

此乃要件 請即處理

閣下對本通函的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的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服務集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供說明，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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)

- (1) 主要及關連交易：
建議收購從事提供物業管理服務的
目標實體
及發行可轉換證券；
- (2) 訂立定期貸款融資協議；
- (3) 建議重新分配法定股本；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

獨家財務顧問



BNP PARIBAS

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8至38頁。獨立董事委員會函件載於本通函第39至40頁。本公司謹訂於2019年12月6日(星期五)上午十一時三十分(或本公司謹訂於同日上午十一時正召開的股東週年大會結束或延期後盡快)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，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回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。填妥及交回隨附的代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

2019年11月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件	39
獨立財務顧問函件	41
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 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

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年總物業服務協議」	指	具有該公告所賦予的涵義
「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2019年10月18日的公告，內容有關(其中包括)建議收購、建議重新分配法定股本、2019年總物業服務協議、該協議項下擬進行的服務交易及年度上限
「年度上限」	指	具有該公告所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門進行一般業務交易的任何日子(不包括星期六或星期日或公眾假期)
「業務估值」	指	獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於2019年6月30日對目標集團所進行的業務估值為742百萬港元
「買方公司」	指	FSE Property Management Group Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「本公司」	指	豐盛服務集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：331)
「完成」	指	根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)完成建議收購

釋 義

「完成日期」	指	將予達成或豁免的最後一項條件獲達成或豁免(視適用情況而定)當日(不遲於最後截止日期)後第10個營業日，或本公司與賣方可能協定的其他日期
「條件」	指	本通函董事會函件「完成的先決條件」一段所載完成的條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	已按照買賣協議(經補充契據修訂及補充)調整的初步代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「轉換股份」	指	因轉換可轉換證券而將配發及發行予可轉換證券持有人的新普通股
「可轉換證券」	指	將於完成後於本公司股本中增設作為新類別股份的每股面值0.10港元的新無投票權可贖回可轉換優先股
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，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，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
「董事」	指	本公司董事
「杜先生聯繫人集團」	指	杜先生及其公司、其「直系家屬」及／或「家族成員」(定義見上市規則)個別或共同擁有的30%受控公司(經擴大集團旗下成員公司除外)以及該等公司的附屬公司

釋 義

「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
「股東特別大會事項」	指	建議收購、授出特別授權及重新分配本公司法定股本
「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大的本集團
「EV/EBITDA」	指	企業價值除以除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利
「融資協議」	指	買方公司(作為借款人)、本公司兩間直接附屬公司豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(作為擔保人)與一間銀行所訂立日期為2019年10月18日的定期貸款融資協議
「豐盛創建控股」	指	豐盛創建控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，並為於最後可行日期持有本公司75%已發行普通股的本公司控股股東
「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
「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	由全體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組成的董事會轄下獨立委員會，旨在就(其中包括)建議收購是否公平合理向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類及第6類受規管活動的持牌法團，就建議收購擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除豐盛創建控股外，並無於建議收購中擁有任何重大權益的股東
「初步代價」	指	買賣銷售股份的初步代價，初步金額為704,900,000港元，包括(i)須以現金支付的現金代價564,000,000港元；及(ii)透過本公司發行可轉換證券償付的非現金代價140,900,000港元
「發行日期」	指	任何可轉換證券的發行日期
「發行價」	指	每股入賬列作繳足的可轉換證券3.2260港元(根據該公告日期前5個交易日一股普通股的平均收市價計算)
「合營企業目標實體」	指	海濱南岸管理服務有限公司、富邦物業管理有限公司及廣州市富城物業管理有限公司
「僑樂集團」	指	Flash Star International Limited、僑樂房產服務集團有限公司、僑樂服務管理有限公司、僑樂國際物業代理有限公司及KL Property Management Limited
「最後可行日期」	指	2019年11月13日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2020年6月30日或本公司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

釋 義

「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，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的附屬公司，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，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
「新創建」	指	新創建集團有限公司，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
「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「市盈率」	指	價格除以盈利
「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
「優先分派率」	指	每年6.0%
「建議收購」	指	建議由本公司根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)的條款及條件並在其規限下向賣方收購銷售股份以及履行其項下擬進行交易
「重組」	指	為使富城集團及僑樂集團旗下各成員公司成為目標公司的附屬公司(或倘為合營企業目標實體，則成為目標公司的合營企業)而須進行的連串交易

釋 義

「買賣協議」	指	賣方、買方公司與本公司就買賣銷售股份所訂立日期為2019年10月18日的有條件契據
「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美元的繳足普通股，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，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
「服務」	指	具有該公告所賦予的涵義
「服務交易」	指	具有該公告所賦予的涵義
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(第571章)
「股東」	指	任何普通股及可轉換證券(如有)的持有人
「特別授權」	指	獨立股東將授予董事會以根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)配發及發行43,676,379份可轉換證券及轉換股份的特別授權
「補充契據」	指	賣方、買方公司與本公司所訂立日期為2019年11月14日的補充契據，以修訂買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Legend Success Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本通函日期為賣方的直接全資附屬公司
「目標實體」	指	目標集團旗下各成員公司
「目標集團」	指	目標公司以及(i)富城集團及(ii)僑樂集團各自旗下將於完成時或之前成為目標公司附屬公司的成員公司

釋 義

「富城集團」 指 Urban Management Limited、國際物業管理有限公司、富城物業管理有限公司、Espora Company Limited、豐盛創建設施管理有限公司、富城網有限公司、KOHO Facility Management Limited、百得物業管理有限公司、柏蕙苑物業管理有限公司、蕙逸居(管理)有限公司、通力技術服務有限公司、富城管理服務有限公司、富城技術服務有限公司及合營企業目標實體

「%」 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：

林焯瀚先生(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)

獨立非執行董事：

鄭志強先生

許照中先生

李均雄先生

唐玉麟博士

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港九龍

九龍灣宏開道8號

其士商業中心8樓

801至810室

- (1) 主要及關連交易：
建議收購從事提供物業管理服務的
目標實體
及發行可轉換證券；
(2) 訂立定期貸款融資協議；
(3) 建議重新分配法定股本；
及
(4) 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)建議收購、建議重新分配法定股本及2019年總物業服務協議。

董事會函件

本公司宣佈，於2019年10月18日(聯交所交易時段後)，本公司、買方公司及賣方訂立買賣協議，涉及本公司收購(或促使買方公司收購)而賣方出售銷售股份，代價為704,900,000港元(可予調整(如有))，包括(i)現金代價564,000,000港元須以現金支付；及(ii)非現金代價140,900,000港元透過本公司發行可轉換證券償付。

於2019年11月14日，本公司進一步宣佈，本公司、買方公司與賣方訂立補充契據，以修訂(其中包括)規管買賣協議項下可轉換證券的轉換期以及贖回、優先分派及股息的權利的條款。

目標集團主要從事提供物業管理服務。

完成須待條件達成後方可作實。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

建議收購

買賣協議

日期 : 2019年10月18日

訂約方

- 賣方 : 豐盛創建管理有限公司
- 買方 : 本公司
- 買方公司 : FSE Property Management Group Limited

買方公司為本公司的全資附屬公司。持有本公司75%已發行普通股的豐盛創建控股為本公司主要股東。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，故屬本公司關連人士。

補充契據

經買賣協議訂約各方進一步磋商後，本公司、買方公司與賣方於2019年11月14日訂立補充契據，以修訂(其中包括)規管買賣協議項下可轉換證券的轉換期以及贖回、優先分派及股息的權利的條款。經修訂可轉換證券條款載於「可轉換證券的主要條款概要」一段。除補充契據項下作出的修訂外，買賣協議的主要條款均維持不變。

董事會函件

本集團根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)將予收購的資產

根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，本公司有條件同意向賣方收購(或促使買方公司收購)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。

初步代價、其付款條款及調整

建議收購的初步代價為704,900,000港元，並可根據下文所述參考完成日期的有形資產淨值而調整(如有)。有關初步代價隱含的市盈率約為10.19倍。

初步代價須由本公司於完成時按如下方式償付：(i)於完成日期以現金向賣方(或按賣方可能以書面作出的指示)支付564,000,000港元；及(ii)本公司按發行價每股可轉換證券3.2260港元向賣方(或按賣方可能以書面作出的指示)發行及配發43,676,379股入賬列作繳足的可轉換證券而償付非現金代價140,900,000港元。發行價根據該公告日期前5個交易日一股普通股的平均收市價計算。

初步代價乃由賣方與本公司經考慮多項因素後公平磋商而協定，該等因素包括但不限於：

- (1) 目標集團截至2019年6月30日止財政年度的經審核財務狀況；
- (2) 獨立業務估值師對2019財年目標集團權益持有人應佔純利所作調整；
- (3) 基於目標集團過往財務表現進行的業務估值；及
- (4) 目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值。

根據業務估值，目標集團於2019年6月30日的估值為742百萬港元。業務估值乃於獨立估值師對目標集團的EBITDA及目標集團權益持有人應佔純利作出下列各項調整後得出，包括撥回或調整：

- (1) 賣方於截至2019年6月30日止財政年度向目標集團收取的管理費約9.5百萬港元。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

- (2) 目標集團於截至2019年6月30日止財政年度的捐款約2.7百萬港元；
- (3) 目標集團於截至2019年6月30日止財政年度的其他應付款項撇銷約0.6百萬港元；
- (4) 截至2019年6月30日止財政年度出售物業、廠房及設備的收益約0.4百萬港元；及
- (5) 截至2019年6月30日止財政年度上述第(a)至(d)項調整的稅務影響約1.8百萬港元。

董事會認為，對目標集團的EBITDA及目標集團權益持有人應佔純利作出各項調整實屬合適，理由如下：

- (1) 賣方就其高級管理層團隊於2019財年提供的若干管理服務向目標集團收取管理費。該安排已到期但並無重續。現有管理職能將由本公司高級管理層團隊履行；
- (2) 目標集團於2019財年作出的捐款為一次性捐款，預期於完成後不會再次產生；及
- (3) 其他應付款項撇銷及出售物業、廠房及設備的收益均為非經常性收益。

基於上述調整，截至2019年6月30日止財政年度的經調整EBITDA及權益持有人應佔純利分別約為86.8百萬港元及69.2百萬港元。

於釐定建議收購的初步代價時：

- (1) 首先，本公司已基於目標集團截至2019年6月30日的有形資產淨值考慮目標集團的淨值；
- (2) 其次，本公司已計及業務估值報告所提供於2019財年的目標集團權益持有人應佔經調整純利69.2百萬港元；
- (3) 第三，本公司已將約10.19倍的市盈率應用於2019財年目標集團權益持有人應佔經調整純利，以達致初步代價；
- (4) 第四，本公司已參考業務估值報告中獨立業務估值師進行業務估值時對目標集團的估值742百萬港元；及

董事會函件

- (5) 最後，經本公司與賣方基於公平原則進行磋商後，訂約各方同意採納較業務估值折讓約5%的初步代價。

根據業務估值報告，業務估值並非精確的科學，在許多情況下得出的結論必然屬主觀性質並視乎個人判斷而定。儘管估值師認為基於其可獲得的資料，業務估值屬合理及具有理據，惟其他人士或會對目標集團的估值持不同意見。

董事認為代價屬公平合理。

買方須向賣方交付當中列示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」)，而有關成本及費用由買方自行承擔。完成資產負債表須為(i) (倘賣方與買方同意財務報表) 目標公司於完成日期的未經審核匯總資產負債表，須於完成日期後60日內送達；或(ii) (倘賣方與買方未能同意財務報表) 目標公司於完成日期的經審核匯總資產負債表。

根據完成資產負債表：

- (1) 倘目標集團於完成日期的有形資產淨值高於目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值，則全部差額須於銷售股份的初步代價加入；或
- (2) 倘目標集團於完成日期的有形資產淨值低於目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值，則全部差額須於銷售股份的初步代價扣除。

於作出調整(如有)後，賣方須向買方退還初步代價的任何超額部分，以及買方須向賣方支付初步代價的任何差額，均須於買方向賣方送達完成資產負債表後7個營業日內以現金悉數(並非部分以現金而部分則以可轉換證券)支付。

完成的先決條件

根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，完成須待下列條件達成後方可作實：

- (1) 本公司及買方公司就完成買賣協議(經補充契據修訂及補充)項下擬進行交易取得一切所需監管及公司批准，包括：

董事會函件

- (a) 獨立股東於股東大會上批准建議收購及授出特別授權以及董事會批准相關2019年總物業服務協議；及
 - (b) 股東於股東大會上批准將本公司的法定股本100,000,000港元重新分配，分為900,000,000股每股面值0.10港元的普通股及100,000,000股每股面值0.10港元的可轉換證券；
- (2) 重組已根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)在各方面正式有效完成及實施；
 - (3) 聯交所上市委員會(或(如適用)上市覆核委員會)批准轉換股份上市及買賣；
 - (4) 賣方就買賣協議(經補充契據修訂及補充)所作保證於完成時在各方面均保持真實準確及並無任何誤導成份；
 - (5) 取得賣方合理認為對執行、落實及完成買賣協議(經補充契據修訂及補充)屬必要的一切同意、批准、許可、授權或准許(包括相關銀行融資所要求者)及相關協議對手方的同意，且上述各項在完成前的任何時間未被撤銷或撤回；及
 - (6) 取得本公司合理認為對執行、落實及完成買賣協議(經補充契據修訂及補充)屬必要的一切同意、批准、許可、授權或准許，且上述各項在完成前的任何時間未被撤銷或撤回。

本公司應盡合理努力召開本公司股東大會以滿足條件(1)，並盡合理努力於最後截止日期下午五時正前達成條件(3)及(6)。

賣方應盡合理努力於最後可行日期(或本公司可能准許的其他日期(不遲於最後截止日期下午五時正))前達成條件(2)及(5)，以及於最後截止日期下午五時正前達成條件(4)。

本公司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)、(4)及(5)。

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)，則賣方或本公司可向另一方發出通知即時終止買賣協議(經補充契據修訂及補充)。

根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，重組包括以下為使目標實體成為目標集團的成員公司所須進行的交易：

- (1) FSE P & M Limited向目標公司轉讓Flash Star International Limited的全部已發行股本，現金代價為1美元；及
- (2) Elite Master Holdings Limited向目標公司轉讓Urban Management 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均已完成。

完成

待條件達成(或(視情況而定)獲豁免)後，完成將於完成日期落實。

於完成後，賣方將持有43,676,379股本公司將予發行及配發的可轉換證券。目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績、資產及負債將於本公司財務報表綜合入賬。

2019年總物業服務協議

目標集團旗下成員公司定期於日常業務過程中就以下事項訂立持續交易：

- (1) 向杜先生聯繫人集團、新世界發展集團及新創建集團各自的成員公司提供及收取服務；及
- (2) 向周大福企業集團及周大福珠寶集團各自的成員公司提供物業管理服務。

預期上述持續交易將於完成後繼續進行。由於目標公司將於建議收購完成後成為本公司的間接全資附屬公司，故富城集團或僑樂集團與杜先生聯繫人集團、新世界發展集團、新創建集團、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將構成上市規則所界定本公司的持續關連交易。

董事會函件

為精簡有關提供及收取服務的持續關連交易以及促進遵守上市規則相關規定，本公司建議於建議收購完成後訂立2019年總物業服務協議，其主要條款及條件載於該公告。

於完成時，倘目標集團的現有服務合約涉及提供及／或收取服務，則該等現有服務合約將繼續根據其各自條款執行。

公司擔保及反彌償保證

於簽立買賣協議前，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及承擔。為預留時間讓本公司於完成後取代目標集團營運所需的信貸支持，根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，賣方所提供於完成日期存續的現有公司擔保及承擔將於其後不超過一年期間(或賣方與本公司可能協定的其他期間)內保留。

本公司應盡合理努力促使賣方提供的現有公司擔保在實際可行情況下盡快且不遲於上述一年期間(或本公司與賣方可能協定的其他期間)屆滿時解除，並以本集團提供的新公司擔保及承擔取代。

於完成時，本公司將與賣方訂立反彌償保證契據，據此，本公司同意就於完成後直至(i)現有公司擔保到期或解除；及(ii)自反彌償保證契據日期起計滿一年當日(以較早者為準)為止因強制執行任何現有公司擔保及承擔而造成或令賣方可能遭受、招致或蒙受的任何訴訟、索償、債務、損害賠償、費用及開支(不論任何性質)向賣方作出反彌償保證。

有關可轉換證券及轉換股份的資料

非上市可轉換證券

於完成後，本公司將發行43,676,379份可轉換證券以償付部分代價。

可轉換證券將不會於聯交所或任何其他證券交易所尋求上市。

董事會函件

可轉換證券的主要條款概要

- 面值 : 每股0.10港元
- 發行價 : 每股入賬列作繳足的可轉換證券3.2260港元
- 轉換期 : 每份可轉換證券賦予其持有人權利可於發行日期後10年內轉換，前提為任何轉換均不得導致本公司未能符合上市規則中任何公眾持股量要求
- 為免生疑問，概無任何轉換權可於轉換期屆滿時獲行使，且可轉換證券將保留可轉換證券條款所載的所有其他權利，惟轉換權除外
- 轉換比例 : 每股可轉換證券可轉換的普通股數目按一(1)乘轉換率計算，而轉換率則按可轉換證券的發行價除轉換價釐定
- 轉換價 : 轉換價即發行價，可於若干規定事件(包括合併、拆細或重新分類本公司股本中的股份、溢利或儲備資本化、發行普通股代替現金股息及以供股形式發行普通股或普通股所附期權，在各情況下，如尚未提供予可轉換證券的持有人)發生時予以調整，惟轉換價不得低於有關可轉換證券轉換而成普通股當時的面值。本公司將於轉換價須作調整時另行刊發公告
- 優先分派 : 每股可轉換證券賦予其持有人權利，自可轉換證券發行日期起收取按發行價每年6.0%計算的優先分派。優先分派將於每年年末派付，並可予累計

董事會函件

- 延遲或不派付
優先分派
- ：
- 董事會可全權酌情選擇延遲或不派付優先分派。任何未付優先分派不會累計利息。倘董事會選擇延遲或不派付優先分派，則本公司不得(i)就任何普通股派付任何股息及分派或作出任何其他付款或(ii)以任何代價贖回、註銷、購回或收購任何普通股，惟倘其同時向可轉換證券持有人派付任何預定於派付有關股息及分派或作出其他付款的同一財政年度內任何一日或作出有關贖回、註銷、購回或收購期間派付的延遲或未付優先分派則作別論
- 股息
- ：
- 可轉換證券不得賦予其持有人任何收取優先分派以外任何股息或分派的權利
- 投票權
- ：
- 可轉換證券持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票(涉及本公司清盤或於會上提呈如獲通過即會改變或廢除有關持有人的權利或特權的決議案的股東大會除外)
- 地位
- ：
- 於本公司清算、清盤或解散或在其他情況下分派資產時，可供分派予本公司股東的本公司資產及資金須於適用法律約束下按以下優先次序運用：
- (1) 首先，相等於可轉換證券的持有人所持全部可轉換證券發行價總和的金額將按其各自所持可轉換證券的總面值同等分派予可轉換證券的持有人；
 - (2) 其次，餘下資產將按其各自所持本公司股份的總面值同等分派予本公司股本中任何類別股份(可轉換證券及任何無權參與資產分派的股份除外)的持有人，惟所持每股面值0.10港元的股份以相等於發行價的金額為限；及

董事會函件

- (3) 餘下資產將按其各自所持本公司股份的總面值同等歸屬及分派予本公司任何類別股份(包括可轉換證券, 但任何無權參與資產分派的其他股份除外)的持有人

可轉讓性 : 可轉換證券可自由轉讓

贖回 : 於發行日期起計10年後任何時間, 本公司可全權酌情決定向可轉換證券的持有人發出至少十(10)日事先書面通知, 按贖回價(相等於發行價另加指定贖回日期當日所有應計未作出的優先分派)贖回全部或部分當時尚未轉換的可轉換證券

為免生疑問, 可轉換證券的持有人概無權要求贖回任何可轉換證券

上市 : 可轉換證券將不會於聯交所或任何其他證券交易所尋求上市。本公司已向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣

轉換股份

配發及發行轉換股份須待獨立股東於股東特別大會授出特別授權後方可作實。

因可轉換證券獲轉換而將予發行的轉換股份將以繳足股款形式發行, 並將於各方面與轉換日期已發行普通股享有同等地位。

本公司已向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣。

發行價

發行價為每股入賬列作繳足的可轉換證券3.2260港元(發行價總額即透過發行43,676,379份可轉換證券償付的代價部分), 較:

- (1) 普通股於2019年10月17日在聯交所所報收市價每股普通股3.23港元折讓約0.12%;

董事會函件

- (2) 普通股於最後可行日期在聯交所所報收市價每股普通股3.35港元折讓約3.70%；及
- (3) 本公司於2019年6月30日的經審核每股普通股資產淨值1.72港元溢價約87.56%。

發行價根據該公告日期前5個交易日一股普通股的平均收市價計算。

優先分派率

每年6%的優先分派率乃經賣方與本公司公平磋商後協定，而本公司已考慮以下因素：

- (1) 董事認為，本集團維持穩健財政能力(包括穩健的資產淨值頭寸)至關重要，而此舉於本集團參與業務合約(包括政府採購合約)的投標或其他競爭過程時更尤為重要；
- (2) 在不降低本公司有意維持的財務比率的情況下，本公司相對較難從財務機構進一步獲得規模相若的商業貸款；
- (3) 經考慮貸款人與可轉換證券持有人之間優先等級的差異，將可轉換證券持有人的頭寸等同於(或直接比較)向本集團提供設施的貸款銀行的頭寸；及
- (4) 優先分派率與截至2019年6月30日止四個財政年度普通股股息率¹下限範圍約6.30%至8.17%相若。

董事認為，配發及發行43,676,379份可轉換證券作為建議收購的部分代價以及發行價屬公平合理，且建議收購乃按正常商業條款訂立並符合本公司及股東整體利益。

¹ 本公司股息率按每股普通股股息除以每股普通股價格計算得出，而每股普通股價格為普通股於各財政年度本公司全年業績公告日期或之前12個月期間在聯交所所報平均收市價。

董事會函件

收購對本公司股權架構的影響

本公司於最後可行日期、緊隨完成後及緊隨賣方轉換所持全部可轉換證券後的股權架構(假設本公司已發行股份數目及持股比例並無其他變動)詳列如下：

	於最後可行日期			緊隨建議收購完成後			緊隨建議收購完成後， 假設可轉換證券獲悉數 轉換(附註1)		
	普通股 數目	%	可轉換 證券數目	普通股 數目	%	可轉換 證券數目	普通股 數目	%	可轉換 證券數目
豐盛創建控股(附註2)	337,500,000	75	—	337,500,000	75	—	337,500,000	68.4	—
賣方(附註3)	—	—	—	—	—	43,676,379	43,676,379	8.8	—
小計	337,500,000	75	—	337,500,000	75	43,676,379	381,176,379	77.2	—
公眾人士	112,500,000	25	—	112,500,000	25	—	112,500,000	22.8	—
總計	450,000,000	100	—	450,000,000	100	43,676,379	493,676,379	100	—

附註1：上述數字僅供說明用途。倘緊隨可轉換證券獲轉換後普通股公眾持股量將跌至低於上市規則的最低要求，則可轉換證券的條款不允許進行轉換。

附註2：豐盛創建控股由：

- (a) Sino Spring Global Limited (「**Sino Spring**」) 實益擁有63%權益。Sino Spring為杜先生全資擁有的投資控股公司。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被視為於Sino Spring擁有權益的所有股份中擁有權益。此外，由於杜鄭秀霞女士為杜先生的配偶，根據證券及期貨條例第XV部，杜鄭秀霞女士被當作於杜先生擁有權益的所有股份中擁有權益；
- (b) 鄭博士實益擁有18%權益(透過周大福代理人有限公司)；
- (c) Frontier Star Limited (「**Frontier Star**」) 實益擁有7%權益。Frontier Star的全部已發行股本由本公司非執行董事黃國堅先生唯一實益擁有；
- (d) Master Empire Group Limited (「**Master Empire**」) 及富高勝企業有限公司(「**富高勝企業**」) 分別實益擁有5%及4%權益。Master Empire及富高勝企業的全部已發行股本由本公司執行董事杜家駒先生唯一實益擁有；
- (e) Equal Merit Holdings Limited (「**Equal Merit**」) 實益擁有2%權益。Equal Merit的全部已發行股本由本公司副主席兼執行董事林煒瀚先生唯一實益擁有；及
- (f) Lagoon Treasure Limited (「**Lagoon Treasure**」) 實益擁有1%權益。Lagoon Treasure的全部已發行股本由本公司執行董事李國邦先生唯一實益擁有。

附註3：賣方為豐盛創建控股的全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部，豐盛創建控股被視為於賣方擁有權益的所有股份中擁有權益。

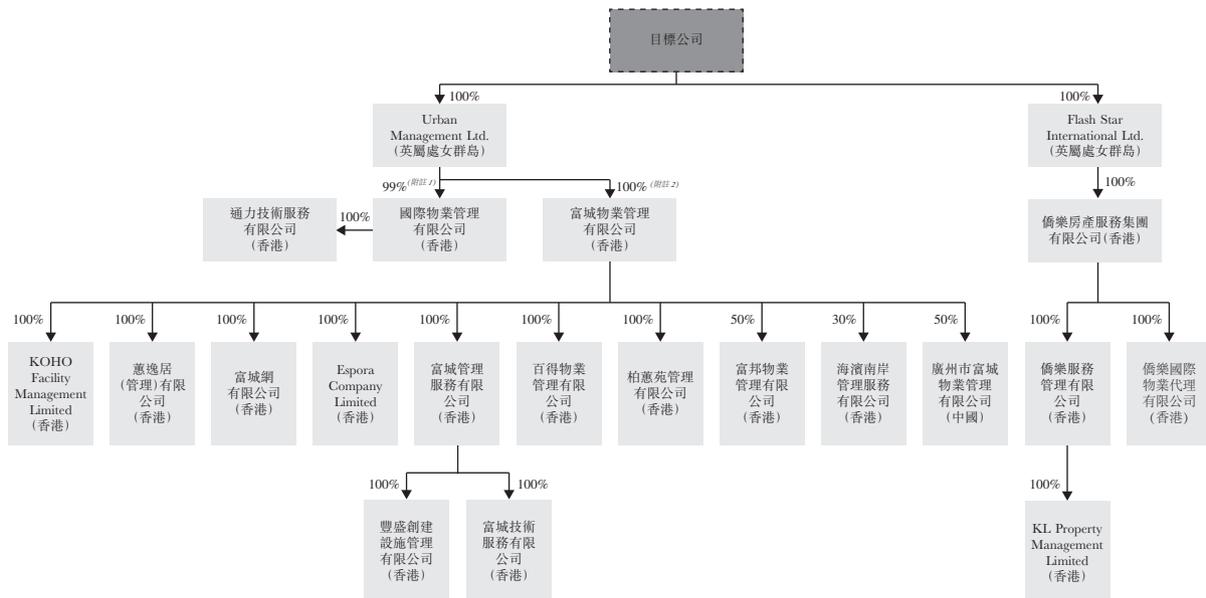
定期貸款融資協議

於2019年10月18日(聯交所交易時段後)，買方公司(作為借款人)以及本公司兩間直接附屬公司豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(作為擔保人)與一間銀行訂立定期貸款融資協議。融資協議為建議收購提供高達600百萬港元或相當於建議收購總代價80%(以較低者為準)的資金。定期貸款須於提取日期起計滿兩年當日償還。利息將按香港銀行同業拆息(HIBOR)加0.7%的年利率徵收。

融資協議載有一項會產生上市規則第13.18條項下公告責任的條文。根據融資協議，買方公司(作為借款人)以及本公司兩間直接附屬公司豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(作為擔保人)(統稱「義務人」)承諾促使杜先生及杜家駒先生持有各義務人不少於51%的直接或間接股權。

有關目標集團的資料

以下為緊隨重組完成後目標集團(包括富城集團及僑樂集團)的簡化集團架構圖：



附註：

1. 若干無投票權遞延股份(相當於已發行股份總數約2.9%)由其他方持有。
2. 若干無投票權遞延股份(相當於已發行股份總數約0.003%)由其他方持有。
3. 除於清盤時或就其他原因退回資產時有優先權收取金額外，附註1及2所指的無投票權遞延股份並無附帶任何其他權利。

董事會函件

目標公司為於2019年在英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司的主要業務為投資控股，除於重組完成後投資目標實體作為其唯一投資外，概無進行任何其他業務。

於重組完成後，目標集團將透過富城集團及僑樂集團經營業務，並將於香港主要從事提供物業管理服務。根據弗若斯特沙利文的資料，按受管理住宅物業單位數目、非住宅物業(不包括停車場)面積及車位數目計算，目標集團為第二大物業管理服務公司。物業管理服務一般包括監督住宅物業²及非住宅物業³的清潔、保安、維修及保養，包括寫字樓、購物商場、酒店、政府機構、機場、生態園、學術機構及停車場。目標集團目前為沙田第一城、數碼港、環保園、香港科學園、會展廣場、K11及海濱花園等知名物業項目提供物業管理服務。截至2017年6月30日、2018年6月30日及2019年6月30日止三個財政年度，目標集團現有客戶的續約率⁴高達90%⁵以上，並成功與新客戶訂立物業管理協議以維持業務穩定增長。

目標集團的財務資料

以下為目標集團截至2017年6月30日、2018年6月30日及2019年6月30日止三個財政年度的主要合併財務資料概要，有關資料乃根據符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編製。

	截至以下日期止財政年度		
	2017年 6月30日 (經審核) (千港元)	2018年 6月30日 (經審核) (千港元)	2019年 6月30日 (經審核) (千港元)
收入	498,696	508,684	527,323
年內除所得稅前溢利	69,624	66,737	71,009
年內溢利	58,263	56,306	59,936

於2019年6月30日，目標集團的經審核合併資產淨值約為82.3百萬港元。根據基於目標集團過往財務表現而編製的業務估值，目標集團於2019年6月30日的公平值為742百萬港元。

² 住宅物業可能包括同一住宅開發物業管理合約中的非住宅物業部分，例如停車場及商店。

³ 非住宅物業可能包括與政府產業署所訂立同一物業管理合約中的政府人員宿舍部分。

⁴ 續約率乃按1-(已屆滿合約數目除以各自年度現有合約總數)計算。

⁵ 以目標集團所提供未經審核財務數據為依據。

有關賣方的資料

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。據董事所深知，賣方的主要業務為投資控股。

持有本公司75%已發行普通股的豐盛創建控股為本公司主要股東。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，故屬本公司關連人士。

