

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有豐盛服務集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



FSE SERVICES GROUP LIMITED

豐盛服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

持續關連交易

- (1) 新世界發展總服務協議
- (2) 新創建總服務協議
- (3) 新世界百貨總服務協議
- (4) 周大福珠寶總服務協議
- (5) 周大福企業總服務協議
- (6) 杜先生聯繫人集團總服務協議

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本通函所用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節中賦予該等詞彙的涵義。

董事會函件載於本通函第11至54頁。獨立董事委員會函件載於本通函第55至56頁。新百利融資函件載於本通函第57至90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2020年6月22日(星期一)上午十一時正假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-5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54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。

2020年6月1日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	11
獨立董事委員會函件	55
新百利融資函件	57
附錄 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，

(a) 除另有指明外，條數及章數均指上市規則條數及章數。

(b) 除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義。

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該公告」	指	本公司日期為2020年4月24日之公告，內容有關新總服務協議項下擬進行之服務交易
「年度上限」	指	對於任何新總服務協議，指2021財年、2022財年及2023財年各年有關協議擬進行服務交易的估計最高年度總額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	豐盛服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：331)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其不時的附屬公司
「周大福珠寶」	指	周大福珠寶集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時的附屬公司
「明確協議」	指	對於任何新總服務協議，指不時根據協議就服務交易可能訂立的個別明確協議

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「杜先生聯繫人集團」	指	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(本集團成員公司除外)以及該等公司的附屬公司
「鄭博士」	指	鄭家純博士，本公司主席兼非執行董事
「生效日期」	指	2020年7月1日
「股東特別大會」	指	本公司謹定於2020年6月22日(星期一)上午十一時正假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓召開及舉行的股東特別大會，以考慮及批准股東特別大會事項
「股東特別大會事項」	指	新總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限
「前總服務協議」	指	以下前總服務協議的統稱： (1) 本公司與周大福企業就由本集團向周大福企業集團提供若干豐盛創建服務所訂立日期分別為2018年4月11日及2019年12月16日的總服務協議(「前周大福企業總服務協議」)； (2) 本公司與周大福珠寶就由本集團向周大福珠寶集團提供若干豐盛創建服務所訂立日期分別為2017年4月10日、2018年4月11日及2019年12月16日的總服務協議(「前周大福珠寶總服務協議」)； (3) 本公司與豐盛創建管理就本集團與杜先生聯繫人集團互相提供(其中包括)豐盛創建服務及杜先生聯繫人服務所訂立日期分別為2017年4月10日、2018年4月11日及2019年12月16日的總服務協議(「前杜先生聯繫人集團總服務協議」)；

- (4) 本公司與新世界發展就本集團與新世界發展集團互相提供(其中包括)豐盛創建服務與新世界發展服務所訂立日期分別為2017年4月10日、2018年4月11日及2019年12月16日的總服務協議(「前新世界發展總服務協議」)；
- (5) 本公司與新世界百貨就本集團與新世界百貨集團互相提供(其中包括)豐盛創建服務與新世界百貨服務所訂立日期分別為2017年4月10日及2018年4月11日的總服務協議(「前新世界百貨總服務協議」)；及
- (6) 本公司與新創建就本集團與新創建集團互相提供(其中包括)豐盛創建服務與新創建服務所訂立日期分別為2017年4月10日、2018年4月11日及2019年12月16日的總服務協議(「前新創建總服務協議」)

「豐盛創建控股」	指	豐盛創建控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東，於最後可行日期持有附帶權利在本公司股東大會上投票的已發行股份的75%
「豐盛創建管理」	指	豐盛創建管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為豐盛創建控股的直接全資附屬公司
「財年」或「財政年度」	指	本公司截至6月30日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會(由三名獨立非執行董事即許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士組成)，旨在就(其中包括)股東特別大會事項的公平性及合理性向獨立股東提供意見而成立

釋 義

「獨立股東」	指	除豐盛創建控股、周大福珠寶、周大福企業、新世界發展、新世界百貨、新創建、杜先生及彼等各自聯繫人外，並無於將在股東特別大會上審議的股東特別大會事項中擁有任何重大權益的股東
「最後可行日期」	指	2020年5月26日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，本公司控股股東之一
「杜家駒先生」	指	杜家駒先生，本公司的執行董事
「鄺先生」	指	鄺志強先生，本公司的獨立非執行董事
「林先生」	指	林煒瀚先生，本公司副主席兼執行董事
「新總服務協議」	指	以下新總服務協議的統稱： (1) 本公司與周大福企業就由本集團向周大福企業集團提供豐盛創建服務所訂立日期為2020年4月24日的新總服務協議（「周大福企業總服務協議」）； (2) 本公司與周大福珠寶就由本集團向周大福珠寶集團提供豐盛創建服務所訂立日期為2020年4月24日的新總服務協議（「周大福珠寶總服務協議」）； (3) 本公司與豐盛創建管理就(a)由本集團向杜先生聯繫人集團提供豐盛創建服務；及(b)由杜先生聯繫人集團向本集團提供杜先生聯繫人服務所訂立日期為2020年4月24日的新總服務協議（「杜先生聯繫人集團總服務協議」）；

- (4) 本公司與新世界發展就(a)由本集團向新世界發展集團提供豐盛創建服務；及(b)由新世界發展集團向本集團提供新世界發展服務所訂立日期為2020年4月24日的新總服務協議(「**新世界發展總服務協議**」)，作為新世界發展服務集團總服務協議的明確協議；
- (5) 本公司與新世界百貨就(a)由本集團向新世界百貨集團提供機電工程及環境服務以及清潔及洗衣服務(不包括洗衣服務)；及(b)由新世界百貨集團向本集團提供新世界百貨服務所訂立日期為2020年4月24日的新總服務協議(「**新世界百貨總服務協議**」)，作為新世界百貨服務集團總服務協議的明確協議；及
- (6) 本公司與新創建就(a)由本集團向新創建集團提供豐盛創建服務(不包括提供停車場及設施管理服務)；及(b)由新創建集團向本集團提供新創建服務所訂立日期為2020年4月24日的新總服務協議(「**新創建總服務協議**」)，作為新創建服務集團總服務協議的明確協議

「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司，惟不包括新世界百貨集團及新創建集團
「新世界發展服務集團總服務協議」	指	杜先生與新世界發展就由服務集團向新世界發展集團提供協議所涉服務(反之亦然)所訂立日期為2020年4月24日的總服務協議

釋 義

「新世界百貨」	指	新世界百貨中國有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：825)
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及其不時的附屬公司
「新世界百貨服務集團總服務協議」	指	杜先生與新世界百貨就由服務集團向新世界百貨集團提供協議所涉服務(反之亦然)所訂立日期為2017年4月17日的總服務協議
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)
「新創建集團」	指	新創建及其不時的附屬公司
「新創建服務集團總服務協議」	指	杜先生與新創建就由服務集團向新創建集團提供協議所涉服務(反之亦然)所訂立日期為2020年4月24日總服務協議
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下的適用百分比率
「新總服務協議相關對手方」	指	周大福企業集團、周大福珠寶集團、杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新世界百貨集團或(視情況而定)新創建集團

「服務」

指 提供以下服務：

(A) 以下服務(「**豐盛創建服務**」)：

- 作為承包商、管理承包商及項目管理人提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、供應建築以及樓宇設備及材料、機電工程、供應及安裝空調、加熱及通風系統、消防服務系統、管道工程及排水系統、電力系統、系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務以及相關服務(「**機電工程及環境服務**」)；
- (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及其他相關服務(「**清潔及洗衣服務**」)；及
- 設施及物業管理服務、租務代理服务、諮詢服務、物業銷售、提供停車場、管理及其他相關服務(「**設施及物業管理服務**」)

(B) 以下服務(「新世界發展服務」)：

- 租賃物業，包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位以及相關服務(「租賃服務」)；
- 預約、統籌、諮詢及其他相關服務(「雜項服務」)；
- 維護及支援電腦軟件相關事宜，如解決軟件與硬件衝突及可用性問題以及為編程錯誤、安全漏洞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(「信息技術支援服務」)；及
- 供應建築及樓宇設備及材料(「材料供應服務」)

(C) 以下服務(「新世界百貨服務」)：

- 租賃服務

(D) 以下服務(「新創建服務」)：

- 作為主承包商、管理承包商及項目管理人提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、供應建築及樓宇設備及材料、系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務以及相關服務(「承包服務」)；
- 提供會展設施及相關宴會及服務以及餐飲服務(「設施管理服務」)；及
- 租賃物業、備用空間、停車位、汽車及船舶以及相關服務(「租用服務」)

(E) 以下服務(「杜先生聯繫人服務」)：

- 租賃物業(包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位)、特許使用外牆招牌、燈箱及公共空間以及其他相關服務(「出租服務」)；及
- 保安及護衛、園藝及其他相關服務(「其他服務」)

「服務集團」	指	杜先生及杜先生現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，因而可不時於股東大會上行使或控制行使30%(或收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額)或以上投票權，或可控制董事會大部份成員組成的任何公司以及該等公司的附屬公司。杜先生聯繫人集團及本集團均為服務集團的成員公司
「服務交易」	指	對於任何新總服務協議，提供項下擬進行服務(更多詳情載於本通函董事會函件「 新總服務協議 」一段)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或另行修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	任何股份的持有人
「新百利融資」或 「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一間可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見香港法例第571章證券及期貨條例)的持牌法團，就股東特別大會事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「港 元」	指	香 港 法 定 貨 幣 港 元
-------	---	-----------------

「%」	指	百 分 比
-----	---	-------



FSE SERVICES GROUP LIMITED

豐盛服務集團有限公司

(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

(鄭振輝博士為其替任董事)

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

獨立非執行董事：

鄺志強先生

許照中先生

李均雄先生

唐玉麟博士

敬啟者：

持續關連交易

- (1) 新世界發展總服務協議
- (2) 新創建總服務協議
- (3) 新世界百貨總服務協議
- (4) 周大福珠寶總服務協議
- (5) 周大福企業總服務協議
- (6) 杜先生聯繫人集團總服務協議

緒言

茲提述該公告。誠如該公告所披露，於本集團的日常及一般業務過程中，本集團成員公司定期就提供服務與新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨

董事會函件

集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團及杜先生聯繫人集團各自之成員公司訂立持續關連交易。為精簡有關提供服務的該等持續關連交易，本公司訂立新總服務協議。

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

新總服務協議

1. 新世界發展總服務協議

由於前新世界發展總服務協議的初步期限將於2020年6月30日屆滿，本公司與新世界發展訂立新世界發展總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與新世界發展集團按該框架訂立明確協議。本集團為服務集團的一部分，訂立新世界發展總服務協議作為新世界發展服務集團總服務協議的明確協議。

新世界發展總服務協議的主要條款載列如下：

日期：2020年4月24日

訂約方：(1) 新世界發展；及
(2) 本公司。

先決條件：新世界發展總服務協議待達成以下條件後，方可作實：

- (1) 獲獨立股東於股東特別大會上批准新世界發展總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限；及
- (2) 獲新世界發展的獨立股東於新世界發展的股東特別大會上批准新世界發展服務集團總服務協議、其項下擬進行的交易及其年度上限。

董事會函件

期限 : 待達成新世界發展總服務協議所載的先決條件後，新世界發展總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據新世界發展總服務協議於較早日期予以終止。

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

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

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

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

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

2. 新創建總服務協議

由於前新創建總服務協議的初步期限將於2020年6月30日屆滿，本公司與新創建訂立新創建總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與新創建集團按該框架訂立明確協議。本集團為服務集團的一部分，訂立新創建總服務協議作為新創建服務集團總服務協議的明確協議。

新創建總服務協議的主要條款載列如下：

日期：2020年4月24日

訂約方：(1) 新創建；及
(2) 本公司。

先決條件：新創建總服務協議待達成以下條件後，方可作實：

- (1) 獲獨立股東於股東特別大會上批准新創建總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限；及
- (2) (倘有此規定)獲新創建的獨立股東於新創建的股東特別大會上批准新創建服務集團總服務協議、其項下擬進行的交易及其年度上限。

期限：待達成新創建總服務協議所載的先決條件後，新創建總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據新創建總服務協議於較早日期予以終止。

在相關時間重新遵守上市規則適用規定的情況下，新創建總服務協議可於其初步期限終結時再重續三年(或上市規則允許的其他期間)，除非任何一方最遲於初步期限終結前兩個月以書面通知對方終止新創建總服務協議。

董事會函件

本集團將向新創建集團提供的服務：豐盛創建服務(不包括提供停車場及設施管理服務)及本集團成員公司與新創建集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

新創建集團將向本集團提供的服務：新創建服務及本集團成員公司與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：本集團成員公司與新創建集團成員公司將於新創建總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則、新創建總服務協議及新創建服務集團總服務協議。

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

3. 新世界百貨總服務協議

由於前新世界百貨總服務協議的初步期限將於2020年6月30日屆滿，本公司與新世界百貨訂立新世界百貨總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與新世界百貨集團按該框架訂立明確協議。本集團為服務集團的一部分，訂立新世界百貨總服務協議作為新世界百貨服務集團總服務協議的明確協議。

新世界百貨總服務協議的主要條款載列如下：

日期：2020年4月24日

訂約方：(1) 新世界百貨；及
(2) 本公司。

董事會函件

先決條件 : 新世界百貨總服務協議須獲獨立股東於股東特別大會上批准新世界百貨總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限，方可作實。

期限 : 待達成新世界百貨總服務協議所載的先決條件後，新世界百貨總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據新世界百貨總服務協議於較早日期予以終止。

在相關時間重新遵守上市規則適用規定的情況下，新世界百貨總服務協議可自動於其初步期限(或任何其後重續期限)終結時再重續三年(或上市規則允許的其他期間)，除非任何一方最遲於初步期限(或任何其後重續期限)終結前兩個月以書面通知對方終止新世界百貨總服務協議。

本集團將向新世界百貨集團提供的服務 : 機電工程及環境服務、清潔及洗衣服務(不包括洗衣服務)以及本集團成員公司與新世界百貨集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

新世界百貨集團將向本集團提供的服務 : 新世界百貨服務及本集團成員公司與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 : 本集團成員公司與新世界百貨集團成員公司將於新世界百貨總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則、新世界百貨總服務協議及新世界百貨服務集團總服務協議。

就於生效日期存續的前新世界百貨總服務協議項下擬進行交易訂立的所有明確協議將視為根據新世界百貨總服務協議自生效日期作出的明確協議，並根據其各自條款於其終止之前將持續具有十足效力及效用。

4. 周大福珠寶總服務協議

由於前周大福珠寶總服務協議的初步期限將於2020年6月30日屆滿，本公司與周大福珠寶訂立周大福珠寶總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與周大福珠寶集團按該框架訂立明確協議。

周大福珠寶總服務協議的主要條款載列如下：

日期：2020年4月24日

訂約方：(1) 周大福珠寶；及
(2) 本公司。

先決條件：周大福珠寶總服務協議須獲獨立股東於股東特別大會上批准周大福珠寶總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限，方可作實。

期限：待達成周大福珠寶總服務協議所載的先決條件後，周大福珠寶總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據周大福珠寶總服務協議於較早日期予以終止。

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

本集團將向周大福珠寶集團提供的服務：

豐盛創建服務及本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

明確協議：

本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司將於周大福珠寶總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則及周大福珠寶總服務協議。

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

5. 周大福企業總服務協議

由於前周大福企業總服務協議的初步期限將於2020年6月30日屆滿，本公司與周大福企業訂立周大福企業總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與周大福企業集團按該框架訂立明確協議。

周大福企業總服務協議的主要條款載列如下：

日期：

2020年4月24日

訂約方：

(1) 周大福企業；及

(2) 本公司。

先決條件：

周大福企業總服務協議須獲獨立股東於股東特別大會上批准周大福企業總服務協議、其項下擬進行的服務交易及其年度上限，方可作實。

董事會函件

期限 :

待達成周大福企業總服務協議所載的先決條件後，周大福企業總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據周大福企業總服務協議於較早日期予以終止。

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

本集團將向周大福企業集團提供的服務 :

豐盛創建服務及本集團成員公司與周大福企業集團成員公司不時書面協定的其他類型服務。

明確協議 :

本集團成員公司與周大福企業集團成員公司將於周大福企業總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則及周大福企業總服務協議。

