

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有豐盛機電控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格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 ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

豐盛機電控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

- (1) 主要及關連交易：建議收購進行設施服務的目標實體；
- (2) 持續關連交易：2018年總設施服務協議；
- (3) 建議更改公司名稱、股份簡稱及公司標誌；及
- (4) 股東特別大會通告

財務顧問



BNP PARIBAS

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

BALLAS

C A P I T A L

本通函所用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節中賦予該等詞彙的涵義。

董事會函件載於本通函第9至51頁。獨立董事委員會函件載於本通函第52至54頁。博思融資有限公司函件載於本通函第55至105頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。本公司謹定於2018年4月10日(星期二)上午十一時三十分假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-7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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

2018年3月20日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件	52
獨立財務顧問函件	55
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 申報集團之財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論與分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團之業務估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018年總設施服務協議」 指 以下建議新總服務協議的統稱：

- (a) 本公司與賣方就(a)經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供清潔及洗衣服務；及(b)杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供租賃及相關服務而將予訂立的協議(「**2018年豐盛創建總設施服務協議**」)；
- (b) 本公司與新世界發展就經擴大集團向新世界發展集團提供清潔及洗衣服務而將予訂立的協議(「**2018年新世界發展總設施服務協議**」)；
- (c) 本公司與新創建就(a)經擴大集團向新創建集團提供清潔及洗衣服務；及(b)新創建集團向經擴大集團提供信息技術支援服務而將予訂立的協議(「**2018年新創建總設施服務協議**」)；
- (d) 本公司與新世界百貨就經擴大集團向新世界百貨集團提供清潔及洗衣服務而將予訂立的協議(「**2018年新世界百貨總設施服務協議**」)；
- (e) 本公司與周大福企業就經擴大集團向周大福企業集團提供清潔及洗衣服務而將予訂立的協議(「**2018年周大福企業總設施服務協議**」)；及
- (f) 本公司與周大福珠寶就經擴大集團向周大福珠寶集團提供清潔及洗衣服務而將予訂立的協議(「**2018年周大福珠寶總設施服務協議**」)

釋 義

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「公告」	指	本公司日期為2018年2月27日之公告，內容有關(其中包括)建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易、年度上限及建議更改公司名稱
「年度上限」	指	本通函董事會函件「年度上限」一節所述截至2018年6月30日止期間、2019財年及2020財年的2018年總設施服務協議各自項下擬進行服務交易的估計最高年度總額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	FSE Facility Services Group Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，是本公司的全資附屬公司
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「更改公司名稱」	指	建議將本公司英文名稱由「FSE Engineering Holdings Limited」更改為「FSE Services Group Limited」，並採納中文名稱「豐盛服務集團有限公司」為本公司第二名稱以取代現有中文名稱「豐盛機電控股有限公司」
「本公司」	指	豐盛機電控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：331)
「完成」	指	根據買賣協議完成建議收購
「完成日期」	指	將予達成或豁免的最後一個條件獲達成或豁免(按適用)當日(不遲於最後截止日期)後第十個營業日，或買方與賣方可能協定的其他日期

釋 義

「條件」	指	本通函董事會函件「完成之先決條件」一段所載的完成的條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買賣銷售股份的代價，初步金額為502,000,000港元，可根據買賣協議予以調整
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其不時的附屬公司
「周大福珠寶」	指	周大福珠寶集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時的附屬公司
「明確協議」	指	對於任何2018年總設施服務協議，指不時根據2018年總設施服務協議就其各自項下擬進行的服務交易可能訂立的個別明確協議
「董事」	指	本公司董事
「杜先生聯繫人集團」	指	杜先生及杜先生、其「直系家屬」及／或「家屬」(定義見上市規則)個別或共同30%受控公司(經擴大集團成員公司除外)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
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮及酌情批准股東特別大會事項的股東特別大會

釋 義

「股東特別大會事項」	指	建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下的服務交易及相關年度上限以及建議更改公司名稱
「經擴大集團」	指	於完成建議收購後經目標集團擴大的本集團
「豐盛創建控股」	指	豐盛創建控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司並為本公司控股股東，於最後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%
「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	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會(由並無於有關交易中擁有重大權益的全體獨立非執行董事組成)已告成立，旨在就(其中包括)建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限之公平性及合理性向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除豐盛創建控股外，並無於建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限中擁有任何重大權益的股東

釋 義

「最後可行日期」	指	2018年3月15日，即本通函付印前為了確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2018年6月30日或買方與賣方可能書面協定的其他日期
「杜先生」	指	杜惠愷先生，本公司控股股東之一
「New China Steam Laundry Limited 集團」	指	New China Steam Laundry Limited、顯興企業有限公司、新中國洗衣有限公司、新聯合洗衣有限公司及潔麗斯專業乾洗有限公司
「非目標集團」	指	嘉宏有限公司及其附屬公司，其100%股權於2015財年、2016財年及2017財年以及截至2017年12月31日止六個月由New China Steam Laundry Limited持有，其後被出售
「有形資產淨值」	指	目標集團的有形資產淨值
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時之附屬公司，但不包括新世界百貨集團及新創建集團
「新世界百貨」	指	新世界百貨中國有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：825)

釋 義

「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及其不時之附屬公司
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)
「新創建集團」	指	新創建及其不時之附屬公司
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下的適用百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「建議收購」	指	買方建議按及受限於買賣協議條款及條件向賣方收購銷售股份及履行其項下擬進行交易
「重組」	指	為使Waihong Cleaning Limited集團及New China Steam Laundry Limited集團的各成員公司成為目標公司的附屬公司而所需進行的一連串交易
「申報集團」	指	目標集團及非目標集團之統稱
「買賣協議」	指	賣方與買方於2018年2月27日訂立的買賣銷售股份的有條件協議
「銷售股份」	指	賣方合法實益擁有的目標公司股本中一股面值1.00美元的股份，相當於目標公司全部已發行股本
「賣方」	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，為豐盛創建控股直接全資附屬公司

「服務」	指 提供以下服務的統稱： (a) (僅就2018年豐盛創建總設施服務協議而言) 租賃物業，包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位、外牆招牌燈箱的使用許可、燈箱及公用區的使用、管理服務以及相關服務(「租賃及相關服務」)； (b) (僅就2018年新創建總設施服務協議而言) 維護及支援電腦軟件相關事宜，如解決軟件與硬件衝突及可用性問題提供更新及補丁及為有關錯誤、安全漏洞編程及內部信息技術員工於必要時要求的其他服務(「信息技術支援服務」)；及 (c) (就各2018年總設施服務協議而言)(A)清潔服務包括於商業樓宇、住宅樓宇、公共交通及其他公共機構及設施提供一般清潔、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、蟲害防治與診所廢物管理；及(B)洗衣服務包括為企業客戶提供洗衣、乾洗及布草管理服務，並經營乾濕洗零售洗衣店(「清潔及洗衣服務」)
「服務交易」	指 提供2018年總設施服務協議項下擬進行服務(更多詳情載於本通函董事會函件「2018年總設施服務協議」一節)
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指 任何股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 Crystal Brilliant Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司

釋 義

「目標集團」	指	目標公司以及(i)New China Steam Laundry Limited集團及(ii)Waihong Cleaning Limited集團各自將於完成之時或之前成為目標公司附屬公司的成員公司(及目標集團各成員公司稱為「目標實體」)
「Waihong Cleaning Limited集團」	指	Waihong Cleaning Limited、智安車隊管理有限公司、惠康環境服務有限公司、惠康綜合環保服務有限公司、惠康醫護服務有限公司、廣州晉康清潔服務有限公司及尊尚服務有限公司
「%」	指	百分比



FSE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

豐盛機電控股有限公司

(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)
黃國堅先生

執行董事
林煒瀚先生(副主席)
潘樂祺先生(首席執行官)
杜家駒先生
李國邦先生
孫強華先生
黃樹雄先生

獨立非執行董事
鄺志強先生
許照中先生
李均雄先生
唐玉麟博士

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：

- (1) 主要及關連交易：建議收購進行
設施服務的目標實體；
- (2) 持續關連交易：2018年總設施服務協議；
- (3) 建議更改公司名稱、股份簡稱
及公司標誌；及
- (4) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2018年2月27日的公告，內容有關(其中包括)建議收購、2018年總設施服務協議、其項下擬進行服務交易、年度上限及建議更改公司名稱。

於2018年2月27日(聯交所交易時段後)，買方有條件同意按代價向賣方收購銷售股份(可予調整(如有))，方式為就建議收購訂立買賣協議。建議收購之完成須待條件達成後方可作實。

董事會函件

目標集團主要從事提供設施服務，包括清潔及洗衣服務。

在其日常及一般業務過程中，New China Steam Laundry Limited集團及Waihong Cleaning Limited集團定期就以下事項訂立持續交易：

- (i) 向杜先生聯繫人集團及新創建集團提供及收取服務；及
- (ii) 向新世界發展集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團各成員公司提供清潔及洗衣服務。

預期上述持續交易將於建議收購完成後繼續進行。由於各目標實體於建議收購完成後將成為本公司之全資附屬公司，故New China Steam Laundry Limited集團或Waihong Cleaning Limited集團一方與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團或周大福珠寶集團訂立或將予訂立的持續交易根據上市規則將成為本公司的持續關連交易。

為精簡有關提供及收取服務之該等持續關連交易及促進遵守上市規則項下之相關規定，本公司建議於建議收購完成後訂立2018年總設施服務協議，其主要條款及條件載於通函。

於建議收購完成後，董事會建議更改本公司之英文及中文名稱，以於完成建議收購後更恰當反映本集團業務。公司名稱變更生效後，本公司的股份簡稱及公司標誌亦擬相應變更。

建議收購

買賣協議

日期：2018年2月27日

訂約方

- 賣方：豐盛創建管理有限公司
- 買方：FSE Facility Services Group Limited

買方是本公司的全資附屬公司。豐盛創建控股持有本公司75%的已發行股份，為本公司的主要股東。賣方為豐盛創建控股的全資附屬公司，是豐盛創建控股的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

本集團根據買賣協議將予收購的資產

根據買賣協議，買方有條件同意向賣方收購銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。

下文「有關目標集團的資料」一節載有關於目標集團的進一步資料。

代價、其付款條款及調整

建議收購的初步代價為502,000,000港元(或會參考有形資產淨值而調整(如有)，如下文所述)。初步代價應由買方在完成日期以現金支付予賣方(或按賣方可能書面指示的方式)。

代價乃經賣方及買方考慮多項因素後公平協商達成，該等因素包括但不限於：

- (1) 目標集團截至2017年6月30日止財政年度之經審核財務狀況；
- (2) 目標集團純利調整包括以下內容：
 - a. 賣方截至2017年6月30日止財政年度向目標集團收取的管理費約5.8百萬港元；於完成後，本公司高級管理層將履行賣方為換取管理費而提供的現有管理職能；

董事會函件

- b. 對目標集團財務資料的調整以反映賣方的附屬公司擁有的以及目標集團租賃的物業之市值租金，截至2017年6月30日止財政年度約為8.9百萬港元；及
 - c. 目標集團截至2017年6月30日止財政年度的捐款約2.5百萬港元；
- (3) 獨立專業估值師基於目標集團過往業績對目標集團業務進行的估值；及
- (4) 目標集團於2017年12月31日的有形資產淨值。

目標集團截至2017年12月31日的資產淨值約為82.9百萬港元，乃根據申報集團的有形資產淨值(基於本通函附錄二所載會計師報告(「會計師報告」)，不包括摘錄自會計師報告附註1的非目標集團截至2017年12月31日的資產淨值)計算。由於非目標集團並無任何無形資產，因此非目標集團的資產淨值等於其有形資產淨值。目標集團與申報集團的經營業績及財務狀況的對賬載於本通函附錄三「目標集團之管理層討論與分析」。

董事會認為，對目標集團的淨利潤作出各項調整實屬適宜，理由如下：

- (A) 賣方就其高級管理層於2017財年提供的若干管理服務向目標集團收取管理費。該安排已到期但無重續。現有的管理活動將由本公司高級管理層執行。
- (B) 賣方附屬公司向目標集團出租的新中國洗衣集團大廈全棟的現有租金並非按市價釐定。於完成後，該租金將參考市價作出調整，以根據2018年豐盛創建總設施服務協議遵守杜先生聯繫人集團的成員公司向經擴大集團的成員公司提供的租賃及相關服務的定價政策。
- (C) 目標集團於2017財年作出的捐款為一次性捐款，預期於完成後不會循環產生。

就釐定建議收購的初步代價而言：

- (A) 第一，本公司已根據目標集團截至2017年12月31日的有形資產淨值考慮目標集團的淨值。

董事會函件

- (B) 第二，已計及目標集團歷史淨利潤及獨立估值師於其業務估值報告考慮的若干市場可資比較公司的歷史財務資料的調整。
- (C) 第三，本公司參考業務估值報告，證明倍數適用於經調整歷史盈利。
- (D) 最後，經買方與賣方公平磋商釐定，訂約方同意採用目標集團公平值低位數(經獨立估值師評估)的折讓，構成初步代價的基準。

根據獨立估值師的業務估值報告，業務估值並非精確的科學及於許多情況下得出的結論必然帶有主觀性質及視乎個人判斷而定。因此，並無毋庸置疑的單一估值及估值師通常會在大概的範圍內表達對價值的意見。儘管估值師認為基於其可獲得的資料，估值範圍屬合理及具有理據，惟其他人士或會對目標集團的估值持不同意見。

按目標集團截至2017年6月30日止年度的經調整純利計算，初步代價的隱含市盈率約為9.9倍。初步代價甚或更低，或表示就業務估值報告中得出的業績範圍下限進行折讓。於編製業務估值時，獨立估值師已觀察從事類似業務及與目標集團擁有類似收入規模的可資比較公司的過往價格乘數。彼等的過往平均市盈率約為11.50倍。董事認為，初步代價的隱含市盈率為9.9倍，屬公平合理。

代價將由本集團內部資源撥付。

買方須向賣方交付(有關成本及費用由買方承擔)完成資產負債表(「**完成資產負債表**」)，當中列示目標集團於完成日期的有形資產淨值。完成資產負債表須為(i)(倘賣方與買方就財務報表達成一致)目標集團於完成日期的未經審核綜合資產負債表，須於完成日期後60日內送達；或(ii)(倘買方與賣方未能就財務報表達成一致)目標集團於完成日期的經審核綜合資產負債表，須於完成日期後90日內送達。

倘根據完成資產負債表：

- (A) 目標集團於完成日期的有形資產淨值大於目標集團於買賣協議日期的有形資產淨值，全部差額將加入初步代價；或

- (B) 目標集團於完成日期的有形資產淨值小於目標集團於買賣協議日期的有形資產淨值，全部差額將自初步代價中扣減。

於作出調整(如有)後，於完成時已支付的初步代價的超額部分將由賣方以支票退還予買方(不計息)，及初步代價的任何差額須由買方以支票向買方支付補足(不計息)，前述付款均須於買方向賣方交付完成資產負債表後7個營業日內進行。

完成之先決條件

根據買賣協議，買賣協議須待下列條件達成後方可作實：

- (1) 已取得完成買賣協議項下擬進行的交易所需的買方及本公司的所有監管及公司批准，包括獨立股東對建議收購的批准；
- (2) 重組已根據買賣協議在各方面正式及有效完成及實施；
- (3) 於完成時賣方在買賣協議中的保證在各方面均保持真實及準確且無任何誤導成份；
- (4) 已取得賣方認為對簽立、落實及完成買賣協議所必需的所有同意、批准、許可、授權或准許(包括根據有關銀行融資所要求者)，且在完成前的任何時間未被撤銷或撤回；及
- (5) 已取得買方認為對簽立、落實及完成買賣協議所必需的所有同意、批准、許可、授權或准許，且在完成前的任何時間未被撤銷或撤回。

買方應於不遲於最後截止日期的下午五時正盡合理努力召開本公司股東大會以滿足條件(1)，並盡合理努力滿足條件(5)。

賣方應盡合理努力在不遲於就本公司股東大會將予寄發的本公司通函定稿的最後實際可行日期滿足條件(2)及(4)，且於不遲於最後截止日期的下午五時正滿足條件(3)。

買方可隨時於最後截止日期下午五時正或之前向賣方發出書面通知，全部或部分豁免上述條件(2)、(3)及(4)。

董事會函件

倘條件未能於規定日期及時間內達成(或(視情況而定)獲豁免)，則賣方與買方之任何一方均可透過向另一方發出通知終止買賣協議並即時生效。

根據買賣協議，重組包括為使目標實體成為目標集團的成員公司的以下交易：

- (i) FSE C & L Limited向目標公司轉讓New China Steam Laundry Limited的全部已發行股本，現金代價為1港元；及
- (ii) 賣方向目標公司轉讓Waihong Cleaning Limited的全部已發行股本，現金代價為1港元。

於最後可行日期，重組所涉及的所有交易已完成。

完成

待條件獲達成(或(視情況而定)獲豁免)後，建議收購將於完成日期完成。

完成後，各目標實體將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將於本公司財務報表綜合入賬。

於完成建議收購時，倘目標集團的現金服務合約涉及提供及／或接受租賃及相關服務、信息技術支援服務及清潔及洗衣服務，有關存續的服務合約將繼續根據其各自條款執行，惟租賃新中國洗衣集團大廈全棟除外，目標集團將按市價與賣方的附屬公司訂立新的租賃協議，自2018年4月1日起生效。

此外，規管賣方附屬公司向目標集團收取管理費的合約已於2017年6月30日到期。

公司擔保和反彌償保證

在簽訂買賣協議前，賣方已就目標集團若干成員公司履行部分責任以目標集團若干貸款銀行及合約對手方為受益人提供若干公司擔保。為使本公司有時間於完成後替代目標集團營運所需的信貸支持，根據買賣協議，賣方提供的於完成日期存續的現有公司擔保在其後不超過一年期間內(或賣方與買方可能協定的其他期間)將予保留。

買方應盡合理努力促使賣方提供的現有公司擔保在可行情況下盡快並不遲於上述一年期間屆滿時(或買方與賣方可能協定的其他期間)解除並由本集團提供的新公司擔保予以替代。

於完成時，本公司與賣方將訂立反彌償保證契據，據此，本公司同意就因完成後直至(i)有關現有公司擔保到期或解除之前；及(ii)自反彌償保證契據日期起計一年的日期(以較早者為準)因任何強制執行有關現有公司擔保而造成或令賣方可能遭受、招致或蒙受之任何性質之任何訴訟、索償、債務、損害賠償、費用及開支，反賠償賣方。

有關目標集團的資料

目標公司為於2018年在英屬處女群島註冊成立之有限公司。於重組完成後，目標公司將直接或間接持有各目標實體之全部權益。目標公司的主要業務為投資控股，其對目標實體的潛在投資為其唯一投資。

目標集團主要從事提供設施服務，包括清潔及洗衣服務。

目標集團的清潔服務由Waihong Cleaning Limited集團經營，該集團在香港及中國提供一系列的後勤、住宅及公共領域有關服務及相關服務，例如一般清潔、廢物管理及處理、外牆及窗戶清潔，蟲害防治及醫療廢物管理。該等服務提供予商業大樓(包括辦公大樓和商場)、酒店和服務式公寓、住宅區、公共交通和其他場所(如政府機構、主題公園、機場設施、學術機構、金融機構及醫療機構)。

目標集團之洗衣服務乃透過New China Steam Laundry Limited集團運作，為企業客戶(包括主要高端酒店、連鎖餐館、主題公園、航空公司及會所)提供洗衣、乾洗及布草管理服務；並在香港的「Kleaners」品牌下經營三間乾濕零售洗衣店。

董 事 會 函 件

目 標 集 團 的 財 務 資 料

以下分別載列截至2016年6月30日及2017年6月30日止兩個年度以及截至2017年12月31日止六個月期間目標集團的未經審核合併財務資料概要：

	截至以下日期止年度		截至
	2016年	2017年	2017年
	6月30日	6月30日	12月31日
	(千港元)	(千港元)	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入			
— 清潔服務	857,878	971,415	535,492
— 洗衣服務	158,665	159,028	83,439
	<u>1,016,543</u>	<u>1,130,443</u>	<u>618,931</u>
營運成本	871,999	981,784	537,663
除稅前純利	60,716	60,828	40,550
除稅後純利	50,567	51,113	33,867

於2017年12月31日，目標集團未經審核合併資產淨值約為99.2百萬港元。根據獨立業務估值師基於目標集團過往業績編製的業務估值，目標集團於2017年12月31日的公平值介乎577.8百萬港元至644.0百萬港元。

賣 方 之 資 料

賣方為於香港註冊成立的有限公司，並為豐盛創建控股的全資附屬公司。就董事所深知，賣方的主要業務為投資控股。

豐盛創建控股持有本公司75%的已發行股份，為本公司的主要股東。賣方為豐盛創建控股的全資附屬公司，是豐盛創建控股的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

建議收購的原因及裨益

本集團主要從事機電工程及環境管理服務，其大部分業務專注於服務香港市場。本集團一直在物色擴大服務範圍的機會，以增加本集團增長動力，董事相信建議收購可為本集團帶來以下主要裨益：

以收入來源多樣化擴大業務規模

- 作為香港領先的機電工程及環境管理服務供應商之一，本集團擁有逾40年的經營歷史，並與領先公司建立了強大的客戶網絡，為本集團提供穩定的收入來源。本公司一直在尋求機會進一步擴大業務規模並實現收入來源多元化。董事相信，建議收購能為本集團帶來正面財務影響，且為其發展的重要一步。
- 目標集團於截至2017年6月30日止年度錄得總收益約1,130.4百萬港元，於2017年12月31日的有形資產淨值約82.9百萬港元，分別約佔按合併及經調整基準計算的經擴大集團於同期總收益及經擴大集團於2017年12月31日之有形資產淨值的23.4%及16.3%。
- 目標集團併入本集團後，經擴大集團的收益規模及業務規模預期會擴大，從而令經擴大集團業務組合更加多元化。

通過更好地利用本集團的手頭現金，增加本集團的盈利能力及為本公司股東提供更高回報

- 本集團在過去幾年實現純利的逐步增長，從而使其得以為本公司股東派發持續增長的股息水平。董事相信，建議收購將提高本公司的盈利能力，並預期維持本公司的派息率不低於30%。
- 經過多年的成功運營，截至2017年6月30日，本集團已實現淨現金餘額978.3百萬港元，使本公司考慮相關的收購機會以提高股東回報。董事認為，建議收購對本集團而言是一項良好的投資，可利用其手頭現金從事可長期增加經常性溢利的業務，並可使得本公司每股盈利增加。董事亦認為經擴大集團將繼續保持健康的財務狀況，並為未來的擴張及收購作好準備。

董事會函件

- 目標集團於截至2017年6月30日止年度的純利約為51.1百萬港元，約佔按合併及經調整基準計算的經擴大集團於同期純利的22.7%。
- 本公司採納的股息政策規定維持股息支付比率不少於30%。由於目標集團過往一直保持溢利，及建議收購將不會導致本公司股權的任何攤薄，預期建議收購將對本公司的每股盈利有正面影響，從而提升本公司的股東價值。
- 謹請注意，目標集團一直擁有穩定的業務及截至2016年6月30日及2017年6月30日止年度分別錄得除稅後淨利潤約50.6百萬港元及51.1百萬港元。在無不可預見的情況下，本公司相信建議收購藉多元化的業務範圍可直接增加溢利來源及提升本公司的盈利能力。

重新分配資源以實現交叉銷售協同效應和更好地部署人力資源

- 董事認為，本集團透過建議收購可投入更多資源用於環境管理服務，以實現交叉銷售協同效應及擴大業務規模。例如，本集團與目標集團客戶群之間於水檢測、垃圾收集中心除臭服務等領域的潛在交叉銷售活動；及可能擴大客戶基礎以促進其市政固體廢物處理服務等。
- 於完成建議收購後，經擴大集團將擁有更大的工程業務及清潔及洗衣業務的客戶基礎份額。例如，屬建築項目主承包商的客戶可能須就工程管理服务及一般廢物收集服務委聘分包商；由於經擴大集團於該等領域均有經驗及專業知識，其提交的標書可能被認為較其他服務供應商更具競爭力。
- 經擴大集團將擁有超過7,800名員工。董事相信，本集團可優化各業務板塊的人力配置，以提高運營效率及成本控制。此外，員工可以有更多的自我發展機會。
- 經擴大集團的員工(尤其是前線工人)將能夠有構會將其技能用於完成建議收購前其不可獲得的其他工作(需要少量額外培訓或資格)。例如，清潔工能夠於其清潔場所分配更換空調過濾器任務。同時，工人可自額外的任務中獲得財務收益，客戶亦可自向經擴大集團(作為服務供應商)接受增值服務。

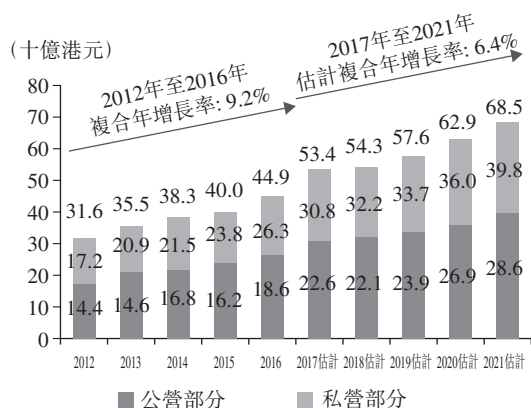
將本公司重新定位為香港居領導地位的領先多元化服務供應商

- 本集團現有業務營運與目標集團業務營運相結合，將令本集團重新定位為香港領先的多元化服務業供應商，包括在機電工程服務、設施服務(包括清潔及洗衣服務)及環保管理服務的各個領域均具有行業領先地位。以下載列行業發展情況及本集團於相關市場的排名。

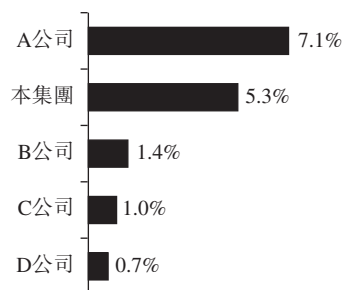
機電工程市場

根據弗若斯特沙利文的資料，按收入計，本集團的機電業務在香港市場上排名前兩位，估計市場份額約為5.3%。本集團擁有較長的營運歷史，並被公認為業內聲譽卓著的領導者之一。弗若斯特沙利文亦估計，2017年至2021年市場規模將繼續按約6.4%的複合年增長率增長，於2021年達至685億港元。香港機電工程市場相對分散，五大公司按收入計僅佔約15.5%的份額。

香港按收入計的機電工程市場規模
(2012–2021年估計)*



香港五大機電工程公司按收入計的
市場份額(2017年)*



資料來源：弗若斯特沙利文

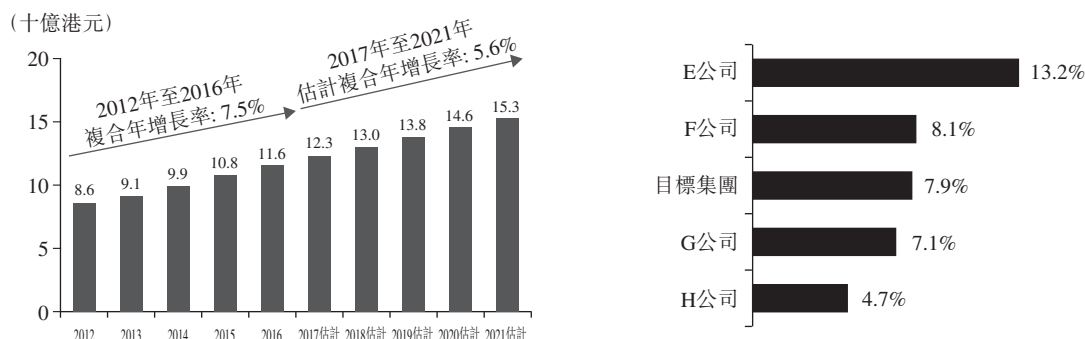
* 截至6月30日止年度

環境衛生服務市場及洗衣服務市場

根據弗若斯特沙利文的資料，按收入計，目標集團的清潔服務業務在香港市場上排名前三，估計市場份額約為7.9%。弗若斯特沙利文亦估計，

由於過往多次爆發疫情，公眾的衛生環境意識逐漸提高，在此推動下，2017年至2021年市場規模將繼續按5.6%的複合年增長率增長，於2021年達至153億港元。於2017年6月30日，業內五大公司佔據約41.0%的市場份額，市場相對集中。

香港按收入計的環境衛生服務市場規模(2012–2021年估計)* 香港環境衛生服務市場份額(2017年)*



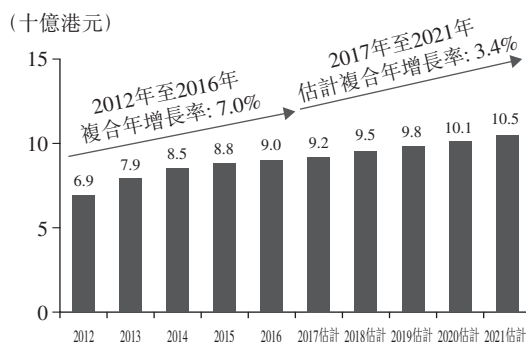
資料來源：弗若斯特沙利文

* 截至6月30日止年度

附註：環境衛生服務市場的市場規模指(與目標集團的清潔服務業務相關的)一般清潔服務(不包括廢物處理及園藝服務)產生的收入

香港洗衣服務市場高度分散，並無佔據主導地位的公司。根據弗若斯特沙利文的資料，按收入計，目標集團的洗衣服務業務是香港市場最大的洗衣公司之一，於截至2017年6月止年度佔據約1.7%的市場份額。弗若斯特沙利文亦估計，2017年至2021年市場規模將按約3.4%的複合年增長率持續增長，於2021年達至105億港元。市場增長主要來自在旅遊業及數量持續增加的酒店及餐廳推動下的B2B洗衣服務分部。

按收入計的香港洗衣服務市場規模(2012–2021年估計)



資料來源：弗若斯特沙利文

* 截至6月30日止年度

董事會函件

訂立建議收購是本公司的商業決定及買方與賣方公平磋商的結果。經對目標集團進行盡職審查及考慮建議收購對本集團的意義(包括本通函所披露的事宜)後，本公司並不知悉建議收購會帶來可影響本公司及股東利益的任何重大不利因素。

董事(不包括獨立非執行董事(其意見載於本通函獨立董事委員會函件)及於「董事會批准」一段所載被認為於建議收購中擁有重大權益的董事)認為建議收購就買賣協議之條款而言屬正常商業條款，且屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

與目標集團業務有關的風險因素

目標集團業務受以下各項等多種風險影響：

- 2016財年及2017財年，目標集團的投標續約率(即成功續約投標數目除以目標集團到期及可供續約投標合約的總數)分別約為91.3%及85.4%。然而，目標集團業務仍受招標過程相關風險影響。目標集團的商務合約一般按項目基準透過競爭性的招標過程獲得，或會面臨激烈競爭。並不保證目標集團於招標過程中將成功獲得或重續其商務合約。倘目標集團未能按有利條款或根本不能獲得新項目委聘，其業務及經營業績可能會受到重大影響。

目標集團與一間交通運輸公司的一份商務合約於2018年1月31日到期後終止。2017財年，該合約佔目標集團總收入約17.9%。儘管預期該合約到期將對本集團2018年的收入有所影響，但目標集團已獲得並將繼續獲得新合約以(如非完全至少部分)補償部分或全部該合約所產生收入的損失。於2017年7月1日至2018年2月28日期間，目標集團已獲得總合約金額約200百萬港元的新的及未來合約，其將於2018財年至2020財年3年期間內執行。

- 僱員、分包商及外部人士的不當行為可能會損害目標集團的聲譽及業務。

- 目標集團員工及／或第三方服務提供商未能於施工場所落實安全措施及程序可能會導致人身傷害、財產損失或致命事故。目標集團須承擔訴訟索償(包括僱員賠償索償及普通法人身傷害索償)的風險，而目標集團保險未必能足以保障其免受若干風險。
- 勞務短缺或勞務成本上升可能損害本集團的業務、削弱其盈利能力及使其增長放緩。

本公司認為，上述與目標集團業務有關的風險於經營目標集團類似業務的其他公司及透過獨立投標程序獲得合約的行業內普遍存在。該等行業的服務供應商有時未能於合約到期時續新合約或並非出於服務供應商自身原因而無法向新客戶獲得新合約屬正常現象。

買方與賣方磋商建議收購代價時的考慮因素包括有關目標集團業務性質的風險，並作為初步代價金額折讓的因素之一。

本公司管理層的專長及經驗

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

- (i) 林煒瀚先生(本公司執行董事)自2016年1月以來擔任新中國洗衣有限公司及惠康環境服務有限公司(目標集團的主要營運公司)的董事，負責各公司的整體策略規劃、監督業務發展及營運管理以及主要管理決定。
- (ii) 杜家駒先生(本公司執行董事)自2014年6月以來擔任新中國洗衣有限公司及惠康環境服務有限公司(目標集團的主要營運公司)的董事，負責各公司的整體策略規劃、監督業務發展及主要管理決定。
- (iii) 李國邦先生(本公司執行董事兼聯席公司秘書)自2012年8月以來擔任新中國洗衣有限公司(目標集團的主要營運公司)的董事及自2007年1月以來擔任惠康環境服務有限公司(目標集團的主要營運公司)的董事，負責各公司的整體財務運作、財務申報管理及監督業務發展及營運管理。

2018年總設施服務協議

在其日常及一般業務過程中，New China Steam Laundry Limited集團及Waihong Cleaning Limited集團的成員公司定期就以下事項訂立持續交易：

- (i) 向杜先生聯繫人集團及新創建集團提供及收取服務；及
- (ii) 向新世界發展集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團各成員公司提供清潔及洗衣服務。

