12,339

附註：本集團向杜氏聯繫人集團提供服務的先前年度上限為 280,791,000 港元（2024 財年）、356,559,000 港元（2025 財年）及 422,082,000 港元（2026 財年）。杜氏聯繫人集團向本集團提供服務的先前年度上限為 33,887,000 港元（2024 財年）、104,619,000 港元（2025 財年）及 18,690,000 港元（2026 財年）。

年度上限

各項新總服務協議項下擬進行服務交易分別於 2027 財年、2028 財年及 2029 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		
	2027 財年 (千港元)	2028 財年 (千港元)	2029 財年 (千港元)
本集團將提供的豐盛服務及向 新世界發展集團提供的豐盛 保險解決方案服務（附註）	1,033,552	1,250,182	1,244,105
新世界發展集團將提供的 新世界發展服務	<u>11,726</u>	<u>12,355</u>	<u>12,896</u>
總計	<u>1,045,278</u>	<u>1,262,537</u>	<u>1,257,001</u>

附註：年度上限中約 600.7 百萬港元（2027 財年）、822.8 百萬港元（2028 財年）及 789.7 百萬港元（2029 財年）來自估計的潛在項目。

本集團向新世界發展集團提供的豐盛服務及豐盛保險解決方案服務的年度上限，相比本集團與新世界發展集團之間的過往金額有所增加，主要由於以下因素：

- (i) 現有合約，涉及(a)為香港國際機場航天城、中環、北角、尖沙咀、荔枝角及長沙灣的多幢辦公大樓及商業綜合大樓，以及西貢的一個高爾夫球會所提供機電工程服務、清潔及一般保安服務；(b)為中國內地廣州、深圳及杭州的三個商業發展項目提供機電工程服務；以及(c)為葵涌的一幢工業大廈提供物業及設施管理服務、清潔服務及一般保安服務，合共貢獻 237.8 百萬港元（2027 財年）、221.3 百萬港元（2028 財年）及 235.5 百萬港元（2029 財年）；以及
- (ii) 潛在合約，涉及(a)本集團為 11 個住宅物業提供清潔及系統保安、護衛及活動服務的估計未來需求，預期將貢獻 72.0 百萬港元（2027 財年）、158.3 百萬港元（2028 財年）及 186.5 百萬港元（2029 財年）；(b)本集團為兩幢多用途商業綜合大樓及一個酒店發展項目提供物業及設施管理服務的估計未來需求，預期將貢獻 106.4 百萬港元（2027 財年）、106.4 百萬港元（2028 財年）及 106.4 百萬港元（2029 財年）；(c)本集團為新世界發展集團在香港的若干潛在項目

(有關於尖沙咀、東涌及中環若干商業發展項目的系統提升工程)提供機電工程服務的估計未來需求，對上述年度上限貢獻 93.7 百萬港元(2027 財年)、126.8 百萬港元(2028 財年)及 149.9 百萬港元(2029 財年)；(d)本集團為新世界發展集團在中國內地武漢、北京、上海、杭州及深圳的六個潛在項目提供機電工程服務的估計未來需求，對上述年度上限貢獻 145.8 百萬港元(2027 財年)、220.3 百萬港元(2028 財年)及 149.1 百萬港元(2029 財年)；以及本集團為新世界發展集團在中國內地北京、上海及瀋陽的現有百貨商店的若干潛在項目(進行翻新、裝修及裝飾工程)提供服務的估計未來需求，按該等百貨商店的估計面積計算，對上述年度上限貢獻 31.1 百萬港元(2027 財年)、35.4 百萬港元(2028 財年)及 25.1 百萬港元(2029 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，主要來自本集團所需的租賃服務。

新世界發展服務的年度上限相比本集團與新世界發展集團之間的過往金額有所增加，主要由於本集團就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，對新世界發展集團提供的新世界發展租賃服務的估計未來需求增加，以應付本集團的業務增長，估計交易金額為 8.4 百萬港元(2027 財年)、8.9 百萬港元(2028 財年)及 9.3 百萬港元(2029 財年)。