進行建議收購的原因及裨益

本集團為香港的領先多元化城市服務供應商，從事電氣及機械(「機電」)工程、環境管理、清潔及廢物處理以及專業洗衣服務。憑藉其專業精神及知識，加上與本集團旗下公司產生龐大協同效益，本集團已建立一個強大網絡，為香港、澳門及中國內地經常從事物業發展、公共基建、教育及運輸設施以及娛樂及旅遊行業的知名客戶及主要承建商提供全面專業的服務。本集團一直開拓商機以擴大其服務範圍，務求為本集團注入增長動力，董事相信，建議收購可為本集團帶來以下主要裨益：

增加收入來源及客戶群的多樣性以擴大業務規模及減少週期性風險

- 作為香港的領先多元化城市服務供應商，本集團擁有逾40年的經營歷史，並與領先公司建立強大的客戶網絡，為本集團提供穩定的收入來源。本集團一直尋求機會進一步擴大業務規模及提升收入來源多樣性。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。
- 董事亦相信，建議收購有助本集團進一步提升收入來源，減低一般與機電工程分部相關的週期性風險。此外，目標集團擁有多元化客戶群及穩定現金流，不易受市場環境變化的影響，並有潛力增強經擴大集團的營運穩定性。
- 截至2019年6月30日止年度，目標集團錄得收入約527.3百萬港元及權益持有人應佔純利約59.9百萬港元。根據業務估值師的資料，截至2019年6月30日止年度，目標集團權益持有人應佔經調整純利為69.2百萬港元。
- 隨著目標集團併入本集團，董事相信，建議收購將令業務組合更趨多元化，並可能改善經擴大集團的盈利能力及股息發放。

董事會函件

可能實現交叉銷售協同效益，通過提供綜合性服務提高客戶忠誠度及更好地部署人力資源

- 憑藉本集團的多元化服務，董事相信，建議收購將帶來更大交叉銷售協同效益，因此有助於擴大業務規模。物業管理服務可與部分現有業務(例如清潔及機電維修)互補不足，原因是該等業務於同一項目地點服務相同客戶，從而有助經擴大集團更了解客戶所需，並可能提供更全面的服務。
- 完成後，經擴大集團將可與機電工程業務、環境管理服務、設施服務及物業管理業務共享更大的客戶基礎。例如，作為建築項目總承建商的客戶可能於建築工程完成後需要設施服務及物業管理服務；由於經擴大集團在該等範疇具備經驗及專業知識，其於投標時可能較其他服務供應商更具競爭力。
- 經擴大集團的員工人數將超過13,000名。董事相信，經擴大集團能妥善調配不同業務分部的人手，改善營運效率及控制成本。此外，員工有更多自我發展的機會。例如，經擴大集團的員工將有機會將其技能用於完成前無法提供的其他工作。員工可能在經擴大且更多元化的業務組合中享有更多工作機會及財務收益，客戶亦可自經擴大集團(作為服務供應商)獲得綜合一站式增值城市服務。

加入另一間市場領先的城市服務公司以提升本集團在香港的領導地位

- 目標集團是香港物業管理服務市場的領先公司之一，佔據物業管理服務不同領域的領先地位，將為本集團整體多元化城市服務業務帶來更高價值。根據弗若斯特沙利文的資料，目標集團的排名如下：
 - 截至2019年6月30日，以管理單位計在香港住宅物業管理市場全體獨立公司⁶及全體公司中分別排名第一及第二
 - 截至2019年6月30日，以管理面積計在香港非住宅(不包括停車場)物業管理市場全體獨立公司⁶及全體公司中分別排名第一及第二
 - 截至2019年6月30日，以管理單位計在香港停車場物業管理市場全體獨立公司⁶及全體公司中分別排名第一及第二

⁶ 不包括由物業發展商直接持有股權的物業管理公司。

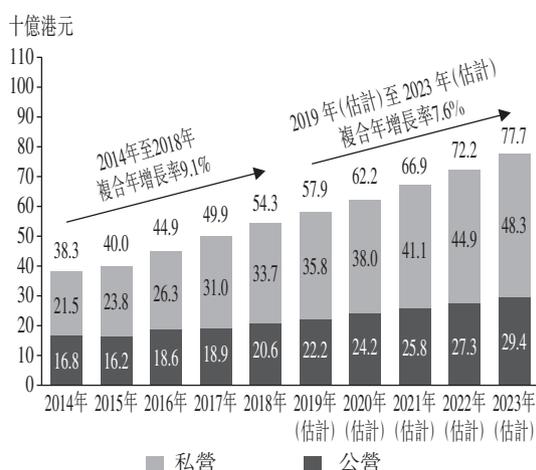
董事會函件

- 本集團現有業務營運與目標集團業務營運合併，將有助經擴大集團提升其作為香港領先多元化城市服務供應商的地位，其業務涵蓋機電工程服務、環境管理服務、設施服務(包括清潔及洗衣服務)及物業管理服務，並在各行業佔據領先地位。下文載列本集團與目標集團在相關市場的行業發展及排名地位。
- 撇除由物業發展商直接持有股權的物業管理公司，目標集團為香港物業管理服務市場的最大型領先公司。獨立於發展商的背景能令本集團受到該等並無設立物業管理部門的客戶及發展商的青睞。

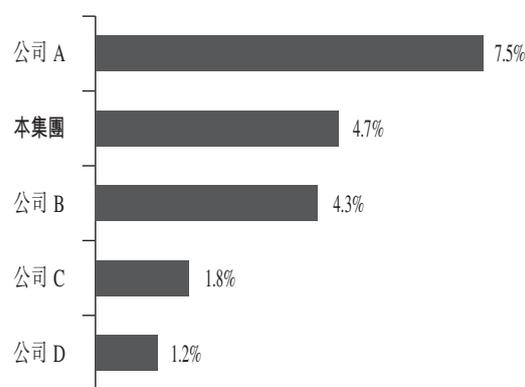
機電工程市場

根據弗若斯特沙利文的資料，按收入計，本集團的機電工程業務是香港市場第二大參與者，截至2019年6月30日止年度的估計市場份額約為4.7%。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，2019年至2023年市場規模將繼續按約7.6%的複合年增長率增長，於2023年達至777億港元。香港機電工程市場相對分散，於截至2019年6月30日止年度，五大公司按收入計佔約19.5%的份額。

香港機電工程市場按產出值計的市場規模(2014年至2023年(估計))



香港按收入計的機電工程服務供應商排名(2019年)



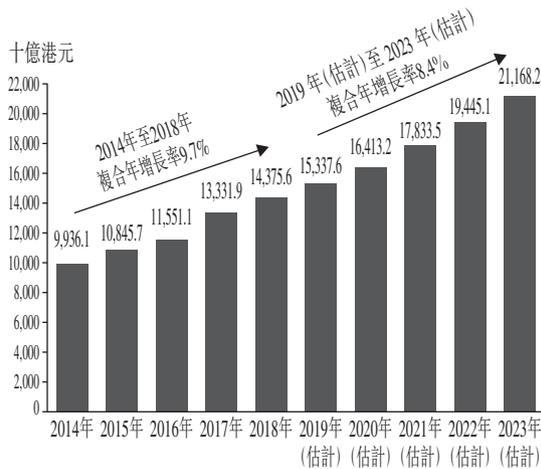
附註：截至6月30日止年度

資料來源：弗若斯特沙利文

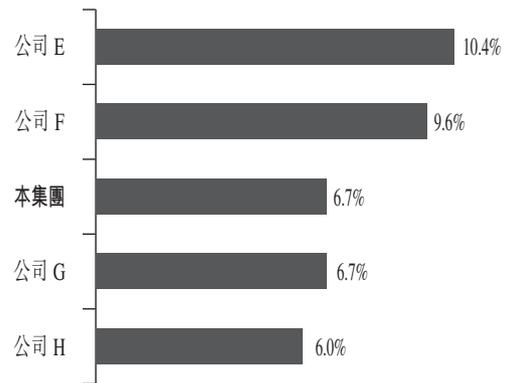
環境衛生服務市場及洗衣服務市場

根據弗若斯特沙利文的資料，按收入計，本集團的清潔服務業務是香港市場第三大參與者，截至2019年6月30日止年度的估計市場份額約為6.7%。弗若斯特沙利文亦估計，2019年至2023年市場規模將繼續按約8.4%的複合年增長率增長，於2023年達至212億港元。截至2019年6月30日止年度，業內五大公司佔市場規模總額約39.4%，市場相對較為集中。

香港環境衛生服務市場規模
(2014年至2023年(估計))



香港按收入計的環境衛生服務
供應商排名(2019年)



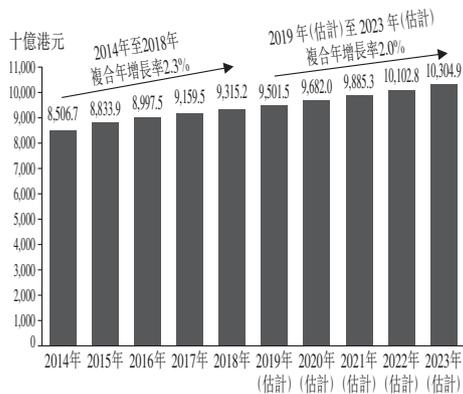
附註：

1. 截至6月30日止年度
2. 市場規模指一般清潔服務(不包括廢物處理及園藝服務)產生的收入。

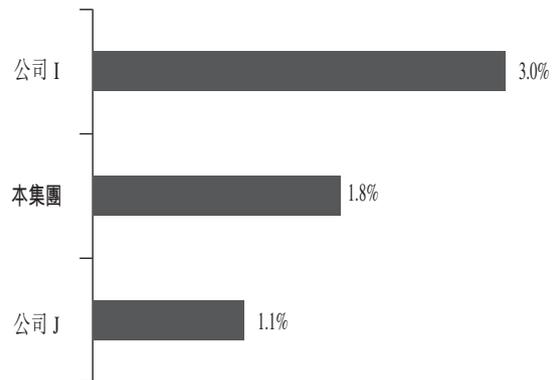
資料來源：弗若斯特沙利文

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，本集團的洗衣服務業務於香港市場排名第二，截至2019年6月30日止年度的估計市場份額約為1.8%。弗若斯特沙利文亦估計，2019年至2023年市場規模將按約2.0%的複合年增長率持續穩定增長，於2023年達至103億港元。

香港洗衣服務市場規模
(2014年至2023年(估計))



香港按收入計的洗衣服務
供應商排名(2019年)



附註：截至6月30日止年度

資料來源：弗若斯特沙利文

物業管理服務市場

根據弗若斯特沙利文的資料，目標集團於香港物業管理服務市場的排名如下：

- 截至2019年6月30日止年度，以管理單位計在香港住宅物業管理服務市場全體獨立公司⁷及全體公司中分別排名第一及第二，估計市場份額約為5.3%
- 截至2019年6月30日止年度，以管理面積計在香港非住宅(不包括停車場)物業管理服務市場全體獨立公司⁷及全體公司中分別排名第一及第二，估計市場份額約為7.2%
- 截至2019年6月30日止年度，以管理單位計在香港停車場物業管理服務市場全體獨立公司⁷及全體公司中分別排名第一及第二，估計市場份額約為6.5%

⁷ 不包括由物業發展商直接持有股權的物業管理公司。

董事會函件

弗若斯特沙利文亦估計，2019年至2023年香港物業管理服務市場規模將按約5.7%的複合年增長率持續增長，於2023年達至562億港元。

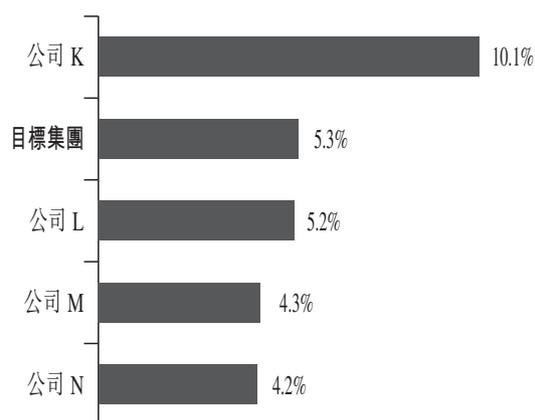
**香港物業管理服務市場規模
(2014年至2023年(估計))**



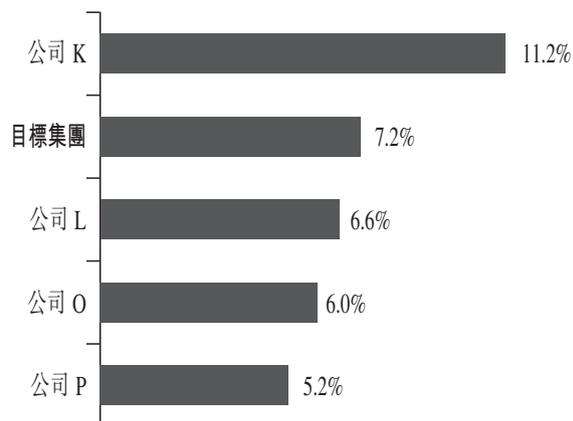
附註：截至6月30日止年度

資料來源：弗若斯特沙利文

**香港按單位計的住宅物業管理服務
供應商排名(2019年)**



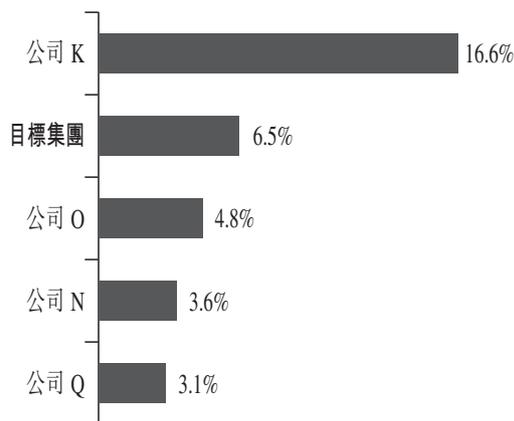
**香港按面積計的非住宅物業(不包括
停車場)管理服務供應商排名(2019年)**



附註：截至6月30日止年度

資料來源：弗若斯特沙利文

**香港按單位計的停車場物業管理服務
供應商排名(2019年)**



董事會函件

賣方與本公司(作為買方)經審慎考量及討論後，雙方已就本公司透過其發行可轉換證券償付20%初步代價達成協議。這顯示賣方的直接控股公司豐盛創建控股全力支持進行建議收購。

訂立建議收購是本公司的商業決定及本公司、買方公司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(彼等的意見載於本通函獨立董事委員會函件)及「董事會批准」一段所載被視為於建議收購中擁有重大權益的董事)認為受買賣協議條款(經補充契據修訂及補充)規限的建議收購(包括代價)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

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：

- (1) 目標集團透過競爭性招標獲得多個服務合約。概不保證現有合約將於屆滿時獲延長或目標集團將獲得新服務合約

目標集團透過競爭性招標獲得多個服務合約。延長現有服務合約亦受一系列標準所規限，包括目標集團的表現及其所提供服務的質素。概不保證目標集團會獲得新合約，亦不保證其現有服務合約將於屆滿時獲延長。

部分既有客戶基於不同財務及非財務考量對招標進行評估。其他客戶(如私人物業的業主立案法團)通常會設立評估制度，以確保服務供應商符合管理、業界專業知識、財政能力及聲譽的若干標準以及遵守可能不時變更的監管要求。概不保證目標集團將符合招標要求，亦不保證其可維持客戶評估制度下的整體評分。在有關情況下，目標集團未必會中標。

儘管目標集團獲潛在客戶邀請而投標，但概不保證(i)客戶將選擇其投標書或(ii)新服務合約的條款及條件將與現有服務合約類似。在競爭性招標

過程中，目標集團可能需要降低其服務收費或向客戶提供更多優惠條款，以提高其投標書的競爭力，若目標集團未能相應減低其成本，則會對其財務業績及盈利能力構成不利影響。

(2) 提供一次性物業管理服務可能會令目標集團蒙受損失

在目標集團的業務中，一次性合約佔據相當大的比重。根據目標集團按一次性基準收費的合約，受年度費用調整機制所規限，目標集團一般在決定是否就服務合約投標時對其成本評估加以倚賴。目標集團的多項成本(包括勞工成本及清潔物料成本)均有上漲。倘目標集團所收取的費用金額不足以支付其就提供管理服務產生的成本，則其不得向客戶收取差額。倘目標集團就服務合約投標時未能預測成本增幅，或未能落實執行其成本控制措施以避免超支或成本增幅超過其費用的上調幅度，則目標集團或會蒙受損失，並可能對其盈利能力、財務狀況及經營業績構成不利影響。

(3) 任何未能處理居民及住戶的投訴或針對目標集團的不利宣傳均有可能對目標集團的聲譽、業務及／或經營業績造成影響

目標集團在營運過程中不時接獲居民或住戶的投訴，惟概不保證會以居民及住戶滿意的方式處理及解決彼等的所有反饋或投訴。目標集團亦可能會遭到負面宣傳或新聞報導，甚或是報章上及網上媒體的指控，而任何該等負面宣傳均有可能打擊客戶及公眾人士對目標集團的信心，繼而可能對目標集團的業務、品牌及經營業績造成重大損害。大量針對目標集團提出的投訴或索償可迫使其從其他業務範疇轉移管理及其他資源，並可能令居民對目標集團失去信心，繼而對其業務及營運構成不利影響。

(4) 目標集團的保險未必足以承保其所有責任，其保費亦可能會不時增加

目標集團已根據其服務合約條款及法例規定投購保險，以承保其業務營運的若干範疇。然而，若干類型的風險一般會因其屬不受保風險或無充分理據對該等風險投保而無法承保。倘出現不受保責任，目標集團或會蒙受損失，繼而對目標集團的財務狀況構成不利影響。即使目標集團已投購保險，目標集團卻無法保證保險範圍足夠保障其業務。保險公司未必會就目標集團業務營運相關的所有潛在損失、損害或責任向目標集團作出全面

董事會函件

賠償。另外，於目前保險期滿時，目標集團亦無法控制保險公司的承保範圍會否有任何減少或限制。目標集團無法保證保費不會上漲。如若日後保險成本有任何大幅增加(如保費增加等)或承保範圍有所減少，均有可能對目標集團的業務營運及財務業績造成重大不利影響。

(5) 物業管理公司的新發牌規定即將生效

於最後可行日期，概無有關物業管理公司及從業員提供物業管理服務的發牌規定。香港立法會於2016年5月已頒佈《物業管理服務條例》，旨在規管物業管理服務公司及從業員。該條例部分主要條文尚未生效，預期將於2020年生效。當該條例所有條文生效時，目標集團及其部分僱員將須領有牌照方可提供物業管理服務。

概不保證目標集團及其僱員於緊隨該等條文生效後可取得必要牌照。倘申請牌照過程出現任何延誤，則目標集團或需暫停或終止其現有物業管理服務。

(6) 經濟、社會及政治環境

香港的經濟狀況、社會及政治環境可能會影響部分合約的營運。倘目標集團無法妥善管理場所，則其聲譽及續約機會或會受到不利影響。

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物業管理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：

- (1) 本公司執行董事杜家駒先生自2014年6月起，一直擔任目標集團旗下主要營運公司富城物業管理有限公司、國際物業管理有限公司及僑樂服務管理有限公司的董事，負責各公司的整體策略規劃、監督業務發展及重大管理決策。
- (2) 本公司執行董事林焯瀚先生自2016年1月起，一直擔任目標集團旗下主要營運公司富城物業管理有限公司、國際物業管理有限公司及僑樂服

董事會函件

務管理有限公司的董事，負責各公司整體策略規劃、監督業務發展及營運管理以及重大管理決策。

- (3) 本公司執行董事李國邦先生自2011年6月起一直擔任富城物業管理有限公司及國際物業管理有限公司的董事，並自2010年7月起一直擔任僑樂服務管理有限公司的董事(上述各公司均為目標集團旗下主要營運公司)，負責各公司整體財務營運、財務報告管理及監督業務發展以及營運管理。

建議重新分配法定股本

於本通函日期，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為1,000,000,000股普通股。

為求於完成後配發及發行可轉換證券，董事會建議將本公司的法定股本100,000,000港元重新分配，分為900,000,000股每股面值0.10港元的普通股及100,000,000股每股面值0.10港元的可轉換證券。

上市規則的涵義

建議收購

豐盛創建控股於最後可行日期持有本公司75%已發行普通股，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，故屬本公司關連人士。因此，建議收購構成本公司的關連交易。由於建議收購所有適用百分比率超過5%，故建議收購須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於有關建議收購的部分適用百分比率為25%或以上但全部均低於100%，建議收購亦構成上市規則第14章所界定本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

2019年總物業服務協議

於完成後，各目標實體(合營企業目標實體、國際物業管理有限公司及通力技術服務有限公司除外)將成為本公司的間接全資附屬公司。

杜先生為本公司關連人士。杜先生聯繫人集團各成員公司為杜先生的聯繫人，故屬本公司關連人士。

董事會函件

因此，富城集團或僑樂集團與杜先生聯繫人集團訂立的持續交易將成為本公司的持續關連交易。

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)的舅父及潘樂祺先生(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、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、周大福企業集團及周大福珠寶集團旗下的成員公司均被視為本公司關連人士。

於完成後，富城集團或僑樂集團與新世界發展集團、新創建集團、周大福企業集團或周大福珠寶集團訂立的持續交易亦將構成本公司的持續關連交易。

由於2019年豐盛創建總物業服務協議及2019年新世界發展總物業服務協議各自的年度上限相關最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等協議項下擬進行交易及相關年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於2019年新創建總物業服務協議、2019年周大福企業總物業服務協議及2019年周大福珠寶總物業服務協議各自的年度上限相關最高適用百分比率低於0.1%，該等協議項下交易及相關年度上限獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會函件

董事會批准

以下董事名列建議收購及各2019年總物業服務協議對欄，彼等被視為或可能被視為於相應的建議收購或相關2019年總物業服務協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益或潛在利益衝突。

建議收購或以下協議項下擬進行的服務交易：	被視為於建議收購或相關2019年總物業服務協議中擁有重大利益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大利益或潛在利益衝突的根據
建議收購	鄭博士	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益• 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
	林焯瀚先生	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益• 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
	黃國堅先生	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團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	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益• 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事

董事會函件

建議收購或以下協議項下擬進行的服務交易：	被視為於建議收購或相關2019年總物業服務協議中擁有重大利益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大利益或潛在利益衝突的根據
2019年豐盛創建總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益• 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
	林焯瀚先生	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益• 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
	黃國堅先生	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團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	<ul style="list-style-type: none">• 彼於杜先生聯繫人集團部分成員公司中擁有權益• 彼為杜先生聯繫人集團部分成員公司的董事
2019年新世界發展總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none">• 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、周大福企業集團及周大福珠寶集團

董事會函件

建議收購或以下協議項下擬進行的服務交易：	被視為於建議收購或相關2019年總物業服務協議中擁有重大利益或潛在利益衝突的董事	董事被視為擁有重大利益或潛在利益衝突的根據
2019年新創建總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> • 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、周大福企業集團及周大福珠寶集團
	杜家駒先生	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為新創建的非執行董事
	林焯瀚先生	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為新創建的非執行董事
	鄺志強先生	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為新創建的獨立非執行董事
2019年周大福企業總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為周大福企業的董事 • 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、周大福企業集團及周大福珠寶集團
	鄺志強先生	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為周大福珠寶的獨立非執行董事
2019年周大福珠寶總物業服務協議	鄭博士	<ul style="list-style-type: none"> • 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、周大福企業集團及周大福珠寶集團
	鄺志強先生	<ul style="list-style-type: none"> • 彼為周大福珠寶的獨立非執行董事

董事會函件

上述曾出席批准建議收購及2019年總物業服務協議的董事會會議的董事各自已就批准建議收購、2019年總物業服務協議、該等協議項下擬進行服務交易及相關年度上限的決議案放棄投票，原因是彼被視為擁有重大利益或(視情況而定)潛在利益衝突(見上表)。為達致良好企業管治，杜家駒先生於董事會會議自願就上述其他決議案放棄投票，儘管彼(或其聯繫人)並無於相關交易中擁有重大利益。

推薦意見

就建議收購而言，謹請閣下垂注(i)本通函第39至40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41至78頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件。

獨立董事委員會經計及獨立財務顧問的意見後，認為按買賣協議條款(經補充契據修訂及補充)所進行建議收購的條款(包括代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。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股東特別大會事項的決議案。

暫停辦理過戶登記手續

就確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期為2019年12月6日。本公司將於2019年12月3日至2019年12月6日(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，該期間內普通股過戶不會生效。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須在不遲於2019年12月2日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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記。

股東特別大會

本公司謹訂於2019年12月6日(星期五)上午十一時三十分(或本公司謹訂於同日上午十一時正召開的股東週年大會結束或延期後盡快)假座香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會事項。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

股東特別大會將以投票方式表決。

董事會函件

於股東特別大會上，任何於建議收購中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就批准相關事宜的決議案放棄投票。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，豐盛創建控股持有本公司75%已發行普通股。因此，豐盛創建控股將於股東特別大會上放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於建議收購中擁有重大權益而須於上述股東特別大會上就批准相關事宜的決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回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。填妥及交回隨附的代表委任表格後，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

建議收購須待買賣協議(經補充契據修訂及補充)項下先決條件達成(或(視情況而定)獲豁免)後，方告完成。由於建議收購不一定落實進行，本公司股東及有意投資者於買賣普通股時務請審慎行事。

額外資料

謹請此閣下垂注本通函各附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
豐盛服務集團有限公司
主席
鄭家純博士
謹啟

2019年11月15日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，乃供載入本通函而編製。



FSE 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：

- (1) 主要及關連交易：
建議收購從事提供物業管理服務的
目標實體
及發行可轉換證券；
- (2) 訂立定期貸款融資協議；
- (3) 建議重新分配法定股本；
及
- (4) 股東特別大會通告

吾等提述日期為2019年11月15日的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。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，並就建議收購(包括代價)是否按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立、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整體利益向獨立股東提供吾等的意見。

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是否按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立及是否符合本公司及股東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8至38頁所載的董事會函件及通函第41至78頁所載的獨立財務顧問函件。

獨立董事委員會函件

並無於建議收購中擁有重大利益的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認為：

- (1) 建議收購(包括代價)及向賣方(或其代名人)發行43,676,379份可轉換證券並非於本集團日常及一般業務過程中進行；
- (2) 經計及獨立財務顧問的意見後，建議收購(包括代價)及向賣方(或其代名人)發行43,676,379份可轉換證券：
 - i. 乃按正常商業條款訂立；
 - ii. 對本公司及獨立股東而言屬公平合理；及
 - iii. 符合本公司及股東整體利益；及
- (3) 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及發行43,676,379份可轉換證券的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄺志強先生

許照中先生

李均雄先生

唐玉麟博士

謹啟

2019年11月15日

BALLAS
C A P I T A L

香港
中環
都爹利街1號
18樓1802室

敬啟者：

**主要及關連交易：
建議收購從事提供物業管理服務的目標實體及
發行可轉換證券**

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議收購向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，詳情載於 貴公司向股東寄發日期為2019年11月15日的通函(「**通函**」，本函件構成其中一部分)所載的董事會函件(「**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2019年10月18日(聯交所交易時段後)， 貴公司宣佈 貴公司、買方公司及賣方訂立買賣協議，涉及 貴公司按代價收購(或促使買方公司收購)而賣方出售銷售股份(可予調整(如有))。於2019年11月14日， 貴公司進一步宣佈， 貴公司、買方公司及賣方訂立補充契據，以修訂(其中包括)與轉換期有關的若干條款以及買賣協議項下贖回、優先分派可轉換優先股及收取其股息的權利將獲修訂。

豐盛創建控股於最後可行日期持有 貴公司75%已發行普通股，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，故屬 貴公司關連人士。因此，建議收購構成 貴公司的關連交易。由於建議收購全部適用百分比率超過5%，故建議收購須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

此外，由於有關建議收購的部分適用百分比率為25%或以上但全部均低於100%，建議收購亦構成上市規則第14章所界定本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

於股東特別大會上，任何於建議收購及特別授權中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就批准相關事宜的決議案放棄投票。因此，豐盛創建控股及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會就批准相關事宜的決議案放棄投票。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 貴公司75%已發行普通股。因此，豐盛創建控股將於股東特別大會上放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除豐盛創建控股外，概無其他股東因於建議收購中擁有重大權益而須於上述股東特別大會上就將予提呈以批准相關事宜的決議案放棄投票。

由全體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組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就建議收購向獨立股東提供意見。

獨立性聲明

吾等與 貴公司、目標集團、賣方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無任何聯繫或關連。於最後可行日期，除是次就建議收購獲委任為獨立財務顧問以及曾就(i) 貴公司日期為2019年11月8日的通函所披露修訂 貴集團所提供清潔及洗衣服務的年度上限；(ii) 貴公司日期為2018年3月20日的通函所披露 貴公司收購從事設施服務的目標實體全部已發行股本以及與租賃及相關服務、信息技術支援服務以及清潔及洗衣服務有關的持續關連交易；及(iii) 貴公司於2019年6月及2019年10月進行與樓宇服務及物業服務有關的持續關連交易(有關交易獲豁免遵守上市規則項下的獨立股東批准規定)擔任獨立財務顧問外，於過去兩年間，吾等與 貴公司、目標集團、賣方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人並無任何其他關係，亦無於上述各方擁有任何權益。吾等認為，吾等向 貴公司提供上述服務不會影響吾等的獨立性。因此，吾等認為，吾等符合資格就建議收購提供獨立意見。

意見基準

於制定吾等的推薦建議時，吾等依賴通函所載列或提述的資料及事實，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列或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實。

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推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦未有對貴公司、目標集團或彼等各自任何附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及建議時，吾等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

貴集團主要從事電氣及機械工程(「機電工程」)、環境管理服務及設施服務(包括清潔及洗衣)，其大部分業務著重於為香港市場提供服務。機電工程業務主要包括提供工程服務及建築材料貿易；環境管理業務主要包括環保產品貿易及提供相關工程與諮詢服務；而設施服務則主要包括管理清潔及廢物處置服務、回收及環境處置服務以及提供洗衣服務。於2017財年、2018財年及2019財年，貴集團70%以上的收益乃源自其機電工程業務。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團截至2019年6月30日止三個年度的財務表現概要，乃摘錄自 貴公司截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度的年度報告（「年報」）。

