

## 此通函乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對將採取的行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已出售或轉讓名下所有New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)之股份，應立即將本通函以及隨附之代表委任表格送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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



# 新世界發展有限公司

## New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

### 持續關連交易 服務集團服務總協議 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**BALLAS**  
C A P I T A L

本封面所用詞彙與本通函標題為「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17及18頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第19至48頁。

本公司謹訂於2020年6月19日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道1號香港會議展覽中心二樓會議室N201室(博覽道入口)舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第64至66頁。隨函附奉代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附的代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，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(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

#### 股東特別大會預防措施

請參閱本通函第1頁有關在股東特別大會上為預防及控制2019冠狀病毒病傳播將採取的措施，包括但不限於：

- (1) 強制體溫檢查
- (2) 強制佩戴外科口罩
- (3) 座位之間保持安全距離
- (4) 不會提供茶點或飲品
- (5) 不會派發消費券供後續使用

不遵守預防措施的任何人士將會被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。

鑒於2019冠狀病毒病所構成的持續風險，且作為本公司保障股東健康及安全的控制措施的一部份，本公司強烈鼓勵股東透過委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會行使投票權，及於上述指定時間前交回代表委任表格，代替親身出席股東特別大會。

2020年6月1日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	17
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄 — 一般資料 .....	49
股東特別大會通告 .....	64

---

## 股東特別大會預防措施

---

本公司股東、員工及持份者的健康對我們至關重要。為防止及控制2019冠狀病毒病的傳播，本公司將在股東特別大會上實施以下措施，作為保障本公司與會股東、員工及持份者健康與安全的控制措施的一部份：

- (1) 將於股東特別大會會場入口處對每名與會人士進行強制體溫檢查。體溫高於攝氏37.5度或須遵守香港政府實施的強制隔離命令的任何人士，將會被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (2) 每名與會人士必須於整個股東特別大會期間及股東特別大會會場內佩戴外科口罩。謹請留意不會於股東特別大會會場提供口罩，與會人士應自行攜帶及佩戴口罩。
- (3) 本公司將於座位之間保持安全距離。
- (4) 不會提供茶點或飲品。
- (5) 不會派發消費券供後續使用。

此外，本公司謹此提醒全體與會股東，就行使投票權而言，毋須親身出席股東特別大會。本公司強烈鼓勵股東透過委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會行使投票權，及不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時將代表委任表格交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

由於香港2019冠狀病毒病疫情形勢不斷發展，本公司或須於短時間內更改股東特別大會的安排。股東應於本公司網站([www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk))或披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查詢有關股東特別大會安排的任何未來公告及最新資料。

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下之涵義：

「公告」	指	本公司日期為2020年4月24日有關(其中包括)服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「博思融資」或 「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的獨立財務顧問
「董事會」	指	本公司董事會
「清潔及園藝服務」	指	一般清潔及管家服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、醫療廢物管理、船舶及汽車清潔、車廠、終點站、辦公室及設施清潔、害蟲防治、循環再造及環境服務、園藝及花卉保養、花卉供應、洗衣服務及相關服務
「本公司」	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：0017)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「明確服務集團協議」	指	服務集團旗下任何成員公司與本集團旗下任何成員公司不時於服務集團服務總協議期限內任何時間就服務集團交易可能訂立之明確協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以(其中包括)考慮及酌情批准訂立服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的股東特別大會

---

## 釋 義

---

「股東特別大會事項」	指	服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限
「設施管理服務」	指	提供資訊科技服務及電訊服務、提供會議及展覽設施以及相關活動及服務、食物及餐飲承辦服務、食品加工、貿易及供應、商品採購以及相關服務
「前服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司所訂立日期為2017年4月10日之服務總協議，如於本公司日期為2017年4月10日的公告及本公司日期為2017年5月9日的通函所披露
「豐盛服務」	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，為服務集團旗下成員公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0331)
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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	由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除杜先生及其聯繫人以外之股東，彼等於服務集團服務總協議中並無任何重大利益，且毋須於考慮及批准股東特別大會事項之股東特別大會上放棄投票
「保險、醫療及保健服務」	指	提供保險及相關服務、保險承保服務、保險諮詢及顧問服務、保單承保服務、醫療及保健服務、康復及健體以及相關服務
「最後實際可行日期」	指	2020年5月25日，即本通函付印前為確定本通函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

---

## 釋 義

---

「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為本公司非執行副主席及非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，彼亦為本公司若干附屬公司的多個主要公司股東之實益擁有人，並為服務集團之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務」	指	物業管理及相關會計服務、物業銷售、船舶及汽車銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供泊車位管理及相關服務
「租賃及採購服務」	指	租賃物業，包括但不限於空置地方、辦公室及泊車位、汽車及船舶、購買及採購商品服務、提供供應鏈管理及諮詢服務、樣本生產及進出口貿易服務、批發、提供貨運代理、包裝及其他物流服務、倉儲服務、設計、營銷及採購服務、銷售代理服務、一般商品貿易、廣告及促銷相關服務以及與以上相關之服務
「保安及護衛服務」	指	提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、裝甲運輸服務、保安產品供應及相關服務
「服務集團」	指	杜先生及杜先生現時或將會直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30% (或公司收購、合併及股份回購守則不時規定會觸發強制性全面要約的其他百分比) 或以上的投票權或足以控制董事會大部份成員組成的任何公司以及任何其他為其附屬公司的公司

---

## 釋 義

---

「服務集團年度上限」	指	截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度各年，本集團就服務集團交易應付服務集團(反之亦然)之年度上限
「服務集團建築機電服務」	指	作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商或代理提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、建築及樓宇機械、設備和材料租賃、採購及供應、機電工程、空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統供應及安裝、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務及相關服務
「服務集團生效日期」	指	2020年7月1日，須待訂立服務集團服務總協議成為無條件方可作實，如於本通函標題為「服務集團服務總協議」一段項下標題為「條件規限」分段所載
「服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司就服務集團交易於2020年4月24日訂立之總服務協議
「服務集團服務」	指	服務集團建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、保險、醫療及保健服務、物業管理服務、保安及護衛服務、租賃及採購服務以及服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司可能不時以書面形式協定的其他類別服務
「服務集團交易」	指	服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司就提供服務集團服務訂立之所有現有及日後的交易
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則或香港法例第622章公司條例所賦予的涵義
「主要股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指 美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指 百分比



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

執行董事：

鄭家純博士 *GBS* (主席)

鄭志剛博士 *JP* (執行副主席兼行政總裁)

鄭志恒先生

鄭志雯女士

薛南海先生

黃少媚女士

趙慧嫻女士

註冊辦事處：

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈

30樓

非執行董事：

杜惠愷先生 *JP* (非執行副主席)

鄭家成先生

紀文鳳小姐 *GBS SBS JP*

獨立非執行董事：

楊秉樑先生

查懋聲先生 *JP* (查懋聲先生的替任董事：查懋成先生)

何厚浚先生

李聯偉先生 *BBS JP*

梁祥彪先生

葉毓強先生

敬啟者：

## 持續關連交易 服務集團服務總協議

### 緒言

茲提述有關(其中包括)股東特別大會事項的公告。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)服務集團服務總協議的資料；(ii)獨立董事委員會及獨立財務顧問之推薦意見；及(iii)股東特別大會(大會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准股東特別大會事項)通告。

### 服務集團服務總協議

#### 背景

於2017年4月10日，杜先生與本公司訂立前服務集團服務總協議，據此，服務集團旗下相關成員公司可不時與本集團旗下相關成員公司就前服務集團服務總協議項下擬進行的任何交易訂立明確協議。

前服務集團服務總協議的最初年期將於2020年6月30日屆滿。於2020年4月24日，杜先生與本公司就服務集團交易訂立服務集團服務總協議，並同意在服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止前服務集團服務總協議。

服務集團服務總協議主要條款概述如下：

#### 日期

2020年4月24日

#### 訂約方

- (1) 杜先生；及
- (2) 本公司

#### 條件規限

訂立服務集團服務總協議有待獨立股東於股東特別大會上批准訂立服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限後，方告作實。

#### 服務集團交易的一般條款

服務集團旗下相關成員公司與本集團旗下相關成員公司可能不時根據並受限於服務集團旗下相關成員公司與本集團旗下相關成員公司可能協定且符合服務集團服務總協議之條款及條件，就任何服務集團交易訂立明確服務集團協議。服務集團旗下相關成員公司與本集

---

## 董事會函件

---

團旗下相關成員公司就服務集團交易訂立之所有現有協議(以於服務集團生效日期後涵蓋服務集團交易者為限)將自服務集團生效日期起被視為根據服務集團服務總協議訂立之明確服務集團協議。

自服務集團生效日期起，服務集團交易將按下列形式進行：

- (a) 於服務集團及本集團之日常業務中；
- (b) 按一般商務條款及依據當時現行市價；及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括服務集團年度上限)、適用法例、服務集團服務總協議及相關的明確服務集團協議。

每份明確服務集團協議之代價將按以下方式釐定：

- (a) 就租賃及採購服務而言：
  - 對於出租人，出租人將在就類似物業(具備可比較狀況，包括但不限於地點、可使用空間、可用設施、質素及承租期)盡力獲得兩份市場上可比較的報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後向承租人提供報價；
  - 對於承租人，承租人將在就類似物業(具備可比較狀況，包括但不限於地點、可使用空間、可用設施、質素及承租期)盡力獲得兩份市場上可比較的報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後，決定是否接納出租人提供的報價及繼續進行交易；及
  - 就提供採購服務而言：代價將基於本集團旗下成員公司對具體項目及相關建築材料要求(包括五金製品、瓷磚及鋼筋等所需材料類型)進行深入分析，收集成本及其他數據(包括供應商(包括市場上的獨立第三方，視乎實際可供情況及可行性而定)至少三份材料報價及不同類型材料的預計使用量)，並參考近期工作報價及過往採購價後釐定，亦會從公共資料來源及數據庫檢索材料價格趨勢等相關市場資料以作參考。該等措施／程序的設計旨在確保所提供