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

6. 杜先生聯繫人集團總服務協議

由於前杜先生聯繫人集團總服務協議的初步期限將於2020年6月30日屆滿，本公司與豐盛創建管理訂立杜先生聯繫人集團總服務協議，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，供本集團與杜先生聯繫人集團按該框架訂立明確協議。

杜先生聯繫人集團總服務協議的主要條款載列如下：

日期：2020年4月24日

訂約方：(1) 豐盛創建管理；及
(2) 本公司。

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

期限：待達成杜先生聯繫人集團總服務協議所載的先決條件後，杜先生聯繫人集團總服務協議的初步期限將為三年，自生效日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)，除非根據杜先生聯繫人集團總服務協議於較早日期予以終止。

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

本集團將向杜先生
聯繫人集團提供的
服務：豐盛創建服務及本集團成員公司與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。

董事會函件

杜先生聯繫人集團：杜先生聯繫人服務及本集團成員公司與杜先生將向本集團提供的服務

服務。

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

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

委聘資格

根據各項新總服務協議將作出的委聘須受以下資格所規限：

- (1) 委聘僅適用於就本集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團或杜先生聯繫人集團(視乎情況而定)旗下成員公司有權選擇有關服務供應商的業務、項目及／或物業所需的服務；
- (2) 委聘並不抵觸規管相關業務、項目或物業的合約條款或主管機關所頒佈任何涉及本集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團或杜先生聯繫人集團(視乎情況而定)旗下成員公司的業務、項目及／或物業的適用法律、規例或行政指令；及
- (3) 倘須透過拍賣或投標或其他類似程序選擇特定服務的供應商，則委聘於本集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團或杜先生聯繫人集團(視乎情況而定)旗下成員公司因相關拍賣或投標或其他類似程序獲本集團、新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團或杜先生聯繫人集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司選為服務供應商時，始告生效。

董事會函件

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

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

定價政策

一般原則

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

- (1) 於本集團及新總服務協議對手方成員公司的日常及一般業務過程中釐定；
- (2) 按正常商業條款及按公平原則磋商釐定；
- (3) 對本集團或新總服務協議對手方的有關成員公司(視乎情況而定)而言，價格及條款須不遜於向(a)本集團(就豐盛創建服務而言)；或(b)新世界發展集團(就新世界發展服務而言)；或(c)新世界百貨集團(就新世界百貨服務而言)；或(d)新創建集團(就新創建服務而言)；或(e)杜先生聯繫人集團(就杜先生聯繫人服務而言)的獨立第三方客戶收取及提供者；及
- (4) 對本集團或新總服務協議對手方的有關成員公司(視乎情況而定)而言，價格及條款須不遜於向(a)本集團(就新世界發展服務、新世界百貨服務、新創建服務及杜先生聯繫人服務而言)；或(b)新世界發展集團、新世界百貨集團、新創建集團、周大福珠寶集團、周大福企業集團及杜先生聯繫人集團(就豐盛創建服務而言)的獨立第三方供應商支付或獲其提供者。

定價政策及程序

在上述一般原則規限下，本集團於設定與新總服務協議相關對手方成員公司的服務交易的合約價格及條款時採納及應用的定價政策及程序如下：

豐盛創建服務：機電工程及環境服務

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

- 倘本集團成員公司與所有投標方(包括市場上的獨立第三方)競標，根據僱主招標程序，通常最低標價者中標，條件是投標方符合僱主招標邀請所載的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往關係)。就各潛在項目而言，競標資料遞交至本集團投標部以供審閱。編製標書乃本集團機電工程營運中非常重要的環節，要求在投標定價方面具有豐富經驗，以使投標價具競爭力之餘仍有利可圖。標書編製程序包括召開投標總結會議以對將承接的項目進行透徹分析(包括合約要求及可能風險)，然後採集成本數據。有關數據包括供應商就項目所用材料提供的報價、對管理資源、材料及勞務成本的估計；
- 在投標定價時，本集團亦參考近期工作報價，如本集團數據系統所儲存本集團已完成或進行中項目的投標記錄、主要材料設備成本及分包商的勞務成本、報價、可用資源等。此外，亦會檢索材料價格趨勢及潛在訂約機會等相關市場信息用作參考。每份標書於遞交前均須由本集團合約經理審閱，並由本集團項目總監根據本集團的定價政策及權限予以批准。在上述釐定本集團可能遞交的投標價格的投標總結流程中，項目總監(及倘建議競標價超出本集團定價政策不時所載若干限額時，則為由首席執行官及財務總監組成的高層管理委員會)為確保投標價格公平、合理且具競爭力，將覆核投標價格(包括加成)是否合理，方法是參考單位成本(例如單位面積成本、單位容積成本或費率、每單位數量公寓或單元的成本、單位設備成本等)，並與手頭上及本集團數據系統所儲存的類似項目及標書的現有及過往市價(現有及過往市價包括本集

團的中標價格及(如本集團不獲授相關項目)其他競爭對手的中標價格以及近期遞交的投標價格)作比較，以確保本集團可能遞交的投標價格公平、合理且具競爭力。本集團採用相同定價政策及程序釐定給予本公司關連人士及本集團獨立第三方客戶的投標價格，確保本集團可能向本公司關連人士遞交的投標價格將屬公平合理，對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所提供者；

- 倘屬來自本公司任何關連人士的招標，基於公平原則，編製及遞交報價須遵循與獨立第三方客戶交易的相同程序；
- 事實上，本集團機電工程服務的投標價及條款乃以特定項目為基準，且根據本集團的經批准定價政策(計及有關項目性質及複雜程度、本集團所需成本及開支的估計以及相關項目僱主或總承包商的要求等因素)按本集團合約經理評估的條款釐定固定金額，並經本集團負責有關項目的項目總監審批；
- 就本集團機電工程服務的非投標合約而言，本集團將採用與釐定本集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款；及
- 就構成本集團機電工程服務一部分的其他服務(主要涉及供應機電工程設備及建築材料)而言，本集團的合約金額將為高於或反映本集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價的固定金額，其主要基於本集團的採購成本，而這主要包括機電工程設備及建築材料的採購成本及所有直接成本(包括適用海運或空運費，並按或以接近指示基準費率(該費率由本集團建築材料貿易部總經理每年不時或於必要時審閱後可供本集團參與釐定本集團將供應機電工程設備及建築材料的相關項目的合約金額的所有相關員工參閱)進行合理加成)。本集團建築材料貿易部運營經理負責編製及更新本集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價清單，並根據市場現有市價資料(包括可能從本集團曾投標項目所涉及其他服務供應商收集的市場價格或其趨勢)以及供應商至少每年或於價格變動時提供予本集團的價格清單不時監察任何變動，並將參考特定機電工程設備或建築材料相關供應商的最新報價釐定合約金額，以使本集團提供的合約金額具競爭力之餘仍有

利可圖，並整體而言按基於本集團標準條款評估的條款進行。有關服務的合理加成及售價乃經本集團建築材料貿易部總經理批准。本集團採用相同的定價政策及程序釐定本集團向本公司關連人士及本集團獨立第三方客戶供應機電工程設備及建築材料的合約金額。本集團建築材料部總經理須如上所述按高於或反映本集團將供應的有關機電工程設備及／或建築材料現行市價的價格釐定上述合約金額，故此合約金額屬公平合理，對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。

關於本集團將提供的環境管理服務(作為機電工程及環境服務的一部分)：

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

豐盛創建服務：清潔及洗衣服務

關於本集團將根據有關新總服務協議提供的清潔及洗衣服務：

- 一般而言，有關新總服務協議對手方須支付的費用將在計及各項因素(包括所提供服務的性質及類型)後參考本集團向其他獨立客戶提供的同類收費報價釐定；

清潔服務

- 市場部通過審閱公開投標通知及應客戶邀請提交標書確定業務機會，以獲得潛在工作。市場部負責根據投標編製政策及程序編製標書；
- 於有關投標過程中，本集團根據每項服務合約下的估計成本估算各項服務的服務費，如(i)根據客戶要求的服務範圍估計所需的人力；(ii)所需的材料及耗材；及(iii)所需設備，加利潤率。估計服務費可能須作出調整，以提升本集團標書的競爭力；
- 釐定清潔服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括地理位置／地區、合約期限及相關項目的性質及複雜程度；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；客戶對服務質素的預期；現有同類合約的過往利潤率以及進行相關項目所在地區內的政府政策。本集團採用相同的定價政策及程序釐定向本集團關連人士及獨立第三方客戶收取的服務費，確保本集團向本集團關連人士所報的服務費將屬公平合理，及對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理利潤率及服務費須由市場經理、助理總經理(市務)、助理總經理(財務及採購)、總經理及董事根據本公司的審批程序在權限內審批；及

- 就本集團清潔服務的非投標合約而言，倘本集團的成員公司獲邀提供收費報價，將採用與釐定本集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

洗衣服務

- 於洗衣服務供應商獲邀對項目進行投標時，相關銷售及市場經理將參考以下資料編製標書，包括(1)由會計部計算的個別項目的成本；(2)類似背景／服務級數的現有客戶的價格；及(3)利潤率；
- 銷售及市場經理首先向會計部門索取個別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，由於個別洗滌項目的價格因客戶背景(例如：同等星級的酒店)及洗滌項目的用料(例如：全棉或50%棉加50%聚脂纖維)有別而各異，故將參考就類似背景的現有客戶及類以用料的布草提供的價格。大部分情況下將參考兩個現有客戶的價格(如有)；
- 釐定清潔服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括地理位置／地區、合約期限及相關項目的性質及複雜程度；客戶對服務質素的預期；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率以及進行相關項目所在地區內的政府政策；
- 最後，銷售及市場經理綜合上述所有資料後製成投標建議書；
- 建議書將交由指導委員會(由銷售及市場經理、生產經理、財務經理及企業辦公室代表組成)審閱並經董事及總經理批准；
- 就本集團洗衣服務的非投標合約而言，本集團將採用與釐定本集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款；及
- 本集團採用相同定價政策及程序釐定向本集團關連人士及本集團獨立第三方客戶收取的服務費，確保本集團可能向本集團關連人士提出的

服務費將屬公平合理，對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所提供者。銷售及市場經理在綜合上述所有因素後總結標書所涉及有關服務的合理利潤率及服務費，經指導委員會審閱及由董事及總經理批准。

豐盛創建服務：設施及物業管理服務

關於本集團將根據有關新總服務協議提供的設施及物業管理服務：

- 設施及物業管理服務涉及業主自理或通常由他人(即物業管理公司)代辦物業的行政、監控、營運及監督服務，以維護物業的價值及為住客或使用者提供較佳的環境；
- 設施及物業管理服務的主要類型包括管理物業、設施及場地以及相關的會計服務、物業銷售、租務代理服務、收租服務、諮詢服務、技術服務、管家及清潔服務、保安及護衛服務、維修保養服務、提供停車場管理及樓宇所需其他服務；
- 物業管理經理通過審閱公開投標通知及應客戶邀請提交標書或報價探討商機，以取得潛在物業管理項目。物業管理部負責根據投標及報價編製政策及程序編製標書及報價；及
- 在此過程中，本集團根據每份服務合約下的估計成本估算各項服務的服務費，如(i)根據客戶要求的服務範圍估計所需的人力及合資格專業人員；(ii)所需的材料及耗材；及(iii)所需設備，加按正常商業條款以現行市場收費率釐定的利潤率。釐定設施及物業管理服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括相關項目的性質及複雜程度(如項目屬商用物業、私人或公共住宅物業抑或混合式綜合物業；品牌、大小及位置；所需服務的範圍及質素；客戶／租戶處理的複雜程度；合約期；估計成本及目標溢利率；市場費用／或競爭對手所收取的費率)；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率。此外，亦有若干管理服務合約規定本集團按固定管理人酬金率或固定服務費率收取收入，有關費率乃根據市場上的可資比較收費率及一般商業條款按業主的物業管理賬目所示的支出釐定。本集團採用相同的定價政策及程序釐定向本集團關連人士及本集團獨立第三方客戶收取的服務費，確保本集團向本集團關連人士所報的服務費將屬公平合理，及對本集團而

言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理利潤率及服務費(按正常商業條款以現行市場收費率釐定)由物業經理、總經理及董事根據本公司的審批程序在權限內審批。

投標程序

- 就投標合約而言，倘本集團成員公司獲邀與所有投標方(包括市場上的獨立第三方)競投服務項目，根據僱主招標程序，通常最低標價者中標，前提為投標方須符合僱主招標邀請所載的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、資質及過往關係)。

非投標程序

- 就非投標合約而言，倘本集團成員公司獲邀提供收費報價，將採用與釐定本集團標價及條款時相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

承包服務

關於新創建集團成員公司根據新創建總服務協議將向本集團提供的承包服務：

- 本集團將向其他獨立服務供應商索取充足數量的可比較報價(不少於兩項可比較報價)，並由本集團招標部經理加以評估(包括於計及所提供符合本集團要求的承包服務的財務實力、工作量、範圍及標準，以及獨立服務供應商的過往表現及有關經驗後評估所取得的可比較報價是否適當)及審閱，以供本集團在計及相關對手方在信譽、質量及可靠程度方面對比獨立服務供應商等因素後，就確定新創建集團成員公司所提供的相關價格及條款是否屬公平合理及與獨立第三方所提供者相若作出比較及評估。倘新創建集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係)，本集團或會向新創建集團的該成員公司授出合約。

設施管理服務

關於新創建集團成員公司根據新創建總服務協議將向本集團提供的設施管理服務：

- 本集團應付的費用將參考其他獨立服務供應商向本集團提供的市場價格並考慮所提供服務的性質及類型等因素後釐定。

租用服務

關於新創建集團成員公司根據新創建總服務協議將向本集團提供的租用服務：

- 本集團應付的租金將參考物業、停車場、汽車及船舶於租賃開始日期當日或接近日子的市場租金，並參照向獨立物業代理或人士取得同類物業及停車場(在類似地點及(倘適用)具有相若設施)的可比較租金以及汽車及船舶的可比較租金後釐定。

信息技術支援服務

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

- 本集團應付的費用將由服務供應商與服務對象計及信息技術系統或軟件的用戶數量、功能類別及重置成本等有關因素公平磋商釐定，以及在相關類別服務有可資比較對象的情況下，於釐定服務費用時亦考慮可資比較對象；及
- 行政及支援部經理考慮上述因素並向助理總經理(人力資源及行政)提交建議供總經理批准。

租賃服務或出租服務

關於新世界發展集團、新世界百貨集團或杜先生聯繫人集團旗下成員公司根據新世界發展總服務協議、新世界百貨總服務協議或杜先生聯繫人集團總服務協議將向本集團提供的租賃服務或出租服務：

- 本集團根據各份現有租賃協議支付的現有租金乃參照物業於租賃開始日期當日或接近日子的市場租金後釐定；及

- 本集團根據各份新租賃協議應付的租金(不論是否涉及本集團現時向有關新總服務協議相關對手方成員公司租賃的物業)將參考有關物業於租賃開始日期當時或接近日子的市場租金(參考本集團的人力資源經理(彼於人力資源管理及行政方面擁有逾30年經驗，現負責人力資源管理及辦公室行政工作(包括但不限於管理辦公室租賃安排、辦公室清潔、園藝、物業管理及辦公室翻新)蒐集、評估(包括評估所蒐集的可資比較對象是否適當)及審視向獨立物業代理或其他人士(包括享有聲譽的獨立專業物業估值師)取得同類物業(在類似地點及(倘適用)具有相若設施)取得的至少兩項可資比較租金後)釐定，以供本集團首席執行官批准租賃服務或出租服務的定價。

物料供應服務

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

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

雜項服務

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

- 本集團應付的費用將參考其他獨立供應商向本集團提供的市場價格並考慮所提供服務的性質及類型等因素後釐定。

其他服務

關於杜先生聯繫人集團成員公司根據杜先生聯繫人集團總服務協議將向本集團提供的其他服務：

- 本集團應付的費用將參考其他獨立供應商向本集團提供的市場價格(至少取得及評估兩項可資比較價格)並考慮所提供服務的性質及類型等因素後釐定。

過往交易總額

服務交易分別於2018財年、2019財年及截至2019年12月31日止六個月的過往交易總額載列如下：

清潔及洗衣服務的過往交易總額由2018年4月11日本集團完成收購提供清潔及洗衣服務的集團公司(有關詳情於本公司日期為2018年2月27日及2018年4月30日的公告以及本公司日期為2018年3月20日的通函內公佈)起計。

