

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) 周大福企業總服務協議**
- (3) 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11至53頁。獨立董事委員會函件載於本通函第54至55頁。新百利融資函件載於本通函第56至105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2026年6月25日(星期四)上午十時四十五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。

2026年5月29日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	11
獨立董事委員會函件	54
新百利融資函件	56
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2026年4月24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

釋 義

「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	2026年7月1日
「股東特別大會」	指	本公司謹定於2026年6月25日(星期四)上午十時四十五分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，2024財年、2025財年及2026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；

釋 義

- (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%
「豐盛保險解決方案服務」	指	向新世界發展集團提供的豐盛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鄺志強先生、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

釋 義

「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
「最後可行日期」	指	2026年5月22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
「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、首席執行官兼執行董事
「李先生」	指	李國邦先生，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

釋 義

- (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，一間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
「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 」)： <ul style="list-style-type: none">• 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，以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、建築管理及相關服務、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、輔助閘門及配件、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，以及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、物業管理及相關功能及服務、食品和飲料餐飲服務、貿易和供應、商品採購及相關服務（「周大福企業設施及物業管理服務」）；及
- 提供保險諮詢、保險承保服務及保單承保服務及相關服務（「周大福企業保險相關服務」）
- 物業租賃或特許及物業使用權，包括但不限於備用空間、停車位及相關服務（「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
「服務交易」	指	對於任何新總服務協議，其項下擬提供之服務(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

釋 義

「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)

執行董事：

杜惠愷先生(主席)

林焯瀚先生(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

陳祖偉先生

獨立非執行董事：

鄺志強先生

許照中先生

李均雄先生

梁蘊莊女士

Martin Nicholas Hadaway 先生

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

敬啟者：

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**

緒言

茲提述該公告。誠如該公告所披露，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之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。

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服務交易之進一步詳情；(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。

於最後可行日期，上述先決條件尚未達成。

- 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。

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，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。不時協定的其他類型服務的性質應本質上純屬豐盛服務或向新世界發展集團提供的豐盛保險解決方案服務所列明的輔助、附帶或補充性質。
- 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。不時協定的其他類型服務的性質應本質上純屬新世界發展服務所列明的輔助、附帶或補充性質。
- 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。

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。

董事會函件

- 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。不時協定的其他類型服務的性質應本質上純屬豐盛服務或向其他方提供的豐盛保險解決方案服務所列明的輔助、附帶或補充性質。
- 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。不時協定的其他類型服務的性質應本質上純屬周大福企業服務所列明的輔助、附帶或補充性質。
- 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。

董事會函件

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。
- 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。不時協定的其他類型服務的性質應本質上純屬豐盛服務或向其他方提供的豐盛保險解決方案服務所列明的輔助、附帶或補充性質。

董事會函件

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。不時協定的其他類型服務的性質應本質上純屬杜氏聯繫人服務所列明的輔助、附帶或補充性質。

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

董事會函件

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相關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相關豐盛服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務。

儘管新世界發展總服務協議及杜氏聯繫人集團總服務協議並無明文規定，但本集團、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(1)所述周大福企業集團相同的權利及酌情權。

定價政策(一般原則)

作為一般原則，從本集團的角度而言，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) 對本集團而言，價格及條款須不遜於向本集團獨立第三方客戶收取及提供者(就豐盛服務及豐盛保險解決方案服務而言)；及
- (4) 對本集團而言，價格及條款須不遜於向本集團獨立第三方供應商支付或獲其提供者(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)。

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

董事會函件

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。進一步詳情載於本通函董事會函件下文「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。在評估同類現有合約的過往利潤率時，本集團將參考其內部記錄中與獨立第三方客戶簽訂性質、規模、服務範圍及合約期限相近的已完成及正在進行的清潔服務合約。該等歷史數據摘錄自本集團的管理賬目及招標記錄，並會定期進行檢討及更新。一般而言，本集團將考慮最近一個季度內獨立第三方簽訂的至少兩份可資比較合約；若無此類合約，則考慮最近的可資比較合約，並

董事會函件

將該等可資比較合約的平均利潤率作為釐定將向關連方收取的利潤率的參考基準。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合約金額及條款。

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

董事會函件

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。在釐定投標價格(特別是加成)並將其與現行及過往市價進行比較時，本集團將參考其內部記錄中性質、規模、服務範圍及合約期限相近的現有合約及獨立第三方的投標。該等歷史數據摘錄自本集團的記錄，並會定期進行檢討及更新。一般而言，本集團將考慮過去一年內與獨立第三方簽訂之至少兩個類似項目及標書之市價及加成；若無此類項目及標書，則考慮最近之項目及標書，並以此作為釐定投標價格之參考，以確保公平性及合理性。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。本集團將透過與獨立客戶會晤，以及與其他環境管理服務供應商之行業協會會議，獲取最新市場趨勢資料。為釐定可接受的價格水平及適當加成，本集團將參考內部紀錄中與獨立第三方簽訂性質、規模、服務範圍及合約期限相近之現有合約。該等歷史數據摘錄自本集團的紀錄，並會定期進行檢視與更新。一般而言，本集團將考慮最近一個季度內與獨立第三方簽訂之至少兩份類似合約的價格及加成；若無此類合約，則考慮最近與獨立第三方簽訂之可資比較合約。該等價格及平均加成幅度隨後用作參考，以釐定適當的加成幅度並確保公平性及合理性。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。

董事會函件

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服務的一部分)：

- 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。在釐定基於同類合約的歷史報價及利潤率計算之服務費及可接受之利潤率時，本集團會參考其內部記錄中與獨立第三方簽訂性質、規模、服務範圍及合約期限相近的現有合約及費用報價。該等歷史數據摘錄自本集團的紀錄，並會定期進行檢討及更新。一般而言，本集團將考慮最近一個季度內與獨立第三方簽訂的至少兩份同類合約；若無此類合約，則考慮最近的可資比較合約，並參照該等獨立合約的平均利潤率。至於競爭對手近期收取的費用，本集團會從相關屋苑之物業管理處保存的會議記錄、通知或其他紀錄中，獲取相關招標結果資料(如有)。
- 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。

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。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

董事會函件

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，本集團根據客戶要求的服務範圍、所需的材料及耗材以及所需設備估計所需的人力及合資格的專業人員，加按正常商業條款以現行市場收費率釐定的利潤率，估算各項服務之服務費用。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。在釐定基於現行市場收費及／或同類現有合約的過往利潤率計算的利潤率時，本集團會參考其內部記錄中與獨立第

董事會函件

三方簽訂性質、規模、服務範圍及合約期限相近的現有物業管理合約。該等歷史數據摘錄自本集團的物業組合分析報告，並會定期進行檢討及更新。一般而言，本集團會考慮最近一個季度內與獨立第三方簽訂的至少兩份同類合約；若無此類合約，則考慮最近的可資比較合約，並參考該等獨立合約之平均利潤率。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，有關費率乃按業主的物業管理賬目所示的支出(包括客戶所需材料及耗材以及所需設施成本)，並考慮到本集團的業務策略(包括於擴大本集團於業內的市場份額並為本集團業務發掘策略位置)、市場可資比較收費率及一般商業條款釐定。在釐定基於同類現有合約的市場上的可資比較收費率計算之酬金及服務費收費率時，本集團將參考根據香港法例第344章建築物管理條例向相關業主展示的服務合約所涉地區內性質、規模、服務範圍及合約期限相近之物業的可取得收支賬目，以獲取獨立第三方所管理其他屋苑之至少兩個可資比較收費率作為參考。該等資料將用作釐定酬金或服務費收費率的參考，以確保公平性及合理性。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)由集團營運經理／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。在釐定經紀費率時，本集團會參考同類保險產品的現行市場佣金水平。該等資料來自多個來源，包括獨立保險公司提供的報價及佣金表、本集團透過與獨立保險公司持續的業務往來所蒐集的市場情報，以及適用的公開可得最近年度行業資料。本集團亦會考慮保險產品類型、保障範圍、風險狀況、保費規模及保單複雜程度等因素。本集團收取的經紀費率符合保險市場的正常佣金水平。為確保有關費率符合市場的正常佣金水平，本集團會將建議的經紀費率與至少兩間不同獨立保險公司針對最近年度可資比較保險產品所提供的佣金率範圍進行比較，並參考現行市場行情。此評估按個別情況進行。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。

董事會函件

- 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解決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。在釐定有關顧問服務的服務費(包括利潤率)時，本集團通常採用成本加成定價法。根據此方法，在估計直接員工成本及實付費用加上合理加成以反映適當的利潤率，當中已考量委託事項的性質與複雜程度，以及同類顧問服務的現行市場慣例。本集團亦可能考慮至少兩間獨立服務供應商就可資比較顧問服務所提供的報價或收費水平(如適用)作為基準，以確保建議服務費及利潤率屬公平合理，並符合一般商業條款。
- 建議服務費、經紀費率及利潤率最初由負責該委託事項的人員根據上述定價原則擬定。隨後，負責團隊及高層管理人員(包括(如適用)首席商務官及董事總經理)會根據本集團的內部審批程序及授權權限進行審閱及批准，方會向客戶提出。此審查旨在確保定價政策得以貫徹執行，並確保服務費(包括利潤率)屬公平合理且符合本集團的利益。
- 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。

董事會函件

- 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)、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項目的建議利潤率，其中包括項目地區、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。在評估同類合約的過往利潤率時，本集團將參考內部記錄中性質、規模、服務範圍及合約期限相近的獨立第三方客戶所簽訂的已完成及正在進行的保安、護衛及活動服務合約。該等資料源自本集團的管理賬目及投標記錄，該等記錄按合約逐一保存並定期審閱。一般而言，本集團將考慮過去三年內簽訂的至少兩份合約，並以該等獨立合約的平均利潤率作為參考。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。有關競爭對手投標價格的資料乃透過公開來源(例如客戶公佈的投標結果)、業界知識，以及投標過程中或之後客戶提供的回饋獲得。在可取得的情況下，此類資料將作為一般市場參考，並在釐定建議定價時，與本集團的內部成本結構及目標利潤率一併考量。
- 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。