預期上述持續交易將於建議收購完成後繼續進行。由於各目標實體於建議收購完成後將成為本公司之全資附屬公司，故New China Steam Laundry Limited集團或Waihong Cleaning Limited集團一方與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團或周大福珠寶集團訂立及將予訂立的持續交易將成為本公司的持續關連交易。建議本公司及有關對手方於建議交易完成後根據上市規則的規定就上述持續關連交易訂立書面協議，詳情載列如下：

2018年豐盛創建總設施服務協議

2018年豐盛創建總設施服務協議之主要條款載列如下：

- 日期：於建議收購完成後
- 訂約方：(1) 賣方；及
- (2) 本公司。
- 期限：2018年豐盛創建總設施服務協議的初步期限將為自完成日期起至2020年6月30日止(包括首尾兩日)。

在相關時間的上市規則適用規定的規限下，2018年豐盛創建總設施服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動於其初步期限末持續續期三年(或上市規則或聯交所規定之有關其他期間)。

董事會函件

- 經擴大集團將向杜先生
聯繫人集團提供的服務
- ：
- 清潔及洗衣服務，及經擴大集團成員公司及杜先生聯繫人集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。
- 杜先生聯繫人集團將向
經擴大集團提供的服務
- ：
- 租賃及相關服務，及經擴大集團成員公司及杜先生聯繫人集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。將由杜先生聯繫人集團出租予經擴大集團的物業包括：
- (1) 香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓11-15室，總樓面面積為約9,143平方呎；
- (2) 香港新界粉嶺業暢街6號新中國洗衣集團大廈全棟，總樓面面積為約101,463平方呎；及
- (3) 位於香港灣仔港灣道1號會景閣11樓會展廣場的洗衣店，總樓面面積約為230平方呎，
- 及經擴大集團成員公司及杜先生聯繫人集團成員公司不時書面協定的其他物業。
- 明確協議
- ：
- 經擴大集團成員公司與杜先生聯繫人集團成員公司將於2018年豐盛創建總設施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2018年豐盛創建總設施服務協議。
- 定價
- ：
- 按一般商業條款、基於公平磋商及所訂立的價格及條款，對於經擴大集團而言，不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款。

董事會函件

2018年新世界發展總設施服務協議

2018年新世界發展總設施服務協議之主要條款載列如下：

- 日期：於建議收購完成後
- 訂約方：(1) 新世界發展；及
(2) 本公司。
- 期限：2018年新世界發展總設施服務協議的初步期限將為自完成日期起至2020年6月30日止(包括首尾兩日)。
- 在相關時間的上市規則適用規定的規限下，2018年新世界發展總設施服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動於其初步期限末持續續期三年(或上市規則或聯交所規定之有關其他期間)。
- 經擴大集團將向新世界發展集團提供的服務：清潔及洗衣服務，及經擴大集團成員公司及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：經擴大集團成員公司與新世界發展集團成員公司將於2018年新世界發展總設施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2018年新世界發展總設施服務協議。
- 定價：按一般商業條款、基於公平磋商及所訂立的價格及條款，對於新世界發展集團或經擴大集團(視情況而定)而言，不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款。

2018年新創建總設施服務協議

2018年新創建總設施服務協議之主要條款載列如下：

- 日期：於建議收購完成後
- 訂約方：(1) 新創建；及
(2) 本公司。
- 期限：2018年新創建總設施服務協議的初步期限將為自完成日期起至2020年6月30日止(包括首尾兩日)。
- 在相關時間的上市規則適用規定的規限下，2018年新創建總設施服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動於其初步期限末持續續期三年(或上市規則或聯交所規定之有關其他期間)。
- 經擴大集團將向新創建集團提供的服務：清潔及洗衣服務，及經擴大集團成員公司及新創建集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。
- 新創建集團將向經擴大集團提供的服務：信息技術支援服務，及經擴大集團成員公司及新創建集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。
- 明確協議：經擴大集團成員公司與新創建集團成員公司將於2018年新創建總設施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2018年新創建總設施服務協議。

董事會函件

定價：按一般商業條款、基於公平磋商及所訂立的價格及條款，對於新創建集團或經擴大集團(視情況而定)而言，不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款。

2018年新世界百貨總設施服務協議

2018年新世界百貨總設施服務協議之主要條款載列如下：

日期：於建議收購完成後

訂約方：(1) 新世界百貨；及
(2) 本公司。

期限：2018年新世界百貨總設施服務協議的初步期限將為自完成日期起至2020年6月30日止(包括首尾兩日)。

在相關時間的上市規則適用規定的規限下，2018年新世界百貨總設施服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動於其初步期限末持續續期三年(或上市規則或聯交所規定之有關其他期間)。

經擴大集團將向新世界百貨集團提供的服務：清潔及洗衣服務，及經擴大集團成員公司及新世界百貨集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

明確協議：經擴大集團成員公司與新世界百貨集團成員公司將於2018年新世界百貨總設施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2018年新世界百貨總設施服務協議。

董事會函件

定價：按一般商業條款、基於公平磋商及所訂立的價格及條款，對於新世界百貨集團或經擴大集團(視情況而定)而言，不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款。

2018周大福企業總設施服務協議

2018年周大福企業總設施服務協議之主要條款載列如下：

日期：於建議收購完成後

訂約方：(1) 周大福企業；及
(2) 本公司。

期限：2018年周大福企業總設施服務協議的初步期限為自完成日期起至2020年6月30日止(包括首尾兩日)。

在相關時間的上市規則適用規定的規限下，2018年周大福企業總設施服務協議於初步期限或任何後續續約期限到期後將自動續期三年(或上市規則或聯交所規定的其他期限)。

經擴大集團將向周大福企業集團提供的服務：清潔及洗衣服務，及經擴大集團成員公司與周大福企業集團成員公司可能不時書面協定的其他類別服務。

明確協議：經擴大集團成員公司及周大福企業集團成員公司將在2018年周大福企業總設施服務協議期限內不時根據上市規則及2018年周大福企業總設施服務協議就其項下擬定的服務交易訂立獨立的明確協議。

董事會函件

定價：按一般商業條款、基於公平磋商及所訂立的價格及條款，對於周大福企業集團及經擴大集團(視情況而定)而言，不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款。

2018年周大福珠寶總設施服務協議

2018年周大福珠寶總設施服務協議之主要條款載列如下：

日期：於建議收購完成後

訂約方：(1) 周大福珠寶；及
(2) 本公司。

期限：2018年周大福珠寶總設施服務協議的初步期限將為自完成日期起至2020年6月30日止(包括首尾兩日)。

須於相關時間遵守上市規則之適用規定，2018年周大福珠寶總設施服務協議將於其初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動於其初步期限末持續續期三年(或上市規則或聯交所規定之有關其他期間)。

經擴大集團將向周大福珠寶集團提供的服務：清潔及洗衣服務，及經擴大集團成員公司及周大福珠寶集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

明確協議：經擴大集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司將於2018年周大福珠寶總設施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2018年周大福珠寶總設施服務協議。

定價：按一般商業條款、基於公平磋商及所訂立的價格及條款，對於周大福珠寶集團或經擴大集團(視情況而定)而言，不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款。

本公司的意向是，根據各2018年總設施服務協議提供及／或接受的服務將與上文所述的租賃及相關服務、信息技術支援服務及清潔及洗衣服務(視乎情況而定)的初步範圍大致相同或與之緊密配套的服務。

倘2018年總設施服務協議的訂約方願意訂立有關與2018年總設施服務協議所述服務存在重大差異的其他服務類型的交易，本公司擬訂立獨立合約以規管該等交易及遵守相關上市規則規定。

委聘資格

根據各2018年總設施服務協議將作出的委聘須受以下資格所規限：

- (1) 委聘僅適用於經擴大集團或2018年總設施服務協議對手方(視乎情況而定)旗下相關成員公司於其中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、項目或物業的合約條款或經擴大集團或2018年總設施服務協議對手方(視乎情況而定)旗下相關成員公司的業務、項目及／或物業的相關管轄機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指令；及
- (3) 倘若須透過拍賣或投標或其他類似程序選擇特定服務的供應商，則委聘僅於經擴大集團或2018年總設施服務協議對手方(視乎情況而定)旗下相關成員公司因相關的拍賣或投標或其他類似程序獲經擴大集團或2018年總設施服務協議對手方(視乎情況而定)旗下相關成員公司選擇為服務供應商時生效。

除上文所述外，根據2018年周大福企業總設施服務協議及2018年周大福珠寶總設施服務協議作出的委聘亦須受以下資格所規限：

- (1) 周大福企業及周大福珠寶及周大福企業集團及周大福珠寶集團各成員公司可全權及絕對酌情決定是否委聘經擴大集團任何成員公司提供清潔及洗衣服務，而周大福企業及周大福珠寶及周大福企業集團及周大福珠寶集團旗下任何成員公司概無任何義務或承諾委聘或促使委聘經擴大集團任何成員公司提供清潔及洗衣服務；及
- (2) 倘周大福企業集團或周大福珠寶集團任何成員公司並無委聘經擴大集團任何成員公司提供清潔及洗衣服務，本公司對周大福企業或周大福珠寶及／或周大福企業集團或周大福珠寶集團旗下任何成員公司概無申索或任何權利。

定價政策

一般原則

作為一般原則，與根據各2018年總設施服務協議將訂立的服務交易有關的明確協議價格及條款須於經擴大集團及2018年總設施服務協議對手方的日常及一般業務過程中按正常商業條款經公平磋商釐定。此外，有關價格及條款須：(1)對經擴大集團而言，不遜於向經擴大集團獨立第三方客戶所收取者(就清潔及洗衣服務而言)；(2)對經擴大集團而言，不遜於向類似地段類似物業的任何其他獨立第三方業主(就租賃及相關服務而言)或類似服務的獨立服務供應商(就信息技術支援服務而言)所支付者；及(3)對2018年總設施服務協議對手方而言，不遜於彼等各自的獨立第三方供應商所收取及向其支付者(就清潔及洗衣服務而言)。倘2018年總設施服務協議獲續期，本公司將遵守上市規則第14A章項下的規定。

定價政策及程序

在上文一般原則規限下，經擴大集團於設定與2018年總設施服務協議對手方(視乎情況而定)的服務交易的合約價格及條款時採納及應用的定價政策及程序如下：

- (1) 關於杜先生聯繫人集團旗下成員公司將向經擴大集團旗下成員公司提供的租賃及相關服務，經擴大集團應付租金將參考物業於租賃開始日

董事會函件

期當時或近期的市場租金及參考向獨立物業代理或其他人士取得同類物業(在類似地段及(倘適用)具有相若設施)可資比較租金後釐定；

- (2) 關於新創建集團旗下成員公司將向經擴大集團旗下成員公司提供的信息技術支援服務，經擴大集團應付費用將參考其他獨立供應商提供予經擴大集團的報價(計及將予提供的服務的性質及類型等因素)後釐定；及
- (3) 關於經擴大集團旗下成員公司將向2018年總設施服務協議對手方旗下成員公司提供的清潔及洗衣服務，2018年總設施服務協議對手方應付費用將參考經擴大集團提供予其他獨立客戶的可資比較報價(計及將予提供的服務的性質及類型等因素)後釐定。

支付條款

各2018年總設施服務協議的訂約方並無協定總體付款機制(如付款方式及時間)。經擴大集團(視悉情況而定)根據2018年總設施服務協議應收及應付的租賃及服務費將根據相關訂約方就服務交易訂立的各明確協議的各自條款作出。

根據2018年總設施服務協議相關訂約方集團成員公司之間的過往交易慣例，各類服務的付款期限概述如下，而本公司預期未來根據2018年總設施服務協議進行的交易將不會與過往慣例有大的出入：

- (1) 就租賃及相關服務而言，目標集團相關成員公司通常按月於每月初向杜先生聯繫人集團預先支付付款；
- (2) 就信息技術支援服務而言，目標集團相關成員公司通常於收到按年發出的發票後向新創建集團相關成員公司付款；及
- (3) 就清潔及洗衣服務而言，目標集團相關成員公司通常於各月底發出發票並要求2018年總設施服務協議對手方相關成員公司於事後付款。視乎個招標合約的條款而定，目標集團通常就清潔服務給予30至120日的信貸期限，就洗衣服務給予30至60日的信貸期限。

清潔及洗衣服務

由於清潔及洗衣服務按承包服務提供，目標集團通常透過具競爭力的投標程序取得其合約，簡要描述載列如下：

(i) 清潔服務

市場部通過審閱公開投標通知及受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，Waihong Cleaning Limited 集團根據各服務合約下的估計成本預計各項服務的服務收費，如(i)根據客戶所需的服務範圍預計所需的人力；(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，以提升目標集團標書的競爭力。

釐定清潔服務的建議溢利率時將考慮多項因素，包括相關項目的性質及複雜程度；基於過往經驗判斷的標書的預期競爭力；現有同類合約的過往溢利率。本集團於釐定向本集團關連人士及獨立第三方客戶收取的服務費時採用相同的定價政策及程序，以確保本集團向本集團關連人士所報的服務收費將屬公平合理，及對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理的溢利率及服務收費須由市場經理、總經理(營運)、助理總經理(財務及採購)及董事根據公司的審批程序在權限內審閱及批准。

(ii) 洗衣服務

於洗衣服務供應商受邀對項目進行投標時，相關銷售及市場經理負責編製標書，其參考的資料包括(1)由會計部計算的個別項目的成本；(2)相關類似背景／使用類似布草成份的現有客戶價格；及(3)利潤率。

銷售及市場經理首先向會計部門獲取相關洗滌項目的單位成本，然後將該等單位成本作為標書的基準。

之後，再按現有相關類似背景的客戶(例如：同等星級的酒店)及相關類

以成份的布草(例如：100%棉質或者50%棉質及50%滌綸)作參考。大部分情況下，將採用兩個現有客戶的價格作參考(如有)。

其他考慮因素包括相關項目的性質及複雜程度；基於過往經驗判斷的標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率。

最後，銷售及市場經理綜合上述所有資料及因素後製成標書。

標書將由助理總經理(財務及行政)審閱並由董事及總經理批准。

本集團於釐定向本集團關連人士及獨立第三方客戶收取的服務費時採用相同的定價政策及程序，以確保本集團向本集團關連人士所報的服務收費將屬公平合理，及對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理的利潤率及服務收費須由銷售及市場經理經綜合上述所有因素後落實，並由總助理總經理(財務及採購)審閱及由董事及總經理批准。

租賃及相關服務

租賃通常按出租人與承租人公平磋商釐定。彼等考慮的因素包括參考類似位置的類似物業於或接近租約開始日期的可資比較租賃的市場租金及(如適用)，可自獨立物業代理或訂約方獲得的可資比較設施。

就經擴大集團將予接受的租賃及相關服務而言，預計年度上限較其過往交易金額有所增加主要是由於完成建議收購後對租賃市價的調整，及預計經擴大集團對其清潔及洗衣服務相關的辦公室處所、倉庫、泊車位樓面積需求激增所致。

Waihong Cleaning Limited集團的行政及支援部經理考慮上述因素，並向助理總經理(財務及採購)提交建議及供總經理批准。

New China Steam Laundry Limited集團的人事及行政經理考慮上述因素，並向助理總經理(財務及行政)提交建議供批准。大部分情況下，將採用兩個現有客戶的價格作參考(如有)。

信息技術支援服務

信息技術支援服務的服務費用通常由服務供應商與服務對象計及IT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。預期在相關類別服務有可資比較對象的情況下，於釐定服務費用時亦考慮可資比較對象。

行政及支援部經理考慮上述因素並向助理總經理(財務及採購)提交建議供總經理批准。

過往交易總額

服務交易分別於2016財年、2017財年及截至2017年12月31日止六個月的過往交易金額載列如下：

類 別	交 易 金 額		截 至 2017 年 12 月 31 日 止 六 個 月 (千 港 元)
	2016 財 年 (千 港 元)	2017 財 年 (千 港 元)	
目 標 集 團 與 杜 先 生 聯 繫 人 集 團 之 間 的 服 務			
目 標 集 團 向 杜 先 生 聯 繫 人 集 團 提 供 的 清 潔 及 洗 衣 服 務	130,036	147,226	78,349
杜 先 生 聯 繫 人 集 團 向 目 標 集 團 提 供 的 租 賃 及 相 關 服 務	11,979	12,416	3,636
目 標 集 團 與 新 世 界 發 展 集 團 之 間 的 服 務			
目 標 集 團 向 新 世 界 發 展 集 團 提 供 的 清 潔 及 洗 衣 服 務	18,505	32,152	27,735
目 標 集 團 與 新 創 建 集 團 之 間 的 服 務			
目 標 集 團 向 新 創 建 集 團 提 供 的 清 潔 及 洗 衣 服 務	17,800	25,621	10,811
新 創 建 集 團 向 目 標 集 團 提 供 的 信 息 技 術 支 援 服 務	101	108	56

董事會函件

類別	交易金額		截至
	2016財年 (千港元)	2017財年 (千港元)	2017年 12月31日 止六個月 (千港元)
目標集團與新世界百貨集團之間的服務			
目標集團向新世界百貨集團提供的清潔及洗衣服務	11	無 [#]	無 [#]
目標集團與周大福企業集團之間的服務			
目標集團向周大福企業集團提供的清潔及洗衣服務	32	92	50
目標集團與周大福珠寶集團之間的服務			
目標集團向周大福珠寶集團提供的清潔及洗衣服務	302	256	129

[#]附註：2016財年的過往交易金額與於香港向新世界百貨提供的清潔及洗衣服務有關。本公司理解新世界百貨於2017財年及2018財年不再為該業務需求。因此，該等期間並無適用的交易金額。展望未來，目標集團預期向新世界百貨集團投標清潔及洗衣服務合約，以於新世界百貨集團於中國擁有及經營的百貨商店提供清潔及洗衣服務。

年度上限

各2018年總設施服務協議項下擬進行服務交易分別於建議收購完成日期起至2018年6月30日止期間、2019財年及2020財年的預期年度上限如下：

類別	年度上限		
	2018年* (千港元)	2019財年 (千港元)	2020財年 (千港元)
2018年豐盛創建總設施服務協議			
經擴大集團將向杜先生聯繫人集團提供的清潔及洗衣服務	41,849*	184,889	209,705
杜先生聯繫人集團將向經擴大集團提供的租賃及相關服務	4,801*	18,199	18,421

董事會函件

類別	2018年* (千港元)	年度上限 2019財年 (千港元)	2020財年 (千港元)
2018年新世界發展總設施服務協議			
經擴大集團將向新世界發展集團 提供的清潔及洗衣服務	13,483*	98,384	107,471
2018年新創建總設施服務協議			
經擴大集團將向新創建集團 提供的清潔及洗衣服務	4,732*	21,385	31,152
新創建集團向經擴大集團 提供的信息技術支援服務	116*	122	128
2018年新世界百貨總設施服務協議			
經擴大集團將向新世界百貨集團 提供的清潔及洗衣服務	無*	2,286	4,572
2018年周大福企業總設施服務協議			
經擴大集團將向周大福企業集團 提供的清潔及洗衣服務	1,683*	20,006	20,015
2018年周大福珠寶總設施服務協議			
經擴大集團將向周大福珠寶集團 提供的清潔及洗衣服務	65*	260	262

*附註：於建議收購完成日期起至2018年6月30日止期間的建議年度上限乃基於假設建議收購將於2018年4月10日完成而估計。

#附註：2016財年的過往交易金額與於香港向新世界百貨提供的清潔及洗衣服務有關。本公司理解新世界百貨於2017財年及2018財年不再為該業務需求。因此，該等期間並無適用的交易金額。展望未來，目標集團預期向新世界百貨集團投標清潔及洗衣服務合約，以於新世界百貨集團於中國擁有及經營的百貨商店提供清潔及洗衣服務，2019財年及2020財年的估計年度上限基於假設經擴大集團將獲授予該等合約。

釐定年度上限的基準

有關各2018年總設施服務協議項下擬進行服務交易的年度上限乃參考下列各項釐定：

- (1) 有關杜先生聯繫人集團將向經擴大集團提供的租賃及相關服務：
 - a. 經擴大集團根據各2018年總設施服務協議可能支付的預計租金，經計及類似地段類似物業的現時租金及預計市場租金及經參考獨立物業估值師意見；及
 - b. 經擴大集團為應付經擴大集團業務發展對經擴大集團辦公物業、倉庫、停車場及其他業務用途的用地面積需求。
- (2) 有關新創建集團將向經擴大集團提供的信息技術支援服務：
 - a. 有關2016財年、2017財年及截至2017年12月31日止六個月，新創建集團向目標集團提供的信息技術支援服務的過往年度金額或按年計金額；及
 - b. 有關截至2018年6月30日止期間、2019財年及2020財年，新創建集團將向經擴大集團提供的信息技術支援服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
 - i. 經擴大集團的業務發展及需求；及
 - ii. 經考慮服務成本的預期上漲及通脹後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (3) 有關經擴大集團將向2018年總設施服務協議對手方提供的清潔及洗衣服務：
 - a. 有關2016財年、2017財年及截至2017年12月31日止六個月，目標集團向2018年總設施服務協議對手方提供的清潔及洗衣服務的過往年度金額或按年計金額；及

b. 有關截至2018年6月30日止期間、2019財年及2020財年，經擴大集團將向2018年總設施服務協議對手方提供的清潔及洗衣服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：

- i. 經擴大集團的業務發展及需求；及
- ii. 經考慮服務成本的預期上漲及通脹後，有關服務參考現行市價的估計市價。

具體而言，各年度上限的增幅以下列考慮因素為依據：

2018年豐盛創建總設施服務協議

經擴大集團向杜先生聯繫人集團提供清潔及洗衣服務

就2018財年的年度上限而言，建議年度上限41.8百萬港元乃按由2018年4月10日起至2018年6月30日約三個月期間估計。該金額乃根據手頭現有項目及截至2017年12月31日止六個月過往交易金額78.3百萬港元計算得出。

就2019財年及2020財年的年度上限而言，年度上限增幅乃主要因(i)來自續訂現有合約(包括向灣仔及中環的兩幢商業樓宇及五幢住宅物業提供清潔服務)的增幅，2019財年及2020財年分別為約4.1百萬港元及約8.6百萬港元；及(ii)新獲授合約及潛在合約(包括向灣仔、旺角及中環的商業樓宇、位於柴灣的一幢商業綜合大樓以及三幢住宅物業提供清潔服務)，2019財年及2020財年的交易總額分別為約19.0百萬港元及約30.0百萬港元。

杜先生聯繫人集團向經擴大集團提供租賃及相關服務

就2018財年(由2018年4月10日起至2018年6月30日約三個月期間)、2019財年及2020財年的年度上限而言，年度上限增加主要是由於將於2018年4月按市場租金就新中國洗衣集團大廈訂立的新租賃協議，2018財年的交易金額增加約2.4百萬港元，而2019財年及2020財年均約為10.7百萬港元。

2018年新世界發展總設施服務協議

由經擴大集團向新世界發展集團提供清潔及洗衣服務

就2018財年的年度上限而言，建議年度上限13.5百萬港元乃按由2018年4月10日起至2018年6月30日約三個月期間估計。該金額乃根據手頭現有項目及截至2017年12月31日止六個月過往交易金額27.7百萬港元計算得出。

就2019財年及2020財年的年度上限而言，年度上限增加主要是由於一項新取得的合約及潛在合約(包括將向九龍一處綜合用途發展項目、北角一幢商業大廈及中環一棟住宅物業提供的服務以及將向九龍兩間酒店提供的洗衣服務)在2019財年及2020財年的總交易金額分別約為44.4百萬港元及50.1百萬港元。

2018年新創建總設施服務協議

經擴大集團向新創建集團提供清潔及洗衣服務

就2018財年的年度上限而言，建議年度上限4.7百萬港元乃按由2018年4月10日起至2018年6月30日約三個月期間估計。該金額乃根據手頭現有項目及截至2017年12月31日止六個月過往交易金額10.8百萬港元計算得出。

就2020財年的年度上限而言，年度上限增加主要是由於包括在將軍澳一處建築地盤提供清潔服務在內的潛在合約在2020財年總交易金額約達14.8百萬港元。

新創建集團向經擴大集團提供信息技術支援服務

就2018財年、2019財年及2020財年各財年的年度上限而言，據估計經擴大集團對信息技術維護服務將有需求；因此，建議年度上限乃參考一財年的信息技術維護服務的歷史交易金額加估計年度通脹而得出的2018財年、2019財年及2020財年一財年信息技術維護服務的估計交易金額。

為免生疑問，該公告所披露的信息技術支援服務的歷史交易金額指目標集團於有關財政期間作出的實際付款。為向本公司股東提供更為明確的資料，董事會認為，於本通函中披露就信息技術支援服務已產生的實際歷史交易金額屬恰當，且與其他服務交易的披露基準一致。

2018年新世界百貨總設施服務協議

經擴大集團向新世界百貨集團提供清潔及洗衣服務

就2019財年及2020財年的年度上限而言，年度上限增加主要是由於2019財年下半年可能向中國內地一間百貨店提供的清潔合約在2019財年及2020財年的總交易金額分別約為2.3百萬港元及4.6百萬港元。

2018年周大福企業總設施服務協議

經擴大集團向周大福企業集團提供清潔及洗衣服務

就2018財年（由2018年4月10日起至2018年6月30日約三個月期間）、2019財年及2020財年的年度上限而言，年度上限增加主要是由於可能將向中國內地一幢商業大廈提供的清潔合約在2018財年、2019財年及2020財年的總年度交易金額分別約為1.7百萬港元、19.9百萬港元及19.9百萬港元。

2018年周大福珠寶總設施服務協議

經擴大集團向周大福珠寶集團提供清潔及洗衣服務

就2018財年（由2018年4月10日起至2018年6月30日約三個月期間）、2019財年及2020財年的年度上限而言，年度上限乃以手頭現有項目為依據，該等項目主要為向位於青衣的一間店鋪及位於中環一幢商業樓宇內的兩間辦公室提供清潔服務，2018財年的年度交易金額約為52,000港元，2019財年及2020財年均約為209,000港元。

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經擴大集團未來收益的保證或預測。

訂立2018年總設施服務協議的原因及裨益

各2018年總設施服務協議項下擬進行服務交易屬經常性質，並待建議收購完成後將於經擴大集團及各2018年總設施服務協議對手方的一般及日常業務過程中按定期及持續基準進行。

根據市場慣例及本公司過往的慣例，本公司認為就遵守上市規則及行政方便而言，有必要與相關合約對手方的各控股公司訂立框架協議，以便更好地記錄及管理該等持續關連交易。利用2018年總設施服務協議精簡經擴大集團成員

董事會函件

公司與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團成員公司間的服務交易，當中訂明本公司須遵守上市規則第14A章項下適用申報、公告及(倘適用)獨立股東批准規定之單一基準，因而減輕本公司遵守該等規定的行政負擔並減低成本。

杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團的成員公司於彼等各自業務或服務領域擁有豐富經驗，聲譽卓著，財務狀況穩健，多年來已證明彼等為New China Steam Laundry Limited集團及Waihong Cleaning Limited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，亦將持續推動經擴大集團的長遠增長。

董事(不包括獨立非執行董事(其意見載於本通函獨立董事委員會函件)以及於「董事會批准」一段所載視為建議收購中擁有重大權益的董事)認為各2018年總設施服務協議的條款、其項下擬進行服務交易以及建議年度上限公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團

本公司為一間投資控股公司，為本集團之控股公司。本集團之主要業務為提供機電工程服務及環境管理服務。

杜先生聯繫人集團

就董事所知，杜先生聯繫人集團的主要業務為物業投資、提供物業租賃、清潔及洗衣、園藝、物業及設施管理、項目管理、保險顧問及經紀以及保安及護衛服務。

新世界發展集團

新世界發展為一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)。於最後可行日期及根據公開可得資料，周大福企業及其附屬公司於新世界發展全部已發行股本約44.32%中擁有權益。

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及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、商務飛機租賃、服務及科技等領域。

新創建集團

新創建為一間於百慕達註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)。於最後可行日期及根據公開可得資料，新世界發展及其附屬公司於新創建的全部已發行股本約61.12%中擁有權益及周大福企業於新創建的全部已發行股本約2.49%中擁有權益。

就董事所知，新創建及其附屬公司的主要業務包括：(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目、商務飛機租賃，以及港口及物流設施；及(ii)投資及／或經營設施、建築、交通及策略性投資。

新世界百貨集團

新世界百貨為一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：825)。於最後可行日期及根據公開可得資料，新世界發展於新世界百貨的全部已發行股本約74.99%中擁有權益。

就董事所知，新世界百貨及其附屬公司的主要業務為在中國從事百貨店營運及其他有關業務以及物業投資業務。

周大福企業集團

周大福企業為一間在香港註冊成立的有限公司。於最後可行日期及根據公開可得資料，Chow Tai Fook Capital Limited於Chow Tai Fook (Holding) Limited有81.03%控制權，後者直接持有周大福企業的100%權益。

據董事所知，周大福企業主要從事投資控股。

周大福珠寶集團

周大福珠寶為一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)。於最後可行日期及根據公開可得資料，Chow Tai Fook (Holding) Limited於周大福珠寶全部已發行股本約89.34%中擁有權益。

董事會函件

就董事所知，周大福珠寶及其附屬公司的主要業務包括製造及銷售主流及名貴珠寶，包括珠寶鑲嵌產品、黃金產品及鉑金／K金產品以及提供相關服務，並代理多個品牌名錶。

內部控制措施

本集團已制定申報及監察持續關連交易的內部控制措施，經擴大集團於完成建議收購後將遵守有關內部控制措施，以確保遵守上市規則第14A章。

根據本集團的現有會計政策及程序手冊，營運部及支持部的指定高級職員將即時向法律及公司秘書經理及高級財務經理報告有關本集團訂立的可能須予公佈或關連交易的詳情，以檢討及核查以按照上市規則第14A章釐定適當的披露類型。就於本集團的一般及日常業務過程中屬持續關連交易範圍的交易而言，法律及公司秘書經理將每月實際核查持續關連交易及確保潛在的關連交易的交易金額不得超出持續關連交易的年度上限。

同時，本集團的內部審計部將對本集團每個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。評估的目標之一是確保持續關連交易按公平原則進行及可與獨立第三方的該等項目的條款比較。

此外，根據上市規則第14A章，

- (i) 本公司的獨立非執行董事須按年度基準審閱2018年總設施服務協議項下擬進行之交易，並確認(其中包括)有關交易根據規管交易的協議進行，條款屬公平合理且符合股東的整體利益；及
- (ii) 本集團的外部核數師須按年度基準報告2018年總設施服務協議項下擬進行之交易，並確認(其中包括)彼等是否有注意到任何事宜令彼等相信有關交易在所有重大方面，並非根據規管相關交易的相關協議進行。

上市規則的涵義

建議收購

豐盛創建控股於買賣協議日期持有本公司75%已發行股份，根據上市規則為本公司主要股東。賣方(豐盛創建控股的全資附屬公司)為豐盛創建控股的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此建議收購構成本公司的關連交易。由於建議收購的所有適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章建議收購須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，由於有關建議收購之部分適用百分比率為25%或以上但均低於100%，故根據上市規則第14章建議收購亦構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章申報、公告及股東批准的規定。

2018年總設施服務協議

於完成建議收購後，各目標實體將成為本公司全資附屬公司。因此，New China Steam Laundry Limited集團及Waihong Cleaning Limited集團(為一方)與杜先生聯繫人集團(為另外一方)訂立的持續交易將成為本公司之持續關連交易。

鄭博士為本公司關連人士。鄭博士亦為杜先生的妻舅、杜家駒先生(執行董事)的舅父、亦為潘樂祺先生(執行董事兼首席執行官)配偶的表哥。鄭博士為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團。因此，新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團分別視為本公司關連人士。

因此，於完成建議收購後，New China Steam Laundry Limited集團及Waihong Cleaning Limited集團(為一方)與新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團(為另外一方)訂立的持續交易亦將成為本公司之持續關連交易。

由於各2018年豐盛創建總設施服務協議與2018年新世界發展總設施服務協議年度上限相關適用百分比率中的最高者超過5%，故該等協議項下擬進行交易與相關年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

由於各2018年新創建總設施服務協議、2018年新世界百貨總設施服務協議及2018年周大福企業總設施服務協議年度上限相關適用百分比率中的最高者超過0.1%但低於5%，故該等協議項下交易與相關年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於有關2018年周大福珠寶總設施服務協議年度上限的適用百分比率最高者低於0.1%，其項下交易及其年度上限豁免遵守上市規則第14A章的報告、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

儘管如此，為堅持提升企業管治常規，本公司願意遵循適用於上市規則第14A章項下的非豁免關連交易的相關規定，因此，各2018年總設施服務協議、其項下擬進行之服務交易及其年度上限均受限於獨立股東批准。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准建議收購、各2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限。

董事會批准

以下董事名列建議收購及各2018年總設施服務協議對欄，彼等被視為於相應的建議收購或2018年總設施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建議收購或服務交易：	被視為於建議收購或相關2018年總設施服務協議中擁有重大權益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大權益或潛在利益衝突的根據
建議收購	鄭博士	• 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益
	杜家駒先生	• 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益
		• 彼為杜先生聯繫人集團的部分成員公司的董事
	林煒瀚先生	• 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益
		• 彼為杜先生聯繫人集團的部分成員公司的董事
	黃國堅先生	• 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益

董 事 會 函 件

以下協議項下擬進行之建議收購或服務交易：	被視為於建議收購或相關2018年總設施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
2018年豐盛創建總設施服務協議	李國邦先生	• 彼為豐盛創建控股的董事 • 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益 • 彼為杜先生聯繫人集團的部分成員公司的董事
	鄭博士	• 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益
	杜家駒先生	• 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益 • 彼為杜先生聯繫人集團的部分成員公司的董事
	林煒瀚先生	• 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益 • 彼為杜先生聯繫人集團的部分成員公司的董事
	黃國堅先生	• 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益
2018年新世界發展總設施服務協議	李國邦先生	• 彼為豐盛創建控股的董事 • 彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益 • 彼為杜先生聯繫人集團的部分成員公司的董事
		• 彼為新世界發展的董事 • 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
2018年新世界百貨總設施服務協議	鄭博士	• 彼為新世界百貨的非執行董事 • 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團