---

## 董事會函件

---

採購服務的價格及條款屬公平合理及與獨立第三方所提供者具有可比性，且本集團將於其採購活動方面遵守該等措施／程序；

(b) 就服務集團建築機電服務而言：

- 倘若服務集團旗下成員公司獲最終僱主(不論是否為本集團旗下成員公司)提名為指定之承包商，則給予該服務集團旗下成員公司之代價將由最終僱主委任之獨立專業工料測量師釐定；
- 倘若本集團有權挑選承包商，則給予有關承包商的代價將於內部合資格專業工料測量師監督下確認。本集團將盡力從預先認可承包商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保承包商的質素水準)內的承包商獲取兩份報價。倘若服務集團給予的價格及條款等同於或優於獨立服務供應商給予的價格及條款，則本集團可能將合約授予服務集團；及
- 就涉及大額代價的項目而言，服務集團旗下成員公司將參與包括所有投標者(包括市場上的獨立第三方)之招標。於釐定中標標書時，本集團一般會考慮若干因素，例如(i)投標者提供的投標金額；(ii)投標者的市場聲譽、過往表現、相關經驗及技術實力；(iii)投標者提供的服務條款質素；及(iv)與投標者的過往業務關係等。招投標程序將根據本集團內部招標程序進行，條件為投標人須符合投標邀請所載所有必要規定(包括但不限於有關經驗、能力及過往關係)；

(c) 就物業管理服務而言：代價將按成本加現行市場費用率釐定，市場費用率將參考訂約方不時盡力獲得的兩份市場可比較者釐定。成本部份將包括所有產生的直接成本，例如設備成本、員工成本、公眾責任保險及根據收入或以其他公平基準分攤的其他間接或共同成本；

(d) 就保險、醫療及保健服務而言：代價將按傳統隱含價值基準以達致目標及最低盈利要求為基準釐定。於得出將予提供的團體壽險保單的成本基準時，本集團相關成員公司將考慮(其中包括)：(i)投保金額／風險金額；(ii)被保險人的人口統計資料(包括但不限於年齡、職業及地理位置)；(iii)再保險條款；(iv)相關承保資料；及(v)被保險實體的有關保險索賠歷史；及

- (e) 就其他服務集團服務而言：代價將參考即時屆滿之相關明確服務集團協議相對的現行市場費用率釐定，而相關現行市場費用率乃參考訂約方不時盡力獲得的至少一份市場上可比較者釐定。

### 期限

服務集團服務總協議將於服務集團生效日期開始生效，並一直有效，直至2023年6月30日（包括該日）為止，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。在符合服務集團服務總協議任何訂約方須遵守之任何證券交易所規則當時的相關規定（包括但不限於上市規則），或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之前提下，於最初年期或後續年期屆滿時，服務集團服務總協議其後將自動重續連續三年（或上市規則項下准許之其他期限），惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。

### 終止前服務集團服務總協議

於2020年4月24日，杜先生與本公司同意在服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止前服務集團服務總協議。概無訂約方須就終止前服務集團服務總協議向其他方支付任何罰金及／或賠償。

### 歷史數據及服務集團年度上限

根據前服務集團服務總協議，截至2018年及2019年6月30日止兩個財政年度以及截至2019年12月31日止六個月，服務集團已付本集團（反之亦然）的總交易金額分別約為1,728.3百萬港元、1,711.8百萬港元及637.8百萬港元。

截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度各年，服務集團年度上限分別為5,014.0百萬港元、5,844.8百萬港元及7,210.5百萬港元。

各服務集團年度上限乃參考下列各項釐定：

- (a) 本集團於過往財政年度向服務集團提供服務集團服務（反之亦然）之過往年度金額或按年計金額；及

- (b) 本集團於截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度內將向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之預測年度金額或按年計金額。

根據服務集團服務總協議由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供服務的服務集團年度上限的大部份主要與提供建築機電服務有關。服務集團年度上限較其相關歷史交易價值的飆升乃主要由於(i)預期服務集團於截至2021年6月30日止財政年度根據各自項目時間表提供分判服務的部份現有項目(如啟德稅務大樓)帶來的交易價值；(ii)相關物業項目的開發週期及竣工狀況；(iii)將會導致建築機電服務的交易價值增加的本集團建築業務的潛在業務增長，加上鑒於若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括(但不限於)若干公共或私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目，本集團或需為其建築業務委聘分判商／分項承辦商，而服務集團為本集團的主要分判商／分項承辦商之一。截至2023年6月30日止財政年度的服務集團年度上限的特別增加乃主要是由於可能分判予服務集團的有關將軍澳入境事務處總部的若干已獲得及潛在大型項目，以及若干有關醫療及教育領域的政府或機構項目的機電、消防及管道工程所致，而該等項目的估計合約價值乃根據各自的項目時間表逐個項目釐定。

上述預測數據乃基於相關歷史數據，經計入服務集團及本集團的預計業務增長、本集團持有或將持有的新增物業項目、預計日後需求、通脹因素及非經常項目或特別項目調整後，並根據主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對服務集團及／或本集團之業務造成重大影響。

### 訂立服務集團服務總協議之原因及裨益

服務集團服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在服務集團及本集團的日常業務中持續恆常進行。現擬利用服務集團服務總協議精簡服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司之間的持續關連交易。服務集團服務總協議訂明本公司須遵守上市規

---

## 董事會函件

---

則項下申報、公告及獨立股東批准規定之單一基準，因而減輕本公司就執行或重續關於提供服務集團服務之協議而遵守該等規定的行政負擔及成本。

服務集團旗下成員公司已服務本集團數十年。於此期間，服務集團旗下成員公司已於彼等各自行業建立聲譽並累積寶貴的行業專業知識。彼等的客戶包括不同行業的上市公司及跨國公司。鑑於服務集團的資歷及往績記錄，尤其是其在機電工程服務累積的40多年經驗、具備進行服務集團服務所需執照及與本集團的長久合作，本集團認為服務集團是可予考慮繼續為本集團提供相關服務的合適且能勝任的候選企業。本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的長期關係亦帶來協同效應，例如更有效溝通及更高工作效率。

另一方面，本集團旗下成員公司一直並將繼續向服務集團旗下成員公司提供服務。本公司認為，提供相關服務可促進本集團的業務，亦延續與服務集團旗下成員公司的一般業務關係，同時服務集團服務總協議容許本集團旗下成員公司可靈活處理而非必須提供相關服務。

鑑於本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間已合作數十年，訂立服務集團服務總協議可帶來協同效應，因為(i)雙方信納所提供服務的質素；(ii)雙方對彼此熟悉，使得溝通更有效及工作效率有所提高；及(iii)容許雙方就將提供的服務為彼此帶來靈活性。

董事(包括獨立非執行董事)認為，服務集團服務總協議之條款乃經公平磋商後於本集團日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳的條款訂立，屬公平合理，符合本集團及股東之整體利益，且服務集團年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 董事會之批准

杜先生於訂立服務集團服務總協議中擁有重大利益。鄭家純博士實益擁有18%權益的豐盛創建控股有限公司持有服務集團旗下成員公司豐盛服務的75%權益。出席董事會會議之杜先生、鄭志剛博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士及鄭家成先生已就相關董事會決議案放棄投票。鄭家純博士並無出席上述的董事會會議，因此並無就有關的董事會決議案投票。自

---

## 董事會函件

---

2020年5月1日起獲委任為董事的黃少媚女士及趙慧嫻女士並無出席上述本公司董事會會議，因此並無就有關的董事會決議案投票。

### 有關本集團、杜先生及服務集團的資料

#### 本集團

本集團主要從事物業發展、物業投資及投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

#### 杜先生及服務集團

杜先生為非執行副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，彼亦為本公司若干附屬公司之多個主要公司股東之實益擁有人。杜先生為鄭家純博士的妹倩及鄭家成先生的姐夫、鄭志剛博士、鄭志恒先生及鄭志雯女士的姑丈以及服務集團的控股股東。

根據董事所知，服務集團主要從事提供包括(i)物業投資及發展、物業租賃、物業及設施管理；(ii)保安護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)提供環境管理服務、機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀等服務。

#### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，杜先生為非執行副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，因此，杜先生及服務集團(作為其聯繫人)為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，服務集團交易構成本公司之持續關連交易。

由於服務集團年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者超過5%，故就本公司而言，訂立服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

### 股東特別大會

本公司將於2020年6月19日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道1號香港會議展覽中心二樓會議室N201室(博覽道入口)召開及舉行股東特別大會，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64至66頁。

於股東特別大會事項擁有重大利益的任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股東特別大會事項放棄投票。杜先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的相關普通決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除股東特別大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東特別大會主席將指示以投票方式就召開股東特別大會通告所載建議決議案進行表決。

待股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.nwd.com.hk發佈。

另亦隨附一份適用於股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，閣下須按照隨附代表委任表格所列印的指示填妥表格，並盡快將表格交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，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前48小時交回。

本公司將自2020年6月16日(星期二)至2020年6月19日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月15日(星期一)下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記手續。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 推薦建議

由全體獨立非執行董事(即楊秉樑先生、查懋聲先生、何厚浚先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就股東特別大會事項是否公平合理向獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

謹請閣下垂注載於本通函第17及18頁的獨立董事委員會函件的獨立董事委員會意見，亦請閣下垂注本通函第19至48頁所載獨立財務顧問就股東特別大會事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

經考慮訂立服務集團服務總協議及其項下擬進行交易之原因及裨益、釐定服務集團年度上限的基準及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，股東特別大會事項(即服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限)乃於本集團的日常及一般業務過程中進行，按一般商務條款或更佳的條款訂立及屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，故建議獨立股東投票贊成批准股東特別大會事項的相關普通決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的一般資料。

此 致

列位股東 台照

及列位本公司未行使購股權持有人 僅供參照

承董事會命  
公司秘書  
王文海  
謹啟

2020年6月1日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

敬啟者：

### 持續關連交易 服務集團服務總協議

吾等茲提述日期為2020年6月1日的通函(「通函」)，本函件為通函其中一部份。除非文義另有所指，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮股東特別大會事項(即服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限)是否按一般商務條款或更佳的條款於本集團的日常及一般業務過程中進行以及是否公平合理及是否符合本集團及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股東特別大會事項是否屬公平合理及是否按一般商務條款或更佳的條款於本集團的日常及一般業務過程中進行以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，及就獨立股東如何投票提供意見。

敬請閣下垂注載於通函第7至16頁的董事會函件，當中載有(其中包括)股東特別大會事項的資料，以及載於通函第19至48頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會事項提供的意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮訂立服務集團服務總協議及其項下擬進行交易之原因及裨益、釐定服務集團年度上限的基準及獨立財務顧問的意見後，吾等認為股東特別大會事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行，按一般商務條款或更佳的條款訂立及屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