董事會函件

- 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。

董事對定價基準及正常商業條款的觀點

董事認為，上述用於釐定價格水平、利潤率、投標價格、加成、合約金額、經紀費率、服務費、服務收費、酬金及服務費率(視情況而定)的定價機制及程序，確保該等交易將不時按正常商業條款或對本集團更佳的條款進行。此乃透過有系統地將建議定價與客觀市場數據及本集團實際過往記錄進行基準比較而達致。具體而言，透過要求參考至少兩項涉及獨立第三方的可資比較交易(不論是透過過往利潤率、現行市場佣金率、競爭對手的投標價格或市場可資比較收費率)，並普遍採用該等獨立可資比較項目的平均值作為基準，本集團確保向關連方提供或由其提供的定價將嚴格符合現行市場慣例。因此，有關條款對本集團而言將不遜於向獨立第三方提供或由獨立第三方提供的條款。因此，董事認為，該等客觀、以市場為導向的定價政策，加上本集團嚴格的內部審閱及批准程序，確保該等交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

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

董事會函件

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)，則在考慮所有上述因素後，項目總監將釐定及批准將合約授予周大福企業集團的該成員公司。

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)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。
- 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

董事會函件

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，並由本公司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。

董事會函件

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。

董事會函件

- (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	<u>6,063</u>	<u>3,086</u>	<u>1,482</u>
總計	<u><u>1,238,262</u></u>	<u><u>625,054</u></u>	<u><u>212,099</u></u>

附註：本集團向新世界發展集團提供服務的前年度上限為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。

與新世界發展集團的前年度上限的整體使用率偏低，主要由於(i)本集團未能贏得香港若干住宅發展項目及政府項目以及中國內地若干商業綜合大樓項目及百貨公司項目的豐盛機電工程服務及豐盛清潔服務投標；(ii)有關若干潛在項目的豐盛機電工程服務及豐盛設施及物業管理服務投標延遲；(iii)新世界發展集團於2024年11月出售啟德體育園有限公司(本集團客戶之一)後，來自新世界發展集團的需求低於預期；及(iv)新世界發展集團於2023年6月出售協盛建築集團有限公司及其附屬公司(主要擔任主承包商或項目經理)後，來自新世界發展集團對本集團豐盛機電工程服務及豐盛環境解決方案服務的需求低於預期。

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2025年
	2024財年	2025財年	12月31日
	(千港元)	(千港元)	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。

與周大福企業集團的前年度上限的整體使用率偏低，主要由於(i)本集團未能贏得香港若干住宅發展項目、教育校園及政府項目以及中國內地若干商業綜合大樓項目的豐盛機電工程服務及豐盛清潔服務投標；及(ii)有關若干豐盛機電工程服務的潛在項目出現延誤。

董事會函件

本集團與杜氏聯繫人集團之間的服務

類別	交易總額		截至2025年 12月31日 止六個月 (千港元)
	2024財年 (千港元)	2025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	22,786	10,075	3,924
杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人 服務	<u>9,526</u>	<u>76,048</u>	<u>8,415</u>
總計	<u><u>32,312</u></u>	<u><u>86,123</u></u>	<u><u>12,339</u></u>

附註：本集團向杜氏聯繫人集團提供服務的前年度上限為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)。

與杜氏聯繫人集團的前年度上限的使用率相對較低，主要由於(i)中國有關豐盛機電工程服務及豐盛設施及物業管理服務的若干投標未有如期進行；及(ii)中國獲授的若干豐盛機電工程服務合約的合約金額低於預期。

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。

董事會函件

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)

董事會函件

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(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

董事會函件

- 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)。

董事會函件

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。北部都會區可能會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相關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)。

董事會函件

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

董事會函件

- 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；

董事會函件

- (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。

低歷史使用率評估

於釐定上述相關服務的建議年度上限時，董事已特別注意並考慮到歷史交易金額相對較低以及現有年度上限的使用率偏低。於制定預測金額時，本集團

以歷史交易金額為基準，並作出必要的上調調整。該等調整反映目前進行中的現有項目持續所產生的預期交易量、相關關連方及本集團潛在新項目以及整體業務增長所帶動的預期需求增加以及預期成本通脹。因此，董事認為，儘管歷史使用率偏低，惟建議年度上限仍合理反映預期需求，且屬公平合理。

董事會對依賴周大福企業集團的評估

周大福企業集團是一家成熟且備受推崇的綜合企業，數十年來作為香港主要的主承包商，擁有卓越的成功往績。本集團是少數具備卓越聲譽、廣泛工程及設計能力，以及符合周大福企業集團對其分包商或服務供應商嚴格要求的服務供應商之一，且本集團的機電工程業務在香港排名前兩名。因此，本集團多年來一直擔任周大福企業集團的分包商及服務供應商，以項目形式為周大福企業集團的發展及基礎設施項目或其曾經或現正參與的項目提供本集團的服務。倘若缺少本集團的參與，周大福企業集團贏取新項目或執行現有項目的能力將受到重大限制。舉例而言，與本集團(作為頂級機電工程服務供應商)合作可提高周大福企業集團建築商成功投標項目的機會。由於周大福企業集團為建築市場的主要參與者，而本集團為機電工程市場的主要參與者，周大福企業集團與本集團將進行大量合作實屬合理，因為主要機電工程承包商與主要建築商訂立重大合約是行業常態。儘管如此，現今大多數合約均通過招標授予，建築業以其嚴格的招標制度而聞名，授予合約將取決於眾多科學標準，包括價格、質量、安全、程序以及眾多定量和定性規範，以及投標者的往績、財務、技術、人力資源和資訊科技能力，周大福企業集團只會將合約授予能夠滿足所有該等要求的投標者。作為機電工程市場排名前兩名的參與者，本集團具備能力贏得主要發展商及建築商授予的合約實屬理所當然。

鑑於本集團在周大福企業集團的承包服務業務中扮演關鍵角色，加上本集團作為機電工程市場排名前兩名參與者的能力，雙方關係出現任何重大不利變動或終止的可能性極低。

由於本集團為機電工程市場排名前兩名的參與者，且鑑於建築業嚴格的招標授予制度，即使本集團與周大福企業集團的關係出現不利變動或關係終止，本集團仍能夠在沒有重大不利影響的情況下開展其業務。

預期來自獨立第三方客戶於2027財年至2029財年的估計收益金額將保持穩定。本集團多年來一直對其客戶基礎採取多元化方針，並多年來一直積極並成功贏得新的獨立客戶。自2023年以來，本集團多元化方針的成功已為本集團帶

董事會函件

來來自各地信譽良好、規模龐大、國際化且品牌知名的獨立私營及政府客戶，合約總額超過4,200百萬港元。於2023財年、2024財年及2025財年，來自獨立客戶的收益分別佔60%、73%及81%，同期金額按年增長分別約為7%、34%及7%。

總括而言，鑑於本集團多年來在贏得新的獨立客戶方面擁有強勁的過往記錄，合約金額穩定且顯著，並且未來亦將如此，即使與周大福企業集團的長期關係發生重大不利變動或終止(儘管此情況極不可能發生)，本集團仍能有效減低其風險敞口。

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，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(主席兼執行董事)的妻舅、杜家駒先

董事會函件

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。

獨立董事委員會(包括鄺志強先生、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、就本公司及獨立股東而言是否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，以及該等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。

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世界發展集團若干其他成員公司的董事
	杜先生	<ul style="list-style-type: none">新世界發展的董事
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及周大福企業集團若干其他成員公司的董事
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none">周大福企業集團成員公司周大福創建有限公司(股份代號：659) (「周大福創建」)的董事
	林先生	<ul style="list-style-type: none">周大福創建替任董事(替任杜家駒先生)

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	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若干成員公司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">於杜氏聯繫人集團若干成員公司擁有權益為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">於杜氏聯繫人集團若干成員公司擁有權益杜氏聯繫人集團若干成員公司的董事
	李先生	<ul style="list-style-type: none">於杜氏聯繫人集團若干成員公司擁有權益杜氏聯繫人集團若干成員公司的董事

於批准新總服務協議的董事會會議上，杜先生、杜家駒先生、林先生(以自身及鄭博士替任董事的身份)及李先生均有出席。彼等各自己就批准相關股東特別大會事項(其本人或其聯繫人被視為在該等事項中擁有重大權益(或潛在利益衝突))的董事會決議案放棄投票。

除本通函附錄「4.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、杜家駒先生、林先生及李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)。於本通函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。於本通函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90.52%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。於本通函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：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；

董事會函件

- 城市必需服務：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。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第54至55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56至105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2026年6月22日(星期一)至2026年6月25日(星期四)(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2026年6月18日(星期四)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。

股東特別大會

本公司謹定於2026年6月25日(星期四)上午十時四十五分假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會事項。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

股東特別大會將以投票方式表決。

董事會函件

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、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的關係，周大福企業、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(即337,500,000股已發行股份)。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
執行副主席兼首席執行官
林煒瀚
謹啟

2026年5月29日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃供載入本通函而編製。



FSE 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) 周大福企業總服務協議**
- (3) 杜氏聯繫人集團總服務協議**

吾等提述日期為2026年5月29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、其各自項下擬進行服務交易及相關年度上限)，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11至53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56至105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)。

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。

獨立董事委員會函件

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

梁蘊莊女士

Martin Nicholas Hadaway 先生

謹啟

2026年5月29日

以下為新百利融資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) 周大福企業總服務協議
- (3) 杜氏聯繫人集團總服務協議

緒言

吾等提述獲 貴公司委任，就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(a) 貴公司一方與關連人士另一方訂立的新總服務協議之條款及其項下擬進行的服務交易；及(b)其各自的年度上限，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2026年5月29日的通函(「通函」)內董事會函件，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與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，鄭博士(主席兼非執行董事)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)的兄長、杜先生(主席兼執行董事)的妻舅及杜家駒先生(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各自被視為 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(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)個別或共同持有的30%受控公司以及該等公司的附屬公司。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。

新百利融資函件

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均超過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均須遵守上市規則第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上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(包括鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生、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、屬公平合理且符合 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，並就獨立股東應如何投票向獨立股東提供建議。