董 事 會 函 件

以下協議項下擬進行之建議收購或服務交易：	被視為於建議收購或相關2018年總設施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
2018年新創建總設施服務協議	鄭博士	• 彼為新創建的董事 • 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
	杜家駒先生 林煒瀚先生 鄺志強先生	• 彼為新創建的非執行董事 • 彼為新創建的非執行董事 • 彼為新創建的獨立非執行董事
	鄭博士	• 彼為周大福企業董事 • 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
2018年周大福珠寶總設施服務協議	鄭博士	• 彼為周大福珠寶的董事 • 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團
	鄺志強先生	• 彼為周大福珠寶的獨立非執行董事

出席了批准建議收購及2018年總設施服務協議的董事會會議的上述各董事已就批准建議收購及相關2018年總設施服務協議及其各自項下擬進行之服務交易及其年度上限的決議案放棄投票，原因是如上表所示，彼被視為於前述事項中擁有重大權益(或視情況而定，潛在利益衝突)。

推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第52至54頁的獨立董事委員會函件所載的獨立董事委員會意見；及(ii)本通函第55至105頁所載獨立財務顧問就建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

獨立董事委員會已計及獨立財務顧問的意見，認為按買賣協議條款所進行建議收購的條款以及各項2018年總設施服務協議的條款、該等協議項下擬進行的服務交易以及相關年度上限乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准建議收購、2018年總設施服務協議各自的條款、該等協議項下擬進行的服務交易及相關建議年度上限的決議案。

董事認為，本通函所載建議更改公司名稱符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准建議更改公司名稱的決議案。

暫停辦理過戶登記手續

為了確定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票之資格，本公司於2018年4月4日(星期三)至2018年4月10日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間內股份過戶不會生效。為了符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於2018年4月3日(星期二)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以便辦理登記。

股東特別大會

本公司謹訂於2018年4月10日(星期二)上午十一時三十分假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會事項。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-7頁。

股東特別大會將以投票方式表決。

於股東特別大會上，於建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限中擁有重大權益的任何股東，須於股東特別大會上就批准上述各項之決議案放棄投票。於最後可行日期，須於股東特別大

董事會函件

會放棄投票的該等人士中，豐盛創建控股持有本公司75%已發行股份。因此，豐盛創建控股將於股東特別大會上放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限中擁有重大權益，而須於上述股東特別大會上就批准上述各項之決議案放棄投票。

隨函付奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

一般事項

完成建議收購須待達成(或豁免，視情況而定)買賣協議項下的先決條件後，方可作實。由於建議收購不一定會進行，本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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

承董事會命
豐盛機電控股有限公司
主席
鄭家純博士
謹啟

2018年3月20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 ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

豐盛機電控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

敬啟者：

- (1) 主要及關連交易：建議收購進行設施服務的目標實體；
- (2) 持續關連交易：2018年總設施服務協議；
- (3) 建議更改公司名稱、股份簡稱及公司標誌；及
- (4) 股東特別大會通告

吾等提述日期為2018年3月20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，以考慮建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限，並就建議收購、各項2018年總設施服務協議的條款、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限是否按正常商業條款於經擴大集團日常業務過程中訂立、對本公司及獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供吾等之意見。

博思融資有限公司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以及建議收購、2018年總設施服務協議、該等協議項下擬進行的服務交易及相關年度上限是否按正常商業條款於經擴大集團日常業務過程中訂立及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見以及就如何投票向獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注通函第9至51頁所載的董事會函件及通函第55至105頁所載的獨立財務顧問函件。

並無於以下交易中擁有重大權益的獨立非執行董事鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士：

(i) 建議收購事項；及

(ii) 2018年豐盛創建總設施服務協議、2018年新世界發展總設施服務協議、2018年新世界百貨總設施服務協議、2018年周大福企業總設施服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易及其年度上限，

認為：

(a) 建議收購並非於本集團一般及日常業務過程中進行；

(b) 2018年豐盛創建總設施服務協議、2018年新世界發展總設施服務協議、2018年新世界百貨總設施服務協議、2018年周大福企業總設施服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易乃於經擴大集團的一般及日常業務過程中進行；

(c) 計及獨立財務顧問的意見後，建議收購、2018年豐盛創建總設施服務協議、2018年新世界發展總設施服務協議、2018年新世界百貨總設施服務協議、2018年周大福企業總設施服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易及其年度上限：

i. 按正常商業條款訂立；

ii. 就本公司及獨立股東而言屬公平合理；及

iii. 符合本公司及股東的整體利益；及

(d) 因此，其建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈有關建議收購、2018年豐盛創建總設施服務協議、2018年新世界發展總設施服務協議、2018年新世界百貨總設施服務協議、2018年周大福企業總設施服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易及其年度上限的普通決議案。

獨立董事委員會函件

並無於2018年新創建總設施服務協議、2018年周大福珠寶總設施服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易及其年度上限中擁有重大權益的獨立非執行董事許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士認為：

- (a) 2018年新創建總設施服務協議、2018年周大福珠寶總設施服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易乃於經擴大集團的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 計及獨立財務顧問的意見後，2018年新創建總設施服務協議、2018年周大福珠寶總設施服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易及其年度上限：
 - i. 按正常商業條款訂立；
 - ii. 就本公司及獨立股東而言屬公平合理；及
 - iii. 符合本公司及股東的整體利益；及
- (c) 因此，其建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈有關2018年新創建總設施服務協議、2018年周大福珠寶總設施服務協議、該等協議項下擬進行之服務交易及其年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭志強先生

許照中先生

李均雄先生

唐玉麟博士

謹啟

2018年3月20日



香港
中環
都爹利街1號
18樓1802室

敬啟者：

(1) 主要及關連交易：建議收購進行
設施服務的目標實體；及
(2) 持續關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議收購及2018年總設施服務各自項下擬進行的服務交易(包括各自的年度上限)(統稱為「**不獲豁免持續關連交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，詳情載於 貴公司向股東寄發的2018年3月20日的通函(「**通函**」，本函件構成其一部分)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2018年2月27日(聯交所交易時段後)，董事會宣佈買方有條件同意按代價(可予調整(如有))向賣方收購銷售股份，方式為就建議收購訂立買賣協議。此外，在目標集團的日常及一般業務過程中，Waihong Cleaning Limited集團及New China Steam Laundry Limited集團定期與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團訂立持續交易。由於預期該等持續交易於完成後將會繼續進行，為促進完成後遵守上市規則14A章項下之相關規定， 貴公司建議於完成後訂立2018年總設施服務協議以規管不獲豁免持續關連交易的條款及年度上限。

豐盛創建控股於最後可行日期持有 貴公司75%已發行股份，根據上市規則為 貴公司主要股東。賣方(豐盛創建控股的全資附屬公司)為豐盛創建控股的聯繫人，因此為 貴公司的關連人士。因此建議收購構成 貴公司的關連交易。由於建議收購的所有適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章建議收購須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

建議收購完成後，各目標實體將成為 貴公司的全資附屬公司。因此，Waihong Cleaning Limited集團及New China Steam Laundry Limited集團(作為一方)與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團(作為另一方)之間訂立的持續交易將成為 貴公司的持續關連交易。由於2018年豐盛創建總設施服務協議與2018年新世界發展總設施服務協議各自的年度上限的適用百分比率中的最高者超過5%，故該等協議項下擬進行交易與相關年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。儘管2018年新創建總設施服務協議、2018年新世界百貨總設施服務協議、2018年周大福企業總設施服務協議及2018年周大福珠寶總設施服務協議各自年度上限的相關適用百分比率的最高者低於5%，因而豁免遵守上市規則第14A章下的獨立股東批准規定，惟為恪守良好的企業管治常規，貴公司自願遵守適用於上市規則第14A章下不獲豁免關連交易的相關規定，將2018年不獲豁免持續關連交易及年度上限分別提交予獨立股東批准。

於股東特別大會上，於建議收購及不獲豁免持續關連交易中擁有重大權益的任何股東，須於股東特別大會上就批准上述各項之決議案放棄投票。於最後可行日期，須於股東特別大會上放棄投票的該等人士中，豐盛創建控股持有75%股份。因此，豐盛創建控股將於股東特別大會上放棄投票。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，概無其他股東於建議收購及不獲豁免持續關連交易中擁有重大權益。

貴公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士組成)，以就建議收購及不獲豁免持續關連交易(包括各自的年度上限)向獨立股東提供意見。

獨立性聲明

博思融資有限公司之鄭敏華女士為簽署 貴公司日期為2017年5月9日的通函所載獨立財務顧問意見函件的兩名人士之一。由於該之前的委聘乃作為 貴公司的獨立財務顧問，謹此該委聘不會影響博思融資有限公司作為 貴公司有關建議收購及不獲豁免持續關連交易的獨立財務顧問之獨立性。於最後實際可行日期，博思融資有限公司之鄭敏華女士及高子軒先生並不知悉博思融資有限公司與 貴公司或任何其他方存在任何關係或利益可合理視為妨礙博思融資有限公司擔任獨立董事委員會及獨立股東有關建議收購及不獲豁免持續關連交易的獨立財務顧問於上市規則下所界定的獨立性。

意見基準

於製定吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載或所提述的資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理人員作出或提供的聲明。

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

吾等認為，吾等已審閱充足的資料以達致知情意見、合理依賴通函所載資料的準確性以及為吾等的建議提供合理依據。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴公司、目標集團、杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團、周大福珠寶集團或任何彼等各自附屬公司或聯營公司的業務、事務或前景進行深入調查。

主要考慮因素及理由

吾等於達致吾等的意見以及向獨立董事委員會及獨立董事提供的建議時，已考慮以下主要因素及理由：

A. 貴集團的背景資料

(i) 貴集團的背景及財務業績

貴集團之主營業務為在香港提供機電工程業務及環境管理服務業務。機電工程業務主要包括提供工程服務及建築材料貿易，環境管理業務則主要包括環保產品貿易及提供相關的工程諮詢與評估服務。於2015財年、2016財年及2017財年，貴集團有超過90%的收益源自其機電工程業務。

以下載列 貴集團截至2017年6月30日止三個年度的財務表現(摘錄自 貴公司截至2016年及2017年6月30日止年度的年度報告(「年報」))以及截至2016年及2017年12月31日止六個月的財務表現(摘錄自 貴公司截至2017年12月31日止六個月的業績公告(「中期公告」))的概要。

	截至12月31日止六個月			截至6月30日止年度	
	2016年* (「2017 財政半年」) (未經審核)	2017年 (「2018 財政半年」) (未經審核)	2015年 (「2015 財年」) (經審核)	2016年* (「2016 財年」) (經審核)	2017年 (「2017 財年」) (經審核)
(百萬港元)					
收益	1,769.3	1,763.3	2,825.1	3,471.9	3,700.1
— 機電工程業務	1,738.5	1,729.4	2,780.5	3,418.3	3,646.0
— 環境管理服務	30.8	33.9	44.6	53.6	54.1
銷售成本	(1,573.8)	(1,556.4)	(2,492.0)	(3,100.0)	(3,293.2)
毛利	195.5	206.9	333.1	371.9	406.9
其他(虧損)/收益淨額	(0.2)	2.6	5.6	0.5	3.6
一般及行政開支	(100.1)	(112.5)	(185.8)	(201.6)	(208.5)
經營溢利	95.2	97.0	152.9	170.8	202.0
融資收入	6.8	9.8	16.4	10.8	14.5
融資成本	—	—	(0.2)	—	—
除所得稅前溢利	102.0	106.8	169.1	181.6	216.5
所得稅開支	(19.7)	(20.0)	(19.9)	(18.4)	(42.7)
權益持有人應佔溢利	82.3	86.8	149.2	163.2	173.8

* 已在租賃土地及樓宇的會計政策更改後對比較數字進行重列。

重大項目的年度／期間歷史業績比較

2015年財年與2016財年比較

如上表所示，貴集團機電工程業務產生的收益一直是主要的收入來源，於2015財年及2016財年分別約佔貴集團收益的98.4%及98.5%。

貴集團2016財年的收益約為3,471.9百萬港元，較2015財年的約2,825.1百萬港元增加約22.9%。在年報中留意到，增加的主要原因是安裝服務、環保相關承包及維護服務的收益增加。

貴集團2016財年的毛利約為371.9百萬港元，較2015財年的約333.1百萬港元增加約11.6%。毛利增加與貴集團收益的整體增長一致。然而，毛利率由2015財年的約11.8%稍微下降至2016財年的10.7%，主要原因在於貴集團的機電工程業務毛利率由2015財年的約11.6%下降至2016財年的10.5%。

貴集團2016財年的一般及行政開支約為201.6百萬港元，較2015財年的約185.8百萬港元增加約8.5%。在年報中留意到，增加的主要原因是非經常性上市開支約16.8百萬港元。倘排除該等非經常性上市開支，貴集團的一般及行政開支將維持在穩定的水平。

貴集團2016財年的融資收入約為10.8百萬港元，較2015財年的約16.4百萬港元減少約34.1%。在年報中留意到，減少的主要原因是市場利率以及貴集團存放在中國的銀行存款均減少。

基於上述波動因素，尤其是年內收益增加，貴集團於2016財年錄得權益持有人應佔溢利約163.2百萬港元，較2015財年的約149.2百萬港元增加約9.4%。

2016財年與2017財年比較

與2016財年類似，貴集團機電工程業務產生的收益仍是主要的收入來源，於2017財年約佔貴集團收益的98.5%。

貴集團2017財年的收益約為3,700.1百萬港元，較2016財年的約3,471.9百萬港元增加約6.6%。在年報中留意到，增加的主要原因是安裝服務、水處理項目及生物技術安裝與維護服務的收益增加。

貴集團2017財年的毛利約為406.9百萬港元，較2016財年的約371.9百萬港元增加約9.4%。毛利增加與貴集團收益的整體增長一致。毛利率維持相對穩定的水平，於2016財年及2017財年分別約為10.7%及11.0%。

貴集團2017財年的一般及行政開支約為208.5百萬港元，較2016財年的約201.6百萬港元維持在相對穩定的水平。

貴集團2017財年的融資收入約為14.5百萬港元，較2016財年的約10.8百萬港元增加約34.3%。在年報中留意到，增加的主要原因是貴集團存放於香港的銀行存款的平均本金及市場利率上漲。

基於上述波動因素，尤其是年內收益及其他收益淨額增加，貴集團於2017財年錄得權益持有人應佔溢利約173.8百萬港元，較2016財年的約163.2百萬港元增加約6.5%。

2017財政半年與2018財政半年比較

與2017財政半年類似，貴集團機電工程業務產生的收益仍是主要的收入來源，於2017財政半年及2018財政半年分別約佔貴集團收益的98.3%及98.1%。

貴集團2018財政半年的收益約為1,763.3百萬港元，較2017財政半年的約1,769.3百萬港元減少約0.3%。在中期公告中留意到，減少的主要原因是機電工程分部收益減少9.1百萬元。

貴集團2018財政半年的毛利約為206.9百萬港元，較2017財政半年的約195.5百萬港元增加約5.8%。毛利增加主要得益於貴集團的機電工程業務分部毛利率由10.8%上升至11.5%。貴集團的環境管理服務分部毛利率維持相對穩定，於2017財政半年及2018財政半年分別為26.6%及25.7%。

貴集團2018財政半年的一般及行政開支約為112.5百萬港元，較2017財政半年的約100.1百萬港元增加約12.5%。在中期公告中留意到，增加的主要原因年薪上漲及額外僱用人手應對業務擴張而令員工成本增加以及2017財年內購置的貴集團物業及相關租賃裝修折舊費用增加。

貴集團財務收入由2017財政半年的約6.8百萬港元增加約3.0百萬港元至2018財政半年的約9.8百萬港元。財務收入增加主要得益於2018財政半年可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產的投資利息收入增加。

基於上述波動因素，尤其是2018財政半年內主要由核心業務分部貢獻的毛利增加，貴集團錄得權益持有人應佔溢利約86.8百萬港元，較2017財政半年的約82.3百萬港元增加約5.5%。

貴集團的財務狀況

以下載列 貴集團於2017年12月31日的財務狀況(摘錄自中期公告)的概要。

百萬元	於2017年 12月31日 (未經審核)	佔總資產 百分比
非流動資產		
物業、廠房及設備	372.8	14.3%
土地使用權	21.6	0.8%
無形資產	35.7	1.4%
遞延所得稅資產	12.1	0.5%
可供出售金融資產	94.7	3.6%
	536.9	20.6%
流動資產		
存貨	31.7	1.2%
應收合約工程客戶款項	281.1	10.8%
貿易及其他應收款項	894.7	34.4%
按公平值計入損益的金融資產	93.8	3.6%
可供出售金融資產	—	0.0%
現金及銀行結餘	765.9	29.4%
	2,067.2	79.4%
總資產	2,604.1	100.0%

獨立財務顧問函件

		佔總負債 百分比
流動負債		
應付合約工程客戶款項	311.1	19.0%
貿易及其他應付款項	1,265.5	77.5%
應付稅項	37.6	2.3%
	<u>1,614.2</u>	<u>98.8%</u>
非流動負債		
遞延所得稅負債	19.0	1.2%
	<u>19.0</u>	<u>1.2%</u>
總負債	<u>1,633.2</u>	<u>100.0%</u>
流動資產淨額	<u>453.0</u>	
淨資產	<u>970.9</u>	
權益		
股本	45.0	
儲備	925.9	
	<u>970.9</u>	

於2017年12月31日，貴集團的總資產約為2,604.1百萬港元，主要組成部分佔總資產的百分比為：(i)貿易及其他應收款項約佔34.4%；(ii)現金及銀行結餘約佔29.4%；以及(iii)物業、廠房及設備約佔14.3%。

於2017年12月31日，貴集團的總負債約為1,633.2百萬港元，主要組成部分佔總負債的百分比為：(i)貿易及其他應付款項約佔77.5%；以及(ii)應付合約工程客戶款項約佔19.0%。

於2017年12月31日，貴集團錄得權益持有人應佔淨資產約970.9百萬港元。

B. 目標集團的背景資料

(i) 目標集團的業務

目標集團主要在香港從事設施服務，包括清潔及洗衣服務，是香港環境衛生服務市場的領先企業之一。於2017年12月31日，目標集團共有約6,000名僱員。

目標集團的清潔服務由Waihong Cleaning Limited集團經營，該集團在香港及中國提供一系列的後勤、住宅及公共領域有關服務及相關服務，例如一般清潔、廢物管理及處理、外牆及窗戶清潔，蟲害防治及醫療廢物管理。該等服務提供予商業大樓(包括辦公大樓和商場)、酒店和服務式公寓、住宅大樓、公共交通和其他場所(如政府機構、主題公園、機場設施、學術機構、金融機構及醫療機構)。

目標集團之洗衣服務乃透過New China Steam Laundry Limited集團經營，為企業客戶(包括主要高端酒店、連鎖餐館、主題公園，航空公司及俱樂部)提供洗衣、乾洗及布草管理服務；並在香港的「Kleaners」品牌下經營三間乾洗及洗衣店。

儘管目標集團的業務有別於 貴集團，惟吾等從 貴公司管理層得知，部分董事具有充足的服務業專業知識及相關經驗，於完成後能夠勝任對目標集團的管理及營運。有關各名人士相關經驗的詳情，請參閱董事會函件。鑒於三名董事曾擔任目標集團的主要營運公司新中國洗衣有限公司及惠康環境服務有限公司的董事，並負責(其中包括)該等公司的整體策略規劃及營運管理，吾等認同 貴公司的觀點，即其高級管理團隊於評估建議收購方面具有充足的專業知識及經驗。

(ii) 財務業績

以下載列目標集團截至2015年、2016年及2017年6月30日止三個年度以及截至2016年及2017年12月31日止六個月的財務表現(摘錄自(i)申報集團的會計師報告(載於本通函的附錄二)；及(ii)本通函附錄三所載目標集團管理層討論及分析所述申報集團與目標集團之間的對賬)的概要。

	截至12月31日止六個月		截至6月30日止年度		
	2016年	2017年	2015年	2016年	2017年
百萬港元	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	552.5	618.9	994.0	1,016.5	1,130.4
— 清潔服務	472.1	535.5	822.4	857.9	971.4
— 洗衣服務	80.4	83.4	171.6	158.6	159.0
銷售成本	(479.4)	(537.6)	(857.5)	(872.0)	(981.8)
毛利	73.1	81.3	136.5	144.5	148.6
— 清潔服務	50.1	58.5	91.2	94.8	103.7
— 洗衣服務	23.0	22.8	45.3	49.7	44.9
其他(虧損)/收益淨額	0.7	0.5	2.7	(0.3)	1.2
一般及行政開支	(41.6)	(41.1)	(82.6)	(83.1)	(88.6)
經營溢利	32.2	40.7	56.6	61.1	61.2
融資成本	(0.2)	(0.1)	(0.4)	(0.4)	(0.4)
除所得稅前溢利	32.0	40.6	56.2	60.7	60.8
所得稅開支	(5.3)	(6.7)	(9.4)	(10.1)	(9.7)
權益持有人應佔溢利	26.7	33.9	46.8	50.6	51.1

重大項目的年度／期間歷史業績比較

2015財年與2016財年比較

如上表所示，清潔服務產生的收益一直是主要的收入來源，於2015財年及2016財年分別約佔目標集團收益的82.7%及84.4%。

目標集團的收益約為1,016.5百萬港元，較2015財年的約994.0百萬港元維持在相對穩定的水平，小幅增加了約2.3%。與收益增加一致，目標集團的銷售成本亦由2015財年的約857.5百萬港元增加約1.7%至2016財年的872.0百萬港元。

清潔業務的毛利率於2015財年及2016財年維持了相對穩定的水平，約為11.1%，而洗衣業務的毛利率則由2015財年的約26.4%增至2016財年的31.3%。經與目標集團管理層討論並了解到，增加的主要原因是洗衣業務的燃油及公用設施成本下降，因為洗衣業務通常十分依賴機器運作及運輸的燃油成本。由於洗衣服務的毛利率增加，目標集團於2016財年毛利的增幅較2016財年的收益相對較大。目標集團的毛利約為144.5百萬港元，較2015財年的約136.5百萬港元增加約5.9%。

目標集團2016財年的其他虧損淨額約為0.3百萬港元，而2015財年則為其他收益淨額約2.7百萬港元。經與目標集團管理層討論並了解到，減少的主要原因是出售物業、廠房及設備虧損約1.2百萬港元。

目標集團2016財年的一般及行政開支與2015財年比較維持在相對穩定的水平，分別約為83.1百萬港元及82.6百萬港元。

基於上述波動因素，目標集團2016財年錄得權益持有人應佔溢利約50.6百萬港元，較2015財年的約46.8百萬港元增加約8.1%。

2016財年與2017財年比較

與2016財年類似，清潔服務產生的收益一直是主要的收入來源，於2017財年約佔 貴集團收益的85.9%。

目標集團2017財年的收益約為1,130.4百萬港元，較2016財年的約1,016.5百萬港元增加了約11.2%。經與目標集團管理層討論並了解到，增加的主要原因是2017財年內確認了新清潔服務合約的收入。與收益增加一致，目標集團的銷售成本亦由2016財年的約872.0百萬港元增加約12.6%至2017財年的981.8百萬港元。

清潔業務的毛利率於2016財年及2017財年維持了相對穩定的水平，分別約為11.1%及10.7%，而洗衣業務的毛利率則由2016財年的約31.3%降至2017財年的28.2%。經與目標集團管理層討論並了解到，下降的主要原因是洗衣業務的燃油及公用設施成本上升。如上所述，洗衣業務通常十分依賴機器運作及運輸的燃油成本。由於洗衣服務的毛利率減少，目標集團於2017財年毛利的增幅較2017財年的收益相對較小。2017財年，目標集團的毛利約為148.6百萬港元，較2016財年的約144.5百萬港元增加約2.8%。

目標集團2017財年的其他收益淨額約為1.2百萬港元，而2016財年則為其他虧損淨額約0.3百萬港元。經與目標集團管理層討論並了解到，2016財年錄得其他虧損淨額的主要原因是出售物業、廠房及設備虧損約1.2百萬港元。

目標集團2017財年的一般及行政開支約為88.6百萬港元，較2016財年的約83.1百萬港元增加約6.6%。經與目標集團管理層討論並了解到，增加的主要原因是員工成本(工資及花紅)增加以及向一間大學捐贈了約2.5百萬港元。

基於上述波動因素，目標集團2017財年錄得權益持有人應佔溢利約51.1百萬港元，較2016財年的約50.6百萬港元增加約1.0%。

2016財政半年與2017財政半年比較

與2016財政半年類似，目標集團清潔業務的收入仍是主要的收入來源，於2016財政上半年及2017財政上半年分別約佔 貴集團收益的85.4%及86.5%。

目標集團的收益約為618.9百萬港元，較2016財政半年的約552.5百萬港元增加了約12.0%。經與目標集團管理層討論並了解到，增加的主要原因是2017財政半年內確認了新清潔服務合約的收入。與收益增加一致，目標集團的銷售成本亦由2016財政半年的約479.4百萬港元增加約12.1%至2017財政半年的537.6百萬港元。

清潔業務的毛利率於2016財政半年及2017財政半年維持了相對穩定的水平，分別約為10.6%及10.9%，而洗衣業務的毛利率則由2016財政半年的約28.6%輕微降至2017財政半年的27.3%。經與目標集團管理層討論並了解到，下降的主要原因是洗衣業務的燃油及公用設施成本上升。由於洗衣服務的毛利率減少，目標集團於2017財政半年毛利的增幅較2017財政半年的收益相對較小。2017財政半年，目標集團的毛利約為81.3百萬港元，較2016財政半年的約73.1百萬港元增加約11.2%。

目標集團2017財政半年的一般及行政開支與2016財政半年比較仍維持相對穩定的水平，分別約為41.1百萬港元及41.6百萬港元。

基於上述波動因素，尤其是2017財政半年內收益增加，目標集團2017財政半年錄得權益持有人應佔溢利約33.9百萬港元，較2016財政半年的約26.7百萬港元增加約27.0%。

財務狀況

以下載列申報集團於2017年12月31日的財務狀況(摘錄自申報集團的會計師報告(載於本通函的附錄二))的概要。為免生疑,申報集團指目標集團(包括嘉宏有限公司及其附屬公司)。於2015、2016及2017年6月30日止三個年度以及截至2017年12月31日止六個月,嘉宏有限公司及其附屬公司為目標集團的一部分並已於其後出售。因此,嘉宏有限公司及其附屬公司將不構成買方將予收購的目標集團一部分。有關申報集團與目標集團資產淨值及有形資產淨值的對賬,請參閱本通函附錄三所載目標集團管理層討論及分析。

百萬元	於2017年 12月31日 (經審核)	佔總資產 百分比
非流動資產		
無形資產	16.3	3.2%
按金	3.2	0.6%
遞延稅項資產	0.0	0.0%
物業、廠房及設備	111.2	21.8%
	130.7	25.6%
流動資產		
存貨	2.6	0.5%
貿易及其他應收款項淨額	248.8	48.8%
應收豐盛創建管理有限公司款項	1.5	0.3%
現金及現金等價物	126.5	24.8%
	379.4	74.4%
總資產	510.1	100.0%

獨立財務顧問函件

		佔總負債 百分比
流動負債		
貿易及其他應付款項	161.2	40.2%
應付豐盛創建管理有限公司款項	179.1	44.7%
應付所得稅	6.2	1.6%
借款	10.0	2.5%
	<u>356.5</u>	<u>89.0%</u>
非流動負債		
遞延所得稅負債	11.5	2.9%
長期服務金負債	32.7	8.1%
	<u>44.2</u>	<u>11.0%</u>
總負債	<u>400.7</u>	<u>100.0%</u>
流動資產淨額	<u>22.9</u>	
淨資產	<u>109.4</u>	
權益		
股本	—	
儲備	109.4	
	<u>109.4</u>	

於2017年12月31日，申報集團的總資產約為510.1百萬港元，主要組成部分佔總資產的百分比為：(i)貿易及其他應收款項淨額約佔48.8%；(ii)現金及現金等價物約佔24.8%；以及(iii)廠房及設備約佔21.8%。物業、廠房及設備約為111.2百萬港元，主要組成部分佔物業、廠房及設備總額的百分比為：(i)租賃土地及樓宇約佔52.5%；(ii)廠房及機械約佔33.7%；以及(iii)汽車約佔10.2%。

於2017年12月31日，申報集團的總負債約為400.7百萬港元，主要組成部分佔總負債的百分比為：(i)貿易及其他應付款項約佔40.2%；(ii)應付豐盛創建管理有限公司款項約佔44.7%；以及(iii)長期服務金負債佔8.1%。

誠如本通函附錄二所載申報集團會計師報告附註「10.股息」及「30.期後事項」一節所披露，就於2017年12月31日應付豐盛創建管理有限公司款項約179.1百萬港元(包括申報集團內公司於2017財政半年宣派的中期股息85.0百萬港元)而言，申報集團已於2018年1月及2018年2月分別提取銀行借款70.0百萬港元及60.0百萬港元，並將該等借入資金連同內部資源用於於完成前結付應付豐盛創建管理有限公司款項淨額。

於2017年12月31日，申報集團錄得權益持有人應佔淨資產約109.4百萬港元。

(iii) 目標集團的主要客戶

目標集團的大客戶包括香港的物業管理公司、酒店、運輸公司、機場及遊樂公園。2015財年至2017財年目標集團的最大客戶是一家香港運輸公司，此客戶約佔目標集團2017財年收益的17.9%。與此運輸公司的合約於2018年1月31日到期，且不續訂此合約。儘管預期此合約到期將會對目標集團2018年的收益產生影響，吾等從目標集團管理層處了解到，已及將獲得新合約以(如非完全至少部分)補償部分或全部來自此合約的收益損失。吾等亦從目標集團管理層得知並同意，對於一般透過招標獲得合約的行業而言，服務供應商有時可能於服務合約到期時由於未必與服務供應商直接相關的原因而未能續約，此乃正常的市場現象。客戶擁有最終的選擇權，可選擇採用哪一間服務供應商。據從 貴公司管理層進一步得知，買方及賣方於釐定建議收購的初步代

價時已考慮目標集團的該內在業務風險。鑒於建議收購初步代價的隱含市盈率接近可資比較公司(定義及說明詳見下文「F.代價的公平性及合理性」一節)市盈率範圍的下端，吾等認為建議收購的初步代價已計及目標集團的該內在業務風險。

除上文外，目標集團已與大部分其他合作逾十年之久的現有大客戶維持了長期的關係。於2017財年，前兩大至五大客戶合共約佔目標集團收益的38.0%，而該等合約的年期通常為兩至三年。

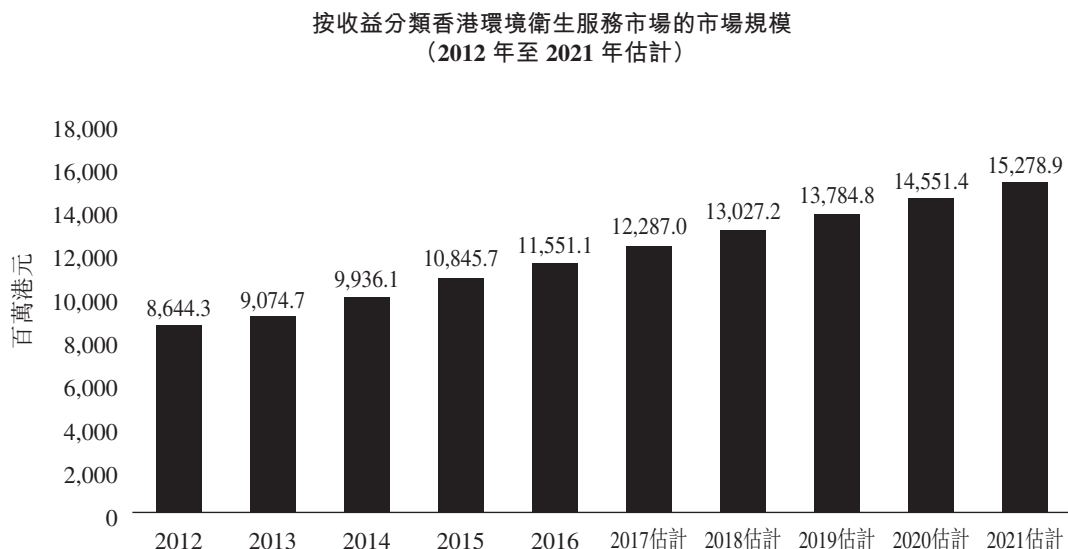
C. 行業概覽

目標集團主要在香港從事提供環境衛生服務。下文載列基於弗若斯特沙利文行業報告編製的關於該市場的行業概覽概要。

市場規模

香港環境衛生服務行業2012年的總收益約為8,644.3百萬港元，且實現了複合年增長率(「複合年增長率」)約7.5%至2016年的11,551.1百萬港元。預測市場規模將進一步擴大並於2021年達到15,278.9百萬港元，即2017年至2021年的複合年增長率約為5.6%。

以下圖表展示2012年至2021年按收益分類環境衛生服務市場的市場規模：



資料來源：弗若斯特沙利文

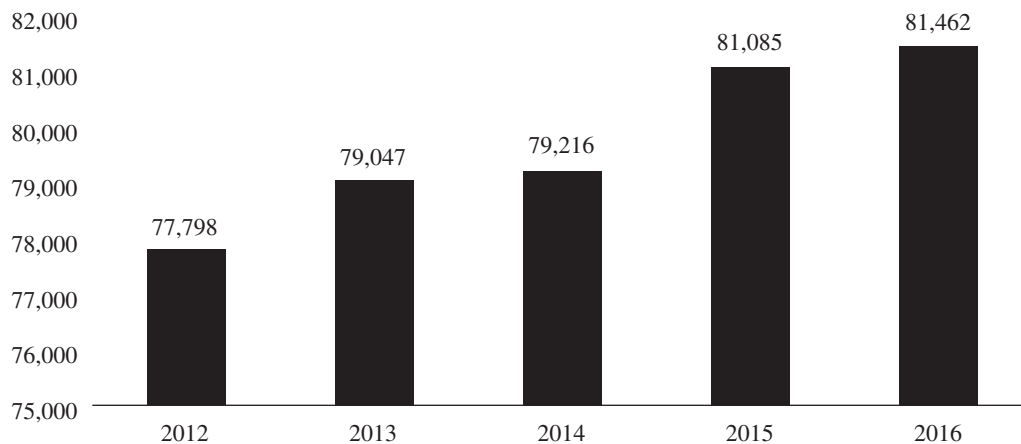
市場驅動力

1. 過去曾爆發的大規模疾病而使衛生意識不斷增強

2003年、2009年、2011年及2016年分別爆發了非典型肺炎、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H7N9)及寨卡病毒，使公眾的衛生意識以及對環境衛生服務的需求不斷增加。