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

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

楊秉樑先生

查懋聲先生

何厚浚先生

李聯偉先生

梁祥彪先生

葉毓強先生

謹啟

2020年6月1日



香港  
中環  
都爹利街1號  
18樓1802室

敬啟者：

## 持續關連交易 服務集團服務總協議

### 緒言

吾等茲提述已獲委任為獨立財務顧問以就服務集團服務總協議的條款、服務集團交易及服務集團年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。服務集團服務總協議的條款詳情載於 貴公司日期為2020年6月1日的通函（「通函」）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於服務集團年度上限的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）最高超過5%，故訂立服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限須遵守上市規則第14A章項下有關 貴公司申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會（由楊秉樑先生、查懋聲先生（查懋聲先生之替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生組成）已告成立，以就服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限是否在 貴集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就(i)服務集團服務總協議及其項下擬進行的服務集團交易是否在 貴集團的日常業務中訂立，其條款是否為一般商務條款或更佳條款及是否屬公平合理；(ii)訂立服務集團服務總協議及其項下擬進行的服務集團交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；(iii)服務集團年度上限是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iv)獨立股東就提呈股東特別大會以批准訂立服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的決議案如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或所提述資料及事實以及董事及 貴公司高級管理層作出或提供的聲明。

董事已於通函確認，彼等共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦已假設通函所載或所提述資料及董事所作聲明於作出時為及截至股東特別大會日期仍為真實及準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理層向吾等所提供資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知及認為通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等審閱的資料已足以令吾等達致知情見解、證明倚賴通函所載資料的準確性屬合理並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行獨立核實，亦無對 貴集團或其任何各自附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何深入調查。

### 獨立聲明

於最後實際可行日期，就吾等所知，博思融資有限公司與 貴公司或任何其他方不存在任何關係或利益，而可能合理視為影響博思融資有限公司擔任獨立財務顧問以就服務集團服務總協議的條款、服務集團交易及服務集團年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立性(定義見上市規則)。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

### 1 有關 貴集團及服務集團的資料

#### 1.1 有關 貴集團的資料

貴公司為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：0017)。 貴集團主要從事物業發展、物業投資以及投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

##### 1.1.1 貴集團的過往財務表現

以下載列 貴集團截至2018年6月30日止財政年度(「**2018財政年度**」)及2019年6月30日止財政年度(「**2019財政年度**」)的經審核綜合財務業績及 貴集團截至2019年12月31日止六個月(「**2020上半年度**」)的未經審核綜合財務業績概要，乃摘錄自 貴公司截至2019年6月30日止財政年度的年報及 貴公司截至2019年12月31日止六個月的中期報告(「**2020年中期報告**」)。

	2018財政年度 (經審核) 百萬港元	2019財政年度 (經審核) 百萬港元	2020上半年度 (未經審核) 百萬港元
收入	60,688.7	76,763.6	32,464.4
毛利	20,563.4	25,021.5	12,264.7
經營溢利	30,975.3	25,202.1	6,398.8
股東應佔溢利	23,338.1	18,160.1	1,017.3

貴集團於2019財政年度錄得收入約76,763.6百萬港元，較2018財政年度增加約26.4%，主要由於 貴集團香港物業相關業務表現出色。 貴集團物業發展分部的收入由2018財政年度約23,380.8百萬港元增加至2019財政年度約38,511.5百萬港元。

貴集團的物業發展分部於2019財政年度錄得收入增長約65%，乃主要由於香港物業發展的貢獻所致。於2019財政年度，「柏傲灣」、「傲瀧」、「臻苑」、

## 獨立財務顧問函件

「柏逸」、「名鑄」、「柏傲山」、「THE PARKVILLE」、「迎海系列」及「柏巒」等項目帶動了分部的表現。

貴集團於2019財政年度的經營溢利及股東應佔溢利分別減少約18.6%及約22.2%至約25,202.1百萬港元及約18,160.1百萬港元。2019財政年度的經營溢利減少乃主要由於(i) 2019財政年度投資物業的公平值變動及轉撥至投資物業收益減少；及(ii) 貴集團於2018財政年度錄得大量其他收益，主要為重新計量可供出售金融資產的收益及出售若干附屬公司、合營公司及聯營公司的淨收益。

於2020上半年度，貴集團錄得收入約32,464.4百萬港元及股東應佔溢利約1,017.3百萬港元。

### 1.1.2 貴集團財務狀況

以下載列 貴集團摘錄自2020年中期報告的財務狀況概要。

	<b>於2019年 12月31日 (未經審核) 百萬港元</b>
非流動資產	410,812.6
現金及銀行結存	63,542.8
其他流動資產	<u>119,165.4</u>
<b>總資產</b>	<b><u>593,520.8</u></b>
借貸及其他計息負債(非即期部份)	141,163.7
其他非流動負債	33,331.7
借貸及其他計息負債(即期部份)以及短期借貸	44,931.9
其他流動負債	<u>96,883.6</u>
<b>總負債</b>	<b><u>316,310.9</u></b>
<b>股東應佔權益</b>	<b><u>216,273.9</u></b>

於2019年12月31日，貴集團的總資產約為593,520.8百萬港元，主要包括(i)投資物業約168,104.2百萬港元(佔總資產約28.3%)；(ii)用作發展物業、發展中物業及持作出售物業合共約97,970.3百萬港元(佔總資產約16.5%)；(iii)於合營企業及聯營公司的權益(主要為貴集團於各項目的投資)合共約70,496.7百萬港元(佔總資產約11.9%)；及(iv)現金及銀行結存約63,542.8百萬港元(佔總資產約10.7%)。

於2019年12月31日，貴集團的總負債約為316,310.9百萬港元，主要包括(i)借貸及其他計息負債(包括即期及非即期部份)以及短期借貸約186,095.6百萬港元(佔總負債約58.8%)；及(ii)應付款項、應計費用、應付保單持有人款項及合約負債約56,764.4百萬港元(佔總負債約17.9%)。

於2019年12月31日，貴集團錄得股東應佔權益約216,273.9百萬港元。

## 1.2 有關 貴公司之上市附屬公司的資料

於最後實際可行日期，貴公司有若干上市附屬公司，即新創建集團有限公司(「新創建」，連同其附屬公司統稱「新創建集團」)及新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨中國」，連同其附屬公司統稱「新世界百貨中國集團」)。

新創建為一家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：0659)。新創建集團主要從事(i)發展、投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築及保險；及(ii)投資及／或經營環境及物流項目、設施及交通。

新世界百貨中國為一家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：0825)。新世界百貨中國集團主要於中國從事經營百貨公司及其他相關業務以及物業投資業務。

### 1.3 有關杜先生及服務集團的資料

杜先生為非執行副主席兼非執行董事，並為 貴公司若干附屬公司的董事，亦為 貴公司若干附屬公司的多名公司主要股東的實益擁有人。杜先生為鄭家純博士的妹倩及鄭家成先生的姐夫，並為鄭志剛博士、鄭志恒先生及鄭志雯女士的姑丈及服務集團的控股股東。

服務集團主要從事提供包括(i)物業投資及發展、物業租賃、物業及設施管理；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)提供環境管理服務、機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀等服務。

## 2 服務集團交易之背景

於2017年4月10日，杜先生與 貴公司訂立前服務集團服務總協議，據此，服務集團旗下相關成員公司可不時與 貴集團旗下相關成員公司就前服務集團服務總協議項下擬進行的任何交易訂立明確協議。

前服務集團服務總協議的最初年期將於2020年6月30日屆滿。於2020年4月24日，杜先生與 貴公司就服務集團交易訂立服務集團服務總協議，並同意在服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止前服務集團服務總協議。

## 3 服務集團服務總協議之主要條款

服務集團服務總協議主要條款概述如下：

### *日期*

2020年4月24日

### *訂約方*

- (a) 杜先生；及
- (b) 貴公司

### 條件規限

訂立服務集團服務總協議有待獨立股東於股東特別大會上批准訂立服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限後，方告作實。

### 服務集團交易的一般條款

服務集團旗下相關成員公司與 貴集團旗下相關成員公司可能不時根據並受限於服務集團旗下相關成員公司與 貴集團旗下相關成員公司可能協定且符合服務集團服務總協議之條款及條件，就任何服務集團交易訂立明確服務集團協議。

自服務集團生效日期起，服務集團交易將按下列形式進行：

- (a) 於服務集團及 貴集團之日常業務中；
- (b) 按一般商務條款及依據當時現行市價；及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括服務集團年度上限)、適用法例、服務集團服務總協議及相關的明確服務集團協議。

每份明確服務集團協議之代價將按以下方式釐定：

- (a) 就租賃及採購服務而言：
  - 對於出租人，出租人將在就具備類似狀況的類似物業盡力獲得兩份市場上可比較的報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後向承租人提供報價；
  - 對於承租人，承租人將在就具備類似狀況的類似物業盡力獲得兩份市場上可比較的報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後，決定是否接納出租人提供的報價及繼續進行交易；及

- 就提供採購服務而言：代價將基於 貴集團旗下成員公司對具體項目及相關建築材料要求(包括五金製品、瓷磚及鋼筋等所需材料類型)進行深入分析，收集成本及其他數據(包括供應商(包括市場上的獨立第三方，視乎實際可供情況及可行性而定)至少三份材料報價及不同類型材料的預計使用量)，並參考近期工作報價及過往採購價後釐定。亦會從公共資源及數據庫檢索材料價格趨勢等相關市場資料以作參考。該等措施／程序旨在確保服務集團向 貴集團所提供採購服務的價格及條款屬公平合理及與獨立第三方向 貴集團所提供者具有可比性，且 貴集團將於其採購活動方面遵守該等措施／程序；

(b) 就服務集團建築機電服務而言：

- 倘若服務集團旗下成員公司獲最終僱主(不一定為 貴集團旗下成員公司)提名為指定之承包商，則給予該服務集團旗下成員公司之代價將由最終僱主委任之獨立專業工料測量師確定；
- 倘若 貴集團有權挑選承包商，則給予有關承包商的代價將於內部合資格專業工料測量師監督下確認。 貴集團將盡力從預先認可承包商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保承包商的質素水準)內的承包商獲取兩份報價。倘若服務集團給予的價格及條款等同於或優於獨立服務供應商給予的價格及條款，則 貴集團可能將合約授予服務集團；及
- 就涉及大額代價的項目而言，服務集團將參與包括所有投標者(包括市場上的獨立第三方)之招標。招投標程序將根據 貴集團內部招標程序進行；