周大福企業總服務協議

類別	年度上限		
	2027 財年 (千港元)	2028 財年 (千港元)	2029 財年 (千港元)
本集團提供的豐盛服務 (不包括機電工程服務下的 電梯維修及維護服務)及向 其他方提供的豐盛保險解決 方案服務(附註)	3,507,465	3,148,411	3,389,918
周大福企業集團提供的周大福 企業服務	39,205	41,113	44,304
總計	3,546,670	3,189,524	3,434,222

附註：年度上限中約 678.9 百萬港元(2027 財年)、1,805.0 百萬港元(2028 財年)及 2,535.9 百萬港元(2029 財年)來自估計的潛在項目。

本集團將提供的豐盛服務(不包括豐盛機電工程服務下的電梯維修及維護服務)及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務的年度上限，相比本集團與周大福企業集團之間的過往金額有所增加，主要由於在香港及澳門若干大型潛在及現有發展項目的

豐盛機電工程服務有所增加（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) 周大福企業集團於香港承建的大型現有工程，包括：(a)銅鑼灣區域法院、以及古洞北及觀塘的兩個公共住宅發展項目（估計項目竣工日期為 2027 財年）；(b)馬頭角的一個公共重建住宅項目，以及落馬洲河套區及天水圍的兩座政府大樓（估計項目竣工日期為 2028 財年）；(c)長沙灣的一個政府大樓項目、九龍灣的一個公共住宅發展項目及東涌的一個展覽及活動場地（估計項目竣工日期為 2029 財年）；以及(d)為灣仔的一個會議展覽中心及啟德的一幢體育綜合大樓提供清潔服務、一般保安及活動服務的若干合約，本集團獲委聘為服務供應商，其對上述年度上限貢獻 2,638.4 百萬港元（2027 財年）、1,275.0 百萬港元（2028 財年）及 848.5 百萬港元（2029 財年）；以及周大福企業集團於香港承建的其他眾多項目，本集團獲委聘為服務供應商，其對上述年度上限貢獻 190.1 百萬港元（2027 財年）、68.4 百萬港元（2028 財年）及 5.5 百萬港元（2029 財年）。已就該等現有項目訂立合約；及
- (ii) 與香港及澳門私營及公營界別的若干住宅、商業、政府大樓、展會及機構發展項目相關的潛在工程，該等項目目前正在磋商中，預期將由周大福企業集團在未來三個財政年度內進行，交易金額乃參考預期本集團將訂立的前瞻協議、各協議的預計合約總值及預計項目進度而估計。本集團服務對周大福企業集團若干潛在項目的估計未來需求，包括：位於元朗、將軍澳、東九龍、九龍塘、西貢、東涌、香港仔及鰂魚涌的 14 個住宅項目，對上述年度上限貢獻 218.5 百萬港元（2027 財年）、1,048.3 百萬港元（2028 財年）及 1,525.6 百萬港元（2029 財年）；本集團就周大福企業集團位於古洞及何文田的政府大樓及教育校園發展項目的若干潛在項目，對上述年度上限貢獻 75.0 百萬港元（2027 財年）、322.5 百萬港元（2028 財年）及 600.0 百萬港元（2029 財年）；澳門的若干活動及娛樂場地潛在項目，對上述年度上限貢獻 131.8 百萬港元（2027 財年）、131.8 百萬港元（2028 財年）及 65.9 百萬港元（2029 財年）；本集團為香港數間幼稚園校園提供清潔服務的估計未來需求，對上述年度上限在 2027 財年、2028 財年及 2029 財年各貢獻 72.0 百萬港元；以及周大福企業集團在香港及澳門的大量其他潛在項目，對上述年度上限貢獻 181.6 百萬港元（2027 財年）、230.4 百萬港元（2028 財年）及 272.4 百萬港元（2029 財年）。

周大福企業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將增加，主要由於以下原因：

- (i) 預計周大福企業集團旗下若干即將開展的大型潛在項目（包括但不限於若干公營部門發展項目）的承包服務的估計未來需求，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 5.0 百萬港元（2027 財年）、4.0 百萬港元（2028

財年)及 4.0 百萬港元(2029 財年)，而周大福企業集團為本集團服務供應商名單中聲譽卓著的服務供應商之一。北部都會區可能有若干潛在的公營部門發展項目。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(例如周大福企業集團)乃屬首要。於最後實際可行日期，該等即將開展的項目處於投標階段或投標階段前。本集團成員公司為名列認可公共工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，並證明將由周大福企業集團根據周大福企業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；

