

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格一併送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

(1)持續關連交易 —  
2023年服務集團服務總協議  
及  
建築服務總協議、  
(2)重選退任董事  
及  
(3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

**BALLAS**  
C A P I T A L  
A subsidiary of Crosby

---

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10至27頁。獨立董事委員會函件載於本通函第28及29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30至59頁。

本公司謹訂於2023年6月27日(星期二)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一樓會議室N101室(博覽道入口)(主要會議地點)以混合會議方式舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第75至78頁。隨函附奉代表委任表格。不論閣下能否親身或透過網上方式出席股東特別大會或任何續會，務請以電子形式提交委任代表或將隨附之代表委任表格按表格上印備之指示填妥，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期，就大會而言，即不遲於2023年6月24日(星期六)上午十一時三十分)交回。填妥及交回代表委任表格後股東仍可按意願(不論親身或透過電子設施)出席股東特別大會及於會上投票。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

2023年6月7日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會指引 .....	1
釋義 .....	3
董事會函件 .....	10
獨立董事委員會函件 .....	28
獨立財務顧問函件 .....	30
附錄一 — 一般資料 .....	60
附錄二 — 膺選連任的退任董事詳情 .....	71
股東特別大會通告 .....	75

### 混合型股東特別大會

本公司將採用卓佳電子會議系統以會議室會議和虛擬會議相結合的方式進行混合型股東特別大會。混合型股東大會讓股東可以親臨出席大會，也可以通過網絡平台，讓股東出席、參與、提交問題及以電子方式投票，並觀看股東特別大會的直播。

透過網絡平台方式參與股東特別大會的股東將獲計入會議的法定人數。任何股東或其受委代表或(如股東為法團)其正式法人代表，於本公司已提供足夠的電子設施的情況下，仍無法接入或持續接入網絡平台，將不會影響會議或已通過的決議案的有效性，或於會上處理的任何事務或就此採取的行動，惟前提為於整個會議期間一直符合會議法定人數的要求。

### 如何出席並行使表決權？

股東如欲出席股東特別大會並行使表決權，可通過以下方式之一實現：

- (1) 親臨出席股東特別大會，並於股東特別大會現場投票；或
- (2) 透過網絡平台名為卓佳電子會議系統出席股東特別大會，該系統可提供現場直播及互動問答平台，並進行網上投票；或
- (3) 委託股東特別大會主席或其他人士作為股東的受委代表代表彼等投票(不論親身出席或透過卓佳電子會議系統)。

**股東如以電子方式出席股東特別大會，請參閱股東特別大會通告及網上會議使用指南(透過掃描通知書上所提供的二維碼)。**

股東謹請注意，每次僅可使用一個裝置登入。亦請將登入資料妥為保存以於股東特別大會使用及請勿向任何人士透露有關資料。本公司或其股份過戶登記處概不就傳送登入資料或任何使用登入資料作出席、投票或其他用途承擔任何義務或責任。提交的投票將為閣下作為股東的投票。本公司、其代理人及其股份過戶登記處概不就任何未經授權使用登入資料而引起或導致的全部或任何損失或其他後果承擔責任。

如以電子形式提交代表委任表格，必須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期，就大會而言，即不遲於2023年6月24日(星期六)上午十一時三十分)

---

## 股東特別大會指引

---

掃描通知書上提供的二維碼或瀏覽指定網站 (<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/17>) 透過卓佳電子會議系統以電子方式提交。請使用通知書上所提供的用戶名稱及密碼。

閣下的受委代表(委任股東特別大會主席為閣下的受委代表除外)如欲透過網上出席股東特別大會及於網上投票，則閣下必須於2023年6月21日(星期三)下午五時正或之前致電本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(電話熱線(852) 2975 0928)就提供閣下的受委代表的有效電郵地址作出所需安排。如未有提供電郵地址，則閣下的受委代表將不能透過網上出席股東特別大會及於網上投票。所提供的電郵地址將由本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司用作提供登入資料，以供透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會及於網上投票。倘閣下的受委代表於2023年6月26日(星期一)上午十一時三十分或之前尚未透過電子郵件收到登入資料，則閣下應致電本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(電話熱線(852) 2975 0928)以便作出所需安排。

公司股東如欲(1)以電子形式委任代表出席股東特別大會及於會上投票或(2)授權公司代表透過網上出席股東特別大會及於網上投票，請於2023年6月21日(星期三)下午五時正或之前致電本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(電話熱線(852) 2975 0928)以便作出所需安排(包括啟動通知書上提供的密碼)。