- (c) 就物業管理服務而言：代價將按成本加現行市場費用率釐定，市場費用率將參考訂約方不時盡力獲得的兩份市場可比較者釐定；
- (d) 就保險、醫療及保健服務而言：代價將按傳統隱含價值基準以達致目標及最低盈利要求為基準釐定。於得出將予提供的團體壽險保單的成本基準時，貴集團相關成員公司將考慮(其中包括)：(i)投保金額／風險金額；(ii)被保險人的人口統計資料(包括但不限於年齡、職業及地理位置)；(iii)再保險條款；(iv)相關承保資料；及(v)被保險實體的有關保險索賠歷史；及
- (e) 就其他服務集團服務而言：代價將參考即時屆滿之有關明確服務集團協議相對的現行市場費用率釐定，而有關現行市場費用率乃參考訂約方不時盡力獲得的至少一份市場上可比較者釐定。

### 期限

服務集團服務總協議將一直有效，直至2023年6月30日(包括該日)為止，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。在符合服務集團服務總協議任何訂約方須遵守之任何證券交易所規則當時的相關規定(包括但不限於上市規則)，或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之前提下，於最初年期或後續年期屆滿時，服務集團服務總協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許之其他期限)，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。

### 4 訂立服務集團服務總協議之原因及裨益

根據服務集團服務總協議，貴集團旗下相關成員公司將與服務集團旗下相關成員公司進行服務集團交易，直至2023年6月30日為止。

吾等已與貴公司管理層討論並了解到，服務集團服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在服務集團及貴集團的日常業務中持續恆常進行。現擬利用服務集團服務總協議精簡服務集團與貴集團之間的持續關連交易，當中訂明貴公

---

## 獨立財務顧問函件

---

司須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定之單一基準，因而減輕 貴公司就執行或重續關於提供服務集團服務之協議而遵守該等規定的行政負擔並節省成本。

根據服務集團服務總協議，服務集團服務涵蓋廣泛的服務，包括服務集團建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、保險、醫療及保健服務、物業管理服務、保安及護衛服務、租賃及採購服務以及服務集團與 貴集團可能不時以書面形式協定的其他類別服務。

吾等已與 貴公司管理層討論並獲悉，服務集團已服務 貴集團數十年。期間，服務集團在彼等各自行業建立了聲譽並累積了寶貴的行業專業知識。彼等的客戶包括香港政府及跨國公司。鑑於 貴集團不具備機電工程專業知識及服務集團的卓越信譽及往績記錄，尤其是其在機電工程服務累積的40多年經驗、具備進行服務集團服務所需執照及與 貴集團的長久合作， 貴集團認為服務集團是可予考慮繼續為 貴集團提供相關服務的合適且能勝任的候選企業。 貴集團與服務集團之間的長期關係亦帶來協同效應，例如溝通更有效及工作效率有所提高。

另一方面，吾等自 貴公司管理層了解到， 貴集團一直並將繼續向服務集團提供服務。 貴公司認為，提供相關服務可促進 貴集團的業務，亦延續與服務集團的一般業務關係，同時服務集團服務總協議容許 貴集團可靈活處理而非必須提供相關服務。

鑑於 貴集團與服務集團之間已合作數十年，訂立服務集團服務總協議對雙方有利，因為(i)雙方信納所提供服務的質素；(ii)雙方對彼此熟悉，使得溝通更有效及工作效率有所提高；及(iii)容許雙方就將提供的服務為彼此帶來靈活性。

總括而言，吾等認為訂立服務集團服務總協議符合 貴集團及股東的整體利益。

#### 4.1 服務集團向 貴集團提供的服務集團服務

根據 貴公司管理層提供的資料，吾等注意到有關服務集團提供服務的服務集團年度上限主要包括(i)服務集團建築機電服務；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及園藝服務；及(iv)物業管理服務(「輸入服務」)。

吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，訂立服務集團服務總協議使得 貴集團可靈活而非必須委任服務集團為 貴集團業務營運提供支持。服務集團已擔任 貴集團服務供應商數十年，在此期間，服務集團已在其各自行業建立了聲譽並累積了寶貴的行業專業知識。鑑於服務集團的資格及經驗加上與 貴集團的長期合作， 貴公司管理層認為服務集團有能力並適合繼續向 貴集團提供輸入服務。

就輸入服務而言，吾等已與 貴公司、相關上市及非上市附屬公司的管理層討論並了解到以下情況：

##### *貴公司及其非上市附屬公司*

吾等從 貴公司管理層了解到，服務集團將向 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)提供的服務集團服務主要與提供機電工程服務有關，而服務集團過往曾擔任 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)物業發展及投資項目的機電工程承包商及／或顧問。就合約總額超過500,000港元的項目而言，甄選承包商及／或顧問由 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)以招標方式釐定。

吾等從 貴公司管理層了解到，為規管投標程序， 貴公司及其非上市附屬公司設有投標程序手冊，當中載列投標程序的指引，包括甄選的準則及獲邀進行投標的競投人數目以及投標評估。 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)有意繼續邀請服務集團在合適的情況下參與建築機電服務的日後競投。

此外，作為投標評估的一部份，貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)會評估(其中包括其他準則)相關投標者的標書、背景、資格、過往表現、往績記錄、聲譽、財務狀況及營運能力，根據內部招標程序及在投標者須符合招標邀請所載的所有必要要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往關係)的條件下，中標者將為標價最低的投標者。

經考慮服務集團服務總協議項下各類別服務集團服務的貢獻(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的各自交易數目(即整體數目)，吾等已隨機抽取三份有關貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)招標邀請的交易樣本(合約總額超過500,000港元)並已審閱相關文件(包括所有合資格投標者的投標者名單以及招標委員會比較所有投標者之間的投標報價的備忘錄及載列決策程序及中標原因的最終評估)，並獲悉貴公司已遵守投標程序手冊並遵守招標程序指引。吾等自內部文件獲悉貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)管理層將根據計劃項目編製投標者名單，提供有意投標者的背景、資格、過往表現、往績記錄、聲譽、財務狀況及營運能力等資料，以供招標委員會審議。投標者名單經審批後，貴集團將邀請入圍的有意投標者根據其要求遞交標書，貴集團將邀請第三方或內部部門進行詳細評估並向貴集團管理層提供投標評估報告。經管理層及招標委員會審批後，通常符合招標邀請所載的所有必要要求且標價最低的投標者可獲授合約。然而，倘最低標價的投標者未能中標，須進一步提供理據說明貴集團考慮的其他理由，諸如與最低標價投標者相比較的經驗、資格或往績記錄。

此外，吾等從貴公司管理層得悉，一旦承包商獲委任為貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)物業發展及投資項目的承包商及／或顧問，貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)指派的項目團隊將繼續監控當選承包商／顧問於相關項目所持續產生的成本，而相關項目成本將

於就承包商及／或顧問的工作向其作出相關付款前由 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)委任的獨立專業工料測量師或內部合資格專業工料測量師確認。經考慮服務集團服務總協議項下各類別服務集團服務的貢獻(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的各自交易數目(即整體數目)，吾等已隨機抽取三份有關 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)項目的交易樣本及審閱有關文件(包括由獨立專業工料測量師或內部專業工料測量師出具的分包商付款證書以及付款監控計劃表)，並獲悉 貴公司已遵守上述成本監控程序及項目相關成本已由合資格專業工料測量師確認。

吾等亦從 貴公司管理層得知，除透過招標方式甄選輸入服務供應商的一般程序外，在 貴公司及／或其非上市附屬公司向服務集團授出合約總額超過100,000,000港元的合約前， 貴公司亦將尋求獨立非執行董事批准。

### 新創建集團

吾等已與新創建管理層討論並了解到，服務集團向新創建集團提供的服務集團服務主要與為新創建集團的建築業務營運提供建築機電服務有關。服務集團提供的建築機電服務有兩種業務安排。

於第一種安排下，新創建集團獲委任為管理承建商、總承包商、項目管理人、分判商或代理，而服務集團獲最終僱主(不一定為新世界集團旗下成員公司)指定為獲提名分判商。服務集團所提供服務及／或所進行工作將由新創建集團監察。此外，向服務集團支付之代價將由最終僱主委任之獨立專業工料測量師確定。

經考慮到服務集團服務總協議項下各類服務集團服務的貢獻(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的各自交易數目(即整體數目)，吾等已隨機抽取三份交易樣本並審

閱相關文件(包括獨立專業工料測量師發出的最終賬目報表及付款監控計劃表)，並注意到獨立專業工料測量師將就有關分判工程的服務費用提供建議。

於第二種安排下，新創建集團有權甄選分判商，向該分判商支付之代價將根據分判程序確定。新創建集團將從預先認可分判商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保分判商的質素水準)中的最少三間分判商(包括服務集團旗下成員公司及獨立第三方，視乎實際可供情況及可行性而定)獲取類近次數或數量的服務或產品的標書或報價，以確定服務集團給予的價格及條款與獨立第三方所給予者相比是否屬公平合理。倘若服務集團給予的價格及條款等同或優於獨立服務供應商給予的價格及條款，新創建集團可能將合約授予服務集團。吾等已審閱於最後實際可行日期可提供有關建築機電服務的上述預先認可分判商名單，並獲悉其中僅約13%為服務集團旗下成員公司，因而吾等認為新創建集團擁有充分多樣化的分判商基礎，且新創建集團有充足分判商可供選擇，並非僅依賴服務集團。誠如新創建管理層所告知，倘若項目涉及大額代價，服務集團將與所有投標者(包括市場上的獨立第三方，視乎實際可供情況及可行性而定)參與投標，根據新創建集團的內部招標程序，中標者將為標價最低的投標者或具有更佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者。

經考慮到服務集團服務總協議項下各類服務集團服務的貢獻(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的交易數目(即整體數目)，吾等已隨機抽取有關新創建集團所作出分判委聘的三個交易樣本並審閱相關文件，包括載列項目規格及預期工程時