吾等新百利融資有限公司與 貴公司、新世界發展、周大福企業、杜氏聯繫人集團或彼等各自的任何聯繫人概無關連，因此被認為有資格就新總服務協議及服務交易的條款提供獨立意見。除就此項委聘應付予吾等的一般專業費用外，並不存在吾等從 貴公司、新世界發展、周大福企業、杜氏聯繫人集團或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益的安排。此外，吾等在過往兩年並無就其他交易擔任 貴公司的獨立財務顧問。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。

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法，以及通函所載的資料。吾等亦已就 貴集團的業務、新總服務協議及服務交易的商業影響，與 貴集團管理層進行討論。

吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供及發表的資料、事實及意見，並假設向吾等提供的資料及事實以及向吾等發表的意見在作出時於所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並取得 貴公司確認向吾等提供的資料及發表的意見中並無遺漏任何重大事實。吾等已依賴該等資料，並認為吾等所收到的資料足以讓吾等達致知情觀點，且並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，

亦對所提供資料的真實性或準確性存疑。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

在就新總服務協議及服務交易達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下載列的主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

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(i)物業及設施管理服務，包括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；(ii)城市必需服務，包括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；(iii)機電工程服務，包括安裝工程及諮詢服務。

2. 關連方的資料

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)。於本通函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。

周大福企業集團

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。於本通函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90.52%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。

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，該公司為一間於香港註冊成立的有限公司。於本通函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，以及提供物業租賃。

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的服務交易屬經常性質，將於 貴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 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降低成本。

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 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。

基於上述情況，並鑑於大部分關連方為香港或中國內地的知名公司，吾等贊同董事的觀點，認為訂立新總服務協議屬於 貴集團的一般及日常業務過程，且由於大部分服務交易為 貴集團帶來收益，吾等認為此舉符合 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，於2026年4月24日，貴公司一方與各關連方已訂立新總服務協議。各新總服務協議的初步年期均為三年，自生效日期起至2029年6月30日止(包括首尾兩日)。貴集團成員公司與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類型、相關定價政策及吾等的評估載列如下：

4.1 貴集團將提供的服務的定價政策

4.1.1 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)後參考貴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，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；及合約的策略考量等。在評估同類現有合約的過往利潤率時，貴集團將參考其內

部記錄中與獨立第三方客戶簽訂性質、規模、服務範圍及合約期限相近的已完成及正在進行的清潔服務合約。該等歷史數據摘錄自 貴集團的管理賬目及招標記錄，並會定期進行檢討及更新。一般而言， 貴集團將考慮最近一個季度內獨立第三方簽訂的可資比較合約；若無此類合約，則考慮最近的可資比較合約，並將該等可資比較合約的平均利潤率作為釐定向關連方收取的利潤率的參考基準。 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副總經理、董事兼總經理及董事總經理根據 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11份(2024財年：1份；2025財年：2份；2026財年：8份)由關連方成員公司在過去三年就豐盛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 貴集團採購豐盛清潔服務的關連方(即新世界發展集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團)，並將其中列出的利潤率或費用率與吾等隨機抽取的11份(2024財年：3份；2025財年：5份；2026財年：3份)由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用率進行比較，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或費用率不低於向獨立第三方收取的利潤率或費用率；及(ii)所有載有利潤率的成本計算表均由管理人員根據新總服務框架協議的定價政策進行審查及批准。

4.1.2 豐盛機電工程服務

在相關關連方成員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，其定價政策載列如下。

- 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 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，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(如有)以及近期遞交的投標價格)作比較,以確保 貴集團可能遞交的投標價格公平、合理且具競爭力。在釐定投標價格(特別是加成)並將其與現行及過往市價進行比較時, 貴集團將參考其內部記錄中性質、規模、服務範圍及合約期限相近的現有合約及獨立第三方的投標。該等歷史數據摘錄自 貴集團的記錄,並會定期進行檢討及更新。一般而言, 貴集團將考慮過去一年內與獨立第三方簽訂之至少兩個類似項目及標書之市價及加成,若無此類項目及標書,則考慮最近之項目及標書,並以此作為釐定投標價格之參考,以確保公平性及合理性。 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所提供者。

- 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。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱17份(2024財年：1份；2025財年：1份；2026財年：15份)由關連方成員公司在過去三年就豐盛機電工程服務批出的項目所擬備的合約或成本計算表樣本，當中涵蓋所有關連方(即新世界發展集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團)的所有類型服務，並將其中列出的利潤率與吾等隨機抽取7份(2024財年：1份；2025財年：1份；2026財年：5份)由獨立第三方授予類似服務的合約或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)所有載有利潤率的成本計算表均由管理人員根據新總服務框架協議的定價政策進行審查及批准。

4.1.3 豐盛環境解決方案服務

環境管理服務(歸類為豐盛環境解決方案服務)：

- 事實上，貴集團的合約金額及條款將按固定金額釐定，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，以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分部相關經理根據各市場現有市場資料或可能從貴集團過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。貴集團將透過與獨立客戶會晤，以及與其他環境管理服務供應商之行業協會會議，獲取最新市場趨勢資料。為釐定可接受的價格水平及適當加成，貴集團將參考內部紀錄中與獨立第三方簽訂性質、規模、服務範圍及合約期限相近之現有合約。該等

歷史數據摘錄自 貴集團的紀錄，並會定期進行檢視與更新。一般而言， 貴集團將考慮最近一個季度內與獨立第三方簽訂之至少兩份類似合約的價格及加成；若無此類合約，則考慮最近與獨立第三方簽訂之可資比較合約。該等價格及平均加成幅度隨後用作參考，以釐定適當的加成幅度並確保公平性及合理性。價格(包括有關服務的加成)乃經 貴集團環境解決方案分部總經理審閱及批准。

- 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 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。

園藝服務(歸類為豐盛環境解決方案服務)：

- 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， 貴集團將考慮相關合約中的相關成本、市場參考及其策略發展等因素。
- 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、購買及維護該等植物的成本。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，鑑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，以及競爭對手近期收取的費用(如有)以提出具競爭力的報價。在釐定基於同類合約的歷史報價及利潤率計算之服務費及可接受之利潤率時，貴集團會參考其內部記錄中與獨立第三方簽訂性質、規模、服務範圍及合約期限相近的現有合約及費用報價。該等歷史數據摘錄自貴集團的紀錄，並會定期進行檢討及更新。一般而言，貴集團將考慮最近一個季度內與獨立第三方簽訂的至少兩份同類合約；若無此類合約，則考慮最近的可資比較合約，並參照該等可資比較獨立合約的平均利潤率。至於競爭對手近期收取的費用，貴集團會從相關屋苑之物業管理處保存的會議記錄、通知或其他紀錄中，獲取相關招標結果資料(如有)。
- 策略性考量因素對貴集團評估其園藝服務費而言亦屬重要，其將從策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，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 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。

貨品銷售(歸類為豐盛環境解決方案服務)：

貴集團的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、電動車充電產品及植物)。

- 貴集團的合約金額將為固定金額，其主要基於 貴集團的採購成本，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用)，並加上一個合理加成至或接近指示基準費率(該費率由 貴集團建築材料貿易分部總經理每年或不時於必要時審閱，可供 貴集團參與釐定 貴集團將供應瓷磚及建築服務產品的相關項目合約金額的所有相關員工參閱)，該金額高於或反映 貴集團將供應的有關瓷磚及／或建築服務產品的現行市價。
- 貴集團建築材料貿易部企業發展經理／銷售經理負責編製及更新 貴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 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，並將參考特定瓷磚或建築服務產品相關供應商的最新報價以釐定合約金額，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瓷磚及建築服務產品的合約金額。 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 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24份(2024財年：7份；2025財年：11份；2026財年：6份)由關連方成員公司在過去三年就豐盛環境解決方案服務(包括環境管理服務、園藝服務及貨品供應)批出的項目所擬備的成本計算表樣本，當中涵蓋所有曾向 貴集團採購豐盛環境解決方案服務的關連方(即新世界發展集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團)，並將其中列出的利潤率與吾等隨機抽取的19份(2024財年：2份；2025財年：11份；2026財年：6份)由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)所有載有利潤率的成本計算表均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及批准。

4.1.4 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，貴集團根據客戶要求的服務範圍、所需的材料及耗材以及所需設備估計所需的人力及合資格的專業人員，加按正常商業條款以現行市場收費率釐定的利潤率，估算各項服務之服務費用。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。在釐定基於現行市場收費及／或同類現有合約的過往利潤率計算的利潤率時，貴集團會參考其內部記錄中與獨立第三方簽訂性質、規模、服務範圍及合約期限相近的現有物業管理合約。該等歷史數據摘錄自貴集團的物業組合分析報告，並會定期進行檢討及更新。一般而言，貴集團會考慮最近一個季度內與獨立第三方簽訂的至少兩份同類合約；若無此類合約，則考慮最近的可資比較合約，並參考該等獨立合約之平均利潤率。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，有關費率乃按業主的物業管理賬目所示的支出(包括客戶所需材料及耗材以及所需設施成本)，並考慮到本集團的業務策略(包括於擴大本集團於業內的市場份額並為本集團業務發掘策略位置)、市場可資比較收費率及一般商業條款釐定。在釐定基於同類現有合約的市場上的可資比較收費率計算之酬金及服務費收

費率時，貴集團將參考香港法例第344章建築物管理條例向相關業主展示的服務合約所涉地區內性質、規模、服務範圍及合約期限相近之物業的收支賬目，以獲取獨立第三方所管理其他屋苑之至少兩個可資比較收費率作為參考。該等資料將用作釐定酬金或服務費收費率的參考，以確保公平性及合理性。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(按正常商業條款以現行市場收費率釐定)由集團營運經理／助理總監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。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱9份(2024財年：2份；2025財年：2份；2026財年：5份)與關連方就豐盛設施及物業管理服務所簽訂且在過去三年內仍然有效的合約樣本，以及貴集團管理層提供的其利潤率，涵蓋所有向貴集團採購豐盛設施及物業管理服務的關連方(即新世界發展集團、周大福企業集團及杜氏聯繫

人集團)，並將其利潤率與吾等隨機抽取的9份(2024財年：1份；2025財年：3份；2026財年：5份)與獨立第三方就類似服務訂立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低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。