至於透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份的實益擁有人，如欲親臨或透過網上出席股東特別大會，應直接向彼等的銀行或經紀或託管人(視乎情況而定)查詢，以便作出所需安排。閣下將被要求提供閣下的電郵地址，電郵地址將由本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司用作發送登入資料，以供透過卓佳電子會議系統網上出席股東特別大會。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「2020年服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司所訂立日期為2020年4月24日之服務總協議，如本公司日期為2020年4月24日的公告及本公司日期為2020年6月1日的通函所披露
「2023年服務總協議」	指	2023年服務集團服務總協議及／或建築服務總協議(視情況而定)
「2023年服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司於2023年4月28日就服務集團交易訂立的服務總協議
「年度上限」	指	服務集團年度上限及／或建築服務集團年度上限(視情況而定)
「組織章程細則」	指	本公司於2020年11月26日採納的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「博思融資」或「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，獲許可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關股東特別大會持續關連交易事項的獨立財務顧問
「董事會」	指	董事會
「清潔及園藝服務」	指	一般清潔及家政服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、醫療廢物管理、辦公室及設施清潔、蟲害防治、循環再造及環境服務、園藝及花卉保養、供應花卉及相關服務
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「建築服務」	指 提供的建築服務(包括但不限於總承包、建築管理、土木工程、地基工程、幕牆工程建築服務、建築信息管理建築業務及服務以及相關服務)
「建築服務生效日期」	指 2023年7月1日，須待建築服務總協議成為無條件方可作實，如本通函「建築服務總協議」一段項下「有條件性」分段所載
「建築服務集團」	指 (1)協盛集團；(2)蔡先生；(3)蔡先生的直系家屬(定義見上市規則)；及(4)蔡先生及／或其直系家屬(個人或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，因而可於股東大會上行使或控制行使30%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額)或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成的任何公司以及其附屬公司的任何其他公司
「建築服務集團年度上限」	指 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，本集團就建築服務集團交易應付建築服務集團之年度上限金額
「建築服務集團交易」	指 建築服務集團成員公司與本集團成員公司就提供建築服務訂立之所有現有及日後的交易
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「周大福企業」	指 周大福企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之主要股東
「明確協議」	指 明確服務集團協議及／或明確建築服務集團協議(視情況而定)

---

## 釋 義

---

「明確建築服務集團協議」	指	建築服務集團任何成員公司與本集團任何成員公司不時於建築服務總協議期限內任何時間就任何建築服務集團交易可能訂立之明確協議
「明確服務集團協議」	指	服務集團任何成員公司與本集團任何成員公司不時於2023年服務集團服務總協議期限內任何時間就任何服務集團交易可能訂立之明確協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司出售協盛集團，如出售公告所定義
「出售公告」	指	本公司日期為2023年4月28日有關(其中包括)本公司出售協盛集團的公告
「股東特別大會」	指	本公司將以混合會議方式舉行之股東特別大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准2023年服務集團服務總協議、建築服務總協議、彼等項下擬進行的該等交易及相關年度上限
「股東特別大會持續關連交易事項」	指	2023年服務集團服務總協議及建築服務總協議、彼等項下擬進行之該等交易及相關年度上限
「現有建築服務協議」	指	本集團與協盛集團之間於出售事項完成前就提供建築服務而訂立的協議
「現有建築服務持續交易」	指	現有建築服務協議項下的交易
「設施管理服務」	指	提供資訊科技服務、提供會議及展覽設施、招待與相關活動及服務、食物及餐飲承辦服務、食品加工、貿易及供應、商品採購及相關服務

---

## 釋 義

---

「豐盛生活」	指	豐盛生活服務有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，為服務集團成員公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0331)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「協盛建築集團」	指	協盛建築集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「協盛集團」	指	協盛建築集團、其附屬公司及其合營公司
「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組成之董事會獨立委員會
「獨立股東」	指	除杜先生及其聯繫人(就有關2023年服務集團服務總協議的事項而言)或蔡先生及其聯繫人(就有關建築服務總協議的事項而言)以外之股東，彼等於2023年服務集團服務總協議及建築服務總協議中並無任何重大權益，且毋須於考慮及批准股東特別大會持續關連交易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	2023年5月29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
「建築服務總協議」	指	蔡先生與本公司於2023年4月28日就建築服務集團交易訂立的建築服務總協議

---

## 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
「蔡先生」	指	蔡漢平先生，協盛建築集團及協盛集團的若干成員公司的董事以及本集團若干其他附屬公司的董事
「杜先生」	指	杜惠愷先生，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的數個法人主要股東之實益擁有人
「杜太太」	指	杜鄭秀霞女士，為杜先生的配偶
「提名委員會」	指	本公司的提名委員會
「通知書」	指	本公司於2023年6月7日寄給股東有關以電子方式出席股東特別大會的通知書
「適用百分比率」	指	上市規則第14.07條所載的適用百分比率
「物業管理服務」	指	物業管理及相關諮詢及會計服務、物業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	物業租賃及使用權許可，包括但不限於空置地方、辦公室、泊車位、貨物採購的購買及採購服務、提供供應鏈管理及諮詢服務、樣品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相關服務
「保安、護衛及活動服務」	指	提供保安護衛服務、活動服務、安全服務、安全系統及技術(包括安裝及保養)服務、安全諮詢、裝甲運輸及保險庫安全服務、護送及監視安全服務、保安產品供應及相關服務

---

## 釋 義

---

「服務集團」	指 (1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個人或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，因而可於股東大會上行使或控制行使30% (或收購守則不時規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額)或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成的任何公司以及屬於其附屬公司的任何其他公司
「服務集團年度上限」	指 截至2024年、2025年及2026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)之年度上限金額
「服務集團建築機電服務」	指 提供作為總承包商、承包商、管理承包商、項目管理人、分包商、供應商或代理、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維護及維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理以及廠房、機械、設備和材料租賃、採購及供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、管道及渠務系統、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 2023年7月1日，須待2023年服務集團服務總協議成為無條件方可作實，如本通函「2023年服務集團服務總協議」一段項下「有條件性」分段所載
「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、護衛及活動服務、租賃及採購服務，以及服務集團成員公司與本集團成員公司可能不時以書面形式協定的其他類別服務

---

## 釋 義

---

「服務集團交易」	指	服務集團成員公司與本集團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
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「可持續發展委員會」	指	本公司的可持續發展委員會
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「該等交易」	指	服務集團交易及／或建築服務集團交易(視情況而定)
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「%」	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)

**董事：**

執行董事：

鄭家純博士 *GBS* (主席)