設施及物業管理服務的過往交易總額由2019年12月16日本集團完成收購提供設施及物業管理服務的集團公司(有關詳情於本公司日期為2019年10月18日、2019年11月8日、2019年11月14日及2019年12月16日的公告以及本公司日期為2019年11月15日的通函內公佈)起計。

本集團與新世界發展集團之間的服務

類別	交易總額		
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	截至2019年 12月31日止 六個月 (千港元)
本集團提供的豐盛創建服務	389,546	657,617	402,137
新世界發展集團提供的新世界發展服務	98	42	103
總計	<u>389,644</u>	<u>657,659</u>	<u>402,240</u>

董 事 會 函 件

本集團與新創建集團之間的服務

類別	交易總額		截至2019年 12月31日止 六個月 (千港元)
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	
本集團提供的豐盛創建服務(不包括 提供停車場及設施管理服務)	1,278,607	1,090,485	209,071
新創建集團提供的新創建服務	27	120	64
總計	1,278,634	1,090,605	209,135

本集團與新世界百貨集團之間的服務

類別	交易總額		截至2019年 12月31日止 六個月 (千港元)
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	
本集團提供的豐盛創建服務(不包括 清潔及洗衣服務中的洗衣服務以及 設施及物業管理服務)	9,551	—	10
新世界百貨集團提供的新世界百貨 服務	172	132	85
總計	9,723	132	95

本集團與周大福珠寶集團之間的服務

類別	交易總額		截至2019年 12月31日止 六個月 (千港元)
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	
本集團提供的豐盛創建服務	5,219	9,636	5,828
總計	5,219	9,636	5,828

董事會函件

本集團與周大福企業集團之間的服務

類別	交易總額		截至2019年 12月31日止 六個月 (千港元)
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	
本集團提供的豐盛創建服務	40,715	55,716	42,319
總計	40,715	55,716	42,319

本集團與杜先生聯繫人集團之間的服務

類別	交易總額		截至2019年 12月31日止 六個月 (千港元)
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	
本集團提供的豐盛創建服務	129,328	242,002	1,793
杜先生聯繫人集團提供的杜先生 聯繫人服務	12,050	19,517	9,237
總計	141,378	261,519	11,030

過往年度上限

前總服務協議項下擬進行的服務交易分別於2018財年、2019財年及2020財年的年度上限載列如下：

前新世界發展總服務協議

類別	年度上限		
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	2020財年 (千港元)
本集團已提供或 將予提供的豐盛創建服務	674,316	791,777	1,012,149
新世界發展集團已提供或 將予提供的新世界發展服務	1,591	1,750	3,638
總計	675,907	793,527	1,015,787

董 事 會 函 件

前新創建總服務協議

類別	2018 財 年 (千 港 元)	年度上限 2019 財 年 (千 港 元)	2020 財 年 (千 港 元)
本集團已提供或將予提供的 豐盛創建服務 (不包括停車場及設施管理服務)	1,838,881	2,238,646	2,652,230
新創建集團已提供或將予提供的 新創建服務	<u>20,116</u>	<u>20,122</u>	<u>20,223</u>
總 計	<u><u>1,858,997</u></u>	<u><u>2,258,768</u></u>	<u><u>2,672,453</u></u>

前新世界百貨總服務協議

類別	2018 財 年 (千 港 元)	年度上限 2019 財 年 (千 港 元)	2020 財 年 (千 港 元)
本集團已提供或將予提供的 豐盛創建服務 (不包括設施及物業管理服務)	79,535	90,363	94,643
新世界百貨集團已提供或 將予提供的新世界百貨服務	<u>334</u>	<u>368</u>	<u>405</u>
總 計	<u><u>79,869</u></u>	<u><u>90,731</u></u>	<u><u>95,048</u></u>

前周大福珠寶總服務協議

類別	2018 財 年 (千 港 元)	年度上限 2019 財 年 (千 港 元)	2020 財 年 (千 港 元)
本集團已提供或將予提供的 豐盛創建服務	<u>16,329</u>	<u>17,441</u>	<u>22,787</u>
總 計	<u><u>16,329</u></u>	<u><u>17,441</u></u>	<u><u>22,787</u></u>

董 事 會 函 件

前周大福企業總服務協議

類別	2018 財 年 (千 港 元)	年 度 上 限 2019 財 年 (千 港 元)	2020 財 年 (千 港 元)
本集團已提供或將予提供的 豐盛創建服務	142,770	305,386	302,801
總 計	<u>142,770</u>	<u>305,386</u>	<u>302,801</u>

前杜先生聯繫人集團總服務協議

類別	2018 財 年 (千 港 元)	年 度 上 限 2019 財 年 (千 港 元)	2020 財 年 (千 港 元)
本集團已提供或將予提供的 豐盛創建服務	230,289	350,416	500,846
杜先生聯繫人集團已提供或 將予提供的杜先生聯繫人服務	17,835	26,243	33,251
總 計	<u>248,124</u>	<u>376,659</u>	<u>534,097</u>

年 度 上 限

各項新總服務協議項下擬進行服務交易分別於2021財年、2022財年及2023財年的預期年度上限如下：

新世界發展總服務協議

類別	2021 財 年 (千 港 元)	年 度 上 限 2022 財 年 (千 港 元)	2023 財 年 (千 港 元)
本集團將提供的豐盛創建服務	1,960,106	2,532,210	2,332,768
新世界發展集團將提供的新世界 發展服務*	32,767	58,381	57,948
總 計	<u>1,992,873</u>	<u>2,590,591</u>	<u>2,390,716</u>

* 新世界發展集團將提供的租賃服務的年度上限指本集團就於採納香港財務報告準則第16號後訂立的短期租賃於2021財年、2022財年及2023財年的支付／應付租賃開支。

董事會函件

豐盛創建服務的年度上限較本集團與新世界發展集團之間過往金額有所增加主要由於就香港及中國大陸多個省份的若干大型潛在及現有的商業發展項目(該等現有項目及潛在項目預期將予產生的收益乃按其估計完成百分比之基準計算)所提供作為機電工程及環境服務一部分的機電工程服務增加，其中包括以下各項：

- (i) 位於啟德的體育綜合項目的建築項目(項目估計於2024財年竣工)及香港國際機場航天城的商業發展項目(項目估計於2024財年竣工)的相關現有工程，此兩個項目均為本集團獲委聘為服務供應商的香港大型項目，為上述年度上限貢獻598.7百萬港元(2021財年)、703.8百萬港元(2022財年)及520.5百萬港元(2023財年)。本公司已就該等現有項目訂立合約；及
- (ii) 若干位於香港及中國大陸的住宅及商業發展項目的相關潛在工程。新世界發展集團的若干潛在項目對本集團服務的估計未來需求，就元朗4個住宅項目而言，為上述年度上限貢獻14.6百萬港元(2021財年)、275.8百萬港元(2022財年)及448.0百萬港元(2023財年)，就香港國際機場航天城的商業發展項目而言，為上述年度上限貢獻195.0百萬港元(2021財年)、260.0百萬港元(2022財年)及162.5百萬港元(2023財年)；就長沙灣兩個商業發展項目而言，為上述年度上限貢獻50.0百萬港元(2021財年)、180.0百萬港元(2022財年)及135.0百萬港元(2023財年)。新世界發展集團位於中國大陸寧波及武漢的若干潛在項目對本集團服務的估計未來需求，為上述年度上限貢獻317.5百萬港元(2021財年)、366.5百萬港元(2022財年)及170.1百萬港元(2023財年)。

新世界發展集團成員公司將向本集團成員公司提供的新世界發展服務的年度上限將大部分源自本集團機電工程項目所需物料供應服務。年度上限較過往金額增加，主要由於本集團業務增長及就香港國際機場航天城現有商業發展合約及本集團位於長沙灣的兩個商業發展項目的潛在項目以及位於寧波、深圳、廣州、武漢及北京的多個潛在項目而對新世界發展集團所提供新世界發展服務的估計未來需求所致。交易金額乃參考按照估計物料要求及各項目於未來三個財政年度的現場進度得出的預計物料供應服務作出估計。

董事會函件

新創建總服務協議

類別	年度上限		
	2021 財年 (千港元)	2022 財年 (千港元)	2023 財年 (千港元)
本集團將提供的豐盛創建服務(不包括 提供停車場及設施管理服務)	1,837,314	2,920,934	3,715,568
新創建集團將提供的新創建服務	<u>40,808</u>	<u>40,880</u>	<u>40,957</u>
總計	<u>1,878,122</u>	<u>2,961,814</u>	<u>3,756,525</u>

豐盛創建服務(不包括提供停車場及設施管理服務)的年度上限較本集團與新創建集團之間過往金額有所增加，主要由於就若干大型潛在及現有的項目(該等現有項目及潛在項目預期將予產生的收益乃按其估計完成百分比之基準計算)所提供作為機電工程及環境服務一部分的機電工程服務增加，其中包括以下各項：

- (i) 運輸署驗車中心的工程安裝項目(估計項目於2021財年竣工)、啟德及將軍澳兩幢政府大樓的建築項目(估計項目分別於2022財年及2023財年竣工)以及觀塘一個商業發展項目(估計項目於2023財年竣工)的相關現有工程，此等項目均為新創建集團於香港承接的大型項目，本集團獲委聘為服務供應商，並為上述年度上限貢獻798.3百萬港元(2021財年)、1,138.2百萬港元(2022財年)及780.2百萬港元(2023財年)。本公司已就該等現有項目訂立合約；及
- (ii) 若干公營部門發展項目及多個私人發展項目(包括住宅、商業發展及醫院發展項目)的相關潛在工程。新創建集團的若干潛在項目對本集團服務的估計未來需求，就於啟德兩項私人發展項目而言，為上述年度上限貢獻132.0百萬港元(2021財年)、294.0百萬港元(2022財年)及306.0百萬港元(2023財年)，而就於觀塘及將軍澳兩個醫院發展項目而言，為上述年度上限貢獻420.0百萬港元(2021財年)、720.0百萬港元(2022財年)及1,620.0百萬港元(2023財年)。

新創建集團成員公司根據新創建總服務協議將向本集團成員公司提供的服務的年度上限主要源自提供承包服務。年度上限較過往交易金額有所增加，主要由於就若干潛在即將開展的大型項目(包括(但不限於若干公營部門發展項目))對新創建集團所提供承包服務的估計未來需求所致。就此，本集團須委聘提供承包服務的分包商，而新創建集團為本集團服務供應商名單中聲譽卓著的服務供應商之一。香港可能有四項潛在公營部門發展項目，包括兩個醫院發展項目、

董事會函件

啟德大型中央空調系統及柴灣政府綜合設施。鑒於該等潛在公營部門發展項目規模龐大及該等項目所需承包服務的預期數量及多樣性，包括須由建築公司履行或另行進行的地下管道工程合約的工程範圍內的建築公司工程(例如挖掘、回填、懸浮檢修孔)，必須委聘提供承包服務的分包商，而聲譽卓著、可靠及優質服務供應商(例如新創建集團)乃屬首要。於最後可行日期，該等即將開展的項目處於投標階段或投標階段前(投標預期將於2020年第三季度推出)。本集團成員公司為名列認可公共工程承建商名冊的少數合資格公營部門發展項目承包商，具備豐富經驗及工程設計實力並擁有過往成功贏得為公營部門發展項目提供機電工程服務投標的驕人記錄，本集團有較高機會成功贏得為該等公營部門發展項目提供機電工程服務的投標，並證明將由新創建集團根據新創建總服務協議提供的承包服務所需估計合約金額納入年度上限屬公平合理。

新世界百貨總服務協議

類別	年度上限		
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 (千港元)
本集團將提供的豐盛創建服務(不包括清潔及洗衣服務中的洗衣服務以及設施及物業管理服務)	27,178	66,504	51,196
新世界百貨集團將提供的新世界百貨服務*	<u>1,262</u>	<u>1,389</u>	<u>1,528</u>
總計	<u>28,440</u>	<u>67,893</u>	<u>52,724</u>

* 新世界百貨集團將提供的租賃服務的年度上限指本集團就於採納香港財務報告準則第16後訂立的短期租賃於2021財年、2022財年及2023財年的支付／應付租賃開支。

豐盛創建服務(不包括設施及物業管理服務)的年度上限較本集團與新世界百貨集團之間的過往金額有所增加，主要由於新世界百貨集團旗下潛在項目對本集團的機電工程服務(尤其是中國大陸北京、上海及瀋陽的現有百貨店的翻新、裝修及裝飾工程)的估計未來需求增加，有關工程正在磋商中，根據本集團對新世界百貨集團於中國大陸的百貨店的一般翻新、裝修及裝飾工程週期及計劃的了解，預計於未來三個財政年度實施，而按百貨店估計面積計算，估計為上

董事會函件

述年度上限貢獻13.8百萬港元(2021財年)、51.7百萬港元(2022財年)及35.0百萬港元(2023財年)。本集團成員公司為少數於中國大陸持有所有機電安裝總承包證書、機電設備安裝特種承包證書、消防安全設備工程特種承包證書以及安全生產許可證的外商企業之一，具備承接該等項目機電工程的必要資質。

豐盛創建服務於2019財年的年度上限較2018財年減少約9.6百萬港元，主要由於完成中國大陸鄭州一個翻新項目。本集團在釐定上述年度上限時，已計及本集團將憑藉與新世界百貨集團的長期業務關係以及本集團根據前新世界百貨總服務協議向新世界百貨集團提供服務交易的過往記錄(包括2018財年、2019財年及截至2019年12月31日止六個月者)而繼續為新世界百貨集團所需機電工程服務的主要服務供應商之一，年度上限將維持穩定，以及上文所述各項因素。

新世界百貨服務的年度上限較本集團與新世界百貨集團之間的過往金額有所增加，主要由於為應付本集團業務發展而對本集團辦公用地面積及地盤辦公室物業、倉庫、停車位及其他商業用途的估計未來需求所致。

周大福珠寶總服務協議

類別	年度上限		
	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 (千港元)
本集團將提供的豐盛創建服務	19,882	56,849	24,925
總計	19,882	56,849	24,925

豐盛創建服務的年度上限較本集團與周大福珠寶集團之間的過往金額有所增加，主要由於周大福珠寶集團就有關位於葵涌的世和中心的供電系統更換的潛在項目(該潛在項目預期將予產生的收益乃按其預期完成當日之基準計算)對本集團將提供作為機電工程及環境服務一部分的機電工程服務的估計未來需求以及周大福珠寶集團就位於香港各區的店舖對本集團將提供作為清潔及洗衣服務一部分的清潔服務的估計未來需求。由於該系統更換項目預期於2022財年完成，2023財年的年度上限將會減少。

董 事 會 函 件

周大福企業總服務協議

類別	年度上限		
	2021 財年 (千港元)	2022 財年 (千港元)	2023 財年 (千港元)
本集團將提供的豐盛創建服務	112,710	145,428	151,146
總計	<u>112,710</u>	<u>145,428</u>	<u>151,146</u>

豐盛創建服務的年度上限較本集團與周大福企業集團之間的過往金額有所增加，主要由於周大福企業集團就位於香港的多間幼稚園校舍及中國大陸的兩所商業綜合體對本集團將提供作為清潔及洗衣服務一部分的清潔服務的估計未來需求。該等潛在清潔服務合約估計將為上述年度上限貢獻67.5百萬港元(2021財年)、73.9百萬港元(2022財年)及81.9百萬港元(2023財年))，以及周大福企業集團就位於中國大陸武漢及深圳的兩個潛在商業建設項目(該等潛在機電工程項目預期將予產生的收益乃按其估計完成百分比之基準計算)對本集團將提供作為機電工程及環境服務一部分的機電工程服務的估計未來需求，該等項目正在磋商中且預期於未來三個財政年度之內及之後實施。該兩個項目估計將為上述年度上限貢獻15.1百萬港元(2021財年)、28.2百萬港元(2022財年)及17.7百萬港元(2023財年)。