對環境衛生服務提供商的需求因而激增，同時導致業內的專業員工及工人數目增加。環境衛生行業的專業員工及工人數目由2012年的77,798人次按約1.2%的複合年增長率增至2016年的81,462人次。

香港環境衛生服務行業的專業員工及工人數目
(2012年至2016年)



附註：以上數字指一般清潔(包括蟲害防治、廢物管理及其他相關服務)的所有工作員工。

資料來源：弗若斯特沙利文

2. 政府對環境衛生標準的規管

過往的疾病爆發使香港政府提高了對公共健康衛生問題的關注，並已更加強調公共衛生監控，避免日後爆發大規模疾病。香港政府在其2017年施政報告中計劃推出金融鼓勵措施引導習慣性的文化轉變，鼓勵社區更加積極去減少廢物以及清潔回收。

重大機遇

1. 技術含量高服務的潛力不斷增強

近年來，涉及簡單且一般清潔的傳統環境衛生服務行業已進化為覆蓋更寬廣的技術服務範圍，例如廢物收集處置、蟲害防治、外牆清潔，為該等增值領域帶來了發展的潛力和機遇。該等技術性的增值活動預期將引領整體行業擴張。

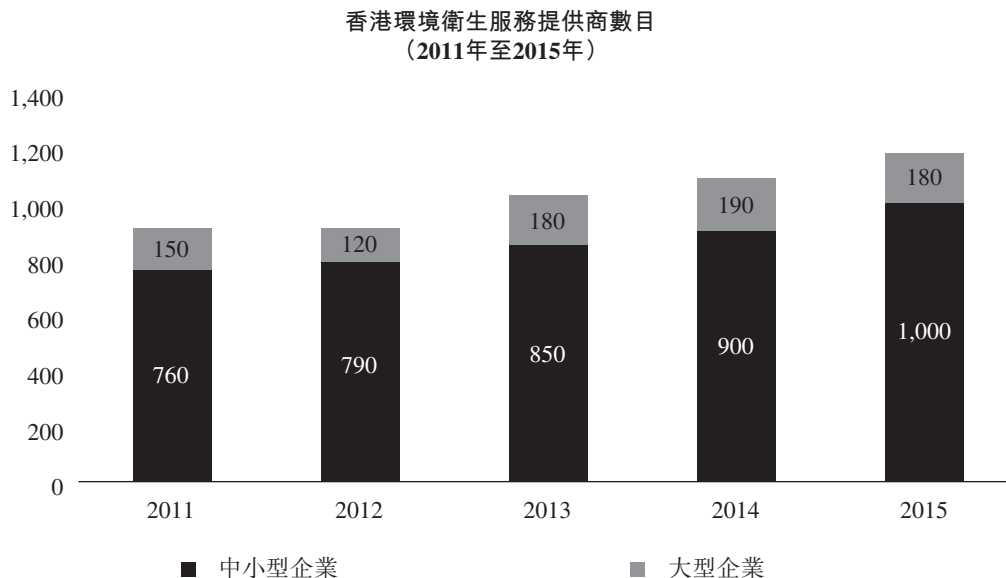
2. 廢物管理服務的潛力不斷增強

對廢物管理服務的需求預期將會因人們對環境問題的關注增加而迎來增長。政府已大力實行廢物管理政策，故服務提供商將有機會向該等領域擴張，從而滿足該等需求。由於目標集團的一項主要業務包括於香港提供清潔服務，例如一般清潔、廢物管理及處理、外牆及窗戶清潔，蟲害防治及醫療廢物管理，未來廢物管理服務需求增加將為目標集團這樣的廢物管理服務供應商創造市場機遇。

競爭格局

香港的環境衛生服務市場

根據弗若斯特沙利文的資料，香港的環境衛生服務提供商數目已按約6.7%的複合年增長率增長，由2011年的910名增至2015年的1,180名。該等新服務提供商絕大多數屬於中小型規模企業，其中僅有小部分有能力擴大業務規模。

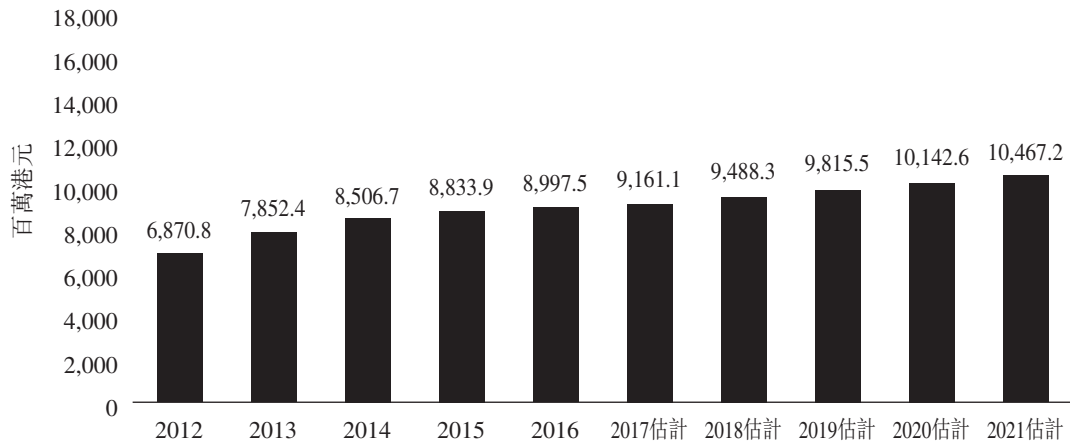


資料來源：弗若斯特沙利文

市場集中度很高，2017年前十大業內企業的合併市場份額約為57.3%。按收益計算，Waihong Cleaning Limited集團在前十大企業中位列第三，2017年的市場份額約為7.9%。

香港的洗衣服務市場

按收益分類香港環境衛生服務市場的市場規模
(2012年至2021年估計)



資料來源：弗若斯特沙利文

鑒於旅遊業發展及酒店及餐館數目不斷增多，洗衣服務市場的總收益由2012年的約6,870.8百萬港元增至2016年的8,997.5百萬港元，複合年增長率約為7.0%。2021年，總收益預期將達至約10,467.2百萬港元。

2016年，洗衣服務市場的業內企業數目約為500至600家，其中約95%為中小型企業。過去幾年，大型企業的數目已在不斷增加，而中小型企業數目則因市場競爭而不斷減少。

New China Steam Laundry Limited集團為主要市場競爭者之一，按收益計，於2017年6月30日佔香港洗衣服務市場的約1.7%。

基於以上資料，吾等認為香港環境衛生服務市場將會得益於香港不斷提升的健康及衛生意識，而蘊含巨大的增長潛力。因此，作為按收益計名列前茅的企業之一，目標集團已準備就緒迎接未來年度預期行業增長帶來的裨益。

D. 建議收購的理由及裨益

如董事會函件所載，貴集團主要從事機電（「機電」）及環境管理服務，其大部分業務專注於服務香港市場。貴集團一直在物色擴大服務範圍的機會，以增加貴集團增長動力，董事相信建議收購可為貴集團帶來以下主要裨益：

收入來源多樣化

貴集團擁有逾40年的經營歷史，並與領先公司建立了強大的客戶網絡，為貴集團提供穩定的收入來源。貴公司一直在尋求機會進一步擴大業務規模並實現收入來源多元化。因此，預期建議收購能為貴集團帶來正面財務影響，且實現其當前業務的多樣化。

目標集團於截至2017年6月30日止年度錄得總收益約1,130.4百萬港元，按合併及經調整基準計算約佔經擴大集團於同期總收益的23.4%。因此，完成後，預期目標集團將對經擴大集團的收益流作出重大貢獻。

通過更好地利用貴集團的手頭現金，增加貴集團的盈利能力及為股東提供更高回報

貴集團在過去幾年實現純利的逐步增長，從而使其得以為股東派發不斷增長的股息水平。從貴公司處了解到，董事預計建議收購後貴公司的派息率不會低於30%。截至2017年6月30日止三個最近期財務年度，目標集團分別錄得約46.8百萬港元、50.6百萬港元及51.1百萬港元的純利。由於目標集團過往一直處於盈利狀態且建議收購不會導致貴公司股權出現任何攤薄，建議收購預期將對貴公司的每股盈利產生正面影響，從而提升股東價值。因此，董事認為，建議收購對貴集團而言是一項良好的投資，可利用其手頭現金從事可長期增加經常性溢利的業務，並可使得貴公司每股盈利增加，最終令派發予股東的股息增加。簡言之，提升股東的長期回報為貴公司訂立建議收購的主要理由之一。

重新分配資源以實現協同效應和更好地部署人力資源

董事認為，建議收購可帶來於 貴集團與目標集團客戶群之間於水檢測、垃圾收集中心除臭服務等領域的潛在交叉銷售機會；擴大客戶基礎以促進其市政固體廢物處理服務等。董事亦認為 貴集團可優化各業務板塊的人力配置，以提高運營效率及成本控制。

就交叉銷售機會而言，於完成後，經擴大集團將分享工程業務及清潔及洗衣業務的客戶基礎，從而將擁有更大的客戶基礎。例如，身為一項建築工程主承包商的客戶可能需要就工程管理服務及一般廢物收集服務委聘分包商；由於經擴大集團於該兩個領域均將具備經驗及專業知識，其投標可能被視為較其他服務供應商更具競爭力。

就於各業務分部間更好地使用人力而言，於完成後，經擴大集團的員工(尤其是一線工人)將有機會將其及技能用到完成前不向彼等提供的(僅需少量額外培訓或資格)其他工作崗位上。例如，清潔工可承擔其清潔所在場所的空調過濾網的更換任務。因此，客戶獲得更多的經擴大集團作為服務提供商創造的價值。

將 貴集團重新定位為在香港居領導地位的領先多元化服務公司

貴集團現有業務營運與目標集團業務營運相結合，將令 貴集團重新地位為香港領先的多元化服務業者，包括在機電服務、物業服務(包括清潔及洗衣服務)及環保管理服務的各個領域均具有行業領先地位。根據弗若斯特沙利文的資料，按收益計，目標集團的環境衛生服務業務2017財年為香港市場前三大競爭者之一。關於目標集團行業的更多資料，請參閱「C.行業概覽」一節。

吾等的觀點

經考慮上述內容，儘管建議收購並不屬於 貴集團日常一般業務過程，但基於預期將歸屬於 貴集團的上述裨益以及目標集團的市場領先地位，吾等認同董事的觀點，即建議收購有益處且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

E. 買賣協議的主要條款

關於買賣協議的條款詳情，請參閱董事會函件的「建議收購」一段。買賣協議的主要條款概述如下：

(i) 將被收購的資產

根據買賣協議，買方已有條件同意向賣方收購銷售股份，即目標公司的全部已發行股本。

(ii) 代價

建議收購的初步代價為502,000,000港元(如下文所述，或會作出有形資產淨值調整(如有))並經賣方與買方公平磋商協定，當中已考慮多項因素，包括但不限於(i)目標集團於2017財年之經審核財務狀況；(ii)達至2017財年經調整純利(定義及說明詳見下文「F.代價的公平性及合理性」一節)的調整；(iii)獨立專業估值師基於目標集團過往業績對目標集團業務進行的估值；及(iv)目標集團於2017年12月31日的有形資產淨值。吾等認為上述因素屬公平，此乃由於初步代價主要基於現有的目標集團最近期的財務表現及財務狀況而釐定，詳情載於本通函附錄二及三。由於目標集團的過往財務表現及財務狀況一直保持相對穩定的水平以及吾等並無留意到於2015財年至2017財年目標集團的財務報表行式項目出現任何重大的意外波動，吾等認為可獲得的目標集團最近期財務資料(即2017財年財務資料)是衡量目標集團盈利能力的一項良好指標，因此是買方與賣方釐定目標集團的估值(即初始代價)時使用的一個公平合理的參考點。吾等亦了解到，賣方與買方參考了獨立專業估值師對目標集團進行的業務估值，包括市場法(類似於我們用以分析代價的公平性及合理性的可資比較公司分析，詳見下文「F.代價的公平性及合理性」一節)以及收入法。業務估值的詳情，例如(其中包括)估值方法、估值金額(如董事會函件所披露，根據該業務估值，目標集團於2017年12月31日的公平值範圍為578百萬港元至644百萬港元)、假設及可資比較例子，載於本通函附錄五。為免生疑問，吾等於形成代價是否公平合理的意見時並無依賴該業務估值。吾等認為吾等對代價的分析(詳情載

於下文的「F.代價的公平性及合理性」一節)，足以讓吾等形成關於代價的公平性及合理性的準確意見。儘管吾等並無倚賴該物業估值報告達至吾等的意見，作為吾等開展的獨立工作的一部分，吾等與貴公司管理層討論並了解到(其中包括)，獨立估值師於達至目標集團於2017年12月31日的指示價值範圍時所採用的方法及假設。從該討論中，吾等並未發現業務估值報告的異常之處，吾等亦未對業務估值報告所採用的方法及假設持有異議。因此，吾等認為，賣方及買方於釐定代價時參考(其中包括)業務估值報告屬合理。

根據買賣協議，買方須向賣方遞交一份列明目標集團於完成日期的有形資產淨值的完成資產負債表(「**完成資產負債表**」)，該完成資產負債表(i)(倘若賣方與買方能就財務報表達致一致)應為目標集團於完成日期的未經審核綜合資產負債表，且應於完成日期後60天內提交；或(ii)(倘若賣方與買方未能就財務報表達致一致)應為目標集團於完成日期的經審核綜合資產負債表，且應於完成日期後90天內提交。倘若目標集團於完成日期的有形資產淨值高於目標集團於2017年12月31日的有形資產淨值，有關差額將100%加入銷售股份的初步代價，倘若目標集團於完成日期的有形資產淨值低於目標集團於2017年12月31日的有形資產淨值，有關差額將100%從銷售股份的初步代價中扣減。於進行上述調整後，於完成日期支付的初步代價的超額部分須由賣方以支票退回予買方而不計利息，而初步代價的任何不足額須由買方以支票支付予賣方而不計利息，相關支付須於買方向賣方遞交完成資產負債表後7個營業日內作出。

關於吾等對代價公平性及合理性的分析，請參閱下文的「F.代價的公平性及合理性」一節。對於上述的有形資產淨值調整機制，吾等認為此機制公平，因為初步代價將根據目標集團於2017年12月31日(即賣方與買方為釐定代價而使用的有形資產淨值基準日期)與完成日期(即買方將向賣方支付初步代價的日期)的有形資產淨值差額按一元對一元予以調整。

(iii) 支付條款

買方應於完成日期以現金方式向賣方支付代價。

(iv) 前提條件

有關建議收購的條件詳情，請參閱董事會函件「完成之先決條件」分節。

倘未能在規定的日期及時間前條件獲滿足(或(視情況而定)獲豁免)，則買賣協議將自動終止，即時生效。

(v) 完成

在條件獲滿足(或(視情況而定)獲豁免)的前提下，則建議收購將於完成日期完成。

(vi) 其他主要條款

執行買賣協議前，賣方已就目標集團若干成員公司履行特定義務提供以若干領先銀行及目標集團合約對手方為受益人的若干公司擔保。根據買賣協議，賣方已提供且於完成日期存續的現有公司擔保將在其後的一年期間(或賣方與買方可能協定的其他期間)仍保持有效。買方應盡合理的努力促使由賣方提供的該等現有公司擔保被解除並由貴集團在合理情況下盡快且不遲於上述一年期間或賣方與買方可能協定的其他期間屆滿提供的新公司擔保替代。

吾等認為，上述條款對貴集團有益處，原因是賣方將於完成後的合理時間範圍內繼續支持目標集團，並給予貴公司時間替換完成後目標集團業務經營所需的信貸支持，從而確保順利交接。

F. 代價的公平性及合理性

目標集團主要從事提供設施服務，包括清潔及洗衣服務。目標集團的清潔服務由Waihong Cleaning Limited集團經營，目標集團之洗衣服務乃透過New China Steam Laundry Limited集團經營。於2015財年、2016財年及2017財年各個年度，Waihong Cleaning Limited集團(即清潔服務)產生的收益佔目標集團總收益的80%以上。評估代價的公平性及合理性時，吾等主要採用了市盈率方法，此方法被認為適合分析有盈利往績的公司。鑒於目標集團於2015財年、2016財年及2017財年各個年度均屬盈利，吾等認為市盈率適合用於評估代價的公平性。

獨立財務顧問函件

吾等已研究符合以下條件的可資比較公司：(i)在聯交所上市；(ii)主要從事清潔及環境服務(根據最新刊發的業績公告至少50%的總收益來自該業務)；以及(iii)於最近期財務年度盈利。釐定上述內容時，吾等已計及目標集團的主營業務以及目標集團清潔服務於2015財年、2016財年及2017財年各個年度均佔其收益80%以上。基於上述相關標準，吾等已識別到四家可資比較公司(「可資比較公司」)，詳情見下文。吾等認為可資比較公司代表了根據上述相關標準的可資比較公司詳盡名單。

公司名稱	證券交易所	股份代號	主營業務	市值 百萬港元 (附註1)	純利 百萬港元 (附註2)	市盈率 (概約倍數) (附註3)
碧瑤綠色集團有限公司	聯交所主板	1397	主要從事提供清潔及環境服務。	340.3	25.0	13.6
萬成環球控股有限公司	聯交所創業板	8309	主要從事提供清潔解決方案以及其他增值清潔服務	204.0	14.2 (附註4)	14.4
永順控股香港有限公司	聯交所創業板	8421	主要從事提供環境衛生、蟲害防治及相關服務。	258.0	19.1 (附註5)	29.7
立高控股有限公司	聯交所創業板	8472	主要從事提供環境衛生服務。	248.0	15.7 (附註6)	15.8
					平均值	18.4
					中位數	15.1
					最高值	29.7
					最低值	13.6
					2017財年 經調整 純利 (定義見 下文)	建議收購 的隱含 市盈率 (概約倍數)
				代價 港元	百萬港元	
			建議收購的隱含倍數	502,000,000	50.6 (附註7)	9.9 (附註8)

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 關於市值的數據乃摘錄自2018年3月15日(即最後可行日期)的彭博。
- (2) 可資比較公司擁有人應佔的純利乃基於其最新刊發的全年業績公告。
- (3) 可資比較公司的市盈率乃按其於最後可行日期的市值除以其基於最新刊發業績公告的純利計算。

獨立財務顧問函件

- (4) 不包括於截至2017年3月31日止最新財政年度內招致的非經常性上市開支約11.5百萬港元。
- (5) 不包括於截至2017年3月31日止最新財政年度內招致的非經常性上市開支約10.4百萬港元。
- (6) 不包括於截至2016年12月31日止最新財務年度內招致的非經常性上市開支約6.9百萬港元。
- (7) 經與目標集團及貴公司的管理層討論，基於市盈率評估代價的公平性及合理性時應就以下非經常性項目對目標集團2017財年的純利作出調整：

項目	千港元	評論
目標集團2017財年的純利	51,113	
加：		
管理費	5,800	評論(a)
捐贈	2,481	評論(b)
減：		
市場租金對比New China Steam Laundry Limited集團與杜先生聯繫人集團之間租賃合約租金的差額	(8,856)	評論(c)
淨稅務影響：		
由於上述調整使用了16.5%稅率而產生了淨稅務影響	95	評論(d)
目標集團2017財年經調整純利(「2017財年經調整純利」)	50,633	

經調整純利計算評論

- a. 過往，目標集團的控股公司提供管理支持並收取年度管理費。由於此安排於2017年6月30日屆滿且於完成後將不會繼續，此管理費應從目標集團的純利中剔除。
 - b. 捐贈指一項非經常性項目。
 - c. New China Steam Laundry Limited集團與杜先生聯繫人集團之間目前訂立的租賃協議中規定的租金低於市場租金。雙方將於2018年4月前後訂立一項新租賃協議以反映市場租金。
 - d. 整體稅務影響乃按以下公式估計： $16.5\% \times (8,856,000 \text{ 港元} - 5,800,000 \text{ 港元} - 2,481,000 \text{ 港元}) = \text{約 } 95,000 \text{ 港元}$ 。
- (8) 建議收購的隱含市盈率乃按代價502,000,000港元除以2017年財年的經調整純利計算。

關於為獲得市盈率而對目標集團的純利所作調整(「目標集團調整」)以及對可資比較公司的純利所作調整(「可資比較公司調整」)，吾等認為目標集團調整與可資比較公司調整的基準保持一致，因為作出該等調整的目的

是分別從其各自的純利中剔除特定的非經常性／一次性項目。每家公司均有不同的非經常性／一次性項目，故目標集團調整及可資比較公司調整不相同。吾等僅就可資比較公司(對於已產生上市開支者而言)的上市開支作出調整，因為上市開支為吾等在其各自已刊發財務業績中注意到的唯一重大非經常性開支。

經參考上表，建議收購的隱含市盈率約為9.9倍，接近可資比較公司市盈率範圍約13.6至29.7倍的最低值。經考慮建議收購的隱含市盈率相對較低且與可資比較公司比較屬於有吸引力的估值倍數，吾等認為代價對於貴公司及獨立股東而言屬公平合理。吾等考慮吾等對代價開展的獨立工作(主要包括吾等分別與比較建議收購的隱含市盈率與可資比較公司的市盈率)，認定該等工作具有足夠的公平性和合理性，因為分析該等可資比較公司讓吾等可分析買方是否正在按高於或低於或相當從事相同／類似業務線的公司的估值從買房處購得目標集團。在此情況下，如之前所提述，吾等認定從貴公司及其獨立股東的角度看，隱含市盈率是最具吸引力的估值倍數。

吾等的觀點

經考慮上述情況，吾等認為買賣協議的條款屬正常商業條款，對於貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合貴集團及獨立股東的整體利益。

G. 建議收購的財務影響

(i) 盈利

完成後，目標集團的各個實體將成為貴公司的全資附屬公司，彼等各自的財務業績、資產及負債將被併入貴公司的財務報表。因此，建議收購日後將拓寬貴集團的盈利基礎。

(ii) 淨資產

如本通函附錄六經擴大集團未經審核備考財務資料所載，假設於2017年12月31日已完成，則貴集團的總資產約2,604.1百萬港元將減少至經擴大集團於2017年12月31日總資產約2,554.1百萬港元。貴集團的總負債約1,633.2百萬港元將增加至經擴大集團於2017年12月31日總負

債約1,992.9百萬港元。鑒於上文所述，貴集團淨有形資產約935.3百萬港元亦將減少至經擴大集團於2017年12月31日淨有形資產約509.2百萬港元。

(iii) 營運資金

根據買賣協議，買方將於完成日期以現金方式支付建議收購。如董事會函件所載，將使用貴集團的內部資源撥付代價。

按摘錄自貴公司截至2017年12月31日止六個月的中期業績公告的資料，貴集團於2017年12月31日的現金及銀行結餘約為765.9百萬港元。因此，吾等信納貴集團將擁有充足的內部資源撥付建議收購的代價502,000,000港元。

吾等的觀點

經考慮上述潛在財務影響，吾等認同貴公司管理層的觀點，即訂立買賣協議將不會對貴集團的盈利及財務狀況產生任何重大不利影響。

H. 不獲豁免持續關連交易

Waihong Cleaning Limited集團及New China Steam Laundry Limited集團與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團在其日常及一般業務過程中定期訂立持續交易。上述持續交易將在經擴大集團的日常業務過程中進行，且預期將於完成後繼續進行。因此，貴公司建議於完成後與有關關連人士訂立各份2018年總設施服務協議。

2018年總設施服務協議

(1) 主要條款

有關各份2018年總設施服務協議條款的詳情，請參閱董事會函件的「2018年總設施服務協議」一段。

獨立財務顧問函件

各份2018年總設施服務協議主要條款概述如下：

- 訂約方： (1a) 賣方(對於2018年豐盛創建總設施服務協議)；
- (1b) 新世界發展(對於2018年新世界發展總設施服務協議)；
- (1c) 新創建(對於2018年新創建總設施服務協議)；
- (1d) 新世界百貨(對於2018年新世界百貨總設施服務協議)；
- (1e) 周大福企業(對於2018年周大福企業總設施服務協議)；
- (1f) 周大福珠寶(對於2018年周大福珠寶總設施服務協議)；以及
- (2) 貴公司。
- 期限： 各份2018年總設施服務協議初始期限均應為自完成日期起且於2020年6月30日結束的三年(包括首尾兩日)。
- 根據各項協議經擴大集團將向有關關連人士提供的服務： 清潔及洗衣服務，及經擴大集團成員公司及杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團不時書面協定的其他類型服務。
- 根據各項協議有關關連人士將向經擴大集團提供的服務： (1) 租賃及相關服務，及經擴大集團成員公司及杜先生聯繫人集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。
- 將由杜先生聯繫人集團出租予經擴大集團的物業包括：
- (i) 香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓11-15室，總樓面面積為約9,143平方呎；

(ii) 香港新界粉嶺業暢街6號新中國洗衣集團大廈全棟，總樓面面積為約101,463平方呎；及

(iii) 位於香港灣仔港灣道1號會景閣11樓會展廣場的洗衣店，總樓面面積約為230平方呎

及經擴大集團成員公司及杜先生聯繫人集團成員公司不時書面協定的其他物業。

(2) 信息技術支援服務，及經擴大集團成員公司及新創建集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

明確協議

： 經擴大集團成員公司分別與杜先生聯繫人集團成員公司、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團於2018年總設施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。

定價標準

： 按一般商業條款、基於公平磋商及對於經擴大集團而言不遜於給予獨立第三方及獨立第三方給予的條款的價格及條款。

支付款項

儘管2018年總設施服務協議並無註明每項服務的相關支付條款，但吾等從 貴公司管理層處了解到且如董事會函件所披露，根據2018年總設施服務協議相關訂約方的集團成員公司之間的先前交易慣例(如下概述)， 貴公司預計日後根據2018年總設施服務協議將進行的交易將不會嚴重偏離該等過往做法：

- 對於清潔及洗衣服務，目標集團的相關成員公司通常於每個月月底發出發票並要求2018年總設施服務協議對手方的相關成員公司支付。視乎每份投標合約的條款而定，目標集團通常會給予清潔服務30至120天的信貸期，洗衣服務則是30至60天的信貸期。作為吾等進行的盡職審查工作的一部分，吾等從可資比較公司的最近期刊發的財務業績中注意到，彼等向其客戶提供的信貸期通常與目標集團提供的信貸期一致；
- 對於租賃及相關服務，目標集團的相關成員公司一般會於每月月初向杜先生聯繫人集團的相關成員公司提前付款。吾等認為按月支付租金款項與一般市場標準做法一致；以及
- 對於信息技術支援服務，目標集團相關成員公司一般會於收到按年發出的發票後向新創建集團相關成員公司付款。吾等亦認為於服務提供方發出發票後付款與一般市場標準做法一致。

經計及以上情況，吾等認為2018年總設施服務協議的支付條款屬公平合理。

定價標準

對於2018年總設施服務協議的定價標準，為確保不獲豁免持續關連交易將按一般商業條款、基於公平磋商及對於經擴大集團而言不遜於給予獨立第三方及獨立第三方給予的條款的價格及條款進行，吾等從 貴公司處了解到，彼等將對清潔及洗衣服務、租賃及相關服務及信息技術支援服務實行以下流程。

清潔及洗衣服務

清潔及洗衣服務關於：(i)清潔服務，包括於商業樓宇、住宅樓宇、公共交通及其他公共機構及設施提供一般清潔、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、蟲害防治與診所廢物管理；及(ii)洗衣服務，包括企業客戶的洗衣、乾洗及布草管理服務及經營代客乾洗及洗衣零售店。

對於經擴大集團成員公司將向2018年總設施服務協議對手方成員公司提供的清潔及洗衣服務，如董事會函件所載，經擴大集團對手方應付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較報價並計及將提供服務的性質及類型而釐定。

吾等從目標集團管理層處了解到，過往對於Waihong Cleaning Limited集團或New China Steam Laundry Limited集團提供的所有的清潔及洗衣服務，其各自客戶會首先邀請彼等投標(或類似流程)對服務合約出價，中標的客戶將獲得服務合約，在特定時期內提供規定的清潔及洗衣服務。吾等從目標集團管理層處進一步了解到，作為內部招投標程序的一部分，於Waihong Cleaning Limited集團或New China Steam Laundry Limited集團回應該等投標邀請前，通常會與各自集團的總經理討論以確認投標策略，當中會考慮潛在合約的估計毛利率、業務關係時長及與客戶的戰略性合作關係日後可能會有所發展等因素。關於估計毛利率，通常會根據相關項目的性質及複雜程度、基於過往經驗預計的投標競爭情況以及類似類型現有合約的歷史毛利率等因素予以釐定。經考慮上述因素後，Waihong Cleaning Limited集團或New China Steam Laundry Limited集團將會在參考內部單位成本列表(如有)以及Waihong Cleaning Limited集團或New China Steam Laundry Limited集團與其他客戶訂立的類似現有合約提交投標報價。例如，對於New China Steam Laundry Limited集團，在可能的情況下，將參考類似背景(如星級類似的酒店)、類似布草成份(如100%棉質或50%棉質及50%滌綸)以及類似物件體積(如大號或特大號床產品)的現有客戶的個別洗滌項目的價格。吾等從目標集團管理層處了解到，此舉為確保Waihong Cleaning Limited集團或New

China Steam Laundry Limited集團收取的價格在一般情況下與在性質、準則、規定及服務上類似的合約保持一致。就吾等開展的盡職審查工作而言，吾等已檢閱於2015財年、2016財年及2017財年各年Waihong Cleaning Limited集團或New China Steam Laundry Limited集團與其各自前五大客戶（「**2015財年至2017財年大客戶**」，包括獨立第三方以及2018年總設施服務協議若干對手方（即 貴公司於完成後的關連人士））訂立的所有合約。除檢閱了上述合約外，吾等亦已檢閱(i) Waihong Cleaning Limited集團及New China Steam Laundry Limited集團各自的內部招投標手冊；以及(ii)與2015財年至2017財年大客戶有關合約投標的整套投標預排文件。根據開展的上述盡職審查工作，2015財年至2017財年大客戶的合約招標遵循了Waihong Cleaning Limited集團及新New China Steam Laundry Limited集團各自的內部招投標手冊規定的程序。此外，吾等亦從Waihong Cleaning Limited集團及New China Steam Laundry Limited集團的多名負責人員及部門的內部通訊中注意到，彼等如以上程序所述般就毛利的估計進行交流並於提交相關投標報價前參考了向其他現有客戶收取的項目價格。上述發現使吾等認定，根據就2015財年至2017財年大客戶所審閱的文件，Waihong Cleaning Limited集團及New China Steam Laundry Limited集團於回應投標並向客戶（不論是否屬於獨立第三方或關連方）提交報價時遵守了同樣的程序。

如之前所提述，關於經擴大集團於完成後就清潔及洗衣服務將採納及應用的定價政策及程序，相關對手方應向經擴大集團支付的費用將參考經擴大集團向其他獨立客戶提供的可資比較報價釐定，並考慮將提供的服務的性質及類型等因素。因此，經擴大集團將採納的該等定價政策及程序通常與目標集團過往於決定投標價格時曾採納的定價政策及程序一致，尤其是關於參考目標集團與其他客戶關於類似服務類型的報價／訂立現有合約的程序。吾等了解到，此舉是為了保證經擴大集團將收取的價格將在一般情況下與在性質、標準、規定及服務方面類似的類似合約相類似。吾等亦從 貴公司

處了解到，對於經擴大集團與其客戶於完成後就提供清潔及洗衣服務將予訂立的合約，經擴大集團將必須通過目標集團過往曾經過的類似流程。綜上，吾等認為經擴大集團已設有內部流程以保證清潔及洗衣服務將按一般商業條款及於完成後對於經擴大集團而言不遜於給予獨立第三方的條款的價格及條款進行。

租賃及相關服務

對於杜先生聯繫人集團成員公司向經擴大集團成員公司將提供的租賃及相關服務，如董事會函件所載，經擴大集團應付的租金將參考所涉物業於或接近租賃開始日期的當前市場租金(已參照向獨立地產代理或人士獲得的地段類似及(倘適用)擁有可資比較設施的類似物業的可資比較租金)釐定。

於2018年總設施服務協議的整個期限內，預期大部分租賃及相關服務將源自New China Steam Laundry Limited集團與杜先生聯繫人集團之間的租賃合約。吾等從 貴公司處了解到，New China Steam Laundry Limited集團與杜先生聯繫人集團之間當前訂立的租賃協議低於市場租金，雙方將訂立反映市場租金的新租賃協議，預計開始日期為2018年4月前後。吾等已與 貴公司管理層討論以了解，貴公司於釐定經修訂租金費用以反映市場租金時已參考從獨立地產代理人處獲得的臨近地區可資比較辦公空間的市場租金。由於經修訂租金費用乃基於市場上所收取的費用，吾等認為經擴大集團於完成後將提供的租賃及相關服務按正常商業條款進行。

信息技術支援服務

信息技術支援服務關於維護及支持電腦軟件相關事宜，如解決軟件與硬件衝突及可用性問題以及為錯誤、安全漏洞編程提供更新及補丁及內部信息技術員工於必要時要求的其他服務。

關於新創建集團成員公司將向經擴大集團成員公司提供的信息技術支援服務，經擴大集團應付的費用通常會由服務提供商與服務接收人之間公平磋商而定，並會計及用戶數量、功能類型以及相關信息技術系統或軟件的替換成本等因素。預計如果可資比較例子可用於涉及的服務類型，則於釐定服務費用時亦會計及該等可資比較例子。