百萬港元	截至6月30日止年度		
	2017年* （「2017財年」） （經審核）	2018年 （「2018財年」） （經審核）	2019年 （「2019財年」） （經審核）
收入	4,829.6	4,926.5	4,930.5
— 機電工程	3,645.4	3,694.2	3,665.8
— 環境管理服務	54.0	61.8	71.1
— 設施服務	1,130.2	1,170.5	1,193.6
服務及銷售成本	<u>(4,274.0)</u>	<u>(4,335.5)</u>	<u>(4,330.7)</u>
毛利	555.6	591.0	599.8
其他收入／收益淨額	4.6	3.3	3.9
一般及行政開支	<u>(296.6)</u>	<u>(323.2)</u>	<u>(311.4)</u>
經營溢利	263.6	271.2	292.3
財務收入	14.6	18.2	5.2
財務成本	<u>(0.4)</u>	<u>(1.1)</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利	277.9	288.3	297.5
所得稅開支	<u>(52.5)</u>	<u>(51.5)</u>	<u>(50.0)</u>
權益持有人應佔溢利	<u>225.4</u>	<u>236.8</u>	<u>247.5</u>

附註：

* 貴集團於2018年4月已完成收購從事設施服務的目標實體，而該收購被視為一項共同控制下的業務合併。有關 貴集團就共同控制下的業務合併應用合併會計處理的比較數字已予重列，猶如該收購已於所呈列較早日期（即2016年7月1日）完成。

上表所列總額與金額總和之間的任何差異乃因四捨五入所致。

重大項目的年度歷史業績比較

2017財年與2018財年比較

如上表所示，貴集團機電工程業務產生的收入一直是主要的收入來源，於2017財年及2018財年分別佔貴集團收入約75.5%及75.0%。

貴集團2018財年的收入約為4,926.5百萬港元，較2017財年約4,829.6百萬港元增加約2.0%。誠如年報所述，收入增加主要由於(i)中國內地多個機電工程項目取得重大進展令收入貢獻增加，繼而令機電工程分部的收入增加；及(ii)多項新清潔服務合約的收入貢獻令設施服務分部的收入增加。

貴集團2018財年的毛利約為591.0百萬港元，較2017財年約555.6百萬港元增加約6.4%，而2017財年及2018財年的整體毛利率維持相對穩定，分別約為11.5%及12.0%。誠如年報所述，毛利增加由機電工程業務推動，該業務於年內錄得毛利增加，分部毛利率由2017財年約10.7%上升至2018財年約11.4%。環境管理服務的毛利率維持穩定，毛利由2017財年約15.3百萬港元增加約16.3%至2018財年約17.8百萬港元，主要有賴生物除臭系統安裝及保養工程的貢獻。設施服務分部的毛利率由2017財年約13.2%微跌至2018財年約12.9%，主要由於提供洗衣服務的燃料成本增加。

貴集團2018財年的一般及行政開支約為323.2百萬港元，較2017財年約296.6百萬港元增加約9.0%。誠如年報所述，增加主要由於年度加薪及增聘員工以應付業務擴展產生的員工成本、完成收購設施服務業務後就粉嶺洗衣廠房新訂租約的較高租金開支以及收購設施服務分部的一次性法律及專業費用。此外，2017財年就提供花紅作出一次性非經常撤回。

貴集團2018財年的財務收入約為18.2百萬港元，較2017財年約14.6百萬港元增加約24.7%。誠如年報所述，財務收入增加主要由於可供出售投資金融資產及按公平值計入損益的金融資產的投資錄得利息收入。

基於上述變動，尤其是年內主要來自機電工程分部的毛利貢獻增加，貴集團於2018財年錄得權益持有人應佔溢利約236.8百萬港元，較2017財年約225.4百萬港元增加約5.1%。

2018財年與2019財年比較

如上表所示，貴集團機電工程業務產生的收入一直是主要的收入來源，於2018財年及2019財年分別佔貴集團收入約75.0%及74.4%。

貴集團2019財年的收入約為4,930.5百萬港元，與2018財年約4,926.5百萬港元相若。誠如年報所述，2019財年的收入反映(i)設施服務分部所得收入增加，主要由於多項新清潔服務合約產生的收入貢獻；及(ii)環境管理服務分部所得收入增加，主要由於環境相關合約及維護服務的收入增加，部分因機電工程分部所得收入下降而抵銷。誠如上文所述，中國內地多個機電工程項目於2018財年取得重大進展令機電工程分部2018財年的收入相對較高。

獨立財務顧問函件

貴集團2019財年的毛利約為599.8百萬港元，較2018財年約591.0百萬港元增加約1.5%，而2018財年及2019財年的整體毛利率維持相對穩定，分別約為12.0%及12.2%。誠如年報所述，毛利增加由機電工程業務推動，該業務錄得毛利率由2018財年約11.4%上升至2019財年約12.1%。環境管理服務的毛利率維持穩定，毛利由2018財年約17.8百萬港元增加約7.9%至2019財年約19.2百萬港元，主要有賴生物除臭系統保養服務的貢獻。設施服務分部的毛利率由2018財年約12.9%跌至2019財年約11.5%，主要因勞動力短缺帶動勞動成本上升。

貴集團2019財年的一般及行政開支約為311.4百萬港元，較2018財年約323.2百萬港元減少約3.7%。誠如年報所述，減少主要由於2019財年成功推行的節省成本措施及如上文所述2018財年的一次性開支相對較高，部分因粉嶺洗衣廠房自2018年4月起上調市值租金而抵銷。

貴集團2019財年的財務收入約為5.2百萬港元，較2018財年約18.2百萬港元減少約13.0百萬港元。誠如年報所述，財務收入減少主要由於2018年4月收購清潔及洗衣服務業務後銀行結餘減少導致利息收入下降。

基於上述變動，尤其是年內主要來自機電工程分部的毛利貢獻增加以及一般及行政開支減少，貴集團於2019財年錄得權益持有人應佔溢利約247.5百萬港元，較2018財年約236.8百萬港元增加約4.5%。

獨立財務顧問函件

貴集團的財務狀況

以下載列 貴集團於2019年6月30日的財務狀況(摘錄自年報)的概要。

百萬港元	於2019年 6月30日 (經審核)	佔資產總值 百分比
非流動資產		
物業、廠房及設備	393.9	14.7%
投資物業	11.2	0.4%
土地使用權	20.4	0.8%
其他無形資產	51.9	1.9%
遞延所得稅資產	9.3	0.3%
	486.9	18.1%
流動資產		
存貨	40.2	1.5%
合約資產	290.8	10.8%
貿易及其他應收款項	1,422.9	52.9%
現金及銀行結餘	447.0	16.6%
	2,201.0	81.9%
資產總值	2,687.9	100.0%

獨立財務顧問函件

		佔負債總額 百分比
流動負債		
合約負債	224.1	11.7%
貿易及其他應付款項	1,590.1	83.0%
應付稅項	53.8	2.8%
	<u>1,868.0</u>	<u>97.5%</u>
非流動負債		
遞延所得稅負債	26.8	1.4%
長期服務金負債	21.1	1.1%
	<u>47.8</u>	<u>2.5%</u>
負債總額	<u>1,915.9</u>	<u>100.0%</u>
流動資產淨值	<u>333.0</u>	
資產淨值	<u>772.0</u>	
權益		
股本	45.0	
儲備	727.0	
	<u>772.0</u>	

附註： 上表所列總額與金額總和之間的任何差異乃因四捨五入所致。

於2019年6月30日，貴集團的資產總值約為2,687.9百萬港元，主要包括(i)貿易及其他應收款項，佔資產總值約52.9%；(ii)現金及銀行結餘，佔資產總值約16.6%；以及(iii)物業、廠房及設備，佔資產總值約14.7%。

於2019年6月30日，貴集團的負債總額約為1,915.9百萬港元，主要包括(i)貿易及其他應付款項，佔負債總額約83.0%；以及(ii)合約負債，佔負債總額約11.7%。

於2019年6月30日，貴集團錄得權益持有人應佔資產淨值約772.0百萬港元。

B. 目標集團的背景資料

(i) 目標集團的業務

目標集團的主營業務為主要在香港提供物業管理服務。目標集團的物業管理服務透過富城集團與僑樂集團經營，該等集團主要於香港從事提供物業管理服務。根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2019年6月30日止年度受管理住宅物業單位數目、非住宅(不包括停車場)物業面積及車位數目計算，目標集團為香港第二大物業管理服務公司。物業管理服務一般包括監督住宅物業¹及非住宅物業²的清潔、保安、維修及保養。

(ii) 財務業績

以下載列目標集團截至2017年、2018年及2019年6月30日止三個年度的財務表現概要，乃摘錄自(i)本通函附錄二所載目標集團的會計師報告；及(ii)本通函附錄三所載目標集團的管理層討論及分析。

	截至6月30日止年度		
	2017年 (經審核)	2018年 (經審核)	2019年 (經審核)
百萬港元			
收入	498.7	508.7	527.3
— 住宅物業收入	176.7	190.2	215.2
— 非住宅物業收入	322.0	318.5	312.1
經營成本	<u>(345.0)</u>	<u>(346.2)</u>	<u>(357.7)</u>
毛利	153.7	162.5	169.7
其他收入淨額	0.5	0.5	1.4
行政開支	<u>(85.0)</u>	<u>(96.8)</u>	<u>(100.3)</u>

¹ 住宅物業可能包括同一住宅開發物業管理合約中的非住宅物業部分，例如停車場及商店。

² 非住宅物業可能包括與政府產業署所訂立同一物業管理合約中的政府人員宿舍部分。

獨立財務顧問函件

百萬港元	截至6月30日止年度		
	2017年 (經審核)	2018年 (經審核)	2019年 (經審核)
經營溢利	69.1	66.2	70.8
財務成本	(0.6)	(0.4)	(0.4)
以下各項分佔業績			
一間聯營公司	1.1	0.9	0.9
合營企業	0.0	0.0	(0.2)
除所得稅前溢利	69.6	66.7	71.1
所得稅開支	(11.4)	(10.4)	(11.2)
年內溢利	<u>58.3</u>	<u>56.3</u>	<u>59.9</u>
以下各項應佔：			
權益持有人	58.2	56.3	59.9
非控股權益	0.0	0.0	0.1

附註：

- a. 上表所示結餘為零乃因將1,000港元以下金額四捨五入所致。
- b. 上表所列總額與金額總和之間的任何差異乃因四捨五入所致。

獨立財務顧問函件

就評估目標集團的財務表現而言，吾等經剔除非經常性項目後達致的目標集團經調整純利載列如下。

百萬港元	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
權益持有人應佔年內			
純利(經審核)	58.2	56.3	59.9
加／(減)：			
管理費(附註a)	8.3	8.9	9.5
捐款(附註b)	2.6	2.6	2.7
撇銷其他應付款項(附註c)	—	—	(0.6)
出售物業、廠房及設備的收益 (附註d)	—	(0.0)	(0.4)
	10.9	11.5	11.2
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	(1.8)	(1.9)	(1.8)
	67.4	65.9	69.2
	67.4	65.9	69.2

附註：

- a. 於2017財年至2019財年，賣方向目標集團收取管理費。於完成後，賣方就所收取管理費而提供的管理職能將由 貴公司高級管理層團隊履行。
- b. 即目標集團於2017財年至2019財年作出的非經常性捐款。
- c. 即目標集團於2019財年作出的非經常性撇銷其他應付款項。
- d. 即於2018財年及2019財年出售物業、廠房及設備的非經常性收益。
- e. 表所示結餘為零乃因將1,000港元以下金額四捨五入所致。
- f. 上表所列總額與金額總和之間的任何差異乃因四捨五入所致。

重大項目的年度歷史業績比較

2017財年與2018財年比較

如上表所示，非住宅物業產生的收入於2017財年及2018財年分別佔目標集團收入約64.6%及62.6%，而住宅物業產生的收入於2017財年及2018財年則分別佔目標集團收入約35.4%及37.4%。

目標集團2018財年的收入約為508.7百萬港元，較2017財年約498.7百萬港元維持在相對穩定的水平，微增約2.0%，乃主要由於現有合約價格上漲令住宅物業收入增加。目標集團的經營成本由2017財年約345.0百萬港元增加約0.3%至2018財年的346.2百萬港元，主要由於涉及勞動成本的分包費增加。

目標集團的毛利率由2017財年約30.8%增加至2018財年約31.9%。經與目標集團管理層討論後了解到，有關增加受住宅物業分部於2018財年錄得毛利率增加所帶動。目標集團2018財年的毛利約為162.5百萬港元，較2017財年的約153.7百萬港元增加約5.7%。

目標集團的其他收入淨額於2017財年及2018財年均約為0.5百萬港元，維持相對穩定。

目標集團2018財年的行政開支約為96.8百萬港元，較2017財年約85.0百萬港元增加約13.9%。經與目標集團管理層討論後了解到，有關增加主要由於增聘員工及薪金增加導致員工成本增加，以及品牌建設的廣告及推廣開支增加。

基於上述變動，目標集團於2018財年錄得權益持有人應佔溢利約56.3百萬港元，較2017財年約58.2百萬港元減少約3.4%。在剔除非經常性／一次性項目影響下，目標集團於2018財年錄得權益持有人應佔經調整溢利約65.9百萬港元，較2017財年約67.4百萬港元減少約2.2%。

2018財年與2019財年比較

如上表所示，非住宅物業產生的收入於2018財年及2019財年分別佔目標集團收入約62.6%及59.2%，而住宅物業產生的收入於2018財年及2019財年則分別佔目標集團收入約37.4%及40.8%。

目標集團2019財年的收入約為527.3百萬港元，較2018財年約508.7百萬港元增加約3.7%，乃主要由於新合約及現有合約價格上漲令住宅物業收入增加。與收入增加一致，目標集團的經營成本亦由2018財年約346.2百萬港元增加約3.3%至2019財年約357.7百萬港元。

目標集團於2019財年的毛利率約為32.2%，較2018財年約31.9%維持相對穩定水平。目標集團2019財年的毛利約為169.7百萬港元，較2018財年約162.5百萬港元增加約4.4%。

目標集團2019財年的其他收入淨額約為1.4百萬港元，而目標集團2018財年的其他收入淨額則約為0.5百萬港元。經與目標集團管理層討論後了解到，有關增加主要由於撇銷其他應付款項以及出售物業、廠房及設備的收益增加。

目標集團2019財年的行政開支約為100.3百萬港元，較2018財年約96.8百萬港元增加約3.6%。經與目標集團管理層討論後了解到，有關增加主要由於折舊及升級電腦化系統的服務成本增加，以及土地及樓宇的經營租賃增加。

基於上述變動，目標集團於2019財年錄得權益持有人應佔溢利約59.9百萬港元，較2018財年約56.3百萬港元增加約6.4%。在剔除非經常性／一次性項目影響下，目標集團於2019財年錄得權益持有人應佔經調整溢利約69.2百萬港元，較2018財年約65.9百萬港元增加約5.0%。

獨立財務顧問函件

財務狀況

以下載列目標集團於2019年6月30日的財務狀況概要，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告。

百萬港元	於2019年 6月30日 (經審核)	佔資產總值 百分比
非流動資產		
物業、廠房及設備	13.0	4.8%
無形資產	26.2	9.6%
於一間聯營公司的權益	0.1	0.0%
於合營企業的權益	0.9	0.3%
退休金資產	2.8	1.0%
	43.1	15.8%
流動資產		
貿易及其他應收款項	90.4	33.1%
應收豐盛創建管理有限公司款項	12.2	4.5%
應收關聯公司款項	12.6	4.6%
現金及現金等價物	115.2	42.1%
	230.3	84.2%
資產總值	273.4	100.0%

獨立財務顧問函件

		佔負債總額 百分比
流動負債		
貿易及其他應付款項	109.2	57.1%
應付豐盛創建管理有限公司款項	24.3	12.7%
應付關聯公司款項	3.4	1.8%
借貸	30.0	15.7%
應付所得稅	10.7	5.6%
	177.7	93.0%
非流動負債		
遞延所得稅負債	2.6	1.4%
長期服務金負債	10.8	5.6%
	13.4	7.0%
負債總額	191.1	100.0%
流動資產淨值	52.7	
資產淨值	82.3	
權益		
匯總股本	—	
儲備	82.2	
股東資金	82.2	
非控股權益	0.1	
	82.3	

附註： 上表所列總額與金額總和之間的任何差異乃因四捨五入所致。

於2019年6月30日，目標集團的資產總值約為273.4百萬港元，主要包括(i)現金及現金等價物約佔42.1%；(ii)貿易及其他應收款項約佔33.1%；以及(iii)無形資產約佔9.6%。

於2019年6月30日，目標集團的負債總額約為191.1百萬港元，主要包括(i)貿易及其他應付款項約佔57.1%；(ii)借貸約佔15.7%；以及(iii)應付豐盛創建管理有限公司款項約佔12.7%。

誠如本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註「34.期後事項」一節所披露，就於2019年6月30日的應收／付豐盛創建管理有限公司款項約24.3百萬港元而言，目標集團已於2019年10月結付應收／付豐盛創建管理有限公司款項。

於2019年6月30日，目標集團錄得權益持有人應佔資產淨值約82.2百萬港元。

(iii) 目標集團的主要客戶

目標集團於2019財年擁有超過250名客戶，客戶組合相當多元化。目標集團的最大客戶包括香港政府機關、非住宅物業、住宅物業、大學人員宿舍及停車場。目標集團五大客戶合共佔其2019財年收入的40.7%，而最大客戶則佔其2019財年收入的18.6%。與五大客戶其中三名所訂立的合約將於2019年12月31日至2020年3月31日止期間屆滿，而餘下的兩份合約則會分別於2020年10月及2022年10月屆滿。五大客戶一直為目標集團的客戶，為期約三年至超過十年不等。吾等從目標集團管理層了解到，目標集團大部分合約期限為二至四年並須予重續及再投標，而2017財年至2019財年的過往續約率³高達90%以上。

目標集團與其他大部分合作逾十年之久的現有大客戶維持長期關係。於2017財年、2018財年及2019財年，目標集團已分別獲得17份、14份及23份新合約。

³ 續約率乃按1-(已屆滿合約數目除以各自年度現有合約總數)計算。

C. 行業概覽

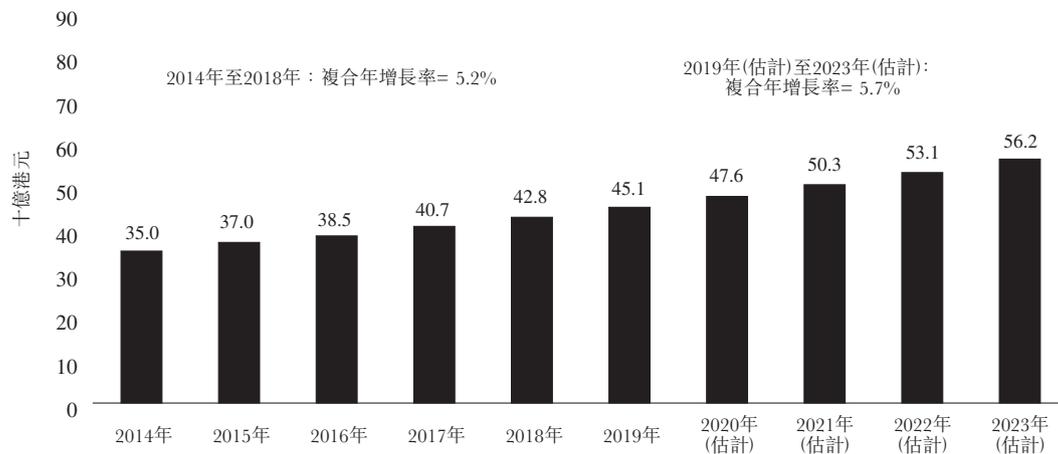
目標集團主要於香港從事提供物業管理服務。下文載列基於弗若斯特沙利文行業報告所編製關於該市場的行業概覽概要。

市場規模

香港物業管理服務行業於2014年的總收入約為350億港元，實現了複合年增長率（「複合年增長率」）約5.2%至2018年的428億港元。預測市場規模將進一步擴大並於2023年達至562億港元，相當於2019年至2023年的複合年增長率約為5.7%。

以下圖表展示2014年至2023年按收入劃分的香港物業管理服務市場的市場規模：

香港物業管理服務的市場規模
(2014年至2023年(估計))



資料來源：弗若斯特沙利文

附註：上述市場規模按截至6月30日止財政年度呈列。

重大機遇

1. 住宅物業供應

預期對香港物業管理服務的需求會因預計住宅物業供應不斷上升而增多。根據2018年施政報告的資料，政府以落實執行若干房屋政策為目標，務求增加住宅物業供應以應付需求。隨著政府已物色潛在選址及正著手進行市區發展項目，預計2020年初將可供應超過110,000個住宅單位。

2. 標準化及提升服務產品

《物業管理服務條例》(第626章)於2016年實施，根據該條例，物業管理業監管局(「物業管理業監管局」)作為監管機構有權制訂行為守則並規管物業管理服務的提供，此舉將有望提升物業管理服務的質素。此外，該條例建議進行物業管理服務各實體及個人應當向物業管理業監管局領取合資格牌照。預計此等措施將有助提升香港物業管理服務的專業水平和質素。

3. 市區重建發展

正著手進行的市區重建項目預期將會增加香港物業管理服務的需求。根據市區重建局的資料，截至2018年年中，合共61個項目已獲落實執行，另有6個與香港房屋協會相關的項目已經落成，兩者將提供約19,400個住宅單位及約412,000平方米的商業空間(包括辦公室、商店及酒店)。

競爭格局

根據弗若斯特沙利文的資料，目標集團於香港物業管理服務市場的排名及相關市場的集中度如下：

- 按受管理單位計，在香港住宅物業管理服務市場排名第二，截至2019年6月30日止年度的估計市場份額約為5.3%。於2019年，五大公司合共佔市場份額約29.1%；
- 按受管理非住宅(不包括停車場)面積計，在香港非住宅(不包括停車場)物業管理服務市場排名第二，截至2019年6月30日止年

度的估計市場份額約為7.2%。於2019年，五大公司合共佔市場份額約36.3%；及

- 按受管理單位計，在香港停車場物業管理服務市場排名第二，截至2019年6月30日止年度的估計市場份額約為6.5%。於2019年，五大公司合共佔市場份額約34.6%。

基於以上資料，吾等認為香港物業管理服務市場將會受惠於香港日益殷切的房屋需求及穩定的物業發展及土地供應，而蘊含巨大的增長潛力。因此，作為業內按收入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. 進行建議收購的原因及裨益

貴集團主要從事機電工程、環境管理及設施服務(包括清潔及洗衣)，其大部分業務專注於服務香港市場。誠如董事會函件所述，貴集團一直物色可擴大其服務範圍的機會，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：

增加收入來源

貴集團擁有逾40年的經營歷史，並與領先公司建立強大的客戶網絡，為貴集團提供穩定的收入來源。貴集團一直尋求機會進一步擴大業務規模及提升收入來源多樣性。因此，預期建議收購能為貴集團帶來正面財務影響，且實現其當前業務多樣化。

截至2019年6月30日止年度，目標集團錄得總收入約527.3百萬港元，按合併基準計算約佔經擴大集團於同期總收入的9.7%。因此，於完成後，預期目標集團將對經擴大集團的收入流作出重大貢獻。

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，建議收購可為貴集團與目標集團客戶群之間提供於潛在交叉銷售機會。董事亦相信，貴集團能妥善調配不同業務分部的人手，改善營運效率及控制成本。

就交叉銷售機會而言，完成後，經擴大集團將可與機電工程業務、環境管理服務、設施服務及物業管理業務共享更大的客戶基礎。例如，作為建築項目總承建商的客戶可能於建築工程完成後需要設施服務及物業管理服務；由於經擴大集團在該等範疇具備經驗及專業知識，其於投標時可能較其他服務供應商更具競爭力。

就妥善運用不同業務分部的人手而言，於完成後，經擴大集團的員工將有機會將其技能用於完成前無法提供的其他工作(僅需少量額外培訓或資格)。客戶亦可自經擴大集團(作為服務供應商)獲得綜合一站式增值城市服務。

將 貴集團重新定位為在香港具市場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合併，將有助 貴集團重新定位為香港多元化城市服務供應商，其業務涵蓋機電工程服務、環境管理服務、設施服務(包括清潔及洗衣服務)及物業管理服務，並在各行業佔據領先地位。根據弗若斯特沙利文的資料，按受管理住宅單位、非住宅(不包括停車場)面積及車位計，目標集團的物業管理服務業務是香港市場第二大參與者。關於目標集團行業資料的更多詳情，請參閱上文「C.行業概覽」一節。

吾等的見解

經考慮上述內容，儘管建議收購並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，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導地位，吾等認同董事的觀點，認為進行建議收購實屬有利且符合 貴公司及獨立股東整體利益。

E. 買賣協議(經補充契據修訂及補充)的主要條款

關於買賣協議(經補充契據修訂及補充)的條款詳情，請參閱董事會函件「建議收購」一段。買賣協議(經補充契據修訂及補充)的主要條款概述如下：

(1) 將予收購的資產

根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，貴公司有條件同意向賣方收購(或促使買方公司收購)銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。關於目標集團主營業務的描述、目標集團經營所在行業佈局及目標集團過往財務表現的分析，請參閱「B.目標集團的背景資料」一段。

(2) 代價

建議收購的代價為704.9百萬港元(可根據下文所述的有形資產淨值而調整(如有))，並由賣方與貴公司經考慮多項因素後公平磋商而協定，該等因素包括但不限於：

- (i) 目標集團2019財年的經審核財務狀況；
- (ii) 達致2019財年目標集團權益持有人應佔經調整純利所作調整(如上文「B.目標集團的背景資料」一節項下進一步詳情所闡釋)；
- (iii) 基於目標集團過往財務表現進行的業務估值；及
- (iv) 目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值。

根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，倘目標集團於完成日期的有形資產淨值高於目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值，則全部差額須於初步代價加入；或倘目標集團於完成日期的有形資產淨值低於目標集團於2019年6月30日的有形資產淨值，則全部差額須於初步代價扣除(「有形資產淨值調整」)。

(3) 付款條款

建議收購的代價704.9百萬港元(經有形資產淨值調整所調整)須由 貴公司於完成日期按如下方式償付：

- (i) 以現金向賣方(或按賣方可能以書面作出的指示)支付564.0百萬港元(經有形資產淨值調整所調整)；及
- (ii) 貴公司按發行價每股可轉換證券3.2260港元向賣方(或按賣方可能以書面作出的指示)發行及配發43,676,379股入賬列作繳足的可轉換證券而償付非現金代價140.9百萬港元。

(4) 先決條件

關於建議收購的條件詳情，請參閱董事會函件「完成的先決條件」分節。

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)，則賣方或 貴公司可向另一方發出通知即時終止買賣協議(經補充契據修訂及補充)。

(5) 完成

待條件達成(或(視情況而定)獲豁免)後，建議收購將於完成日期完成。

(6) 公司擔保及反彌償保證

於簽立買賣協議前，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及承擔。為預留時間讓 貴公司於完成後取代目標集團營運所需的信貸支持，根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，賣方所提供於完成日期存續的現有公司擔保及承擔(「賣方擔保」)將於其後不超過一年期間(或賣方與 貴公司可能協定的其他期間)內保留。

貴公司應盡合理努力促使賣方提供的現有公司擔保在實際可行情況下盡快且不遲於上述一年期間(或 貴公司與賣方可能協定的其他期間)屆滿時解除，並以 貴集團提供的新公司擔保及承擔取代。

於完成時，貴公司與賣方將訂立反彌償保證契據，據此，貴公司同意就賣方擔保涉及的任何訴訟、索償、債務、損害賠償、費用及開支向賣方作出反彌償保證。

吾等認為，上述條款對 貴集團有利，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，從而確保交接順利。

F. 代價的公平性及合理性以及結付條款

(i) 代價

代價704.9百萬港元(經有形資產淨值調整所調整)乃由賣方與 貴公司經考慮(其中包括)可獲得的目標集團最近期財務表現及財務狀況等多項因素後公平磋商而協定，有關詳情載於本通函附錄二及附錄三。

由於目標集團由2017財年至2019財年的過往財務表現及財務狀況一直保持相對穩定的水平，吾等認為可獲得的目標集團最近期財務資料(即2019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 貴公司與賣方釐定目標集團的估值(即初步代價)時使用的一個公平合理參考。

吾等亦了解到，賣方與 貴公司已參考估值師對目標集團進行的業務估值，該業務估值乃採用市場法編製。尤其是，估值師已採用EV/EBITDA(企業價值(「EV」)對息稅折舊攤銷前盈利(「EBITDA」))倍數法，以達致彼等有關目標集團全部股權價值公平值的意見。業務估值的詳情，例如(其中包括)所用估值方法、估值金額(如董事會函件所披露，目標集團於2019年6月30日的公平值為742百萬港元)、假設及可資比較公司乃載於本通函附錄五。吾等就代價是否公平合理達成意見時並無依賴業務估值報告，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)，獨立估值師於釐定目標集團於2019年6月30日的公平值時所採用的方法及假設。從有關討論中，吾等並未對業務估值報告所採用的方法及假設持有異議。

目標集團主要於香港從事提供物業管理服務，且根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2019年6月30日止年度受管理住宅單位、非住宅(不

獨立財務顧問函件

包括停車場)面積及車位計，目標集團為第二大物業管理服務公司。目標集團於過往三年的收入及純利均錄得穩定增長。於評估代價是否公平及合理時，吾等主要採用市盈率(「**市盈率**」)方法，此為適合分析有盈利往績公司時普遍採用的方法。為多方核證吾等對市盈率分析的結果，吾等亦已將目標集團的EV/EBITDA倍數與可資比較公司(定義見下文)者進行比較。

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)主要於香港從事提供物業管理服務(根據最新刊發的業績公告至少50%的總收入來自該業務)；以及(iii)於最近期財務年度錄得盈利。基於上述相關標準，吾等已識別到三家可資比較公司(「**可資比較公司**」)，詳情載於下文。吾等認為可資比較公司代表符合上述相關標準的可資比較公司的詳盡名單。

公司名稱	證券交易所	股份代號	主營業務	市值	純利	市盈率	EV/
				百萬港元 (附註1)	百萬港元 (附註2)	(概約倍數) (附註3)	EBITDA (概約倍數) (附註4)
創毅控股有限公司	聯交所主板	3992	主要於香港從事提供物業管理服務	475.0	24.8 (附註5)	19.2	11.3 (附註5)
時時服務有限公司	聯交所GEM	8181	主要於香港從事提供物業管理服務(主要集中於住宅物業領域)	374.6	30.4 (附註6)	12.3	6.5 (附註6)
雅居投資控股有限公司	聯交所GEM	8426	主要從事提供物業管理服務(主要集中於香港公共房屋領域)	108.8	12.1	9.0	5.3
					中位數	13.5	7.7
					最高值	19.2	11.3
					最低值	9.0	5.3
				2019財年 經調整純利 初步代價 (定義見下文) 百萬港元	建議收購 的隱含 市盈率 (概約倍數)	建議收購 的隱含 EV/EBITDA (概約倍數)	
			建議收購的隱含倍數	704.9	69.2 (附註7)	10.2 (附註7、8)	8.1 (附註9)