杜先生聯繫人集團總服務協議

類別	年度上限		
	2021 財年 (千港元)	2022 財年 (千港元)	2023 財年 (千港元)
本集團將提供的豐盛創建服務	137,931	228,962	228,676
杜先生聯繫人集團將提供的杜先生 聯繫人服務*	<u>54,781</u>	<u>79,003</u>	<u>44,319</u>
總計	<u>192,712</u>	<u>307,965</u>	<u>272,995</u>

* 杜先生聯繫人集團將提供的出租服務的年度上限包括於2021財年、2022財年及2023財年(就於本集團採納香港財務報告準則第16號之前訂立的租賃而言)本集團支付／應付的租賃開支及(就於本集團採納香港財務報告準則第16號之後訂立的租賃而言)本集團將予確認的添置使用權資產總值。

豐盛創建服務的年度上限較本集團與杜先生聯繫人集團之間的過往金額有所增加，主要由於杜先生聯繫人集團旗下項目(尤其是就中國大陸上海多用途商業樓宇及一個潛在酒店重建項目以及揚州一個潛在酒店發展項目的多個潛

在商業發展項目(該等潛在項目預期將予產生的收益乃按其估計完成百分比之基準計算)將提供作為機電工程及環境服務一部分的機電工程服務的估計未來需求貢獻90.4百萬港元(2021財年)、59.5百萬港元(2022財年)及51.5百萬港元(2023財年)以及就中國大陸上海一個多用途商業樓宇及一個酒店重建項目(該等潛在物業管理合約預期將予產生的收益乃按照杜先生聯繫人集團的估計未來需求及估計市價之基準計算)對本集團將提供的物業管理服務的估計未來需求向上述年度上限貢獻118.0百萬港元(2022財年)及124.0百萬港元(2023財年))。

杜先生聯繫人服務的年度上限較本集團與杜先生聯繫人集團之間的過往金額有所增加，主要由於提高杜先生聯繫人集團將提供的出租服務及其他服務的年度上限，以應付因促進本集團業務發展而令本集團對保安及護衛服務以及租賃辦公室物業、停車位、外牆招牌、燈箱及公共空間的樓面面積的未來需求增加。

釐定年度上限的基準

各項新總服務協議項下擬進行服務交易的年度上限乃按以下基準釐定：

(1) 有關本集團將向新總服務協議對手方成員公司提供的**豐盛創建服務**：

- (a) 於2018財年、2019財年及截至2019年12月31日止六個月，本集團成員公司向新總服務協議相關對手方成員公司提供的相關豐盛創建服務的過往年度金額或按年計金額；
- (b) 現有進行中的機電工程及環境服務項目，而估計交易金額乃按各項目估計完成百分比之基準計算；
- (c) 本集團就機電工程及環境服務可能承接的潛在項目，而估計交易金額乃按各項目估計完成百分比之基準計算；及
- (d) 於2021財年、2022財年及2023財年未來三個年度本集團成員公司將向新總服務協議相關對手方成員公司提供相關豐盛創建服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
 - 新總服務協議相關對手方成員公司提供相關豐盛創建服務的估計未來需求；及

- 經考慮提供相關豐盛創建服務的服務成本預期上漲(經計及諸如通脹約2%至3%等多種因素)後,有關服務參考現行市價的估計市價。
- (2) 有關新創建集團成員公司根據新創建總服務協議將向本集團提供的**承包服務**：
- (a) 本集團可能承接有關機電工程服務的潛在項目(假設本集團能夠取得該等項目)；及
- (b) 於2021財年、2022財年及2023財年未來三個年度新創建集團成員公司將向本集團提供的承包服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2%至3%後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (3) 有關新創建集團根據新創建總服務協議將向本集團提供的**租用服務**：
- (a) 於2018財年、2019財年及截至2019年12月31日止六個月，新創建集團向本集團提供的租用服務的過往年度金額或按年計金額；及
- (b) 於2021財年、2022財年及2023財年未來三個年度新創建集團將向本集團提供的租用服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2%至3%後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (4) 有關新世界發展集團根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的**信息技術支援服務**，於2021財年、2022財年及2023財年未來三個年度新世界發展集團將向本集團提供的信息技術支援服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；及

董事會函件

- 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2%至3%後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (5) 有關新世界發展集團、新世界百貨集團或杜先生聯繫人集團的成員公司根據新世界發展總服務協議、新世界百貨總服務協議或杜先生聯繫人集團總服務協議將向本集團提供的**租賃服務或出租服務**：
- (a) 本集團根據現有租賃協議支付的現有租金；
 - (b) 本集團於訂立新租賃協議或於重續現有租賃協議時可能支付的預計租金，經考慮自獨立物業代理或其他人士(包括聲譽卓著的獨立專業物業估值師)取得類似地點及(倘適用)具有相若設施的類似物業的現時租金及預計市場租金；及
 - (c) 本集團為應付其業務發展對辦公用地面積及地盤辦公室物業、倉庫、備用空間、停車位、外牆招牌、燈箱及其他商業用途的需求。
- (6) 有關新世界發展集團根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的**雜項服務**：
- (a) 於2018財年、2019財年及截至2019年12月31日止六個月，新世界發展集團向本集團提供的雜項服務的過往年度金額或按年計金額；及
 - (b) 於2021財年、2022財年及2023財年未來三個年度新世界發展集團將向本集團提供的雜項服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
 - 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2%至3%後，有關服務參考現行市價的估計市價。
- (7) 有關杜先生聯繫人集團成員公司根據杜先生聯繫人集團總服務協議將向本集團提供的**其他服務**：
- (a) 於2018財年、2019財年及截至2019年12月31日止六個月，杜先生聯繫人集團成員公司向本集團提供的其他服務的過往年度金額或按年計金額；

- (b) 於2021財年、2022財年及2023財年未來三個年度杜先生聯繫人集團將向本集團提供的其他服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2%至3%後，有關服務參考現行市價的估計市價；及
- (c) 本集團對其他服務的需求以滿足本集團客戶的需要。
- (8) 有關新世界發展集團成員公司根據新世界發展總服務協議將向本集團提供的**物料供應服務**：
- (a) 現有進行中的機電工程及環境服務項目；
- (b) 本集團就機電工程及環境服務而可能承接的潛在項目(假設本集團能力獲得項目)；及
- (c) 於2021財年、2022財年及2023財年未來三個年度新世界發展集團成員公司將向本集團提供物料供應服務的預計年度金額或按年計金額，經計及以下主要因素：
- 本集團的業務發展及需要；及
 - 經考慮服務成本的預期上漲及通脹約2%至3%後，有關服務參考現行市價的估計市價。

股東及有意投資者謹請注意，年度上限不應被視為本公司對本集團未來收益的保證或預測。

內部監控措施

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

根據本集團現行內部會計政策及程序手冊，經營部門及支援部門的指定人員將即時向法律及公司秘書經理以及高級財務經理報告本集團將予訂立可能須予公佈或關連交易的詳情以作審閱及核對，從而釐定符合第14A章的適用披露類型。就符合本集團日常及一般業務過程中進行的持續關連交易範圍的交易

而言，法律及公司秘書經理檢查實際每月持續關連交易，並確保潛在關連交易的交易金額不超過持續關連交易的年度上限。

同時，本集團的內部審核部門將對本集團於各財政年度進行的持續關連交易進行年度評估，並向董事會報告。其中一項評估目標為確保持續關連交易按公平交易原則進行，且條款可媲美獨立第三方的項目。

此外，根據第14A章：

- (1) 本公司獨立非執行董事須按年審閱新總服務協議項下擬進行交易，並確認(其中包括)有關交易乃根據規管該等交易的協議進行，其條款屬公平合理，並符合股東整體利益；及
- (2) 本集團外部核數師須按年就新總服務協議項下擬進行交易作出報告，並確認(其中包括)有否發現任何事項導致其相信有關交易並非於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議進行。

訂立新總服務協議的原因及裨益

新總服務協議項下擬進行服務交易屬經常性質，並將於本集團及新總服務協議對手方相關成員公司的一般及日常業務過程中按定期及持續基準進行。

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

新總服務協議相關對手方的成員公司於彼等各自服務領域擁有豐富經驗，聲譽卓著，財務狀況穩健，多年來已證明彼等為本集團的可靠服務供應商或客戶。董事認為，與彼等維持策略業務關係將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將持續推動本集團的長遠增長。董事會認為，訂立新總服務協議不會對本集團帶來任何弊端。

董事(不包括已於董事會會議上放棄投票批准相關新總服務協議的董事(如下文「董事會批准」一段所述)，但包括屬獨立董事委員會成員的獨立非執行董事)認為各新總服務協議的條款及其項下擬進行服務交易所涉建議年度上限公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

訂約方之間的關連

於最後可行日期：

- 主席兼非執行董事鄭博士為本公司關連人士。鄭博士亦為杜先生(本公司控股股東之一)的妻舅、杜家駒先生(執行董事)的舅父、亦為潘樂祺先生(執行董事兼首席執行官)配偶的表哥。鄭博士為鄭氏家族成員，而鄭氏家族持有或控制新世界發展集團、新世界百貨集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團。因此，新世界發展集團、新世界百貨集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團均被視為本公司關連人士。
- 杜先生為本公司控股股東之一，屬本公司關連人士。杜先生聯繫人集團為杜先生、其「直系家屬」及／或「家屬」(定義見上市規則)個別或共同30%受控公司以及該等公司的附屬公司。因此，杜先生聯繫人集團成員公司為杜先生的聯繫人，亦為本公司關連人士。

上市規則的規定

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

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

由於周大福珠寶總服務協議及新世界百貨總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過0.1%但低於5%，故各項協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。儘管如此，為秉持有所加強的企業管治常規，本公司將

董事會函件

遵循第14A章項下適用於非豁免關連交易的有關規定，就周大福珠寶總服務協議及新世界百貨總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限遵守第14A章的獨立股東批准規定。

如有超出任何年度上限或任何新總服務協議獲重續或被重大修改，本公司將根據地上市規則重新遵守適用的申報、公告及獨立股東批准規定。

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

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

董事會批准

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

以下協議項下擬進行之服務交易：	被視為於相關新總服務協議中擁有重大權益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大權益或潛在利益衝突的根據
新世界發展總服務協議	鄭博士	• 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、新世界百貨集團、新創建集團、周大福珠寶集團及周大福企業集團

董事會函件

以下協議項下擬進行之服務交易：	被視為於相關新總服務協議中擁有重大權益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大權益或潛在利益衝突的根據
新世界百貨總服務協議	鄭博士	• 彼為新世界百貨的董事 • 彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新世界百貨集團、新創建集團、周大福珠寶集團及周大福企業集團
新創建總服務協議	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、新世界百貨集團、新創建集團、周大福珠寶集團及周大福企業集團
	杜家駒先生	• 彼為新創建的非執行董事
	林先生	• 彼為新創建的非執行董事
	鄭先生	• 彼為新創建的獨立非執行董事
周大福珠寶總服務協議	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、新世界百貨集團、新創建集團、周大福珠寶集團及周大福企業集團
	鄭先生	• 彼為周大福珠寶的獨立非執行董事
周大福企業總服務協議	鄭博士	• 彼為周大福企業的董事

董事會函件

以下協議項下擬進行之服務交易：	被視為於相關新總服務協議中擁有重大權益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大權益或潛在利益衝突的根據
杜先生聯繫人集團總服務協議	鄭博士	彼為鄭氏家族成員，該家族持有或控制新世界發展集團、新世界百貨集團、新創建集團、周大福珠寶集團及周大福企業集團
	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
	林先生	彼於杜先生聯繫人集團的部分成員公司中擁有權益
	黃國堅先生	彼為杜先生聯繫人集團的部分成員公司的董事
	李國邦先生	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
		彼為豐盛創建控股的董事
	李國邦先生	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

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

就良好企業管治而言：

- 杜家駒先生已於批准新世界發展總服務協議、新世界百貨總服務協議、周大福企業總服務協議及周大福珠寶總服務協議、其各自項下擬進行之服務交易及其年度上限的董事會會議上自願放棄投票，儘管其及其聯繫人士並無於任何該等協議及其項下各自擬進行之服務交易中擁有重大權益。

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

有關訂約方的其他資料

新世界發展集團

新世界發展為一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)。於最後可行日期，周大福企業及其附屬公司持有新世界發展的全部已發行股本約44.6%權益。

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

新創建集團

新創建為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)。於最後可行日期，新世界發展及其附屬公司持有新創建的全部已發行股本約60.86%權益，而周大福企業則持有新創建全部已發行股本約2.5%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、投資及／或管理公路、商務飛機租賃、建築及保險；及(ii)投資及／或經營環境及物流項目、設施及交通。

新世界百貨集團

新世界百貨為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：825)。於最後可行日期，新世界發展及其附屬公司持有新世界百貨的全部已發行股本約74.99%權益。

董事會函件

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大陸從事百貨店營運及其他有關業務以及物業投資業務。

周大福珠寶集團

周大福珠寶為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)。於最後可行日期，周大福(控股)有限公司持有周大福珠寶的全部已發行股本約89.34%權益。

就董事所知，周大福珠寶集團的主要業務為生產及銷售名貴珠寶、主流珠寶及年青珠寶產品，包括珠寶鑲嵌首飾、黃金產品及鉑金/K金產品，以及分銷名錶。

周大福企業集團

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後可行日期，周大福企業為周大福(控股)有限公司的全資附屬公司，周大福(控股)有限公司為Chow Tai Fook Capital Limited擁有81.03%權益的附屬公司。Chow Tai Fook Capital Limited由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有48.98%及46.65%權益。

就董事所知，周大福企業主要從事投資控股。

杜先生聯繫人集團

杜先生聯繫人集團包括豐盛創建管理在內，後者為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後可行日期，豐盛創建管理的全部已發行股本由豐盛創建控股持有，而豐盛創建控股則由杜先生、鄭博士、黃國堅先生、林先生、杜家駒先生及李國邦先生分別實益擁有63%、18%、7%、2%、9%及1%。

就董事所知，杜先生聯繫人集團的主要業務為物業投資及發展、提供物業租賃、園藝、保險顧問及經紀以及保安及護衛服務。

本集團

本公司為一間投資控股公司及本集團的控股公司。本集團的主要業務包括提供機電工程服務、環境管理服務、設施服務(包括清潔及洗衣服務)、物業及設施管理服務以及建築材料買賣。

推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第55至56頁所載的獨立董事委員會函件載列獨立董事委員會意見；及(ii)本通函第57至90頁所載新百利融資就股東特別大會事項及新百利融資得出其意見的主要考慮因素致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

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

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2020年6月17日(星期三)至2020年6月22日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2020年6月16日(星期二)下午四時三十分前交回本公司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54樓。

股東特別大會

本公司謹訂於2020年6月22日(星期一)上午十一時正假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會事項。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。

股東特別大會將以投票方式表決。

根據上市規則，於所有或任何股東特別大會事項中擁有重大權益的任何股東，須就擬於股東特別大會提呈以供獨立股東批准股東特別大會事項的決議案放棄投票。鑒於周大福企業、周大福珠寶、新世界發展、新世界百貨、新創建及杜先生分別於周大福企業總服務協議、周大福珠寶總服務協議、新世界發展總服務協議、新世界百貨總服務協議、新創建總服務協議及杜先生聯繫人集團總服務協議的權益，加上上文所述杜先生與鄭博士的關係，周大福企業、周大福珠寶、新世界發展、新世界百貨、新創建及杜先生以及彼等各自聯繫人須於上述股東特別大會放棄投票。於最後可行日期，須於上述股東特別大會放棄投票的該等人士中，豐盛創建控股(為杜先生的聯繫人及本公司控股股東之一)持有

董事會函件

75%已發行股份。因此，豐盛創建控股須於上述股東特別大會放棄投票。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於所有或任何股東特別大會事項中擁有重大權益，而須於上述股東特別大會放棄投票。

隨函付奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

其他資料

謹此閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

為及代表
豐盛服務集團有限公司
副主席
林煒瀚
謹啟

2020年6月1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 SERVICES GROUP LIMITED

豐盛服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

敬啟者：

持續關連交易

- (1) 新世界發展總服務協議
- (2) 新創建總服務協議
- (3) 新世界百貨總服務協議
- (4) 周大福珠寶總服務協議
- (5) 周大福企業總服務協議
- (6) 杜先生聯繫人集團總服務協議