- (ii) 本集團就香港的地盤辦公室物業、倉庫、儲物室、停車位及其他商業用途的樓面空間，對周大福企業集團提供周大福企業租賃服務的估計未來需求增加，以應付本集團的業務增長，估計交易金額為 1.7 百萬港元(2027 財年)、1.8 百萬港元(2028 財年)及 2.0 百萬港元(2029 財年)；
- (iii) 本集團對周大福企業集團提供有關本集團僱員醫療及保健服務的周大福企業保險醫療及保健服務的估計未來需求增加，以應對本集團業務增長，估計交易金額為 27.9 百萬港元(2027 財年)、30.7 百萬港元(2028 財年)及 33.7 百萬港元(2029 財年)。

杜氏聯繫人集團總服務協議

類別	年度上限		
	2027 財年 (千港元)	2028 財年 (千港元)	2029 財年 (千港元)
本集團提供的豐盛服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務(附註 1)	118,030	123,209	106,191
杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人服務(附註 2)	11,260	88,817	14,078
總計	129,290	212,026	120,269

附註：

- (1) 年度上限中約 109.5 百萬港元（2027 財年）、113.6 百萬港元（2028 財年）及 95.4 百萬港元（2029 財年）來自估計的潛在項目。
- (2) 有關杜氏聯繫人集團將提供的租賃服務的年度上限，包括本集團根據短期租賃（租期不超過 12 個月）應付／將支付的租賃開支，以及本集團為符合香港財務報告準則第 16 號而就長期租賃（租期超過 12 個月）將確認的使用權資產增加總值。

豐盛服務及向其他方提供的豐盛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）的豐盛機電工程服務，其可能貢獻 75.3 百萬港元（2027 財年）、79.0 百萬港元（2028 財年）及 61.4 百萬港元（2029 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本集團目前在香港、澳門及中國內地佔用的辦公物業、停車位及倉庫的 19 份現有租賃預計將予續期，該等續期將確認為使用權資產增加，金額為 8.1 百萬港元（2027 財年）、85.1 百萬港元（2028 財年）及 9.6 百萬港元（2029 財年）。在該 19 份現有租賃中，其中 15 份將於 2028 財年內到期，而於 2028 財年潛在的租賃續期將導致 2028 財年的使用權資產增加額較高。同時，本集團對杜氏聯繫人租賃服務的估計未來需求將因應本集團在香港及中國內地的辦公物業潛在租賃而增加，以應付本集團的業務需要。本集團將就該等擬訂立的潛在租賃合共確認租賃開支及使用權資產增加額為 3.2 百萬港元（2027 財年）、3.7 百萬港元（2028 財年）及 4.5 百萬港元（2029 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**豐盛服務及豐盛保險解決方案服務**：
 - (a) 於 2024 財年、2025 財年及截至 2025 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服務及豐盛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（有關豐盛服務及豐盛保險解決方案服務）；
 - (c) 本集團可能承接的潛在項目（有關豐盛服務及豐盛保險解決方案服務）；
及

- (d) 於 2027 財年、2028 財年及 2029 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服務及豐盛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服務及豐盛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服務及豐盛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) 有關周大福企業集團成員公司根據周大福企業總服務協議將向本集團提供的**周大福企業承包服務**：
- (a) 本集團可能承接有關豐盛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 2027 財年、2028 財年及 2029 財年未來三個年度周大福企業集團成員公司將向本集團提供的周大福企業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。
- (3) 有關周大福企業集團成員公司根據周大福企業總服務協議將向本集團提供的**周大福企業設施及物業管理服務**：
- 於 2024 財年、2025 財年及截至 2025 年 12 月 31 日止六個月，周大福企業集團向本集團提供的周大福企業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) 有關周大福企業集團根據周大福企業總服務協議將向本集團提供的**周大福企業保險相關服務**：
- 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**新世界發展**