間的項目分判計劃表；比較所有投標者之間的投標報價的分判投標價格分析；及載列決策過程及中標原因的分判投標最終評估。吾等獲悉，新創建集團已遵守上述指引及程序，且交易樣本的价格及條款對新創建集團而言不遜於新創建集團的獨立分判商獲取的價格及條款。吾等亦已與新創建管理層商討，並獲悉於前服務集團服務總協議期限內，新創建的集團審核部（「**集團審核部**」）並無發現有關該等指引及程序的重大違規。

### *新世界百貨中國集團*

吾等已與新世界百貨中國的管理層討論，了解到服務集團向新世界百貨中國集團提供的服務集團服務主要涉及提供機電工程服務，且服務集團將獲委任為服務提供商，惟須待中標後方可作實。

新世界百貨中國管理層表示，就其項目的成本控制而言，新世界百貨中國制定一項工程項目管理政策，當中載列其招標程序，包括有關（其中包括）獲邀進行投標之投標者甄選及數目（不少於三名合資格投標者）、資格評估、釐定中標考慮的因素及組成招標評估團隊之指引。

作為招標程序之一部份，新世界百貨中國將評估投標者之資格，包括（其中包括其他標準）投標者之背景、往績記錄與工作質素、資格、資源與成本控制管理及營運能力。

吾等自新世界百貨中國管理層獲悉：(i)就服務集團建築機電服務而言：透過所有投標者（包括市場上的獨立第三方）投標，以最低投標價、相等於或優於獨立第三方所提供的報價及在營運及技術部門根據相關政策並考慮獨立專業意見後建議的一方中標；或(ii)就其他服務集團服務而言：賣方將提供報價，而買方透過其營運及技術部門，根據在市場上獲得的類似服務的其他報價以確保服務集團的報價對新世界百貨中國集團而言不遜於獨立第三方的報價，考慮接受報價並繼續交易，或拒絕該報價並終止交易。

於前服務集團服務總協議期限內，吾等注意到服務集團向新世界百貨中國集團提供的服務集團服務涉及的交易金額並不重大。於2018財政年度、2019財政年度及2020上半年度，該等交易的總金額少於6百萬港元。

### 總結

總而言之，基於吾等已進行之工作，吾等認為，有關服務集團服務總協議項下擬進行輸入服務的服務集團交易在 貴集團之日常業務中進行，及 貴集團已實施適當內部控制程序以確保服務集團服務總協議項下擬進行服務集團交易將按不遜於獨立第三方給予 貴集團的一般商務條款或更佳條款進行。

#### 4.2 貴集團向服務集團提供的服務集團服務

基於 貴公司管理層提供的資料，吾等注意到與 貴集團所提供服務相關之服務集團年度上限主要包括(i)服務集團建築機電服務；(ii)設施管理服務；(iii)物業管理服務；及(iv)租賃服務(「輸出服務」)。吾等已與 貴公司管理層討論，了解到 貴集團提供輸出服務促進了與服務集團的業務關係，且 貴集團可靈活而非必須繼續提供輸出服務。

關於輸出服務，吾等已與 貴公司管理層討論，了解到以下情況：

##### 貴公司及其非上市附屬公司

基於 貴公司管理層提供的資料，於服務集團服務總協議期限(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))內向服務集團提供的服務主要關於(i)租賃服務；及(ii)物業管理服務。

就租賃服務而言，條款及租金費用率基準將參考當前市場費用率釐定，並會與給予其他獨立第三方者一致。就新租賃服務而言，承租人將聯絡 貴集團在有關物業進行實地考察，而承租人如有意承租，會口頭要求報價。就新訂及重續租賃服務而言， 貴集團將以標準租賃協議形式向承租人提供相等於或優於 貴集團(作為出租人)目前就類似物業(具備類似狀況，包括但不限於地點、可用面積、配套、質素及租賃年期)向獨立第三方(作為承租人)所報的市場可比較報價的報價，同時亦與地產代理所報的最少三個公開報價作比較。承租人可接受該報價並進行租賃或拒絕該報價並拒絕進行租賃。根

據 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)管理層提供的資料，吾等獲悉 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)於前服務集團服務總協議期限內向服務集團提供的租賃服務主要與租賃 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)擁有的商用物業有關，吾等已審閱相關租賃協議，獲悉 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)已遵守上述內部控制政策及程序，且吾等獲悉 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)提供的租金費用率及條款均不遜於當前市場費用率。此外，吾等亦已對租賃物業市場進行調查，將具有類似地點、可用面積、配套及質素的物業的當前市場租金費用率與 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)提供的租金費用率及條款進行比較，吾等獲悉 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)提供的租金費用率及條款不遜於當前市場費用率。於對租賃物業市場及當前市場租金費用率進行調查，吾等已審閱地產代理網站所列的位於同一地區的可比較物業的租金費用率並將所列的市場租金費用率與 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)提供的租金費用率進行比較。此外，吾等已審閱過往可比較物業的租金交易記錄並將其與 貴集團新創建集團及新世界百貨中國集團除外)提供的租金費用率進行比較。鑒於上述內部控制程序(包括 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)進行租金分析以在與服務集團訂立租賃協議前對類似物業的當前市場費用率進行比較，以確保 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)的條款不遜於獨立第三方的條款)，吾等認為 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)給予服務集團的條款不遜於 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)給予獨立第三方的條款。

就物業管理服務而言，吾等自 貴公司管理層獲悉， 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)將於服務集團服務總協議期限(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))內向服務集團提供的物業管理服務，主要涉及位於上海的物業。條款及管理費的基準將參考現行市場費用率並計及該物業的位置及面積釐定，並將與向其他獨立第三方提供者一致。根據吾等與 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)管理層的討論以及對內部控制程序的審查，於釐定現行市場費用率時， 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)將比較 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)就類似物業(具備類似狀況，包括但不限於物業的地點、面積及質素)的物業管理向獨立第三方提供的至少三份報價，而 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)將向服務集團提供的物業管理服務的報價將等於或優於向獨立第三方所提供可用的市場可比較報價。於前服務集團服務總協議期限內，吾等獲悉 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)向服務集團提供的物業管理服務的交易金額微乎其微。於2018財政年度、2019財政年度及2020上半年度，該等交易的總金額少於1百萬港元。鑑於上述定價基準(包括條款及管理費的基準乃參考現行市場費用率釐定，當中包括與獨立第三方報價的比較)，吾等認為 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)向服務集團提供的物業管理條款不遜於 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)給予獨立第三方的條款。

### 新創建集團

基於新創建管理層提供的資料，吾等注意到，前服務集團服務總協議期限內新創建集團向服務集團提供的服務集團服務微乎其微，且主要有關新創建集團提供設施管理服務。然而，服務集團服務總協議期限(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))內相關服務集團年度上限預期主要歸因於新創建集團提供項目管理服務。

誠如與新創建管理層進行的討論，新創建集團可能獲委聘向服務集團提供建築項目的項目管理服務。於提供有關項目管理服務時，新創建集團可能獲邀遞交投標書或報價或透過直接委任參與。於前服務集團服務總協議期限直至最後實際可行日期內，概無由服務集團直接委任新創建集團旗下成員公司的委聘，且概無與新創建集團旗下成員公司向服務集團提供項目管理服務有關的委聘。就透過投標或通過直接委任獲得的委聘而言，新創建集團須遵守下文所載內部投標指引及程序，以確保給予服務集團的價格及條款對於新創建集團而言不遜於新創建集團向獨立第三方所提供者。

對於參與投標或報價，吾等已與新創建管理層討論並獲悉，新創建集團旗下成員公司須遵守其內部投標指引。吾等已審閱新創建集團的內部投標指引，當中載列投標程序、投標前階段、投標階段及投標後階段的整體流程。考慮是否接受投標邀請的評估標準主要包括(但不限於)項目的規模及性質、與服務集團旗下有關成員公司的過往關係及新創建集團的可運用資源。為籌備遞交投標書或報價，新創建集團旗下有關成員公司將舉行投標審閱會議，以對項目規格、已收集的成本及其他數據進行深入分析，包括分判商的工程報價、供應商的原材料報價、機械及設備配置估計、管理資源、勞工成本、技術複雜程度及相關商業及實際操作工作風險等。為釐定投標價格或報價，新創建集團旗下有關成員公司亦將參考其近期的工作報價，例如於新創建集團數據庫中的投標或報價記錄、原材料及設備採購價、勞工成本及竣工或在建項目的分判商報價。從公開資源、行業報告和財務數據庫中檢索的材料價格及勞工成本趨勢等相關市場資料亦將用作參考。此等措施／程序乃為確保新創建集團提供的投標價格或報價以及投標或報價條款屬公平合理及與新創建集團給予獨立第三方的價格及條款相若而設，新創建集團透過投標或報價取得的所有項目均遵循此等措施／程序。

對於由服務集團旗下成員公司直接委任進行的委聘，有關合約金額預期按與服務集團旗下成員公司協定的成本加成基準釐定。吾等已與新創建管理層討論及審閱新創建集團有關透過直接委任進行委聘的內部程序，並獲悉新創建集團旗下有關成員公司將對項目規格及已收集的成本及其他數據進行深入分析，及從新創建集團數據庫取得其他有用數據作為參考及評估。新創建集團與服務集團之間協定的成本加成百分比將基於分析結果釐定，新創建集團旗下有關成員公司的高級管理層將審閱各委聘的建議成本加成百分比及其釐定基準，待成本加成百分比及其釐定基準與獨立第三方相若性質及規模的項目的委聘基準一致方會批准委聘。於釐定建議成本加成百分比與是否與獨立第三方委聘基準一致時，新創建集團旗下的成員公司將至少兩次性質及規模相若的獨立第三方委聘（視乎實際可供情況及可行性而定）的成本加成百分比與建議成本加成百分比進行比較。與獨立第三方協定的相若委聘的成本加成百分比為新創建集團於釐定服務集團公司成員的建議成本加成百分比與獨立第三方所協定者是否合理提供參考價格。倘建議成本加成百分比與基於新創建集團的項目分析的獨立第三方委聘基準不一致，則新創建集團旗下有關成員公司的高級管理層將不會批准建議成本加成百分比，而此成本加成百分比將根據新創建集團的內部程序與服務集團進一步商討以達成共識。

此外，基於吾等與新創建管理層的討論，吾等獲悉新創建審核部將定期檢討新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司的委聘，以確保落實新創建集團的內部投標指引及程序。