吾等提述日期為2020年6月1日之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以考慮股東特別大會事項(即新總服務協議及其各自項下擬進行服務交易與相關年度上限)，並就股東特別大會事項對本公司及獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供吾等之意見。

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

吾等謹請閣下垂注通函第11至54頁所載的董事會函件(當中載有(其中包括)股東特別大會事項之資料)以及通函第57至90頁所載的新百利融資函件(當中載有其就股東特別大會事項之意見)。

獨立董事委員會函件

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

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

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
許照中先生
李均雄先生
唐玉麟博士
謹啟

2020年6月1日

以下為新百利融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃供載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

持續關連交易

- (1) 新世界發展總服務協議
- (2) 新創建總服務協議
- (3) 新世界百貨總服務協議
- (4) 周大福珠寶總服務協議
- (5) 周大福企業總服務協議
- (6) 杜先生聯繫人集團總服務協議

緒言

吾等獲 貴公司委任以就(a)貴公司與(i)新世界發展；(ii)新創建；(iii)新世界百貨；(iv)周大福珠寶；(v)周大福企業；及(vi)杜先生聯繫人集團(「對手方」)所訂立新總服務協議的條款及其項下擬進行服務交易；及(b)年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，詳情載於 貴公司向股東寄發的2020年6月1日通函(「該通函」，本函件構成其一部分)所載之董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函及董事會函件所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，主席兼非執行董事鄭博士為 貴公司關連人士。鄭博士亦為杜先生(貴公司控股股東之一)的妻舅、杜家駒先生(執行董事)的舅父、亦為潘樂祺先生(執行董事兼首席執行官)配偶的表哥。鄭博士為鄭氏家族成員，而鄭氏家族持有或控制新世界發展集團、新世界百貨集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團。因此，新世界發展集團、新世界百貨集團、新創建集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團均被視為 貴公司關連人士。杜先生為 貴公司控股股東之一，屬 貴公司關連人士。杜先生聯繫人集團為杜

先生、其「直系家屬」及／或「家屬」（定義見上市規則）（個別或共同）30%受控公司以及該等公司的附屬公司。因此，杜先生聯繫人集團成員公司為杜先生的聯繫人，亦為 貴公司關連人士。

由於新世界發展總服務協議及新創建總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過25%，故各項協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於周大福企業總服務協議及杜先生聯繫人集團總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過5%及金額逾10,000,000港元，故各項協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於周大福珠寶總服務協議及新世界百貨總服務協議的年度上限所涉及的適用百分比率中的最高者超過0.1%但低於5%，故各項協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限須遵守第14A章的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。儘管如此，為秉持有所加強的企業管治常規，貴公司將遵循第14A章項下適用於非豁免關連交易的有關規定，就周大福珠寶總服務協議及新世界百貨總服務協議、其項下擬進行的服務交易及年度上限遵守第14A章的獨立股東批准規定。

鑒於周大福企業、周大福珠寶、新世界發展、新世界百貨、新創建及杜先生分別於周大福企業總服務協議、周大福珠寶總服務協議、新世界發展總服務協議、新世界百貨總服務協議、新創建總服務協議及杜先生聯繫人集團總服務協議的權益，加上上文所述杜先生與鄭博士之間的關係，周大福企業、周大福珠寶、新世界發展、新世界百貨、新創建及杜先生以及彼等各自的聯繫人須於上文所述股東特別大會放棄投票。於最後可行日期，在該等須於上文所述股東特別大會放棄投票的人士中，豐盛創建控股（為杜先生的聯繫人及 貴公司控股股東之一）持有75%已發行股份。因此，豐盛創建控股須於上述股東特別大會放棄投票。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於所有或任何股東特別大會事項中擁有重大權益，而須於上述於股東特別大會放棄投票。

獨立董事委員會（包括許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士，彼等均為獨立非執行董事）已告成立，以考慮股東特別大會事項並就股東特別大會事項是否按一般商業條款訂立、就 貴公司及獨立股東而言是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等（新百利融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並就如何投票向獨立股東提供意見。

吾等(新百利融資有限公司)與 貴公司、新世界發展、新創建、新世界百貨、周大福珠寶、周大福企業、杜先生聯繫人集團或彼等各自聯繫人概無關連，因此被視為合資格就新總服務協議的條款及服務交易提供獨立意見。除吾等向 貴公司就是次委任所收取的正常專業費用外，概無其他吾等將藉此自 貴公司、新世界發展、新創建、新世界百貨、周大福珠寶、周大福企業、杜先生聯繫人集團或彼等各自聯繫人收取任何費用或利益的安排存續。因此，吾等屬上市規則第13.84條所界定的獨立人士，可擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

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

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

主要考慮因素及理由

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

1. 貴集團的資料

貴公司為一間投資控股公司及 貴集團的控股公司。 貴集團的主要業務包括提供機電工程服務、環境管理服務、設施服務(包括清潔及洗衣服務)、物業及設施管理服務以及建築材料買賣。

2. 對手方資料

新世界發展集團

新世界發展為一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)。於最後可行日期，周大福企業及其附屬公司持有新世界發展的全部已發行股本約44.6%權益。

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

新創建集團

新創建為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)。於最後可行日期，新世界發展及其附屬公司擁有新創建的全部已發行股本約60.86%權益，而周大福企業則持有新創建全部已發行股本約2.5%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、投資及／或管理公路、商務飛機租賃、建築及保險；及(ii)投資及／或經營環境及物流項目、設施及交通。

新世界百貨集團

新世界百貨為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：825)。於最後可行日期，新世界發展及其附屬公司持有新世界百貨的全部已發行股本約74.99%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大陸從事百貨店營運及其他有關業務以及物業投資業務。

周大福珠寶集團

周大福珠寶為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1929)。於最後可行日期，周大福(控股)有限公司持有周大福珠寶的全部已發行股本約89.34%權益。

就董事所知，周大福珠寶集團的主要業務為生產及銷售名貴珠寶、主流珠寶及年青珠寶，包括珠寶鑲嵌首飾產品、黃金產品及鉑金／K金產品，以及分銷名錶。

周大福企業集團

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後可行日期，周大福企業為周大福(控股)有限公司的全資附屬公司，周大福(控股)有限公司為Chow Tai Fook Capital Limited擁有81.03%權益的附屬公司，Chow Tai Fook Capital Limited由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有48.98%及46.65%權益。

就董事所知，周大福企業主要從事投資控股。

杜先生聯繫人集團

杜先生聯繫人集團包括豐盛創建管理在內，後者為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後可行日期，豐盛創建管理的全部已發行股本由豐盛創建控股持有，而豐盛創建控股則由杜先生、鄭博士、黃國堅先生、林先生、杜家駒先生及李國邦先生分別實益擁有63%、18%、7%、2%、9%及1%。

就董事所知，杜先生聯繫人集團的主要業務為物業投資及發展、提供物業租賃、園藝、保險顧問及經紀以及保安及護衛服務。

3. 訂立新總服務協議的原因及裨益

新總服務協議項下擬進行服務交易屬經常性質，並將於 貴集團及新總服務協議對手方相關成員公司的一般及日常業務過程中按定期及持續基準進行。

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

新總服務協議相關對手方的成員公司於彼等各自服務領域擁有豐富經驗，聲譽卓著，財務狀況穩健，多年來已證明彼等為貴集團的可靠服務供應商或客戶。董事認為，與彼等維持策略業務關係將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將持續推動貴集團的長遠增長。董事會認為，訂立新總服務協議不會對貴集團帶來任何弊端。

基於上述各項，吾等贊同董事的意見，即認為新總服務協議在貴集團一般及日常業務過程中訂立，並認為此符合貴公司及股東的整體利益。

4. 新總服務協議及定價政策

誠如董事會函件所載，貴公司已於2020年4月24日與各對手方訂立新總服務協議。各新總服務協議初步期限為三年，自生效日期起至2023年6月30日止(包括首尾兩日)。貴集團成員公司及對手方集團成員公司將於新總服務協議期限內不時就協議項下擬進行的服務交易訂立個別明確協議，而該等個別明確協議須一直遵守上市規則及新總服務協議。就於生效日期存續的前新總服務協議項下擬進行交易訂立的所有明確協議將視為根據新總服務協議自生效日期作出的明確協議，並根據其各自條款於其終止之前將持續具有十足效力及效用。貴集團及對手方將提供的服務種類以及相關定價基準概述如下：

4.1 豐盛創建服務

定價政策及程序

機電工程及環境服務

— 機電工程服務

• 倘貴集團成員公司與所有投標方(包括市場上的獨立第三方)競標,根據僱主招標程序,通常最低標價者中標,條件是投標方符合僱主招標邀請所載的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、資質及過往關係)。就各潛在項目而言,競標資料遞交至貴集團投標部以供審閱。編製標書乃貴集團機電工程營運中非常重要的環節,要求在投標定價方面具有豐富經驗,以使投標價具競爭力之餘仍有利可圖。標書編製程序包括召開投標總結會議以對將承接的項目進行透徹分析(包括合約要求及可能風險),然後採集成本數據。有關數據包括供應商就項目所用材料提供的報價、對管理資源、材料及勞務成本的估計;

• 在投標定價時,貴集團亦參考近期工作報價,如貴集團數據系統所儲存貴集團已完成或進行中項目的投標記錄、主要材料設備成本及分包商的勞務成本、報價、可用資源等。此外,亦會檢索材料價格趨勢及潛在訂約機會等相關市場信息用作參考。每份標書於遞交前均須由貴集團合約經理審閱,並由貴集團項目總監根據貴集團的定價政策及權限予以批准。在上述釐定貴集團可能遞交的投標價格的投標總結流程中,項目總監(及尚建議競標價格超出貴集團定價政策不時所載若干限額時,則為由首席執行官及財務總監組成的高層管理委員會)為確保投標價格公平、合理且具競爭力,將覆核投標價格(包括加成)是否合理,方法是參考單位成本(例如單位面積成本、單位容積成本或費率、每單位數量公寓或單元的成本、單位設備成本等),並與手頭上及貴集團數據系統所儲存的類似項目及標書的現有及過往市價(現有及過往市價包括貴集團的中標價格及(如貴集團不獲授相關項目)其他競爭對手的中標價格以及近期遞交的投標價格)作比較,以確保貴集團可能遞交的投標價格公平、合理且具競爭力。貴集團採用相同定價政策及程序釐定給予貴公司關連人士及貴集團獨立第三方客戶的投標價格,確保貴集團可能向貴公司關連人士遞交的投標價格將屬公平合理,對貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶所提供者;

吾等的審閱及評估

吾等已獲取並審閱14份就涉及對手方所給予的機電工程服務項目的標書而編製的工作樣本及17份就涉及獨立第三方所給予的機電工程服務項目的標書而編製的工作樣本,當中發現向對手方收取的利潤率介乎向獨立第三方收取的利潤率範圍。

定價政策及程序

吾等的審閱及評估

- 倘屬來自 貴公司任何關連人士的招標，基於公平原則，編製及遞交報價須遵循與獨立第三方客戶交易的相同程序；
- 事實上，貴集團機電工程服務的投標價及條款乃以特定項目為基準，且根據 貴集團的經批准定價政策(計及有關項目性質及複雜程度、貴集團所需成本及開支的估計以及相關項目僱主或總承包商的要求等因素)按 貴集團合約經理評估的條款釐定固定金額，並經 貴集團負責有關項目的項目總監審批；
- 就 貴集團機電工程服務的非投標合約而言，貴集團將採用與釐定 貴集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款；及
- 就構成 貴集團機電工程服務一部分的其他服務(主要涉及供應機電工程設備及建築材料)而言，貴集團的合約金額將為高於或反映 貴集團將供應的有關機電工程設備及/或建築材料現行市價的固定金額，其主要基於 貴集團的採購成本，而這主要包括機電工程設備及建築材料的採購成本及所有直接成本(包括適用海運或空運費用，並按或以接近指示基準費率(該費率由 貴集團建築材料貿易部總經理每年不時或於必要時審閱後可供 貴集團參與釐定 貴集團將供應機電工程設備及建築材料的相關項目的合約金額的所有相關員工參閱)進行合理加成)。貴集團建築材料貿易部運營經理負責編製及更新 貴集團將供應的有關機電工程設備及/或建築材料現行市價清單，並根據市場現有市價資料(包括可能從 貴集團曾投標項目所涉及及其他服務供應商收集的市場價格或其趨勢)以及供應商至少每年或於價格變動時提供予 貴集團的價格清單不時監察任何變動，並將參考特定機電工程設備或建築材料相關供應商的最新報價釐定合約金額，以使 貴集團提供的合約金額具競爭力之餘仍有利可圖，並整體而言按基於 貴集團標準條款評估的條款進行。有關服務的合理加成及售價乃經 貴集團建築材料貿易部總經理批准。貴集團採用相同的定價政策及程序釐定 貴集團向 貴公司關連人士及 貴集團獨立第三方客戶供應機電工程設備及建築材料的合約金額。貴集團建築材料部總經理須如上所述按高於或反映 貴集團將供應的有關機電工程設備及/或建築材料現行市價的價格釐定上述合約金額，故此合約金額屬公平合理，對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。

定價政策及程序

— 環境管理服務

- 事實上，貴集團的合約金額及條款將按固定金額，其主要基於貴集團的採購成本，而這主要包括環境產品與設備的採購成本及所有直接成本(包括適用海運或空運費用，及基於相關項目性質、複雜程度以及業主或總承包商的要求估計的直接勞務成本或分包商成本)，並進行加成，而加成參考最新市場趨勢及可接納定價水平(由貴集團環境管理服務部相關運營經理根據各市場現有市場資料或可能從貴集團以往投標項目所收集的價格趨勢不時監察及評估)釐定，以使合約金額或價格(包括貴集團提供的加成)屬合理、具競爭力之餘而貴集團仍有利可圖，及整體上按基於貴集團標準條款評估的條款進行。價格(包括有關服務的加成)乃經貴集團環境管理部總經理審批；及

- 倘屬來自貴公司任何關連人士的工作，基於公平原則，編製及遞交報價須遵循與獨立第三方客戶交易的相同程序。貴集團環境管理服務部總經理於釐定提供環境管理服務的合約金額時將遵守上述定價政策及程序，該等政策及程序適用於貴集團所有客戶而不論是否為獨立第三方客戶或貴公司關連人士，以確保合約金額或價格公平合理，對貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供者。

吾等的審閱及評估

吾等已獲取並審閱2份就涉及對手方所給予的環境管理服務項目的標書而編製的工作表樣本及2份就涉及獨立第三方所給予的環境管理服務項目的標書而編製的工作表樣本，當中發現向對手方收取的利潤率介乎或高於向獨立第三方收取的利潤率範圍。

定價政策及程序

吾等的審閱及評估

清潔及洗衣服務 — 清潔服務

- 市場部通過審閱公開投標通知及應客戶邀請提交標書確定業務機會，以獲得潛在工作。市場部負責根據投標編製政策及程序編製標書；
- 於有關投標過程中，貴集團根據每項服務合約下的估計成本估算各項服務的服務費，如(i)根據客戶要求的服務範圍估計所需的人力；(ii)所需的材料及耗材；及(iii)所需設備，加利潤率。估計服務費可能須作出調整，以提升 貴集團標書的競爭力；
- 釐定清潔服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括地理位置／地區、合約期限及相關項目的性質及複雜程度；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；客戶對服務質素的預期；現有同類合約的過往利潤率以及進行相關項目所在地區內的政府政策。貴集團採用相同的定價政策及程序釐定向 貴集團關連人士及獨立第三方客戶收取的服務費，確保 貴集團向 貴集團關連人士所報的服務費將屬公平合理，及對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理利潤率及服務費須由市場經理、助理總經理(市務)、助理總經理(財務及採購)、總經理及董事根據 貴公司的審批程序在權限內審批；及
- 就 貴集團清潔服務的非投標合約而言，倘 貴集團的成員公司獲邀提供收費報價，將採用與釐定 貴集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款。

吾等已獲取並審閱7份就涉及對手方所給予的清潔服務項目的標書而編製的工作表樣本及7份就涉及獨立第三方所給予的清潔服務項目的標書而編製的工作表樣本，當中發現向對手方收取的利潤率介乎向獨立第三方收取的利潤率範圍。