4.1.5 豐盛保險解決方案服務

- 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， 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。在釐定經紀費率時， 貴集團會參考同類保險產品的現行市場佣金水平。該等資料來自多個來源，包括獨立保險公司提供的報價及佣金表、 貴集團透過與獨立保險公司持續的業務往來所蒐集的市場情報，以及適用的公開可得最近年度行業資料。 貴集團亦會考慮保險產品類型、保障範圍、風險狀況、保費規模及保單複雜程度等因素。 貴集團收取的經紀費率符合保險市場的正常佣金水平。為確保有關費率符合市場的正常佣金水平， 貴集團會將建議的經紀費率與至少兩間不同獨立保險公司針對最近年度可資比較保險產品所提供的佣金率範圍進行比較，並參考現行市場行情。此評估按個別情況進行。按此基準， 貴集團並無於提供其豐盛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。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，貴集團若干客戶指示貴集團提供豐盛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、人力及相關客戶賬戶的策略考量就該等服務向客戶收費。在釐定有關顧問服務的服務費(包括利潤率)時，貴集團通常採用成本加成定價法。根據此方法，在估計直接員工成本及實付費用加上合理加成以反映適當的利潤率，當中已考量委託事項的性質與複雜程度，以及同類顧問服務的現行市場慣例。貴集團亦可能考慮至少兩間獨立服務供應商就可資比較顧問服務所提供的報價或收費水平(如適用)作為基準，以確保建議服務費及利潤率屬公平合理，並符合一般商業條款。

- 建議服務費、經紀費率及利潤率最初由負責該委託事項的人員根據上述定價原則擬定。隨後，負責團隊及高層管理人員(包括(如適用)首席商務官及董事總經理)會根據 貴集團的內部審批程序及授權權限進行審閱及批准，方會向客戶提出。此審查旨在確保定價政策得以貫徹執行，並確保服務費(包括利潤率)屬公平合理且符合 貴集團的利益。
- 貴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 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

據 貴集團管理層告知，在過去三年中，並無與關連方訂立有關提供豐盛保險解決方案服務項下保險經紀服務的交易。就提供豐盛保險解決方案服務項下的顧問服務而言，吾等已隨機抽取並審閱了在過去三年中向周大福企業集團開具的3份扣款單樣本。據 貴集團管理層告知，由於該等顧問服務的性質獨特，並無向獨立第三方提供類似服務，因此無法進行價格比較，但該等保險經紀服務及顧問服務的收費將由主管審閱及批准，以確保收費是在考慮服務範圍、複雜程度、所需時間及人力以達致可接受的利潤率後釐定。

新百利融資函件

為確保定價符合正常商業條款，貴集團在審批豐盛保險解決方案服務項下的交易(包括保險經紀服務及諮詢服務)時，遵循以下審批框架：

保費	保額	獲授權批准人士	
I	(i) 所有保險類別每份保單不超過300,000港元	(i) 財產保險不超過150百萬港元	副客戶經理
	(ii) 每份保單之批單不超過100,000港元	(ii) 責任保險不超過30百萬港元	
		(iii) 建築工程全險不超過40百萬港元	
		(iv) 汽車保險及僱員補償保險按本表所列保費金額要求執行	
		(v) 其他 ⁽¹⁾ 不超過15百萬港元	
II	(i) 所有保險類別每份保單不超過800,000港元	(i) 財產保險不超過700百萬港元	助理客戶總監／ 高級客戶經理／ 客戶經理
	(ii) 每份保單之批單不超過300,000港元	(ii) 責任保險不超過120百萬港元	
		(iii) 建築工程全險不超過160百萬港元	
		(iv) 汽車保險及僱員補償保險按本表所列保費金額要求執行	
		(v) 其他 ⁽¹⁾ 不超過80百萬港元	

新百利融資函件

保費	保額	獲授權批准人士
III (i) 所有保險類別每份保單不超過2百萬港元	(i) 財產保險不超過1,200百萬港元	高級總監／總監／客戶總監
(ii) 每份保單之批單不超過600,000港元	(ii) 責任保險不超過200百萬港元	
	(iii) 建築工程全險不超過1,000百萬港元	
	(iv) 汽車保險及僱員補償保險按本表所列保費金額要求執行	
	(v) 其他 ⁽¹⁾ 不超過140百萬港元	
IV 不設上限	不設上限	董事總經理／首席商務官

附註：

(1) 不包括珠寶及任何形式的債券

吾等已審閱各類保險授權人士的履歷，並注意到保險分部獲授權審批豐盛保險解決方案服務項下交易的人士在保險行業的經驗分別為：(i)類別擁有5年經驗；(ii)類別擁有8年經驗；(iii)類別擁有超過25年經驗；及(iv)類別擁有超過30年經驗。吾等已審閱了向關連方提供顧問服務的該等扣款單樣本的審閱記錄，並注意到該等記錄均已按照上表所載要求進行審查和批准。此外，貴集團管理層進一步告知，相同的內部審閱及批准程序亦適用於向獨立第三方提供的定製服務。

4.1.6 豐盛保安、護衛及活動服務

- 關連方應付 貴集團費用將參考 貴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 貴集團參與投標， 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合約所需員工人數、合約所需員工資質(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。一旦編製有關方案， 貴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。 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。 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、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。在評估同類合約的過往利潤率時， 貴集團將參考內部記錄中性質、規模、服務範圍及合約期限相近的獨立第三方客戶所簽訂的已完成及正在進行的保安、護衛及活動服務合約。該等資料源自貴集團的管理賬目及投標記錄，該等記錄按合約逐一保存並定期審閱。一般而言， 貴集團將考慮過去三年內簽訂的至少兩份合約，並以該等獨立合約的平均利潤率作為參

考。貴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。有關競爭對手投標價格的資料乃透過公開來源(例如客戶公佈的投標結果)、業界知識，以及投標過程中或之後客戶提供的回饋獲得。在可取得的情況下，此類資料將作為一般市場參考，並在釐定建議定價時，與貴集團的內部成本結構及目標利潤率一併考量。

- 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18份(2024財年：8份；2025財年：9份；2026財年：1份)由關連方成員公司在過去三年就豐盛保安、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(即新世界發展集團、周大福企業集團及杜氏聯繫人集團)及豐盛保安、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吾等隨機抽取的9份(2024財年：6份；2025財年：2份；2026財年：1份)由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)所有載有利潤率的成本計算表均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及批准。

4.2 關連方成員將提供服務的定價基準：

4.2.1 周大福企業承包服務

- 貴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符作出比較及評估。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)，則在考慮所有上述因素後，項目總監將釐定及批准將合約授予周大福企業集團的該成員公司。

吾等的評估

根據貴集團管理層告知，吾等已隨機挑選並審閱了在過去三年向貴集團提供的周大福企業承包服務僅涉及為貴集團提供承包工作的人員借調服務。2025財年及2026財年並無進行任何周大福企業承包服務。吾等已隨機抽取及審閱5份(2024財年：5份)周大福企業集團在過去三年向貴集團開具的承包服務發票樣本，並注意到周大福企業集團收取的每月人均承包服務費取決於所提供服務的專業人員類型(包括高級項目經理、項目經理、屋宇裝備工程師及高級屋宇裝備工程師)，該等費用處於該等相關類型專業人員的平均月薪範圍內，該等平均月薪乃根據(i)Randstad Hong Kong(一間亞太區主要招聘平台，在其網站上提供市場薪酬資訊)公佈的數據；及(ii)Pride's Recruitment Limited(一間活躍於亞太區的人力資源顧問公司)電郵確認中所載的資料，因此認為周大福企業承包服務費用符合市場費率。

吾等從 貴集團管理層了解到，就其他可能類型的周大福企業承包服務而言，其價格將按照上述定價政策釐定。經進一步查詢，吾等從 貴集團管理層了解到，僅當 貴集團就其他類型的周大福企業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時， 貴集團方會從周大福企業集團採購該等其他類型的周大福企業承包服務。

4.2.2 周大福企業設施及物業管理服務

- 貴集團應付的費用將參考市場價格釐定，其乃根據 貴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 貴集團行政及支援部門經理提供的報價，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、類型，以及由相關業務集團總經理決定的活動、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)， 貴集團可將合約授予該周大福企業集團成員公司。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱5份(2024財年：2份；2025財年：2份；2026財年：1份)就周大福企業設施及物業管理服務項目擬備的發票或成本計算表樣本，並將場地租金與 貴集團就類似座位容量及設施功能向香港科技園公司及朗廷酒店及度假酒店取得的兩份相關報價進行比較。該等報價項下的租金收費亦刊載於香港科技園公司及朗廷酒店及度假酒店的網站上，吾等注意到 貴集團向周大福企業集團支付的服務費不低於獨立服務提供者所收取的費用。

4.2.3 周大福企業保險相關服務

- 貴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(該等保險公司均已列入保險業監管局的獲授權保險人登記冊)，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、任何不可接受的保單排除條款或條件、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)，則貴集團可將合約授予該周大福企業集團成員公司。

吾等的評估

據貴集團管理層告知，在過去三年中，並無與周大福企業集團就該等服務訂立任何交易。吾等已審閱上述有關保險服務的定價政策，並注意到貴集團就周大福企業保險相關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進行比較。經進一步查詢，吾等從貴集團管理層了解到，僅當貴集團就周大福企業保險相關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時，貴集團方會從周大福企業集團採購該等周大福企業保險相關服務。

為確保定價符合一般商業條款，貴集團遵循有關保險公司甄選及定價的政策。該政策載列貴集團就為貴集團相關業務部門進行保險投保而挑選保險公司的定價政策及程序。相關業務部門的主管須在可能情況下，向保險業監管局認可保險公司名冊上的獨立保險公司取得兩份報價以作比較。所有取得的報價均須由相關業務部門的主管進行詳細的比較分析。吾等已審閱該內部定價政策，並已訪問貴集團高級財務經理(其將檢

查實際每月持續關連交易)，並獲告知 貴集團在進行任何周大福企業保險相關服務交易時，將嚴格遵守該內部定價政策所載的要求。

4.2.4 新世界發展信息技術支援服務

- 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，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)，貴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。