誠如上文所述，新創建集團於前服務集團服務總協議期限內極少向服務集團提供服務，惟主要與新創建集團提供設施管理服務有關，截至2019年12月31日止兩個年度及六個月的金額合共少於5百萬港元。經考慮前服務集團服務總協議期限內的相關交易數量（即整體數目），吾等已隨機抽取兩個有關新

創建集團向服務集團提供設施管理服務的交易樣本，吾等獲悉其向新創建集團提供的價格及條款不遜於新創建集團向獨立第三方所提供的。

### *新世界百貨中國集團*

吾等已與新世界百貨中國的管理層進行討論並獲悉新世界百貨中國集團於前服務集團服務總協議期限內向服務集團提供的服務微乎其微，金額少於0.5百萬港元。根據新世界百貨中國管理層所提供的資料，吾等獲悉服務集團服務總協議期限(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))的相關服務集團年度上限並不重大，主要由於租賃服務所致。吾等自新世界百貨中國的管理層獲悉，新世界百貨中國將遵守內部控制指引及程序，以確保新世界百貨中國集團所提供的租金條款不遜於現行市場費用率。就租賃服務而言，條款及租金費率的基準將參考現行市場費用率釐定，並將與其他獨立第三方可獲得者一致。根據吾等與新世界百貨中國管理層的討論以及對內部控制程序的審查，於釐定現行市場費用率時，新世界百貨中國集團(作為出租人)將向服務集團(作為承租人)提供報價，其報價乃參考類似物業(具備類似狀況，包括但不限於地點、可用面積、配套、質素及租賃年期)至少兩份市場可比較報價及／或與獨立第三方的兩項可比較交易。根據新世界百貨中國集團管理層所提供的資料，吾等獲悉新世界百貨中國集團於前服務集團服務總協議期限內向服務集團提供的租賃服務微乎其微，金額少於0.5百萬港元，主要與新世界百貨中國集團擁有的工地辦公室的租賃有關。鑑於上述內部控制政策及程序，吾等認為新世界百貨中國集團所提供的條款不遜於向獨立第三方提供的。

### *總結*

總而言之，基於吾等已進行之工作，吾等認為，有關服務集團服務總協議項下擬進行輸出服務的服務集團交易在 貴集團之日常業務中進行，及 貴集團已實施適當內部控制程序以確保服務集團服務總協議項下擬進行

## 獨立財務顧問函件

交易將按一般商務條款或更佳條款(就 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款)進行。

### 5 交易的建議年度上限

#### 5.1 過往交易金額

下表載列2018財政年度、2019財政年度及2020上半年度前服務集團服務總協議項下服務集團交易的各自過往交易金額：

貴集團與服務集團之間的服務集團交易

交易類別	2018財政年度 百萬港元	2019財政年度 百萬港元	2020上半年度 百萬港元
由服務集團向 貴集團提供之服務集團服務 (即輸入服務)	1,722.9	1,706.3	634.9
由 貴集團向服務集團提供之服務集團服務 (即輸出服務)	5.4	5.5	2.9

#### 5.2 建議年度上限及年度上限之釐定基準

服務集團服務總協議項下擬進行的交易於其期限內(即截至2020年6月30日止三個年度,分別為「2021財政年度」、「2022財政年度」及「2023財政年度」)之建議服務集團年度上限及相關服務集團年度上限之釐定基準載於下文：

交易類別	2021財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元
由服務集團向 貴集團提供之服務集團服務 (即輸入服務)	4,959.2	5,792.9	7,158.5
由 貴集團向服務集團提供之服務集團服務 (即輸出服務)	54.8	51.9	52.0

誠如「董事會函件」所載,各服務集團年度上限乃參考下列各項釐定：

- (a) 貴集團於過往財政年度向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之過往年度金額或年度化金額；及

(b) 貴集團於截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度內將向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之預測年度金額。

有關根據服務集團服務總協議由服務集團向 貴集團提供服務的服務集團年度上限的大部份主要與提供建築機電服務有關。服務集團年度上限較其相關歷史交易價值的飆升乃主要由於與 貴集團有關的建築機電服務的交易價值預計增加，加上鑑於若干潛在大型即將開展及／或正在進行的項目，包括(但不限於)若干公共或私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目， 貴集團或需為其建築業務委聘分判商／分項承辦商，而服務集團為 貴集團的主要分判商／分項承辦商之一。

吾等了解到，上述預測數據乃由 貴公司管理層基於相關歷史數據，經計入服務集團及 貴集團的預期業務前景、 貴集團已持有或將持有的新物業項目、日後預計需求、通脹因素及非經常項目或特別項目調整後，並根據主要假設釐定，即在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對服務集團及／或 貴集團之業務造成重大影響。

#### 5.2.1 輸入服務之服務集團年度上限

吾等已與 貴公司管理層討論，了解到彼等已編製預測，其中載列服務集團服務總協議期限(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))內根據將與服務集團訂立的服務集團服務類別劃分的每個項目的估計合約價值，且吾等已審閱項目計劃表(「**項目計劃表**」)，並注意到， 貴集團已委聘服務集團作為 貴集團物業發展項目的分判商，正在進行的發展項目將與服務集團服務總協議的期限重疊。此外， 貴集團可能就其若干新物業發展項目委聘服務集團提供建築機電服務。

為評估輸入服務的建議服務集團年度上限之公平性及合理性，吾等已審閱相關計算並與 貴公司管理層討論，從彼等了解到建議服務集團年度上限

## 獨立財務顧問函件

乃結合(i) 貴公司及其非上市附屬公司；(ii)新創建集團；及(iii)新世界百貨中國集團之年度上限得出。

有關輸入服務之服務集團年度上限詳情如下：

	2021財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元
<b>實體／集團</b>			
貴公司及其非上市			
附屬公司	2,692.1	3,012.0	2,994.0
新創建集團	2,245.0	2,700.0	4,099.0
新世界百貨中國集團	<u>22.1</u>	<u>80.9</u>	<u>65.5</u>
合計	<u>4,959.2</u>	<u>5,792.9</u>	<u>7,158.5</u>

貴公司及其非上市附屬公司

基於 貴公司管理層提供的資料及與其進行的討論，吾等注意到，服務集團向 貴公司及其非上市附屬公司提供的服務集團服務預計大致與服務集團建築機電服務有關。由於其進行中的物業發展項目加上服務集團服務總協議期限內的新物業發展項目，預期 貴公司及其非上市附屬公司(為香港及中國主要物業發展商之一)對相關建築機電服務的需求在日後數年將保持強勁。

為評估建議年度上限之公平性及合理性，吾等已審閱項目計劃表所載的相關計算並與 貴公司管理層討論，從彼等了解到建議年度上限乃主要基於(其中包括)(i)項目計劃表所載物業發展項目的估計工程範疇及規模；(ii)服務集團服務總協議期限內項目計劃表所載項目的估計相關建築機電成本；及(iii)預計項目發展進度得出。吾等從項目計劃表注意到，有關在香港及中國的新的及正在進行的物業發展及投資項目的建築機電

服務貢獻 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)與服務集團之間的總交易金額的重大部份。吾等已取得及審閱具有類似性質及規模的 貴集團先前項目的過往成本，並注意到工作範圍及發展進度與 貴公司管理層於項目計劃表內所估計者相若。此外，吾等已將年度上限計算所採用的每平方呎的單位成本進行比較，獲悉其與 貴集團先前項目每平方呎的實際歷史單位成本一致。

此外，吾等亦從項目計劃表注意到， 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)正在進行及可能即將進行的大型物業項目，包括但不限於與航天城、大圍站、九龍西瓊林街、啟德體育園及寧波新世界廣場相關的項目亦已列入項目計劃表。

鑑於年度上限的上述釐定基準，吾等認為與 貴公司及其非上市附屬公司有關的輸入服務的年度上限估計屬公平合理。

### 新創建集團

基於新創建管理層提供的資料及與其進行的討論，吾等注意到，服務集團提供的服務集團服務主要與建築機電服務有關。建議年度上限較其歷史交易價值的飆升是由於建築機電服務的交易價值增加，加上鑑於若干可能即將開展及／或正在進行的大型項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目及多項住宅及商業發展項目，新創建集團或需為其建築業務委聘分判商／分項承辦商，而服務集團為新創建集團預先認可分判商／分項承辦商之一。

為評估建議年度上限的公平性及合理性，吾等已審閱有關計算並與新創建管理層討論及自彼等了解到，建議年度上限乃主要基於(i)項目計劃表所載物業發展項目的估計工程範圍；(ii)估計相關合約價值；及(iii)服務集團服務總協議期限(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))內項目計劃表中所載項目建築工程的預期進度而釐定。吾等亦已審閱項目計劃表，當中載明服務集團服務總協議期限(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))內各項目的估計合約價值，並獲悉服務集團將提供的建築機電服務主要與若干大型即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目(例如位於啟德的稅務大樓及將軍澳的入境事務處總部)以及其他多項住宅及商業發展項目有關，原因是新創建集團需為其建築業務委聘分判商／分項承辦商，而服務集團為新創建集團的預先認可分判商／分項承辦商之一。吾等進一步注意

到，服務集團向新創建集團提供的服務集團服務的建議年度上限由2021財政年度約2,245百萬港元增加約20.3%至2022財政年度約2,700百萬港元，並進一步增加約51.8%至2023財政年度約4,099百萬港元。基於吾等與新創建管理層的討論以及對項目計劃表的審查，吾等獲悉2022財政年度及2023財政年度的年度上限主要與建築機電服務有關，包括預期主要向有關將軍澳入境事務處總部的已獲得及潛在項目以及若干有關香港醫療及教育領域的政府或機構項目提供的機電、消防及管道工程。根據各自的項目時間表，部份該等項目預期將自2021財政年度起動工，預期於2022財政年度提供相對較大部份的服務及預期於2023財政年度提供極大部份的服務，導致與增幅較小的2022財政年度的年度上限相比，2023財政年度的年度上限增幅較大。吾等自新創建獲悉，於估計項目的建築工程進度時，該估計乃經參考項目要求及新創建集團內部測量師所進行的進度評估而得出。吾等亦已比較有關新創建集團為性質及規模類近的項目委聘獨立分判商／分項承辦商的歷史合約值與預期將於2021財政年度至2023財政年度的項目計劃表所載的項目，並注意到其與計算服務集團年度上限時採納的估計數據相若。