定價政策及程序

— 洗衣服務

吾等的審閱及評估

- 於洗衣服務供應商獲邀對項目進行投標時，相關銷售及市場經理將參考以下資料編製標書，包括(1)由會計部計算的個別項目的成本；(2)類似背景／服務級數的現有客戶的價格；及(3)利潤率；
- 銷售及市場經理首先向會計部門索取個別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，由於個別洗滌項目的價格因客戶背景(例如：同等星級的酒店)及洗滌項目的用料(例如：全棉或50%棉加50%聚脂纖維)有別而各異，故將參考就類似背景的現有客戶及類以用料的布草提供的價格。大部分情況下將參考兩個現有客戶的價格(如有)；
- 釐定清潔服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括地理位置／地區、合約期限及相關項目的性質及複雜程度；客戶對服務質素的預期；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率以及進行相關項目所在地區內的政府政策。
- 最後，銷售及市場經理綜合上述所有資料後製成投標建議書；
- 建議書將交由指導委員會(由銷售及市場經理、生產經理、財務經理及企業辦公室代表組成)審閱並經董事及總經理批准；
- 就 貴集團洗衣服務的非投標合約而言，貴集團將採用與釐定 貴集團投標價及條款相同的定價政策及程序評估及釐定合約金額及條款；及
- 貴集團採用相同定價政策及程序釐定向 貴集團關連人士及 貴集團獨立第三方客戶收取的服務費，確保 貴集團可能向 貴集團關連人士提出的服務費將屬公平合理，對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶所提供者。銷售及市場經理在綜上述所有因素後總結標書所涉及有關服務的合理利潤率及服務費，經指導委員會審閱及由董事及總經理批准。

吾等已獲取並審閱3份就涉及對手方所給予的洗衣服務項目的標書而編製的工作表樣本及3份就涉及獨立第三方所給予的洗衣服務項目的標書而編製的工作表樣本，當中發現向對手方收取的利潤率介乎向獨立第三方收取的利潤率範圍。

定價政策及程序

設施及物業 管理服務

- 在此過程中，貴集團根據每份服務合約下的估計成本估算各項服務的服務費，如(i)根據客戶要求的服務範圍估計所需的人力及合資格專業人員；(ii)所需的材料及耗材；及(iii)所需設備，加按正常商業條款以現行市場收費率釐定的利潤率。釐定設施及物業管理服務的建議利潤率時將考慮多項因素，包括相關項目的性質及複雜程度(如項目屬商用物業、私人或公共住宅物業抑或混合式綜合物業；品牌、大小及位置；所需服務的範圍及質素；客戶/租戶處理的複雜程度；合約期；估計成本及目標溢利率；市場費用/或競爭對手所收取的費率)；基於過往經驗判斷標書的預期競爭力；現有同類合約的過往利潤率。此外，亦有若干管理服務合約規定 貴集團按固定管理酬金率或固定服務費率收取收入，有關費率乃根據市場上的可資比較收費率及一般商業條款按業主的物業管理賬目所示的支出釐定。 貴集團採用相同的定價政策及程序釐定向 貴集團關連人士及 貴集團獨立第三方客戶收取的服務費，確保 貴集團向 貴集團關連人士所報的服務費將屬公平合理，及對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶所報的價格。相關服務的合理利潤率及服務費(按正常商業條款以現行市場收費率釐定)由物業經理、總經理及董事根據 貴公司的審批程序在權限內審批。

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

鑒於吾等已審閱並比較80份 貴集團向對手方及獨立第三方所提供涉及不同類型豐盛創建服務的標書而製成的合約或工作表樣本，當中發現 貴集團對對手方及獨立第三方所提供與豐盛創建服務種類相似的服務採取類似的定價政策和程序，而就相關種類似的服務向對手方所收取的價格亦不遜於向獨立第三方客戶所收取的價格，故此吾等認為，新總服務協議項下擬進行的豐盛創建服務交易乃按正常商業條款進行，定價基準及條款乃屬公平合理。

吾等的審閱及評估

吾等已獲取並審閱6份與對手方訂立的合約樣本及19份與獨立第三方訂立的合約樣本，當中發現與對手方訂立的合約中所載所收取的利潤率介乎與獨立第三方訂立的合約中所載所收取的利潤率範圍。

4.2 對手方服務

定價政策

承包服務

- 貴集團將向其他獨立服務供應商索取充足數量的可比較報價(不少於兩項可比較報價),並由貴集團招標部經理加以評估(包括於計及所提供符合貴集團要求的承包服務的財務實力、工作量、範圍及標準,以及獨立服務供應商的過往表現及有關經驗後評估所取得的可比較報價是否適當)及審閱,以供貴集團在計及相關對手方在信譽、質量及可靠程度方面對比獨立服務供應商等因素後,就確定新創建集團成員公司所提供的相關價格及條款是否屬公平合理及與獨立第三方所提供者相若作出比較及評估。倘新創建集團成員公司提供的價格及條款相當於或優於獨立服務供應商所提供者且符合將提供的服務的所有基本要求(包括但不限於相關經驗、遵守規格、資質及過往關係),貴集團或會向新創建集團的該成員公司授出合約。

設施管理服務

- 貴集團應付的費用將參考其他獨立服務供應商向貴集團提供的市場價格並考慮所提供服務的性質及類型等因素後釐定。

租用服務

- 貴集團應付的租金將參考物業、停車場、汽車及船舶於租賃開始日期當日或接近日子的市場租金,並參照向獨立物業代理或人士取得同類物業及停車場(在類似地點及(倘適用)具有相若設施)的可比較租金以及汽車及船舶的可比較租金後釐定。

吾等的審閱及評估

誠如貴集團管理層所告知,於2017年7月1日至2019年12月31日止期間概無與對手方訂立任何承包服務合約。

誠如貴集團管理層所告知,於2017年7月1日至2019年12月31日止期間概無與對手方訂立任何設施管理服務合約。

吾等已獲取並審閱1份對手方就停車服務所發出的收費單樣本及1份獨立第三方就停車服務所發出的收費單樣本,當中發現對手方所收取的收費不遜於獨立第三方客戶所收取的收費。

定價政策

吾等的審閱及評估

信息技術
支援服務

- 貴集團應付的費用將由服務供應商與服務對象計及信息技術系統或軟件的用戶數量、功能類別及重置成本等有關因素公平磋商釐定，以及在相關類別服務有可資比較對象的情況下，於釐定服務費用時亦考慮可資比較對象；及
- 行政及支援部經理考慮上述因素並向助理總經理(人力資源及行政)提交建議供總經理批准。

吾等已獲取並審閱1份與對手方訂立的信息技術保養合約樣本及1份與獨立第三方訂立的信息技術保養合約樣本，當中發現兩份信息技術保養合約均經助理總經理及總經理批准，以應付貴集團有關信息技術支援服務的特別需求。

租賃服務或
出租服務

- 貴集團根據各份現有租賃協議應支付的現有租金乃參照物業於租賃開始日期當日或接近日子的市場租金後釐定；及
- 貴集團根據各份新租賃協議應付的租金(不論是否涉及貴集團現時向有關新總服務協議相關對手方成員公司租賃的物業)將參考有關物業於租賃開始日期當時或接近日子的市場租金(參考貴集團的人力資源經理(彼於人力資源管理及行政方面擁有逾30年經驗，現負責人力資源管理、物業管理、辦公室翻新)蒐集、評估(包括評估所蒐集租賃安排、辦公室清潔、園藝、物業管理、辦公室行政工作(包括但不限於管理辦公室的可資比較對象是否適當)及審視向獨立物業代理或其他人士(包括享有聲譽的獨立專業物業估值師)取得同類物業(在類似地點及(倘適用)具有相若設施)取得的至少兩項可資比較租金後)釐定，以供貴集團首席執行官批准租賃服務或出租服務的定價。

吾等已獲取並審閱8份與對手方訂立的租約樣本及8份獨立第三方地產經紀所提供涉及同一樓宇的市場租金樣本，當中發現對手方收取的租金並不遜於同一樓宇的市場租金。

雜項服務

- 貴集團應付的費用將參考其他獨立供應商向貴集團提供的市場價格並考慮所提供服務的性質及類型等因素後釐定。

吾等已獲取並審閱2份與對手方訂立的分佔委聘費用合約樣本及3份與獨立第三方訂立的分佔委聘費用合約樣本，當中發現對手方收取的費用並不遜於獨立第三方收取的費用。

定價政策

吾等的審閱及評估

物料供應服務

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

其他服務

- 貴集團應付的費用將參考其他獨立供應商向 貴集團提供的市場價格(至少取得及評估兩項可資比較價格)並考慮所提供服務的性質及類型等因素後釐定。

吾等已獲取並審閱1份保安服務合約樣本及3份與獨立第三方訂立的保安服務合約樣本，當中發現對手方收取的費用並不遜於獨立第三方收取的費用。

鑒於吾等已審閱並比較29份對手方及獨立第三方向 貴集團所提供涉及不同類型服務的合約或協議樣本，當中發現 貴集團就對手方及獨立第三方所提供種類類似的服務採取類似的定價政策和程序，而對手方就種類類似的服務所收取的價格亦不遜於獨立第三方客戶所收取的價格，故此吾等認為，新總服務協議項下擬進行的對手方服務交易乃按正常商業條款進行，定價基準及條款乃屬公平合理。

5. 建議年度上限

5.1 新世界發展總服務協議

根據董事會函件所載資料以及吾等與貴集團相關部門及附屬公司管理層進行的討論，吾等得悉(i) 貴集團將向新世界發展集團提供的豐盛創建服務包括機電工程及環境服務、清潔及洗衣服務以及物業管理服務；及(ii)新世界發展集團將提供的新世界發展服務包括材料供應服務、租賃服務、雜項服務及信息技術支援服務。新世界發展總服務協議有關(i)豐盛創建服務；及(ii)新世界發展服務截至2023年6月30日止三個年度的年度上限載列如下：

類別	過往交易金額			建議年度上限		
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	2020財年 上半年 (千港元)	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 (千港元)
貴集團將提供的豐盛 創建服務	389,546	657,617	402,137	1,960,106	2,532,210	2,332,768
新世界發展集團將 提供的新世界發展 服務(附註)	98	42	103	32,767	58,381	57,948
總計	389,644	657,659	402,240	1,992,873	2,590,591	2,390,716

附註：新世界發展集團將提供的租賃服務的年度上限指貴集團就於採納香港財務報告準則第16號後將訂立的短期租賃於截至2021年、2022年及2023年6月30日止年度的支付／應付租賃開支。誠如貴集團管理層所告知，貴集團於採納香港財務報告準則第16號後訂立的短期租賃所應用會計政策及計算方法與貴集團最近截至2019年12月31日止六個月的中期報告所披露者相同。

為評估新世界發展總服務協議的建議年度上限是否公平合理，吾等已審閱年度上限預測並就此與 貴集團管理層進行討論，當中載列(i)新世界發展集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表；及(ii)新世界發展集團根據現有合約、新世界發展集團向 貴集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目提供的服務以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表。吾等所得出結果如下：

(A) 貴集團向新世界發展集團提供豐盛創建服務

根據 貴集團所提供預測以及吾等與 貴集團管理層進行的討論，年度上限乃按以下各項而釐定：(i)就機電工程服務而言，(a)視乎現有項目完成進度而產生的收入；及(b)與新世界發展集團討論後 貴集團就可能承接的潛在項目預期可得收入；及(ii)就其他服務而言，新世界發展集團對相關豐盛創建服務的估計未來需求以及有關服務參考現行市價(經考慮服務成本升幅及通脹等因素後)而得出的估計市價。

截至2023年6月30日止三個年度的年度上限主要與 貴集團向新世界發展集團提供機電工程服務有關。此外，豐盛創建服務的年度上限較 貴集團與新世界發展集團之間過往金額有所增加主要

由於就香港及中國大陸多個省份的若干潛在大型即將開展及正在進行的商業發展項目(該等現有項目及潛在項目預期將予產生的收益乃按其估計完成百分比之基準計算)所提供機電工程服務增加，其中包括以下各項：

	2021財年 (百萬港元)	2022財年 (百萬港元)	2023財年 (百萬港元)
現有項目			
位於啟德的體育綜合 項目的建築項目及 香港國際機場航天 城的商業發展項目	598.7	703.8	520.5
潛在項目			
— 元朗4個住宅項目	14.6	275.8	448.0
— 香港國際機場航天 城的商業發展項目	195.0	260.0	162.5
— 長沙灣兩個商業 發展項目	50.0	180.0	135.0
— 位於中國大陸寧波 及武漢的若干 潛在項目	317.5	366.5	170.1

吾等已審閱新世界發展集團截至2019年6月30日止年度的年報，並得悉(i)在香港，新世界發展集團持續補充土地儲備，積極進行舊樓收購及農地轉換。截至2019年6月30日止年度，新世界發展集團成功投得三幅位於啟德跑道上的住宅用地，並積極就八個分別位於元朗及粉嶺總樓面面積約1,800,000平方呎的項目與當局磋商轉換土地用途，其中總樓面面積約500,000平方呎的項目已進入最後階段。同時，新世界發展集團合作開發總樓面面積約3,700,000平方呎的航天城項目；及(ii)位於中國大陸的核心物業發展項目主要分佈於廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、北京及瀋陽，土地儲備(不包括車庫)總樓面面積約為5,300,000平方米。新世界發展集團已收購寧波新世界餘下51%權益，計劃發展K11購物藝術中心、瑰麗酒店、寧波塔、寫字樓、高端住宅、休閒商業街及K11藝術花園。新世界發展集團於武漢亦有三個主要物業發展項目。年度上限預測所列項目與新世界發展最近期年報所載者一致。

(B) 新世界發展集團向 貴集團提供新世界發展服務

誠如 貴集團管理層所告知，新世界發展服務包括(i)若干租賃服務及信息技術支援服務以配合 貴集團日常營運需求；及(ii)就新世界發展集團、其他對手方及獨立第三方客戶已批出的承接項目及將批出的潛在項目而提供預約、短期租賃服務、供應建築以及樓宇設備及材料等項目相關服務。

根據 貴集團所提供預測以及吾等與 貴集團管理層進行的討論，年度上限主要與供應建築以及樓宇設備及材料有關，並按以下各項釐定：(i)現有合約項下承諾金額及假設合約將於到期時重續的預期金額；(ii)上文(A)所論述新世界發展集團已批出項目的承諾金額，而 貴集團須就承接相關項目向新世界發展集團採購材料及服務；(iii)新世界發展集團、其他對手方及獨立第三方客戶將批出的潛在項目估計產生的金額；及(iv)有關服務參考現行市價(經考慮服務成本預期升幅及通脹後)而得出的估計市價。

鑒於年度上限乃按(i)附有收入時間表(以完成進度為基準)的承接項目清單；(ii)新世界發展集團將批出的潛在項目清單(與新世界發展集團於最近期年報所列項目一致)；(iii) 貴集團可能承接的潛在項目清單；及(iv)本集團日常營運需求而釐定，吾等認為新世界發展總服務協議的年度上限屬公平合理。

5.2 新創建總服務協議

根據董事會函件所載資料以及吾等與 貴集團相關部門及附屬公司管理層進行的討論，吾等得悉(i) 貴集團將向新創建集團提供的豐盛創建服務包括機電工程及環境服務、清潔及洗衣服務以及物業管理服務；及(ii)新創建集團將提供的新創建服務包括主承包、管理承包及項目管理、樓宇及一般建築、土木工程等。新創建總服務協議有關(i)豐盛創建服務；及(ii)新創建服務截至2023年6月30日止三個年度的年度上限載列如下：

類別	過往交易金額			建議年度上限		
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	2020財年 上半年 (千港元)	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 (千港元)
貴集團已／將提供的 豐盛創建服務	1,278,607	1,090,485	209,071	1,837,314	2,920,934	3,715,568
新創建集團已／將提 供的新創建服務	27	120	64	40,808	40,880	40,957
總計	<u>1,278,634</u>	<u>1,090,605</u>	<u>209,135</u>	<u>1,878,122</u>	<u>2,961,814</u>	<u>3,756,525</u>

為評估新創建總服務協議的建議年度上限是否公平合理，吾等已審閱年度上限預測並就此與 貴集團管理層進行討論，當中載列(i)新創建集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表；及(ii)新創建集團根據現有合約、新創建集團向 貴集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目或 貴集團可能承接的其他潛在項目提供的服務以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表。吾等所得出結果如下：