鄭志剛博士 *SBS JP* (執行副主席兼行政總裁)

鄭志雯女士

薛南海先生

黃少媚女士

趙慧嫻女士

馬紹祥先生 *GBS JP*

**註冊辦事處：**

香港

中環皇后大道中16-18號

新世界大廈

30樓

**非執行董事：**

杜惠愷先生 *BBS JP* (非執行副主席)

鄭家成先生

鄭志恒先生

鄭志明先生

**獨立非執行董事：**

李聯偉先生 *BBS JP*

葉毓強先生

陳贊臣先生

羅范椒芬女士 *GBM GBS JP*

羅詠詩女士 *BBS JP*

黃仰芳女士

敬啟者：

(1) 持續關連交易 —  
2023年服務集團服務總協議  
及  
建築服務總協議、  
及  
(2) 重選退任董事

### 緒言

茲提述(i)日期為2022年9月30日有關(其中包括)董事變更的公告；(ii)本公司日期為2023年4月28日有關(其中包括)2023年服務集團服務總協議的公告；及(iii)本公司日期為2023年4月28日有關(其中包括)建築服務總協議的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)2023年服務集團服務總協議及建築服務總協議以及膺選連任的退任董事的資料；(ii)獨立董事委員會及獨立財務顧問就股東特別大會持續關連交易事項之推薦意見；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持續關連交易事項及重選退任董事)通告。

### 2023年服務集團服務總協議

#### 背景

於2020年4月24日，杜先生與本公司就服務集團交易訂立2020年服務集團服務總協議。

2020年服務集團服務總協議的最初年期將於2023年6月30日屆滿。於2023年4月28日，杜先生與本公司就服務集團交易訂立2023年服務集團服務總協議，並同意在2023年服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止2020年服務集團服務總協議。

2023年服務集團服務總協議主要條款概述如下：

#### 日期

2023年4月28日

#### 訂約方

- (1) 杜先生；及
- (2) 本公司

#### 有條件性

2023年服務集團服務總協議有待獨立股東於股東特別大會批准2023年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可落實。

### 服務集團交易之一般條款

服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司可能不時根據並受限於服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司可能協定，且符合2023年服務集團服務總協議之條款及條件就進行任何服務集團交易訂立明確服務集團協議。服務集團相關成員公司與本集團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或之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2023年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，服務集團交易將按以下條件進行：

- (a) 於服務集團及本集團之日常業務中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)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、2023年服務集團服務總協議及相關明確服務集團協議。

每份明確服務集團協議之代價將按對於本集團而言不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款按以下方式釐定：

- (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(具備類似狀況，包括但不限於位置、可用面積、配套、品質及租賃年期)盡力獲得兩份市場可比較報價及／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(具備類似狀況，包括但不限於位置、可用面積、配套、品質及租賃年期)盡力獲得兩份市場可比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後，方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)進行全面分析，收集成

---

## 董事會函件

---

本及其他數據(包括供應商的材料報價及不同類型材料的估計使用情況)，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供參考；

(b) 就服務集團建築機電服務而言：

- 倘若服務集團成員公司獲最終僱主(不一定為本集團成員公司)提名為指定之承包商，則給予該服務集團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；
- 倘若本集團有權挑選承包商，則給予有關承包商之代價將於內部合資格專業工料測量師監管下確定。本集團將盡力自其預先批准之承包商清單(此清單須經其管理層定期審查及更新以確保承包商提供服務之品質標準)內之承包商獲取兩份報價。倘若服務集團所提供之價格及條款等同於或優於獨立服務供應商所提供者，則本集團可能將合約授予服務集團；及
- 就涉及重大金額代價之項目而言，服務集團成員公司將參與包括所有投標人(包括市場上獨立第三方)之招標。於釐定中標標書時，本集團通常會考慮若干因素，例如(i)投標人提供的投標金額；(ii)投標人的市場聲譽、過往表現、相關經驗及技術實力；(iii)投標人提供的服務條款質量；及(iv)與投標人的過往業務關係等。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：代價將為成本加上現行市價率(參考訂約方不時盡力獲得的兩份市場可比較者釐定)。成本部份將包括所產生之所有直接成本，例如設備成本、員工成本、公眾責任保險及按收入或其他公平基準分配之其他間接或一般成本；

(d) 就保險、醫療及保健服務而言：代價將按達成以利潤率計量的目標盈利能力規定釐定。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

---

## 董事會函件

---

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)保單開支；(v)相關承保資料；及(vi)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：代價將為參考即時屆滿之有關明確服務集團協議相對的現行市價率釐定，而有關現行市價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

2023年服務集團服務總協議將持續有效，直至2026年6月30日(包括該日)為止，惟根據2023年服務集團服務總協議提早終止則另作別論。在符合2023年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，2023年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2023年服務集團服務總協議提早終止則另作別論。

### 付款條款

有關付款時間及方式的條款將載於相關明確服務集團協議內，且對於本集團而言，將不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

### 歷史數據及服務集團年度上限

根據2020年服務集團服務總協議，截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度以及截至2022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，以及截至

## 董事會函件

2021年6月30日及2022年6月30日止財政年度及截至2023年6月30日止財政年度的服務集團交易的現有年度上限及現有年度上限使用率列示如下：

	截至 2021年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至 2022年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至 2022年 12月31日止 六個月 百萬港元
歷史交易總額 (概約)	2,080.0	2,375.1	1,380.6