### 新世界百貨中國集團

基於新世界百貨中國管理層提供的資料及與其進行的討論，吾等注意到，服務集團提供的服務集團服務主要與新世界百貨中國集團門店的服務集團建築機電服務有關，尤其是翻新工程。

為評估建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與新世界百貨中國的管理層討論項目計劃表，當中載明服務集團建築機電服務及實體的其他相關服務以及於服務集團服務總協議期限內新世界百貨中國集團可能授予服務集團的項目的估計價值，吾等獲悉服務集團建築機電服務的估值主要依據(i)新世界百貨中國集團就新世界百貨中國集團的各個項目可

## 獨立財務顧問函件

能授予服務集團的可能建築機電服務；(ii)有關項目(包括與建築機電服務相關者)的發展規劃及與項目相關的建議時間表；及(iii)所需建築機電服務的估計數量及有關服務的價格估計，後者乃經考慮勞工成本及物料成本以及潛在通脹後，參考現行市價釐定，釐定基準乃視為合理。

吾等已與新世界百貨中國的管理層進行討論，並獲悉估計年度上限基於新世界百貨中國集團的業務發展計劃得出，該計劃載列服務集團服務總協議期限(自2020年7月1日起直至2023年6月30日(包括該日))內新世界百貨中國集團門店之計劃翻新時間表。估計相關年度上限時，新世界百貨中國的管理層假設服務集團將參與並投中新世界百貨中國集團邀請之所有建築機電服務投標，且吾等就該假設與新世界百貨中國的管理層討論，獲悉該假設僅為靈活性而作出，根據本函件上文所述 貴集團內部招標程序，中標者將為投標金額最低者。吾等認為與新世界百貨中國集團有關的輸入服務的年度上限估計屬公平合理。

### 5.2.2 輸出服務之服務集團年度上限

有關輸出服務之服務集團年度上限詳情如下：

	2021財政年度	2022財政年度	2023財政年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>實體／集團</b>			
貴公司及其非上市			
附屬公司	13.0	10.1	10.1
新創建集團	40.0	40.0	40.0
新世界百貨中國集團	<u>1.8</u>	<u>1.8</u>	<u>1.9</u>
合計	<u>54.8</u>	<u>51.9</u>	<u>52.0</u>

貴公司及其非上市附屬公司

根據 貴公司管理層所提供的資料，吾等獲悉， 貴公司及其非上市附屬公司提供的輸出服務預期主要歸因於(i)租賃服務及(ii)物業管理服務。

就租賃服務應佔的建議年度上限而言，吾等自 貴公司管理層獲悉，此與辦公場所的租賃有關。吾等已審閱相關的計算方法，並獲悉建議年度上限乃主要基於：(i) 貴集團類似物業的租賃的歷史交易價值；及(ii)經參考市場租金費用率變動的估計租金成本變動得出。

就物業管理服務應佔的建議年度上限而言，吾等自 貴公司管理層獲悉，建議年度上限乃主要基於(i) 貴集團所管理類似物業的物業管理費的歷史交易價值；及(ii) 貴集團將管理物業的位置及面積得出。 貴公司及其非上市附屬公司應佔輸出服務的服務集團年度上限幅度對 貴集團整體的總體運營而言並不重大。

新創建集團

根據新創建管理層所提供的資料，吾等獲悉，新創建集團於服務集團服務總協議期限內向服務集團提供的服務集團服務微乎其微，主要與新創建集團提供的設施管理服務有關。然而，預期未來三年的相關服務集團的年度上限將主要歸因於新創建集團所提供的項目管理服務。

吾等自新創建的管理層獲悉，於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度各年的建議服務集團出售上限為40百萬港元，此將為新創建集團提供靈活性，以於新創建集團獲委聘向服務集團提供服務集團總服務時抓住商機。建議年度上限乃基於以下各項得出(i)將予提供的建築機電服務的估計工程範圍；(ii)將予管理的估計項目規模；及(iii)有關提

供建築機電服務的估計經營成本。吾等已審查項目計劃表中的有關計算，並將服務集團年度上限的計算中所採用的估計數據與新創建集團為獨立第三方所擁有具類似性質及規模的項目提供項目管理服務的歷史合約價值進行比較，並獲悉其與服務集團年度上限的計算中所採用的估計數據具有可比性。

新世界百貨中國集團

根據新世界百貨中國管理層所提供的資料，吾等獲悉，新世界百貨中國集團所提供的輸出服務主要與租賃服務有關，而新世界百貨中國集團應佔輸出服務的服務集團年度上限幅度對 貴集團整體的總體運營而言並不重大。

### 5.2.3 吾等對服務集團服務總協議的建議年度上限的意見

鑑於(i)相關的建議服務集團年度上限乃根據項目計劃表得出，且該計劃表已考慮(其中包括)將向 貴集團提供／由 貴集團提供的估計工程範圍、項目計劃表中各項目的估計工程／服務成本以及項目計劃表中各項目的預期開發進度；及(ii)計算建議服務集團年度上限時所採用的服務費或價格乃基於 貴集團的歷史實際數據計算，並(根據吾等已完成的工作)與計算服務集團年度上限時所採用者具可比性，吾等認為，服務集團服務總協議的建議服務集團年度上限屬公平合理。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 服務集團服務總協議及其項下擬進行的服務集團交易乃於 貴集團的日常業務中訂立，其條款屬一般商務條款或更佳條款且公平合理；
- (b) 訂立服務集團服務總協議及其項下擬進行的服務集團交易符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (c) 服務集團年度上限屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成有關訂立服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的決議案。

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

助理董事

**鄭敏華**

**李柏熙**

謹啟

2020年6月1日

附註： 博思融資有限公司之鄭敏華小姐自2004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，及博思融資有限公司之李柏熙先生於2013年至2018年及自2020年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌代表。

## 1. 責任聲明

本通函(董事對其共同及個別承擔全部責任)載列的詳情乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，且無誤導或欺詐成份；亦無遺漏任何其他事項，致使本通函任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文，彼被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述本公司存置的登記冊內的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## (I) 於股份的好倉

	股份數目			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
<b>本公司(普通股)</b>					
鄭家純博士	10,675,637	—	—	10,675,637	0.10
杜先生	—	5,200,000	29,117,081 <sup>(1)</sup>	34,317,081	0.34
鄭志剛博士	4,500,000	—	—	4,500,000	0.04
楊秉樑先生	533,779	—	—	533,779	0.01
鄭家成先生	533,779	566,567	—	1,100,346	0.01
何厚浚先生	—	—	878,353 <sup>(2)</sup>	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	—	—	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	—	—	90,000	0.00
鄭志恒先生	533,779	—	—	533,779	0.01
鄭志雯女士	3,202,688	—	—	3,202,688	0.03
<b>新世界百貨中國有限公司</b> (每股面值0.10港元之普通股)					
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
<b>新創建集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 <sup>(3)</sup>	30,349,571	0.78
鄭家成先生	320,097	—	6,463,227 <sup>(4)</sup>	6,783,324	0.17
紀文鳳小姐	15,000	—	—	15,000	0.00
<b>耀禮投資有限公司</b> (普通股)					
鄭家成先生	—	—	7,500,500 <sup>(5)</sup>	7,500,500	50.00

## 附註：

- (1) 該等股份由杜先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 該等股份由一家何厚浚先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由一家鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

## (II) 於購股權的好倉

## 本公司

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
鄭家純博士	2017年7月3日	(2)	2,000,000	10.036
杜先生	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
鄭志剛博士	2016年6月10日	(1)	3,736,471	7.540
	2017年7月3日	(2)	2,000,000	10.036
楊秉樑先生	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
查懋聲先生	2016年6月10日	(1)	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
鄭家成先生	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
何厚浠先生	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
李聯偉先生	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
梁祥彪先生	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
紀文鳳小姐	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
鄭志恒先生	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
鄭志雯女士	2017年7月3日	(2)	100,000	10.036
薛南海先生	2016年6月10日	(7)	827	7.540
	2017年7月3日	(2)	300,000	10.036
	2018年7月6日	(4)	600,000	11.040
葉毓強先生	2018年7月6日	(4)	600,000	11.040
黃少媚女士	2017年7月3日	(5)	1,150,000	10.036
	2018年7月6日	(6)	150,000	11.040
趙慧嫻女士	2016年6月10日	(3)	119,597	7.540
	2018年7月6日	(4)	<u>300,000</u>	11.040
			<u>12,490,674</u>	

## 附註：

- (1) 分為4期，分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日可予行使。
- (2) 分為4期，分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日可予行使。
- (3) 分為2期，分別由2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日可予行使。
- (4) 分為4期，分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日可予行使。

- (5) 分為2期，分別由2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日可予行使。
- (6) 分為2期，分別由2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日可予行使。
- (7) 由2019年6月10日至2020年6月9日可予行使。
- (8) 各董事就獲授購股權繳付的現金代價為10.0港元。

### (III) 於債券的好倉

#### (i) *Celestial Dynasty Limited* (「CDL」)

董事姓名	由CDL發行的美元債券金額			總數 美元	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元		
杜先生	—	—	2,800,000 <sup>(1)</sup>	2,800,000	0.43

附註：

- (1) 該等債券由杜先生全資擁有的公司實益擁有。

**(ii) Celestial Miles Limited (「CML」)**

董事姓名	由CML發行的美元債券金額				總數 美元	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元			
杜先生	—	—	34,600,000 <sup>(1)</sup>	34,600,000	2.66	
鄭家成先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.15	
李聯偉先生	—	61,000	—	61,000	0.00	
	<u>2,000,000</u>	<u>61,000</u>	<u>34,600,000</u>	<u>36,661,000</u>		

附註：

- (1) 該等債券由杜先生全資擁有的公司實益擁有。

**(iii) 新世界中國地產有限公司 (「新世界中國地產」)**

董事姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				總數 港元	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的 概約百分比
	個人權益 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元			
杜先生	—	—	538,500,000 <sup>(1)</sup>	538,500,000	6.59	

附註：

- (1) 該等債券由杜先生全資擁有的公司持有，當中390,000,000港元債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