信息技術支援服務：

- 於 2024 財年、2025 財年及截至 2025 年 12 月 31 日止六個月，新世界發展集團向本集團提供的新世界發展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。
- (6) 有關新世界發展集團、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 2024 財年、2025 財年及截至 2025 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 2027 財年、2028 財年及 2029 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（包括聲譽卓著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
 - (e) 本集團為應付其業務發展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、燈箱及本集團其他商業用途的需求。
- (7) 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**新世界發展雜項服務**：
- (a) 於 2024 財年、2025 財年及截至 2025 年 12 月 31 日止六個月，新世界發展集團向本集團提供的新世界發展雜項服務的過往年度金額或按年計金額；及
 - (b) 於 2027 財年、2028 財年及 2029 財年未來三個年度新世界發展集團將向本

集團提供的新世界發展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。

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一般及日常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务交易，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，彼等已證明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（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的服務交易所涉建議年度上限均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂約方之間的關連

於本公告日期：

- 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（主席兼執行董事）的妻舅、杜家駒先生（執行董事）的舅父。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及周大福企業集團。因此，新世界發展集團及周大福企業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（主席兼執行董事）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及周大福企業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、周大福企業總服務協議、其項下擬進行的服務交易以及彼等各自的年度上限須遵守第 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。

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申報、公告和獨立股東的批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准各項股東特別大會事項。股東特別大會將以投票方式表決。

於股東特別大會，於所有或任何新總服務協議及其項下擬進行服務交易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、新世界發展及杜太太分別於周大福企業總服務協議、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之間的關係，周大福企業、新世界發展及杜太太以及彼等各自的聯繫人須如上文所述於股東特別大會放棄投票。

於本公告日期，在該等須如上文所述於股東特別大會放棄投票的人士中，豐盛創建控股(為杜太太聯繫人及本公司控股股東之一)持有 75%已發行股份。因此，豐盛創建控股將如上文所述於股東特別大會放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於所有或任何股東特別大會事項中擁有重大權益而須如上文所述於股東特別大會放棄投票。

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）。於本公告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 45.24%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／或經營酒店及其他策略性業務。

周大福企業

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。於本公告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%及 Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited 持有約 46.65%權益。

據董事所知，周大福企業為一間主要從事投資控股的公司。

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。於本公告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、林煒瀚先生、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：提供物業及設施管理服務、物業代理及樓宇相關服務、資產管理服務、停車場管理服務及護衛服務；
- 綜合生活服務：提供清潔及防蟲與廢物處理服務、回收及環保處置服務、保險解決方案、技術支援及維護服務、環保解決方案服務（包括環境工程服務、電動車充電基礎設施服務及園藝服務），以及系統保安、護衛及活動服務，以及環保、電動車充電、建築材料及系統保安產品的貿易；及

- 機電工程服務：提供安裝工程及諮詢服務。

一般資料

獨立董事委員會（包括鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生梁蘊莊女士及 Martin Nicholas Hadaway 先生，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正常商業條款訂立、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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需時編製規定載入通函的資料，故載有股東特別大會事項詳情及上市規則規定必須載入的其他資料的通函連同委任代表表格，預期將於 2026 年 5 月 29 日或前後向股東寄發。

釋義

於本公告內，除另有指明外，一切有關係及章的提述均指上市規則的條目及章節。

除文義另有所指外，本公告所用下列詞彙具有以下涵義：

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「年度上限」	指	對於任何新總服務協議，指 2027 財年、2028 財年及 2029 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
「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，本公司主席兼非執行董事
「生效日期」	指	2026 年 7 月 1 日
「股東特別大會」	指	將就考慮及批准股東特別大會事項而召開及舉行的本公司股東特別大會
「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
「前總服務協議」	指	以下前總服務協議的統稱： <ul style="list-style-type: none"> (1) 由本公司與周大福企業於 2023 年 4 月 28 日訂立並經 2023 年 11 月 17 日補充協議補充的總服務協議（「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服務（不包括豐盛機電工程服務下的電梯維修及維護服務）及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務；及(b)周大福企業集團向本集團提供的周大福企業服務； (2) 由本公司與豐盛創建管理於 2023 年 4 月 28 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服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務；及(b)杜氏聯繫人集團向本

集團提供的杜氏聯繫人服務；及

- (3) 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（「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服務及向新世界發展集團提供的豐盛保險解決方案服務；及(b)新世界發展集團向本集團提供的新世界發展服務