吾等的評估

據 貴集團管理層告知，貴集團為維持其營運而採購新世界發展信息技術支援服務。吾等已取得並審閱於2024年1月與新世界發展集團訂立為期一年的最新信息技術支援服務協議，並將該協議所載服務費與Top Network Technology and IT Solution (一間主要從事提供資訊科技支援、伺服器及伺服器機架、網絡工程及其他相關服務的獨立服務供應商)網站(<https://www.topnet.hk/it/zh/it-support>)上公布就相同要求所收取的信息技術支援服務費進行比較，並注意到新世界發展集團收取的服務費優惠程度不遜於獨立第三方服務供應商所收取者。此外，與新世界發展集團訂立的信息技術支援服務協議已根據新總服務協議項下的定價政策由總經理審閱及批准。

4.2.5 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 貴集團提供的租賃服務：

- 貴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。
- 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。
- 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 貴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。

吾等的評估

吾等已隨機抽取及審閱8份(2024財年：1份；2025財年：6份；2026財年：1份)與關連方成員公司訂立的租賃協議或由關連方成員公司發出的借項通知單樣本，當中涵蓋曾向貴集團提供商業樓宇及停車場租賃服務的關連方(即周大福企業集團及杜氏聯繫人集團)，並將其中列出的租金與貴集團於2024年及2025年就附近建築物或停車位與獨立第三方訂立的可比租賃所載的租金，或獨立第三方物業代理網站或停車位管理公司網站上公布的市場租金資料(「市場租金」)進行比較。吾等注意到，貴集團向關連方成員公司支付的租金不低於該等市場租金。

4.2.6 新世界發展雜項服務

- 貴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)，則貴集團可能與該新世界發展集團成員公司訂立協議。

吾等的評估

據貴集團管理層告知，與新世界發展集團訂立有關新世界發展雜項服務的合約共有三份，分別為兩份於2012年4月簽訂的合約及一份於2012年6月簽訂的合約，該等合約在過去三年內仍然有效。該等新世界發展雜項服務開支涉及貴集團按作為物業管理人就新世界發展集團開發的物業所收取的物業管理費的若干百分比，向新世界發展集團支付的委任費。吾等已取得及審閱與新世界發展集團簽訂的該等合約，並將合約中規定的費率與兩份於2003年7月及2004年8月與獨立第三方簽訂、在過去三年內仍然有效的類似服務的合約樣本中規定的費率進行了比較，並注意到新世界發展集團收取的費率不遜於獨立第三方收取的費率。

4.3 吾等的觀點

誠如本節前文所述，豐盛服務、豐盛保險解決方案服務、周大福企業服務及杜氏聯繫人服務各自的定價基準為「相等於或優於向獨立服務供應商提供／由獨立服務供應商提供的價格」，基本上符合上市規則第14A章所界定的「一般商務條款或更佳條款」。吾等對過往三年與豐盛服務、新世界發展服務、周大福企業服務及杜氏聯繫人服務有關的歷史交易，以及(如有)向獨立服務供應商提供／由獨立服務供應商提供的類似服務進行審閱後，認為豐盛服務、新世界發展服務、周大福企業服務及杜氏聯繫人服務的定價基準均符合 貴集團的定價政策。就過往三年並無向獨立服務供應商提供／由獨立服務供應商提供類似服務的 服務而言，吾等已審閱 貴集團的內部審批及簽署授權政策以及相關管理人員的履歷，並認為該等管理人員在其所屬分部經營的行業中具備足夠經驗，因此並無理由懷疑 貴集團就其日常營運所制定的內部審批程序及政策的有效性及恰當性。基於上述原因，吾等認為 貴集團採納的定價政策及程序足以確保 貴集團進行的關連交易屬公平合理。

鑒於(i)吾等所審閱的歷史交易均嚴格遵循 貴集團的定價政策及程序；及(ii)新框架協議(其條款與前總服務協議大致相同)載有符合上市規則第14A章的定價政策，吾等認為新總服務協議下擬進行的服務交易將按一般商業條款進行，因此其定價基準及條款屬公平合理。

5. 建議年度上限

5.1 年度上限推算基準

吾等已與 貴集團管理層討論年度上限的推算基準，並獲告知新總服務協議項下的年度上限乃參考以下各項釐定：(i)現有項目(「現有項目」)，該等項目基於已取得的合約、協定合約金額及其各自的預期收益時間表；及(ii)潛在項目(「潛在項目」)，該等項目基於(a)已提交投標書中的投標金額；或(b)根據客戶發出的招標預測將提交的投標書中的估計投標金額；或(c)對豐盛服務及豐盛保險解決方案服務或關連方提供的服務的估計未來需求，以及經計及提供該等服務的預計成本及預計利潤率後的估計服務費(「基於項目的推斷方法」)。

為評估基於項目的推斷方法的公平性及合理性，吾等已取得並審閱年度上限的計算方法以及從現有項目及潛在項目完整清單中隨機挑選的樣本（例如合約、已提交的投標書、招標預測或內部工作表）。就現有項目而言，吾等注意到現有項目的估計交易金額已根據合約所載的合約金額加上可能因變更工程而產生的額外費用釐定，而該等額外費用由項目總監及合約經理於定期項目檢討會議中，參考其其他類似項目中變更工程的交易金額與合約金額的過往比例合理估算。吾等已審閱於2026財年進行的項目檢討會議摘要，並注意到項目總監及合約經理會定期參考過往比例，以評估因潛在變更工程而產生的額外費用是否合理。就來自投標的潛在項目而言，吾等注意到潛在項目的估計交易金額已根據 貴集團提交的投標書所載的投標金額或就 貴集團將提交的投標書而編製的內部工作表所載的估計投標金額釐定。其餘潛在項目的估計交易金額乃經 貴集團與相關關連方討論後達致，並已考慮關連方的業務及營運以及發展計劃等因素，就釐定年度上限而言，該等因素被認為屬合理。吾等亦已審閱 貴公司與關連方之間的電郵往來，並注意到 貴公司於討論後已將年度上限推算發送給所有關連方，而年度上限乃基於從關連方收集到的確認或從關連方收到的「無進一步意見」而釐定。鑑於 貴集團管理層已作出努力向關連方尋求書面確認或「無進一步意見」，吾等並無理由懷疑經與關連方討論後達致的潛在項目估計交易金額的準確性。

鑑於(i)據 貴集團管理層告知， 貴集團採用項目驅動的業務模式；(ii)年度上限已根據現有合約及估計變更工程、已提交的投標書、就將提交的投標書而編製的內部估計投標價格以及 貴集團與相關關連方之間的討論釐定；及(iii)經與關連對手方討論後釐定的預計金額在市場上並不罕見，吾等認為 貴集團管理層為估計新總服務協議下將產生的 貴集團收益及將產生的成本而採用的基於項目的推斷方法屬公平合理。

5.2 新總服務協議項下的上限

5.2.1 新世界發展總服務協議

於2024財年、2025財年及截至2025年12月31日止六個月，(i)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；及(ii)新世界發展服務的過往交易金額載列如下：

表1：前新世界發展總服務協議項下的過往交易金額

類別	過往交易金額		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 上半年 (千港元)
貴集團提供的豐盛服務及 豐盛保險解決方案服務	1,232,199	621,968	210,617
前新世界發展總服務協議 項下的上限 ⁽¹⁾	2,788,667	2,659,098	3,422,431 ⁽²⁾
上限使用率	44.2%	23.4%	不適用 ⁽²⁾
新世界發展集團提供 的服務	6,063	3,086	1,482
前新世界發展總服務協議 項下的上限 ⁽¹⁾	51,140	42,151	55,009 ⁽²⁾
上限使用率	11.9%	7.3%	不適用 ⁽²⁾

附註：

- 2024財年、2025財年及2026財年的年度上限已摘錄自 貴公司日期為2023年11月20日的公告。
- 此指2026財年全年上限的總和。

就 貴集團提供的豐盛服務及豐盛保險解決方案服務而言，從新世界發展集團收取的過往交易金額於2025財年減少49.5%，並於2026財年上半年較2025財年半年數字進一步下降32.3%。就向 貴集團提供的新世界發展服務而言，向新世界發展集團支付的過往交易金額於2025財年減少49.1%，並於2026財年上半年較2025財年半年數字進一步下降4.0%。據 貴集團管理層告知，整體上限使用率偏低，主要由於(i) 貴集團未能贏得香港若干住宅發展項目及政府

新百利融資函件

項目以及中國內地若干商業綜合大樓項目及百貨公司項目的豐盛機電工程服務及豐盛清潔服務投標；(ii)有關若干潛在項目的豐盛機電工程服務及豐盛設施及物業管理服務投標延遲；(iii)新世界發展於2024年11月將啟德體育園轉讓予周大福企業；及(iv)新世界發展集團於2023年6月出售協盛集團後，對 貴集團的豐盛機電工程服務及豐盛環境解決方案服務的需求低於預期。

新世界發展總服務協議項下截至2029年6月30日止三個年度就(i)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；及(ii)新世界發展服務的年度上限載列如下：

表2：新世界發展總服務協議項下的年度上限

類別	建議年度上限		
	2027財年 (千港元)	2028財年 (千港元)	2029財年 (千港元)
貴集團提供的豐盛服務 及豐盛保險解決方案服 務(「新世界發展收入 推算」) ⁽¹⁾	1,033,552	1,250,182	1,244,105
新世界發展集團提供的 新世界發展服務(「新世界 發展支出推算」) ⁽²⁾	11,726	12,355	12,896

附註：

- (1) 新世界發展收入推算中約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)來自估計的潛在收入。
- (2) 新世界發展支出推算中約8.6百萬港元(2027財年)、9.1百萬港元(2028財年)及9.6百萬港元(2029財年)來自估計的潛在支出。

根據董事會函件所載資料及吾等與 貴集團管理層的討論，吾等注意到：(i)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包括豐盛保安、護衛及活動服務、豐盛保險解決方案服務、豐盛環境解決方案服務、豐盛機電工程服務、豐盛清潔服務及豐盛設施及物業管理服務；及(ii)向 貴集團提供的新世界發展服務包括新世界發展信息技術支援服務、租賃服務及新世界發展雜項服務。