資料來源：彭博及聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 關於市值的數據乃摘錄自2019年11月13日(即最後可行日期)的彭博。
- (2) 各可資比較公司擁有人應佔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。
- (4) 可資比較公司的EV/EBITDA乃按最後可行日期的EV(企業價值)除以其基於最新刊發業績公告的EBITDA計算。
- (5) 不包括於截至2019年3月31日止最新財政年度內創毅控股有限公司招致的非經常性上市開支約12.3百萬港元、捐款約1.2百萬港元、出售物業、廠房及設備的虧損約0.1百萬港元以及上述調整的稅務影響。
- (6) 不包括於截至2019年3月31日止最新財政年度內時時服務有限公司已確認因一項認購及股東協議項下純利與溢利保證之間的差額而收取的補領收入26.0百萬港元及出售物業、廠房及設備的收益約0.1百萬港元以及上述調整的稅務影響。
- (7) 為上文「B.目標集團的背景資料—(ii)財務業績」一節所載2019財年的目標集團權益持有人應佔經調整純利。
- (8) 建議收購的隱含市盈率乃按初步代價704.9百萬港元除以2019財年的目標集團經調整純利計算。
- (9) 建議收購的隱含EV/EBITDA比率乃按初步代價704.9百萬港元除以2019財年的目標集團經調整EBITDA計算。

經參考上表，(i)建議收購的隱含市盈率約為10.2倍，接近可資比較公司市盈率範圍約9.0至19.2倍的最低值，並低於可資比較公司市盈率平均值13.5倍；及(ii)建議收購的隱含EV/EBITDA倍數約為8.1倍，屬於可資比較公司EV/EBITDA範圍約5.3至11.3倍，並與可資比較公司EV/EBITDA的平均倍數7.7倍相若。經考慮建議收購的隱含市盈率低於可資比較公司的市盈率平均值且建議收購的隱含EV/EBITDA倍數與可資比較公司EV/EBITDA的平均倍數相若，吾等認為代價對於 貴公司及股東而言屬公平合理。

關於有形資產淨值的調整機制，吾等認為其屬公平，原因為初步代價將按目標集團有形資產淨值於2019年6月30日(賣方與 貴公司為釐定初步代價所用有形資產淨值的參考日期)與完成日期之間差額的實際金額調整。

(ii) 結付條款

初步代價709.4百萬元中的564百萬港元(佔初步代價約80%)將以現金結付(「現金代價」)，而其餘140.9百萬港元(佔初步代價約20%)則會透過發行可轉換證券結付。誠如董事會函件所述，現金代價將以銀行貸款撥資。

一般而言，以現金或銀行貸款為收購事項撥資較股權融資便宜。由於大部分代價(即80%)將以現金結付(而該筆現金將以銀行貸款撥資)，吾等認為有關結付條款將符合 貴公司的利益。此外，誠如董事會函件所述，可用以撥付代價的銀行貸款上限達代價的80%。吾等認為透過發行可轉換證券(其將入賬列為「權益」)結付代價其餘20%令 貴公司可在增加權益的同時降低資本負債水平，從而有利於穩固其財務狀況。

G. 對可轉換證券條款公平性的分析

完成時， 貴公司將向賣方發行43,676,379股可轉換證券，以支付及償付部分代價。可予轉讓的可轉換證券可於發行日期後10年內任何時間，按轉換價每股普通股3.2260港元轉換為普通股(可在發生若干指定事件時作出慣常調整)。為免生疑問，概無任何轉換權可於轉換期屆滿時獲行使，且可轉換證券將保留可轉換證券條款所載的所有其他權利，惟轉換權除外。於發行日期起計10年後任何時間， 貴公司可全權酌情決定向可轉換證券的持有人發出至少十(10)日事先書面通知，按贖回價(相等於發行價另加指定贖回日期當日所有應計未作出的優先分派)贖回全部或部分當時尚未轉換的可轉換證券。為免生疑問，可轉換證券的持有人概無權要求贖回任何可轉換證券。可轉換證券的持有人有權享有以年利率6.0%計算的優先分派，當中不附帶任何投票權，惟涉及 貴公司清盤或廢除或改變可轉換證券所附權利及限制的決議案除外，且於清算、清盤或解散過程中分派資產時較普通股持有人享有優先權。進一步詳情請參閱董事會函件「可轉換證券的主要條款概要」一節。

(1) 對轉換價的分析

根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，貴公司將於完成時按發行價每股3.2260港元發行43,676,379股可轉換證券，以償付部分代價。

貴公司可全權酌情(但無義務)於發行日期起計第10年結束後贖回任何尚未轉換的可轉換證券，且不會尋求可轉換證券上市。可轉換證券的持有人有權就其所持有每股可轉換證券收取每年6.0%計算的優先分派。優先分派可予累計。吾等得悉可轉換證券將於貴公司財務報表入賬列為「權益」而非「負債」。

根據吾等與貴公司管理層所作討論，儘管貴公司可發行普通股以償付部分代價，但由於豐盛創建控股(賣方的控股公司)現已持有貴公司75%已發行股份，向賣方發行任何股份將導致公眾股東的持股量跌至低於上市規則所規定的25%最低要求。因此，貴公司及賣方同意發行可轉換證券以償付部分代價。

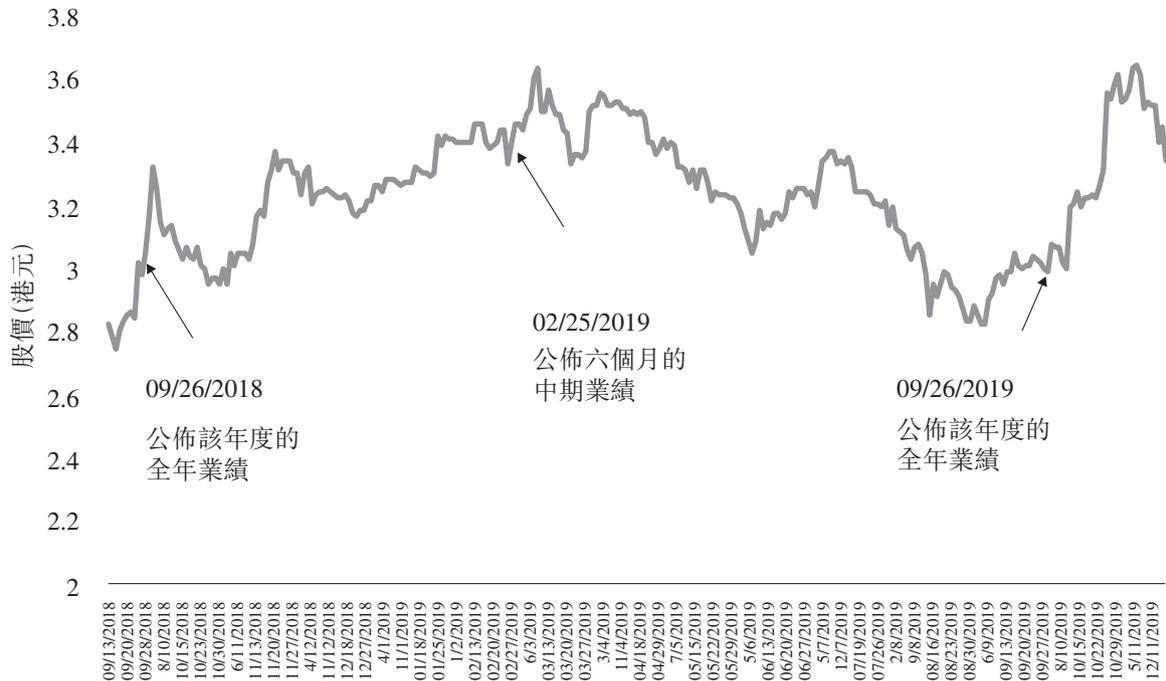
在遵守上市規則所規定公眾持股量的前提下，可轉換證券可於發行日期後10年內隨時按轉換價3.2260港元(即發行價)以一股可轉換證券兌換一股普通股的比率轉換為普通股(可在發生若干指定事件時作出慣常調整)。

鑑於完成時可轉換證券將於貴公司財務報表入賬列為「權益」，下文載列吾等參照普通股股價對可轉換證券的轉換價(與發行價相同)的公平性所進行分析。

(i) 過往股份表現

下圖顯示股份自2018年9月24日(即買賣協議(經補充契據修訂及補充)日期前約12個月)起至最後可行日期(包括該日)止(「回顧期間」)的收市價走勢。吾等認為回顧期間足以概括說明股份市場表現。

獨立財務顧問函件



資料來源：彭博

上圖顯示股份成交價於回顧期間窄幅上落，介乎每股普通股2.82港元至3.66港元之間，並於最後可行日期收報每股普通股3.35港元。

除中期及全年業績公告外，貴公司於回顧期間並無刊發其他非常規公告。

誠如董事會函件所披露，發行價每股可轉換證券3.2260港元較：

- (a) 普通股於2019年10月17日(即買賣協議(經補充契據修訂及補充)簽署前股份於聯交所買賣的最後日期(「最後交易日」))在聯交所所報收市價每股3.2300港元折讓約0.12%；
- (b) 普通股於緊接最後交易日前最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股3.1810港元溢價約1.41%；
- (c) 普通股於緊接最後交易日前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股3.0630港元溢價約5.32%；

獨立財務顧問函件

- (d) 普通股於最後可行日期在聯交所所報收市價每股3.35港元折讓約3.70%；及
- (e) 於2019年6月30日 貴公司擁有人應佔權益每股普通股約1.7156港元溢價約88.04%。

根據吾等所作審閱，吾等並無發現 貴公司股份走勢於回顧期間出現任何異常波動，亦無發現任何影響有關股份走勢的事件。吾等認為 貴公司近期股價與評估可轉換證券的發行價是否公平息息相關。

(ii) 與近期發行的代價股份比較

為評估發行價是否公平，吾等已進行研究以識別於回顧期間公佈為進行收購而發行代價股份予關連人士的聯交所上市公司(「可資比較股份發行」)，惟不包括涉及接管、長期停牌或重組的交易。吾等已識別合共24項可資比較股份發行。下表載列可資比較股份發行的發行價與其各自最近期股價的比較。

公告日期	股份代號	上市公司	發行價 (港元)	發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後交易日 所報收市價		發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後5個連續 交易日所報 平均收市價		發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後30個連續 交易日所報 平均收市價		發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後60個連續 交易日所報 平均收市價		發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後90個連續 交易日所報 平均收市價	
				溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)		
19年9月27日	1818	招金礦業股份有限公司	8.96	(1.21)	(5.19)	(8.21)	(6.03)	(0.31)					
19年9月27日	2183	三盛控股(集團)有限公司	10.50	(0.94)	(0.08)	(1.83)	(4.35)	(5.66)					
19年7月8日	474	昊天發展集團有限公司	0.25	11.61	11.21	12.51	13.05	13.08					
19年7月10日	1011	中國泰凌醫藥集團有限公司	0.73	(2.67)	(2.41)	(6.49)	(6.31)	(5.64)					
19年6月3日	8037	中國生物科技服務控股有限公司	2.00	51.52	53.61	38.73	27.97	21.84					
19年4月26日	2768	佳源國際控股有限公司	3.51	(3.75)	(3.96)	(10.68)	(7.98)	(46.50)					

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	上市公司	發行價 (港元)	發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後交易日 所報收市價		發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後30個連續 交易日所報 平均收市價		發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後60個連續 交易日所報 平均收市價		發行價較最後 交易日之前/ 截至及包括 最後90個連續 交易日所報 平均收市價	
				溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)		
19年4月2日	1022	飛魚科技國際有限公司	0.35	18.64	4.48	(2.28)	(0.94)	0.82			
19年3月25日	3709	珂萊蒂爾控股有限公司	9.50	2.15	3.22	0.73	(0.23)	(1.04)			
19年3月3日	526	利時集團(控股)有限公司	1.00	14.94	17.92	12.32	8.62	6.93			
19年2月27日	123	越秀地產股份有限公司	2.00	20.48	23.00	29.00	34.56	40.27			
19年2月19日	377	華君國際集團有限公司	13.60	26.16	29.67	1.99	(21.31)	(34.45)			
19年2月18日	456	新城市建設發展集團 有限公司	0.82	0.99	(0.00)	(8.94)	(13.68)	(15.91)			
18年12月31日	1632	民商創科控股有限公司	1.10	(17.29)	(13.52)	(24.67)	(24.53)	(25.13)			
18年12月21日	1432	中國聖牧有機奶業有限公司	0.33	10.00	(0.60)	1.02	(1.61)	(5.11)			
18年12月17日	1341	昊天國際建設投資集團 有限公司	0.36	0.00	(1.37)	16.50	31.23	39.32			
18年12月6日	377	華君國際集團有限公司	10.78	0.00	2.78	(19.15)	(37.62)	(48.04)			
18年11月29日	1933	元力控股有限公司	0.68	21.43	21.86	28.58	15.63	5.34			
18年11月20日	8057	麥迪森控股集團有限公司	0.55	(15.38)	7.00	13.64	(46.34)	(55.34)			
18年11月13日	8062	俊盟國際控股有限公司	0.39	(0.51)	0.00	7.82	3.76	3.57			
18年11月7日	6878	鼎豐集團控股有限公司	0.55	3.77	5.36	3.77	0.36	(2.90)			
18年11月1日	697	首長國際企業有限公司	0.25	42.05	44.51	39.07	34.02	31.67			
18年11月1日	3608	永盛新材料有限公司	2.48	0.00	0.81	1.29	(0.13)	(4.06)			
18年9月21日	910	中國三迪控股有限公司	0.41	(9.45)	(9.85)	(8.65)	(8.65)	(9.52)			
18年9月19日	2768	佳源國際控股有限公司	13.73	(5.31)	(4.65)	(6.22)	(5.34)	(5.86)			
			平均	6.97	7.66	4.58	(0.66)	(4.28)			
			最低	(17.29)	(13.52)	(24.67)	(46.34)	(55.34)			
			最高	51.52	53.61	39.07	34.56	40.27			
可轉換證券			3.2260	(0.12)	0.00	5.32	6.47	3.82			

誠如上表所示，可資比較股份發行的發行價折讓／溢價範圍很廣，介乎折讓約55.34%至溢價約53.61%。鑑於可資比較股份發行的主體公司的主營業務、財務狀況及表現以及市值可能存在重大差異，其相關股價於同期的表現亦可能有所不同，因而可能導致發行價在某些情況下出現大幅折讓或溢價。儘管可資比較股份發行的發行價折讓／溢價

範圍廣闊，但鑑於吾等已審閱大量案例(即24項可資比較股份發行)，吾等認為所有可資比較股份發行的折讓／溢價平均值是衡量類似交易整體市場趨勢的一項良好指標，亦是評估發行價公平性的良好參考。

作進一步分析時，吾等注意到，在24項可資比較股份發行中，其中10個案例(佔該等案例40%以上)的發行價與其各自最近期股價相若，折讓／溢價不多於10%，而另外4個案例的折讓／溢價則不多於20%。這表明在大多數情況下，折讓／溢價範圍窄幅少於20%。

考慮到發行價每股可轉換證券3.2260港元，較：

- 普通股於最後交易日的收市價輕微折讓約0.12%；
- 普通股於截至及包括最後交易日止最後30日、60日及90日的平均收市價略有溢價，該範圍與可資比較股份發行平均折讓約4.28%至平均溢價約4.58%的範圍相若；
- 於2019年6月30日的經審核每股普通股資產淨值約1.7156港元溢價約88.04%，

吾等認為發行價按正常商業條款訂立，且屬公平合理。

(2) 對可轉換證券其他主要條款的分析

(i) 轉換期及贖回可轉換證券

於發行日期後10年內，可轉換證券可隨時轉換為普通股。於同期內，可轉換證券的持有人或 貴公司均不得贖回可轉換證券(「無贖回」期)。任何未獲持有人於發行日期起計第10年結束時轉換為普通股的可轉換證券，均可由 貴公司選擇全部或部分贖回。轉換期及10年的「無贖回」期乃 貴公司與賣方經公平磋商後釐定。吾等認為，較長的轉換期以及賣方「無贖回」的權利對 貴公司有利，因為兩者會增加可轉換證券獲轉換為普通股的可能性。吾等亦認為， 貴公司可選擇(但無義務)於發行日期後10年內贖回可轉換證券，

獨立財務顧問函件

可為 貴公司帶來更大靈活性，以按其意願贖回任何未轉換可轉換證券。

(ii) 優先分派

可轉換證券的持有人有權就其所持有每份可轉換證券收取每年6.0%計算的優先分派。優先分派可予累計。根據 貴公司所提供分析，吾等注意到優先分派率6.0%與 貴公司普通股截至2019年6月30日止四個財政年度股息收益率下限範圍約6.30%至8.17%相若。吾等亦已按以下標準對最近發放公司債務的利率進行研究：(i)該等公司債務均由主板上市公司發放；(ii)該等公司於最後可行日期的市值介乎500百萬港元至30億港元；(iii)該等公司債務的風險國家為香港；及(iv)該等公司債務自2015年1月1日起發放，且於最後可行日期仍然有效。基於吾等的審閱，吾等已識別由13間公司發放的36項公司債務，有關結果顯示該等債務工具的年利率介乎4.8%至13.0%，平均年利率為6.1%（「參考利率」）。經考慮：(i)可轉換證券每年6.0%的優先分派率與參考利率的平均值相若；(ii)已識別債務的期效為一至八年，短於可轉換證券的轉換期或10年的「無贖回」期；及(iii)可轉換證券的持有人無權要求贖回，吾等認為可轉換證券每年6.0%的優先分派率屬合理。

公司名稱	股份 代號	市值 百萬港元	發行日期	租期 年	年票 息率 %
普匯中金國際控股有限公司	997	1,315.45	19年9月6日	1	6.5
普匯中金國際控股有限公司	997	1,315.45	19年8月19日	1	6.5
普匯中金國際控股有限公司	997	1,315.45	19年8月16日	2	13.0
普匯中金國際控股有限公司	997	1,315.45	19年8月8日	1	6.5
普匯中金國際控股有限公司	997	1,315.45	19年8月7日	1	6.5
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	19年7月12日	3	5.3
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	19年6月10日	3	5.3
中國水業集團有限公司	1129	758.36	19年5月30日	3	6.0
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	19年5月6日	3	5.3
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	19年4月23日	3	5.3
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	19年4月12日	3	5.3
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	19年2月22日	3	5.3

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份 代號	市值 百萬港元	發行日期	租期 年	年票 息率 %
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	19年1月18日	3	5.3
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年12月7日	3	5.3
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年11月15日	3	5.3
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年8月31日	3	4.8
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年8月31日	3	5.0
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年6月15日	3	5.0
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年5月25日	3	5.0
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年4月30日	3	4.8
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年4月30日	3	5.0
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年3月9日	3	5.0
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年2月15日	3	5.0
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年1月31日	3	5.0
英皇證券集團有限公司	717	1,469.50	18年1月24日	3	5.0
華夏動漫形象有限公司	1566	1,720.52	18年1月16日	4	6.0
中國水業集團有限公司	1129	758.36	17年12月13日	3	6.0
永恒策略投資有限公司	764	779.20	17年8月25日	3	8.0
稀鎂科技集團控股有限公司	601	2,005.19	17年8月11日	3	7.0
瑞安建業有限公司	983	990.87	17年5月8日	3	6.3
新昌集團控股有限公司	404	1,997.33	16年1月22日	3	8.5
新昌集團控股有限公司	404	1,997.33	15年5月18日	3	8.8
泛海國際集團有限公司	129	1,755.31	15年4月22日	5	5.1
卓能(集團)有限公司	131	2,281.28	15年4月21日	7	5.0
優派能源發展集團有限公司	307	585.47	15年2月13日	8	7.5
新時代能源有限公司	166	805.82	15年1月2日	7	8.0
			中位數		6.1
			最高值		13.0
			最低值		4.8
			可轉換證券		6.0

附註：

(1) 數據於2019年11月13日(即最後可行日期)摘錄自彭博。

獨立財務顧問函件

(3) 對股權的影響

假設自最後可行日期起至完成日期止 貴公司已發行股本並無變動，則 貴公司(i)於最後可行日期；(ii)緊隨完成以及配發及發行可轉換證券後；及(iii)緊隨賣方悉數轉換所持可轉換證券後的股權架構如下：

	於最後可行日期			緊隨建議收購完成後			緊隨建議收購完成後，假設可轉換證券獲悉數轉換(附註1)		
	普通股	可轉換		普通股	可轉換		普通股	可轉換	
	數目	%	證券數目	數目	%	證券數目	數目	%	證券數目
豐盛創建控股有限公司 (附註2)	337,500,000	75%	—	337,500,000	75%	—	337,500,000	68.4%	—
賣方(附註3)	—	—	—	—	—	43,676,379	43,676,379	8.8%	—
小計	337,500,000	75%	—	337,500,000	75%	43,676,379	381,176,379	77.2%	—
公眾人士	112,500,000	25%	—	112,500,000	25%	—	112,500,000	22.8%	—
總計	<u>450,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>—</u>	<u>450,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>43,676,379</u>	<u>493,676,379</u>	<u>100.0%</u>	<u>—</u>

附註1：上述數字僅供說明用途。倘緊隨可轉換證券獲轉換後普通股公眾持股量將跌至低於上市規則的最低要求，則可轉換證券的條款不允許進行轉換。

附註2：豐盛創建控股有限公司由Sino Spring Global Limited、鄭博士(透過周大福代理人有限公司)、Frontier Star Limited、Master Empire Group Limited、Supreme Win Enterprises Limited、Equal Merit Holdings Limited及Lagoon Treasure Limited分別實益擁有63%、18%、7%、5%、4%、2%及1%權益。

附註3：賣方為豐盛創建控股有限公司的全資附屬公司。

據上表顯示，於可轉換證券獲悉數轉換後，現有公眾股東的股權將由25%攤薄至約22.8%。

(4) 對盈利的影響

於完成後，各目標實體(合營企業目標實體、國際物業管理有限公司及通力技術服務有限公司除外)將成為 貴公司的間接全資附屬公司，其各自的財務業績、資產及負債將於 貴公司財務報表綜合入賬。因此，建議收購將增強 貴集團未來盈利基礎。然而，由於可轉換證券可轉換為普通股，進行有關轉換將導致盈利被攤薄。此外，由於建議收購將分

別以銀行貸款及可轉換證券提供部分資金，相關銀行貸款利息及可轉換證券的優先分派將削減經擴大集團於完成後的盈利。

吾等的見解

根據上文所載分析，吾等認為買賣協議(經補充契據修訂及補充)的條款(特別是(i)建議收購的代價；及(ii)可轉換證券的發行價(及轉換價))乃按正常商業條款訂立，對 貴公司及股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東整體利益。

H. 建議收購的財務影響

(i) 盈利

請參閱上文「G.(4)對盈利的影響」，以了解吾等就建議收購對經擴大集團盈利的影響所作分析。

(ii) 資產淨值

誠如本通函附錄四「經擴大集團的未經審核備考財務資料」所載，假設完成於2019年6月30日已落實，於2019年6月30日 貴集團的資產總值約2,687.9百萬港元將增至經擴大集團的資產總值約2,952.9百萬港元。於2019年6月30日 貴集團的負債總額約1,915.9百萬港元將增至經擴大集團的負債總額約2,674.0百萬港元。基於上述原因，於2019年6月30日 貴集團的資產淨值約772.0百萬港元將減至經擴大集團的資產淨值約278.9百萬港元。

(iii) 營運資金及資產負債狀況

根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)，建議收購將由 貴公司於完成日期按如下方式撥資：(i)現金代價564.0百萬港元須以現金支付；及(ii)非現金代價140.9百萬港元透過 貴公司發行可轉換證券償付。誠如董事會函件所載，現金代價將以高達600百萬港元或相當於建議收購總代價80%(以較低者為準)的銀行貸款(「**銀行貸款**」)支付。吾等經審閱銀行貸款融資協議的條款後得悉，貸款年利率按香港銀行同業拆放利率加0.7%計算。誠如年報所披露， 貴集團於2019年6月30日的資產負債

比率(即淨債務(總借貸減現金及現金等價物)除以權益總額)維持於零。假設銀行貸款的最高金額564.0百萬港元用作為部分代價提供資金，按附錄四所載經擴大集團於2019年6月30日的備考現金及現金等價物結餘約562.2百萬港元計算，緊隨完成後經擴大集團將錄得淨債務約1.8百萬港元。吾等認同 貴公司管理層的意見，即以銀行貸款撥付部分代價不會對經擴大集團的資產負債狀況產生重大不利影響。

吾等的見解

經考慮上述潛在財務影響後，吾等認同 貴公司管理層的意見，即訂立買賣協議(經補充契據修訂及補充)不會對 貴集團的盈利及財務狀況產生重大不利影響。

結論及推薦建議

考慮到有關建議收購的主要因素及理由，其中包括：

- (i) 貴集團將能夠借助建議收購多元拓展現有業務，且建議收購讓經擴大集團得以鞏固其作為廣泛服務(由工程服務、環境管理服務及設施服務(包括清潔及洗衣服務)到物業管理服務)供應商的市場地位；
- (ii) 目標集團為物業管理服務市場的領先市場參與者之一，不但擁有完善的客戶基礎，其穩健的財務業績記錄亦有助加強經擴大集團日後經常性收入流，預期有利於 貴公司及其股東；
- (iii) 建議收購的隱含市盈率低於可資比較公司的平均市盈率，且建議收購的隱含EV/EBITDA倍數與可資比較公司的平均EV/EBITDA倍數相若，反映初步代價屬公平合理；
- (iv) 可轉換證券的發行價(及轉換價)較 貴公司普通股於最後交易日的收市價輕微折讓，並較普通股於截至及包括最後交易日止最後30日、60日及90日的平均收市價略有溢價，吾等認為與可資比較股份發行相比符合市場水平；及
- (v) 可轉換證券每年6%的優先分派率與參考利率平均值相若；

獨立財務顧問函件

(vi) 貴公司可選擇(但無義務)於發行日期起計第10年結束後全數或部分贖回尚未轉換的可轉換證券；及

(vii) 悉數轉換可轉換證券對公眾股東股權的攤薄影響輕微；

吾等認為，儘管建議收購及發行可轉換證券並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，惟建議收購及發行可轉換證券的條款對 貴集團及股東而言屬公平合理的正常商業條款，並符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議(經補充契據修訂及補充)及發行可轉換證券。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
博思融資有限公司
董事總經理 副總裁
鄭敏華 黎仲行
謹啟

2019年11月15日

附註：博思融資有限公司的鄭敏華女士自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的黎仲行小姐自2017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。

1. 財務概要

有關本集團截至2018年6月30日及2019年6月30日止兩個財政年度的盈虧、財務記錄及狀況的財務資料概要載於本公司截至2019年6月30日止年度的年報第138頁的比對表。本集團截至2019年6月30日止三個年度的經審核綜合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.fseservices.com.hk/)所登載本公司截至2019年6月30日止三個年度的年報，並載入本通函以供參考：

- a. 請參閱以下本集團截至2017年6月30日止年度經審核綜合財務報表的鏈結：

https://www.fseservices.com.hk/storage/app/media/investor/reports/financial-reports-20171023171324_0-c.pdf

- b. 請參閱以下本集團截至2018年6月30日止年度經審核綜合財務報表的鏈結：

https://www.fseservices.com.hk/storage/app/media/investor/reports/financial-reports-20181019194529_0-c.pdf

- c. 請參閱以下本集團截至2019年6月30日止年度經審核綜合財務報表的鏈結：

https://www.fseservices.com.hk/storage/app/media/investor/reports/financial-reports-20191017171618_0-c.PDF

2. 債務聲明

於2019年9月30日，目標集團有由豐盛創建控股擔保的已抵押短期銀行貸款30.0百萬港元，由銀行就履約保證所發出的擔保92.0百萬港元及租賃負債15.5百萬港元。目標集團一般須向發出履約保證的銀行提供反彌償保證及抵押品。

於2019年9月30日，本集團有由銀行就履約保證發出的擔保為227.6百萬港元及租賃負債60.9百萬港元。本集團一般須向發出履約保證的銀行提供反彌償保證及抵押品。

於2019年9月30日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，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業務狀況或前景自2019年6月30日（即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表的結算日期）以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金的充足性

董事經審慎周詳查詢後認為，於建議收購完成後，計及經擴大集團的財務資源（包括經擴大集團的可用信貸融資、營運產生的內部資金及現金及銀行結餘）後，經擴大集團具備充裕營運資金應付自本通函日期起計至少未來十二個月的需求。

5. 經擴大集團的財務及業務前景

本集團將採取建議收購的舉措以擴大業務規模，通過拓寬收入來源減少週期性風險。一方面，作為經擴大集團的現有業務，其將繼續提供全面機電工程、設施服務及環境管理服務；另一方面，所收購業務活動則提供廣泛的物業管理服務，一般包括監督住宅樓宇、寫字樓、購物商場、酒店、政府機構、機場、環保園、學術機構及停車場的清潔、保安、維修及保養。按受管理住宅物業單位數目、非住宅物業（不包括停車場）面積及車位數目計算，目標集團是香港物業管理服務市場的領先公司之一，其目前為沙田第一城、數碼港、環保園、香港科學園、會展廣場、K11及海濱花園等多個知名物業項目提供服務。

有賴政府不斷努力，截至2020年6月30日止財政年度公營及私營機電建設工程開支總額可望分別突破250億港元及270億港元。為香港長遠發展，香港政府近期積極推動由「土地供應專責小組」提出的八個土地供應選項，藉以建立土地儲備協助解決土地供應短缺的挑戰。本集團機電工程業務已準備就緒承接市場上各個大型基建及樓宇項目。鑑於香港經濟逐步向更高增值活動轉型，高端住宅及商業樓宇將為未來數年多個新落成項目的主要增長動力。香港的商業及住宅樓宇以及酒店數目增加，且西九文化區、啟德發展區、觀塘商業區及新市鎮擴建地區將陸續推出大型設施及物業，而受惠於外判環境服務的需求日益增加，物業管理公司及業主對環境服務的需求亦將有所上升。借助其豐富經驗、質素及訂制服務以及獨特品牌，本集團的設施服務分部將具有競爭優勢可贏得