作為吾等開展的盡職審查工作的一部分，吾等選取了目標集團與新創建集團之間訂立的一份且僅有的一份現有合約(關於新創建集團向Waihong Cleaning Limited集團提供軟件系統維護服務)，並了解到作為目標集團內部措施的一部分，於選定新創建集團作為相關信息技術支援服務的服務提供商前已向獨立第三方供應商獲取報價作比價之用。經目標集團管理層的進一步告知，當中亦已考慮了定價及所需服務類型等因素。因此，吾等認為目標集團實行內控程序以確保新創建集團就信息技術支援服務將收取的費用對於經擴大集團而言將不遜於獨立第三方可提供的條款。

吾等的觀點

基於上文，尤其是(i)訂立的2018年總設施服務協議均屬於完成後在經擴大集團的一般及日常業務過程中進行；(ii)經擴大集團將設有內部監控流程以保證不獲豁免持續關連交易將按一般商業條款、基於公平磋商及於完成後對於經擴大集團而言不遜於給予獨立第三方的條款的價格及條款進行；(iii) 2018年總設施服務協議均不會限制 貴集團向獨立第三方提供、接受獨立第三方提供的租賃及相關服務以及接受獨立第三方的信息技術支援服務；以及(iv) 2018年總設施服務協議各自的主要條款屬公平合理，吾等認同 貴公司的觀點，即2018年總設施服務協議各自的條款屬公平合理、按正常商業條款進行並符合 貴集團及獨立股東的整體利益。

(2) 年度上限

歷史交易金額

如董事會函件所披露，下表載列服務交易於2016財年、2017財年以及截至2017年12月31日止六個月的歷史金額：

類別	歷史金額		
	2016財年 (千港元)	2017財年 (千港元)	截至2017年 12月31日 止六個月 (千港元)
目標集團與杜先生聯繫人集團之間的服務			
目標集團向杜先生 聯繫人集團提供的 清潔及洗衣服務	130,036	147,226	78,349
杜先生聯繫人集團向 目標集團提供的租賃 及相關服務	11,979	12,416	3,636
目標集團與新世界發展集團之間的服務			
目標集團向新世界發展 集團提供的清潔及 洗衣服務	18,505	32,152	27,735
目標集團與新創建集團之間的服務			
目標集團向新創建集團 提供的清潔及洗衣服務	17,800	25,621	10,811
新創建集團向目標集團 提供的信息技術 支援服務	101	108	56

獨立財務顧問函件

類別	歷史金額		
	2016財年 (千港元)	2017財年 (千港元)	截至2017年 12月31日 止六個月 (千港元)
目標集團與新世界百貨集團之間的服務			
目標集團向新世界百貨 集團提供的清潔及 洗衣服務	11	無 [#]	無 [#]
目標集團與周大福企業集團之間的服務			
目標集團向周大福企業 集團提供的清潔及 洗衣服務	32	92	50
目標集團與周大福珠寶集團之間的服務			
目標集團向周大福珠寶 集團提供的清潔及 洗衣服務	302	256	129

[#]附註：2016財年的歷史交易金額關於在香港向新世界百貨提供的清潔及洗衣服務。貴公司了解到新世界百貨於2017財年及2018財年不再擁有此業務。因此，於該等期間並無任何適用的交易金額。展望未來，目標集團預期將就將在新世界百貨集團擁有並經營的中國百貨公司提供的清潔及洗衣服務參與新世界百貨集團的合約競標。

獨立財務顧問函件

年度上限

如董事會函件所披露，下表載列服務交易分別於2018財年、2019財年以及2020財年的年度上限：

類別	2018財年* (千港元)	年度上限 2019財年 (千港元)	2020財年 (千港元)
2018年豐盛創建總設施服務協議			
經擴大集團向杜先生 聯繫人集團提供的 清潔及洗衣服務	41,849*	184,889	209,705
杜先生聯繫人集團向經 擴大集團提供的租賃 及相關服務	4,801*	18,199	18,421
2018年新世界發展總設施服務協議			
經擴大集團向新世界 發展集團提供的清潔 及洗衣服務	13,483*	98,384	107,471
2018年新創建總設施服務協議			
目標集團向新創建集團 提供的清潔及洗衣服務	4,732*	21,385	31,152
新創建集團向目標集團 提供的信息技術支援服務	116*	122	128

獨立財務顧問函件

類別	2018財年* (千港元)	年度上限 2019財年 (千港元)	2020財年 (千港元)
2018年新世界百貨總設施服務協議			
目標集團向新世界百貨 集團提供的清潔及 洗衣服務	無*	2,286	4,572
2018年周大福企業總設施服務協議			
目標集團向周大福企業 集團提供的清潔及 洗衣服務	1,683*	20,006	20,015
2018年周大福珠寶總設施服務協議			
目標集團向周大福珠寶 集團提供的清潔及 洗衣服務	65*	260	262

*附註：2018財年的年度上限乃假設建議收購將於2018年4月10日完成而估計。

關於2018年總設施服務協議，如董事會函件所載，已根據以下因素釐定年度上限：

- (i) 有關經擴大集團將向杜先生聯繫人集團成員公司及新世界發展集團提供的清潔及洗衣服務：
 - a. 有關2016財年、2017財年及截至2017年12月31日止六個月，目標集團向對手方提供的清潔及洗衣服務的歷史年度金額或按年計金額；及

- b. 有關截至2018財年、2019財年及2020財年止三個年度，經擴大集團將向對手方提供的清潔及洗衣服務的預測年度金額或按年計金額，已計及以下主要因素：

- 經擴大集團的業務發展及需求；及
- 經考慮服務成本的預期上漲及通脹後，有關服務參考現行市價的估計市價。

此外，如董事會函件所載，清潔及洗衣服務的年度上限與歷史交易金額比較估計會有所增加，主要因為2018年總設施服務協議交易對手(目標集團與之有長期的業務關係)的集團成員公司日後對清潔及洗衣服務估計會有需求。預測年度上限會增加，主要是因為預期將於2018財年臨近結束時或於2019財年內會開始多項新的潛在清潔服務合約，涵蓋主要將向九龍的商業及住宅物業、商業綜合體以及一項多用途開發項目提供的清潔服務。另外，估計年度上限時，貴公司亦已根據歷史增加百分比、最低工資的歷史及預計未來增幅以及整體通脹情況，提高了估計續訂各份2018年總設施服務協議項下清潔及洗衣服務的現有清潔合約的服務費。

- (ii) 有關杜先生聯繫人集團將向經擴大集團提供的租賃及相關服務：

- a. 經擴大集團根據2018年總設施服務協議可能支付的預計租金，經計及類似地段類似物業的現時租金及預計市場租金；及
- b. 經擴大集團為應付經擴大集團業務發展對經擴大集團辦公物業、倉庫、停車場及其他業務用途的建築面積需求。

此外，如董事會函件所載，租賃及相關服務的年度上限與歷史金額比較估計會增加，主要原因是完成後會對租金作出調整。

(iii) 關於新創建集團將向經擴大集團提供的信息技術支援服務：

- a. 新創建集團於2016財年、2017財年及截至2017年12月31日止六個月向目標集團提供的信息技術支援服務的歷史金額或年化金額；以及
- b. 新創建集團於截至2018財年、2019財年及2020財年止三個年度將向經擴大集團提供的信息技術支援服務的預測年度金額或年化金額，並已計及以下的主要因素：
 - 經擴大集團的業務增長及需求；以及
 - 經考慮服務成本的預期增幅以及通脹後參考當前市價對該等服務估計的市價。

此外，如董事會函件所載，信息技術支援服務的年度上限估計會增加，主要是因為清潔服務預期會增長，從而需要持續對目標集團目前使用的電腦系統進行維護、改進、升級及開發。

評估年度上限是否公平合理時，吾等已檢閱並與 貴公司討論有關計算方式。年度上限主要與經擴大集團將向其關連人士提供的清潔及洗衣服務有關。吾等從有關計算方式中了解到， 貴公司對年度上限的預測乃主要基於Waihong Cleaning Limited集團及New China Steam Laundry Limited集團的現有／已保證的合約。除現有合約外， 貴公司亦估計了目標集團將成功中標並於2019財年及2020財年開始提供服務的合約。由於經擴大集團將是市場上提供清潔及洗衣服務的領先知名承包商之一且與2018年總設施服務協議的各名交易對手有長期的業務關係，吾等認同 貴公司管理層的意見，即經擴大集團將有很大的機會於未來的年度成功與2018年總設施服務協議的各名交易對手續訂其大部分現有合約以及獲得若干新的合約。

以下載列吾等根據經吾等檢閱的有關計算方式對2018年建總設施服務協議各自年度上限的分析。

2018年豐盛創建總設施服務協議

2018財年的年度上限乃假設建議收購將於2018年4月10日完成而估計。因此，2018財年年度上限乃就自2018年4月至2018年6月底止約三個月期間進行估計。經擴大集團於此期間將提供的清潔及洗衣服務金額約41.8百萬港元，乃根據截至2017年12月31日止六個月現有合約及歷史交易金額約78.3百萬港元予以釐定。41.8百萬港元金額與歷史六個月金額約78.3百萬港元的三個月比例(等於約39.2百萬港元)一致。關於杜先生聯繫人集團2018財年將向經擴大集團提供租賃及相關服務的年度上限約4.8百萬港元，此金額大於截至2017年12月31日止六個月的歷史交易金額約3.6百萬港元，原因是預期新中國New China Steam Laundry Limited集團將就其行政總部與杜先生聯繫人集團訂立一份新租賃協議，上調租賃費用以自2018年4月起反應市場租金。吾等已與貴公司管理層討論以了解釐定經修訂租金以反映市場租金時，貴公司已參考附近位置的可資比較辦公室的市場租金。

關於2019財年的年度上限，經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務金額約184.9百萬港元在價值上預計將由2018財年的預測金額159.9百萬港元增加約25.0百萬港元(或15.6%)。該預計增加乃主要由於預期將自臨近2018財年結束時及2019財年下半年開始的Waihong Cleaning Limited集團部分新清潔服務合約。該等合約涵蓋將主要向多棟住宅物業、位於柴灣的一棟商業綜合體以及位於灣仔、旺角及中環的商業樓宇提供的清潔服務。除預期將於臨近2018財年結束時及2019財年開始的該等合約，吾等亦從貴公司處了解到，對於Waihong Cleaning Limited集團已提供清潔服務多年且擁有良好續約往績的住宅及商業物業，關於清潔及洗衣服務2019財年的年度上限亦已就該等住宅物業假設並考慮了於2019財年前或於2019財年內已成功續約的情況，並已根據2017財年至2018財年的續訂合約的費用歷史增長率納入了增長率。對於杜先生聯繫人集團將向經擴大集團提供的租賃及相關服務於2019財年的年度上限約18.2

百萬港元，預計將大於2016財年、2017財年及2018財年各個年度的歷史金額。預計得出此金額乃主要基於New China Steam Laundry Limited集團就其行政總部與杜先生聯繫人集團簽署一份新租賃協議，上調租賃費用以反應市場租金，且此租賃協議預期將於2018年4月開始。租賃費用上調的影響將被目標集團於2017財年結束後將不會向杜先生聯繫人集團支付管理費(因為自此之後不再有管理費安排)部分抵銷。向杜先生聯繫人集團支付的管理費屬於2016財年及2017財年租賃及相關服務歷史金額的一部分。

關於2020財年的年度上限，經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務金額約209.7百萬港元在價值上預計將由2019財年的預測金額184.9百萬港元增加約24.8百萬港元(或13.4%)。吾等了解到，此預計金額乃主要按預期將續訂的合約的費用預期增長計算所得，而該等合約的增長率乃基於2018財年至2019財年的歷史增長率。吾等亦了解到，如前文所述，可能會有預期經擴大集團將中標且於2019財年下半年開始提供服務的數處住宅物業新清潔服務合約，因而該等合約的收入於2020財年將擁有整年的影響。杜先生聯繫人集團將向目標集團提供的租賃及相關服務的2020財年年度上限預期將與2019財年保持穩定的水平。

2018年新世界發展總設施服務協議

2018財年年度上限乃就自2018年4月至2018年6月底止約三個月期間進行估計。經擴大集團於此期間將提供的清潔及洗衣服務金額約13.5百萬港元，乃根據截至2017年12月31日止六個月現有合約及歷史交易金額約27.7百萬港元予以釐定。約13.5百萬港元金額與歷史六個月金額約27.7百萬港元的三個月比例(等於約13.9百萬港元)一致。

關於2019財年的年度上限，經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務金額約98.4百萬港元在價值上預計將由2018財年的預測金額53.8百萬港元增加約44.6百萬港元(或82.9%)。該預計增加乃主要由於預期將於接近2018財年結束時或於2019財年內開始的Waihong Cleaning Limited集團部分新清潔服務合約。該等合約涵蓋將主要向九龍一個多用途發展項目以及商業及住宅物業提供的清潔服務。位於九龍的多用途發展項目的總交易金額於2019財年預期將達到約38百萬港元，使2019財年的年度上限大幅增加了約85%。

關於2020財年的年度上限，經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務金額約107.5百萬港元在價值上預計將由2019財年的預測金額98.4百萬港元增加約9.1百萬港元(或9.2%)。吾等了解到，此預計金額乃主要按預期將續訂的合約的費用預期增長計算所得，而該等合約的增長率乃基於2018財年至2019財年的歷史增長率。

2018年新創建總設施服務協議

2018財年年度上限乃就自2018年4月至2018年6月底止約三個月期間進行估計。經擴大集團於此期間將提供的清潔及洗衣服務金額約4.7百萬港元，乃根據截至2017年12月31日止六個月現有合約及歷史交易金額約10.8百萬港元予以釐定。約5百萬港元金額與歷史六個月金額約10.8百萬港元的三個月比例(等於約5.4百萬港元)一致。關於新創建集團2018財年將向經擴大集團提供信息技術支援服務的年度上限約0.1百萬港元，乃關於正在向Waihong Cleaning Limited集團行政辦公室提供的軟件系統維護服務。該金額預期至2020財年將保持相對穩定。

關於2019財年的年度上限，經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務金額預測約為21.4百萬港元，與2018財年的預計金額20.0百萬港元相比相對保持穩定。存在小幅的增長乃主要來自經擴大集團預期將於2019財年中標並開始提供服務的住宅物業及一處建築工地的多份清潔服務合約。新創建集團於2019財年將向經擴大集團提供的信息技術支援服務的年度上限預期將保持相對穩定。

關於2020財年的年度上限，經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務金額約31.2百萬港元在價值上預計將由2019財年的預測金額21.4百萬港元增加約9.8百萬港元(或45.8%)。吾等了解到，預測有所增加的主要根據來自預期將於2019財年下半年開始的上述部分新清潔服務合約以及經擴大集團預期將於2020財年中標並開始提供服務的公私界別住宅開發項目的數份新清潔服務合約的全年度影響。新創建集團於2020財年將向經擴大集團提供的信息技術支援服務的年度上限預期將保持相對穩定。

2018年新世界百貨總設施服務協議

如之前所解釋，2018財年的年度上限為零，原因是預計經擴大集團與新世界百貨年內不會開始任何服務合約。然而，經擴大集團日後預期將會投標新世界百貨在中國的百貨公司的清潔服務合約。因此，對於2019財年的年度上限，經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務的金額估計將為2.3百萬港元。吾等從 貴公司管理層處了解到，此金額的根據來自經擴大集團預期將中標並於2019財年中段前後開始提供服務的一家中國百貨公司的清潔服務合約。對於2020財年的年度上限，經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務的金額估計將為4.6百萬港元。較2019財年有增加的原因是上述中國百貨公司清潔服務合約的全年度影響。

2018年周大福企業總設施服務協議

2018財年年度上限乃就自2018年4月至2018年6月底止約三個月期間進行估計。經擴大集團將提供的清潔及洗衣服務的金額估計約為1.7百萬港元，遠遠大於目標集團與周大福企業集團之間的歷史交易金額。吾等從 貴公司管理層處了解到，金額增長的根據來自經擴大集團預期將中標並於2018財年最後一個月內開始提供服務的一處商業樓宇的清潔服務合約。因此，2019財年年度上限約20.0百萬港元反映了此新清潔服務合約的全年度影響。該合約年期預期將幾乎直至2020財年年底，因而2020財年的年度上限與2019財年幾乎一樣。關於此潛在合約，吾等與目標集團的管理層討論並了解到，Waihong Cleaning Limited集團於2015財年受邀並提交標書以向此商業樓宇提供清潔服務。儘管Waihong Cleaning Limited集團於2015財年未獲授合約，但目標集團的管理層認為在再度受邀投標此服務合約的可能性很大。因此，為顧及中標及獲得此服務合約的可能性，吾等認為經擴大集團於釐定2019財年年度上限時計及此潛在合約的做法屬公平合理。

2018年周大福珠寶總設施服務協議

2018財年年度上限乃就自2018年4月至2018年6月底止約三個月期間進行估計。經擴大集團於此期間將提供的清潔及洗衣服務金額約65,000港元，乃根據截至2017年12月31日止六個月現有合約及歷史交易金額

約129,000港元按三個月比例計算予以釐定。2019財年及2020財年的年度上限分別約為0.3百萬港元，亦乃根據現有合約予以釐定，並因而通常與2016財年及2017財年的歷史金額以及2018財年預測金額約0.3百萬港元一致。根據吾等檢閱的有關計算方式，吾等了解到上述的手頭上現有項目主要是關於向位於青衣的一間店鋪以及位於中環的一棟商業樓宇。

關於年度上限的內部控制程序

如董事會函件所載，貴集團已制定申報及監察持續關連交易的內部控制措施，經擴大集團於完成後將遵守有關內部控制措施，以確保遵守上市規則第14A章。根據貴集團的現行會計政策及程序手冊，營運部及支持部的指定高級職員將即時向法律及公司秘書經理及高級財務經理報告有關貴集團將訂立的可能須予公佈或關連交易的詳情，以檢討及核查從而按照上市規則第14A章釐定適當的披露類型。就於貴集團的一般及日常業務過程中屬持續關連交易範圍的交易(如不獲豁免持續關連交易)而言，法律及公司秘書經理將每月核查實際的交易以確保不會超出持續關連交易的年度上限。

作為吾等執行的獨立工作的一部分，吾等已與貴公司管理層討論以理解上述內部控制程序，並取得及檢視了相關的內部控制政策。鑒於實行的該等內部控制程序，尤其是將指定一名人士(即法律及公司秘書經理)定期監控持續關連交易的實際交易價值，吾等認為經擴大集團已實行了適當的內部控制程序以確保不會超過每份2018年總設施服務協議的年度上限。

吾等的觀點

基於上述因素以及經吾等檢閱的 貴公司計算方式，吾等認同 貴公司的觀點，即各份2018年總設施服務協議各自年度上限對於 貴公司及獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。吾等亦認為經擴大集團實行了相關的內控程序以確保不會超出各份2018年總設施服務協議項下的年度上限。

然而，吾等謹此強調，由於該等年度上限與未來事項有關且乃基於假設於直至2020年6月30日止整個期間未必保持有效，故吾等不會就根據各份2018年總設施服務協議經擴大集團提供的清潔及洗衣服務的實際價值或經擴大集團收到的租賃及相關服務的實際價值或經擴大集團收到的信息技術支援服務的實際價值與各自的年度上限的符合程度發表意見。

I. 有關不獲豁免持續關連交易的上市規定

根據上市規則第14A.55至14A.59條，不獲豁免持續關連交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年均須審閱不獲豁免持續關連交易，並在年報及賬目中確認不獲豁免持續關連交易：
 - 乃於 貴集團一般及正常業務過程中進行；
 - 乃按照一般或更佳商業條款進行；及
 - 乃根據規管該等交易的相關協議進行，而協議條款屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。
- (b) 貴公司核數師每年均須致函董事會(函件副本須於 貴公司年報付印前至少10個營業日送交聯交所)，確認彼等是否注意到任何事項，導致彼等相信不獲豁免持續關連交易：
 - 並未獲董事會批准；
 - 倘不獲豁免持續關連交易涉及由 貴集團提供貨物或服務，並未在所有重大方面按照 貴集團的定價政策進行；

- 並未在所有重大方面根據規管不獲豁免持續關連交易的相關協議訂立；及
 - 已超逾有關年度上限。
- (c) 貴公司必須容許，並確保不獲豁免持續關連交易的相關對手方容許 貴公司核數師查核賬目記錄，以便核數師就不獲豁免持續關連交易作出報告。
- (d) 倘 貴公司獨立非執行董事及／或核數師將不能分別確認上述(a)及／或(b)段所載事項， 貴公司必須盡快按照上市規則之規定通知聯交所及刊登公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准規定，並可施加額外條件。

鑒於不獲豁免持續關連交易的申報規定，尤其是，(i)以年度上限限制交易價值；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審閱不獲豁免持續關連交易的條款及未曾超逾年度上限，吾等認為， 貴公司將實施適當措施，以規管不獲豁免持續關連交易，並保障 貴公司及獨立股東的整體利益。

推薦建議

經考慮關於建議收購及不獲豁免持續關連交易的主要因素及理由，包括(其中包括)以下各項：

- (i) 貴集團將有能力透過建議收購在其核心業務外擴大經營範圍，且建議收購將能使經擴大集團鞏固其作為服務範圍廣泛(從工程服務至環境及清潔服務)服務提供商的市場地位；
- (ii) 目標集團是環境衛生服務市場的領先企業之一，擁有穩固的客戶基礎，且其財務業績擁有穩定的往績記錄，將會增強經擴大集團日後的經常性收入源，而這預期將為 貴公司及股東帶來益處；
- (iii) 建議收購的隱含市盈率相對低於可資比較公司的市盈率範圍，這意味著 貴集團有能力以吸引人的估值倍數收購目標公司；
- (iv) 買賣協議的主要條款屬於正常商業條款且屬公平合理；

獨立財務顧問函件

- (v) 各份2018年總設施服務協議的訂立使經擴大集團可靈活地繼續與同時已是目標集團長期客戶的 貴公司特定關連人士進行交易，且根據開展的盡職審查工作，吾等注意到目標集團已設有內部控制流程以保證不獲豁免持續關連交易將按一般商業條款、基於公平磋商及於完成後對於經擴大集團而言不遜於給予獨立第三方的條款的價格及條款進行；以及
- (vi) 從吾等根據 貴公司提供的有關計算方式及解釋對年度上限的檢閱及理解，吾等認為年度上限已按合理的假設及基準予以釐定。

吾等認為(i)儘管建議收購並非於 貴公司的日常及一般業務過程中進行，但建議收購的條款乃正常商業條款且屬公平合理；以及(ii)不獲豁免持續關連交易(包括有關年度上限)於 貴公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，對於 貴集團及獨立股東而言屬公平合理以及符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東以及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及不獲豁免持續關連交易(包括有關年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
博思融資有限公司
董事總經理 助理董事
鄭敏華 高子軒
謹啟

2018年3月20日

附註：博思融資有限公司之鄭敏華女士自2003年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而博思融資有限公司之高子軒先生自2010年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。博思融資有限公司之鄭敏華女士及高子軒先生曾參與及完成涉及持續關連交易之多項諮詢交易。

1. 財務概要

有關本集團截至2015年6月30日、2016年6月30日及2017年6月30日止三個財年的盈虧、財務記錄及狀況的財務資料概要載於本公司截至2017年6月30日止年度的年報第139頁之比較表格。本集團截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表連同其附註載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.fseng.com.hk/>)登載的本公司截至2017年6月30日止年度的年報，並載入本通函供參考之用。

2. 債務聲明

於2018年1月31日，目標集團的無抵押短期銀行貸款為80.0百萬港元，由豐盛創建管理有限公司擔保；及銀行發出的履約保證的擔保為64.0百萬港元。目標集團一般須向發出履約保證的銀行提供背對背擔保書及抵押品。

於2018年1月31日，本集團有銀行發出的履約保證的擔保227.0百萬港元。本集團一般須向發出履約保證的銀行提供背對背擔保書及抵押品。

於2018年1月31日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)，除上文「債務聲明」一段所披露者以及集團內部負債及正常貿易應付款項外，董事並不知悉經擴大集團擁有任何已發行及發行在外或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，除本通函所披露者外，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況或前景自2017年6月30日(即本集團編製最新刊發的經審核綜合財務報表之日期)以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金的充足性

董事於經審慎查詢後認為，於建議收購完成後，計及經擴大集團的財務資源(包括可用的信貸融資、運營產生的內部資金及經擴大集團的現金及銀行結餘)後，於並無不可預見情況下，經擴大集團擁有充裕營運資金應付自本通函日期起至少未來十二個月的需求。

5. 經擴大集團的財務及貿易前景

本集團將採取建議收購這一舉措來擴大業務規模及拓寬收益來源。一方面，經擴大集團將繼續提供全面機電及環境管理服務(作為其核心業務)；另一方面，獲收購業務活動在香港及中國提供一系列的後勤、住宅及公共領域有關服務及相關服務，例如一般清潔、廢物管理及處理、外牆及窗戶清潔，蟲害防治及醫療廢物管理。該等服務提供予商業大樓(包括辦公大樓和商場)、酒店和服務式公寓、住宅區、公共交通和其他場所(如政府機構、主題公園、機場設施、學術機構、金融機構及醫療機構)。獲收購業務活動亦為企業客戶(包括主要高端酒店、連鎖餐館、主題公園、航空公司及會所)提供洗衣、乾洗及布草管理服務；並在香港的「Kleaners」品牌下經營三間乾濕零售洗衣店。

儘管香港政府已推出一系列有關公營及基建工程項目的新政策措施，但全球政治經濟環境仍存在種種需要注意的挑戰及不確定性，如正式脫歐談判、中國經濟增長前景、美聯儲進一步縮減資產負債表及執行利率正常化措施以及美國總統最近推出的貿易及財政刺激政策不明朗。於當前全球經濟環境大致向好的背景下，預期香港經濟將維持合理增長，但城市企業的普遍經營狀況仍需保持謹慎，且企業須為行業波動帶來的任何潛在影響做足準備。本集團業務活動與建議收購的業務活動合併將透過拓寬客戶網絡、提升採購議價能力及更好調配勞力人力產生協同效應，長期來看將提高經營及成本效率。董事相信，建議收購將為本集團帶來積極的財務影響及透過更有效運用本集團營運資金為本公司股東提供更為豐厚的回報。

完成將不會影響本集團核心業務的運營，相反，建議收購將帶來新的收入來源且收入呈穩定增長，從而使經擴大集團的財務狀況可望得以改善。經擴大集團將致力維持穩健財務狀況，為新投資做好準備，並在適當時候探索其他業務機遇。於最後可行日期，本公司並無物色到任何其他業務機會。

以下第II-1至II-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致豐盛機電控股有限公司列位董事就歷史財務資料出的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Crystal Brilliant Limited「目標公司」及其附屬公司(統稱為「申報集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-39頁)，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年6月30日和2017年12月31日的合併財務狀況表、以及截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年及截至2017年12月31日止六個月(「有關期間」)的匯總綜合收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-39頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於豐盛機電控股有限公司(「貴公司」)於2018年3月20日就 貴公司擬收購目標公司而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

作為歷史財務資料基礎的申報集團有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據現組成申報集團的目標公司及其附屬公司有關期間的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。現組成申報集團的目標公司及其附屬公司董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)擬備各公司的真實而中肯的財務報表，並對其認為為使各公司財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

申報會計師的責任

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

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

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1及附註2所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映申報集團於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日的匯總財務狀況，以及申報集團於有關期間的匯總財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱申報集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2016年12月31日止六個月的匯總綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「**追加期間的比較財務資料**」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1及附註2所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進

行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1及附註2所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

2018年3月20日

I 申報集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

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

除非另有註明，歷史財務資料以港元呈列，所有數值亦已調整至最接近之千元(千港元)。

匯總全面收益表

	附註	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
		2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
收益	5	993,963	1,016,543	1,130,443	552,496	618,931
經營成本	7	(857,460)	(871,999)	(981,784)	(479,422)	(537,663)
毛利		136,503	144,544	148,659	73,074	81,268
其他收入／(虧損)淨額	6	2,652	(263)	1,150	694	533
行政開支	7	(82,087)	(82,627)	(88,073)	(41,320)	(40,808)
經營溢利		57,068	61,654	61,736	32,448	40,993
財務成本	8	(417)	(454)	(373)	(173)	(177)
除所得稅前溢利		56,651	61,200	61,363	32,275	40,816
所得稅開支	9	(9,476)	(10,209)	(9,763)	(5,287)	(6,727)
年內／期內溢利		47,175	50,991	51,600	26,988	34,089
年內／期內其他全面 收入 隨後將不會重新 分類至匯總全面 收益表的項目： — 長期服務金負債 的重估收益， 扣除稅項		—	—	—	—	2,121
年內／期內全面收入 總額		47,175	50,991	51,600	26,988	36,210

匯總財務狀況表

		於6月30日		於2017年	
	附註	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	12月31日 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	120,685	115,819	113,113	111,185
無形資產	14	17,516	17,036	16,556	16,316
按金及預付款項		—	740	2,038	3,167
遞延所得稅資產	15	14	21	27	27
		<u>138,215</u>	<u>133,616</u>	<u>131,734</u>	<u>130,695</u>
流動資產					
存貨	16	4,196	3,088	2,598	2,620
貿易及其他應收款項淨額	17	209,416	199,763	220,591	248,756
應收豐盛創建管理有限公司款項	18	—	1,500	1,500	1,500
現金及現金等價物	19	104,820	132,345	135,730	126,523
		<u>318,432</u>	<u>336,696</u>	<u>360,419</u>	<u>379,399</u>
總資產		<u>456,647</u>	<u>470,312</u>	<u>492,153</u>	<u>510,094</u>
權益					
匯總股本	20	—	—	—	—
儲備	21	153,119	156,610	158,210	109,420
總權益		<u>153,119</u>	<u>156,610</u>	<u>158,210</u>	<u>109,420</u>

		於6月30日			於
		2015年	2016年	2017年	2017年
	附註	千港元	千港元	千港元	12月31日
					千港元
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債	15	12,044	11,210	10,944	11,504
長期服務金負債	22	30,786	33,305	34,479	32,701
		<u>42,830</u>	<u>44,515</u>	<u>45,423</u>	<u>44,205</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	23	132,505	143,740	154,137	161,155
應付豐盛創建管理 有限公司款項	24	90,489	81,358	90,845	179,106
借貸	25	30,000	30,000	30,000	10,000
應付稅項		7,704	14,089	13,538	6,208
		<u>260,698</u>	<u>269,187</u>	<u>288,520</u>	<u>356,469</u>
總負債		<u>303,528</u>	<u>313,702</u>	<u>333,943</u>	<u>400,674</u>
總權益及負債		<u>456,647</u>	<u>470,312</u>	<u>492,153</u>	<u>510,094</u>
流動資產淨額		<u>57,734</u>	<u>67,509</u>	<u>71,899</u>	<u>22,930</u>

匯總權益變動表

	匯總股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元
於2014年7月1日	—	147,444	147,444
年內溢利及全面收入總額	—	47,175	47,175
股息(附註10)	—	(41,500)	(41,500)
於2015年7月1日	—	153,119	153,119
年內溢利及全面收入總額	—	50,991	50,991
股息(附註10)	—	(47,500)	(47,500)
於2016年7月1日	—	156,610	156,610
年內溢利及全面收入總額	—	51,600	51,600
股息(附註10)	—	(50,000)	(50,000)
於2017年7月1日	—	158,210	158,210
期內溢利	—	34,089	34,089
其他全面收入			
長期服務金負債的重估收益	—	2,540	2,540
長期服務金負債重估的遞延稅項	—	(419)	(419)
期內全面收入總額	—	36,210	36,210
股息(附註10)	—	(85,000)	(85,000)
於2017年12月31日	—	109,420	109,420
(未經審核)			
於2016年7月1日	—	156,610	156,610
期內溢利及全面收入總額	—	26,988	26,988
於2016年12月31日	—	183,598	183,598

匯總現金流量表

附註	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月		
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
				(未經審核)		
經營活動所得現金流量						
經營所得現金	26(a)	65,443	104,773	73,388	28,566	30,521
已付利息		(417)	(454)	(373)	(173)	(177)
已付香港利得稅		(5,805)	(4,665)	(10,586)	(10,714)	(13,916)
經營活動所得現金淨額		59,221	99,654	62,429	17,679	16,428
投資活動所得現金流量						
添置物業、廠房及設備		(26,438)	(19,095)	(18,851)	(7,238)	(8,981)
出售物業、廠房及設備所得款項		462	5,078	302	137	73
已收利息		17	19	18	10	12
投資活動所用現金淨額		(25,959)	(13,998)	(18,531)	(7,091)	(8,896)
融資活動所得現金流量						
償還短期貸款	26(b)	—	—	—	—	(20,000)
豐盛創建管理有限公司結餘之改變	26(b)	10,730	(16,631)	9,487	(17,235)	3,261
已付股息		(35,000)	(41,500)	(50,000)	—	—
融資活動所用現金淨額		(24,270)	(58,131)	(40,513)	(17,235)	(16,739)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額						
		8,992	27,525	3,385	(6,647)	(9,207)
年初／期初現金及現金等價物		95,828	104,820	132,345	132,345	135,730
年末／期末現金及現金等價物		104,820	132,345	135,730	125,698	126,523

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

一般資料

Crystal Brilliant Limited (「目標公司」) 為一間於2018年2月1日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。直接控股公司為於香港註冊成立的有限公司豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建管理」)。最終控股公司為於開曼群島註冊成立的有限公司豐盛創建控股有限公司(「豐盛創建控股」)。

目標公司為投資控股公司。目標公司及組成申報集團的附屬公司(「申報集團」)主要從事提供洗衣服務、管理清潔及廢物處置服務以及回收及環境處置服務。附屬公司詳情載於附註27。