**(iv) NWD Finance (BVI) Limited (「NWD Finance」)**

董事姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				總數 美元	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元			
杜先生	—	3,075,000	74,600,000 <sup>(1)</sup>	77,675,000	3.11	
紀文鳳小姐	1,000,000	—	—	1,000,000	0.04	
	<u>1,000,000</u>	<u>3,075,000</u>	<u>74,600,000</u>	<u>78,675,000</u>		

附註：

- (1) 該等債券由杜先生全資擁有的公司實益擁有。

**(v) NWD (MTN) Limited (「NWD (MTN)」)**

董事姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				總數 港元	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的 概約百分比
	個人權益 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元			
杜先生	—	23,400,000 <sup>(1)</sup>	156,000,000 <sup>(2)</sup>	179,400,000	0.48	
紀文鳳小姐	11,800,000 <sup>(3)</sup>	—	—	11,800,000	0.03	
	<u>11,800,000</u>	<u>23,400,000</u>	<u>156,000,000</u>	<u>191,200,000</u>		

附註：

- (1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。
- (2) 該等債券由一家杜先生全資擁有的公司實益擁有，以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。
- (3) 此數額包括7,800,000港元以美元發行之債券，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文，彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 共同董事

於最後實際可行日期，以下董事亦為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露本公司股份或相關股份之權益或淡倉之公司之董事：

共同董事姓名	公司名稱
鄭家純博士 鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」)
鄭家純博士 鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」)
鄭家純博士 鄭家成先生	Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)
鄭家純博士 鄭志剛博士 鄭家成先生 鄭志恒先生	周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」)
鄭家純博士 鄭志剛博士 鄭家成先生 鄭志恒先生	周大福企業有限公司 (「周大福企業」)

#### 4. 於本集團資產的權益

鄭家純博士、杜先生、鄭志剛博士、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志雯女士為鄭氏家族的成員，鄭氏家族持有CYTFH及CYTFH-II的權益，從而間接控制本公司的控股股東周大福企業。自2019年6月30日起，本集團已與周大福企業及／或其聯繫人訂立以下交易：

- (a) 內部重組，其中涉及本集團以代價45.5百萬港元將一間從事醫療保健業務的附屬公司的70%權益及其相關股東的貸款出售予周大福企業的一間附屬公司；
- (b) 內部重組，其中涉及以代價50.0美元將新創建集團有限公司及周大福企業共同擁有的從事商用飛機租賃管理業務的公司的50%權益出售予新創建集團有限公司及周大福企業各自擁有50%權益的另一合資公司；及
- (c) 有關周大福企業集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司之間物業租賃的租賃協議。如本公司2019年報所披露，有關交易的總金額由本公司與周大福企業訂立日期為2017年4月10日的服務總協議涵蓋。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於本集團旗下任何成員公司自2019年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期）以來所收購或出售或租入或擬收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 5. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊所記錄，主要股東須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的股份權益如下：

### 於股份的好倉

	股份數目			於最後實際 可行日期 佔股權的 概約百分比
	實益權益	受控法團權益	總數	
CYTFH <sup>(1)</sup>	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.53
CYTFH-II <sup>(2)</sup>	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.53
CTFC <sup>(3)</sup>	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.53
周大福控股 <sup>(4)</sup>	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.53
周大福企業 <sup>(5)</sup>	4,123,491,293	412,143,151	4,535,634,444	44.53

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股81.03%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司。

## 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團旗下任何成員公司訂立或建議訂立服務合約（不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予賠償（法定賠償除外）之情況下終止之合約）。

## 7. 重大不利變動

預計2019年冠狀病毒病(COVID-19)的爆發將對本集團的業務營運造成影響，董事會仍在評估其對本集團財務表現的整體影響。董事會將繼續監控COVID-19疫情的狀況及發展以及其對本集團的業務營運及財務表現的影響，並將於適當時候刊發公告。儘管如前所述，本集團一直保持健康的財務狀況，備有庫存現金及已承諾的銀行融資。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團之財政或經營狀況自2019年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來並無任何其他重大不利變動。

## 8. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，除董事獲委任為董事以代表本集團權益的業務外，下列董事擁有以下被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務之權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭之業務		董事於該實體 之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、商務飛機租賃、飛機買賣及醫療保健投資	董事
	豐盛創建控股有限公司旗下集團	物業及停車場管理及園藝	股東
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	物業投資及發展	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭之業務		董事於該實體 之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
杜先生	Ace Action Ltd.旗下集團	物業投資	董事及股東
	Amelia Gold Limited旗下 集團	物業投資	董事及股東
	勝運有限公司旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建控股有限公司旗下 集團	物業及停車場管理及園藝	股東
	豐盛企業投資有限公司旗下 集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建企業有限公司旗下 集團	物業投資及管理	董事及股東
	金寶投資有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事及股東
	利福國際集團有限公司旗下 集團	百貨營運及物業投資	董事
	東凱有限公司旗下集團	物業及酒店投資	董事及股東
	Silver City International Limited旗下集團	物業投資	董事及股東

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭之業務		董事於該實體 之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
	Silver Success Company Limited旗下集團	酒店經營	董事及股東
	Sunshine Dragon Group Limited旗下集團	物業投資	董事及股東
鄭志剛博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、商務飛機租賃、飛機買賣及醫療保健投資	董事
	新世紀醫療控股有限公司旗下集團	醫療保健投資	董事
鄭家成先生	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、商務飛機租賃、飛機買賣及醫療保健投資	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
查懋聲先生	香港興業國際集團有限公司 旗下集團	物業投資及發展及物業管理	董事及股東

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭之業務		董事於該實體 之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
	興勝創建控股有限公司旗下 集團	建築、物業投資及發展	董事及股東
查懋成先生	香港興業國際集團有限公司 旗下集團	物業投資及發展及物業管理	董事及股東
	興勝創建控股有限公司旗下 集團	建築、物業投資及發展	股東
何厚浚先生	恆威投資有限公司	物業投資及發展	董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業投資及發展	董事及股東
李聯偉先生	力寶有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	力寶華潤有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	香港華人有限公司	物業投資、發展及管理	董事
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭之業務		董事於該實體 之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
	偉倫有限公司旗下集團	物業投資	董事及配偶 權益(董事 及股東)
鄭志恒先生	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經 營、商務飛機租賃、飛機 買賣及醫療保健投資	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於本集團業務以外，被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

由於董事會乃獨立於上述實體之董事會，而概無上述董事可控制董事會，故本集團有能力獨立於該等實體之業務並按公平基準進行其本身的業務。

## 9. 於合約或安排中的權益

除集團公司間之合約外及除杜先生作為與本公司簽訂日期為2020年4月24日的服務集團服務總協議的訂約方外，於最後實際可行日期，概無董事在於本通函日期仍然生效且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大利益。

## 10. 專家及同意書

下文載列本通函所提及專家的資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無直接或間接擁有本集團旗下任何成員公司的股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團旗下任何成員公司證券的任何權利（不論是否在法律上可強制執行）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團旗下任何成員自2019年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期）以來已收購或出售或租入或建議收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 其他事項

- (a) 本通函及隨附的代表委任表格的中、英版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司註冊辦事處位於香港皇后大道中16-18號新世界大廈30樓。

## 12. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2020年6月19日（包括該日）止期間任何營業日（星期六除外）的一般辦公時間內，在本公司的香港辦事處香港皇后大道中16-18號新世界大廈30樓，及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 服務集團服務總協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函標題為「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函標題為「獨立財務顧問函件」一節；及
- (e) 本通函。



# 新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

## 股東特別大會通告

茲通告New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)〔本公司〕謹訂於2020年6月19日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道1號香港會議展覽中心二樓會議室N201室(博覽道入口)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

### 普通決議案

〔動議：〕

- (a) 批准、追認及確認服務集團服務總協議(定義及描述見本公司日期為2020年6月1日的通函(「通函」))(註有「A」字樣的通函副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及服務集團交易(定義及描述見通函)以及彼等之執行；
- (b) 批准有關服務集團服務總協議截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度各年應付代價的服務集團年度上限(定義及描述見通函)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑，本公司任何兩名董事)代表本公司簽署所有該等其他文件及協議，並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使服務集團服務總協議及其項下擬進行之交易以及附帶於或附屬於此之所有事宜得以執行及／或生效屬必要、適宜、適當或權宜的所有該等行動及事宜。」

承董事會命  
公司秘書  
王文海

香港，2020年6月1日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一位或（倘其為兩股或以上股份的持有人）以上代表代其出席及代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 本公司股東送交委任代表的文據後仍可親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票；在此情況下，有關委任代表的文據將被視為已撤銷論。
4. 如屬股份之聯名登記持有人，則任何一位此等聯名持有人均可親自或委任代表於上述大會上憑該股份投票，猶如其乃唯一有權投票者。但如有一位以上有關聯名持有人出席上述大會，則僅排名首位之人士（不論親身或委任代表）的投票將被接納，其他聯名持有人之投票概不受理。就此而言，排名次序乃按本公司股東名冊內有關該聯名持股之排名釐定。
5. 本公司將自2020年6月16日（星期二）至2020年6月19日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為釐定出席上述大會並於會上投票的權利，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月15日（星期一）下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記手續。
6. 上述決議案須以投票方式表決。
7. 倘若八號或以上熱帶氣旋警告信號於大會當日上午七時三十分至上午十一時三十分之間的任何時間在香港生效，則大會將自動延遲至本公司釐定的較後日期及／或時間。本公司將於其公司網站([www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上刊發公告，以通知本公司股東重新安排的會議的日期、時間及地點。
8. 本通告的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
9. 於本通告日期，(a)本公司執行董事為鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(b)本公司非執行董事為杜惠愷先生、鄭家成先生及紀文鳳小姐；及(c)本公司獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲先生（查懋聲先生之替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。

---

## 股東特別大會通告

---

### 股東特別大會預防措施

請參閱通函第1頁有關在股東特別大會上為預防及控制2019冠狀病毒病傳播將採取的措施，包括但不限於：

- (1) 強制體溫檢查
- (2) 強制佩戴外科口罩
- (3) 座位之間保持安全距離
- (4) 不會提供茶點或飲品
- (5) 不會派發消費券供後續使用

不遵守預防措施的任何人士將會被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。

鑒於2019冠狀病毒病所構成的持續風險，且作為本公司保障本公司股東(「股東」)健康及安全的控制措施的一部份，本公司強烈鼓勵股東透過委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會行使投票權，及於上文附註2指定時間前交回代表委任表格，代替親身出席股東特別大會。