新投標項目或現有合約就上述商機可獲得較高續約率。然而，中期展望依然疲軟，加上環球政治及經濟環境充滿挑戰及不明朗因素，如英國脫歐陷入僵局、中國經濟增長前景、美國利率規範化及最近中美貿易緊張局勢進一步升級，均需密切關注。本地市場情緒及整體營商環境愈趨審慎，企業應做好準備，以便應對業界可能帶來的影響，尤其是近期政治亂局引起的連鎖反應或會導致立法會延遲撥款批准及妨礙日常營運。我們的洗衣服務業務亦受到旅客人數驟減及房間入住率下降的影響。人才發展亦為本集團可持續發展的基本要素及先決條件。因此，我們必須持續投放資源培育人才；提供多元化及訂制學習、培訓及發展機會，為年輕人創造良好就業前景。在香港經濟不斷面對外部衝擊的環境下，本集團應保持警覺，自我裝備以推動各業務分部盡可能全面發展。本集團業務營運與建議收購業務營運合併將會擴大本集團的業務規模，通過增加收入來源減少週期性風險，並將業務版圖拓展至中國內地大灣區等地以實現交叉銷售協同效益，通過提供綜合性服務提高客戶忠誠度及更好地部署人力資源，務求提升長遠的營運及成本效益。董事認為，本集團現有業務營運與目標集團業務營運合併，將有助經擴大集團提升其作為香港領先多元化城市服務供應商的地位，其業務涵蓋機電工程服務、設施服務(包括清潔及洗衣服務)及物業管理服務，並在各行業佔據領先地位。經擴大集團將致力維持穩健的財務狀況，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

致豐盛服務集團有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Legend Success Investments Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-51頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年6月30日的匯總財務狀況表，及截至該日止各年度(「有關期間」)的匯總收益表、匯總全面收益表、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-51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服務集團有限公司(「貴公司」)於2019年11月15日就 貴公司擬收購目標集團而刊發的通函(「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目標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目標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。現組成目標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(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)擬備各公司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。

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和適當的，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，真實而中肯地反映目標集團於2017年、2018年及2019年6月30日的匯總財務狀況，以及目標集團於有關期間的匯總財務表現及匯總現金流量。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告

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

2019年11月15日

I 目標集團歷史財務資料

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，所有數值亦已四捨五入至最接近的千位數(千港元)。

匯總收益表

	附註	截至6月30日止年度		
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
收入	5	498,696	508,684	527,323
經營成本	7	<u>(344,994)</u>	<u>(346,189)</u>	<u>(357,662)</u>
毛利		153,702	162,495	169,661
其他收入淨額	6	478	545	1,427
行政開支	7	<u>(85,038)</u>	<u>(96,841)</u>	<u>(100,303)</u>
經營溢利		69,142	66,199	70,785
財務成本	8	(584)	(410)	(416)
分佔下以各項業績				
一間聯營公司	15	1,050	928	937
合營企業	16	<u>16</u>	<u>20</u>	<u>(207)</u>
除所得稅前溢利		69,624	66,737	71,099
所得稅開支	9	<u>(11,361)</u>	<u>(10,431)</u>	<u>(11,163)</u>
年內溢利		<u>58,263</u>	<u>56,306</u>	<u>59,936</u>
以下各項應佔：				
目標公司權益持有人		58,227	56,266	59,862
非控股權益		<u>36</u>	<u>40</u>	<u>74</u>
		<u>58,263</u>	<u>56,306</u>	<u>59,936</u>

匯總全面收益表

	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
年內溢利	58,263	56,306	59,936
其他全面收益／(虧損)： 隨後將不會重新分類至匯總 收益表的項目：			
界定福利退休計劃重估，扣除稅項	3,270	2,505	(2,587)
長期服務金負債的重估收益， 扣除稅項	399	1,117	82
	3,669	3,622	(2,505)
年內全面收益總額	61,932	59,928	57,431
以下各項應佔：			
目標公司權益持有人	61,896	59,888	57,357
非控股權益	36	40	74
	61,932	59,928	57,431

匯總財務狀況表

		於6月30日		
	附註	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	7,666	10,494	13,012
無形資產	14	25,382	26,855	26,191
於一間聯營公司的權益	15	56	72	79
於合營企業的權益	16	1,121	1,141	934
遞延所得稅資產	17	17	98	—
退休金資產	24	3,741	5,783	2,849
		<u>37,983</u>	<u>44,443</u>	<u>43,065</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	18	68,312	77,168	90,392
應收豐盛創建管理有限公司 款項	19	66,575	24,655	12,178
應收關聯公司款項	20	12,819	10,668	12,596
現金及現金等價物	21	117,722	106,565	115,162
		<u>265,428</u>	<u>219,056</u>	<u>230,328</u>
資產總值		<u>303,411</u>	<u>263,499</u>	<u>273,393</u>
權益				
匯總股本	22	—	—	—
儲備	23	133,598	139,526	82,247
股東資金		133,598	139,526	82,247
非控股權益		57	57	67
權益總額		<u>133,655</u>	<u>139,583</u>	<u>82,314</u>
負債				
非流動負債				
遞延所得稅負債	17	1,499	2,483	2,628
長期服務金負債	25	9,827	9,699	10,794
		<u>11,326</u>	<u>12,182</u>	<u>13,422</u>

		於6月30日		
	附註	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
流動負債				
貿易及其他應付款項	26	101,080	98,337	109,181
應付豐盛創建管理有限公司 款項	19	—	—	24,326
應付關聯公司款項	20	5,646	4,027	3,403
借貸	27	40,000	—	30,000
應付所得稅		11,704	9,370	10,747
		<u>158,430</u>	<u>111,734</u>	<u>177,657</u>
負債總額		<u>169,756</u>	<u>123,916</u>	<u>191,079</u>
總權益及負債		<u>303,411</u>	<u>263,499</u>	<u>273,393</u>
流動資產淨值		<u>106,998</u>	<u>107,322</u>	<u>52,671</u>

匯總權益變動表

	匯總股本 千港元	儲備 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於2016年7月1日	—	127,667	127,667	56	127,723
年內溢利	—	58,227	58,227	36	58,263
其他全面收益					
界定福利退休計劃重估 長期服務金負債的 重估收益	—	3,270	3,270	—	3,270
長期服務金負債重估的 遞延稅項	—	478	478	—	478
	—	(79)	(79)	—	(79)
年內全面收益總額	—	61,896	61,896	36	61,932
股息(附註10)	—	(55,965)	(55,965)	(35)	(56,000)
於2017年7月1日	—	133,598	133,598	57	133,655
年內溢利	—	56,266	56,266	40	56,306
其他全面收益					
界定福利退休計劃重估 長期服務金負債的 重估收益	—	2,505	2,505	—	2,505
長期服務金負債重估的 遞延稅項	—	1,337	1,337	—	1,337
	—	(220)	(220)	—	(220)
年內全面收益總額	—	59,888	59,888	40	59,928
股息(附註10)	—	(53,960)	(53,960)	(40)	(54,000)

	匯總股本 千港元	儲備 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於2018年7月1日	—	139,526	139,526	57	139,583
年內溢利	—	59,862	59,862	74	59,936
其他全面(虧損)/收益					
界定福利退休計劃重估 長期服務金負債的 重估收益	—	(2,587)	(2,587)	—	(2,587)
長期服務金負債重估的 遞延稅項	—	98	98	—	98
	—	(16)	(16)	—	(16)
年內全面收益總額	—	57,357	57,357	74	57,431
股息(附註10)	—	(114,636)	(114,636)	(64)	(114,700)
於2019年6月30日	—	82,247	82,247	67	82,314

匯總現金流量表

	附註	截至6月30日止年度		
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
經營活動所得現金流量				
經營所得現金	28(a)	46,810	96,966	48,224
已付香港利得稅		(11,434)	(12,460)	(9,559)
經營活動所得現金淨額		35,376	84,506	38,665
投資活動所得現金流量				
添置物業、廠房及設備		(3,872)	(5,094)	(7,115)
出售物業、廠房及設備 所得款項		—	114	1,500
已收利息		9	10	33
收購附屬公司所得現金淨額	32	—	2,805	—
已收一間聯營公司股息		1,029	912	930
投資活動所用現金淨額		(2,834)	(1,253)	(4,652)
融資活動所得現金流量				
已付利息	28(b)	(584)	(410)	(416)
銀行借貸所得款項／ (償還銀行借貸)	28(b)	40,000	(40,000)	30,000
已付股息		(56,000)	(54,000)	(55,000)
融資活動所用現金淨額		(16,584)	(94,410)	(25,416)
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額				
		15,958	(11,157)	8,597
年初現金及現金等價物		101,764	117,722	106,565
年末現金及現金等價物		117,722	106,565	115,162

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

Legend Success Investments Limited (「目標公司」) 為一間於2019年9月3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。

目標公司的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」)。目標公司的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。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要於香港從事提供物業及設施管理服務、物業代理及樓宇相關服務、車位管理服務及護衛服務。重組(定義見下文)完成後附屬公司的詳情載於附註29。

重組

於籌備豐盛服務集團有限公司(「豐盛服務集團」)的全資附屬公司FSE Property Management Group Limited進行建議收購(「建議收購」)時，目標集團已進行重組(「重組」)，詳情載列如下：

- (i) 目標公司於2019年9月3日在英屬處女群島註冊成立，已發行股份總數為1股及股本為1美元；及
- (ii) 於2019年11月5日，Urban Management Limited及其附屬公司(統稱「富城集團」)與Flash Star International Limited及其附屬公司(統稱「僑樂集團」)已轉讓予目標公司。

呈列基準

由於目標公司、富城集團及僑樂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合併。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創建控股共同控制當日起計的較短期間一直存在編製。

2 編製基準及重大會計政策概要

(a) 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貫徹應用。

目標集團歷史財務資料根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「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。

目標集團於整個有關期間內貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」。

下列與目標集團營運有關的新準則以及現有準則的修訂及改進已頒佈但於2019年6月30日尚未生效，故目標集團並未提早採納：

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或結算	2019年1月1日
香港會計準則第28號修訂	聯營公司及合營企業的長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號修訂	具有負補償的提前付款特性	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	對所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
年度改進	2015年至2017年週期	2019年1月1日
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021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	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

目標集團已著手評估上述聲明對目標集團的影響，並認為目標集團的會計政策及其匯總財務報表的呈列方式不會出現任何重大變動，惟下文所述香港財務報告準則第16號除外：

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號說明租賃的定義以及租賃的確認及計量，並制定向財務報表使用者呈報有關承租人及出租人租賃活動的有用資料的原則。香港財務報告準則第16號所引致主要變動為承租人的大部分經營租賃將需於財務狀況表上入賬。目標集團為目前分類為經營租賃的若干樓宇及物業的承租人。香港財務報告準則第16號就目標集團為承租人的租賃的會計處理提供新規定，幾乎所有租賃應以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式確認。租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃獲豁免確認。因此，新準則將導致匯總財務狀況表內的資產及金融負債增加。就匯總全面收益表內的財務表現影響而言，使用權資產的直線折舊開支及利息開支被確認，但租金開支不會被確認。使用權資產的直線折舊連同租賃負債所應用實際利率法將導致於租賃初始年度的匯總收益表內扣除的總額增加，而租期後期的開支則會減少。

目標集團自2019年7月1日起採納香港財務報告準則第16號，導致確認主要因目標集團各項業務相關樓宇及物業的租賃而產生的租賃資產及租賃負債。

於2019年6月30日，目標集團有不可撤銷經營租賃承擔18.5百萬港元。這導致目標集團就日後付款確認資產及負債。部分承擔屬於短期及低價值租賃的豁免情況，而部分承擔與不符合香港財務報告準則第16號項下租賃的安排有關。採納香港財務報告準則第16號將不會對目標集團的損益構成任何重大影響。

(b) 綜合入賬

(i) 附屬公司

附屬公司為目標集團擁有控制權的所有實體。當目標集團承受或享有參與實體所得的可變回報的風險或權利，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，即目標集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉移至目標集團當日合併，於控制權終止當日停止合併入賬。

共同控制下的業務合併

共同控制下的業務合併指合併實體在合併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。業務合併應佔的任何直接交易成本記入本期間的匯總全面收益表。然而，就業務合併發行權益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權益工具及債券時入賬。

目標公司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處理」採用合併會計處理將共同控制下的業務合併入賬。

非共同控制下的業務合併

目標集團以收購法將業務合併入賬。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目標集團所發行股權的公平值。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。於業務合併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。根據個別收購基準，目標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，則作別論。

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，其差額確認為商譽。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作出必要修訂，以確保與目標集團採納的政策貫徹一致。

(ii) 出售附屬公司

當目標集團不再擁有控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在匯總收益表內確認。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目標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。

(c) 聯營公司

聯營公司指目標集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資採用權益會計處理法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。目標集團於聯營公司的投資包括收購時已確認的商譽。收購於一間聯營公司的擁有權權益時，聯營公司的成本與目標集團分佔聯營公司可識別資產及負債的公平淨值之間任何差額會入賬列作商譽。

倘一間聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，則只有按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至匯總收益表(如適用)。

目標集團應佔聯營公司收購後損益於匯總收益表內確認，而其應佔收購後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。倘目標集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則目標集團不會確認進一步虧損，除非其對聯營公司已產生責任或代表該聯營公司付款。

目標集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司的投資出現減值。如於聯營公司的投資出現減值，目標集團按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值，並於匯總收益表中確認於「分佔聯營公司業績」旁。

目標集團與其聯營公司進行上游和下游交易的溢利和虧損於目標集團的財務報表中確認，但僅以無關連投資者於聯營公司的權益為限。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已作出必要修訂，以確保與目標集團採用的政策貫徹一致。

聯營公司股權攤薄所產生的損益於匯總收益表確認。

(d) 合營安排

目標集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資乃根據各投資者的合約權利及責任而非合營安排的法定結構分類為合營業務或合營企業。目標集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。合營企業採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，隨後進行調整以確認目標集團分佔收購後溢利或虧損及其他全面收益的變動。目標集團於合營企業的投資包括於收購時已識別的商譽。於收購合營企業的擁有權權益後，合營企業的成本與目標集團分佔合營企業的可識別資產及負債的公平值淨額的任何差額入賬列為商譽。倘目標集團分佔一間合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實際上構成目標集團於合營企業的投資淨額一部分的任何長期權益)，則目標集團不會再確認虧損，除非目標集團產生責任或代表合營企業付款，則作別論。

目標集團與其合營企業進行交易的未變現收益會予以對銷，惟以目標集團於合營企業的權益為限。除非有證據顯示交易所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會予以對銷。合營企業的會計政策已作必要修訂，以確保與目標集團所採納的政策一致。

(e) 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。

其後成本僅在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入目標集團，而該資產的成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養費用在其產生的財政年度內於匯總收益表扣除。

租賃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剩餘價值計算：

土地及樓宇	20至40年或餘下租期(以較短者為準)
租賃裝修	5年或餘下租期(以較短者為準)
傢俬、裝置、設備及其他	4至5年
廠房及機器	2至7年
汽車	5年

資產的剩餘價值及估計可使用年期在各資產負債表日期末進行檢討，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(1))。

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，並於匯總收益表「其他收入淨額」確認。

(f) 無形資產**(i) 商譽**

收購附屬公司產生的商譽，指所轉讓代價、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，在業務合併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（預期可從合併中獲取協同利益）。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。

每年對商譽進行減值檢討，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) 客戶合約

單獨收購的客戶合約乃按歷史成本列示。於業務合併中購入的客戶合約於收購日期按公平值確認。客戶合約擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃採用直線法於5年的估計可使用年內分配商標及品牌成本計算。

(g) 合約資產及負債

與客戶訂立合約後，目標集團取得收取客戶代價的權利，並承擔向客戶提供服務的履約責任。

該等權利及履約責任產生淨合約資產或淨合約負債，惟須視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘於損益確認的累計收入超過向客戶收取的累計進度付款，則合約構成一項資產並確認為合約資產。相反，倘向客戶收取的累計進度付款超過於損益確認的收入，則合約構成一項負債並確認為合約負債。合約資產進行減值評估的方法與按攤銷成本列賬的金融資產減值評估所採用的方法相同。合約負債於目標集團向客戶提供服務並因此履行其履約責任時確認為收入。

(h) 金融資產**(i) 分類**

目標集團將金融資產分類為以下計量類別：

- (a) 於初步確認後按公平值（計入其他全面收益或計入損益）後續計量；及
- (b) 於初步確認後按攤銷成本後續計量。

分類取決於目標集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的金融資產而言，收益及虧損乃於損益或其他全面收益入賬。至於並非持作買賣的權益工具投資，其會計處理方法取決於目標集團於初步確認時有否不可撤回地選擇將其入賬列為按公平值計入其他全面收益的權益投資。

預期於12個月內或在業務正常經營週期內結算的金融資產分類為流動資產，否則一概分類為非流動資產。

當且僅當管理有關資產的業務模式發生變化時，目標集團方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及計量

以常規方式購入及出售金融資產乃於交易日期(即目標集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。就所有並非按公平值計入損益的金融資產而言，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，交易成本則於匯總收益表支銷。當自投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，而目標集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產會被終止確認。

於初步確認時，目標集團按公平值加(就並非按公平值計入損益計量的金融資產而言)收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時，須對金融資產的整體進行考慮。

(a) 債務工具

債務工具的後續計量取決於目標集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。目標集團將債務工具分類為以下三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損連同匯兌收益或虧損乃於損益中直接確認，並呈列於「其他收入淨額」。減值虧損於匯總收益表「行政開支」另行呈列。
- 按公平值計入其他全面收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值的變動乃計入其他全面收益，惟直接於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為「其他收益／(虧損)淨額」。該等金融資產的利息收入乃採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於「其他收入淨額」呈列，而減值開支則於匯總收益表「行政開支」另行呈列。

- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收入淨額」呈列淨額。

(b) 權益工具

目標集團其後按公平值計量所有權益工具。倘目標集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則終止確認該投資後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當目標集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息將繼續於損益確認為「其他收入淨額」。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於匯總收益表「其他收入淨額」確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

(i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備(當有客觀證據證明目標集團將無法按應收款項原有條款收回所有到期款項時確立)計量。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出現減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按原有實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則於匯總收益表確認。如一項應收款項無法收回，其會與於應收款項內的撥備賬撇銷。過往已撇銷款項如於其後收回，則計入匯總收益表內。有關目標集團減值政策的詳情，請參閱匯總財務報表附註2(j)。

倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或於業務正常經營週期內(如較長))收回，則分類為流動資產，否則一概呈列為非流動資產。

(j) 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、其他原到期日為三個月或以下的短期高流通投資及銀行透支。

(k) 金融資產減值

目標集團按前瞻性基準評估其按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收益的債務工具、貿易應收款項以及應收豐盛創建管理及關聯公司款項的相關預期信貸虧損。目標集團將在無法收回全部到期款項時計提預期信貸虧損撥備。所應用減值方法視乎信貸風險有否顯著增加而定。該等金融資產的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，惟須視乎自初步確認以來信貸風險有否顯著增加而定。倘應收款項自初步確認以來的信貸風險顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

目標集團於初步確認金融資產時考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，目標集團比較資產於報告日期發生違約的風險與

於初步確認日期違約的風險。目標集團會考慮可獲取合理可靠的前瞻性資料，尤其納入下列指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況實際或預期出現重大不利變動
- 借款人的經營業績實際或預期出現重大變動
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現及行為出現重大變動，包括借款人於目標集團付款狀況的變動及借款人經營業績的變動

不論上述分析如何，倘債務人逾期超過90日仍未能作出合約付款／按要求償還款項，則假定信貸風險大幅增加。

當對手方無法於款項到期90日內作出合約付款／按要求償還款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與目標集團達成還款計劃)時撇銷。當債務人無法於款項逾期超過120日時作出合約付款／按要求償還款項，則目標集團將貸款或應收款項分類為撇銷。儘管貸款或應收款項已撇銷，目標集團仍繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於匯總收益表確認。

(l) 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毋須作攤銷，惟須每年進行減值測試。須進行攤銷的資產在有跡象顯示賬面值未必可收回的情況或變動下檢討減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額於匯總收益表內確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本及使用價值兩者的較高者。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資產負債表日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

(m) 撥備

於目標集團因過往事件而產生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。

倘出現若干相類似責任，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。

(n) 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(或於業務正常經營週期內(如較長))到期，則分類為流動負債，否則一概呈列為非流動負債。

(o) 借貸

借貸初步按公平值扣除已產生的交易成本確認。借貸隨後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額按借貸期限以實際利率法在匯總收益表確認。

除非目標集團有無條件權利遞延結算報告期末後至少12個月的負債，否則借貸歸類為流動負債。

(p) 借貸成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產的一般及特定借貸成本乃於完成及準備有關資產以作其擬定用途或作銷售所須的期間內撥充資本。合資格資產指必須經過一段長時間籌備方可作其擬定用途或出售的資產。

有待用以支付合資格資產有關款項的特定借貸用作短期投資賺取的投資收入，應在合資格資本化時自借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間支銷。

(q) 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項乃於匯總收益表確認，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目標集團營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。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，就資產及負債的稅基與其於匯總資產負債表內的賬面值所產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延所得稅在交易(業務合併除外)中因初步確認資產或負債而產生，且在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃按資產負債表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的稅率及法例釐定。

遞延所得稅資產於將來可能出現足以抵銷該等暫時差額的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的暫時差額計提撥備，惟假若目標集團可以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的遞延所得稅負債則除外。

(iii) 抵銷

倘具有可合法強制執行的權利，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)徵收所得稅時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(r) 收入確認

收入按目標集團於一般業務過程中就提供服務已收或應收代價的公平值計量。倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，惟須視乎有否可觀察資料而定。

收入於服務的控制權轉交客戶時(或就此)確認。視乎合約條款及合約適用的法律，服務的控制權可隨著時間或於某個時間點轉移。

倘目標集團的履約屬以下情況，則服務的控制權隨著時間而轉移：

- 所有提供的利益被客戶同時收取及消耗；
- 於目標集團履約時創建或增強客戶控制的資產；或
- 並未創建對目標集團具有替代用途的資產及目標集團有強制執行權收取迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨著時間渡過而轉移，則參照完全履行該履約責任的進度於合約期內確認收入。否則，於客戶取得資產控制權的某一時間點確認收入。有關收入確認地點的特定準則於下文闡述。

全面履行履約責任的進度乃根據下列其中一種最能描述目標集團履行履約責任的表現的方法計量：

- 直接計量目標集團向客戶轉移的價值；或
- 目標集團履行履約責任所付出努力或投入(相對預期努力或投入總額)。

因獲取合約而產生的增量成本(倘可收回)被資本化為合約資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

(i) 物業管理服務

物業管理服務所產生收入於提供服務的會計期間內確認。目標集團就所提供服務每月向客戶收費，並按目標集團透過向其客戶轉移服務達成履約責任的金額確認為收入。

就所管理物業產生的一次性物業管理服務收入而言，倘目標集團作為委託人並主要負責向物業擁有人提供物業管理服務，則目標集團將已收或應收物業擁有人的費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就所管理物業產生按佣金基準計算的物業管理服務收入而言，目標集團僅將佣金(按管理物業單位所涉及成本的固定百分比計算)確認為其收入。

(ii) 增值服務

增值服務收入於提供服務時隨著時間而確認，而目標集團的表現提供的所有利益則會被客戶同時收取及消耗。

(iii) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

(iv) 股息收入

股息收入於確立收款權利時確認。

(s) 租賃

倘租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，則該租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵後)於租期內以直線法在匯總收益表扣除。

(t) 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

獎金計劃撥備乃於目標集團因僱員已提供服務而承擔現有的法定或推定責任，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條例計劃(「退休計劃」))作出的供款於發生時支銷。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) 定額福利計劃

定額福利計劃下的定額福利成本採用預計的單位貸記法評估，並於損益中扣除。根據此方法，計劃資產乃按公平值計量，而定額福利責任則採用參照外匯基金債券(其到期條款與相關負債的條款相若)於資產負債表日期的市場收益率釐定的利率計量估計未來現金流出的現值。於匯總收益表僱員福利開支項下確認的定額福利計劃的即期服務成本(除計入資產成本者外)反映本年度僱員服務所導致的定額福利責任的增加、福利變動、削減及結算。

過往服務成本即時於匯總收益表確認。

利息成本淨值乃將貼現率用於定額福利責任的餘額淨值及計劃資產的公平值而計算。此項成本計入匯總收益表的僱員福利開支。

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。

(v) 長期服務金負債

目標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的長期服務金所衍生的負債淨額，是指僱員於當期及過往期間就提供服務所賺取的未來福利。

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的成本會從匯總收益表中扣除，以便將成本於僱員的服務年期內攤分。

在釐定現值時，長期服務金負債須予貼現，並扣除在目標集團強積金及退休計劃下的累計權益中由目標集團供款的部分。

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。

(u) 股息分派

向目標公司股東分派的股息在獲目標公司股東或董事(如適用)批准的期間內於目標集團及目標公司的財務報表內確認為負債。

(v) 外幣

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

計入目標集團各實體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目標集團的呈列貨幣港元呈列。

(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，均於匯總收益表內確認。

(iii) 集團公司

所有目標集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按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) 所產生的全部匯兌差額於其他全面收益中確認。

(w) 分部報告

經營分部的呈報方式與給予主要營運決策者的內部報告一致。主要營運決策者即作出策略決定的執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

目標集團的活動令其承受信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性及致力於減低對目標集團財務表現造成的潛在不利影響。管理層根據董事會批准的政策進行風險管理。

(i) 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能履行金融工具條款項下責任而導致目標集團蒙受財務損失的風險。目標集團面臨的信貸風險主要來自日常業務過程中向客戶授予信貸。

目標集團金融資產(主要包括銀行及金融機構存款、應收豐盛創建管理及關聯公司款項以及貿易及其他應收款項)的信貸風險源自對手方的潛在違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

(a) 銀行及金融機構存款的信貸風險

為管理現金及現金等價物所產生的風險，上述各項主要存放於信用評級較高的銀行。該等金融機構近期並無違約記錄。預期信貸虧損接近零。

(b) 應收豐盛創建管理及關聯公司款項的信貸風險

目標集團透過定期監察其財務狀況監察其就應收間接控股公司及關聯公司所承擔的信貸風險。

(c) 貿易應收款項的信貸風險

目標集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，即就所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵及逾期天數分組。

最高信貸風險為財務狀況表中各項扣除任何減值撥備後的應收款項賬面值。

(d) 其他應收款項的信貸風險

目標集團的其他應收款項被視為具有較低信貸風險，因此期內僅就12個月的預期虧損確認虧損撥備。倘其他應收款項具有較低的違約風險，且對手方在短期內有能力履行其合約現金流量責任，則會視為具有較低信貸風險。

(ii) 流動資金風險

目標集團的金融負債於報告年度結束後12個月內到期。目標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。

(iii) 利率風險

目標集團承受的利率風險變動主要與銀行借貸有關，其條款於附註27披露。

於2017年及2019年6月30日，倘銀行借貸利率增加／減少100個基點且所有其他變量維持不變，則該等年度的除所得稅前溢利將分別減少／增加400,000港元及300,000港元。權益其他組成部分將不受利率變動影響。

(b) 資本風險管理

目標集團管理資本旨在保障目標集團持續經營的能力，以為股東提供回報。目標集團的資本架構包括於匯總財務狀況表列示的權益及借貸總額。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，目標集團可調整派付予股東的股息以及提取或償還借貸的金額。

(c) 公平值估計

目標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，包括預期日後在若干情況下相信會合理發生的事件。

目標集團就未來作出估計及假設，從定義上而言，所得出的會計估計難免偏離有關實際結果。於下一財政年度內對資產及負債賬面值存在重大風險需作出重大調整的估計及假設如下。

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有別於先前估計，則管理層將修訂折舊費用。

所得稅

目標集團須繳納香港所得稅。釐定稅項撥備須行使判斷。於日常業務過程中，存在釐訂最終稅項可能涉及不明朗因素的交易及計算。目標集團根據是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成本淨額的假設包括貼現率。上述假設的任何變動將影響長期服務金負債的賬面值。

目標集團於每個年度結束時釐定適當的貼現率。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。在釐定適當的貼現率時，目標集團以與未來支付負債相同的貨幣計值，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25披露。

退休金責任

退休金責任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。用於釐定退休金成本或收入淨額的假設包括預期相關計劃資產的長期回報率及貼現率。上述假設的任何變動將影響退休金責任的賬面值。預期計劃資產回報的假設乃按過往回報趨勢、資產分配及長期投資回報的未來估計釐定。

目標集團於每個年度結束時釐定適當的貼現率。該利率用以計算出預計清償退休金責任所需的估計未來現金流出的現值。在釐定適當的貼現率時，目標集團以到期期限與相關負債的期限相若的外匯基金票據的市場收益率作參考。所採用的其他主要假設根據當前市況確定。

5 收入

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
物業管理服務	459,725	470,496	484,647
增值服務	32,924	31,611	36,569
其他	6,047	6,577	6,107
	<u>498,696</u>	<u>508,684</u>	<u>527,323</u>
住宅物業 ¹ 收入	176,696	190,165	215,198
非住宅物業 ² 收入	322,000	318,519	312,125
	<u>498,696</u>	<u>508,684</u>	<u>527,323</u>
確認收入的時間 隨著時間確認的收入	<u>498,696</u>	<u>508,684</u>	<u>527,323</u>

於2017年、2018年及2019年6月30日，已分配至目標集團就物業服務管理費、增值服務及其他服務所涉及餘下履約責任的交易價總額分別為110百萬港元、156百萬港元及173百萬港元。目標集團將於相關工程完成時確認該等收入，各項目的相關工程預期一般將分別於2017年、2018年及2019年6月30日起計5年、4.5年及4年內完成。

¹ 住宅物業可能包括同一住宅發展物業管理合約中的非住宅物業部分，例如停車場及商店。

² 非住宅物業可能包括與政府產業署所訂立同一物業管理合約中的政府人員宿舍部分。

6 其他收入淨額

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益	—	13	443
銀行利息收入	9	10	33
撇銷其他應付款項	—	—	564
雜項	469	522	387
	<u>478</u>	<u>545</u>	<u>1,427</u>

7 按性質劃分的開支

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
有關土地及樓宇的經營租賃	6,191	6,693	7,766
無形資產攤銷	257	563	664
折舊	2,245	2,165	3,540
員工成本(附註11)	301,828	306,787	315,176
核數師酬金			
— 年內撥備	683	735	806
— 過往年度撥備不足/(超額撥備)	64	(8)	—
廣告及宣傳開支	2,346	4,003	3,093
樓宇管理費	750	821	948
管理費開支(附註33(b))	8,300	8,900	9,500
維修及保養開支	4,982	5,861	6,086
分包費用	71,187	74,673	76,429
諮詢費	953	895	940
捐款	2,636	2,643	2,676
其他	27,610	28,299	30,341
	<u>430,032</u>	<u>443,030</u>	<u>457,965</u>
營運成本及行政開支總額			

8 財務成本

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
短期銀行借貸的利息	<u>584</u>	<u>410</u>	<u>416</u>

9 所得稅開支

香港利得稅按年內估計應課稅溢利的16.5%計提撥備。

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
香港利得稅			
年內撥備	11,027	10,370	11,134
過往年度撥備不足/(超額撥備)	18	(286)	(198)
遞延所得稅(附註17)	316	347	227
	<u>11,361</u>	<u>10,431</u>	<u>11,163</u>