(A) 貴集團向新創建集團提供豐盛創建服務

根據 貴集團所提供預測以及吾等與 貴集團管理層進行的討論，年度上限乃按以下各項而釐定：(i)就機電工程服務而言，(a)視乎現有項目完成進度而產生的收入；及(b)與新創建集團討論後 貴

集團就可能承接的潛在項目預期可得收入；及(ii)就其他服務而言，新創建集團對相關豐盛創建服務的估計未來需求以及有關服務參考現行市價(經考慮服務成本升幅及通脹等因素後)而得出的估計市價。

截至2023年6月30日止三個年度的年度上限主要與 貴集團向新創建集團提供機電工程服務有關。此外，豐盛創建服務的年度上限較 貴集團與新創建集團之間過往金額有所增加主要由於就若干潛在大型即將開展及正在進行的項目(該等現有項目及潛在項目預期將予產生的收益乃按其估計完成百分比之基準計算)所提供機電工程服務增加，其中包括以下各項：

	2021財年 (百萬港元)	2022財年 (百萬港元)	2023財年 (百萬港元)
現有項目			
運輸署驗車中心的工 程安裝項目、啟德及 將軍澳兩幢政府 大樓的建築項目以 及觀塘一個商業 發展項目	798.3	1,138.2	780.2
潛在項目			
— 啟德兩個私人發展 項目	132.0	294.0	306.0
— 觀塘及將軍澳兩個 醫院發展項目	420.0	720.0	1,620.0

吾等已審閱新創建截至2019年6月30日止年度的年報，並得悉新創建集團於香港獲得多個新項目，包括啟德發展區稅務大樓及啟德體育園的設計及建築工程、將軍澳入境事務處總部的設計及建築工程、鰂魚涌太古坊二座、鴨脷洲及觀塘住宅發展項目。此外，吾等已接獲並審閱觀塘及將軍澳兩個醫院發展項目的上蓋及建築

工程招標公告，而 貴集團管理層亦表示曾就上述兩個醫院項目與新創建集團進行討論。年度上限預測所列項目與新創建最近期年報所載者及新創建集團可能承接的潛在項目一致。

(B) 新創建集團向 貴集團提供新創建服務

誠如 貴集團管理層所告知，新創建服務包括就(i)新創建集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目；及(ii) 貴集團可能承接的其他潛在項目而需要新創建集團提供實行有關項目所需的相關服務而提供的主承包、管理承包及項目管理、樓宇及一般建築、土木工程以及停車場租賃服務。

根據 貴集團所提供預測以及吾等與 貴集團管理層進行的討論，年度上限主要與新創建集團提供承包服務有關，並按以下各項釐定：(i)現有合約項下承諾金額；(ii)上文(A)所論述新創建集團已批出項目的承諾金額；(iii)新創建集團將批出的潛在項目估計產生的金額；(iv) 貴集團可能承接的其他潛在項目估計產生的金額，而 貴集團須就承接相關項目向新創建集團採購材料及服務；及(v)有關服務參考現行市價(經考慮服務成本預期升幅及通脹後)而得出的估計市價。

年度上限較過往交易金額有所增加主要由於就若干潛在即將開展的大型項目(包括但不限於(i)(A)所論述若干潛在公營部門發展項目；及(ii)啟德大型中央空調系統及柴灣政府綜合設施相關潛在項目) 貴集團須委聘提供承包服務的分包商而對新創建集團所提供承包服務的估計未來需求所致。新創建集團為 貴集團服務供應商名單中聲譽卓著的服務供應商之一。鑒於上文所述潛在公營部門發展項目規模龐大及該等項目所需承包服務的預期數量及多樣性，必須委聘聲譽卓著、可靠及優質的服務分包商(例如新創建集團)提供承包服務。鑒於 貴集團為認可公共工程承建商名冊上的合資格公營部門發展項目承包商之一，具備豐富經驗及工程設計實力並擁有過往成功贏得公營部門發展項目投標的驕人記錄， 貴集團管理

層相信 貴集團有較高機會成功贏得為該等公營部門發展項目提供機電工程服務的投標，而將承包服務所需估計合約金額納入年度上限是合理的。

鑒於年度上限乃按(i)附有收入時間表(以完成進度為基準)的承接項目清單；(ii)新創建集團將批出的潛在項目清單(與新創建集團於最近期年報所列已承接項目及可能承接的潛在項目一致)；及(iii) 貴集團可能承接的其他潛在公營部門發展項目而釐定，吾等認為新創建總服務協議的年度上限屬公平合理。

5.3 新世界百貨總服務協議

根據董事會函件所載資料以及吾等與 貴集團相關部門及附屬公司管理層進行的討論，吾等得悉(i) 貴集團將向新世界百貨集團提供的豐盛創建服務包括機電工程及環境服務以及清潔服務；及(ii)新世界百貨集團將提供的新世界百貨服務包括租賃服務。新世界百貨總服務協議有關(i)豐盛創建服務；及(ii)新世界百貨服務截至2023年6月30日止三個年度的年度上限載列如下：

類別	過往交易金額			建議年度上限		
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	2020財年 上半年 (千港元)	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 (千港元)
貴集團已／將提供的 豐盛創建服務	9,551	—	10	27,178	66,504	51,196
新世界百貨集團已／ 將提供的新世界 百貨服務(附註)	172	132	85	1,262	1,389	1,528
總計	9,723	132	95	28,440	67,893	52,724

附註：新世界百貨集團將提供的租賃服務的年度上限指 貴集團就於採納香港財務報告準則第16號後將訂立的短期租賃於截至2021年、2022年及2023年6月30日止年度的支付／應付租賃開支。誠如 貴集團管理層所告知，貴

新百利融資函件

集團於採納香港財務報告準則第16號後訂立的短期租賃所應用會計政策及計算方法與 貴集團截至2019年12月31日止六個月的最近期中期報告所披露者相同。

吾等與 貴集團相關部門及附屬公司管理層進行討論後得悉，截至2019年6月30日止年度的過往交易金額較上一年度減少，主要由於完成中國大陸鄭州一個項目所致。

為評估新世界百貨總服務協議的建議年度上限是否公平合理，吾等已審閱年度上限預測並就此與 貴集團管理層進行討論，當中載列(i)新世界百貨集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表；及(ii)新世界百貨集團根據現有合約提供的服務、新世界百貨集團向 貴集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表。吾等所得出結果如下：

(A) 貴集團向新世界百貨集團提供豐盛創建服務

根據 貴集團所提供預測以及吾等與 貴集團管理層進行的討論，年度上限乃按以下各項而釐定：(i)就機電工程服務而言，與新世界百貨集團討論後 貴集團就可能承接的潛在項目預期可得收入；及(ii)就其他服務而言，新世界百貨集團對相關豐盛創建服務的估計未來需求以及有關服務參考現行市價(經考慮服務成本升幅及通脹等因素後)而得出的估計市價。

截至2023年6月30日止三個年度的年度上限主要與 貴集團向新世界百貨集團提供機電工程服務有關。此外，豐盛創建服務的年度上限較 貴集團與新世界百貨集團之間過往金額有所增加主要由於就中國大陸若干潛在大型即將開展的項目(該等潛在項目預期將予產生的收益乃按其估計完成百分比之基準計算)所提供機電工程服務增加，其中包括以下各項：

	2021財年 (百萬港元)	2022財年 (百萬港元)	2023財年 (百萬港元)
中國大陸北京、上海及 瀋陽的現有百貨店	<u>13.8</u>	<u>51.7</u>	<u>35.0</u>

吾等已審閱新世界百貨截至2019年6月30日止年度的年報，並得悉新世界百貨集團於2019年6月30日經營31家百貨店及購物中心，總樓面面積約為1,300,000平方米，覆蓋中國大陸17個主要地點，包括北京、天津、燕郊、煙台、蘭州、西安、哈爾濱、瀋陽、上海、南京、武漢、長沙、鄭州、成都、重慶、昆明及綿陽。經與新世界百貨集團討論後，貴集團管理層對新世界百貨集團若干中國大陸百貨店於未來數年的常規翻新、裝修及裝飾工程週期及計劃有所了解，惟確切時間表仍有待釐定。鑒於貴集團若干成員公司為少數符合資格於中國大陸進行機電工程的外商企業之一，貴集團管理層認為貴集團的設備齊全，有能力於未來三個財政年度參與中國大陸北京、上海及瀋陽百貨店的翻新、裝修及裝飾工程。

(B) 新世界百貨集團向 貴集團提供新世界百貨服務

誠如 貴集團管理層所告知，貴集團對新世界百貨集團所提供租賃服務的估計需求受新世界百貨集團將批出的潛在項目及 貴集團本身業務發展帶動。為進行項目，貴集團有需要於相關地點附近租用地盤辦公室物業、倉庫及停車位。此外，貴集團亦需要租用辦公室物業以於中國大陸進一步發展業務。

根據 貴集團所提供預測以及吾等與 貴集團管理層進行的討論，年度上限乃按以下各項釐定：(i)新世界百貨集團將批出的潛在項目估計產生的金額；(ii)為應付 貴集團於中國大陸未來業務發展所需的估計金額；及(iii)有關服務參考現行市價(經考慮服務成本預期升幅及通脹後)而得出的估計市價。

鑒於年度上限乃按(i)與新世界百貨集團商討其百貨店的常規翻新、裝修及裝飾週期及計劃後新世界百貨集團可能批出的潛在項目；及(ii)未來三年 貴集團潛在業務擴展而釐定，吾等認為新世界百貨總服務協議的年度上限屬公平合理。

5.4 周大福珠寶總服務協議

根據董事會函件所載資料以及吾等與 貴集團相關部門及附屬公司管理層進行的討論，吾等得悉 貴集團將向周大福珠寶集團提供的豐盛創建服務包括機電工程及環境服務、清潔及洗衣服務以及物業管理服務。周大福珠寶總服務協議有關豐盛創建服務截至2023年6月30日止三個年度的年度上限載列如下：

類別	過往交易金額			建議年度上限		
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	2020財年 上半年 (千港元)	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 (千港元)
貴集團已／將提供的 豐盛創建服務	5,219	9,636	5,828	19,882	56,849	24,925
總計	<u>5,219</u>	<u>9,636</u>	<u>5,828</u>	<u>19,882</u>	<u>56,849</u>	<u>24,925</u>

為評估周大福珠寶總服務協議的建議年度上限是否公平合理，吾等已審閱年度上限預測並就此與 貴集團管理層進行討論，當中載列周大福珠寶集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表。此外，年度上限乃按以下各項而釐定：(i)就機電工程服務而言，(a)視乎現有項目完成進度而產生的收入；及(b)與周大福珠寶集團討論後 貴集團就可能承接的潛在項目預期可得收入；及(ii)就其他服務而言，周大福珠寶集團對相關豐盛創建服務的估計未來需求以及有關服務參考現行市價(經考慮服務成本升幅及通脹等因素後)而得出的估計市價。

截至2023年6月30日止三個年度的年度上限主要與 貴集團向周大福珠寶集團提供清潔服務及機電工程服務有關。吾等已審閱周大福珠寶截至2019年3月31日止年度的年報，並得悉周大福珠寶集團在2019年3月31日於香港、澳門及其他市場經營276家零售店。根據 貴集團所提供的資料，在 貴集團於2018年4月完成收購清潔業務後，周大福珠寶集團對清潔服務的需求持續上升，其中2020財年上半年清潔服務過往金額較2019財年的一半增加678%。 貴集團目前為周大福珠寶的辦公

室提供清潔服務，並在與周大福珠寶集團進行討論後計劃在未來三年內將其清潔服務的覆蓋範圍進一步擴展至周大福珠寶旗下合共276間門店當中之57間。預計2021財年及2023財年的年度上限將為19.9百萬港元及24.9百萬港元，而2022財年的年度上限則為56.8百萬港元。2022財年的年度上限有所增加主要由於 貴集團可能承接估計於2022財年完成的葵涌世和中心潛在供電系統更換項目。

鑒於年度上限乃按(i)有相關過往金額近年增加作支撐的周大福珠寶集團對豐盛創建服務的預期增長需求；及(ii) 貴集團可能承接葵涌世和中心潛在供電系統更換項目而釐定，吾等認為周大福珠寶總服務協議的年度上限屬公平合理。

5.6 周大福企業總服務協議

根據董事會函件所載資料以及吾等與 貴集團相關部門及附屬公司管理層進行的討論，吾等得悉 貴集團將向周大福企業集團提供的豐盛創建服務包括機電工程及環境服務、清潔及洗衣服務以及物業管理服務。周大福企業總服務協議有關豐盛創建服務截至2023年6月30日止三個年度的年度上限載列如下：

類別	過往交易金額			建議年度上限		
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	2020財年 上半年 (千港元)	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 (千港元)
貴集團將提供的豐盛 創建服務	40,715	55,716	42,319	112,710	145,428	151,146
總計	<u>40,715</u>	<u>55,716</u>	<u>42,319</u>	<u>112,710</u>	<u>145,428</u>	<u>151,146</u>

為評估周大福企業總服務協議的建議年度上限是否公平合理，吾等已審閱年度上限預測並就此與 貴集團管理層進行討論，當中載列周大福企業集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表。

根據 貴集團所提供預測以及吾等與 貴集團管理層進行的討論，年度上限乃按以下各項而釐定：(i)就機電工程服務而言，(a)視乎現有項目完成進度而產生的收入；及(b)與周大福企業集團討論後 貴集團

就可能承接的潛在項目預期可得收入；及(ii)就其他服務而言，周大福企業集團對相關豐盛創建服務的估計未來需求以及有關服務參考現行市價(經考慮服務成本升幅及通脹等因素後)而得出的估計市價。

截至2023年6月30日止三個年度的年度上限主要與 貴集團向周大福企業集團提供清潔服務及機電工程服務有關。此外，豐盛創建服務的年度上限較 貴集團與周大福企業集團之間過往金額有所增加主要由於就香港及中國大陸若干潛在大型即將開展的項目(該等潛在項目預期將予產生的收益乃按周大福企業集團之估計未來需求／估計完成百分比之基準計算)所提供清潔服務及機電工程服務增加，其中包括以下各項：

	2021財年 (百萬港元)	2022財年 (百萬港元)	2023財年 (百萬港元)
清潔服務 — 香港多間 幼稚園校舍及 中國大陸兩所商業 綜合體	67.5	73.9	81.9
機電工程服務 — 位於 中國大陸武漢及深圳 的兩個潛在商業建設 項目	15.1	28.2	17.7

據 貴集團管理層所告知，周大福企業集團於中國大陸從事物業發展。鑒於 貴集團若干成員公司符合資格於中國大陸進行機電工程，管理層認為 貴集團有較高機會成功贏得為周大福企業集團所承接發展項目提供機電工程服務的投標，故將有關服務所需估計合約金額納入年度上限屬合理。 貴集團所提供豐盛創建服務的過往金額於2019財年同比增長36.8%，而2020財年上半年則較2019財年的一半增長51.9%。在此基礎上，年度上限(同比增長率介乎4%至33%之間)被認為合理。

鑒於(i)有過去2.5年相關過往金額增加作支撐的周大福企業集團對豐盛創建服務的預期增長需求；及(ii)年度上限乃按 貴集團可能承接的潛在項目而釐定，吾等認為周大福企業總服務協議的年度上限屬公平合理。

5.7 杜先生聯繫人集團總服務協議

根據董事會函件所載資料以及吾等與貴集團相關部門及附屬公司管理層進行的討論，吾等得悉(i) 貴集團將向杜先生聯繫人集團提供的豐盛創建服務包括機電工程及環境服務、清潔及洗衣服務以及物業管理服務；及(ii)杜先生聯繫人集團將提供的杜先生聯繫人服務包括出租服務、保安及護衛、園藝及其他相關服務。杜先生聯繫人集團總服務協議有關(i)豐盛創建服務；及(ii)杜先生聯繫人服務截至2023年6月30日止三個年度的年度上限載列如下：