吾等已審閱現有項目及潛在項目完整清單以及未來三年的收入時間表，並注意到：(i)向新世界發展集團提供的豐盛機電工程服務將繼續為最大貢獻來源，分別佔2027財年及2028財年新世界發展收入推算的41.6%至41.9%，惟預期於2029財年將成為第二大貢獻來源，佔年度上限的36.4%；(ii)向新世界發展集團提供的豐盛保安、護衛及活動服務預期於2028財年及2029財年將分別按年增長36.8%及12.5%，並於2027財年、2028財年及2029財年分別佔新世界發展收入推算的28.6%、32.4%及36.6%；及(iii)其餘豐盛服務及豐盛保險解決方案服務預期於2028財年及2029財年按年增長介乎1.9%至18.3%。據 貴集團管理層告知，(i)豐盛保安、護衛及活動服務的提供增加，乃由於新世界發展集團於2027財年至2029財年期間分階段推出額外11個住宅物業；及(ii)鑑於在新世界發展集團分別於2023年11月及2024年11月將周大福創建(定義見下文)及啟德體育園轉讓予周大福企業後，向新世界發展集團提供的部分豐盛機電工程服務已轉移至周大福企業，彼等預期向新世界發展集團提供豐盛機電工程服務的貢獻將較過往減少，因此就來自新世界發展集團的收益而言，向新世界發展集團提供的豐盛保安、護衛及活動服務將於2029財年成為最大貢獻來源。

吾等已審閱現有項目及潛在項目完整清單以及未來三年的支出時間表，並注意到：(i)向 貴集團提供的新世界發展租賃服務佔2027財年至2029財年新世界發展支出推算的71.2%至72.8%，其2028財年及2029財年的預計增長率分別為6.4%及4.9%；及(ii)其餘新世界發展服務預期於2027財年至2029財年期間保持平穩或按年增長5%。

新百利融資函件

現有項目的估計交易金額分別佔新世界發展總服務協議項下2027財年、2028財年及2029財年之新世界發展收入推算及新世界發展支出推算年度上限總額的41.7%、34.1%及36.4%，而潛在項目則分別佔58.3%、65.9%及63.6%，其主要項目載列如下：

表3：新世界發展收入推算下的主要項目

	2027財年 (百萬港元)	2028財年 (百萬港元)	2029財年 (百萬港元)
現有項目	432.9	427.4	454.4
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系統提升、營運及維護、清潔及一般保安服務的現有合約	219.9	214.8	230.2
中國內地廣州、深圳及杭州的三個商業發展項目	13.7	2.0	—
葵涌的一幢工業大廈的物業管理、清潔及一般保安服務	4.2	4.5	5.0
其他 ^(附註)	195.1	206.1	219.2

新百利融資函件

	2027財年 (百萬港元)	2028財年 (百萬港元)	2029財年 (百萬港元)
潛在項目	600.7	822.8	789.7
粉嶺、元朗、北角、黃竹坑、沙田、將軍澳、西貢的10個住宅項目的清潔及一般保安服務	72.0	158.3	186.5
為新世界發展位於灣仔及尖沙咀的現有商業綜合大樓及酒店提供物業及設施管理服務	106.4	106.4	106.4
為北京、武漢、上海、杭州及深圳的六個潛在商業建築項目提供機電工程服務	145.8	220.3	149.1
新世界發展集團在中國內地北京、上海及瀋陽的現有百貨公司的若干潛在項目(翻新、裝修、裝飾工程及清潔服務)	31.1	35.4	25.1
為尖沙咀、東涌及中環的若干商業發展項目提供機電工程服務	93.7	126.8	149.9
其他 ^(附註)	151.7	175.6	172.7
總計	<u>1,033.6</u>	<u>1,250.2</u>	<u>1,244.1</u>

附註：其他指涵蓋豐盛服務及豐盛保險解決方案服務的超過100個現有項目及70個潛在項目。

除上文第4.1節吾等審閱的若干將自2027財年起持續及存續的交易樣本(即現有項目)外，吾等亦已審閱新世界發展及新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」，連同及其附屬公司統稱「新世界百貨集團」)的近期中期及年度報告，並注意到：(i)新世界發展集團(不包括新世界百貨集團)正在香港開發若干住宅項目，包括沙田柏傲莊III(將於2026財年下半年竣工)、九龍漆柏、西九龍「BOHEMIAN COLLECTION」，以及在中國開發的項目包括新世界188、凱旋新世界廣粵觀邸、新世界天馥、耀勝新世界廣場|耀勝尊府、凱粵灣、新世界星輝寓、瀋陽悅景新世界及杭州望江新城寫字樓項目；及(ii)

新百利融資函件

於2025年12月31日，新世界百貨集團在中國內地經營21家百貨公司，覆蓋北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽及綿陽等11個主要城市。吾等注意到上表3所載的主要項目與新世界發展及新世界百貨最新中期報告或年報中所述者一致。

表4：新世界發展支出推算下的現有及潛在合約

	2027財年 (百萬港元)	2028財年 (百萬港元)	2029財年 (百萬港元)
9份新世界發展服務			
現有合約	3.1	3.3	3.3
27份新世界發展服務			
潛在合約	8.6	9.1	9.6
總計	11.7	12.4	12.9

上文第4.1節吾等所審閱的若干交易樣本將自2027財年起持續及存續(即現有合約)。現有合約涉及 貴集團因獲新世界發展集團委任為其物業管理人而應付的委任費，以及 貴集團就新世界發展集團提供新世界發展資訊科技支援服務而應付的服務費。潛在合約主要涉及租金及停車場費用。

鑑於(i)新世界發展總服務協議項下的年度上限已採用基於項目的推斷方法，其中現有項目已獲現有合約證實，而潛在項目與新世界發展集團的業務計劃相符；及(ii)據 貴集團管理層告知，新世界發展收入推算及新世界發展支出推算已納入新世界發展於2026年4月24日公告的持續關連交易年度上限中，吾等認為新世界發展總服務協議項下的年度上限屬公平合理。

5.2.2 周大福企業總服務協議

於2024財年、2025財年及截至2025年12月31日止六個月，(i)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(ii)所提供的周大福企業服務的過往交易金額載列如下：

表5：前周大福企業總服務協議項下的過往交易金額

類別	過往交易金額		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 上半年 ⁽²⁾ (千港元)
貴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
前周大福企業總服務協議項下的上限 ⁽¹⁾	1,397,829	2,909,308	3,523,867 ⁽³⁾
上限使用率	68.8%	31.1%	不適用 ⁽³⁾
周大福企業集團提供的周大福企業服務	3,675	850	462
前周大福企業總服務協議項下的上限 ⁽¹⁾	27,113	51,228	57,702 ⁽³⁾
上限使用率	13.6%	1.7%	不適用 ⁽³⁾

附註：

- (1) 2024財年、2025財年及2026財年的年度上限已摘錄自貴公司日期為2023年11月20日的公告(於周大福創建有限公司(股份代號：659) (「周大福創建」)及其附屬公司(「周大福創建集團」)成為周大福企業集團成員公司後)。
- (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。
- (3) 此指2026財年的全年上限。

就 貴集團提供的豐盛服務及豐盛保險解決方案服務而言，從周大福企業集團收取的過往交易金額於2025財年減少6.0%，但於2026財年上半年較2025財年半年數字增加25.6%。據 貴集團管理層告知，2025財年的減少主要是由於將軍澳入境事務總部的豐盛機電工程服務項目於2024財年大致完成，而2026財年的增加主要是由於加路連山道區域法院及古洞專用安置項目的豐盛機電工程服務項目在2025財年出現延誤。

就周大福企業集團提供的周大福企業服務而言，向周大福企業集團支付的過往交易金額從2024財年的3.7百萬港元減少至2025財年的0.9百萬港元，其後於2026財年上半年較2025財年半年數字輕微增加至0.5百萬港元。據 貴集團管理層告知，2025財年的減少主要是由於啟德體育園的豐盛機電工程服務項目於2024財年大致完成，導致對周大福企業承包服務的需求減少。

儘管周大福創建於2023年11月從新世界發展轉讓予周大福企業，但向周大福企業集團提供及由周大福企業集團提供的服務的過往交易金額於2025財年仍按年減少。據 貴集團管理層告知，該減少主要是由於若干豐盛機電工程服務項目(如將軍澳入境事務總部、立法會綜合大樓擴建及啟德體育園)於2024財年大致完成，以及加路連山道區域法院項目於2025財年延誤。據 貴集團管理層告知，整體上限使用率偏低，主要由於(i) 貴集團未能贏得香港若干住宅發展項目、教育校園及政府項目以及中國內地若干商業綜合大樓項目的部分豐盛機電工程服務及豐盛清潔服務投標；及(ii)有關若干豐盛機電工程服務的潛在項目出現延誤。

新百利融資函件

周大福企業總服務協議項下截至2029年6月30日止三個年度就(i)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(ii)周大福企業服務的年度上限載列如下：

表6：周大福企業總服務協議項下的年度上限

類別	建議年度上限		
	2027財年 (千港元)	2028財年 (千港元)	2029財年 (千港元)
貴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(「周大福企業收入推算」) ⁽¹⁾	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(「周大福企業支出推算」) ⁽²⁾	39,205	41,113	44,304

附註：

- (1) 周大福企業收入推算中約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)來自估計的潛在收入。
- (2) 周大福企業支出推算中約38.6百萬港元(2027財年)、40.5百萬港元(2028財年)及43.7百萬港元(2029財年)來自估計的潛在支出。

根據董事會函件所載資料及吾等與貴集團管理層的討論，吾等注意到：(i)向周大福企業集團提供的豐盛服務主要包括豐盛機電工程服務、豐盛清潔服務及豐盛保安、護衛及活動服務；及(ii)向貴集團提供的周大福企業服務主要包括周大福企業保險相關服務。

吾等已審閱現有項目及潛在項目完整清單及其各自未來三年的收入時間表，並注意到：(i)向周大福企業集團提供的豐盛機電工程服務為主要貢獻來源，佔2027財年至2029財年周大福企業收入推算的80.0%至85.4%，但於2028財年減少14.7%，隨後於2029財年增加6.0%；及(ii)其餘豐盛服務按年增長0.4%至22.0%。吾等已與貴集團管理層討論，並獲告知2028財年向周大福企業集團提供的豐盛機電工程服務相對少於2027財年，反映了若干大型項目於2027財年取得重大進展，包括加路連山道區域法院及觀塘專用安置項目，隨後於2029財年大型項目有所增加，包括長沙灣政府大樓建築項目、九龍灣公共屋邨及東涌展覽及活動場地。