	截至 2021年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至 2022年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至 2023年 6月30日止 財政年度 百萬港元
現有年度上限	5,014.0	5,844.8	7,210.5
現有年度上限使用率 (概約)	41.5%	40.6%	19.1% <sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 截至2023年6月30日止財政年度的使用率乃根據(i)截至2022年12月31日止六個月的歷史交易總額除以(ii)截至2023年6月30日止財政年度的現有年度上限計算。

截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年的服務集團年度上限列示如下：

	截至 2024年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至 2025年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至 2026年 6月30日止 財政年度 百萬港元
服務集團年度上限	4,391.9	4,860.3	6,084.2

---

## 董事會函件

---

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2024年、2025年及2026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。

有關根據2023年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。服務集團年度上限乃基於相關歷史數據，經計入服務集團及本集團的潛在業務增長、本集團預期持有的新增物業項目數目(包括但不限於本集團預期投標的新項目數目)、本集團進行中項目(包括但不限於位於香港及中國的多個具規模的商業／住宅／休閒發展項目，例如尖沙咀的維港文化匯、赤鱗角的「11天空」、啟德體育園及寧波新世界廣場)、日後預計需求、通貨膨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。

服務集團年度上限高於截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度及截至2022年12月31日止六個月的相關歷史交易金額，主要是因為服務集團年度上限反映(其中包括)本集團將持有及服務集團合資格提交投標的新物業項目的預期最大數目，並假設服務集團的中標率為100%。由於本集團及服務集團未必中標該等項目，實際交易金額可能低於預計數字。

### 訂立2023年服務集團服務總協議之原因及裨益

2023年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按定期及持續的基準進行。現擬利用2023年服務集團服務總協議精簡服務集團成員公司與本集團成員公司之間的持續關連交易。2023年服務集團服務總協議訂

---

## 董事會函件

---

明本公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，因而節省本公司就執行或訂立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。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2023年服務集團服務總協議乃經公平磋商後於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)釐定，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。

### 建築服務總協議

#### 背景

茲提述出售事項公告。緊隨完成出售事項後，協盛集團的成員公司將成為本公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，現有建築服務協議將成為本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.60條，本公司於更改或重續現有建築服務協議時須遵守上市規則第14A章項下的所有適用規定。鑒於出售事項、現有建築服務協議及現有建築服務持續交易，於2023年4月28日，本公司與蔡先生訂立有關建築服務集團交易的建築服務總協議。

建築服務總協議主要條款概述如下：

#### 日期

2023年4月28日

#### 訂約方

- (a) 蔡先生；及
- (b) 本公司

#### 有條件性

建築服務總協議須達成以下條件：

- (i) 根據買賣協議(定義見出售公告)完成出售事項；及

- (ii) 獨立股東於股東特別大會上批准建築服務總協議、建築服務集團交易及建築服務集團年度上限。

### 建築服務集團交易之一般條款

建築服務集團相關成員公司與本集團可能不時根據並受限於建築服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司可能協定且符合建築服務總協議之條款及條件就進行任何建築服務集團交易，訂立明確建築服務集團協議。建築服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司就建築服務集團交易訂立之所有現有協議(包括現有建築服務協議)(以於建築服務生效日期或之後涵蓋建築服務集團交易者為限)將自建築服務生效日期起被視為根據建築服務總協議訂立之明確建築服務集團協議。

自建築服務生效日期起，建築服務集團交易將按以下條件進行：

- (a) 於建築服務集團及本集團之日常業務中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及依據當時現行市價；及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括建築服務集團年度上限)、適用法例、建築服務總協議及相關明確建築服務集團協議。

每份明確建築服務集團協議之代價將按對於本集團而言不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款按以下方式釐定：

- (a) 就現有建築服務協議而言：固定為成本加上現行市價費率(參考訂約方不時盡力獲得的兩個市場可比較的價格釐定)。成本部份將包括產生之所有直接成本，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間接或共同成本；

(b) 就於建築服務生效日期及之後根據建築服務總協議將訂立的明確建築服務集團協議而言：

- 倘若建築服務集團成員公司獲最終僱主(不一定為本集團旗下成員公司)提名為指定之承包商，則給予該建築服務集團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管下確定。本集團將盡力自其預先批准之承包商清單(此清單須經其管理層定期審查及更新以確保承包商提供服務之品質標準)內之承包商獲取兩份報價。倘若建築服務集團提供之價格及條款等同於或優於獨立服務供應商所提供者，則本集團可能將合約授予建築服務集團；及
- 就涉及重大金額代價之項目而言，建築服務集團成員公司將參與包括所有投標人(包括市場上獨立第三方)之招標。於釐定中標標書時，本集團通常會考慮若干因素，例如(i)投標人提供的投標金額；(ii)投標人的市場聲譽、過往表現、相關經驗及技術實力；(iii)投標人提供的服務條款質量；及(iv)與投標人的過往業務關係等。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)。

### 期限

建築服務總協議將持續有效，直至2026年6月30日(包括該日)為止，惟根據建築服務總協議提早終止則另作別論。在符合建築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，建築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)，惟根據建築服務總協議提早終止則另作別論。

### 付款條款

有關付款時間及方式的條款將載於相關明確建築服務集團協議內，且對於本集團而言，將不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

### 歷史數據及建築服務集團年度上限

在出售事項完成前，協盛集團一直根據(其中包括)現有建築服務協議不時向本集團提供建築服務。由於可預見建築服務集團可能不時根據建築服務總協議與本集團相關成員公司訂立明確建築服務集團協議以提供類似性質的服務，故提述根據協盛集團與本集團於出售事項完成前訂立的獨立協議(包括但不限於現有建築服務協議)本集團向建築服務集團支付的交易總額，其中截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度以及截至2022年12月31日止六個月的金額分別約為7,391.2百萬港元、7,909.5百萬港元及4,060.4百萬港元。