類別	過往交易金額			建議年度上限		
	2018財年 (千港元)	2019財年 (千港元)	2020財年 上半年 (千港元)	2021財年 (千港元)	2022財年 (千港元)	2023財年 (千港元)
貴集團已／將提供的						
豐盛創建服務	129,328	242,002	1,793	137,931	228,962	228,676
杜先生聯繫人集團						
已／將提供的杜先						
生聯繫人服務						
(附註)	12,050	19,517	9,237	54,781	79,003	44,310
總計	<u>141,378</u>	<u>261,519</u>	<u>11,030</u>	<u>192,712</u>	<u>307,965</u>	<u>272,995</u>

附註：杜先生聯繫人集團將提供的出租服務的年度上限包括於截至2021年、2022年及2023年6月30日止年度(就採納香港財務報告準則第16號前訂立的租賃而言) 貴集團支付／應付的租賃開支及(就 貴集團於採納香港財務報告準則第16號後訂立的租賃而言) 貴集團將予確認的增添使用權資產總值。誠如 貴集團管理層所告知， 貴集團就使用權資產(就 貴集團於採納香港財務報告準則第16號後訂立的租賃而言)所應用會計政策及計算方法與 貴集團截至2019年12月31日止六個月的最近期中期報告所披露者相同。

為評估杜先生聯繫人集團總服務協議的建議年度上限是否公平合理，吾等已審閱年度上限預測並就此與貴集團管理層進行討論，當中載列(i)杜先生聯繫人集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表；及(ii)杜先生聯繫人集團根據現有合約、杜先生聯繫人集團向貴集團已批出的承接項目及將批出的潛在項目提供的服務以及其各自截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的預計收入時間表。吾等所得出結果如下：

(A) 貴集團向杜先生聯繫人集團提供豐盛創建服務：

根據貴集團所提供預測以及吾等與貴集團管理層進行的討論，年度上限乃按以下各項而釐定：(i)就機電工程服務而言，(a)視乎現有項目完成進度而產生的收入；及(b)與杜先生聯繫人集團討論後貴集團就可能承接的潛在項目預期可得收入；及(ii)就其他服務而言，杜先生聯繫人集團對相關豐盛創建服務的估計未來需求以及有關服務參考現行市價(經考慮服務成本升幅及通脹等因素後)而得出的估計市價。

截至2023年6月30日止三個年度的年度上限主要與貴集團向杜先生聯繫人集團提供機電工程服務及物業管理服務有關。此外，豐盛創建服務的年度上限較貴集團與杜先生聯繫人集團之間過往金額有所增加主要由於就中國大陸若干潛在大型即將開展的項

新百利融資函件

目(該等潛在項目預期將予產生的收益乃按估計完成百分比／杜先生聯繫人集團之未來需求之基準計算)所提供機電工程服務及物業管理服務增加，其中包括以下各項：

	2021 財年 (百萬港元)	2022 財年 (百萬港元)	2023 財年 (百萬港元)
機電工程服務 — 中國			
大陸上海多用途商業樓宇的多個潛在商業發展項目及一個潛在酒店重建項目以及揚州一個酒店發展項目	90.4	59.5	51.5
物業管理服務 — 中國			
大陸上海一個多用途商業樓宇及一個酒店發展項目	—	118.0	124.0

誠如董事會函件所載，杜先生聯繫人集團於中國大陸從事(其中包括)物業投資及發展。鑒於 貴集團若干成員公司符合資格於中國大陸進行機電工程， 貴集團管理層認為 貴集團有較高機會成功贏得為杜先生聯繫人集團所承接上述發展項目提供機電工程服務的投標，故將有關服務所需估計合約金額納入年度上限屬合理。 貴集團所提供豐盛創建服務的過往金額於2019財年同比增長87.1%，惟2020財年上半年較2019財年的一半顯著減少，原因為於2019年12月完成向杜先生聯繫人集團收購物業管理服務業務後所收購杜先生聯繫人集團的物業管理公司不再為 貴集團客戶。

(B) 杜先生聯繫人集團向 貴集團提供杜先生聯繫人服務：

誠如 貴集團管理層所告知，杜先生聯繫人服務包括(i)若干租賃服務及其他相關服務以滿足 貴集團日常營運需求，包括租用 貴集團位於九龍灣的總辦事處及其他辦事處以及位於灣仔的其他辦事處；及(ii)就杜先生聯繫人集團、其他對手方或獨立第三方客戶已批出的承接項目及將批出的潛在項目而提供的項目相關服務(包括保安服務)。

根據 貴集團所提供預測以及吾等與 貴集團管理層進行的討論，年度上限乃按以下各項釐定：(i)現有合約項下承諾金額及假設合約將於到期時重續的預期金額；(ii)上文(A)所論述杜先生聯繫人集團已批出項目的承諾金額，而 貴集團須就承接相關項目向杜先生聯繫人集團採購材料及服務；(iii)杜先生聯繫人集團、其他對手方或獨立第三方客戶將批出的潛在項目估計產生的金額，而 貴集團須就承接相關項目向杜先生聯繫人集團採購服務；及(iv)有關服務參考現行市價(經考慮服務成本預期升幅及通脹後)而得出的估計市價。杜先生聯繫人集團所提供杜先生聯繫人服務的過往金額於2019財年同比增長62.0%，而2020財年上半年與2019財年的一半大致相同。2019財年的過往金額增加主要由於2018年4月 貴集團完成向杜先生聯繫人集團收購清潔及洗衣服務業務後杜先生聯繫人集團向 貴集團旗下洗衣業務提供租賃服務。

鑒於年度上限乃按(i)附有收入時間表(以完成進度為基準)的承接項目清單；(ii) 貴集團可能承接的杜先生聯繫人集團潛在項目清單；(iii) 貴集團日常營運需求；及(iv) 貴集團可能承接的潛在項目清單而釐定，吾等認為杜先生聯繫人集團總服務協議的年度上限屬公平合理。

6. 內部監控措施

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

根據 貴集團現行內部會計政策及程序手冊，經營部門及支援部門的指定人員將即時向法律及公司秘書經理以及高級財務經理報告 貴集團將予訂立可能須予公佈或關連交易的詳情以作審閱及核對，從而釐定符合第14A章的適用披露類型，並由公司秘書最終確認。就符合 貴集團日常及一般業務過程中進行的持續關連交易範圍的交易而言，法律及公司秘書經理檢查實際每月持續關連交易，並確保潛在關連交易的交易金額不超過持續關連交易的年度上限。

同時，貴集團的內部審核部門將對貴集團於各財政年度進行的持續關連交易進行年度評估，並向董事會報告。其中一項評估目標為確保持續關連交易按公平交易原則進行，且條款可媲美獨立第三方的項目。

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

為評估貴集團所實施內部監控程序的有效性，吾等取得及審閱內部會計政策及程序，並得悉內部定價指引及政策已明文規定，且貴集團管理層表示會定期檢討及更新。吾等亦取得及審閱負責進行內部監控及審查的管理人員的資歷，並得悉彼等具備20多年工作經驗。此外，吾等已取得及審閱就有關貴集團與新總服務協議對手方及獨立第三方所訂立的合約標書而編製的合約、協議或工作表的樣本，以釐定新總服務協議項下擬進行服務交易有否遵守新總服務協議的條款。吾等就審閱新總服務協議項下擬進行交易的合約、協議或投標工作表樣本(並與第三方所訂立者相比較)而進行的工作載於本函件「4.新總服務協議及定價政策」分節。此外，吾等於審閱過程中亦得悉豐盛創建服務及對手方服務的價格已向不同部門的經理或主管取得批准。

鑒於(i) 貴集團已確立內部會計政策及程序指引以監察新總服務協議項下擬進行的服務交易；(ii)具有多年相關行業經驗的指定人員(包括但不限於法律及公司秘書經理以及高級財務經理)以及部門(包括但不限於貴集團轄下運營部門、支援部門及內部審核部門)將監察及審閱新總服務協議項下擬進行的服務交易；及(iii)獨立非執行董事及貴集團核數師將根據第14A章審閱(其中包括)新總服務協議項下擬進行的服務交易是否按正常

新百利融資函件

商業條款進行，吾等認為 貴集團已採取足夠措施以確保新總服務協議項下擬進行的服務交易根據新總服務協議所載定價政策並按正常商業條款進行。

意見及推薦建議

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

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁念吾
謹啟

2020年6月1日

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

1. 責 任 聲 明

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

2. 董 事 及 最 高 行 政 人 員 於 本 公 司 及 其 相 聯 法 團 之 股 份、相 關 股 份 及 債 權 證 中 的 權 益 及 淡 倉

除下文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中持有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定董事或本公司主要行政人員當作或被視為持有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

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%
杜家駒先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註5)	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6)	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7)	35,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	7%

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)
林 先 生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註8)	10,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	2%
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。
- (4) 該等股份由周大福代理人有限公司代鄭博士持有。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 該等股份由Equal Merit Holdings Limited(其全部已發行股本由林先生單獨實益擁有)持有。
- (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

(1) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，以下董事於下列對本集團業務而言屬重大的合約中擁有重大權益：

(1) 鄭博士於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：

- a. 杜先生與以下各方所訂立日期為2017年4月10日及2020年4月24日的總服務協議：
 - i. 新世界發展，內容有關杜先生、其30%受控公司及彼等的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)；及
 - ii. 新創建，內容有關杜先生、其30%受控公司及彼等的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)；
- b. 杜先生與新世界百貨所訂立日期為2017年4月10日的總服務協議，內容有關杜先生、其30%受控公司及彼等的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)；
- c. 前總服務協議；
- d. 豐盛創建管理(作為賣方)與FSE Property Management Group Limited(作為買方)所訂立日期為2019年10月18日涉及Legend Success Investments Limited全部已發行股本的買賣協議(「買賣協議」)，經日期為2019年11月14日的補充契據(「補充契據」)所補充；及
- e. 新總服務協議。

(2) 黃國堅先生與李國邦先生於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：

- a. 前杜先生聯繫人總服務協議；
- b. 買賣協議及補充契據；及
- c. 杜先生聯繫人集團總服務協議。

(3) 鄺先生於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：

- a. 前新創建總服務協議；
- b. 前周大福珠寶總服務協議；
- c. 新創建總服務協議；及
- d. 周大福珠寶總服務協議。

(4) 杜家駒先生與林先生於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：

- a. 前新創建總服務協議；
- b. 前杜先生聯繫人總服務協議；
- c. 買賣協議及補充契據；
- d. 新創建總服務協議；及
- e. 杜先生聯繫人總服務協議。

除上文披露者外，於本通函日期，概無存續由本公司或其任何附屬公司訂立對本集團業務而言屬重大且董事或與董事有關連的實體於其中擁有（不論直接或間接）重大權益的其他重大交易、安排或合約。

(2) 於資產的權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年6月30日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目的結算日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(3) 於競爭業務的權益

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

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

因董事會獨立於上述實體的董事會且上述董事均不能控制董事會，故本集團可獨立於該等實體的業務，並按公平磋商基準開展業務。

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

4. 董事服務合約

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

5. 專家資格及同意書

下文載列專家(其意見或建議載於本通函)資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，新百利融資：

- (1) 概無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或概無權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份；及
- (2) 概無於任何自2019年6月30日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的結算日期)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的資產中擁有直接或間接權益。

新百利融資已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函新百利融資函件所載形式轉載其日期為2020年6月1日之函件以及同意按本通函所述形式及內容轉載報告或意見及引述其名稱，且並未撤回其同意書。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概無注意到本集團財務或貿易狀況或前景自2019年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)起有任何重大不利變動。

7. 備查文件

本附錄「於合約或安排之權益」一節所指的合約副本將自本通函日期起至2020年6月22日的任何工作日(公眾假期除外)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。

股東特別大會通告



FSE SERVICES GROUP LIMITED

豐盛服務集團有限公司

(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

茲通告豐盛服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2020年6月22日(星期一)上午十一時正假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會(「大會」)，旨在審議及酌情通過(不論有否修訂)以下所提呈各項決議案作為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准、追認及／或確認(a)新世界發展與本公司所訂立日期為2020年4月24日之新世界發展總服務協議(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的服務交易，更多詳情載於本公司日期為2020年6月1日之通函(「通函」)內「董事會函件」；(b)新世界發展總服務協議項下擬訂服務交易截至2023年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；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(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)」。
2. 「動議批准、追認及／或確認(a)新創建與本公司所訂立日期為2020年4月24日之新創建總服務協議(其註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)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)新創建總服務協議項下擬訂服務交易截至2023年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；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

股東特別大會通告

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(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)」。

3. 「**動議**批准、追認及／或確認(a)新世界百貨與本公司所訂立日期為2020年4月24日之新世界百貨總服務協議(其註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)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)新世界百貨總服務協議項下擬訂服務交易截至2023年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；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(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)」。
4. 「**動議**批准、追認及／或確認(a)周大福珠寶與本公司所訂立日期為2020年4月24日之周大福珠寶總服務協議(其註有「D」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)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)周大福珠寶總服務協議項下擬訂服務交易截至2023年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；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(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)」。
5. 「**動議**批准、追認及／或確認(a)周大福企業與本公司所訂立日期為2020年4月24日之周大福企業總服務協議(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」；(b)周大福企業總服務協議項下擬訂服務交易截至2023年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；及(c)授權共同行事或透過委員會行事之董

股東特別大會通告

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(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)」。

6. 「動議批准、追認及／或確認(a)豐盛創建管理與本公司所訂立日期為2020年4月24日之杜先生聯繫人集團總服務協議(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)杜先生聯繫人集團總服務協議項下擬訂服務交易截至2023年6月30日止三個財政年度各年之建議年度上限，更多詳情載於通函內「董事會函件」；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(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)」。

承董事會命
豐盛服務集團有限公司
公司秘書
陳祖偉

香港，2020年6月1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港元之普通股(「股份」)之持有人則可委任一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須是本公司股東。
2. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則有關股份之該等聯名持有人之任何一名均可於大會上(或其任何續會)投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會(或其任何續會)，則於本公司普通股股東名冊排名首位之有關股份聯名持有人方可於會上投票。

股東特別大會通告

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54樓)，方為有效。
5. 為確定本公司股東出席大會(或其任何續會)並於會上投票之資格，本公司於2020年6月17日(星期三)至2020年6月22日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股股份過戶登記手續，該期間內股份過戶不會生效。為符合資格出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於2020年6月16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54樓)，以便辦理登記。
6. 上述決議案表決將以一股一票之投票方式進行。

於本通告日期，本公司董事會成員包括非執行董事鄭家純博士(主席)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(鄭振輝博士為其替任董事)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。

大會預防措施

於本通知刊發之際，冠狀病毒(COVID-19)疫情於香港仍然持續，而疫情於大會舉行之際仍難以預測。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席大會的風險。此外，本公司在此提醒股東其實毋需親身出席大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任大會主席作為其代表，及儘早提交其代表委任表格。

倘若冠狀病毒在大會舉行時間或前後仍然持續影響本港，則本公司或會在大會上實施各預防措施以保障大會與會者的健康及安全，當中包括但不限於以下各項：

1. 所有與會者在獲准進入大會前及在大會召開期間均須佩戴外科口罩。與會者在出席大會期間務請時刻保持良好個人衛生習慣並保持適當社交距離。
2. 在進入大會會場前，所有人士均須接受強制體溫檢測。如有任何欲出席大會之人士拒絕接受體溫檢測或獲發現出現發燒且體溫在攝氏37.3度或以上或出現其他不適症狀，本公司保留拒絕有關人士出席大會的權利。
3. 與會者或會獲詢問以下問題：(i)彼在緊接大會召開前14日內曾否離開香港；(ii)彼是否遵守香港特別行政區政府設立的任何檢疫規定；及(iii)彼曾否有任何疑似流感症狀，或與任何接受隔離或近日有外遊記錄的人士有密切接觸。任何對上述任一問題作出肯定回答的人士會被拒絕進入大會會場，亦不得出席大會。
4. 本公司會按照香港特別行政區政府的指引維持適當距離及空間，故此，本公司或需要限制大會與會者人數，以避免過度擁擠。
5. 為方便追蹤接觸者及確保維持適當社交距離，每位出席人士將獲分配指定座位。
6. 大會上將不派發禮品或提供茶點。
7. 於大會會場內，本公司之員工及代表將會協助羣組控制及排隊管理，以確保維持適當社交距離。
8. 隨著冠狀病毒疫情不斷進展，本公司或會在短時間內對大會安排作出更多變動及實施更多預防措施。股東務請查閱本公司網站以獲取進一步公告及有關大會安排的最新資料。