吾等已審閱現有項目及潛在項目完整清單以及未來三年的支出時間表，並注意到：(i)周大福企業保險相關服務的提供分別佔2027財年、2028財年及2029財年周大福企業支出推算的71.1%、74.6%及76.2%，並預期於2028財年及2029財年各年增加10%；及(ii)其餘周大福企業服務預期於2028財年及2029財年按年增長0%至7%，惟向貴集團提供的周大福企業承包服務除外，該服務於2028財年減少20%，據貴集團管理層告知，此乃由於若干周大福企業承包服務預期於2027財年完成。

新百利融資函件

現有項目的估計交易金額分別佔周大福企業總服務協議項下2027財年、2028財年及2029財年周大福企業收入推算及周大福企業支出推算年度上限總額的79.8%、42.1%及24.9%，而潛在項目則分別佔20.2%、57.9%及75.1%，其主要項目載列如下：

表7：周大福企業收入推算下的主要項目

項目	2027財年 (百萬港元)	2028財年 (百萬港元)	2029財年 (百萬港元)
現有項目	2,828.6	1,343.4	854.0
銅鑼灣及長沙灣的兩個政府大樓／綜合大樓建築項目	1,056.4	354.8	171.6
古洞北及馬頭角的兩個專用安置屋邨建築項目	631.4	168.9	14.4
天水圍的一個新公眾街市建築項目	245.6	47.2	—
九龍灣及觀塘的兩個公共屋邨建築項目	248.2	137.8	65.1
落馬洲河套區的一個創新及科技發展建築項目	111.4	64.5	—
東涌的一個展覽及活動場地建築項目	36.3	130.5	116.0
為灣仔會議展覽中心提供清潔、一般保安及活動服務的若干合約	171.2	208.8	256.8
為啟德體育綜合大樓提供清潔、一般保安及活動服務的若干合約	137.9	162.5	224.6
其他 ^(附註)	190.2	68.4	5.5

新百利融資函件

項目	2027財年 (百萬港元)	2028財年 (百萬港元)	2029財年 (百萬港元)
潛在項目	678.9	1,805.0	2,535.9
元朗、將軍澳、東九龍、 九龍塘、西貢、東涌、香 港仔及鯉魚涌的14個住 宅項目	218.5	1,048.3	1,525.6
古洞及何文田的政府大樓 及教育校園發展項目	75.0	322.5	600.0
澳門的若干活動及娛樂場 地發展潛在項目	131.8	131.8	65.9
為香港數間幼稚園校園提 供清潔服務	72.0	72.0	72.0
其他 ^(附註)	181.6	230.4	272.4
總計	<u>3,507.5</u>	<u>3,148.4</u>	<u>3,389.9</u>

附註：其他指涵蓋豐盛服務及豐盛保險解決方案服務的超過110個現有項目及40個潛在項目。

上文第4.1節所載吾等已審閱並將自2027財年起持續及存續的交易樣本，亦構成現有項目的一部分。吾等注意到，周大福創建分別佔周大福企業總服務協議項下2027財年、2028財年及2029財年年末上限的92.5%、90.8%及90.5%。吾等其後審閱了周大福創建的近期中期及年度報告，並注意到：(i)於2025年3月收購新昌亞仕達後，周大福創建的建築分部擁有四個成熟的專業實體：協興集團(建築設計及施工)、惠保集團(香港歷史最悠久的地基專業公司)、港興集團(領先的混凝土供應商)及新昌亞仕達(知名的機電工程服務供應商)；(ii)周大福創建的建築分部項目組合包括政府及機構項目(61%)、私營界別項目(包括商業及住宅發展項目)(31%)及新世界發展集團(8%)；及(iii) 2025財年期間獲授的主要項目包括亞洲國際博覽館第二期發展項目、大埔馬窩路住宅發展項目的主體合約工程、西九文化區第2A、2B及2C區綜合地庫及地下道路的挖掘及橫向支撐工程(第1及2期)、馬頭角專用安置屋邨及港深創新及科技園1號大樓發展項目。吾等注意到上表7所載的主要建築項目與周大福創建最新中期報告或年報中所述者一致。

表8：周大福企業支出推算下的現有及潛在合約

	2027財年 (百萬港元)	2028財年 (百萬港元)	2029財年 (百萬港元)
2份周大福企業服務 現有合約	0.7	0.7	0.7
18份周大福企業服務 潛在合約	38.6	40.5	43.7
總計	39.2	41.1	44.3

上文第4.1節吾等所審閱的若干交易樣本將自2027財年起持續及存續(即現有合約)。現有合約涉及 貴集團應付予周大福企業集團的周大福企業承包費用及周大福企業設施及物業管理服務費。潛在合約涵蓋所有類型的周大福企業服務，主要歸屬於周大福企業保險相關服務。

鑑於(i)周大福企業總服務協議項下的年度上限已採用基於項目的推斷方法，其中現有項目已獲現有合約證實，而潛在項目大致上與周大福企業集團的業務計劃相符；及(ii)據 貴集團管理層告知，周大福創建在周大福企業收入推算及周大福企業支出推算下的預計收入及支出已納入周大福創建於2026年4月24日公告的持續關連交易年度上限中，吾等認為周大福企業總服務協議項下的年度上限屬公平合理。

5.2.3 杜氏聯繫人集團總服務協議

於2024財年、2025財年及截至2025年12月31日止六個月，(i)豐盛服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務；及(ii)杜氏聯繫人服務的過往交易金額載列如下：

表9：前杜氏聯繫人集團總服務協議項下的過往交易金額

類別	過往交易金額		
	2024財年 (千港元)	2025財年 (千港元)	2026財年 上半年 (千港元)
貴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
前杜氏聯繫人集團總服務 協議項下的上限	280,791	356,559	422,082
上限使用率	8.1%	2.8%	不適用 ⁽¹⁾
杜氏聯繫人集團提供的杜 氏聯繫人服務	9,526	76,048	8,415
前杜氏聯繫人集團總服務 協議項下的上限	33,887	104,619	18,690 ⁽¹⁾
上限使用率	28.1%	72.7%	不適用 ⁽¹⁾

附註：

(1) 此指2026財年的全年上限。

於2025財年，相較於2024財年，貴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減少了55.8%，而杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人服務則增加了698.3%。於2026財年上半年，貴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的過往交易金額為400萬港元，而杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人服務則為800萬港元。貴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的上限使用率於2024財年為8.1%，於2025財年為2.8%。據貴集團管理層告知，使用率偏低主要是由於(i)中國內地有關豐盛機電工程服務及豐盛設施及物業管理服務的若干投標未有如期進行；及(ii)中國內地獲授的若干豐盛機電工程服務合約的合約金額低於預期。貴集團提供的杜氏聯繫人服務的上限使用率於2024財年為28.1%，於2025財年為72.7%。

杜氏聯繫人集團總服務協議項下截至2029年6月30日止三個年度就(i)豐盛服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務；及(ii)杜氏聯繫人服務的年度上限載列如下：

表10：杜氏聯繫人集團總服務協議項下的年度上限

類別	建議年度上限		
	2027財年 (千港元)	2028財年 (千港元)	2029財年 (千港元)
貴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(「杜氏收入推算」) ⁽¹⁾	118,030	123,209	106,191
杜氏聯繫人集團提供的杜氏聯繫人服務(「杜氏支出推算」) ⁽²⁾	11,260	88,817	14,078

新百利融資函件

附註：

- (1) 杜氏收入推算中約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)來自估計的潛在收入。
- (2) 杜氏支出推算中約3.4百萬港元(2027財年)、3.9百萬港元(2028財年)及4.8百萬港元(2029財年)來自估計的潛在支出。
- (3) 有關杜氏聯繫人集團將提供的租賃服務的年度上限，包括 貴集團根據短期租賃(租期不超過12個月)將支付/應付的租賃開支，以及 貴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。

根據董事會函件所載資料及吾等與 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服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務主要包括豐盛機電工程服務、豐盛清潔服務、豐盛保安、護衛及活動服務以及豐盛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。

吾等已審閱現有項目及潛在項目完整清單及其各自未來三年的收入時間表，並注意到：向杜氏聯繫人集團提供的豐盛機電工程服務將為最大貢獻來源，佔2027財年至2029財年杜氏收入推算的57.6%至64.4%；(ii)各類型的豐盛服務及向其他方提供的豐盛保險解決方案服務均錄得按年增長，增幅介乎0.3%至20.0%，惟2029財年豐盛機電工程服務的預計金額預期將減少23.3%。據 貴集團管理層告知，豐盛機電工程服務的預計金額乃基於杜氏聯繫人集團在上海及中國內地多個潛在商業及酒店發展項目的估計完成百分比。

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及其他相關服務，以滿足 貴集團的日常營運需求，包括租賃 貴集團位於香港九龍灣、土瓜灣及灣仔的總部及其他辦公室，以及澳門及上海的多個辦公室。根據杜氏支出推算，預計金額將於2028財年增加688.8%，並於2029財年減少84.1%，據 貴集團管理層告知，此乃由於預期於2028財年續簽15份租賃合約，該等合約將計入 貴集團的使用權資產。

新百利融資函件

現有項目的估計交易金額分別佔杜氏聯繫人集團總服務協議項下2027財年、2028財年及2029財年年度杜氏收入推算及杜氏支出推算上限總額的12.7%、44.5%及16.7%，而潛在項目則分別佔87.3%、55.5%及83.3%，其主要項目載列如下：

表11：杜氏收入推算下的主要項目

項目	2027財年 (百萬港元)	2028財年 (百萬港元)	2029財年 (百萬港元)
現有項目	8.5	9.6	10.8
為兩幢商業及辦公大樓 以及一幢住宅樓宇提供 一般保安服務、清潔服 務、設施及物業管理服 務以及機電工程服務的 現有合約	8.5	9.6	10.8
潛在項目	109.5	113.6	95.4
為中國內地上海的各種潛 在商業及酒店翻新及系 統改造項目以及香港的 住宅及商業翻新及系統 改造項目提供的豐盛機 電工程服務	75.3	79.0	60.4
其他 ^(附註)	34.2	34.6	35.0
總計	118.0	123.2	106.2