於截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，建築服務集團年度上限金額分別為6,112.5百萬港元、5,953.6百萬港元及7,039.7百萬港元。

各建築服務集團年度上限乃參考下列各項釐定：

- (a) 建築服務集團於過往財政年度向本集團提供建築服務之過往年度金額或按年計金額；及
- (b) 建築服務集團於截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度內將向本集團提供建築服務之預測年度金額或按年計金額。

上述預測數據乃基於相關歷史數據計算，經計入建築服務集團及本集團的潛在業務增長、本集團持有或將持有的新增物業項目、本集團進行中項目(包括但不限於多個具規模商業或住宅發展項目，例如赤鱗角的「11天空」及大圍站的柏傲莊)、本集團建築服務的預計日後需求、通貨膨脹因素及非經常項目或特別項目調整，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建築服務集團及／或本集團之業務造成重大影響。

### 訂立建築服務總協議之原因及裨益

建築服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在建築服務集團及本集團的日常業務中按定期及持續的基準進行。現擬利用建築服務總協議精簡建築服務集團成員公司與本集團成員公司之間的持續關連交易。建築服務總協議訂明本公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，因而節省本公司就執行或訂立關於提供建築服務之協議而遵守該等規定的行政負擔及成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，建築服務總協議乃經公平磋商後於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)釐定，屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益，且建築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。

### 內部控制程序

為確保2023年服務總協議及彼等項下擬進行之該等交易遵循一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及該等交易的金額不超過相關年度上限，本公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **明確協議審查及評估**：於訂立2023年服務總協議範圍內的任何明確協議前，本集團相關人員將審查及評估相關明確協議的條款，以確保其與2023年服務總協議(視情況而定)所載的原則及條文一致。明確協議的定價政策及其他條款將由本集團相關人員參考至少兩份報價(倘適用)按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)釐定，以公平原則磋商，及按與獨立第三方交易基準類似的基準商定。
- (2) **投標程序及報價**：就參與建築機電服務投標或提供報價而言，本集團旗下成員公司須遵循內部投標指引。該等措施／程序旨在確保本集團將予提供的投標價格或報價及投標或報價的條款乃屬公平合理及與本集團提供予獨立第三方的價格及條款相若。

---

## 董事會函件

---

- (3) **該等交易監察及報告**：本集團財務部將持續記錄及至少每兩個月監察該等交易金額，以確保不超過適用年度上限。半年度報告(包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關年度上限的使用情況)將提交予審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行半年度審查**：本集團審計及管理服務部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行半年度審查。
- (5) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查**：本公司外聘核數師連同獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

### 董事會之批准

#### 2023年服務集團服務總協議

杜先生於訂立2023年服務集團服務總協議中擁有重大利益。杜太太實益擁有服務集團成員公司豐盛生活的75%已發行普通股。出席董事會會議之鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生、鄭志恒先生、鄭志雯女士及鄭志明先生(即杜先生的聯繫人士)已自願就相關董事會決議案放棄投票。

杜先生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。

#### 建築服務總協議

概無董事於訂立建築服務總協議中擁有重大利益，因此概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

### 有關杜先生、服務集團、蔡先生、建築服務集團及本集團的資料

#### 杜先生及服務集團

杜先生為本公司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

---

## 董事會函件

---

為本公司若干附屬公司之數個法人主要股東之實益擁有人。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、鄭志雯女士及鄭志明先生的姑丈。

根據董事所深知，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、護衛及活動服務；(iii)清潔；(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)保險顧問及經紀的服務。

### 蔡先生及建築服務集團

蔡先生為協盛建築集團及協盛集團若干成員公司的董事，以及為本集團若干其他附屬公司的董事。

據董事所深知，建築服務集團主要從事提供樓宇建築服務，專門在香港提供總承包及建築管理服務。

### 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、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

### 上市規則之涵義

#### 2023年服務集團服務總協議

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及本公司若干附屬公司數個法人主要股東之實益擁有人，因此，杜先生及服務集團(作為其緊密聯繫人)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金額超過10,000,000港元及所有適用百分比率中最高者高於5%，故就本公司而言，訂立2023年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。

### 建築服務總協議

於最後實際可行日期，蔡先生為協盛建築集團董事及協盛集團若干成員公司之董事，以及本集團若干其他附屬公司之董事。因此，根據上市規則，蔡先生及其緊密聯繫人建築服務集團（協盛集團除外）為本公司的關連人士。於緊隨出售事項完成後，根據上市規則，協盛集團的成員公司將成為本公司的關連人士。因此，於出售事項完成後，建築服務集團交易將構成本公司的持續關連交易（定義見上市規則）。

由於建築服務集團年度上限的所有適用百分比率中最高者高於5%及所有金額超過10,000,000港元，訂立建築服務總協議、建築服務集團交易及建築服務集團年度上限須遵守本公司上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 股東特別大會

本公司將於2023年6月27日（星期二）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一樓會議室N101室（博覽道入口）（主要會議地點）以混合會議方式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持續關連交易事項。股東特別大會通告載於本通函第75至78頁。

於股東特別大會持續關連交易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持續關連交易事項放棄投票。

鑒於杜先生於服務集團交易中的權益，杜先生及其聯繫人將就將於股東特別大會上提呈以批准2023年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放棄投票。