於有關期間，申報集團持有嘉宏有限公司及其附屬公司(「非目標集團」) 100%股權。非目標集團於完成收購前已出售。

目標集團指申報集團(不包括非目標集團)。

重組

於籌備豐盛機電控股有限公司(「豐盛機電控股」)全資附屬公司FSE Facility Services Group Limited進行的建議收購(「建議收購」)時，申報集團進行重組(「重組」)，詳情載於下文：

- (i) 目標公司於2018年2月1日於英屬處女群島註冊成立，合共已發行股份為1股以及股本為1美元；
- (ii) 於2018年2月26日，豐盛創建管理全資附屬公司New China Steam Laundry Limited將非目標集團的全部已發行股本轉讓予豐盛創建管理；及
- (iii) 於2018年3月14日，New China Steam Laundry Limited及其附屬公司(統稱「洗衣集團」)以及Waihong Cleaning Limited及其附屬公司(統稱「清潔集團」)轉讓予目標公司。

於2018年3月14日完成上述重組後，於FSE Facility Services Group Limited進行收購前，目標公司當時由豐盛創建管理全資擁有。

呈列基準

由於目標公司、洗衣集團及清潔集團由豐盛創建控股共同控制，重組入賬列作共同控制的業務匯總。歷史財務資料乃按猶如現有集團架構於有關期間或自匯總實體首次受豐盛控股有限公司共同控制之較短期間一直存在編製。申報集團於截至2015年、2016年、2017年6月30日及2017年12月31日的匯總財務狀況表乃為呈列組成申報集團各公司的資產及負債而編製，猶如集團架構於該等日期一直存在。

由於於有關期間非目標集團於申報集團內獨立管理及受財務控制，以及其營運乃申報集團業務不可或缺的一部分，歷史財務資料亦包括非目標集團的資產及負債。非目標集團於有關期間的財務資料如下：

	於6月30日		於12月31日	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2017年 千港元
總資產	64,043	61,863	59,829	58,394
總負債	54,987	52,383	49,863	48,205
資產淨值	9,056	9,480	9,966	10,189
	截至6月30日止年度		截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)
年內／期內溢利及 全面收入總額	425	424	487	305
				222

2 編製基準

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

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

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

以下已頒佈的新訂準則及現有準則修訂本與申報集團業務有關但於申報集團於2018年1月1日開始的財政期間尚未生效且尚未提早採用的：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第40號	轉讓投資物業	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之 澄清	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付款	2018年1月1日
年度改進	2014年至2016年週期	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提前還款特性及負補償及 更改金融負債	2019年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待定

申報集團已開始評估對申報集團的相關影響，惟目前不宜判斷其是否將對申報集團的重大會計政策及財務資料的呈列造成任何重大變動，以下各項除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及取消確認。申報集團決定，在香港財務報告準則第9號於2018年1月1日強制執行之前，不採用該準則。

申報集團預計新指引對其財務資產的分類及計量不具有重大影響。

由於新要求僅對入賬處理被指定為按公平值計入損益之金融負債帶來影響，而申報集團並無任何該等負債，故將不會影響申報集團有關金融負債之會計法。取消確認之規則已自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移，且並無改變。

新減值模式要求根據預期之信貸虧損(預期信貸虧損)而非如根據香港會計準則第39號般僅根據已產生之信貸虧損確認減值撥備。其適用於按攤銷成本分類之金融資產、按公平值入賬及列入其他綜合收益之債務工具、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」所指之合約資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。申報集團預期將不會在金融資產減值撥備方面對業績及財務狀況造成任何重大影響。

新訂準則亦引入擴大披露之要求及呈列變動。預期此等要求及變動將改變申報集團對其金融工具所作披露之性質及程度，尤其在採納新訂準則之年度。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港會計師公會已頒佈確認收益之新訂準則。此項準則將取代香港會計準則第18號(其涵蓋來自銷售貨品及提供服務之收益)及香港會計準則第11號(其涵蓋建築合約)。

新訂準則所建基之原則為，收益乃於貨品及服務之控制權轉移至客戶時確認。

該項準則容許以全面追溯或經修改之追溯方式採納。該新訂準則於2018年1月1日或之後開始之年度報告期間內之首個中期期間生效。申報集團將自申報集團2018年7月1日開始的報告期間以經修改之追溯方式採納該新訂準則。

按照初步評估，申報集團預計該採納香港財務報告準則第15號將不會造成重大影響，惟需作出更多披露。

香港財務報告準則第16號「租賃」

由於經營及融資租賃之區分被剔除，故香港財務報告準則第16號導致絕大部分租賃於財務狀況表內確認。根據該項新訂準則，資產(使用租賃項目之權利)及支付租金之金融負債均予以確認。唯一例外是短期及低價值之租賃。

出租人之會計處理將不會出現重大改變。

此準則將主要影響申報集團經營租賃之會計處理。於報告日期，申報集團有25.7百萬港元之不可撤銷經營租賃承擔。這將導致以資產及未來付款債項方式確認，以及申報集團預期將不會對損益造成任何重大影響。

部分承擔可能屬於短期及低價值租賃之例外情況，而部分承擔可能與將不符合確認為香港財務報告準則第16號所指之租賃之安排有關。

該準則於申報集團於2019年7月1日或之後開始的報告期間強制執行。於本階段，申報集團不擬於其生效日期前採納該項準則。

(a) 綜合入賬

(i) 附屬公司

附屬公司為申報集團擁有控制權的所有實體。當申報集團承受或享有參與實體所得之可變回報的風險或權利，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，即申報集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉移至申報集團當日起匯總入賬，於控制權終止當日起停止匯總入賬。

受共同控制的業務匯總

受共同控制的業務匯總指匯總實體在匯總前後均受同一方或相同的多方控制且該控制並非暫時性質。

收購方按賬面值計量已付代價及取得的資產淨值。取得的資產淨值賬面值與已付代價賬面值之間的差額計入其他儲備。業務匯總應佔的任何直接交易成本計入當期綜合全面收益表。然而，就業務匯總發行股本工具或債券產生的手續費、佣金及其他開支分別於初步計量股本工具及債券時入賬。

申報公司根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「受共同控制的業務匯總的匯總會計處理」採用匯總法將受共同控制的業務匯總入賬。

不受共同控制的業務匯總

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

收購相關成本於產生時支銷。

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

集團內公司間交易，以及集團公司間交易所產生的結餘及收支會予抵銷。於資產確認的公司間交易損益亦會予抵銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與申報集團採納的政策保持一致。

(ii) 出售附屬公司

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

(b) 物業、廠房及設備

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

其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入申報集團，而該資產之成本能可靠計量時，方包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及維護費用在其產生的財政年度／期間內於匯總全面收益表支銷。

租賃物業裝修按租賃期限進行折舊。物業、廠房及設備折舊乃採用直線法按下列估計可使用年期分配其成本至其殘值計算：

土地及樓宇	餘下租期或可使用年期(以較短者為準)
租賃物業裝修	餘下租期內
傢俬、固定裝置、設備及其他	4年
廠房及機器	2至7年
汽車	5年

資產的殘值及估計可使用年期在各結算日期末進行檢討，並在適當時作出調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2(g))。

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

(c) 無形資產**(i) 商譽**

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

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

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

(ii) 商標及品牌名稱

單獨收購的商標及品牌名稱乃按歷史成本列示。於業務匯總中購入的商標及品牌名稱於收購日期按公平值確認。商標及品牌名稱擁有確定可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃採用直線法按25年的估計可使用年期分配商標及品牌名稱的成本計算。

(d) 存貨

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

(e) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明申報集團將無法按應收款項之原有條款收回所有到期款項時，即就貿易及其他應收款項作出減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值之跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在匯總全面收益表內確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入匯總全面收益表內。

倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內（或如屬較長時間，則在業務正常經營週期內）收回，則分類為流動資產。否則，其將呈列為非流動資產。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流通投資及銀行透支。

(g) 非金融資產減值

無限定可使用年期或尚未可供使用的資產無須作攤銷，惟須每年測試減值。須進行攤銷的資產在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時檢討減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於匯總全面收益表內確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本及使用價值兩者之較高者。為評估減值，資產按具有獨立可識別現金流的最低水平(現金產生單位)分類。除商譽外，出現減值的非金融資產於各結算日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

(h) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘付款於一年或以內(或如屬較長時間，則在業務正常經營週期內)到期，則彼等被分類為流動負債。否則，彼等呈列為非流動負債。

(i) 撥備

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

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

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

(j) 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利率法於借款期間於匯總全面收益表中確認。

除非申報集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

(k) 借款成本

收購、興建或生產合資格資產直接應佔的一般及特定借款成本，於完成建設及將資產達致其擬定用途或銷售狀況所需時間期限內撥充資本。合資格資產為須經較長時間達到擬定用途或銷售狀況的資產。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

其他借款成本於其產生期間支銷。

(l) 即期及遞延所得稅

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

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支根據申報集團營運及產生應課稅收入之國家於結算日期已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅使用負債法，就資產及負債之稅基與其於匯總資產負債表內之賬面值所產生之暫時差額悉數計提撥備。倘遞延所得稅源自業務匯總以外交易初步確認的資產或負債，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃按結算日期已頒佈或實質頒佈，及預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時使用之稅率及法例釐定。

遞延所得稅資產於將來可能出現足以抵銷該等暫時差額之應課稅溢利時予以確認。

外在差異

遞延所得稅就投資於附屬公司產生之暫時差額作出撥備，惟假若申報集團可控制撥回暫時差額的時間，而暫時差額在可預見將來可能不會撥回則除外。

(iii) 抵銷

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

(m) 收入確認

收入包括就申報集團一般業務過程中的服務已收或應收代價的公平值。收入乃經抵銷申報集團內的銷售額後扣除回報、回扣及折扣、優惠及其他收入遞減因素列賬。

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

- (i) 來自提供及管理清潔及廢物處置服務、提供回收再造及環境服務、洗衣服務及蟲害防治服務的收入乃於提供服務時確認。

提供服務前的已收款項乃計入遞延收入。

- (ii) 利息收入按時間比例使用實際利率法確認。
- (iii) 租賃桌布按應計基準根據租賃協議條款予以確認。

(n) 租賃

出租人保留所有權的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除已收出租人的任何優惠)按直線法於租期內自匯總全面收益表扣除。

(o) 僱員福利

- (i) 僱員休假權利

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

- (ii) 獎金計劃

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

- (iii) 界定供款計劃

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

- (iv) 長期服務金負債

申報集團根據香港僱傭條例在若干情況下終止僱用僱員而支付之長期服務金所衍生之負債淨額，是指僱員於當期及過往期間就提供服務所賺取之未來福利。

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

在釐定現值時，長期服務金負債須予以折讓，並扣除在申報集團強積金及退休計劃下之累計權益中由申報集團供款之部分。

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

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

(p) 股息分派

向目標公司股東分派之股息在股息獲目標公司股東或董事(如適用)批准之期間內於申報集團及目標公司之財務報表內確定為負債。

(q) 外幣

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

(iii) 集團公司

申報集團所有實體的業績及財務狀況的功能貨幣倘有別於呈報貨幣，均按以下方式換算為呈報貨幣：

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

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

申報集團的活動令其承受信貸風險及流動資金風險。申報集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的變數及致力於減低對申報集團財務表現的潛在不利影響。管理層根據董事會批准的政策進行風險管理。

(i) 信貸風險

申報集團的信貸風險乃來自現金及現金等價物、應收豐盛管理公司款項以及貿易及其他應收款項。由於銀行現金乃存放於信譽良好的銀行，故與該現金有關的信貸風險甚微。

申報集團透過定期監控其財務狀況，監察其就應收豐盛管理公司款項承擔的信貸風險。

申報集團並無重大信貸集中風險。申報集團已制訂政策以對新客戶進行信貸評估，並確保向具有合適信貸記錄的客戶提供服務。申報集團跟進逾期款項以減低交易對手方的信貸風險。

最高信貸風險為匯總財務狀況表中有關應收款項的賬面值。申報集團並無持有任何抵押品作為擔保。

(ii) 流動資金風險

申報集團的金融負債於報告年度／期間結束後12個月內到期。申報集團維持未提取可用信貸限額及現金存款以減低流動資金風險及容許更有彈性地符合資金需要。

(b) 資本風險管理

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

為維持或調整資本架構，申報集團可調整派付予股東的股息金額。

(c) 公平值估計

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

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷會持續評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在有關情況下相信會合理發生之事件。

申報集團就未來作出估計及假設。從定義上而言，所得出的會計估計甚少與有關實際結果相同。於下一財政年度／期間內促使對資產及負債的賬面值進行重大調整的重大風險的估計及假設如下。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的估計可使用年期及剩餘價值由管理層根據類似物業、廠房及設備的內部會計指引及行業慣例釐定。倘可使用年期及剩餘價值不同於先前估計，則管理層將修訂折舊費用。

所得稅

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

長期服務金負債

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

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

長期服務金負債的其他主要假設部分根據當前市況確定。其他資料於附註22披露。

5 收益

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
清潔服務	822,421	857,878	971,415	472,122	535,492
洗衣服務	171,542	158,665	159,028	80,374	83,439
	<u>993,963</u>	<u>1,016,543</u>	<u>1,130,443</u>	<u>552,496</u>	<u>618,931</u>

清潔集團及洗衣集團的年內／期內溢利如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
清潔集團	37,651	37,607	40,307	20,602	25,964
洗衣集團	9,524	13,384	11,293	6,386	8,125

6 其他收入／(虧損)淨額

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
出售物業、廠房及設備的 收益／(虧損)淨額	349	(1,177)	19	133	59
利息收入	17	19	18	10	12
就汽車報廢自政府收取 特惠款項	1,837	637	726	488	327
雜項	449	258	387	63	135
	<u>2,652</u>	<u>(263)</u>	<u>1,150</u>	<u>694</u>	<u>533</u>

7 按性質劃分之開支

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
折舊	16,583	17,706	21,274	9,968	10,895
無形資產攤銷	480	480	480	240	240
貿易應收款項減值之 (撥回)/撥備	(14)	178	436	19	(626)
經營租賃租金	5,069	5,187	5,696	2,851	3,266
員工成本(附註11)	704,294	721,790	791,263	387,037	419,829
分包費用	66,362	81,218	112,371	52,033	73,348
清潔物料及消耗品	62,747	52,664	54,077	26,414	29,304
核數師酬金					
— 年內/期內撥備	669	547	673	405	353
— 以往年度/期間撥備不足	1	15	109	—	—
其他開支	83,356	74,841	83,478	41,775	41,862
運營成本及行政開支總額	<u>939,547</u>	<u>954,626</u>	<u>1,069,857</u>	<u>520,742</u>	<u>578,471</u>

8 財務成本

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
短期銀行借款的利息	<u>417</u>	<u>454</u>	<u>373</u>	<u>173</u>	<u>177</u>

9 所得稅開支

香港利得稅按年內/期內估計應課稅溢利的16.5%計提撥備。

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
香港利得稅					
年內/期內撥備	8,142	11,005	10,272	5,417	6,586
以往年度/期間撥備不足/ (超額撥備)	179	45	(237)	(32)	—
遞延所得稅(附註15)	<u>1,155</u>	<u>(841)</u>	<u>(272)</u>	<u>(98)</u>	<u>141</u>
	<u>9,476</u>	<u>10,209</u>	<u>9,763</u>	<u>5,287</u>	<u>6,727</u>

申報集團對其除所得稅前溢利的稅項開支有別於按香港稅率計算的理論金額如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
除所得稅前溢利	<u>56,651</u>	<u>61,200</u>	<u>61,363</u>	<u>32,275</u>	<u>40,816</u>
按16.5%稅率計算 (2016年：16.5%)	9,348	10,098	10,125	5,325	6,734
毋須課稅收入	(38)	(6)	(3)	(2)	(2)
不可扣稅開支	106	95	112	47	47
以往年度／期間撥備不足／ (超額撥備)	179	45	(237)	(32)	—
其他暫時差額	<u>(119)</u>	<u>(23)</u>	<u>(234)</u>	<u>(51)</u>	<u>(52)</u>
所得稅開支	<u>9,476</u>	<u>10,209</u>	<u>9,763</u>	<u>5,287</u>	<u>6,727</u>

10 股息

於截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度及截至2017年12月31日止六個月，申報集團內各公司宣派予其當時股東的第一次中期股息分別為41,500,000港元、47,500,000港元、23,000,000港元、85,000,000港元。

此外，於截至2017年6月30日止年度申報集團內各公司宣派予其當時股東的第二次中期股息為27,000,000港元。

11 員工成本(包括董事酬金)

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
工資、薪金及其他津貼	675,939	694,573	762,775	370,603	403,440
界定供款計劃退休金成本	<u>28,355</u>	<u>27,217</u>	<u>28,488</u>	<u>16,434</u>	<u>16,389</u>
	<u>704,294</u>	<u>721,790</u>	<u>791,263</u>	<u>387,037</u>	<u>419,829</u>

12 洗衣集團及清潔集團董事福利及權益

於年內／期內，並無就董事終止服務向相關企業的董事直接或間接支付或作出酬金、退休福利、付款或福利。於年內／期內，並無就董事服務向第三方提供或第三方應收代價。於年內／期內，並無以董事、其控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。

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

彼等向申報集團提供的服務的價值與申報集團向控股公司支付的管理費相若(附註29)。

13 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、 裝置、 設備及 其他 千港元	廠房及 機器 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
賬面淨值						
於2014年7月1日	65,293	989	4,447	28,497	11,717	110,943
添置	—	741	2,662	18,554	4,481	26,438
折舊	(1,977)	(694)	(2,321)	(8,224)	(3,367)	(16,583)
出售	—	—	(32)	(33)	(48)	(113)
於2015年7月1日	63,316	1,036	4,756	38,794	12,783	120,685
添置	—	577	1,685	4,426	12,407	19,095
折舊	(1,977)	(868)	(2,019)	(8,359)	(4,483)	(17,706)
出售	—	—	(1,586)	(315)	(4,354)	(6,255)
於2016年7月1日	61,339	745	2,836	34,546	16,353	115,819
添置	—	1,004	2,424	13,445	1,978	18,851
折舊	(1,978)	(707)	(1,983)	(11,173)	(5,433)	(21,274)
出售	—	—	—	(283)	—	(283)
於2017年7月1日	59,361	1,042	3,277	36,535	12,898	113,113
添置	—	206	783	6,805	1,187	8,981
折舊	(989)	(245)	(1,133)	(5,805)	(2,723)	(10,895)
出售	—	—	—	(11)	(3)	(14)
於2017年12月31日	<u>58,372</u>	<u>1,003</u>	<u>2,927</u>	<u>37,524</u>	<u>11,359</u>	<u>111,185</u>
於2015年6月30日						
成本	94,039	4,402	38,133	132,094	35,794	304,462
累計折舊	(30,723)	(3,366)	(33,377)	(93,300)	(23,011)	(183,777)
賬面淨值	<u>63,316</u>	<u>1,036</u>	<u>4,756</u>	<u>38,794</u>	<u>12,783</u>	<u>120,685</u>
於2016年6月30日						
成本	94,039	4,979	33,118	134,398	33,251	299,785
累計折舊	(32,700)	(4,234)	(30,282)	(99,852)	(16,898)	(183,966)
賬面淨值	<u>61,339</u>	<u>745</u>	<u>2,836</u>	<u>34,546</u>	<u>16,353</u>	<u>115,819</u>
於2017年6月30日						
成本	94,039	5,983	31,258	134,039	34,622	299,941
累計折舊	(34,678)	(4,941)	(27,981)	(97,504)	(21,724)	(186,828)
賬面淨值	<u>59,361</u>	<u>1,042</u>	<u>3,277</u>	<u>36,535</u>	<u>12,898</u>	<u>113,113</u>
於2017年12月31日						
成本	94,039	6,189	28,570	136,235	35,750	300,783
累計折舊	(35,667)	(5,186)	(25,643)	(98,711)	(24,391)	(189,598)
賬面淨值	<u>58,372</u>	<u>1,003</u>	<u>2,927</u>	<u>37,524</u>	<u>11,359</u>	<u>111,185</u>

14 無形資產

	商譽 千港元	商標及 品牌名稱 千港元	總計 千港元
賬面淨值			
於2014年7月1日	7,916	10,080	17,996
攤銷	—	(480)	(480)
於2015年7月1日	7,916	9,600	17,516
攤銷	—	(480)	(480)
於2016年7月1日	7,916	9,120	17,036
攤銷	—	(480)	(480)
於2017年7月1日	7,916	8,640	16,556
攤銷	—	(240)	(240)
於2017年12月31日	7,916	8,400	16,316
於2015年6月30日			
成本	7,916	14,560	22,476
累計攤銷	—	(4,960)	(4,960)
賬面淨值	7,916	9,600	17,516
於2016年6月30日			
成本	7,916	14,560	22,476
累計攤銷	—	(5,440)	(5,440)
賬面淨值	7,916	9,120	17,036
於2017年6月30日			
成本	7,916	14,560	22,476
累計攤銷	—	(5,920)	(5,920)
賬面淨值	7,916	8,640	16,556
於2017年12月31日			
成本	7,916	14,560	22,476
累計攤銷	—	(6,160)	(6,160)
賬面淨值	7,916	8,400	16,316

商譽減值測試

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

以下呈列商譽分配至現金產生單位的概述。

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
清潔服務	7,916	7,916	7,916	7,916

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

各年末／期末計算使用價值所用的主要假設如下：

	2015年	於6月30日 2016年	2017年	於2017年 12月31日
首五年的現金流量				
毛利率	10.4%–12.1%	10.8%–12.1%	10.5%–11.7%	10.8%–11.7%
增長率	2%–3%	2%–4%	2%–3%	2%–3%
稅前貼現率	9.6%	9.4%	9.5%	9.5%
超出五年期的現金流量				
永續增長率	1%	1%	1%	1%
稅前貼現率	9.6%	9.4%	9.5%	9.5%

管理層根據過往表現及對於市場發展的預期釐定預算毛利率。所採用的貼現率為稅前貼現率，反映與相關經營分部及業務壽命週期有關的特定風險。基於上述審查，管理層認為，截至2015年、2016年、2017年6月30日止年度以及截至2017年12月31日止六個月，匯總收益表並無商譽減值虧損。

主要假設的合理可能變動將不會導致現金產生單位的可收回金額跌至低於其賬面值。

15 遞延所得稅資產／(負債)

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
遞延所得稅資產	15	21	27	27
遞延所得稅負債	(12,045)	(11,210)	(10,944)	(11,504)
	<u>(12,030)</u>	<u>(11,189)</u>	<u>(10,917)</u>	<u>(11,477)</u>

遞延所得稅資產

	稅項虧損 千港元	加速會計折舊 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	47	17	64
計入／(扣除自)損益	<u>163</u>	<u>(2)</u>	<u>161</u>
於2015年7月1日	210	15	225
計入損益	<u>662</u>	<u>6</u>	<u>668</u>
於2016年7月1日	872	21	893
(扣除自)／計入損益	<u>(242)</u>	<u>6</u>	<u>(236)</u>
於2017年7月1日	630	27	657
自損益扣除	<u>(103)</u>	<u>—</u>	<u>(103)</u>
於2017年12月31日	<u>527</u>	<u>27</u>	<u>554</u>

遞延稅項資產乃因應相關稅務溢利可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。申報集團已確認所有稅項虧損。此等稅項虧損並無到期日。

遞延所得稅負債

	加速 折舊撥備 千港元	商標及 品牌名稱 的公平值 調整 千港元	業務匯總 產生的 物業、 廠房及 設備的 公平值 調整 千港元	長期服務 金負債 重新計量 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	(7,045)	(1,664)	(2,230)	—	(10,939)
(扣除自)／計入匯總全面收益表	(1,511)	79	116	—	(1,316)
於2015年7月1日	(8,556)	(1,585)	(2,114)	—	(12,255)
(扣除自)／計入匯總全面收益表	(22)	79	116	—	173
於2016年7月1日	(8,578)	(1,506)	(1,998)	—	(12,082)
計入匯總全面收益表	313	79	116	—	508
於2017年7月1日	(8,265)	(1,427)	(1,882)	—	(11,574)
(扣除自)／計入匯總全面收益表	(136)	40	58	—	(38)
自其他全面收益扣除	—	—	—	(419)	(419)
於2017年12月31日	<u>(8,401)</u>	<u>(1,387)</u>	<u>(1,824)</u>	<u>(419)</u>	<u>(12,031)</u>

16 存貨

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
按成本				
備用零件及消耗品	<u>4,196</u>	<u>3,088</u>	<u>2,598</u>	<u>2,620</u>

17 貿易及其他應收款項淨值

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
貿易應收款項				
第三方	161,298	155,700	174,695	193,182
關連公司	31,743	27,513	29,298	37,094
	<u>193,041</u>	<u>183,213</u>	<u>203,993</u>	<u>230,276</u>
減：減值撥備				
第三方	(78)	(202)	(631)	(9)
關連公司	(2)	(27)	(6)	(2)
	<u>(80)</u>	<u>(229)</u>	<u>(637)</u>	<u>(11)</u>
其他應收款項及預付款	<u>16,455</u>	<u>16,779</u>	<u>17,235</u>	<u>18,491</u>
	<u>209,416</u>	<u>199,763</u>	<u>220,591</u>	<u>248,756</u>

貿易及其他應收款項按港元計值。該等結餘按攤銷成本計量及其賬面值與其公平值相若。

申報集團的貿易應收款項信貸期主要是30日。

申報集團貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
即期至90日	183,172	176,582	196,937	216,907
91至180日	9,515	6,622	6,240	11,779
180日以上	354	9	816	1,590
	<u>193,041</u>	<u>183,213</u>	<u>203,993</u>	<u>230,276</u>

截至2015年、2016年、2017年6月30日及2017年12月31日，分別為92,205,000港元、87,445,000港元、97,242,000港元及116,443,000港元的貿易應收款項已逾期但未減值。這涉及近期並無違約歷史的若干獨立客戶。此等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
已逾期：				
即期至90日	82,711	80,168	90,823	103,085
91至180日	9,220	7,277	6,240	11,779
180日以上	274	—	179	1,579
	<u>92,205</u>	<u>87,445</u>	<u>97,242</u>	<u>116,443</u>

貿易應收款項的減值撥備變動如下：

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
於年初／期初	278	80	229	637
減值(撥回)／撥備	(14)	178	436	(626)
年內／期內撇銷的應收款項	(184)	(29)	(28)	—
於年末／期末	<u>80</u>	<u>229</u>	<u>637</u>	<u>11</u>

以上貿易應收款項減值撥備乃個別釐定為減值，與因未能預計之財政困難而延長還款期之客戶有關。

已減值應收款項的撥備已自匯總全面收益表扣除(附註7)。自撥備賬扣除的款項一般在預期不能收回更多現金時撇銷。

18 應收豐盛創建管理有限公司的款項

相關結餘為無抵押、免息及無固定還款期限。

相關結餘的賬面值與其公平值相若，並按港元計值。

19 現金及現金等價物

現金及現金等價物按港元計值及其賬面值與公平值相若。

20 匯總股本

如上文附註1所提述，歷史財務資料已編製，猶如重組後架構於截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度以及截至2017年12月31日止六個月或自該等匯總公司註冊成立日期以來或自匯總公司首次受豐盛創建控股控制已經一直存在(以較短期間為準)。有關期間的匯總股本指 New China Steam Laundry Limited 及 Waihong Cleaning Limited 的匯總股本。

New China Steam Laundry Limited 的股本	2015年 港元	於6月30日 2016年 港元	2017年 港元	於2017年 12月31日 港元
已發行及繳足：				
1股普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Waihong Cleaning Limited 的股本	2015年 港元	於6月30日 2016年 港元	2017年 港元	於2017年 12月31日 港元
已發行及繳足：				
1股普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

21 儲備

	匯總儲備 (附註a) 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	137,014	10,430	147,444
年內溢利及全面收入總額	—	47,175	47,175
股息(附註10)	—	(41,500)	(41,500)
於2015年7月1日	137,014	16,105	153,119
年內溢利及全面收入總額	—	50,991	50,991
股息(附註10)	—	(47,500)	(47,500)
於2016年7月1日	137,014	19,596	156,610
年內溢利及全面收入總額	—	51,600	51,600
股息(附註10)	—	(50,000)	(50,000)
於2017年7月1日	137,014	21,196	158,210
期間溢利	—	34,089	34,089
其他全面收入	—	—	—
長期服務金負債重新計量收益	—	2,540	2,540
長期服務金負債重新計量收益的 遞延稅項	—	(419)	(419)
期內全面收入總額	—	36,210	36,210
股息(附註10)	—	(85,000)	(85,000)
於2017年12月31日	137,014	(27,594)	109,420
(未經審核)			
於2016年7月1日	137,014	19,596	156,610
期內溢利及全面收入總額	—	26,988	26,988
於2016年12月31日	137,014	46,584	183,598

附註(a)：相關結餘指於匯總公司首次受豐盛創建控股控制日期洗衣集團及清潔集團應佔的資產淨值。此結餘已計入歷史財務資料的匯總儲備。

22 長期服務金負債

根據香港僱傭條例，申報集團須於若干情況下就終止僱傭於申報集團服務至少達五年之若干僱員支付一筆過款項。應付款額視乎僱員之最後薪金及服務年期而定，並減去根據申報集團之強積金及職業退休計劃累計之權益(即申報集團作出之供款)。申報集團並無撥出任何資產支付任何尚餘責任。

在匯總財務狀況表確認的負債為是無資助責任的現值及其變動如下：

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
年初／期初	29,184	30,786	33,305	34,479
匯總全面收益表確認的開支	2,354	3,646	2,010	1,440
其他全面收入確認的重新計量				
收益	—	—	—	(2,540)
已付福利	(752)	(1,127)	(836)	(678)
年末／期末	<u>30,786</u>	<u>33,305</u>	<u>34,479</u>	<u>32,701</u>

就精算估值而言，所採用的主要精算假設如下：

	2015年	於6月30日 2016年	2017年	於2017年 12月31日
貼現率	1.30%	1.30%	1.30%	1.30%
薪金長期增幅	3.80%—4.80%	3.80%—4.80%	3.80%—4.80%	3.80%—4.80%
上限薪金及長期服務金款項及 強積金相關收入限額長期增幅	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
強積金及職業退休計劃結餘長期 平均預期回報	3.75%—4.25%	3.75%—4.25%	3.75%—4.25%	3.75%—4.25%

主要精算假設變動0.25%時於各年末／期末當日長期服務金負債將增加／(減少)情況分析如下：

假設	2015年		於6月30日 2016年		2017年		於2017年 12月31日	
	增加 0.25% 千港元	減少 0.25% 千港元	增加 0.25% 千港元	減少 0.25% 千港元	增加 0.25% 千港元	減少 0.25% 千港元	增加 0.25% 千港元	減少 0.25% 千港元
薪金長期增幅	2,041	(2,027)	1,675	(1,718)	2,096	(2,110)	2,069	(2,068)
強積金及職業退休 計劃結餘長期 平均預期回報	(1,326)	1,328	(1,560)	1,511	(1,439)	1,419	(1,405)	1,416

上述敏感度分析乃根據某項假設產生變動，而所有其他假設維持不變而編製。有關情況甚少在現實出現，而一些假設之變動或互為關連。當計算就主要精算假設對長期服務金負債的敏感度時，應用了計算在匯總財務狀況表中確認長期服務金負債時的相同方法。

23 貿易及其他應付款項

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
貿易應付款項				
第三方	20,613	21,193	28,693	34,791
關連公司	2,658	3,355	3,334	3,955
遞延收入	7,441	8,967	4,607	3,884
年假之應計費用	16,710	16,323	16,996	15,271
獎金之應計費用	7,959	9,561	11,463	12,598
其他應付款項及應計費用	77,124	84,341	89,044	90,656
	<u>132,505</u>	<u>143,740</u>	<u>154,137</u>	<u>161,155</u>

貿易及其他應付款項按港元計值。相關結餘按攤銷成本計量及其賬面值與其公平值相若。

申報集團的貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
1至90日	<u>23,271</u>	<u>24,548</u>	<u>32,027</u>	<u>38,746</u>

24 應付豐盛創建管理有限公司的款項

相關結餘為無抵押、免息及無固定還款期限。相關結餘的賬面值與其公平值相若，並按港元計值。

25 借貸

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
即期				
有抵押銀行借貸	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>10,000</u>

截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度及截至2017年12月31日止六個月的借貸分別按1.4%、1.5%、1.2%及1.5%的實際年利率計息。借貸的賬面值與其公平值相若並按港元計值。

借貸以豐盛創建管理提供的公司擔保作抵押。

26 匯總現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與營運產生現金的對賬：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
除所得稅前溢利	56,651	61,200	61,363	32,275	40,816
就以下各項所作調整：					
利息收入	(17)	(19)	(18)	(10)	(12)
短期借貸的利息	417	454	373	173	177
折舊	16,583	17,706	21,274	9,968	10,895
無形資產的攤銷	480	480	480	240	240
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(349)	1,177	(19)	(133)	(59)
貿易應收款項減值(撥回)/撥備	(14)	178	436	19	(626)
長期服務金負債					
全面收益表確定的開支	2,354	3,646	2,010	1,268	1,440
已付福利	(752)	(1,127)	(836)	(298)	(678)
營運資金變動前經營現金流量	75,353	83,695	85,063	43,502	52,193
營運資金變動：					
— 存貨	(462)	1,108	490	146	(22)
— 貿易及其他應收款項	(25,381)	8,735	(22,562)	(22,426)	(28,668)
— 貿易及其他應付款項	15,933	11,235	10,397	7,344	7,018
營運所得現金	65,443	104,773	73,388	28,566	30,521

(b) 淨(債務)/現金對賬

本節載列所示各年度/期間淨(債務)/現金及淨(債務)/現金變動的分析。

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
現金及現金等價物	104,820	132,345	135,730	126,523
應付豐盛創建管理的款項 (附註24)	(90,489)	(81,358)	(90,845)	(179,106)
借貸—一年內償還(附註25)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(10,000)
淨(債務)/現金	(15,669)	20,987	14,885	(62,583)