目標集團對其除所得稅前溢利的所得稅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		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
除所得稅前溢利	69,624	66,737	71,099
減：以下各項分佔業績			
一間聯營公司(附註15)	(1,050)	(928)	(937)
合營企業(附註16)	(16)	(20)	207
	<u>68,558</u>	<u>65,789</u>	<u>70,369</u>
按16.5%稅率計算	11,312	10,855	11,611
毋須課稅收入	(1)	(135)	(253)
不可扣稅開支	5	5	32
過往年度撥備不足／(超額撥備)	18	(286)	(198)
其他暫時差額	27	(8)	(29)
	<u>11,361</u>	<u>10,431</u>	<u>11,163</u>

10 股息

於截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，目標集團內各公司向其當時股東宣派的第一次中期股息分別為41,000,000港元、54,000,000港元及55,000,000港元。

此外，於截至2017年及2019年6月30日止年度，目標集團內各公司向其當時股東宣派的第二次中期股息分別為15,000,000港元及59,700,000港元。

由於就本報告而言，因本節附註1所述重組及有關期間的業績按合併基準呈列，載入每股股息資料被視為無意義，故並無載入有關資料。

11 員工成本(包括董事酬金)

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
工資、薪金及其他津貼	302,261	304,083	303,284
界定供款計劃退休金成本	13,004	11,984	11,484
界定福利計劃退休金成本	729	563	408
重新計入同系附屬公司的員工成本	(14,166)	(9,843)	—
	<u>301,828</u>	<u>306,787</u>	<u>315,176</u>

12 富城集團及僑樂集團董事福利及利益

於年內，除下文披露者外，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，第三方並無就董事服務獲提供或應收代價。於年內，並無以董事、其控制法團及關連實體為受益人作出貸款、準貸款或進行其他交易。

於年末或於年內任何時間，目標公司或目標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重大利益。

彼等向目標集團所提供服務的價值與目標集團向控股公司支付的管理費相若(附註33(b))。

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	汽車 千港元	總計 千港元
賬面淨值					
於2016年7月1日	1,171	30	2,183	2,655	6,039
添置	—	—	3,872	—	3,872
折舊	(38)	(30)	(1,314)	(863)	(2,245)
於2017年7月1日	1,133	—	4,741	1,792	7,666
添置	—	1,194	3,055	845	5,094
折舊	(38)	(10)	(1,273)	(844)	(2,165)
出售	—	—	—	(101)	(101)
於2018年7月1日	1,095	1,184	6,523	1,692	10,494
添置	—	1,306	5,143	666	7,115
折舊	(38)	(261)	(2,254)	(987)	(3,540)
出售	(1,057)	—	—	—	(1,057)
於2019年6月30日	—	2,229	9,412	1,371	13,012
	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	汽車 千港元	總計 千港元
於2017年6月30日					
成本	1,400	9,756	15,645	5,827	32,628
累計折舊	(267)	(9,756)	(10,904)	(4,035)	(24,962)
賬面淨值	1,133	—	4,741	1,792	7,666
於2018年6月30日					
成本	1,400	10,950	18,686	6,378	37,414
累計折舊	(305)	(9,766)	(12,163)	(4,686)	(26,920)
賬面淨值	1,095	1,184	6,523	1,692	10,494
於2019年6月30日					
成本	—	12,256	23,829	7,044	43,129
累計折舊	—	(10,027)	(14,417)	(5,673)	(30,117)
賬面淨值	—	2,229	9,412	1,371	13,012

14 無形資產

	商譽 千港元	商標及 品牌名稱 千港元	客戶合約 千港元	總計 千港元
賬面淨值				
於2016年7月1日	19,481	6,158	—	25,639
攤銷	—	(257)	—	(257)
於2017年7月1日	19,481	5,901	—	25,382
收購附屬公司(附註32)	—	—	2,036	2,036
攤銷	—	(257)	(306)	(563)
於2018年7月1日	19,481	5,644	1,730	26,855
攤銷	—	(257)	(407)	(664)
於2019年6月30日	19,481	5,387	1,323	26,191
	商譽 千港元	商標及 品牌名稱 千港元	客戶合約 千港元	總計 千港元
於2017年6月30日				
成本	19,481	8,400	72,900	100,781
累計攤銷	—	(2,499)	(72,900)	(75,399)
賬面淨值	19,481	5,901	—	25,382
於2018年6月30日				
成本	19,481	8,400	74,936	102,817
累計攤銷	—	(2,756)	(73,206)	(75,962)
賬面淨值	19,481	5,644	1,730	26,855
於2019年6月30日				
成本	19,481	8,400	74,936	102,817
累計攤銷	—	(3,013)	(73,613)	(76,626)
賬面淨值	19,481	5,387	1,323	26,191

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合併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層次進行識別。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。在使用價值計算法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。

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
物業管理服務			
— 富城集團	11,767	11,767	11,767
— 僑樂集團	7,714	7,714	7,714
	<u>19,481</u>	<u>19,481</u>	<u>19,481</u>

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所批准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下文所載的估計永續增長率預測。永續增長率並不超過現金產生單位經營的業務的長期平均增長率。

各年末計算使用價值所用的主要假設如下：

富城集團	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
首五年的現金流量			
毛利率	26.7%–27.1%	28.3%–28.8%	27.4%–27.6%
增長率	1.9%–2.1%	1.9%–2.1%	1.7%–3.8%
稅前貼現率	12.9%	12.9%	12.9%
超出五年期的現金流量			
永續增長率	1%	1%	1%
稅前貼現率	11.4%	15.8%	12.9%
僑樂集團			
	2017年	於6月30日 2018年	2019年
首五年的現金流量			
毛利率	78.5%–78.9%	73.7%–73.9%	75.6%–75.9%
增長率	2.0%–6.2%	2.0%–6.4%	1.5%–5.7%
稅前貼現率	15.8%	15.8%	15.8%
超出五年期的現金流量			
永續增長率	1%	1%	1%
稅前貼現率	15.8%	15.8%	15.8%

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2017年、2018年及2019年6月30日止年度，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 於一間聯營公司的權益

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
年初	35	56	72
分佔年內溢利	1,050	928	937
股息	(1,029)	(912)	(930)
年末	<u>56</u>	<u>72</u>	<u>79</u>

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	所持股權實際百分比		
				2017年	2018年	2019年
海濱南岸管理 服務有限 公司	香港	提供物業 管理服務	1,000股普通股繳足 1,000港元	30%	30%	30%

以下金額為目標集團於其採用權益法入賬的個別不重大聯營公司中所佔份額：

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
於一間聯營公司的權益的賬面值	<u>56</u>	<u>72</u>	<u>79</u>
分佔年內溢利及全面收益總額	<u>1,050</u>	<u>928</u>	<u>937</u>

概無任何與目標集團於一間聯營公司的權益相關的承擔或或然負債，亦無任何該實體本身的承擔或或然負債。

16 於合營企業的權益

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
年初	1,105	1,121	1,141
分佔年內溢利／(虧損)	<u>16</u>	<u>20</u>	<u>(207)</u>
年末	<u>1,121</u>	<u>1,141</u>	<u>934</u>

合營企業的詳情如下：

名稱	註冊 成立地點	主要業務	註冊/ 已發行股本詳情	所持股權實際百分比		
				2017年	2018年	2019年
廣州市富城物業管理有限公司	中國	提供物業管理服務	人民幣800,000元	50%	50%	50%
富邦物業管理有限公司	香港	提供物業管理服務	10,000股普通股繳足 100,000港元	50%	50%	50%

以下為目標集團所有採用權益法入賬的個別非重大合營企業權益的賬面總值：

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
於合營企業的權益的賬面值	<u>1,121</u>	<u>1,141</u>	<u>934</u>
分佔年內溢利/(虧損)及全面收益/ (虧損)總額	<u>16</u>	<u>20</u>	<u>(207)</u>

概無任何承擔或或然負債與目標集團於合營企業的權益有關，且各實體之間亦無任何承擔或或然負債。

17 遞延所得稅資產/(負債)

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
遞延所得稅資產	17	98	—
遞延所得稅負債	<u>(1,499)</u>	<u>(2,483)</u>	<u>(2,628)</u>
	<u>(1,482)</u>	<u>(2,385)</u>	<u>(2,628)</u>

遞延所得稅資產

	稅項虧損 千港元	加速 會計折舊 千港元	長期服務金 負債的重估 千港元	總計 千港元
於2016年7月1日	4	95	25	124
扣自匯總收益表	(4)	(78)	—	(82)
扣自其他全面收益	—	—	(25)	(25)
於2017年7月1日	—	17	—	17
扣自匯總收益表	—	(3)	—	(3)
計入其他全面收益	—	—	84	84
於2018年7月1日	—	14	84	98
扣自匯總收益表	—	(14)	—	(14)
扣自其他全面收益	—	—	(84)	(84)
於2019年6月30日	—	—	—	—

就結轉稅項虧損而確認的遞延稅項資產以有關稅務利益很有可能抵銷未來應課稅溢利的金額為限。目標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

	加速折舊的 免稅額 千港元	業務合併所 產生物業、 廠房及 設備的 公平值調整 千港元	商標、 品牌名稱及 客戶合約的 公平值調整 千港元	長期服務金 負債的重估 千港元	總計 千港元
於2016年7月1日	—	(193)	(1,018)	—	(1,211)
(扣自)／計入匯總全面收益表 扣自其他全面收益	(282) —	6 —	42 —	— (54)	(234) (54)
於2017年7月1日	(282)	(187)	(976)	(54)	(1,499)
收購附屬公司(附註32) (扣自)／計入匯總全面收益表 扣自其他全面收益	— (442) —	— 6 —	(336) 92 —	— — (304)	(336) (344) (304)
於2018年7月1日	(724)	(181)	(1,220)	(358)	(2,483)
(扣自)／計入匯總全面收益表 計入其他全面收益	(503) —	181 —	109 —	— 68	(213) 68
於2019年6月30日	<u>(1,227)</u>	<u>—</u>	<u>(1,111)</u>	<u>(290)</u>	<u>(2,628)</u>

18 貿易及其他應收款項

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
貿易應收款項			
第三方	32,426	46,124	49,686
關聯公司	955	1,536	1,420
	<u>33,381</u>	<u>47,660</u>	<u>51,106</u>
就代為支付或應付開支而應收物業			
擁有人的款項	27,923	22,115	33,137
其他應收款項	413	386	282
按金及預付款	6,595	7,007	5,867
	<u>68,312</u>	<u>77,168</u>	<u>90,392</u>

一般而言，目標集團不會向客戶授予信貸期。

預期信貸虧損

目標集團透過將信貸風險特徵類似的貿易及其他應收款項匯集成組及經考慮當前經濟狀況後整體評估可收回款項的機率而釐定預期信貸虧損撥備。與長期逾期支付重大金額或已知無力償債或不回應收款活動的賬戶有關的貿易及其他應收款項將個別評估減值撥備。由於大部分貿易及其他應收款項涉及應收多名近期並無違約記錄的獨立客戶的款項，故預期信貸虧損甚微。

目標集團根據發票到期日的貿易應收款項(包括屬貿易性質的應收關聯方款項)的賬齡分析如下：

於2017年、2018年及2019年6月30日，目標集團的貿易應收款項並無出現減值。

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
即期至90日	32,975	38,950	50,309
91至180日	343	8,527	736
180日以上	63	183	61
	<u>33,381</u>	<u>47,660</u>	<u>51,106</u>

於2017年、2018年及2019年6月30日，貿易應收款項分別33,381,000港元、47,660,000港元及51,106,000港元已逾期但未減值。該等款項涉及多名近期並無違約記錄的獨立客戶。

19 應收／(應付)豐盛創建管理款項

有關結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

有關結餘的賬面值與其公平值相若，並按港元計值。

20 應收／(應付)關聯公司款項

應收／(應付)關聯公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

有關結餘的賬面值與其公平值相若，並按港元計值。

21 現金及現金等價物

現金及現金等價物按港元計值，其賬面值與公平值相若。

22 匯總股本

誠如上文附註1所述，歷史財務資料已編製，猶如重組後架構於截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度或自匯總公司成立日期以來或自匯總公司首次受豐盛創建控股控制當日以來一直存在(以較短期間為準)。有關期間的匯總股本指Urban Management Limited及Flash Star International Limited的匯總股本。

Urban Management Limited 的股本	2017年 港元	於6月30日	
		2018年 港元	2019年 港元
已發行及繳足：			
1股普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Flash Star International Limited 的股本	2017年 港元	於6月30日	
		2018年 港元	2019年 港元
已發行及繳足：			
1股普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

23 儲備

	匯總儲備 (附註) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2016年7月1日	179,712	(52,045)	127,667
年內溢利	—	58,227	58,227
其他全面收益			
界定福利退休計劃的重估	—	3,270	3,270
長期服務金負債的重估收益	—	478	478
長期服務金負債重估收益的遞延稅項	—	(79)	(79)
股息(附註10)	<u>—</u>	<u>(55,965)</u>	<u>(55,965)</u>

	匯總儲備 (附註) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2017年7月1日	179,712	(46,114)	133,598
年內溢利	—	56,266	56,266
其他全面收益			
界定福利退休計劃的重估	—	2,505	2,505
長期服務金負債的重估收益	—	1,337	1,337
長期服務金負債重估收益的遞延稅項	—	(220)	(220)
股息(附註10)	—	(53,960)	(53,960)
於2018年7月1日	179,712	(40,186)	139,526
年內溢利	—	59,862	59,862
其他全面收益			
界定福利退休計劃的重估	—	(2,587)	(2,587)
長期服務金負債的重估收益	—	98	98
長期服務金負債重估收益的遞延稅項	—	(16)	(16)
股息(附註10)	—	(114,636)	(114,636)
於2019年6月30日	179,712	(97,465)	82,247

附註： 有關結餘指富城集團及僑樂集團於匯總公司首次受豐盛創建控股控制當日應佔的資產淨值。此結餘已計入歷史財務資料的匯總儲備。

24 退休金資產

目標集團運營根據《職業退休計劃條例》(香港法例第426章)註冊的界定福利退休計劃(「該計劃」)，於成員退休、身故、殘疾或離職時按照成員最終薪金的倍數及服務年資或僱員供款結餘(以較高者為準)提供一筆過福利。該計劃自2000年12月1日起不接受新入職僱員參與。

目標集團對該計劃的盈餘擁有無條件權利。

該計劃由獨立受託人管理，其資產與目標集團的資產分開持有。受託人的主要職責是確保按照信託契約及規則管理該計劃，並以公正、謹慎及真誠的態度代表全體成員行事。

福利成本由目標集團與僱員共同出資。僱員供款按基本薪金的5%計算，而目標集團供款則參照該計劃的精算師所進行資金評估釐定。該計劃於2017年、2018年及2019年6月30日的估值是由獨立合資格精算師採用預測單位貸記法編製。

該計劃導致目標集團承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

(i) 於匯總財務狀況表確認的金額如下：

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
界定福利責任的現值	(27,319)	(20,125)	(15,137)
計劃資產的公平值	<u>31,060</u>	<u>25,908</u>	<u>17,986</u>
退休福利資產淨值	<u>3,741</u>	<u>5,783</u>	<u>2,849</u>

預期上述負債大多於超過一年後清償。

然而，將上述款項與未來十二個月的應付款項分開屬不可行，原因為未來供款亦將視乎日後提供的服務以及精算假設及市況的未來變動而定。

(ii) 界定福利資產淨值及其組成部分的變動如下：

	界定福利 責任的現值 千港元	計劃資產的 公平值 千港元	總計 千港元
於2016年7月1日	<u>(25,345)</u>	<u>26,404</u>	<u>1,059</u>
(扣自)／計入匯總收益表淨額			
即期服務成本	(739)	—	(739)
利息(開支)／收入	<u>(175)</u>	<u>185</u>	<u>10</u>
	<u>(914)</u>	<u>185</u>	<u>(729)</u>
(扣自)／計入其他全面收益淨額			
重估(虧損)／收益：			
財務假設變動產生的精算收益	366	—	366
經驗調整產生的精算虧損	(1,135)	—	(1,135)
計劃資產回報(不包括利息收入)	<u>—</u>	<u>4,039</u>	<u>4,039</u>
	<u>(769)</u>	<u>4,039</u>	<u>3,270</u>
已付實際福利	<u>64</u>	<u>(64)</u>	<u>—</u>
僱員繳納供款	(355)	355	—
僱主繳納供款	<u>—</u>	<u>141</u>	<u>141</u>

	界定福利 責任的現值 千港元	計劃資產的 公平值 千港元	總計 千港元
於2017年7月1日	(27,319)	31,060	3,741
(扣自)／計入匯總收益表淨額			
即期服務成本	(602)	—	(602)
利息(開支)／收入	(233)	272	39
	(835)	272	(563)
計入其他全面收益淨額			
重估收益：			
財務假設變動產生的精算收益	1,225	—	1,225
經驗調整產生的精算虧損	(706)	—	(706)
計劃資產回報(不包括利息收入)	—	1,986	1,986
	519	1,986	2,505
已付實際福利	7,775	(7,775)	—
僱員繳納供款	(265)	265	—
僱主繳納供款	—	100	100
於2018年7月1日	(20,125)	25,908	5,783
(扣自)／計入匯總收益表淨額			
即期服務成本	(533)	—	(533)
利息(開支)／收入	(182)	307	125
	(715)	307	(408)
扣自其他全面收益淨額			
重估虧損：			
財務假設變動產生的精算虧損	(884)	—	(884)
經驗調整產生的精算虧損	(1,559)	—	(1,559)
計劃資產虧損(不包括利息收入)	—	(144)	(144)
	(2,443)	(144)	(2,587)
已付實際福利	8,323	(8,323)	—
僱員繳納供款	(177)	177	—
僱主繳納供款	—	61	61
於2019年6月30日	(15,137)	17,986	2,849

界定福利責任於2017年、2018年及2019年6月30日的加權平均期限分別為4.5年、5.4年及8.7年。

(iii) 用於精算估值的主要精算假設如下：

	2017年	2018年	2019年
貼現率	1.0% p.a.	2.1% p.a.	1.4% p.a.
薪金增長率	4.0% p.a.	4.0% p.a.	4.0% p.a.

以下分析顯示每個年結日的界定福利責任因主要精算假設出現0.25%變動而增加／(減少)的情況：

	於6月30日					
	2017年		2018年		2019年	
	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
貼現率	(292)	303	(258)	265	(327)	327
薪金增長率	293	(285)	259	(254)	309	(301)

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，而部分假設的變動或互為關連。計算界定福利責任對主要精算假設的敏感度時，採用與計算匯總財務狀況表內確認界定福利責任相同的精算估值方法。

(iv) 計劃資產的公平值分析如下：

	2017年	2018年	2019年
權益	73.1%	73.0%	66.8%
債券	21.9%	21.0%	23.3%
現金及其他	5.0%	6.0%	9.9%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

該計劃的基本資產分配為70%權益及30%債券與現金。該計劃的長期策略資產分配由該計劃的受託人因應該計劃的成員資格、負債狀況、流動資金要求及目標集團的風險承受能力不時設定及檢討。

25 長期服務金負債

根據香港僱傭條例，目標集團須於若干情況下就終止僱用於目標集團服務至少達五年的若干僱員支付一筆過款項。應付款額視乎僱員的最終薪金及服務年資而定，並減去根據目標集團所採納強積金及職業退休計劃累計的權益(即目標集團作出的供款)。目標集團並無撥出任何資產支付任何尚餘責任。

於匯總財務狀況表確認的負債為無資助責任的現值，其變動如下：

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
年初	8,771	9,827	9,699
於匯總收益表確認的開支	1,875	1,982	1,410
於其他全面收益確認的重估收益	(478)	(1,337)	(98)
已付福利	(341)	(773)	(217)
年末	<u>9,827</u>	<u>9,699</u>	<u>10,794</u>

用於精算估值的主要精算假設如下：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
貼現率	1.3%	1.3%	1.3%
薪金長期增幅	4.5%	4.5%	4.5%
薪金上限、長期服務金款項及強積金 相關收入限額長期增幅	3.5%	3.5%	3.5%
強積金及職業退休計劃結餘長期平均預期回報	3.0%	3.0%	3.0%

以下分析顯示每個年結日的長期服務金負債因主要精算假設出現0.25%變動而增加／(減少)的情況：

假設	於6月30日					
	2017年		2018年		2019年	
	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	465	(560)	460	(473)	491	(510)
強積金及職業退休 計劃結餘長期 平均預期回報	(568)	499	(443)	452	(436)	441

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，而部分假設的變動或互為關連。計算長期服務金負債對主要精算假設的敏感度時，採用與計算匯總財務狀況表內確認長期服務金負債相同的精算估值方法。

26 貿易及其他應付款項

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
貿易應付款項			
第三方	6,484	14,418	13,508
關聯公司	4,340	3,700	8,677
合約負債			
— 清潔、維修及保養服務費(附註)	2,758	3,456	201
代表車位擁有人收取的現金	19,050	9,292	10,568
應計員工成本	26,432	25,867	27,068
物業擁有人墊款	3,660	5,027	6,088
代表物業擁有人應付的開支	19,250	20,903	23,531
應付非控股權益的股息	1,797	1,832	1,906
其他應付款項及應計費用	17,309	13,842	17,634
	<u>101,080</u>	<u>98,337</u>	<u>109,181</u>

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

目標集團根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
1至90日	<u>10,824</u>	<u>18,118</u>	<u>22,185</u>

附註：下表顯示於有關期間確認與年初合約負債結餘相關的收入金額。

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
清潔、維修及保養服務費	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,456</u>

27 借貸

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
即期			
有抵押銀行借貸	<u>40,000</u>	<u>—</u>	<u>30,000</u>

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度的借貸分別按1.3%、1.7%及2.4%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。

於2019年6月30日，借貸以豐盛創建控股提供的公司擔保作抵押。於2017年及2018年6月30日，借貸以豐盛創建管理提供的公司擔保作抵押。

28 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		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
除所得稅前溢利	69,624	66,737	71,099
就以下各項所作調整：			
利息收入	(9)	(10)	(33)
短期借貸的利息	584	410	416
折舊	2,245	2,165	3,540
無形資產攤銷	257	563	664
出售物業、廠房及設備的收益	—	(13)	(443)
撇銷其他應付款項	—	—	(564)
界定福利計劃的退休金成本	729	563	408
分佔合營企業業績	(16)	(20)	207
分佔一間聯營公司業績	(1,050)	(928)	(937)
長期服務金負債			
— 於匯總收益表確定的開支	1,875	1,982	1,410
— 已付福利	(341)	(773)	(217)
營運資金變動前經營現金流量	73,898	70,676	75,550
營運資金變動：			
— 貿易及其他應收款項	3,040	(4,150)	(13,224)
— 貿易及其他應付款項	2,972	(11,912)	11,408
— 與關聯公司的結餘	(32,959)	42,452	(25,449)
— 退休金資產	(141)	(100)	(61)
營運所得現金	46,810	96,966	48,224

(b) 現金淨額對賬

本節載列各呈報年度現金淨額及現金淨額變動的分析。

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
現金及現金等價物	117,722	106,565	115,162
借貸—一年內償還(附註27)	(40,000)	—	(30,000)
現金淨額	77,722	106,565	85,162

	現金及 現金等價物 千港元	一年內到期的 借貸 千港元
於2016年7月1日的現金淨額	101,764	—
現金流量淨額	15,958	(40,000)
於2017年6月30日的現金淨額	117,722	(40,000)
現金流量淨額	(11,157)	40,000
於2018年6月30日的現金淨額	106,565	—
現金流量淨額	8,597	(30,000)
於2019年6月30日的現金淨額	115,162	(30,000)

(c) 重大非現金交易

截至2019年6月30日止年度，第二次中期股息59,700,000港元已透過與豐盛創建管理的往來賬戶付清。

29 主要附屬公司

主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	間接持有權益百分比 於6月30日		
				2017年	2018年	2019年
Espora Company Limited	香港	提供物業管理服務	2股普通股繳足2港元	100%	100%	100%
豐盛創建設施管理有限公司	香港	向從事保險經紀業務的同系附屬公司提供轉介服務	2股普通股繳足2港元	100%	100%	100%
國際物業管理有限公司	香港	投資控股及為樓宇提供物業管理服務	450,000股普通股及95,500股無投票權遞延股份 ¹ 繳足545,500港元	99%	99%	99%
富城網有限公司	香港	暫無業務	2股普通股繳足2港元	100%	100%	100%
僑樂國際物業代理有限公司	香港	為香港樓宇提供物業代理及相關服務	2股普通股繳足2港元	100%	100%	100%
僑樂服務管理有限公司	香港	為香港樓宇提供物業管理、物業代理及相關服務	2股普通股及1,002股無投票權遞延股份 ¹ 繳足1,004港元	100%	100%	100%
KL Property Management Limited	香港	為香港樓宇提供物業管理及相關服務	1股普通股繳足1港元	100%	100%	100%
僑樂房產服務集團有限公司	香港	投資控股	20,000,000股普通股繳足20,000,000港元	100%	100%	100%

名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	間接持有權益百分比 於6月30日		
				2017年	2018年	2019年
KOHO Facility Management Limited	香港	為樓宇提供物業管理服務	1股普通股繳足1港元	100%	100%	100%
百得物業管理有限公司	香港	沙田第一城的物業經理	10,000股普通股繳足10,000港元	—	100%	100%
柏蕙苑物業管理有限公司	香港	為樓宇提供物業管理服務	2股普通股繳足2港元	—	100%	100%
蕙逸居(管理)有限公司	香港	為樓宇提供物業管理服務	2股普通股繳足2港元	100%	100%	100%
通力技術服務有限公司	香港	提供物業清潔、維修及保養服務	200,000股普通股繳足200,000港元	100%	100%	100%
富城管理服務有限公司	香港	提供物業管理服務	10,000股普通股繳足10,000港元	100%	100%	100%
富城物業管理有限公司	香港	為樓宇提供物業管理服務及投資控股	49,995,498股普通股及4,502股無投票權遞延股份 ¹ 繳足50,000,000港元	100%	100%	100%
富城技術服務有限公司	香港	提供維修及保養服務	2股普通股繳足2港元	100%	100%	100%

¹ 無投票權遞延股份並不附帶任何投票權，亦無權收取目標集團分派的任何利潤。在清盤或其他情況下退還資產時，目標集團將予退還的資產首先以每股1,000,000,000港元的方式分派予普通股持有人，其次是向無投票權遞延股份的持有人償還就有關股份繳足或入賬列作繳足的面值。目標集團餘下資產將分派予普通股持有人。

30 承擔

(a) 經營租賃承擔

目標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：

目標集團作為承租人	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
一年內	6,777	3,624	9,539
一年至五年	545	4,915	8,966
	<u>7,322</u>	<u>8,539</u>	<u>18,505</u>

若干租賃付款由客戶承擔。

(b) 物業、廠房及設備之資本承擔

	於6月30日		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
已訂約但未撥備	2,722	2,825	1,175

31 代表第三方持有的資金

於2017年、2018年及2019年6月30日，目標集團以信託形式為若干受其管理樓宇的擁有人持有銀行結餘及存款分別合共645,398,000港元、678,674,000港元及771,016,000港元。該等資金未有計入目標集團的匯總財務報表內。

32 收購附屬公司

於2017年9月29日及2017年9月15日，目標集團已分別收購柏蕙苑物業管理有限公司(「柏蕙苑」，於香港註冊成立的有限公司)及百得物業管理有限公司(「百得」，於香港註冊成立的有限公司)的100%已發行股本。柏蕙苑及百得的主要業務為提供樓宇物業管理服務。

	千港元
總代價	1,710
所收購可識別資產及負債的公平值：	
無形資產	2,036
貿易及其他應收款項	4,706
現金及銀行結餘	4,515
貿易及其他應付款項	(9,169)
遞延稅項負債	(336)
應付稅項	(42)
	1,710

有關收購附屬公司的現金流入淨額分析：

	千港元
代價	(1,710)
所收購現金及銀行結餘	4,515
來自收購附屬公司的現金流入淨額	2,805

33 關聯方交易

除匯總財務報表其他章節所披露者外，年內目標集團於正常業務過程中與關聯方進行以下交易：

(a) 銷售服務

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
來自關聯公司的物業管理服務費及樓宇經理酬金(附註i及xiii)	19,034	18,083	20,899
來自關聯公司的代理費收入(附註ii及xiii)	4	32	18
來自一間關聯公司的維修及保養服務收入(附註iii及xiii)	27	108	42
來自一間同系附屬公司的手續費收入(附註iv)	47	42	41
來自關聯方的樓宇經理酬金(附註v及xiii)	102	82	81
來自一間關聯公司的管理費收入(附註vi及xiii)	—	1,505	204
向一間同系附屬公司出售物業(附註vii)	—	—	1,500
來自一間關聯公司的行政費收入(附註viii及xiii)	5	17	21
來自一間同系附屬公司的項目管理費(附註xiv)	—	1,126	862

服務收入按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		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
向一間同系附屬公司支付的清潔開支(附註ix)	36,118	35,699	37,436
向中間控股公司支付的管理費開支(附註x)	8,300	8,900	9,500
向關聯公司支付的經營租賃及樓宇管理開支(附註xi及xiii)	6,319	6,842	8,508
向一間同系附屬公司捐款(附註xii)	125	125	125
向關聯公司支付的委任費(附註xiii及xv)	5,605	5,461	2,396
向一間關聯公司支付的維修及保養開支(附註xiii及xvi)	1,024	653	495
向一間關聯公司支付的資訊科技開支(附註xiii及xvii)	396	416	556

附註：

- (i) 物業管理服務費及樓宇經理酬金根據管理合約按物業總支出的若干百分比收取。
- (ii) 代理費收入按相關訂約方協定的價格及條款收取。
- (iii) 維修及保養服務收入按訂約方協定的費率收取。

- (iv) 手續費收入按訂約方共同協定的費率收取。
 - (v) 來自一名關聯方的樓宇經理酬金按訂約方共同協定的費率收取。
 - (vi) 管理費收入按相關訂約方協定的價格及條款收取。
 - (vii) 向一間同系附屬公司出售物業的代價由訂約方共同協定。
 - (viii) 行政費收入按訂約方協定的價格及條款收取。
 - (ix) 清潔服務按訂約方共同協定的條款收費。
 - (x) 管理費開支按訂約方共同協定的固定金額收取。
 - (xi) 經營租賃及樓宇管理開支按訂約方共同協定的固定金額收取。
 - (xii) 捐款開支屬自願性質。
 - (xiii) 該等關聯公司包括主要管理人員為最終控股公司最終控股股東家族的家族成員的公司。
 - (xiv) 項目管理費按訂約方協定的價格及條款收取。
 - (xv) 委任費按訂約方協定的價格及條款收取。
 - (xvi) 維修及保養開支按訂約方共同協定的條款收取。
 - (xvii) 資訊科技開支按訂約方協定的固定金額收取。
- (c) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
工資及薪金	10,783	11,316	11,659
界定供款計劃的退休金成本	128	79	81
	<u>10,911</u>	<u>11,395</u>	<u>11,740</u>