鑒於蔡先生於建築服務集團交易中的權益，蔡先生及其聯繫人將就將於股東特別大會上提呈以批准建築服務總協議、建築服務集團交易及建築服務集團年度上限的決議案放棄投票。

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。

---

## 董事會函件

---

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或透過卓佳電子會議系統以電子方式提交代表委任表格，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(就大會而言，即不遲於2023年6月24日(星期六)上午十一時三十分)交回。

本公司將自2023年6月21日(星期三)至2023年6月27日(星期二)(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2023年6月20日(星期二)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身或網上出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作已獲撤回。

### 推薦建議

由全體獨立非執行董事(即李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就股東特別大會持續關連交易事項是否公平合理向獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注載於本通函第28及29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30至59頁所載獨立財務顧問就股東特別大會持續關連交易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2023年服務集團服務總協議及建築服務總協議、彼等項下擬進行該等交易之原因及裨益、釐定服務集團年度上限及建築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，股東特別大會持續關連交易事項(即2023年服務集團服務總協議及建築服務總協議、彼等項下擬進行的該等交易及相關年度上限)乃於本集團的日常業務中進行，按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)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持續關連交易事項的相關普通決議案。

### 重選退任董事

根據組織章程細則第94條，董事會有權不時及於任何時候委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或為董事會增添成員。任何獲董事會委任之董事，倘為填補臨時空缺者，其任期僅至本公司下屆股東大會為止；倘為新增現有董事會成員，則其任期至本公司下屆股東週年大會為止，屆時彼等可膺選連任。

因此，羅范椒芬女士（「羅太」）、羅詠詩女士（「羅女士」）、黃仰芳女士（「黃女士」）及鄭志明先生（「鄭先生」）自2022年12月1日起獲董事會委任為董事，任期直至股東特別大會結束為止，且彼等將符合資格於股東特別大會上膺選連任。

在考慮上述董事膺選連任時，提名委員會評核彼等表現並考慮本公司「董事會多元化政策」所載的一系列多元化範疇，包括但不限於性別、年齡、技能、地區及行業經驗及專業知識、文化及教育背景及專業經驗。隨後，提名委員會向董事會作出推薦意見，董事會繼而於股東大會上就建議重選董事向股東作出推薦建議。

憑藉羅太於公務員事務方面的豐富經驗以及彼於香港其他上市公眾公司的董事職位，彼顯示其對企業管治及監管事宜的深入了解。彼於可持續發展委員會的委任對本公司致力於解決對企業而言變得日益重要的環境、社會及管治(ESG)問題上將有很大幫助。此外，羅太獲香港特別行政區政府的表彰及其各種勳銜突顯其卓越的領導才能及誠信，此對本公司的整體成功非常寶貴。

羅女士於財務及會計方面擁有豐富的經驗，並廣泛參與公共服務及社區事務。作為香港會計師公會的執業會計師、澳洲會計師公會的資深註冊會計師及上市公司的董事，彼向審核委員會提供寶貴的專業知識。彼對社會福利及社區發展的承擔亦突顯其領導力及誠信，此將為本公司及股東提供良好的服務。

黃女士精通市場營銷、中國法律及財務規劃。因此，黃女士完全有能力為本公司的戰略規劃及決策作出貢獻。此外，彼廣泛參與各種社區組織並獲社會卓越服務的認可展示彼對符合本公司價值觀的道德及社會責任商業實踐的承諾。

---

## 董事會函件

---

鄭先生於金融及投資方面擁有豐富的經驗，特別是在基建行業。於加入本集團之前，彼曾於里昂證券有限公司亞太區市場的基建及財團部任職研究分析師並於該領域獲得廣泛的知識及專業知識。此外，作為新創建集團有限公司（一家香港上市公眾公司並為本公司的附屬公司）的執行董事及本集團若干附屬公司的董事，彼對本集團業務及營運非常了解，此將有利於其擔任非執行董事一職。

提名委員會認為退任董事將繼續為董事會的運作效率及效益與多元性貢獻寶貴經驗、知識及專業水平。

提名委員會亦已根據上市規則第3.13條所載的獨立性準則審閱並評估獨立非執行董事羅太、羅女士及黃女士的獨立性書面確認書，認為彼等仍保持獨立性，與本公司任何主要股東、各名董事及管理層概無可對彼等作出獨立判斷構成重大干擾的任何關係。提名委員會認為，羅太、羅女士及黃女士各自擁有繼續擔任獨立非執行董事所需技能、資歷、經驗、誠信及獨立性。

擬於股東特別大會上膺選連任的退任董事詳情載於本通函附錄二。

### 推薦建議

經審慎考慮上述的因素及相關董事的經驗、知識及承擔以及上述獨立非執行董事的獨立性確認，董事會謹此建議羅太、羅女士、黃女士及鄭先生於股東特別大會上膺選連任。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄一所載的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
公司秘書  
王文海  
謹啟

2023年6月7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 —  
2023年服務集團服務總協議  
及  
建築服務總協議

吾等茲提述日期為2023年6月7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持續關連交易事項(即2023年服務集團服務總協議、建築服務總協議、彼等項下擬進行之該等交易及相關年度上限)及就股東特別大會持續關連交易事項是否按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)於本集團的日常業務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。

博思融資已獲委任為獨立財務顧問，就股東特別大會持續關連交易事項是否屬公平合理及是否按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)於本集團的日常業務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10至27頁的董事會函件，當中載有(其中包括)股東特別大會持續關連交易事項的資料，以及載於通函第30至59頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會持續關連交易事項提供的意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮訂立2023年服務集團服務總協議、建築服務總協議及彼等項下擬進行該等交易之原因及裨益、釐定服務集團年度上限及建築服務集團年度上限的基準以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為股東特別大會持續關連交易事項乃於本集團的日常業務中進行，按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)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持續關連交易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