附註：其他指涵蓋豐盛服務及豐盛保險解決方案服務的超過10個潛在項目。

新百利融資函件

杜氏聯繫人集團從事物業投資及發展以及提供物業租賃。上文第4.1節吾等審閱並將自2027財年起持續及存續的交易樣本，亦構成現有項目的一部分。如上所述，儘管 貴集團部分成員公司擁有在香港及中國內地進行機電工程的資格，但由於中國內地物業市場氣氛疲弱，杜氏聯繫人集團的物業發展項目出現延誤。儘管如此， 貴集團管理層已與杜氏聯繫人集團進行討論，並獲悉該等物業項目可能於未來三年內恢復，而 貴集團處於有利位置，可成功贏得為杜氏聯繫人集團承接的上述發展項目提供機電工程服務的投標，該等項目貢獻了大部分的潛在交易金額。

表12：杜氏支出推算下的現有及潛在合約

	2027財年 (百萬港元)	2028財年 (百萬港元)	2029財年 (百萬港元)
19份杜氏聯營服務的 現有及極有可能續約 的合約	7.9	84.9	9.3
6份杜氏聯營服務的 潛在租賃合約	3.4	3.9	4.8
總計	11.3	88.8	14.1

上文第4.1節吾等審閱並將自2027財年起持續及存續的交易樣本，亦構成現有合約的一部分。對於用作 貴集團總部以及香港、澳門及中國內地其他辦事處的租賃物業， 貴集團管理層認為該等為極有可能續約的合約。據 貴集團管理層告知，潛在租賃合約涉及為應付 貴集團業務需求而預計未來對香港及中國內地寫字樓物業的租賃需求。

鑑於杜氏聯繫人集團總服務協議項下的年度上限推算已採用基於項目的推斷方法，其中現有項目已獲現有合約證實，而潛在項目大致上與杜氏聯繫人集團的業務計劃相符，吾等認為杜氏聯繫人集團服務協議項下的年度上限屬公平合理。

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，確保符合上市規則第14A章的規定。

根據貴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，且條款對貴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。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，從而釐定符合上市規則第14A章的適用披露類型，並由本公司公司秘書作最終確認。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，貴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，且條款可與獨立第三方的項目媲美。有關貴集團已設立的內部程序(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，且條款對貴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)的進一步詳情，請參閱董事會函件中「內部監控措施」一節。

此外，根據上市規則第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就持續關連交易刊發的通函（「其他持續關連交易通函」），並注意到 貴集團採納的上述內部監控措施與其他持續關連交易通函中所披露者相似。此外，吾等已隨機挑選前總服務協議項下的樣本交易，並注意到與關連方訂立的該等樣本交易的條款優惠程度不遜於與獨立第三方訂立者或市場費率。有關吾等就此方面進行的工作詳情，請參閱上文第4節。鑑於(i) 貴集團已制定內部會計政策及程序手冊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 貴集團的法律及公司秘書經理及內部審核部門)將監察及審閱新總服務協議項下擬進行的服務交易；(iii) 貴集團的獨立非執行董事及核數師將根據上市規則第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正常商業條款進行；(iv) 貴集團採納的該等內部監控措施與其他香港上市公司採納者相似；及(v)如上文第4節所討論，前總服務協議項下擬進行交易的條款優惠程度不遜於與獨立第三方訂立者，吾等認為已有足夠的內部監控措施來監察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

2026年5月29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，並已向證券及期貨事務監察委員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，曾為香港上市公司多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. 董事及主要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,有關詳情載於本通函下文「主要股東於本公司及其相聯法團的權益及淡倉」附註3、5及6。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 (「**Sino Spring**」) 持有315,000,000股股份、力凱環球有限公司(「**力凱環球**」) 持有90,000,000股股份及Frontier Star Limited (「**Frontier Star**」) 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 (「**Equal Merit**」) (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 (「**Master Empire**」) (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 (「**Lagoon Treasure**」) (其全部已發行股本由李先生單獨實益擁有) 持有。

3. 主要股東於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

除下文披露者外，於最後可行日期，概無其他人士(上文所披露董事或本公司之主要行政人員的權益及淡倉除外)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2及3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主要股東當作或被視為持有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉：

於本公司普通股及相關股份的好倉

股東姓名/ 名稱	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7)
豐盛創建控股	實益權益及 受控制法團權益	337,500,000 (L) (附註2)	43,676,379 (L) (附註3)	381,176,379 (L) (附註4)	84.71%
Sino Spring (附註5)	受控制法團權益	337,500,000 (L)	43,676,379 (L)	381,176,379 (L)	84.71%
Fung Seng Holdings (X) Limited (「Fung Seng」) (附註6)	受控制法團權益	337,500,000 (L)	43,676,379 (L)	381,176,379 (L)	84.71%
豐盛企業集團有限公司 (「豐盛企業集團」) (附註6)	受控制法團權益	337,500,000 (L)	43,676,379 (L)	381,176,379 (L)	84.71%
Doo Family Prosperity Holdings Limited (「Doo Family」) (附註6)	受控制法團權益	337,500,000 (L)	43,676,379 (L)	381,176,379 (L)	84.71%
杜太太(附註6)	受控制法團權益	337,500,000 (L)	43,676,379 (L)	381,176,379 (L)	84.71%
豐盛創建管理(附註3)	實益權益	—	43,676,379 (L)	43,676,379 (L)	9.71%

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於本公司之股份之好倉。
- (2) 該等股份由豐盛創建控股持有。
- (3) 該等股份為由本公司於2019年12月16日向豐盛創建管理發行合共43,676,379股無投票權可贖回可轉換優先股(「可轉換優先股」)獲悉數轉換時可發行予豐盛創建管理的股份。每股可轉換優先股所附轉換權可於其發行日期起十年內獲行使，並於轉換權獲行使後轉換為本公司一股普通股(可於發生諸如本公司股本中股份的合併、拆細或重新分類、利潤或儲備被撥作資本(於各情況下如不同樣適用於可轉換優先股持有人)等若干特定事件時予以調整)。豐盛創建管理由豐盛創建控股全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，豐盛創建控股被視為於豐盛創建管理擁有權益的全部股份中擁有權益。
- (4) 該等股份包括(a)由豐盛創建控股持有之337,500,000股已發行普通股；及(b)於上文附註3所述43,676,379股可轉換優先股獲悉數轉換時可發行予豐盛創建管理之43,676,379股普通股。
- (5) 豐盛創建控股由Sino Spring、力凱環球、Frontier Star、Master Empire、Equal Merit及Lagoon Treasure分別持有63%、18%、7%、7%、4%及1%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Sino Spring被視為於豐盛創建控股擁有權益的全部股份中擁有權益。
- (6) Sino Spring、力凱環球及Frontier Star為Fung Seng的全資附屬公司，而Fung Seng則由豐盛企業集團及杜太太分別擁有75%及25%。豐盛企業集團為Doo Family的全資附屬公司，而Doo Family則由杜太太全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，Fung Seng、豐盛企業集團、Doo Family及杜太太分別被視為於Sino Spring擁有權益的全部股份中擁有權益。
- (7) 股權百分比乃根據本公司於最後可行日期的450,000,000股已發行股份計算。按全面攤薄基準於悉數轉換可轉換優先股後，假設本公司附投票權股份數目並無變動，則本公司已發行附投票權股份總數將為493,676,379股，而豐盛創建控股及豐盛創建管理將分別持有77.21%及8.85%股權。而於各情況下，根據證券及期貨條例第XV部，Sino Spring、Fung Seng、豐盛企業集團、Doo Family及杜太太各自被視為於豐盛創建控股擁有權益之全部股份中擁有權益。按全面攤薄基準計算的股權百分比僅供說明用途。倘緊隨轉換後本公司普通股的公眾持股量將低於上市規則之最低公眾持股量規定，則可轉換優先股的條款將不允許進行轉換。
- (8) 以下載列同時擔任上述主要股東董事職務的董事：

豐盛創建控股	:	杜家駒先生及林先生
Sino Spring	:	杜先生及杜家駒先生
Fung Seng	:	杜先生及杜家駒先生
豐盛企業集團	:	杜先生及杜家駒先生
Doo Family	:	杜先生及杜家駒先生
豐盛創建管理	:	杜家駒先生、林先生及李先生

除上文所披露者外，概無董事或候任董事(如有)為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

4. 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	前總服務協議 新世界發展總服務協議 周大福企業總服務協議
杜先生	前杜氏聯繫人集團總服務協議 前新世界發展總服務協議 杜氏聯繫人集團總服務協議 新世界發展總服務協議
杜家駒先生	前杜氏聯繫人集團總服務協議 前周大福企業總服務協議 杜氏聯繫人集團總服務協議 周大福企業總服務協議
林先生	前杜氏聯繫人集團總服務協議 前周大福企業總服務協議 杜氏聯繫人集團總服務協議 周大福企業總服務協議
李先生	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2025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	董事
	周大福企業集團	停車場管理及機電工程	董事
杜先生	新世界發展集團	物業及停車場管理	董事
杜家駒先生	周大福企業集團	停車場管理及機電工程	周大福創建(周大福企業集團成員公司)的董事
林先生	周大福企業集團	停車場管理及機電工程	周大福創建(周大福企業集團成員公司)的替任董事(替任杜家駒先生)

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。

5. 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。

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
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2025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2026年5月29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。

7. 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2025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。

8. 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2026年6月25日(星期四)上午十時四十五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

1. 「動議：

- (a) 批准新世界發展與本公司所訂立日期為2026年4月24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2029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2026年5月29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) 批准周大福企業與本公司所訂立日期為2026年4月24日之周大福企業總服務協議(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2029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) 批准豐盛創建管理與本公司所訂立日期為2026年4月24日之杜氏聯繫人集團總服務協議(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2029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
執行董事兼公司秘書
陳祖偉

香港，2026年5月29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

股東特別大會通告

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2026年6月22日(星期一)至2026年6月25日(星期四)(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。記錄日期為2026年6月25日(星期四)。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2026年6月18日(星期四)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)，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鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生、梁蘊莊女士及Martin Nicholas Hadaway先生。