「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，於本公告日期持有附帶權利在本公司股東大會上投票的已發行股份的 75%
「豐盛保險解決方案服務」	指	向新世界發展集團提供的保險解決方案服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務之統稱
「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（由五名獨立非執行董事即鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生、梁蘊莊女士及 Martin Nicholas Hadaway 先生組成），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	除周大福企業、豐盛創建控股、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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，杜太太的配偶
「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 2026 年 4 月 24 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服務（不包括豐盛機電工程服務下的電梯維修及維護服務）及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務；及(b) 周大福企業集團向本集團提供的周大福企業服務；
- (2) 由本公司與豐盛創建管理於 2026 年 4 月 24 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服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務；及(b)杜氏聯繫人集團向本集團提供的杜氏聯繫人服務；及
- (3) 由本公司與新世界發展於 2026 年 4 月 24 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服務及向新世界發展集團提供的豐盛保險解決方案服務；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，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
「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 2026 年 4 月 24 日訂立的總服務協議，內容有關服務集團（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）
「百分比率」	指	上市規則第 14.07 條項下的適用百分比率
「租賃服務」	指	新世界發展租賃服務、周大福企業租賃服務及杜氏聯繫人租賃服務
「服務」	指	(1) 來自本集團的以下服務：

(A) 以下服務（「**豐盛服務**」）：

- 提供清潔服務，包括於商業樓宇、住宅樓宇、公共交通設施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、防蟲與醫療廢物管理，及回收及環保服務以及相關服務（「**豐盛清潔服務**」）；
- 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、供暖及通風系統、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（「**豐盛機電工程服務**」）；
- 提供安裝及維護水處理系統、除臭系統、建築工地污水處理系統、電動車充電基礎設施、物聯網解決方案的服務；能源審計、碳審計、建築環境評估、室內空氣質量及水質評估的顧問服務；實驗室服務；以及園景及植物管理與維護、植物供應及相關服務；以及銷售瓷磚、建築服務產品（包括管道、泵、輔助閥門及配件、樓宇自動化系統、供暖、通風、空調部件、消防服務產品、環境工程產品(涵蓋建築服務水處理及除臭系統)、空氣質量監測機、建築地盤廢水處理系統、電動車充電產品及植物（「**豐盛環境解決方案服務**」）；
- 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（「**豐盛設施及物**」）；

業管理服務」)；

- 提供保安護衛、活動服務、保安服務、保安系統及技術（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（「**豐盛保安、護衛及活動服務**」）；

(B) 提供保險諮詢及顧問服務（「**向新世界發展集團提供的豐盛保險解決方案服務**」）；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、董事及職員責任、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（「**向其他方提供的豐盛保險解決方案服務**」）；

(2) 來自關連方的以下服務：

(A) 以下服務（「**新世界發展服務**」）：

- 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（「**新世界發展信息技術支援服務**」）；
- 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（「**新世界發展雜項服務**」）；

(B) 以下服務（「**周大福企業服務**」）：

- 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（「**周大福企業承包服務**」）；
- 提供會議及展覽設施、物業管理和相關功能及服務、食品和飲料餐飲服務、貿易和供應、商品採購和相關服務（「**周大福企業設施及物業管理服務**」）；
- 提供保險諮詢、保險承保服務、保單承保服務及相關服務（「**周大福企業保險相關服務**」）；
- 物業租賃或特許，包括但不限於使用閒置空間、停車位及相關服務的權利（「**周大福企業租賃服務**」）；及

(C) 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)杜先生及其直系親屬（定義見上市規則）及(2)杜先生及／或其直系親屬（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

「服務交易」	指 對於任何新總服務協議，提供項下擬進行服務（更多詳情載於本公告上文「 新總服務協議 」一段）
「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

承董事會命
豐盛生活服務有限公司
執行副主席兼首席執行官
林煒瀚

香港，2026 年 4 月 24 日

於本公告日期，董事會成員包括非執行董事鄭家純博士（主席），執行董事杜惠愷先生（主席）、林煒瀚先生（執行副主席兼首席執行官）（同時擔任鄭家純博士之替任董事）、杜家駒先生、李國邦先生、孫強華先生、鄭振輝博士及陳祖偉先生，以及獨立非執行董事鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生、梁蘊莊女士及 *Martin Nicholas Hadaway* 先生。