李聯偉先生

葉毓強先生

陳贊臣先生

羅范椒芬女士

羅詠詩女士

黃仰芳女士

謹啟

2023年6月7日

下文為獨立財務顧問為獨立董事委員會及獨立股東編製的意見函全文，以供載入本通函。

**BALLAS**  
C A P I T A L  
A subsidiary of Crosby

香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心5樓

敬啟者：

**持續關連交易**  
**2023年服務集團服務總協議**  
**建築服務總協議**

**緒言**

吾等茲提述已獲委任為獨立財務顧問(「委任」)，以就2023年服務總協議的條款、其項下擬進行的交易以及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。2023年服務總協議條款詳情載於 貴公司日期為6月7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。

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 貴公司若干附屬公司之董事及 貴公司若干附屬公司之多個主要公司股東之實益擁有人，因此，杜先生及服務集團(作為其緊密聯繫人(定義見上市規則))為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，服務集團交易構成 貴公司之持續關連交易。

於最後實際可行日期，蔡先生為協盛建築集團之董事及協盛集團若干成員公司之董事，以及 貴集團若干其他附屬公司之董事。因此，根據上市規則，蔡先生及建築服務集團(除協盛集團外)(作為其緊密聯繫人)為 貴公司的關連人士。根據上市規則，緊隨出售事項

---

## 獨立財務顧問函件

---

完成後，協盛集團的成員公司將成為 貴公司的關連人士。因此，於出售事項完成後，根據上市規則第14A章，建築服務集團交易將構成 貴公司的持續關連交易(定義見上市規則)。

由於年度上限之所有金額超過10,000,000港元及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者超過5%，故就 貴公司而言，訂立2023年服務總協議、交易及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。

由全體獨立非執行董事(即李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就2023年服務總協議、其項下擬進行的交易以及相關年度上限是否於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)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。

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就(i)2023年服務總協議及其項下擬進行的服務集團交易是否在 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款是否為一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及是否屬公平合理；(ii)訂立2023年服務總協議及其項下擬進行的交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；(iii)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2023年服務總協議、其項下擬進行的交易及相關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

---

## 獨立財務顧問函件

---

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

於委任前兩年內及直至本函件日期，博思融資有限公司（「博思融資」）就 貴公司日期為2023年4月28日的公告所載豁免遵守上市規則項下通函及股東批准規定的關連交易獲委任為獨立財務顧問（「其他新世界委任」）。除根據委任及其他新世界委任而收取經 貴公司與博思融資按公平原則商議的專業費用外，博思融資於委任前兩年內及直至本函件日期並未從 貴公司收取任何其他專業費用。

此外，於委任前兩年內及直至本函件日期，博思融資就(i)新創建集團有限公司（「新創建」）日期分別為2021年8月31日及2023年4月28日的公告所載的持續關連交易獲委任為新創建的獨立財務顧問；及(ii)新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）日期為2023年4月28日的公告所載持續關連交易獲委任為新世界百貨的獨立財務顧問（「其他委任」）。由於其他委任乃為擔任獨立財務顧問，其他委任不會影響博思融資就2023年服務總協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限擔任 貴公司獨立財務顧問的獨立性。

於最後實際可行日期，就吾等所知，博思融資與 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擔任獨立財務顧問以就2023年服務總協議、其項下擬進行的交易及相關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（定義見上市規則第13.84條）。

### 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、服務集團、協盛集團及建築服務集團的資料

##### 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、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

##### 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」，連同其附屬公司統稱「新世界百貨集團」)。

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、建築及保險；及(ii)投資及／或經營物流項目以及設施管理項目。

新世界百貨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 貴公司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，並為鄭志剛博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士及鄭志明先生的姑丈。

服務集團包括(1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個人或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，因而可於股東大會上行使或控制行使30%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額)或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成的任何公司，及該等公司的附屬公司。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、護衛及活動服務；(iii)清潔；(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。

### 1.4 有關協盛集團的資料

協盛集團主要從事提供建築施工服務，專門在香港提供總承包及建築管理服務。在完成出售事項前，協盛集團由 貴公司全資擁有及向 貴集團提供建築服務。於截至2022年6月30日止過往三個年度及截至2022年12月31日止六個月，協盛集團幾乎所有收入均為向 貴集團提供服務，來自獨立第三方的收入佔其收入不足1%。

### 1.5 有關建築服務集團的資料

建築服務集團指(1)協盛集團；(2)蔡先生；(3)蔡先生的直系家屬(定義見上市規則)及(4)蔡先生及／或其直系家屬(個人或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，因而可於股東大會上行使或控制行使30%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額)或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成的任何公司以及其附屬公司的任何其他公司。

## 2 進行交易的背景及理由

### 2.1 服務集團交易

於2020年4月24日，杜先生與 貴公司就服務集團交易訂立2020年服務集團服務總協議。

2020年服務集團服務總協議的最初年期將於2023年6月30日屆滿。於2023年4月28日，杜先生與 貴公司就服務集團交易訂立2023年服務集團服務總協議，並

---

## 獨立財務顧問函件

---

同意在2023年服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止2020年服務集團服務總協議。

根據2023年服務集團服務總協議，貴集團相關成員公司將與服務集團相關成員公司進行服務集團交易，直至2026年6月30日。

吾等已與貴公司管理層討論並了解到，2023年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及一般業務過程中按定期及持續的基準進行。現擬利用2023年服務集團服務總協議精簡服務集團成員公司與貴集團成員公司之間的持續關連交易。2023年服務集團服務總協議訂明貴公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，因而節省貴公司就執行或訂立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。