34 期後事項

以下事項於2019年6月30日後及直至本報告日期止發生：

- (a) 於2019年6月30日後，目標集團進行重組，以便豐盛服務集團旗下附屬公司FSE Property Management Group Limited作出建議收購。重組詳情載於上文附註1。
- (b) 應收／應付豐盛創建管理款項已於2019年10月以現金結清。

III 目標公司的財務報表

由於目標公司在2019年9月3日始行成立，故並無就有關期間編製目標公司的經審核財務報表。

IV 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司概無就2019年6月30日後及直至本報告日期止任何期間編製任何經審核財務報表。目標公司或其任何附屬公司亦無就2019年6月30日之後的任何期間宣派或派付其他股息或分派。

以下載列目標集團於截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度各年(「有關期間」)的管理層討論與分析。

收入

目標集團的收入主要包括於香港提供物業管理服務的服務費。

下表顯示於有關期間的收入明細：

	截至6月30日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
住宅物業收入	176,696	190,165	215,198
非住宅物業收入	322,000	318,519	312,125
總計	<u>498,696</u>	<u>508,684</u>	<u>527,323</u>

- 目標集團的收入由截至2018年6月30日止年度約508.7百萬港元增加約18.6百萬港元至截至2019年6月30日止年度約527.3百萬港元，增幅約3.7%。有關增加乃主要由於住宅物業收入增加約25.0百萬港元或13.2%；惟被非住宅物業收入減少約6.4百萬港元或2.0%所抵銷。住宅物業收入增加主要由於新合約及現有合約價格上漲所致。非住宅物業收入減少主要由於一份大型停車場管理合約於2017年11月到期；惟獲授新合約所彌補。
- 目標集團的收入由截至2017年6月30日止年度約498.7百萬港元增加約10.0百萬港元至截至2018年6月30日止年度約508.7百萬港元，增幅約2.0%。有關增加主要由於住宅物業收入增加約13.5百萬港元或7.6%；惟被非住宅物業收入減少約3.5百萬港元或1.1%所抵銷。住宅物業收入增加主要由於現有合約價格上漲所致。非住宅物業收入減少主要由於一份大型停車場管理合約於2017年11月到期；惟獲授新合約所彌補。

經營成本

目標集團的經營成本主要包括員工成本、分包費及保險。

- 目標集團的經營成本由截至2018年6月30日止年度約346.2百萬港元增加11.5百萬港元至截至2019年6月30日止年度約357.7百萬港元，增幅約3.3%。有關增加主要由於收入增加導致員工成本增加所致。
- 目標集團的經營成本由截至2017年6月30日止年度約345.0百萬港元增加約1.2百萬港元至截至2018年6月30日止年度約346.2百萬港元，增幅約0.3%。有關增加主要由於分包費增加。

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額主要指撇銷其他應付款項、出售物業、廠房及設備的收益及銀行利息收入。

- 目標集團的其他收入淨額由截至2018年6月30日止年度約0.5百萬港元增加約0.9百萬港元至截至2019年6月30日止年度約1.4百萬港元。有關增加主要由於撇銷其他應付款項以及出售物業、廠房及設備的收益增加。
- 目標集團於截至2017年及2018年6月30日止年度錄得其他收入淨額約0.5百萬港元。

行政開支

目標集團的行政開支主要包括員工成本、管理費開支、土地及樓宇的經營租賃、維修及保養開支、廣告及推廣開支以及折舊。

- 目標集團的行政開支由截至2018年6月30日止年度約96.8百萬港元增加約3.5百萬港元至截至2019年6月30日止年度約100.3百萬港元，增幅約3.6%。有關增加主要由於折舊及升級電腦化系統的服務成本增加；以及土地及樓宇的經營租賃增加。

- 目標集團的行政開支由截至2017年6月30日止年度約85.0百萬港元增加約11.8百萬港元至截至2018年6月30日止年度約96.8百萬港元，增幅約13.9%。有關增加主要由於增聘員工及薪金增加導致員工成本增加；以及因品牌建設而引致的廣告及推廣開支增加。

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2017年、2018年及2019年6月30日止年度各年分別錄得財務成本約0.6百萬港元、0.4百萬港元及0.4百萬港元。有關變動主要由於有關期間適用的銀行利率變動及借貸增減所致。

分佔一間聯營公司業績

分佔一間聯營公司業績指分佔香港聯營公司溢利或虧損淨額。目標集團於截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度各年分別錄得分佔一間聯營公司業績約1.1百萬港元、0.9百萬港元及0.9百萬港元。

分佔合營企業業績

分佔合營企業業績指分佔一間香港合營企業及一間中國合營企業的溢利或虧損淨額。分佔合營企業業績於截至2017年及2018年6月30日止年度分別為溢利淨額約16,000港元及20,000港元；而於截至2019年6月30日止年度則為虧損淨額約207,000港元。截至2019年6月30日止年度的虧損主要由於中國合營企業因維修及保養開支增加而錄得虧損。

所得稅開支

- 目標集團的所得稅開支由截至2018年6月30日止年度約10.4百萬港元增加約0.8百萬港元至截至2019年6月30日止年度約11.2百萬港元，增幅約7.7%。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2017年6月30日止年度約11.4百萬港元減少約1.0百萬港元至截至2018年6月30日止年度約10.4百萬港元，減幅約8.8%。有關減少主要由於除稅前溢利減少及過往年度稅項的超額撥備撥回所致。

年內溢利

目標集團的溢利由截至2018年6月30日止年度約56.3百萬港元增加約3.6百萬港元至截至2019年6月30日止年度約59.9百萬港元，增幅約6.4%。有關增加主要由於收入及其他收入增加；惟被行政開支增加所抵銷。

目標集團的溢利由截至2017年6月30日止年度約58.3百萬港元減少約2.0百萬港元至截至2018年6月30日止年度約56.3百萬港元，減幅約3.4%。有關減少主要由於行政開支增加；惟被收入增加所抵銷。

流動資金、財務資源及資本架構

目標集團主要透過營運產生的內部資金、應付賣方款項及短期銀行借貸為其營運及資本開支撥付資金。

於2017年、2018年及2019年6月30日，目標集團的流動資產淨值分別約為107.0百萬港元、107.3百萬港元及52.7百萬港元。流動資產淨值主要包括貿易及其他應收款項、現金及銀行結餘、貿易及其他應付款項、應收／應付賣方款項及借貸。2019年6月30日的流動資產淨值較2018年6月30日減少主要由於應付賣方款項及借貸增加所致。

應收／應付賣方款項於2019年10月悉數償付。

現金及銀行結餘

於2017年、2018年及2019年6月30日，目標集團的現金及銀行結餘分別約為117.7百萬港元、106.6百萬港元及115.2百萬港元。現金及銀行結餘以港元計值。

借貸

借貸指到期日少於1年的有抵押短期銀行貸款。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2017年、2018年及2019年6月30日，目標集團的借貸分別約為40.0百萬港元、無及30.0百萬港元。銀行貸款以港元計值，並按介乎香港銀行同業拆息加0.83%至香港銀行同業拆息加0.85%的適用利息計息。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，實際年利率分別為1.3%、1.7%及2.4%。

資產負債比率

於2017年、2018年及2019年6月30日，目標集團的淨資產負債比率*維持於零，主要由於2017年、2018年及2019年6月30日分別錄得淨現金(負淨債務)約77.7百萬港元、106.6百萬港元及60.8百萬港元。

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。

* 淨資產負債比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務按借貸總額加應付賣方款項減現金及現金等價物計算。

股息

目標集團旗下公司於截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度分別向當時的股東宣派股息約56.0百萬港元、54.0百萬港元及114.7百萬港元。

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2017年、2018年及2019年6月30日止年度各年分別錄得資本開支3.9百萬港元、5.1百萬港元及7.1百萬港元。

資產抵押

於2017年、2018年及2019年6月30日，目標集團並無對其資產進行任何押記。

僱員

於2017年、2018年及2019年6月30日，目標集團分別僱用5,012名、4,804名及4,861名僱員(倘不計及其相關向客戶直接報銷或向分包商收取成本的僱員，則為1,795名、1,540名及1,530名)。目標集團於截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度各年的員工成本總額分別約為945.3百萬港元、1,030.5百萬港元及1,132.4百萬港元(倘不計及向客戶直接報銷或向分包商收取的成本，則為301.8百萬港元、306.8百萬港元及315.2百萬港元)。

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，於最後可行日期，目標集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

經營租賃承擔

於2017年、2018年及2019年6月30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賃付款總額分別約為7.3百萬港元、8.5百萬港元及18.5百萬港元。

資本承擔

於2017年、2018年及2019年6月30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2.7百萬港元、2.8百萬港元及1.2百萬港元。

或然負債

於2017年、2018年及2019年6月30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2019年6月30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2019年6月30日止年度之年報所載本集團之會計政策一致者編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料須與本公司截至2019年6月30日止年度年報所載本集團之財務資料以及本通函附錄二所載目標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2019年6月30日或(倘適用)任何往後日期完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

B. 經擴大集團的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2019年 6月30日 千港元 附註1 (經審核)	目標集團 於2019年 6月30日 千港元 附註2 (經審核)	備考調整			千港元 附註6 (未經審核)	經擴 大集團 於2019年 6月30日 之未經 審核備考 資產負債表
			千港元 附註3 (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	393,945	13,012					406,957
投資物業	11,235	—					11,235
土地使用權	20,432	—					20,432
於一間聯營公司之權益	—	79					79
於合營企業之權益	—	934					934
其他無形資產	51,946	26,191					78,137
遞延所得稅資產	9,337	—					9,337
退休金資產	—	2,849					2,849
	<u>486,895</u>	<u>43,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>529,960</u>
流動資產							
存貨	40,206	—					40,206
合約資產	290,822	—					290,822
貿易及其他應收款項	1,422,927	90,392				(8,401)	1,504,918
應收豐盛創建管理 有限公司款項	—	12,178					12,178
應收關聯公司款項	—	12,596					12,596
現金及銀行結餘	447,043	115,162	564,000	(564,000)			562,205
	<u>2,200,998</u>	<u>230,328</u>	<u>564,000</u>	<u>(564,000)</u>	<u>—</u>	<u>(8,401)</u>	<u>2,422,925</u>

	本集團		目標集團		備考調整		經擴大集團
	於2019年 6月30日	於2019年 6月30日	於2019年 6月30日	於2019年 6月30日	千港元 附註4	千港元 附註5	於2019年 6月30日 之未經 審核備考 資產負債表
	千港元 附註1 (經審核)	千港元 附註2 (經審核)	千港元 附註3 (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)	千港元 (未經審核)
流動負債							
合約負債	224,119	—					224,119
貿易及其他應付款項	1,590,093	109,181			11,461	(8,401)	1,702,334
應付豐盛創建管理 有限公司款項	—	24,326					24,326
應付關聯公司款項	—	3,403					3,403
應付稅項	53,819	10,747					64,566
借貸	—	30,000					30,000
	<u>1,868,031</u>	<u>177,657</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,461</u>	<u>(8,401)</u>	<u>2,048,748</u>
流動資產淨值	<u>332,967</u>	<u>52,671</u>	<u>564,000</u>	<u>(564,000)</u>	<u>(11,461)</u>	<u>—</u>	<u>374,177</u>
總資產減流動負債	<u>819,862</u>	<u>95,736</u>	<u>564,000</u>	<u>(564,000)</u>	<u>(11,461)</u>	<u>—</u>	<u>904,137</u>
非流動負債							
遞延所得稅負債	26,787	2,628					29,415
長期服務金負債	21,055	10,794					31,849
借貸	—	—	564,000				564,000
	<u>47,842</u>	<u>13,422</u>	<u>564,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>625,264</u>
資產淨值	<u>772,020</u>	<u>82,314</u>	<u>—</u>	<u>(564,000)</u>	<u>(11,461)</u>	<u>—</u>	<u>278,873</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2019年6月30日止年度之年報所載本集團於2019年6月30日之經審核綜合財務狀況表。
2. 有關結餘摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告所載目標集團於2019年6月30日之經審核合併財務狀況表。
3. 調整指將自銀行提取以撥付建議收購之估計定期貸款金額。
4. 根據日期為2019年10月18日之買賣協議及補充契據，本集團將以總代價704.9百萬港元收購目標公司之全部已發行股本，當中564.0百萬港元將以上述附註(3)所指定定期貸款透過現金代價支付，餘額140.9百萬港元將以本公司按發行價每股可轉換證券(「可轉換證券」)3.226港元配發及發行43,676,379股可轉換證券之方式支付。

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」使用合併會計法原則入賬。

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。
6. 調整指抵銷於2019年6月30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2019年6月30日後錄得之任何經營業績或訂立之其他交易。

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

致豐盛服務集團有限公司列位董事

本所已對豐盛服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及完成集團重組後的Legend Success Investments 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2019年11月15日刊發的通函中第IV-1至IV-4頁內所載有關於2019年6月30日的未經審核備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。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至IV-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購對 貴集團於2019年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如建議收購於2019年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2019年6月30日止年度的經審核綜合財務報表內摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈年度報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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段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。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「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。

本所應用香港會計師公會頒佈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。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，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。

本所根據香港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段及參考香港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，本所並無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，我們亦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核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函內，目的僅為說明某重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如上述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，我們不對建議收購於2019年6月30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委聘情況的了解。

本業務亦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，我們獲取的證據屬是充分及適當，為發表意見提供基礎。

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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

2019年11月15日

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道388號
創紀之城1期
渣打銀行中心27樓

敬啟者：

LEGEND SUCCESS INVESTMENTS LIMITED 之 100% 權益價值之估值

吾等謹遵照豐盛服務集團有限公司(「豐盛服務」)之指示，對Legend Success Investments Limited及其附屬公司(「目標集團」)於2019年6月30日之100%權益價值進行估值。本報告旨在就目標集團100%權益價值(「主體」)於估值日期之公平值提供獨立意見。吾等瞭解本估值報告之全部或部分內容可能於通函中披露，並且出於本文所述目的可供公眾查閱。

根據本報告所載吾等之調查、分析與使用之估值方式，吾等認為，於估值日期，主體之合理概約公平值為**柒億肆仟貳佰萬港元正(742,000,000港元)**。

估值意見乃根據普遍採納之估值程序及慣例進行，當中須大幅依賴對多項不明朗因素作出之多項假設及考慮，且非所有假設及考慮可輕易量化或確認。

意見乃以管理層以口頭或書面形式作出之討論、假設及聲明為依據。估值所載預測或估計為假設之其中部分。吾等獲提供估值所需有限財務資料及其他有關文件。於採用該等資料時，吾等並無進一步核實該等資料，並視其為主體之經營業績及未來前景以及財務狀況之正確陳述。吾等概不就所獲提供之資料之準確性承擔任何責任。倘管理層提供之任何假設為不合理或非適當作出，則估值意見可能需作出修改，且吾等保留更改或撤回吾等意見之權利而毋需負上任何法律責任。

本報告就其所述之特定目的而言乃客戶機密，而客戶不應視其為唯一參考因素。本報告可向協助客戶達成該目的之其他專業顧問披露，惟客戶不得向任何其他人士披露本報告。吾等並無受聘以作出特定買賣建議。本報告不能取代公司或有關各方就估值主體達致商業決定時應進行之其他盡職審查。

估值程序並無要求吾等對主體及其相關法律文件之合法性及正式手續進行法律盡職審查，有關審查應由公司管理層之法律顧問進行。因此，吾等不會就報告中有關主體之起源及延續性承擔任何責任或法律責任。吾等並無查閱向相關機關存檔之文件正本以核實主體之擁有權。吾等必須指出，吾等並非法律專業人員，亦並無資格確定主體之所有權，並就主體是否附有任何產權負擔作出報告。吾等概不對所獲提供之該等意見或文件副本(如有)承擔任何責任或法律責任。

根據吾等之標準慣例，本報告乃供列明之收件人使用，吾等概不就本報告之全部或任何部份內容向任何第三方負責。

吾等謹茲證明吾等於所報告之資產或估值中概無現有或預期之利益。

此 致

香港九龍
九龍灣宏開道8號
其士商業中心8樓

列位董事 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事總經理
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS, MSc (e-com)
特許房地產估值師

執行董事
甘文硯
特許金融分析師
CFA, MBA

謹啟

2019年11月15日

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS、MHKIS、MSc (e-com) 及中國房地產估值師，具有逾二十七年香港物業估值經驗，且擁有逾二十年中國、澳門、台灣及亞太區物業估值經驗，亦具逾十年業務估值經驗。

限制條件

- 除非事先安排，否則威格斯資產評估顧問有限公司毋須因是項評估提述本文所述項目而在法院或向任何政府機關提供證供或出席聆訊。
- 吾等不會就超出估值師通常所採用法律或其他專業專長或知識之事項出具意見。
- 作為吾等分析之一部分，吾等已審閱公開之財務及業務資料，連同吾等所獲得有關項目之財務資料、項目文件及其他相關數據。該等資料由貴公司及一致行動之關連人士提供。吾等假設上述資料屬可信及合法。吾等在達致估值意見之過程中相當依賴該等資料。
- 吾等之結論乃假設於任何期間均貫徹被視作合理且屬必要之審慎管理政策，以維持估值資產之特徵及完整性。
- 吾等假設估值資產並不存在隱瞞或未能預計之狀況，以致對所呈報價值產生不利影響。此外，吾等不對市況變動導致估值須作調整之情況負責。
- 除本報告所述之特定目的外，未經吾等書面同意，本報告及評估之全部或任何部分內容不得以任何形式或內容載入任何文件或報表抑或加以引用。
- 本報告就其所述之特定目的而言乃客戶機密。根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及評估僅供指定收件方使用，吾等不會就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

一般服務條件

威格斯資產評估顧問有限公司所提供之服務乃依據專業估值準則進行。吾等之酬金並非取決於吾等之估值結論。吾等假設吾等所獲提供之所有資料均屬準確，但未加以獨立核實。吾等作為獨立承包商行事，並有權委聘分包商。吾等於獲聘期間所建立之所有檔案、工作報告或文件為吾等之財產，吾等可依願保留。

吾等之報告僅作本文指定之用途，倘作其他用途將為無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方概不可依賴本報告。閣下可向需要審閱本報告所載資料之第三方出示本報告全文。任何人士概不可依賴本報告而放棄自行盡職審查。未經吾等書面同意，閣下不得在為第三方編製及／或向第三方分發之任何文件內全部或部分引用吾等之名稱或報告。

閣下同意就吾等因是項工作所引致之任何及所有損失、申索、訴訟、毀壞、費用或責任(包括合理之律師費)向吾等作出彌償並促使吾等獲得全數彌償。閣下毋須對吾等之疏忽承擔責任。閣下對吾等作出之彌償及補償將適用於威格斯資產評估顧問有限公司之任何負責人，包括任何董事、主管、僱員、分包商、聯屬公司或代理人。倘吾等須就是項工作承擔任何法律責任，則無論法例如何規定，該責任將以吾等就是項工作所收取費用為限。

吾等有權將 貴公司／商號名稱列入客戶名單，惟在法律或行政程序或訴訟之規限下，吾等將對所有談話、吾等獲提供的文件，以及吾等報告之內容保密。該等條件僅可由雙方簽署書面文件作出修訂。

1. 緒言

1.1 目的

吾等謹遵照豐盛服務集團有限公司(「豐盛服務」)之指示，對Legend Success Investments Limited及其附屬公司(「目標集團」)於2019年6月30日(「估值日期」)之100%權益價值進行估值。本報告旨在就目標集團100%權益價值(「主體」)之公平值提供獨立意見。吾等瞭解本估值報告之全部或部分內容可能於通函中披露，並且出於本文所述目的可供公眾查閱。

1.2 工作範圍

工作範圍包括分別對於2019年6月30日之目標集團100%權益價值進行估值。

1.3 估值基準

吾等按公平值基準進行評估。公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。

1.4 估值日期

估值日期為2019年6月30日。

2. 行業及公司概況

2.1 物業管理服務市場

概覽

根據物業管理服務條例(「物業管理服務條例」)¹，物業管理服務包括(1)與物業有關之一般管理服務；(2)物業環境管理；(3)維修、保養及改善物業；(4)與物業有關之財務及資產管理；(5)與物業有關之設施管理；(6)與物業管理人員有關之人力資源管理；及(7)與物業管理有關之法律服務。

在香港，部分發展商設立附屬公司以為旗下發展之房地產提供物業管理服務，例如港基物業管理有限公司為長江實業集團有限公司(「長江實業集團有限公司」)之附屬公司，其為長江實業集團有限公司所發展之嘉湖山莊提供物業管理服務。在十大私人住宅物業方面，其中七間由發展商之附屬公司管理，其中兩間由目標集團管理，餘下一間則由港鐵有限公司管理。

市場規模²

茲提述弗若斯特沙利文(「弗若斯特沙利文」)行業報告，香港物業管理服務之市場規模由2014年之350億港元增至2018年之428億港元，複合年增長率(「複合年增長率」)為5.2%，而中國內地市場由2014年之人民幣1,980億元增至2018年之人民幣2,811億元，複合年增長率為9.2%。弗若斯特沙利文預期，香港市場及中國內地市場於2019年至2023年之市場規模將繼續分別以5.7%及8.4%之複合年增長率增長。

物業管理服務之市場規模



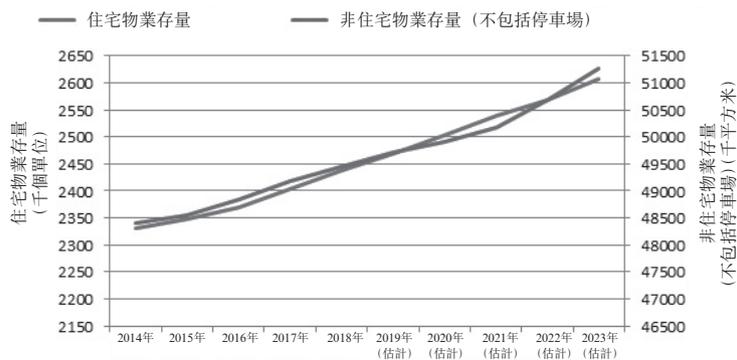
資料來源：弗若斯特沙利文行業報告

¹ (2018年7月1日)。第626章物業管理服務條例 — 香港…於2019年10月3日，自<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap626>檢索

² 弗若斯特沙利文行業報告內之市場規模與截至6月30日止財政年度一致

於2014年至2018年，住宅及非住宅物業(不包括停車場)存量由2,329.6千個單位增至2,436.8千個單位，複合年增長率為1.1%，面積由48,416.0千平方米增至49,453.8千平方米，複合年增長率為0.5%。

住宅及非住宅物業(不包括停車場)管理服務之市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文行業報告

市場趨勢

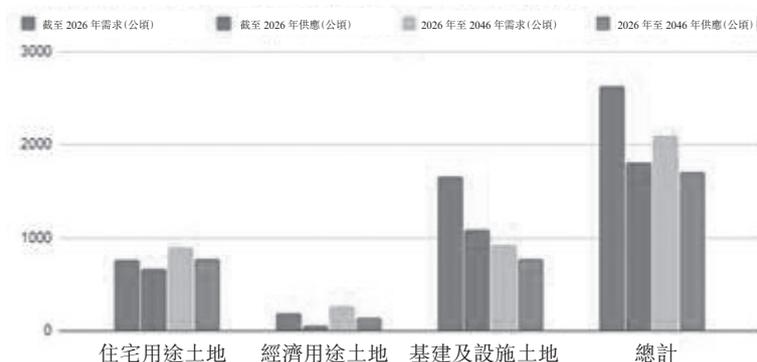
物業管理服務市場規模擴大

根據弗若斯特沙利文行業報告，住宅物業及非住宅物業(不包括停車場)存量由2019年至2023年分別按1.4%及0.8%的複合年增長率增加，香港物業管理服務的整體市場份額預期按5.7%的複合年增長率增長。

土地及房屋供應增加

根據差餉物業估價署所發佈香港物業報告2019³，香港政府於2019年6月頒佈房屋政策，旨在促進房屋供應。香港政府將持續檢討土地供應及土地儲備迎接土地短缺的挑戰。因此，房屋供應預期以可持續增長方式增加，故此未來的物業管理服務需求亦將有所上升。

截至2046年估計整體土地供求



資料來源：土地供應專責小組：香港的土地需求⁴

³ (2019年8月1日)。香港物業報告2019。於2019年9月25日，自<https://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr.html>檢索

⁴ (2018年12月5日)。土地供應專責小組：香港的土地需求。於2019年9月26日，自https://www.landforhongkong.hk/tc/demand_supply/land_demand.php檢索

⁵ (無日期)。發牌制度—物業管理業監管局。於2019年10月3日，自<https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/licensing.html>檢索

規則⁵

物業管理業監管局(「物業管理業監管局」)已根據物業管理服務條例成立，作為一個法定監管機構，目標是透過制訂及執行一套發牌規管制度，規管和推動物業管理業的發展。

牌照分為兩類，分別為物業管理公司牌照及物業管理人牌照。

物業管理公司牌照

除在香港向沒有公契的物業提供物業管理服務或提供不超過一種服務類別的服務的公司外，在香港向有公契的物業提供物業管理服務條例下所訂明的物業管理服務的物業管理公司，均須持有牌照。

物業管理人牌照

物業管理服務條例為物業管理人訂立了一個分兩個級別的發牌制度，分別是物業管理人(第1級)牌照及物業管理人(第2級)牌照。物業管理業監管局認為就政策而言，只有在持牌物業管理公司中，就該公司提供的所有物業管理服務，擔任整體管理或督導角色的人，才須持牌，前線人員則毋須持有物業管理人牌照。

物業管理公司的財政狀況

根據吾等的研究，僅3家香港上市公司於最近財政年度的總收入超過80%與香港產生的物業管理服務相關。其業績概要於下表說明。

	創毅控股 有限公司 (3992HK) 截至2019年 3月31日 止年度	雅居投資控股 有限公司 (8426HK) 截至2018年 12月31日 止年度	時時服務 有限公司 (8181HK) 截至2019年 3月31日 止年度
約整至百萬港元			
收入	716	371	426
權益持有人應佔經調整純利	24.1	12.1	26.2
經調整EBITDA	35.0	17.3	32.7
經調整純利率 ⁶	3.4%	3.3%	6.2%

2.2 豐盛服務之背景

豐盛服務為於香港聯交所的上市公司(股份代號：0331.HK)。豐盛服務為設施服務集團，主要從事(i)於香港、澳門及中國內地提供機電工程服務；(ii)於香港及澳門提供環境管理服務；及(iii)於香港及中國內地提供洗衣及清潔服務。該等服務主要由下列四家主要集團公司提供：(i)豐盛機電工程集團；(ii)豐盛環保科技集團；(iii)惠康服務集團；及(iv)新中國洗衣。

2.3 目標集團的背景

目標集團指Legend Success Investments Limited(「該公司」)及其附屬公司。該公司為於2019年在英屬處女群島註冊成立的有限公司。該公司的主要業務為投資控股。該公司持有Flash Star International Limited及Urban Management Limited。

⁶ 經調整純利率指收入除以權益持有人應佔經調整純利

目標集團主要於香港及中國內地從事提供物業管理服務，物業管理服務佔2019年總收入的91.9%。物業管理服務乃於住宅及非住宅樓宇提供，如數碼港、領展停車場、香港大學高級員工宿舍、環保園、沙田第一城、K11、新世界大廈、機場行政大樓及機場世貿中心以及九龍城政府合署。住宅及非住宅物業分別佔2019年總收入41%及59%。參照弗若斯特沙利文行業報告，目標集團於住宅物業管理、非住宅物業管理(不包括停車場)及停車場物業管理市場的市場份額分別為5.3%、7.2%及6.5%，目標集團於所有該等市場均排行第二。

根據豐盛服務所提供會計師報告，目標集團財政狀況概述如下。

	2017年 6月30日	2018年 6月30日	2019年 6月30日
約整至百萬港元			
收入	499	509	527
權益持有人應佔經調整純利	67.4	65.9	69.2
經調整EBITDA	83.6	81.4	86.8
經調整純利率 ⁶	13.5%	13.0%	13.1%

2.4 經濟前景

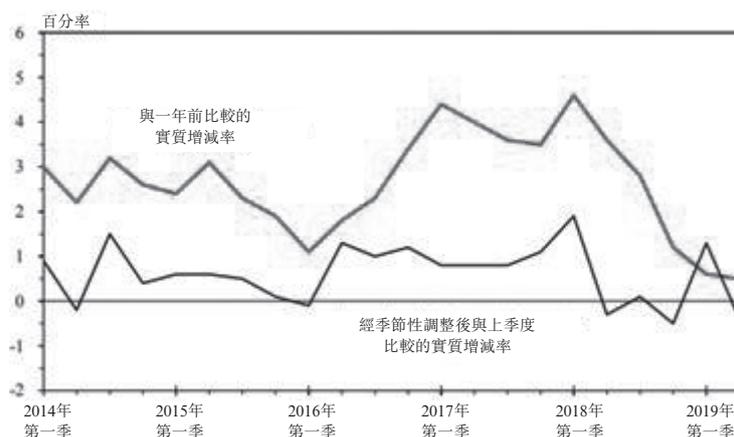
由於目標集團於香港營運，故此吾等亦已審閱香港的經濟狀況。以下論述乃取材自香港特別行政區政府財政司司長辦公室及政府經濟顧問辦公室所公佈2019年半年經濟報告⁷。

概覽

香港整體經濟在2019年上半年較上一年度實質增長0.5%。整體貨物出口及內部需求疲弱，整體投資開支顯著下滑。勞工市場在2019年第二季大致穩定。經季節性調整的失業率為2.8%。美國與內地的貿易關係不明朗加上對美國減息的預期瞬息萬變擾亂市場，導致本地股市起伏不定。

本地生產總值(「本地生產總值」)

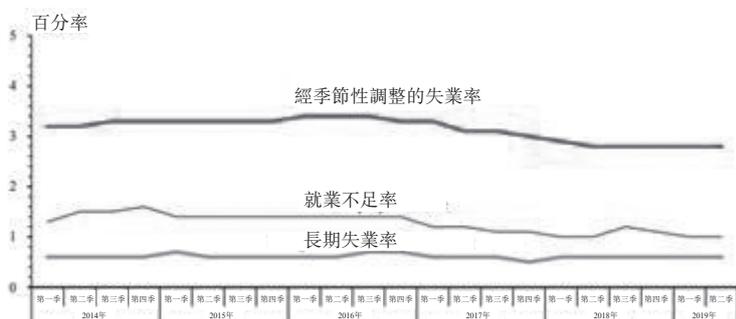
2019年第二季，本地生產總值較上一年實質增長0.5%，當中房地產相關活動的本地生產總值實質增長1.2%。香港政府預測2019年本地生產總值實質增長介乎0-1%，低於5月2-3%的預測。