	現金及 現金等價物 千港元	應付豐盛 管理公司 的款項 千港元	一年內 到期的借貸 千港元	總計 千港元
於2015年7月1日的債務淨值	95,828	(73,259)	(30,000)	(7,431)
現金流量	8,992	(10,730)	—	(1,738)
其他非現金變動(附註26(c))	—	(6,500)	—	(6,500)
於2015年6月30日的債務淨值	104,820	(90,489)	(30,000)	(15,669)
現金流量	27,525	15,131	—	42,656
其他非現金變動(附註26(c))	—	(6,000)	—	(6,000)
於2016年6月30日的現金淨值	132,345	(81,358)	(30,000)	20,987
現金流量	3,385	(9,487)	—	(6,102)
於2017年6月30日的現金淨值	135,730	(90,845)	(30,000)	14,885
現金流量	(9,207)	(3,261)	20,000	7,532
其他非現金變動(附註26(c))	—	(85,000)	—	(85,000)
於2017年12月31日的 債務淨值	126,523	(179,106)	(10,000)	(62,583)

(c) 重大非現金交易

截至2015年、2016年6月30日止年度及截至2017年12月31日止六個月的股息款項分別為6,500,000港元、6,000,000港元及85,000,000港元，已透過與豐盛創建管理的往來賬戶付清。

27 附屬公司

附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立 地點	主要業務	已發行 股本資料	直接擁有權益百分比			於 2017年 12月31日
				2015年	於6月30日 2016年	2017年	
顯興企業有限公司	香港	向同系附屬公司 提供運輸服務	1股普通股繳足 1港元	100	100	100	100
潔麗斯專業乾洗 有限公司	香港	洗衣服務	5,000,000股 普通股繳足 5,000,000港元	100	100	100	100
新中國洗衣有限公司	香港	洗衣服務	40,000,002股普通股及 704,000股無投票權 遞延股份繳足 40,704,002港元	100	100	100	100
新聯合洗衣有限公司	香港	無活動	10,000股普通股繳足 10,000港元	100	100	100	100

名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股本資料	直接擁有權益百分比			於2017年12月31日
				2015年	於6月30日2016年	2017年	
尊尚服務有限公司 [#]	香港	無活動	1股普通股繳足1港元	不適用	不適用	不適用	100
智安車隊管理有限公司	香港	於香港提供車隊管理服務	1股普通股繳足1港元	100	100	100	100
達洋有限公司	香港	物業投資	2股普通股繳足2港元	100	100	100	100
惠康環境服務有限公司	香港	提供及管理清潔及廢料處理服務以及提供回收及環保處置服務	400,000股普通股繳足40,000,000港元	100	100	100	100
惠康綜合環保服務有限公司(前稱惠康滅蟲服務有限公司)	香港	提供滅蟲服務	400,000股普通股繳足400,000港元	100	100	100	100
惠康醫護服務有限公司 [#]	香港	無活動	1股普通股繳足1港元	不適用	不適用	100	100
廣州晉康清潔服務有限公司	中國	無活動	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100	100

[#] 尊尚服務有限公司、惠康醫護服務有限公司及廣州晉康清潔服務有限公司分別於2017年8月9日、2016年10月28日及2017年2月9日註冊成立。

28 經營租賃承擔

申報集團於不可撤銷經營租賃下有關土地及樓宇的未來最低租賃付款總額如下：

	2015年 千港元	於6月30日 2016年 千港元	2017年 千港元	於2017年 12月31日 千港元
一年內	3,826	3,780	4,540	6,916
一年以上五年以內	2,011	2,104	2,398	12,210
五年以上	—	—	—	6,528
	<u>5,837</u>	<u>5,884</u>	<u>6,938</u>	<u>25,654</u>

29 關連方交易

除財務報表其他章節所披露者外，於以下年度／期間，申報集團已於一般業務過程中與關連方進行以下交易：

(a) 銷售服務

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
來自關連公司的清潔服務收入(附註v)	22,849	19,470	39,320	11,359	30,740
來自同系附屬公司的清潔服務收入	105,011	128,309	145,563	67,866	77,537
向同系附屬公司提供洗衣服務	377	412	454	228	269
向關連公司提供洗衣服務(附註v)	43,154	42,382	45,611	23,232	20,994

清潔服務收入根據訂約方共同協定的條款收取。

(b) 購買服務

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
向一間同系附屬公司支付的IT借調費用	540	585	720	360	360
向豐盛創建管理支付的管理費(附註ii)	4,500	5,200	5,800	2,900	—
向關連公司支付的經營租賃租金開支(附註iii及v)	1,608	1,630	1,685	843	841
向一間同系附屬公司作出的捐款	100	150	125	—	—
向同系附屬公司支付的雜項服務費(附註iv)	4,011	2,724	2,818	1,488	1,653
向關連公司支付的雜項服務費(附註iv及v)	1,403	1,514	1,751	875	768

附註：

- (i) IT借調費用根據訂約方共同協定的固定金額收取。
- (ii) 管理費根據訂約方共同協定的固定金額收取。
- (iii) 經營租賃根據訂約方共同協定的固定金額重複收取。
- (iv) 雜項服務費根據訂約方共同協定的固定金額收取。
- (v) 該等關連公司為主要管理人員為最終控股股東(杜惠愷先生)直系親屬的公司。

(c) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
工資及薪金	1,049	1,298	1,381	812	853
福利成本—界定供款計劃	105	130	138	81	85
	<u>1,154</u>	<u>1,428</u>	<u>1,519</u>	<u>893</u>	<u>938</u>

30 期後事項

以下事項發生於2017年12月31日後及直至本報告日期：

- (a) 2017年12月31日後，申報集團已進行重組，以籌備豐盛機電控股附屬公司FSE Facility Services Group Limited的建議收購。重組的詳情載於上文附註1。
- (b) 於2018年2月，申報集團的全資附屬公司New China Steam Laundry Limited訂立一份協議，將其於嘉宏有限公司的全部已發行股本轉讓予其中間控股公司豐盛創建管理。交易詳情載於附註1。
- (c) 於2018年1月及2018年2月，申報集團已分別提取銀行借貸70,000,000港元及60,000,000港元。申報集團已動用相關資金連同內部現金資源，以結清應付豐盛創建管理的款項淨值。

III 目 標 公 司 的 財 務 報 表

由於目標公司於2018年2月1日成立，目標公司於相關期間並無編製經審核財務報表。

IV 期 後 財 務 報 表

目標公司或其任何附屬公司概無就2017年12月31日後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。目標公司或其任何附屬公司概無就2017年12月31日後的任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

以下為根據賣方提供資料編製的目標集團於截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年及截至2017年12月31日止六個月(「有關期間」)的管理層討論與分析。

下表載列目標集團與申報集團於所示期間經營業績的對賬。

截至2017年12月31日止六個月

	申報集團 千港元 (經審核)	剔除 非目標集團 的財務影響 千港元 (未經審核)	目標集團 千港元 (未經審核)
收益	618,931	—	618,931
經營成本	(537,663)	—	(537,663)
毛利	81,268	—	81,268
其他收入淨額	533	—	533
行政開支	(40,808)	(266)	(41,074)
經營溢利	40,993	(266)	40,727
財務成本	(177)	—	(177)
除所得稅前溢利	40,816	(266)	40,550
所得稅開支	(6,727)	44	(6,683)
期內溢利	34,089	(222)	33,867
於2017年12月31日			
現金及銀行結餘	126,523	(22)	126,501
應付賣方款項	179,106	(43,284)	135,822
借貸	10,000	—	10,000
流動資產淨值	22,930	43,954	66,884
資產淨值	109,420	(10,189)	99,231
有形資產淨值	93,104	(10,189)	82,915

截至2016年12月31日止六個月

	申報集團 千港元 (未經審核)	剔除 非目標集團 的財務影響 千港元 (未經審核)	目標集團 千港元 (未經審核)
收益	552,496	—	552,496
經營成本	<u>(479,422)</u>	<u>—</u>	<u>(479,422)</u>
毛利	73,074	—	73,074
其他收入淨額	694	—	694
行政開支	<u>(41,320)</u>	<u>(268)</u>	<u>(41,588)</u>
經營溢利	32,448	(268)	32,180
財務成本	<u>(173)</u>	<u>—</u>	<u>(173)</u>
除所得稅前溢利	32,275	(268)	32,007
所得稅開支	<u>(5,287)</u>	<u>(37)</u>	<u>(5,324)</u>
期內溢利	<u>26,988</u>	<u>(305)</u>	<u>26,683</u>

截至2017年6月30日止年度

	申報集團 千港元 (經審核)	剔除 非目標集團 的財務影響 千港元 (未經審核)	目標集團 千港元 (未經審核)
收益	1,130,443	—	1,130,443
經營成本	(981,784)	—	(981,784)
毛利	148,659	—	148,659
其他收入淨額	1,150	—	1,150
行政開支	(88,073)	(535)	(88,608)
經營溢利	61,736	(535)	61,201
財務成本	(373)	—	(373)
除所得稅前溢利	61,363	(535)	60,828
所得稅開支	(9,763)	48	(9,715)
年內溢利	<u>51,600</u>	<u>(487)</u>	<u>51,113</u>
於2017年6月30日			
現金及銀行結餘	<u>135,730</u>	<u>(468)</u>	<u>135,262</u>
應付賣方款項	<u>90,845</u>	<u>(44,984)</u>	<u>45,861</u>
借貸	<u>30,000</u>	<u>—</u>	<u>30,000</u>
流動資產淨值	<u>71,899</u>	<u>45,188</u>	<u>117,087</u>
資產淨值	<u>158,210</u>	<u>(9,966)</u>	<u>148,244</u>
有形資產淨值	<u>141,654</u>	<u>(9,966)</u>	<u>131,688</u>

截至2016年6月30日止年度

	申報集團 千港元 (經審核)	剔除 非目標集團 的財務影響 千港元 (未經審核)	目標集團 千港元 (未經審核)
收益	1,016,543	—	1,016,543
經營成本	<u>(871,999)</u>	<u>—</u>	<u>(871,999)</u>
毛利	144,544	—	144,544
其他虧損淨額	(263)	—	(263)
行政開支	<u>(82,627)</u>	<u>(484)</u>	<u>(83,111)</u>
經營溢利	61,654	(484)	61,170
財務成本	<u>(454)</u>	<u>—</u>	<u>(454)</u>
除所得稅前溢利	61,200	(484)	60,716
所得稅開支	<u>(10,209)</u>	<u>60</u>	<u>(10,149)</u>
年內溢利	<u>50,991</u>	<u>(424)</u>	<u>50,567</u>
於2016年6月30日			
現金及銀行結餘	<u>132,345</u>	<u>(524)</u>	<u>131,821</u>
應付賣方款項	<u>81,358</u>	<u>(47,514)</u>	<u>33,844</u>
借貸	<u>30,000</u>	<u>—</u>	<u>30,000</u>
流動資產淨值	<u>67,509</u>	<u>47,698</u>	<u>115,207</u>
資產淨值	<u>156,610</u>	<u>(9,480)</u>	<u>147,130</u>
有形資產淨值	<u>139,574</u>	<u>(9,480)</u>	<u>130,094</u>

截至2015年6月30日止年度

	申報集團 千港元 (經審核)	剔除 非目標集團 的財務影響 千港元 (未經審核)	目標集團 千港元 (未經審核)
收益	993,963	—	993,963
經營成本	<u>(857,460)</u>	<u>—</u>	<u>(857,460)</u>
毛利	136,503	—	136,503
其他收入淨額	2,652	—	2,652
行政開支	<u>(82,087)</u>	<u>(498)</u>	<u>(82,585)</u>
經營溢利	57,068	(498)	56,570
財務成本	<u>(417)</u>	<u>—</u>	<u>(417)</u>
除所得稅前溢利	56,651	(498)	56,153
所得稅開支	<u>(9,476)</u>	<u>73</u>	<u>(9,403)</u>
年內溢利	<u>47,175</u>	<u>(425)</u>	<u>46,750</u>
於2015年6月30日			
現金及銀行結餘	<u>104,820</u>	<u>(728)</u>	<u>104,092</u>
應付賣方款項	<u>90,489</u>	<u>(50,144)</u>	<u>40,345</u>
借貸	<u>30,000</u>	<u>—</u>	<u>30,000</u>
流動資產淨值	<u>57,734</u>	<u>50,144</u>	<u>107,878</u>
資產淨值	<u>153,119</u>	<u>(9,056)</u>	<u>144,063</u>
有形資產淨值	<u>135,603</u>	<u>(9,056)</u>	<u>126,547</u>

收益

目標集團的收益主要包括來自提供清潔服務及洗衣服務的服務費。

- 目標集團的收益由截至2016年12月31日止六個月的約552.5百萬港元增加約66.4百萬港元至截至2017年12月31日止六個月的約618.9百萬港元，增幅約12.0%。有關增加主要由於來自新清潔服務合約的收益增加所致。
- 目標集團的收益由截至2016年6月30日止年度的約1,016.5百萬港元增加約113.9百萬港元至截至2017年6月30日止年度的約1,130.4百萬港元，增幅約11.2%。有關增加主要由於來自新清潔服務合約的收益增加所致。
- 目標集團的收益由截至2015年6月30日止年度的約994.0百萬港元增加約22.5百萬港元至截至2016年6月30日止年度的約1,016.5百萬港元，增幅約2.3%。有關增加主要由於來自新清潔服務合約的收益增加所致。

經營成本

目標集團的經營成本主要包括員工成本、分包費、原材料、汽車開支及折舊。

- 目標集團的經營成本由截至2016年12月31日止六個月的約479.4百萬港元增加約58.3百萬港元至截至2017年12月31日止六個月的約537.7百萬港元，增幅約12.2%。有關增加主要由於收益、薪金增加導致的員工成本及燃油及水電成本均有所增加所致。
- 目標集團的經營成本由截至2016年6月30日止年度的約872.0百萬港元增加約109.8百萬港元至截至2017年6月30日止年度的約981.8百萬港元，增幅約12.6%。有關增加主要由於收益及薪金增加導致的員工成本均有所增加所致。
- 目標集團的經營成本由截至2015年6月30日止年度的約857.5百萬港元增加約14.5百萬港元至截至2016年6月30日止年度的約872.0百萬港元，增幅約1.7%。有關增加主要由於收益增加，但部分被燃油及水電成本減少所抵銷。

其他收入／虧損淨額

目標集團的其他收入／虧損淨額主要指出售物業、廠房及設備產生的收益／虧損、銀行利息收入及就汽車報廢自政府收取的特惠款項。

- 目標集團的其他收入／虧損淨額由截至2016年12月31日止六個月的約0.7百萬港元減少約0.2百萬港元至截至2017年12月31日止六個月的約0.5百萬港元。有關減少主要由於就汽車報廢自政府收取的特惠款項減少所致。
- 目標集團的其他收入／虧損淨額由截至2016年6月30日止年度的其他虧損淨額約0.3百萬港元增加約1.5百萬港元至截至2017年6月30日止年度的其他收入淨額約1.2百萬港元。有關增加主要由於出售物業、廠房及設備產生的收益淨額增加及就汽車報廢自政府收取的特惠款項增加所致。
- 目標集團的其他收入／虧損淨額由截至2015年6月30日止年度的其他收入淨額約2.7百萬港元減少約3.0百萬港元至截至2016年6月30日止年度的其他虧損淨額約0.3百萬港元。有關減少主要由於就汽車報廢自政府收取的特惠款項減少及出售物業、廠房及設備產生的虧損淨額增加所致。

行政開支

目標集團的行政開支主要包括員工成本、土地及樓宇的經營租賃以及折舊。

- 目標集團的行政開支由截至2016年12月31日止六個月的約41.6百萬港元減少約0.5百萬港元至截至2017年12月31日止六個月的約41.1百萬港元，減幅約1.2%。有關減少主要由於截至2017年12月31日止六個月賣方並無收取任何管理費(截至2016年12月31日止六個月為2.9百萬港元)，但被員工成本、土地及樓宇的經營租賃及捐款增加所抵銷。
- 目標集團的行政開支由截至2016年6月30日止年度的約83.1百萬港元增加約5.5百萬港元至截至2017年6月30日止年度的約88.6百萬港元，增幅約6.6%。有關增加主要由於薪金增加導致的員工成本及捐款增加所致。

- 目標集團的行政開支由截至2015年6月30日止年度的約82.6百萬港元增加約0.5百萬港元至截至2016年6月30日止年度的約83.1百萬港元，增幅約0.6%。有關增加主要由於薪金增加導致的員工成本增加所致。

財務成本

財務成本指銀行貸款的利息開支。目標集團於截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年及截至2017年12月31日止六個月分別錄得財務成本0.4百萬港元、0.4百萬港元、0.4百萬港元及0.1百萬港元。有關變動主要由於適用的銀行利率變動及借款減少所致。

所得稅開支

目標集團的所得稅開支主要包括香港利得稅及遞延稅項。

- 目標集團的所得稅開支由截至2016年12月31日止六個月的約5.3百萬港元增加約1.4百萬港元至截至2017年12月31日止六個月的約6.7百萬港元，增幅約26.4%。有關增加主要由於除稅前溢利增加所致。
- 目標集團的所得稅開支由截至2016年6月30日止年度的約10.1百萬港元減少約0.4百萬港元至截至2017年6月30日止年度的約9.7百萬港元，減幅約4.0%。有關減少主要由於以往年度稅項的超額撥備撥回所致。
- 目標集團的所得稅開支由截至2015年6月30日止年度的約9.4百萬港元增加約0.7百萬港元至截至2016年6月30日止年度的約10.1百萬港元，增幅約7.4%。有關增加主要由於除稅前溢利增加所致。

年內／期內溢利

目標集團的溢利由截至2016年12月31日止六個月的約26.7百萬港元增加約7.2百萬港元至截至2017年12月31日止六個月的約33.9百萬港元，增幅約27.0%。有關增加主要由於來自清潔服務的收益增加所致。

目標集團的溢利由截至2016年6月30日止年度的約50.6百萬港元增加約0.5百萬港元至截至2017年6月30日止年度的約51.1百萬港元，增幅約1.0%。有關增加主要由於收益及其他收入增加，但被行政開支增加所抵銷。

目標集團的溢利由截至2015年6月30日止年度的約46.8百萬港元增加約3.8百萬港元至截至2016年6月30日止年度的約50.6百萬港元，增幅約8.1%。有關增加主要由於收益增加及燃油及水電成本減少所致。

清潔集團及洗衣集團的業績

下表載列清潔集團及洗衣集團於有關期間的業績：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
清潔	37,651	37,607	40,307	20,602	25,964
洗衣	9,099	12,960	10,806	6,081	7,903
總計	<u>46,750</u>	<u>50,567</u>	<u>51,113</u>	<u>26,683</u>	<u>33,867</u>

清潔

業績由截至2016年12月31日止六個月的約20.6百萬港元增加約5.4百萬港元至截至2017年12月31日止六個月的約26.0百萬港元，增幅約26.2%。有關增加主要由於來自新清潔合約的收益增加，但部分被主要因薪金增加導致的員工成本增加和土地及樓宇的經營租賃增加而引致的經營成本及行政開支增加所抵銷。

業績由截至2016年6月30日止年度的約37.6百萬港元增加約2.7百萬港元至截至2017年6月30日止年度的約40.3百萬港元，增幅約7.2%。有關增加主要由於來自新清潔合約的收益增加，但部分被主要因薪金增加導致的員工成本增加而引致的經營成本及行政開支增加所抵銷。

業績由截至2015年6月30日止年度的約37.7百萬港元減少約0.1百萬港元至截至2016年6月30日止年度的約37.6百萬港元，減幅約0.3%。有關減少主要因薪金增加導致的員工成本增加而引致的經營成本及行政開支增加，部分被來自新清潔合約的收益增加所抵銷。

洗衣

業績由截至2016年12月31日止六個月的約6.1百萬港元增加約1.8百萬港元至截至2017年12月31日止六個月的約7.9百萬港元，增幅約29.5%。有關增加主要由於來自新洗衣合約的收益增加，維修及維護成本減少以及並無向賣方提供任何管理費(截至2016年12月31日止六個月提供650,000港元)。

業績由截至2016年6月30日止年度的約13.0百萬港元減少約2.2百萬港元至截至2017年6月30日止年度的約10.8百萬港元，減幅約16.9%。有關減少主要由於薪金增加導致的員工成本及運輸成本增加所致。

業績由截至2015年6月30日止年度的約9.1百萬港元增加約3.9百萬港元至截至2016年6月30日止年度的約13.0百萬港元，增幅約42.9%。有關增加主要由於燃油及水電成本減少所致。

流動資金、財務資源及資本架構

目標集團主要透過運營產生的內部資金、來自賣方的墊款及短期銀行借款為其營運及資本開支撥付資金。

於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日，目標集團的流動資產淨值分別約為107.9百萬港元、115.2百萬港元、117.1百萬港元及66.9百萬港元。流動資產淨值主要包括貿易應收款項、現金及銀行結餘、貿易及其他應付款項、應付賣方款項及借款。2017年12月31日的流動資產淨值較2017年6月30日減少主要由於應付賣方款項增加所致。

目標集團已採納審慎的財務政策及於整個有關期間內維持穩健的流動資金狀況。所有資產及負債主要以港元計值。

現金及銀行結餘

於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日，目標集團的現金及銀行結餘分別約為104.1百萬港元、131.8百萬港元、135.3百萬港元及126.5百萬港元。現金及銀行結餘以港元計值。

借款

借貸指到期日少於1年的短期銀行貸款。目標集團的銀行貸款主要用作撥付其日常營運及一般營運資金需求。於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日，目標集團的借款分別約為30.0百萬港元、30.0百萬港元、30.0百萬港元及10.0百萬港元。銀行貸款以港元計值，並按介乎香港銀行同業拆息加1.25%及香港銀行同業拆息加0.85%的適用利息計息。截至2015年、2016年、2017年6月30日止年度及截至2017年12月31日止六個月的實際年利率分別為1.4%、1.5%、1.2%及1.5%。

於最後可行日期，目標集團的借款增加至約140.0百萬港元以償還應付賣方款項。

來自賣方墊款

來自賣方墊款指應付豐盛創建管理有限公司的款項。有關結餘為無抵押、免息及無固定還款期限。

資產負債比率

於2017年12月31日，目標集團的淨資產負債比率*為19.5%；及於2015年、2016年及2017年6月30日維持於零，主要是由於2015年、2016年及2017年6月30日分別錄得淨現金(負淨債務)約33.7百萬港元、68.0百萬港元及59.4百萬港元。

於有關期間內，目標集團並無資本工具及金融工具作對沖之用。

資本開支

目標集團的資本開支主要用於添置物業、廠房及設備。目標集團於截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年及截至2017年12月31日止六個月分別錄得資本開支26.4百萬港元、19.1百萬港元、18.9百萬港元及9.0百萬港元。

* 淨資產負債比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務按借款總額加應付賣方款項減現金及銀行結餘計算。

資產抵押

於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日，目標集團並無對其資產進行任何押記。

僱員

於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日，目標集團分別僱用5,766名、5,949名、6,141名及6,073名僱員。目標集團於截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年及截至2017年12月31日止六個月的員工成本總額分別約為704.3百萬港元、721.8百萬港元、791.3百萬港元及419.8百萬港元。

重大投資或資本資產的未來計劃

除為營運添置物業、廠房及設備外，目標集團於截至2015年、2016年及2017年6月30日止年度各年及截至2017年12月31日止六個月並無任何重大投資或資本資產的計劃。

經營租賃承擔

於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日，目標集團根據不可撤銷土地及樓宇經營租賃的未來最低租約付款總額分別約為5.8百萬港元、5.9百萬港元、6.9百萬港元及25.7百萬港元。

資本承擔

於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日，目標集團有關購買物業、廠房及設備的資本承擔分別約為0.3百萬港元、0.8百萬港元、3.0百萬港元及7.6百萬港元。

或然負債

於2015年、2016年及2017年6月30日及2017年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

以下為經擴大集團之說明性未經審核備考綜合資產負債表(「**未經審核備考財務資料**」)，已按照下文所載附註之基準及根據上市規則第4.29段編製，以供說明建議收購對本集團的影響，猶如就備考綜合資產負債表而言其已於2017年12月31日發生。

未經審核備考財務資料已使用與已刊發之本公司截至2017年6月30日止年度之年報所載本集團之會計政策以及已刊發之本公司截至2017年12月31日止六個月之中期業績公告所採納之新訂／經修訂會計準則一致者編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料須與本公司截至2017年12月31日止六個月之中期業績公告所載本集團之財務資料以及本通函附錄二所載申報集團的會計師報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料由董事編製，僅供說明，並以若干假設、估計及現時可得之資料為基礎。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映建議收購於2017年12月31日或任何往後日期完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(1) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2017年 12月31日 千港元 附註1 (未經審核)	目標集團 於2017年 12月31日 千港元 附註2 (經審核)	千港元 附註3 (未經審核)	備考調整			經擴大集團 於2017年 12月31日之 未經審核 備考資產 負債表 千港元 (未經審核)
				千港元 附註4 (未經審核)	千港元 附註5 (未經審核)	千港元 附註6 (未經審核)	
非流動資產							
物業、廠房及設備	372,830	111,185	(58,372)				425,643
土地使用權	21,590	—					21,590
無形資產	35,681	16,316					51,997
存款	—	3,167					3,167
遞延所得稅資產	12,074	27					12,101
可供出售金融資產	94,672	—					94,672
	<u>536,847</u>	<u>130,695</u>					<u>609,170</u>
流動資產							
存貨	31,747	2,620					34,367
應收合約工程客戶款項	281,126	—					281,126
貿易及其他應收款項淨額	894,706	248,756	633			(342)	1,143,753
應收豐盛創建管理有限公司款項	—	1,500					1,500
按公平值計入損益的金融資產	93,768	—					93,768
現金及銀行結餘	765,911	126,523	(22)	(502,000)			390,412
	<u>2,067,258</u>	<u>379,399</u>					<u>1,944,926</u>
流動負債							
應付合約工程客戶款項	311,124	—					311,124
貿易及其他應付款項	1,265,479	161,155	(29)		7,000	(342)	1,433,263
應付豐盛創建管理有限公司款項	—	179,106	(43,284)				135,822
應付稅項	37,571	6,208	(30)				43,749
借貸	—	10,000					10,000
	<u>1,614,174</u>	<u>356,469</u>					<u>1,933,958</u>
流動資產淨值	<u>453,084</u>	<u>22,930</u>					<u>10,968</u>
總資產減流動負債	<u>989,931</u>	<u>153,625</u>					<u>620,138</u>
非流動負債							
遞延稅項負債	18,993	11,504	(4,229)				26,268
長期服務金負債	—	32,701					32,701
	<u>18,993</u>	<u>44,205</u>					<u>58,969</u>
資產淨值	<u>970,938</u>	<u>109,420</u>					<u>561,169</u>

(2) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關結餘摘錄自本公司已刊發之截至2017年12月31日止六個月之中期業績公告所載本集團於2017年12月31日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 有關結餘摘錄自本通函附錄二所載申報集團會計師報告所載申報集團於2017年12月31日之經審核合併財務狀況表。
3. 根據重組，申報集團於2017年12月31日之經審核合併財務狀況表所載之資產及負債並無由本集團保留，並將於建議收購前轉讓予賣方。該等資產及負債之轉讓將視為於2018年3月14日完成重組後的一項出售。因此，經計及該出售后，未經審核備考財務報表主要項目已根據於2017年12月31日之賬面值作出相應削減。
4. 根據日期為2018年2月27日之買賣協議，本集團將以總代價502,000,000港元(將以現金結算)收購目標公司之全部已發行股本。

由於本集團及目標集團於建議收購之前及之後由豐盛創建控股有限公司共同控制，因此建議收購被視為共同控制下的業務合併。因此，建議收購根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」使用合併會計法入賬。

5. 調整指本公司應付之法律及專業費用以及其他交易成本之估計金額，其直接歸屬予建議收購事項。
6. 調整指抵銷於2017年12月31日本集團欠收目標集團之貿易應收款項。
7. 概無作出其他調整以反映本集團及目標集團於2017年12月31日後錄得之任何經營業績或其他交易。

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



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致豐盛機電控股有限公司

列位董事

本所已對豐盛機電控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及完成集團重組後的Crystal Brilliant Limited及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就擬收購目標集團(「建議收購」)而於2018年3月20日刊發的通函中第IV-1至IV-3頁內所載有關於2017年12月31日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IV-1頁。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明該項交易對貴集團於2017年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於2017年12月31日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2017年12月31日止六個月的中期業績公告內摘錄有關貴集團財務狀況的資料。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的獨立性和品質控制

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

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

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

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

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

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

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於2017年12月31日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準

是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

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

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

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2018年3月20日

D&P China (HK) Limited
香港中環皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈
701及708-710室
T +852 2281 0188
F +852 2511 9626
www.duffandphelps.com

DUFF & PHELPS

吾等的參考編號：85330

敬啟者：

有關按合併基準對
WAIHONG CLEANING 及 NEW CHINA LAUNDRY
業務單位全部股權市值的估值報告

根據豐盛創建機電工程集團有限公司(豐盛機電控股有限公司的全資附屬公司，與豐盛機電控股有限公司統稱「豐盛」、「客戶」及「貴公司」)與D&P China (HK) Limited (「道衡(中國)」)所訂立日期為2018年2月21日的委聘協議(「委聘協議」)所載條款、條件及委聘目的，吾等已按合併基準分析i) Waihong Cleaning Limited集團及ii) New China Steam Laundry Limited集團此兩個業務單位(「目標集團」)截至2017年12月31日(「估值日」)的全部股權市值(「估值」)。

吾等知悉，貴公司擬收購上述權益，而估值是根據貴公司管理層及目標集團(統稱「管理層」)所提供的相關假設及資料編製。

吾等知悉，本函件將由貴公司為遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)而就公開披露目的採納。概無任何第三方有權依賴本函件，而任何第三方接獲或管有本函件概不會確立任何明示或暗示的第三方受益權。

本函件識別所評估資產、描述工作範圍、訂明估值基準、指定主要輸入數據及假設、說明所用估值方法及呈報估值結論。於編製本函件的過程中，吾等旨在在相當程度上符合國際估值準則(「國際估值準則」)推薦的報告準則。本函

件所載論述範圍是具體針對客戶所需及用作下述擬定用途。有關該等事項的支持文件已保留於吾等的工作報告中。

估值目的

客戶擬收購目標集團全部股權。經客戶批准及按委聘協議所規定，吾等在形成就目標集團股權市值的意見過程中，依賴管理層所提供營運及財務資料的完整性及準確度。倘任何該等假設或事實產生變動，吾等的市值估值結果會有所不同。

估值擬用作據以遵守上市規則的基準。最終交易(如發生)及相應收購價將由交易各方磋商得出。釐定目標集團協定收購價的責任全由 貴公司承擔。吾等分析的結果不應被詮釋為公平意見、償付能力意見或投資推薦意見。將吾等的估值報告用作其擬定用途外的用途或供第三方使用均屬不適宜之舉。該等第三方應對財務預測及相關假設自行進行調查和獨立評估。

估值準則及基準

估值是根據市值編製。市值定義為某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額。

就是次評估而言，企業價值是投入資本總額，相等於所有計息債項、股東貸款及股東權益的總和。換言之，企業價值相等於全部有形資產(樓宇、機械及設備)、長期投資、營運資金淨額及持續經營業務的無形資產的總和。股權相等於企業價值減計息債項。

目標集團介紹

目標集團主要從事提供設施服務，包括清潔及洗衣服務。

Waihong Cleaning Limited 集團

目標集團的清潔服務透過 Waihong Cleaning Limited 經營，在香港及中國提供一系列的後勤、住宅及公共領域有關服務及相關服務，例如一般清潔、廢物管理及處理、外牆及窗戶清潔，蟲害防治及醫療廢物管理。該等服務提供予商業

大樓(包括辦公大樓和商場)、酒店和服務式公寓、住宅區、公共交通和其他場所(如政府機構、主題公園、機場設施、學術機構、金融機構及醫療機構)。

New China Steam Laundry Limited 集團

目標集團的洗衣服務透過New China Steam Laundry Limited運作，為企業客戶(包括主要高端酒店、連鎖餐館、主題公園、航空公司及會所)提供洗衣、乾洗及布草管理服務；並在香港的「Kleaners」品牌下經營三間乾濕零售洗衣店。

於2018年2月，目標集團的全資附屬公司嘉宏有限公司(「嘉宏」或「非目標集團」)被出售予豐盛創建管理有限公司。嘉宏是一個位於粉嶺的101,463平方呎布草洗滌及乾洗中心(「粉嶺廠房」)的物業控股公司。

目標集團合併財務報表概覽

吾等已審閱目標集團(包括嘉宏，統稱「申報集團」)截至2015年、2016年及2017年6月30日止財政年度的經審核合併財務報表，亦已審閱由管理層提供的截至2017年12月31日止六個月的未經審核財務概要，而並無進行進一步核實。

申報集團的收益由2015財年994百萬港元增加至2017財年1,130百萬港元，複合年增長率(「複合年增長率」)為6.6%。按分部計，2017財年約85%收益來自清潔服務。申報集團在過去數年維持穩定的利潤率。2015財年、2016財年及2017財年的息稅折舊攤銷前盈利(「EBITDA」)分別為74.1百萬港元、79.8百萬港元及83.5百萬港元，EBITDA利潤率為7.4%至7.9%。該等經營開支中的勞工成本對於申報集團而言屬主要項目。除稅後，申報集團於2015財年至2017財年的純利率為4.6%至5%。

固定資產截至2017年12月31日錄得賬面淨值111.2百萬港元，當中包括粉嶺廠房賬面值。營運資金淨額包括應收賬款及應付賬款。其所佔收益百分比於過往財政年度維持在4.6%至7.4%的水平。申報集團截至2017年12月31日的現金結餘為126.5百萬港元，而銀行借款為10百萬港元。經過多年經營，其截至估值日的資產淨值為109.4百萬港元。