⁷ (無日期)。香港經濟近況 — 香港經濟情況。於2019年10月2日，自 <https://www.hkeconomy.gov.hk/tc/situation/index.htm> 檢索

勞工市場

儘管經濟狀況疲弱，2019年第二季的勞工市場維持穩定。第二季經季節性調整的失業率及就業不足率分別維持2.8%及1.0%的低水平。由2019年5月1日起，法定最低工資水平由每小時34.5港元調升至每小時37.5港元⁸，低薪工人的薪資預期將會改善。此外，大型企業的招聘意欲一般為正面。



	淨差額*(百分點)					
	二零一八年			二零一九年		
	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季
製造業	+15	+3	+13	+12	-6	+8
建築業	-8	+18	-6	-3	-6	+10
進出口貿易及批發業	+2	-7	-1	-6	-4	-5
零售業	+7	+11	+13	+4	+1	0
住宿及膳食服務業	+7	+13	+14	+9	+12	+19
運輸、倉庫及地產服務業	+8	+10	+16	+11	+6	+6
資訊及通訊業	+9	0	+15	-11	+11	-3
金融及保險業	+26	+21	+12	+20	+12	+9
地產業	+5	+4	+18	+7	+6	+7
專業及商用服務業	+2	-1	+3	-4	-8	+2

註：(*) 淨差額顯示預期就業人數與上季比較的變動方向，即機構單位填報上升與下降的百分點差距。正數表示可能趨升，負數則指可能趨跌。

本地股票市場

本地股票市場在第二季表現波動。恒生指數(恒指)在4月進一步上升，但在市場氣氛受美國與內地貿易摩擦再次升溫影響下，於5月顯著下跌。恒指在6月底收報28,543點，較3月底下跌1.8%。股票市場的平均每日成交額仍處於較高水平，達947億港元，儘管較上一季低6.2%，亦較一年前低11.3%。

通脹

2019年第二季基本消費物價通脹上升2.9%，當中房屋的通脹率為3.6%。本地生產總值平減物價指數在2019年第二季的按年升幅為3.0%。

⁸ (2019年4月29日)。勞工處 — 僱員權益及福利。於2019年10月2日，自 <https://www.labour.gov.hk/tc/news/mwo.htm> 檢索

3. 所考慮數據及因素

吾等的估值需要考慮所有影響業務營運及未來可創造的投資回報等因素。本次估值所考慮因素包括但不限於以下各項：

- 目標集團的業務性質及其他相關法律文件；
- 整體經濟展望及目標集團所處特定經濟環境；
- 豐盛服務所提供F&S行業報告；
- 豐盛服務所提供目標集團截至2017年6月30日、2018年6月30日及2019年6月30日止年度的經審核匯總財務報表；
- 與管理層就未來業務策略、市況、客戶分佈、最佳財務架構及融資成本所進行討論；
- 香港物業管理業務的市場資料；及
- 目標集團的市場地位及其可能面對的競爭、與管理層就風險因素及市場策略所進行討論。

吾等已審閱所需資料，並與管理層進行討論，有關資料及討論就發出相關類別之估值報告乃屬足夠，而吾等相信獲提供之資料並沒有故意遺漏或隱瞞以達致知情觀點之任何重大影響因素。

4. 估值

4.1 估值理論

於達致吾等的估值意見時，吾等參考三個公認估值方法，分別為市場法、成本法及收入法。

市場法乃考慮近期就類似資產所支付交易價格。交易價格可能作出所需調整，以反映市場觀察所得所評估資產及交易(如資產流通性)之狀況及功能。

資產法乃根據類似資產之現行市價，考慮所評估資產在新狀況下重新製造或替換的成本，並考慮其狀況或老化現況的累計折舊，而不論是否由物理、功能或經濟因素引起；及

收入法乃將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標。此乃以知情買方將不會就有關資產支付超過相等於具有相若風險的相同或相若資產的預期未來利益(收入)的現值金額為原則。

4.2 釐定適當估值方法

由於目標集團為一家私人公司，收入法為其中一個所考慮方法。一般常規將考慮貼現現金流量分析以計算近期未來現金流量。就此項估值而言，收入法的應用將受到限制，原因為可使用的現金流量預測期間並不足夠。其次，資產法並不適用此項估值，乃因目標集團為一家持續經營附屬公司。目標集團的估值大部分源自其員工而非所持有資產。因此，資產淨值無法正確反映目標集團的未來盈利能力。吾等認為市場法為評估目標集團的適當方法之一。吾等注意到多家於香港、中國內地及海外上市的可資比較公司從事與目標集團類似的業務營運。類似公司提供基準估值倍數以評估目標集團。市場法亦有助洞悉未來增長預期的市場氣氛以得出主觀估值。

4.3 市場法

4.3.1 方法

市場法乃考慮近期就類似資產所支付交易價格。交易價格可能作出所需調整，以反映市場觀察所得所評估資產及交易(如資產流通性)之狀況及功能。

4.3.2 建構可資比較公司

建構用作比較的類似公司(「可資比較公司」)名單時，已考慮下列因素以提供合適比較：

- 可資比較公司須於成熟股票市場上市；
- 可資比較公司須與所評估目標集團處於同一行業。因此，我們僅挑選總收入超過80%來自物業管理的公司；
- 可資比較公司須有正面盈利以計算得出有意義的倍數作比較用途；及
- 我們未必考慮可觀察的偏離數值。

審閱上述條件後，我們已識別以下11間公司，並根據其產生收入的主要地區將有關公司分類為「香港參與者」、「中國內地參與者」及「國際參與者」。

股份代號	公司名稱	描述
香港參與者⁹		
3992 HK	創毅控股有限公司	創毅控股有限公司於香港提供物業管理服務及服務客戶。
8181 HK	時時服務有限公司	時時服務有限公司以香港為基地進行物業管理業務，乃根據開曼群島法律註冊成立。
8426 HK	雅居投資控股有限公司	雅居投資控股有限公司提供物業管理服務，服務遍及全港。

⁹ 基於篩選準則，吾等已審閱公開可得的相關資料。據我們所知，此為詳盡清單。

股份代號	公司名稱	描述
中國內地參與者		
1417 HK	浦江中國控股有限公司	浦江中國控股有限公司作為物業管理公司營運。該公司提供工程、維修及保養、保安以及清潔及園林服務。該公司向中國的辦公室樓宇、文化場館、體育館、展覽館、政府物業及工業區提供服務。
1538 HK	中奧到家集團有限公司	中奧到家集團有限公司為中國的獨立物業管理公司。該公司向物業開發商及擁有人提供住宅物業管理服務。
1778 HK	彩生活服務集團有限公司	彩生活服務集團有限公司為中國的物業管理公司。
2669 HK	中海物業集團有限公司	中海物業集團有限公司作為物業管理公司營運。該公司於香港及澳門管理住宅社區、商用物業及政府物業。該公司的主要收入來自中國。
603506 CH	南都物業服務股份有限公司	南都物業服務股份有限公司提供物業管理服務並於全中國經營業務。
國際參與者		
6721 TT	Sincere Security Corp. Ltd.	Sincere Security Corp. Ltd. 向科學園、大賣場、商業樓宇、學校、哥爾夫球場及其他地區提供物業管理服務。Sincere Security 於台灣提供服務。
9728 JP	Nippon Kanzai Co. Ltd.	NIPPON KANZAI Co., Ltd. 向公共及商業樓宇提供綜合樓宇管理服務。該公司服務日本客戶。
HMLH LN	HML Holdings PLC	HML Holdings PLC 透過附屬公司提供住宅物業管理、保險及配套服務。該公司服務英國客戶。

資料來源：彭博¹⁰

¹⁰ (無日期)。彭博市場：亞洲。2019年9月30日，自http://www.bloomberg.com/asia?utm_source=bloomberg-menu 檢索

吾等觀察到有11間公司符合上述條件，其中7間、1間及3間公司分別於香港、中國內地及海外上市。

吾等及後審閱該等公司經營地區(包括香港、中國內地、台灣、日本及英國)的經濟狀況及物業管理行業。下列經濟數據乃引述自2019年4月的國際貨幣基金組織世界經濟展望數據庫¹¹。

經濟狀況

2018年	香港	中國內地	台灣	日本	英國
人均本地生產總值，按購買力平價 (「購買力平價」)調整，現時價格	64,216美元	18,110美元	53,023美元	44,227美元	45,705美元
通脹率	2.4%	2.1%	1.5%	1.0%	2.5%
股市一年平均波幅	16.2%	14.2%	12.2%	13.4%	10.6%
稅率 ¹²	16.5%	25%	17%	30.86%	19%
房價收入比 ¹³	41.1	28.2	14.35	12.64	9.31

¹¹ (無日期)。4月世界經濟展望數據庫。2019年10月3日，自<https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2019/01/weodata/index.aspx> 檢索

¹² (無日期)。各國企業稅率名單。2019年10月3日，自<https://tradingeconomics.com/country-list/corporate-tax-rate> 檢索

¹³ (無日期)。2018年各國的物業價指數 — 生活成本。2019年10月3日，自https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp?title=2018 檢索

分析及釐定最合適可資比較公司

根據上述數據，我們觀察到，就按購買力平價調整的人均本地生產總值及房價收入比而言，香港與其他地區有重大差異，顯示香港的購買力及房價遠高於其他地區。因此，基於將提供服務範圍相同，指出香港參與者的收入高於中國內地及國際參與者乃屬合理。此外，不同國家的樓宇結構及城市規劃亦可能導致物業管理範圍的差異，例如香港大部分樓宇及住宅物業均為高樓及屋苑，而其他地區的樓宇則不盡相同。因此，於香港提供的物業管理服務可能主要包括物業及其環境相關的整體管理服務，而於台灣、日本、中國內地及英國提供的物業管理服務則可能因更頻繁發生自然災害而專注於物業設施管理，顯示目標集團的業務性質可能與中國內地及國際參與者不盡相同，然而所有該等公司均自提供物業管理服務產生收入。

就中國內地參與者方面，根據F&S行業報告，香港的物業管理市場規模於2018年為428億港元，2014年至2018年的複合年增長率為5.2%，而中國內地市場於2018年則為人民幣2,811億元，2014年至2018年的複合年增長率為9.2%。F&S亦預期香港及中國內地市場於2019年至2023年將分別按複合年增長率5.7%及8.4%增長。經參考彭博上可取得的財務資料，中國內地參與者及國際參與者過去三個財政年度的平均複合年增長率分別為19%及7%，遠高於目標集團。我們注意到，香港、中國內地及海外市場的市場規模、過往及未來增長率及公司盈利能力均有重大差異，因此，中國內地及國際參與者未必適合用作本估值的指引公司。

由於香港參與者的市場倍數可直接反映主要自香港市場產生收入的物業管理公司的市值及同時掌握香港物業管理市場的市場增長，故吾等認為香港參與者為最合適的指引公司。此外，該等公司於過去三個財政年度的收入的平均三年複合年增長率為3%，與目標集團非常貼近。

因此，吾等認為，於本估值中，創毅控股有限公司、時時服務有限公司及雅居投資控股有限公司為最合適的可資比較公司。

4.3.3 釐定最合適倍數

吾等於估值中考慮多項倍數，例如盈利基礎倍數：EV/EBITDA（企業價值對息稅折舊攤銷前盈利）及市盈率（價格對盈利）以及資產基礎倍數：EV／資產（企業價值對資產）。

資產基礎倍數

資產基礎法考慮公司所擁有經營資產相關的市值。倘公司報告並無盈利或暫時無法按其正常盈利水平營運，則資產基礎法為公司價值的有用指標。相反，倘公司按其正常盈利水平營運，則使用資產基礎倍數未必為該公司盈利能力的有效計量。此外，資產基礎倍數可能受資產折舊及攤銷的不同會計政策影響。經參考獲提供的資料，目標集團於2019年錄得盈利，達致其正常盈利能力。因此，資產基礎倍數未必為本估值的理想參考。

盈利基礎倍數

盈利基礎倍數法考慮公司的盈利能力相關的市值。公司的價值基於其長遠盈利能力，盈利基礎倍數通常用於市場法。當一間公司未有錄得盈利或在低於其正常能力營運時，盈利基礎倍數無法提供有意義的結果。

於調查中，吾等注意到目標集團已開始營運多年。於估值日期，目標集團已錄得三年的業績。截至2019年6月30日止年度所呈報盈利足以反映物業管理服務的正常營運表現。

盈利倍數（例如EV/EBITDA）基於其盈利能力扣減公司的價值，可適當反映持續經營能力及與目標集團業務相關的增長預測，因此，盈利倍數基於公司盈利能力，可對公司價值作較佳估計。因此，吾等於本估值採用盈利基礎倍數。

釐定合適盈利基礎倍數

吾等認為使用企業價值(EV)對息稅折舊攤銷前盈利(EBITDA)倍數為對主體估值的合適估值方法，原因為：

- (i) EV為公司的總價值，已考慮權益、債務以及現金及現金等價物。EV對EBITDA倍數(「EV/EBITDA」)可比較財務架構不同的公司。於本估值中，目標集團與可資比較公司的財務架構差異甚大，因此，吾等認為EV/EBITDA較為合適；
- (ii) EV/EBITDA抵銷利息、稅項、折舊及攤銷的影響，反映對公司所貢獻經營現金流量所涉及可資比較公司與目標集團之間的會計影響屬微不足道。稅項以及折舊及攤銷方面的會計政策差異及不同稅率可能對市盈率產生重大影響，而對EV/EBITDA的影響則較少。因此，吾等認為於本估值中，EV/EBITDA為較市盈率更為合適的指引倍數；

為進行交叉查核，吾等亦對可資比較公司進行市盈率分析。吾等發現可資比較公司的EV/EBITDA標準差(「標準差」)及平均值標準誤差(「平均值標準誤差」)較市盈率者為小。標準差是對觀察結果變化的估算，而平均值標準誤差則為從原整體樣本中隨機抽取樣本平均值的標準誤差¹⁴。一般而言，較小的標準差或平均值標準誤差表明數據更為集中，且模型更為精確。

估值乃應用下列各項計算得出：

- (i) 一組經營可資比較業務的上市公司的EV對EBITDA平均倍數，就所評估主體的獨特性作出調整，
- (ii) 截至2019年6月30日止年度之財務報表所反映目標集團之經調整EBITDA。

達致吾等的估值意見前，吾等已考慮(其中包括)下列因素：

- 目標集團的業務性質及歷史；

¹⁴ (無日期) What to use to express the variability of data: Standard deviation or standard error of mean? — NCBI。2019年11月4日，自[Http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC3487226](http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC3487226)檢索

- 香港及中國內地的整體經濟前景；
- 香港及中國內地物業管理行業的整體前景；
- 目標集團業務及目標集團業務內其他可資比較公司的收入組成及盈利質素；
- 目標集團業務的未來挑戰及發展；
- 目標集團的財務狀況；及
- 與目標集團相關的特定風險。

吾等亦對EV/EBITDA倍數的結論作出調整(如合適)；例如可資比較公司的國家因素或可能影響目標集團價值的其他因素，從而得出吾等的意見。吾等亦未有考慮目標集團及可資比較公司的非營運項目。

4.3.4 假設

被認為對本估值有重大敏感影響的假設已評估及核實，從而就導致吾等的估值提供更準確及合理的基礎。根據吾等於評估性質相若的業務的經驗，吾等認為本估值報告內作出的假設屬合理。

- 香港及目標集團經營所在其他地區的政治、法律、財政及經濟狀況並無重大變動；
- 目標集團將留聘主要管理層、適任人員及技術員工以支持其持續營運；
- 目標集團於相關範疇的市場趨勢及狀況將不會大幅偏離整體經濟預測。消費者表現於整個估值期間並無重大變動；
- 吾等假設目標集團的一般管理慣例(包括但不限於會計政策及股息政策)將不會大幅偏離目標集團現時採納的慣例；

- 根據豐盛服務提供的資料，於2019年6月30日，目標集團並無閒置現金，非營運資產及負債金額分別為1,200萬港元及2,400萬港元；及
- 根據與管理層的討論，吾等了解物業管理服務公司需要現金存款。因此，除其他可識別用途外，吾等假設所有現金及現金等價物乃供經營用途。

吾等亦假設獲提供的資料屬合理並在一定程度上依賴有關資料達致吾等的估值意見。

4.3.5 盈利規範化

規範化盈利指剔除非經常性及非經營開支或收益的影響的公司盈利。於本估值中，吾等擬透過消除不尋常或一次性影響、非經營收益及開支，比較可資比較公司及目標集團來自營運之經常性盈利，從而按相同基準比較目標集團及可資比較公司並達致相對上穩定及合理的結果。因此，可資比較公司及目標集團的規範化盈利為移除非經常性及非經營開支或收益及其稅務影響後所呈報盈利。

可資比較公司

非經常性及非營運項目包括上市開支、捐款、來自放債業務的盈利、資產減值、公平值變動或出售的收益或虧損、租金收入、佣金收入、按公平值計入損益的投資的利息收入及補領收入¹⁵。

目標集團

非經常性開支包括捐款及管理費開支，而非經常性收益包括撇銷其他應收款項以及出售物業、廠房及設備的收益。

由於EV/EBITDA獲採納為基準估值倍數，吾等自規範化盈利消除利息、稅項、折舊及攤銷影響以達致規範化EBITDA。

¹⁵ 時時服務有限公司於2019財政年度所呈報補領收入為26百萬港元。

4.3.6 可資比較公司分析

吾等以截至2019年6月30日自彭博可取得的財務數據及最近期財政年度業績計算可資比較公司的EV/EBITDA。

股份代號	公司名稱	EV/EBITDA	市盈率(交叉 參考查核)
3992 HK	創毅控股有限公司	14.0	19.1
8181 HK	時時服務有限公司	9.8	11.8
8426 HK	雅居投資控股有限公司	8.2	10.6
	範圍	5.7	8.5
	平均	10.7	13.8

基於EV的估值需要排除債項金額以達致股權價值。由於自倍數得出的數值代表該集團的經營價值，吾等亦考慮目標集團的非經營現金狀況、非經營資產及非經營負債。

按可資比較公司推算得出的EV/EBITDA指可自由轉讓的股權價值。然而，該公司為私人公司，不可即時於公開市場進行買賣。吾等將計入市場流通性折讓以反映目標集團股份的缺乏流通性及計入控制權溢價以反映自市場倍數推算得出的目標集團股權價值的少數股東性質。

4.3.7 控制權溢價

控制權溢價定義為買方就控股權益的股權價值支付的額外價值。自市場倍數得出的目標集團股權價值估值乃按非控股基準呈列。由於豐盛服務購買目標集團的100%股權價值，其將於交易後(如進行)取得目標集團的控制權。因此，估值中應考慮控制權溢價。吾等已參考2019年第二季的FactSet Mergerstat Control Premium Study，並考慮20%的控制權溢價。

4.3.8 缺乏市場流通性之折讓

該公司為私人公司，其股份並非於公開市場公開交易。私人持有性質導致其股份流通性薄弱或缺乏市場流通性。於估值中，資產的市場流通性指資產轉換為現金的速度。轉讓私人公司的股份可能涉及冗長時間以核實財務資料、盡職審查、交易結構及行政程序。有關權益承受公眾持有證券權益不會產生的額外成本及風險。私人公司不僅規定出售時間不確定，最終銷售價格亦不確定。此外，籌備有關出售需要更高成本，例如業務估值服務以及會計及法律成本。假設買家最終不會放棄交易，則可能出現銷售不會以現金而是以若干遞延付款或票據進行交易的風險。經參考目標集團的現金產生能力，將會考慮30%的缺乏市場流通性折讓¹⁶。

4.3.9 估值意見

根據本報告所載調查、分析及所用估值方法，吾等認為，於估值日期，主體的公平值合理及概約列為柒億肆仟貳佰萬港元正(742,000,000港元)。

4.3.10 敏感度測試

吾等了解缺乏市場流通性折讓及控制權溢價為估值模式的主要參數。主體的缺乏市場流通性折讓及控制權溢價的敏感度測試說明如下。

股權價值		控制權溢價										
		15.0%	16.0%	17.0%	18.0%	19.0%	20.0%	21.0%	22.0%	23.0%	24.0%	25.0%
缺乏市場 流通性折讓	10%	915	923	931	938	946	954	962	970	978	986	994
	15%	864	871	879	886	894	901	909	916	924	931	939
	20%	813	820	827	834	841	848	855	862	870	877	884
	25%	762	769	775	782	789	795	802	809	815	822	828
	30%	711	718	724	730	736	742	748	755	761	767	773
	35%	661	666	672	678	684	689	695	701	707	712	718
	40%	610	615	620	626	631	636	642	647	652	657	663

¹⁶ 商業評估師公會。(2009年)。選擇市場流通性折讓基線的建議。業務估值常規，5

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，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，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之權益及淡倉

除下文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高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任何(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最高行政人員被當作或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 之股份(L)	18%
林焯瀚先生	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 之股份(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 之股份(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 之股份(L)	4%
李國邦先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註8)	5,000,000股 每股面值0.10港元 之股份(L)	1%
黃國堅先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註9)	35,000,000股 每股面值0.10港元 之股份(L)	7%

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) 豐盛創建控股為本公司之控股公司並具有證券及期貨條例第XV部項下所界定「相聯法團」之涵義。林焯瀚先生、杜家駒先生及黃國堅先生各自為豐盛創建控股之董事。
- (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Equal Merit Holdings Limited(其全部已發行股本由林焯瀚先生唯一實益擁有)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唯一實益擁有)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唯一實益擁有)持有。
- (8) 該等股份由Lagoon Treasure Limited(其全部已發行股本由李國邦先生唯一實益擁有)持有。
- (9) 該等股份由Frontier Star Limited(其全部已發行股本由黃國堅先生唯一實益擁有)持有。

3 其他權益披露

於合約或安排之權益

於最後可行日期，以下董事於下列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)；
 - ii. 新世界百貨集團，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)；及

- iii. 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提供協議項下擬進行服務(反之亦然)；
- b. 本公司與新世界發展所訂立日期為2017年4月10日的總服務協議，內容有關(i)本集團向新世界發展集團提供機電工程及環境服務；及(ii)新世界發展集團向本集團提供租賃服務；
- c. 本公司與新創建所訂立日期為2017年4月10日的總服務協議，內容有關(i)本集團向新創建集團提供機電工程及環境服務；及(ii)新創建集團向本集團提供承包服務；
- d. 本公司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(i)本集團向新世界百貨集團提供機電工程及環境服務；及(ii)新世界百貨集團向本集團提供租賃服務；
- e. 本公司與周大福珠寶所訂立日期為2017年4月10日的總服務協議，內容有關本集團向周大福珠寶集團提供機電工程及環境服務；
- f. 本公司與賣方所訂立日期2017年4月10日的總服務協議，內容有關(i)本集團向杜先生聯繫人集團提供機電工程及環境服務；及(ii)杜先生聯繫人集團向本集團提供租賃服務及雜項服務(「**2017年杜先生聯繫人集團總服務協議**」)；
- g. 本公司與以下各方所訂立日期為2018年4月11日的總設施服務協議：
 - i. 賣方，內容有關(a)本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本集團提供租賃及相關服務(「**2018年豐盛創建總設施服務協議**」)；
 - ii. 新世界發展，內容有關本集團向新世界發展集團提供清潔及洗衣服務；
 - iii. 新創建，內容有關(a)本集團向新創建集團提供清潔及洗衣服務；及(b)新創建集團向本集團提供信息技術支援服務(「**2018年新創建總設施服務協議**」)；

- iv. 新世界百貨，內容有關本集團向新世界百貨旗下成員公司提供清潔及洗衣服務；
 - v. 周大福企業，內容有關本集團向周大福企業集團提供清潔及洗衣服務；及
 - vi. 周大福珠寶，內容有關本集團向周大福珠寶提供清潔及洗衣服務；
 - h. 將予訂立的2019年總物業服務協議；及
 - i. 買賣協議及補充契據。
- (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. 2017年杜先生聯繫人集團總服務協議；
 - b. 2018年豐盛創建總設施服務協議；
 - c. 將予訂立的2019年豐盛創建總物業服務協議；及
 - d. 買賣協議及補充契據。
- (3) 鄭志強先生於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：
- a. 2018年新創建總設施服務協議；
 - b. 2018年周大福珠寶總設施服務協議；
 - c. 將予訂立的2019年新創建總物業服務協議；及
 - d. 將予訂立的2019年周大福珠寶總物業服務協議。
- (4) 杜家駒先生與林焯瀚先生於下列協議及其項下擬進行交易中分別擁有權益：
- a. 2017年杜先生聯繫人集團總服務協議；
 - b. 2018年豐盛創建總設施服務協議；
 - c. 2018年新創建總設施服務協議；
 - d. 將予訂立的2019年豐盛創建總物業服務協議；
 - e. 將予訂立的2019年新創建總物業服務協議；及
 - f. 買賣協議及補充契據。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無存續由本公司或其任何附屬公司訂立對經擴大集團之業務而言屬重大且董事或與董事有關連之實體於其中擁有(不論直接或間接)重大權益之其他重大交易、安排或合約。

於資產之權益

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

於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或其任何緊密聯繫人於本集團業務以外任何對或可能對本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有任何權益。

4 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事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)終止之服務合約。

5 重大合約

除下述者外，經擴大集團旗下成員公司並無於緊接最後可行日期前兩年內訂立任何合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (1) 賣方(作為賣方)與本公司之全資附屬公司FSE Facility Services Group Limited(作為買方)於2018年2月27日就按初始代價502百萬港元(完成後可予調整)買賣Crystal Brilliant Limited的全部已發行股本訂立的有條件協議，詳情於本公司日期為2018年3月20日的通函內披露；及
- (2) 買賣協議及補充契據。

6 訴訟

於最後可行日期，據董事所深知、全悉及確信，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無待決或被威脅提起會對經擴大集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響之重大訴訟、仲裁或申索。

7 專家資格及同意書

以下為於本通函內發表意見或建議之專家之資格：

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	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)受規管活動之持牌法團
弗若斯特沙利文	獨立行業專家
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家各自：

- (1) 並無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (2) 並無於本集團任何成員公司自2019年6月30日(即本公司最新刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家各自己以書面形式同意刊發本通函及按當中所載形式及內容轉載其函件、報告或意見及引述其名稱，且並未撤回有關書面同意。

8 備查文件

以下文件副本將自本通函日期起計14日期間內任何平日(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(地址為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) 本公司之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39至40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41至78頁；
- (4) 本通函附錄二所載目標集團之會計師報告；
- (5) 本通函附錄四所載會計師關於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料之鑑證報告；
- (6) 本通函附錄五所載業務估值報告；
- (7) 本附錄內「重大合約」一節所提述重大合約；
- (8) 本附錄內「專家資格及同意書」一節所提述書面同意；
- (9) 載有本集團分別截至2018年6月30日及2019年6月30日止年度經審核綜合財務報表之本公司年報；及
- (10) 本通函。

9 一般事項

- (1) 本公司之註冊辦事處位於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位於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為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為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為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。
- (4) 本公司之公司秘書為陳祖偉先生。陳祖偉先生為澳大利亞公共會計師公會、澳大利亞特許管理會計師公會及英國財務會計師公會會員。
- (5) 本通函備有中英文版本，概以英文版本為準。



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2019年12月6日(星期五)上午十一時三十分(或於同日上午十一時正舉行的股東週年大會結束或延期後盡快)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)以下決議案為普通決議案：

1. 「動議待本通告第2項普通決議案獲通過後：

- (a) 批准、追認及確認本公司(作為買方)、本公司全資附屬公司FSE Property Management Group Limited(作為買方代名人)(「買方公司」)及豐盛創建管理有限公司(作為賣方)(「賣方」)所訂立日期為2019年10月18日之買賣協議(「買賣協議」)，經日期為2019年11月14日之補充契據(「補充契據」)修訂及補充(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)，據此，本公司、買方公司及賣方同意，待當中之先決條件獲達成後，賣方將出售而本公司將購買(或促使買方公司購買)Legend Success Investments Limited全部已發行股本(「建議收購事項」)以及據此擬進行之所有交易；
- (b) 待根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)之條款完成建議收購事項後，一般及無條件全面批准本公司增設及發行43,676,379股入賬列作繳足之可轉換證券(「代價發行」)；

「可轉換證券」指將根據本通告第2項普通決議案獲增設為本公司資本內一個新股份類別之每股面值0.10港元之可轉換優先股；及

- (c) 授權集體或以委員會形式行事之本公司董事(「董事」)或任何單獨行

股東特別大會通告

事之董事代表本公司為或就實施上述事項及／或使之生效而採取一切彼或彼等全權酌情認為必要、合適或權宜之步驟。」

2. 「動議待本通告第1項普通決議案獲通過後：

- (a) 本公司的法定股本由100,000,000港元(分為1,000,000,000股每股面額或面值為0.10港元之股份)重新分配為100,000,000港元(分為900,000,000股每股面值為0.10港元之普通股及100,000,000股每股面值為0.10港元並附有買賣協議(經補充契據修訂及補充)所載可轉換證券各項權利、特權及限制之可轉換優先股)；
- (b) 批准根據買賣協議(經補充契據修訂及補充)之條款並在其規限下增設及發行本公司日期為2019年11月15日之通函所載之可轉換證券；
- (c) 授權任何一名董事配發及發行本公司股本中之新普通股，數目與於可轉換證券所附轉換權獲行使時可予配發及發行者相同；及
- (d) 授權集體或以委員會形式行事之董事或任何單獨行事之董事代表本公司為或就實施上述事項及／或使之生效而採取一切彼或彼等全權酌情認為必要、合適或權宜之步驟。」

承董事會命
豐盛服務集團有限公司
公司秘書
陳祖偉

香港，2019年11月15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

股東特別大會通告

附註：

1. 符合資格出席大會並可於會上投票之本公司股東均有資格委任另一人士作為其受委代表代其出席及投票。股東如持有本公司每股面值0.10港元之股份(「股份」)兩股或以上，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，則任何一名聯名持有人均可於大會(或其任何續會)上投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士；但如有一名以上的聯名持有人親身或委派代表出席大會(或其任何續會)，則只有其中一名出席且在本公司股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人方可於會上投票。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。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. 委任受委代表之文書連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
5. 就確定股份持有人出席大會並於會上投票的資格的記錄日期為2019年12月6日。本公司將於2019年12月3日至2019年12月6日(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，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2019年12月2日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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以便辦理登記。
6. 上述決議案將以投票方式表決。

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)；及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。