與管理層的討論顯示，目標集團的財務報表有若干非經常性項目，例如捐款及就其現時中介控股公司所提供公司職能的管理費。此外，由於粉嶺廠房的

租賃開支已在綜合入賬時對銷，吾等已就該等非經常性項目、按估計市場水平計算的租賃開支及非目標集團的間接成本調整申報集團的經營溢利，以呈列於目標集團估值中採納的目標集團的下列主要財務業績。

千港元	2015 財 年			2016 財 年		2017 財 年		3 年 平 均 值	
申 報 集 團									
收 益	993,963		1,016,543		1,130,443		1,046,983		
EBIT	57,068	5.7%	61,654	6.1%	61,736	5.5%	60,153	5.7%	
EBITDA	74,131	7.5%	79,840	7.9%	83,490	7.4%	79,154	7.6%	
收入淨額	47,175	4.7%	50,991	5.0%	51,600	4.6%	49,922	4.8%	
目 標 集 團									
經 調 整 EBIT	53,258	5.4%	57,887	5.7%	60,663	5.4%	57,269	5.5%	
經 調 整 EBITDA	68,344	6.9%	74,096	7.3%	80,440	7.1%	74,293	7.1%	
經調整收入淨額	43,994	4.4%	47,846	4.7%	50,633	4.5%	47,491	4.5%	

整體而言，目標集團的三年平均經調整EBITDA及EBIT利潤率分別為7.1%及5.5%，輕微高於本函件所識別的可資比較公司的平均業績，即在過去五年分別為約5.7%及4.5%。

經濟前景

完善的企業及企業權益評估須考慮國民經濟的當前及未來經濟狀況。為評估國民經濟整體狀況所審閱的主要變量包括本地生產總值、匯率及通脹率的當前水平及變動。香港國民經濟概覽對編製本前景資料而言至關重要。下述經濟論述摘錄自2017年12月發佈的經濟學人智庫（「經濟學人智庫」）。

經濟學人智庫估計，經濟增長在2017年會創下歷年新高的3.7%。此在很大程度上反映消費者氣氛在日趨穩定的家庭支出以及低失業率和薪金穩定增長的推動下得到改善，亦是得益於商品及服務出口在中國人需求增長及歐盟和美國溫和復甦帶動下回升。

中國人民幣兌港元在2018年至2019年貶值將可降低進口商品價格，減少通脹壓力。香港約半數進口均源自內地。2018年房價下跌將對租金（在消費者價格指數組成項目中所佔比重最大）造成影響，從而進一步令通脹降溫。在國內需求增長復甦及人民幣兌港元升值的背景下，通脹率其後將在預測期間加速。

整體而言，經濟學人智庫預測，2018年至2022年的消費者價格通脹將居於一年平均2.4%的水平。

港元於2018年至2022年期間仍將與美元掛鈎。由於本地銀行僅於香港及美國政策利率走高時逐步調高其本身利率，本地貨幣下行壓力在2018年至2019年將如2017年的大多數時間一樣仍佔主導。然而，經濟學人智庫預期，香港金融管理局(履行中央銀行的多數職能)將按其在2017年8月及9月的做法，抽取市場上的港元流動資金以支撐匯率，此舉會讓港元在2018年至2019年維持在7.8港元兌1美元至7.85港元兌1美元的區間。貨幣將在2020年至2022年回歸允許交易範圍的強勢區間。

行業概覽

以下論述摘錄自永順控股香港有限公司在2017年2月刊發的招股章程。

香港環境衛生服務包括以下重大的服務類別：

主要服務類別	服務區涵蓋
一般清潔服務	地面及地氈、玻璃面、廚房、辦公室、害蟲管理、石材地板保養及外牆清潔服務
廢物管理服務	收集可循環再用品、收集及處置液體廢物、工業及固體廢物、綜合廢物管理及水箱清洗服務
其他服務	一次性工程後清潔、停車場清潔、清潔設備供應及客房服務

儘管受到經濟波動影響，香港環境衛生服務的市場規模由2011年的約7,740.9百萬港元增長至2015年的10,986.2百萬港元，增長率為約9.1%。受到由於過往爆發的疾病香港居民對環境衛生的公眾意識日益提升及商業及住宅樓宇數目不斷增加推動，環境衛生服務的市場規模預期於2020年將進一步擴展至約15,606.3百萬港元，即2016年至2020年的複合年增長率為約7.1%。

(i) 市場趨勢

服務外包與日俱增

鑒於香港住宅及商業樓宇以及辦公樓宇數目不斷增加，對環境衛生服務的需求亦將不斷增加。

(ii) 更為嚴格之客戶要求

自香港環境衛生服務行業發展階段以來，客戶對清潔服務的要求及預期已提升。清潔服務不再是僅涉及低技術的一般清潔，服務涉及範圍已有所擴大，包括害蟲管理、廢物管理及外牆清潔以及雲石保養。

(iii) 勞工成本日益提升

根據法定最低工資過往趨勢，預期香港政府將大有可能每隔數年上升一次法定最低工資，以符合不斷上升的通脹率，這點毋庸置疑。然而，工資輕微增長將意味著對公司的營運增加隱性成本及產生連鎖反應。因此，環境衛生服務供應商將有可能調升彼等服務收費，從而維持或提高彼等服務質量以維持競爭力。

(iv) 行業整合

於香港，香港政府及物業管理公司會透過招標揀選環境衛生服務提供商。該等服務提供商須滿足一系列要求方可贏得合約。由於行業收入來源主要來自政府項目及物業管理公司的項目，本地行業會逐漸被已與該等高價值客戶建立長遠可持續關係的大型服務提供商所主導。換言之，市場集中度預期將會增加，而小型公司將被迫退出市場。

工作範圍及主要假設

吾等的調查包括與管理層討論有關標的公司之往績、營運及前景、若干財務數據概覽、行業及競爭環境分析、可資比較公司分析、以及審閱交易、營運數據及其他相關文件。吾等已就此評估參照或審閱以下主要文件及數據：

- 目標集團的組織章程細則及旗下公司的商業登記
- 目標集團的集團架構圖
- 申報集團自2015年至2017年財政年度的審計報告及截至2017年12月31日止期間的6個月業績
- 過往收入、收入成本及經營開支的明細
- 目標集團自2015年至2017年財政年度的非經常性開支
- 未償還債務及相應利率概要

- 粉嶺廠房的市場租金
- 本節所引述或參考的行業調查報告
- 其他相關文件

吾等假設於評估取得之數據以及管理層提供予吾等之意見及聲明乃真實準確，並於評估中採用該等數據，除本報告明確說明外，並無作獨立核實。吾等概無任何理由懷疑任何重要事實遭遺漏，且就吾等所知，並無任何事實或情況致使提供予吾等之資料、意見及聲明失實、不確或產生誤導。於達致吾等之估值意見時，吾等已考慮下列主要因素：

- 目標集團之發展階段
- 目標集團之過往成本
- 影響行業之主要國家之經濟前景
- 醫療保健行業之法律及監管問題以及與目標集團相關之其他具體法律意見
- 與目標集團有關之風險
- 目標集團之歷史及經驗。

由於目標集團營運所在環境不斷變化，為達成我們的估值結論，必須作出一些假設。本估值採用的主要假設是：

- 香港之政治、法律及經濟情況預期並無重大變化；
- 醫療保健行業之監管環境及市場狀況將根據當前市場預期發展；
- 適用於目標集團之現行稅法將不會有重大變化；
- 目標集團將不會受資金之可獲得性限制；
- 滙率及利率之日後變動將不會與當前市場預期有重大差異；及
- 目標集團將留聘具有能力之管理人員、主要人員及技術人員，以支持其持續經營。

估值方法概覽

於評估業務之權益或資產淨值時，不論種類、位置或技術複雜程度，均可採納三種基本方法進行估值。該三種方法一般稱之為成本法、收入法及市場法。在正常情況下，估值師須考慮所有三種方法，原因是當中任何一種或可能所有方法均可提供可靠之估值計量。

成本法乃按重建或重置有關財產的成本減實質損耗以及功能與經濟陳舊所引致折舊(倘存在及可計量)而確定價值。當所評估資產缺乏既有可用市場或應佔個別可識別現金流量時，成本法可能被視為顯示該等資產持續最可靠估值的指標。

收入法將擁有權的預計定期利益轉換為價值指標。此方法乃基於一項原則，即知情買家就財產所支付金額不會高於在類似風險下同一或等值財產預計未來利益(收益)之現時價值。

市場法考慮最近就類似資產所支付價格，並就指標市價作出調整，以反映所評估資產相比可資比較市場資產之狀況及用途。當所評估資產具備既有可用市場，可採用此方法進行評估。

為達致吾等之估值意見，吾等已考慮成本法、市場法及收入法三種公認估值方法。雖然成本法適用於若干目的，但由於成本法不能反映業務的未來盈利潛力，故一般不被視為適用於持續經營業務的估值。因此，在估值中並無運用成本法。在編製吾等之意見時，吾等依賴收入法及市場法編製目標集團之商業企業價值分析。

市場法

指引公司法是市場法中所用方法之一，此方法分析可資比較公司之財務比率以釐定標的公司之價值。此方法使用從事與標的公司相同或類似業務之企業之股票市價數據，是固有業務之適當估值方法。此等企業之股票於公眾、自由及公開市場(交易所或場外交易)上活躍買賣。

吾等對可資比較公司之選擇標準包括：

- 從事類似業務：清潔或洗衣服務
- 位於香港或亞洲
- 盈利

吾等已識別下述9間與目標集團業務性質類似之可資比較公司：

1. 碧瑤綠色集團有限公司(1397 HK)是一間工業清潔公司。該公司向樓宇、住宅物業及商場提供綜合環境服務，包括清潔服務、害蟲管理服務、園藝服務及廢物處理服務。
2. 萬成環球控股有限公司(8309 HK)是一間投資控股公司。該公司透過其附屬公司提供街道、樓宇、巴士清潔及其他服務。萬成環球控股服務香港客戶。
3. 永順控股香港有限公司(8421 HK)是一間服務提供商。該公司提供環境衛生及害蟲管理服務。永順控股亦提供航空餐飲支援服務。
4. 立高控股有限公司(8472 HK)提供環境衛生服務。該公司為私人機構、物業管理公司、政府部門及教育機構提供廢物管理及清潔服務。立高控股服務香港客戶。
5. Colex Holdings Limited(COLEX SP)向商業、工業及住宅物業提供廢物管理服務，例如廢物處理及合約清潔服務。
6. Spotless Group Holdings Ltd (SPO AU)提供清潔服務。該公司提供餐飲、維護、安保、洗衣及日用織品、廢物管理、環境服務及清潔。
7. Millennium Services Group Limited (MIL AU)提供清潔及安保服務。該公司提供保安及和保護、規劃的預防性維修、承包商管理、設施及維護服務。Millennium Services Group服務澳洲及新西蘭客戶。
8. Hakuyosha Company, Ltd. (9731 JP)提供整體洗衣服務。該公司於日本全國設有門店，提供乾洗及洗衣服務。Hakuyosha亦向酒店供應日用織品。
9. Kyokuto Co., Ltd.(2300 JP)提供洗衣及乾洗服務。該公司於日本全國開設門店，並透過提供雜貨店、汽車穿梭店及自助洗衣設施實現業務多元化。

吾等已計算上述九間可比資較公司之企業價值(「EV」)對息稅前盈利(「EBIT」)倍數及價格對利潤(「P/E」)倍數。該等期間價格倍數的盈利分母為最近財政年度(「最近財年」)2017的年度業績。

			最近 財年收益		P/E		EV/EBIT	
			附註	(千美元)	市場 資本化	市場 資本化 減現金	市場 資本化 減負債 淨額	
1	碧瑤綠色集團 有限公司	1397 HK	<i>1</i>	140,106	11.95	9.68	11.95	10.18
2	萬成環球控股 有限公司	8309 HK		59,354	18.82	17.18	18.82	12.43
3	永順控股香港 有限公司	8421 HK		59,830	24.20	18.12	20.92	11.59
4	立高控股有限公司	8472 HK		51,718	17.63	17.14	17.63	16.65
5	Colex Holdings Ltd	COLEX SP		52,303	8.48	6.03	6.03	5.29
6	Spotless Group Holdings Ltd	SPO AU		2,347,571	17.88	16.96	17.88	14.01
7	Millennium Services Group Ltd	MIL AU	<i>1</i>	177,504	10.82	9.30	10.82	8.78
8	Hakuyosha Co Ltd	9731 JP		434,617	17.07	15.42	17.07	20.63
9	Kyokuto Co Ltd	2300 JP		60,373	16.07	10.65	12.56	8.58
目標集團 揀選				124,317			11.50	9.50

附註1：揀選1397 HK和MIL AU的平均值作為該等公司的收入規模與目標集團接近。

附註2：指引公司的EBIT和盈利業績乃源自彭博資訊，指扣除非經常性或異常項目後的經調整業績。

其後，吾等把揀選的價格倍數乘以目標集團2017財年經調整純利和EBIT，從而按市場流通及非控制性基準得出目標集團的股權價值或商業企業價值。

收入法

收入法項下的穩定收益資本化法用於評估目標集團的價值。與於較長期間折現未來現金流量不同，此方法明確確認，某一時點的穩定收益乃透過除以一個資本化率轉換為價值，通常用於盈利財產及穩定業務的估值。

公司的現金流量淨額可按下列公式進行規範化：

淨收益(扣除稅務收入)

+ 實際折舊、攤銷、減值及所有其他非現金開支

- 預計資本開支

+/- 當前規範化的營運資金結餘x預期增長率

= 規範化的現金流量淨額(無債務)

穩定年度的現金流量淨額乃按上述公式計算得出。為估計穩定年度的現金流量淨額，吾等已參考目標集團自2015財年至2017財年過往3年的平均經調整業績，並應用下列假設：

1. 穩定收益：揀選2015財年至2017財年的3年平均經調整EBITDA。
2. 應用16.5%的標準稅率
3. 就資本開支而言，已參考目標集團及指引公司的過往平均業績假定為收入的1.75%。
4. 經考慮目標集團及指引公司的過往業績，應用5.5%的營運資金對收入比率。

資本化率乃以下節得出的貼現率減去基於預期通脹的長期增長率計算得出，從而得出所需的實際回報率。

貼現率

將年度現金流量淨額貼現至現值的比率乃依據估計加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)得出，加權平均資本成本計及權益及債務成本，並加權計算資本架構的各項資本來源比例金額。

加權平均資本成本計算方法：

$$\text{加權平均資本成本} = K_e \times (E_q/IC) + K_d \times (D/IC)$$

$$9\% (\text{約整}) = 9.42\% \times 90\% + 1.56\% \times 10\%$$

其中：

K_e = 權益成本

E_q = 權益

IC = 所投入資本(權益加所有計息債務)

K_d = 除稅後債務成本

D = 債務

估值的權益成本乃透過應用資本資產定價模式(「資本資產定價模式」)釐定，此乃估計所需權益回報比率的最常用方法。資本資產定價模式指明，權益成本通常為無風險比率加計量系統風險的直線功能(「貝他值」)乘以市場權益溢價。已利用於上一節識別的指引公司估計標的公司的貝他值乃至權益成本。

根據Duff and Phelps的研究，一間公司的實際回報通常超過資本資產定價模式所估計回報。一般而言，公司規模越小，實際回報則越高。根據對與目標集團相若規模的公司所進行實證研究，權益成本已加入小規模風險溢價3.67%。此外，資本資產定價模式僅涵蓋無法透過持有投資組合分散的系統風險。於評估特定業務時，應考慮公司特定風險溢價。考慮到目標集團的過往發展勞工成本較高，已加入風險溢價0.5%。以下為得出權益成本的方法：

$$K_e = R_f + MRP \times \text{貝他值} + SSR + CSR$$

$$9.42\% = 1.85\% + 8.94\% \times 0.38 + 3.67\% + 0.5\%$$

其中：

K_e = 權益成本

R_f = 無風險比率

MRP = 市場風險溢價，即預期市場組合超出無風險比率的回報。

貝他值 = 「貝他系數」，計量所評估資產與市場組合風險比較下的相對風險，計算方法為按市場指數的回報遞減一項可資比較證券的回報。此乃資產系統風險的計量方法。

SSR = 根據實證研究得出的小型公司風險溢價

CSR = 公司特定風險溢價

加權平均資本成本的另一組成部分為除稅後債務成本，乃按目標集團最近借貸率1.87%及標準稅率16.5%計算。其後將加權權益成本與除稅後債務成本的總和，按目標集團的負債權益比率計算得出加權平均資本成本。因此，吾等的分析結論為貼現率9%被視為適用於評估目標集團。

其他估值考慮

控制權溢價

控制權溢價為控制性權益固有與少數股東權益相比下之額外價值，反映其控制能力。證券交易所每日進行之數千項交易均為少數股東權益交易。每年，數百間上市公司之控制性權益乃按遠高於證券已公佈市價之價格被購入。公開市場透過收購交易提供有關控制權溢價之資料。倘上市公司之控制性權益獲收購及私有化，買方所支付之溢價一般高於自由買賣、少數股東權益股份價格。收購前股份之已公佈價格與控制性權益之買入價兩者之差額即為控制權溢價。

當根據類比公司法對目標集團進行估值時，價值水平乃按自由買賣及非控制性基準呈列。控制權溢價反映與目標集團100%股權有關之控制度。為估計適用於目標集團之控制權溢價，吾等倚賴自彭博資訊獲得的在無危害廢物處理、肥皂及清潔行業中進行的收購交易數據之控制權溢價指標。如市場數據所示，權益水平的20%控制權溢價被視為適當。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

市場流通性之概念乃關於擁有權權益之流通性，即擁有人如選擇出售擁有權權益時有關權益變現之快慢及難易程度。缺乏市場流通性折讓反映私人公司之股份並無即時市場。與上市公司類似權益相比，私人公司之擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，私人公司股票之價值一般低於上市公司相若股票之價值。然而，缺乏市場流通性折讓適用於商業企業或權益層面，但不適用於個人資產層面。

在本次估值中，根據期權定價法計算的缺乏市場流通性折讓為15%。根據期權定價法，可用於對沖私人持有股份出售前價格變動的認沽期權成本，乃被視為釐定缺乏市場流通性折讓的基準。此期權定價法為常用於估計缺乏市場流通性折讓方法之一，因為其計入流通性事件的時間及目標集團股份的估計波幅

等因素。估值日與預期流通性事件之間相隔的時間越遠，認沽期權價值越高，因而隱含缺乏市場流通性折讓會越高。

估值結論

根據上文概述之調查及分析，吾等認為，目標集團於二零一七年十二月三十一日之全部股本權益之市場價值介乎約港幣伍億柒仟捌佰萬元(578,000,000港元)至港幣陸億肆仟肆佰萬元(644,000,000港元)乃屬合理。

財政年度 經濟指標	市場法 指引公司法		收益法 債務資本化 自由現金 流淨額
	最近財政年度 收入淨額	最近財政年度 除息稅前收益	三年平均 正常現金流量
	千港元	千港元	千港元
財務業績一經調整 適用百分比率／ 資本化比率	50,633 <u>11.50</u>	60,663 <u>9.50</u>	44,809 <u>(9%-3%)</u>
指示性價值	582,280	576,299	(附註1) 769,221
控制權溢價	<u>20%</u>	<u>20%</u>	<u>不適用</u>
缺乏市場流通性折讓	698,736 <u>15%</u>	691,559 <u>15%</u>	769,221 <u>15%</u>
債務	593,926 <u></u>	587,825 <u>(10,000)</u>	653,838 <u>(10,000)</u>
指示性價值(約整至百萬)	<u>594,000</u>	<u>578,000</u>	<u>644,000</u>

附註1： 計算公式為44,809千港元 x (1+3%) / (9%-3%)

此估值結論乃根據公認之估值程序及慣例作出，當中廣泛倚賴使用多項假設及對眾多不確定因素進行考慮，惟並非全部假設及不確定因素均能輕易量化或確定。

吾等謹此證明，吾等並無於 貴公司或所報告估值中擁有任何現時或預期權益。

香港
九龍灣
宏開道8號
其士商業中心16樓
列位董事 台照

此 致

代表

D&P China (HK) Limited

吳勇為
區域董事總經理

李成安
董事總經理

謹啟

2018年3月15日

附註：本次估值由李成安先生作為項目負責人監督編製，梁偉恒先生及黃麗寧女士提供大量專業援助，並由梁國恩先生(在北京任職的另一位董事總經理)分開及獨立進行技術審閱。最終結論由區域董事總經理兼公司大中華估值諮詢服務業務主管吳勇為先生批准。

李成安先生於合資企業、併購及公開上市商業估值方面擁有逾15年經驗。李先生在為香港上市的中國醫院公司進行股本權益估值方面擁有經驗。彼為特許金融分析師並為香港會計師公會財務報告委員會下設的財務報告估值顧問小組(提供財務報告相關估值方面的顧問)的現任成員，以及美國評估師協會香港分會的現任秘書(及前任主席)。

吳勇為先生負責公司大中華業務的管理及戰略發展，管理在香港、北京、上海、廣州、深圳和台北的辦事處。吳先生為一名執業律師，並在一間香港上市公司董事會擔任獨立非執行董事。彼在為廣泛的公眾組織和業務行業(如於香港及中國的銀行、業務收購、公開上市、房地產及投資、專業發展、質量保證及業務發展)提供專業諮詢服務方面擁有豐富經驗。

1 責任聲明

本通函(董事願共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

除下文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「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：

董事姓名	本公司／相聯法團	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註1)	股權 概約百分比 (附註2)
鄭博士	豐盛創建控股 (附註3)	實益擁有人 (附註4)	90,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	18%
林煒瀚先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註5)	10,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	2%
杜家駒先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註6)	25,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	5%
	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註7)	20,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	4%
黃國堅先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註8)	35,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	7%
李國邦先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註9)	5,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	1%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於本公司或本公司相關相聯法團之股份之好倉。
- (2) 股權百分比乃基於豐盛創建控股於最後可行日期之500,000,000股已發行股份計算。
- (3) 豐盛創建控股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。林煒瀚先生、杜家駒先生及黃國堅先生各自均為豐盛創建控股的董事。
- (4) 該等股份由周大福代理人有限公司代鄭家純博士持有。
- (5) 該等股份由Equal Merit Holdings Limited(其全部已發行股本由林煒瀚先生單獨實益擁有)持有。
- (6) 該等股份由Master Empire Group Limited(其全部已發行股本由杜家駒先生單獨實益擁有)持有。
- (7) 該等股份由富高勝企業有限公司(其全部已發行股本由杜家駒先生單獨實益擁有)持有。
- (8) 該等股份由Frontier Star Limited(其全部已發行股本由黃國堅先生單獨實益擁有)持有。
- (9) 該等股份由Lagoon Treasure Limited(其全部已發行股本由李國邦先生單獨實益擁有)持有。

3 其他權益披露

(a) 於合約或安排之權益

於本通函日期，以下董事於以下對經擴大集團業務而言屬重大之合約中擁有重大權益：

- (1) 非執行董事鄭博士於以下協議以及其項下擬訂交易中分別擁有權益：
 - (i) 杜先生與新世界發展就杜先生、其30%受控公司及其附屬公司向新世界發展集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)訂立日期為二零一七年四月十日的總服務協議；
 - (ii) 杜先生與新世界百貨集團就杜先生、其30%受控公司及其附屬公司向新世界百貨集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)訂立日期為二零一七年四月十日的總服務協議；

- (iii) 杜先生與新創建集團就杜先生、其30%受控公司及其附屬公司向新創建集團提供協議項下擬進行服務(反之亦然)訂立日期為2017年4月10日的總服務協議；
 - (iv) 本公司與周大福珠寶就本集團向周大福珠寶集團提供機電工程及環境服務於2017年4月10日訂立之總服務協議；
 - (v) 本公司與賣方就(a)本集團向杜先生聯繫人集團提供機電工程及環境服務；及(b)杜先生聯繫人集團向本集團提供租賃服務及雜項服務於2017年4月10日訂立之總服務協議(「**2017年杜先生聯繫人集團總服務協議**」)；以及
 - (vi) 將訂立的2018年總設施服務協議。
- (2) 鄭博士、杜家駒先生、林煒瀚先生、黃國堅先生及李國邦先生於以下協議以及其項下擬訂交易中分別擁有權益：
- (i) 2017年杜先生聯繫人集團總服務協議；及
 - (ii) 將訂立的2018年豐盛創建總設施服務協議。

除上文披露者外，於本通函日期，概不存在本公司或其任何附屬公司屬於訂約方及董事或與董事有關連之實體於其中擁有重大權益(不論直接或間接)之其他重大交易、安排或合約(對經擴大集團之業務而言屬重大)。

(b) 於資產之權益

於最後可行日期，概無董事於任何自2017年6月30日(即公司最新刊發之經審核綜合賬目編製日期)起經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租用或建議收購或出售或租用的資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 於競爭性業務之權益

於最後可行日期，除了本集團業務外，董事或其任何緊密聯繫人概無於任何與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭的業務中擁有任何權益。

4 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立不可由經擴大集團相關成員公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

5 重大合約

除以下所述者外，概無合約(並非一般業務過程中訂立之合約)由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

(1) Catchy Investments Limited(新世界發展的全資附屬公司)作為賣方與 Fortunate House Limited(本公司的全資附屬公司)作為買方就於2016年10月5日按初始代價285百萬港元(完成後可予調整)買賣Optimum Result Holdings Limited的全部已發行股本及相關股東貸款訂立的有條件協議，相關詳情披露於本公司日期為2016年10月25日的通函；及

(2) 買賣協議。

6 訴訟

於最後可行日期，據董事所知、所悉及所信，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索和就董事所知，概無針對經擴大集團任何成員公司之未決或極可能提起之重大訴訟、仲裁或申索(會對經擴大集團的經營業績或財務狀況有重大不利影響)。

7 專家資格及同意書

下文是專家資格(其意見或建議載於本通函)：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
博思融資有限公司	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
弗若斯特沙利文	獨立行業專家
Duff & Phelps	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家各自：

- (1) 概無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或概無權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份；
- (2) 概無於任何資產(自2017年6月30日即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期起本集團任何成員公司已收購或出售或租用或建議收購或出售或租用)中擁有直接或間接權益。

上述專家各自已書面同意按本通函刊發之形式及內容轉載其函件、報告或意見及對其名稱之引述，且並未撤回其書面同意。

8 備查文件

以下文件副本將自本通函日期起的14日期間之任何營業日(公眾假期除外)之上午九時正至下午五時正之一般營業時段可於本公司之香港主要營業地點(地址在香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓801-810室)可供查閱：

- (1) 本公司組織章程大綱及細則；
- (2) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第52至54頁；
- (3) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第55至105頁；
- (4) 本通函附錄二所載之目標集團會計師報告；
- (5) 羅兵咸永道會計師事務所關於編製經擴大集團未經審核備考財務資料之鑑證報告，載於本通函附錄三；
- (6) 本通函附錄五所載的業務估值報告；
- (7) 本附錄內「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (8) 本附錄內「專家資格及同意書」一節所提述之書面同意；

- (9) 載有本集團截至2016年6月30日及2017年6月30日止年度經審核綜合財務報表的本公司年報；及
- (10) 本通函。

9 一般事項

- (1) 本公司的註冊辦事處在Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及本公司之香港主要營業地點在香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓801-810室。
- (2) 本公司之開曼群島股份過戶登記總處是Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址在Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (3) 本公司之香港股份過戶登記分處是卓佳證券登記有限公司，地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (4) 本公司之聯席公司秘書是李國邦先生及陳祖偉先生。李國邦先生是香港會計師公會會員、美國註冊會計師協會的會員及全球特許管理會計師。陳祖偉先生是澳大利亞公共會計師協會會員、澳大利亞特許管理會計師公會及香港資訊財務師協會的會員。
- (5) 本通函有中英文版本，以英文版本為準。

股東特別大會通告



FSE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

豐盛機電控股有限公司

(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

茲通告豐盛機電控股有限公司(「本公司」)謹訂於2018年4月10日(星期二)上午十一時三十分假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會(「大會」)，旨在審議及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

根據及待批准2018年總設施服務協議、其項下擬進行之服務交易及其年度上限之本通告各項普通決議案通過後：

- (a) 批准本公司全資附屬公司FSE Facility Services Group Limited(作為買方)按2018年2月27日之有關買賣事宜之有條件協議(「買賣協議」)之條款及條件向豐盛創建管理有限公司(作為賣方)作出之建議收購(定義按本公司2018年3月20日之通函(「通函」))及執行買賣協議項下擬進行之交易(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)；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司按其認為必要、合意或權宜之方式採取相關行動及事宜、採取相關措施及簽署或簽立相關協議、文件、契據或文書，以落實建議收購和建議收購附帶或有關之所有事宜並使之生效；及
- (c) 授權董事為了遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及其他適用法律、條例及法規按其認為符合本公司及其股東整體利益之方式贊成涉及或有關建議收購之相關變化、修訂、修改及／或任何事宜之豁免。」

股東特別大會通告

(2) 「動議：

根據及待(i)本通告內批准其他2018年總設施服務協議、其項下擬進行之服務交易及其年度上限之各項普通決議案通過；及(ii)根據買賣協議之條款完成建議收購後：

- (a) 批准賣方與本公司所訂立之2018年豐盛創建總設施服務協議(其註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的服務交易，更多詳情載於通函內「董事會函件」；
- (b) 批准2018年豐盛創建總設施服務協議項下擬進行的服務交易自完成日期起至截至2020年6月30日各期間之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；及
- (c) 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：

根據及待(i)本通告內批准其他2018年總設施服務協議、其項下擬進行之服務交易及其年度上限之各項普通決議案通過；及(ii)根據買賣協議之條款完成建議收購後：

- (a) 批准新世界發展與本公司所訂立之2018年新世界發展總設施服務協議(其註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的服務交易，更多詳情載於通函內「董事會函件」；
- (b) 批准2018年新世界發展總設施服務協議項下擬進行的服務交易自完成日期起至截至2020年6月30日各期間之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；及

股東特別大會通告

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

(4) 「動議：

根據及待(i)本通告內批准其他2018年總設施服務協議、其項下擬進行之服務交易及其年度上限之各項普通決議案通過；及(ii)根據買賣協議之條款完成建議收購後：

- (a) 批准新創建與本公司所訂立之2018年新創建總設施服務協議(其註有「D」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的服務交易，更多詳情載於通函內「董事會函件」；
- (b) 批准2018年新創建總設施服務協議項下擬進行的服務交易自完成日期起至截至2020年6月30日各期間之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；及
- (c) 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。」

(5) 「動議

根據及待(i)本通告內批准其他2018年總設施服務協議、其項下擬進行之服務交易及其年度上限之各項普通決議案通過；及(ii)根據買賣協議之條款完成建議收購後：

- (a) 批准新世界百貨與本公司所訂立之2018年新世界百貨總設施服務協議(其註有「E」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的服務交易，更多詳情載於通函內「董事會函件」；

股東特別大會通告

- (b) 批准2018年新世界百貨總設施服務協議項下擬進行的服務交易自完成日期起至截至2020年6月30日各期間之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；及
- (c) 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。」

(6) 「動議

根據及待(i)本通告內批准其他2018年總設施服務協議、其項下擬進行之服務交易及其年度上限之各項普通決議案通過；及(ii)根據買賣協議之條款完成建議收購後：

- (a) 批准周大福企業與本公司所訂立之2018年周大福企業總設施服務協議(其註有「F」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的服務交易，更多詳情載於通函內「董事會函件」；
- (b) 批准2018年周大福企業總設施服務協議項下擬進行的服務交易自完成日期起至截至2020年6月30日各期間之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；及
- (c) 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。」

(7) 「動議

根據及待(i)本通告內批准其他2018年總設施服務協議、其項下擬進行之服務交易及其年度上限之各項普通決議案通過；及(ii)根據買賣協議之條款完成建議收購後：

- (a) 批准周大福珠寶與本公司所訂立之2018年周大福珠寶總設施服務協議(其註有「G」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的服務交易，更多詳情載於通函內「董事會函件」；
- (b) 批准2018年周大福珠寶總設施服務協議項下擬進行的服務交易自完成日期起至截至2020年6月30日各期間之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；及
- (c) 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。」

股東特別大會通告

特別決議案

「**動議**：根據及待(1)本通告第(1)至第(7)項各項普通決議案通過；(2)根據買賣協議之條款完成建議收購；以及(3)取得開曼群島公司註冊處處長之必要批准後，本公司英文名稱由「FSE Engineering Holdings Limited」更改為「FSE Services Group Limited」，並採納中文名稱「豐盛服務集團有限公司」為本公司第二名稱以取代現有中文名稱「豐盛機電控股有限公司」，於新英文名稱及第二名稱記入開曼群島公司註冊處處長存置之登記冊當日起生效，及授權本公司任何一名董事在其認為對實施及／或使有關上述更改公司名稱的任何事宜生效屬必要、合宜或權宜的情況下，作出一切事情及行動並簽署一切文件。」

承董事會命
豐盛機電控股有限公司
執行董事兼聯席公司秘書
李國邦

香港，2018年3月20日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍九龍灣

宏開道8號

其士商業中心

8樓801-810室

附註：

1. 本公司股東如符合資格出席大會並可於會上投票則有資格委任另一人士作為其受委代表代其出席及投票。股東如屬於本公司兩股或以上每股面值0.10港元之股份(「股份」)之持有人則可委任一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須是本公司股東。
2. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則有關股份之該等聯名持有人之任何一名均可於大會上(或其任何續會)投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會(或其任何續會)，則於本公司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(地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。

股東特別大會通告

5. 為了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2018年4月4日(星期三)至2018年4月10日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續,該期間內股份過戶不會生效。為了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2018年4月3日(星期二)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓),以便辦理登記。
6. 上述決議案表決將以一股一票之投票方式進行。

於本通告日期,董事會成員包括非執行董事鄭家純博士(主席)及黃國堅先生,執行董事林煒瀚先生(副主席)、潘樂祺先生(首席執行官)、杜家駒先生、李國邦先生、孫強華先生及黃樹雄先生以及獨立非執行董事鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士。