根據2023年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、護衛及活動服務、租賃及採購服務以及服務集團成員公司與貴集團成員公司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。鑒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供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2023年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2023年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2023年服務集團服務總協議乃於 貴集團的日常業務中訂立並符合 貴集團及股東的整體利益。

### **2.2 建築服務集團交易**

茲提述出售事項公告。緊隨完成出售事項後，協盛集團的成員公司將成為 貴公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，現有建築服務協議將成為 貴公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.60條， 貴公司於更改或重續現有建築服務協議時須遵守上市規則第14A章項下的所有適用規定。鑒於出售事項、現有建築服務協議及現有建築服務持續交易，於2023年4月28日， 貴公司與蔡先生訂立有關建築服務集團交易的建築服務總協議。

協盛集團主要從事提供建築施工服務，專門在香港提供總承包及建築管理服務。就 貴集團全資擁有的業務及項目所需的服務及 貴公司有權甄選服務提供商的業務及項目而言，協盛集團主要擔任總總承包商或項目管理人。截至2022年6月30日止財政年度，協盛集團所有內部收入均來自 貴集團。

建築服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在建築服務集團及 貴集團的日常及一般業務過程中按定期及持續的基準進行。現擬利用建築服務總協議精簡建築服務集團成員公司與 貴集團成員公司之間的持續關連交易。

建築服務總協議訂明 貴公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，因而節省 貴公司就執行或訂立關於提供建築服務之協議而遵守該等規定的行政負擔及成本。

總括而言，吾等認為建築服務總協議乃於 貴集團的日常業務中訂立並符合 貴集團及股東的整體利益。

### 3 2023年服務總協議的主要條款

#### 3.1 2023年服務集團服務總協議

2023年服務集團服務總協議主要條款概述如下：

##### 日期

2023年4月28日

##### 訂約方

(a) 杜先生；及

(b) 貴公司

##### 有條件性

2023年服務集團服務總協議有待獨立股東於股東特別大會批准2023年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可落實。

##### 服務集團交易之一般條款

服務集團相關成員公司與 貴集團相關成員公司可能不時根據並受限於服務集團相關成員公司與 貴集團相關成員公司可能協定，且符合2023年服務集團服務總協議之條款及條件就進行服務集團交易訂立明確服務集團協議。服務集團相關成員公司與 貴集團相關成員公司就服務集團交易訂立之

---

## 獨立財務顧問函件

---

所有現有協議(以於服務集團生效日期或之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2023年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，服務集團交易將按以下條件進行：

- (a) 於服務集團及 貴集團之日常及一般業務過程中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)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、2023年服務集團服務總協議及相關明確服務集團協議。

每份明確服務集團協議之代價將按對於 貴集團而言不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款按以下方式釐定：

- (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(具備類似狀況，包括但不限於地點、可用面積、配套、品質及租賃年期)盡力獲得兩份市場可比較報價及／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(具備類似狀況，包括但不限於地點、可用面積、配套、品質及租賃年期)盡力獲得兩份市場可比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後，方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)進行全面分析，收集成本及其他數據(包括供應商的材料報價及不同類型材料的估計使用情況)，並參考近期工作報

---

## 獨立財務顧問函件

---

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供參考；

(b) 就服務集團建築機電服務而言：

- 倘若服務集團成員公司獲最終僱主(不一定為 貴集團成員公司)提名為指定之承包商，則給予該服務集團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，則給予有關承包商之代價將於內部合資格專業工料測量師監管下確定。 貴集團將盡力自其預先批准之承包商清單內之承包商(此清單須經其管理層定期審查及更新以確保承包商提供服務之品質標準)獲取兩份報價。倘若服務集團所提供之價格及條款等同於或優於獨立服務供應商所提供者，則 貴集團可能將合約授予服務集團；及
- 就涉及重大金額代價之項目而言，服務集團成員公司將參與包括所有投標人(包括市場上獨立第三方)之招標。於釐定中標標書時， 貴集團通常會考慮若干因素，例如(i)投標人提供的投標金額；(ii)投標人的市場聲譽、過往表現、相關經驗及技術實力；(iii)投標人提供的服務條款之品質；及(iv)與投標人的過往業務關係等。招投標程序將根據 貴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：代價將為成本加上現行市價率(參考訂約方不時盡力獲得的兩份市場可比較者釐定)。成本因素將包括所產生之所有直接成本，例如設備成本、員工成本、公眾責任保險及按收入或其他公平基準分配之其他間接或一般成本；

- (d) 就保險、醫療及保健服務而言：代價將按達成以利潤率計量的目標盈利能力規定釐定。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)保單開支；(v)相關承保資料；及(vi)被保險實體的有關保險理賠歷史；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價率釐定，而有關現行市價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

2023年服務集團服務總協議將持續有效，直至2026年6月30日(包括該日)為止，惟根據2023年服務集團服務總協議提早終止則另作別論。在符合2023年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，2023年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2023年服務集團服務總協議提早終止則另作別論。

#### 3.1.1 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，於截至2021年6月30日止兩個財政年度(「**2021財政年度**」)及2022財政年度(「**2022財政年度**」)及截至2022年12月31日止六個月(「**2023年上半年**」)(統稱「**回顧期間**」)服務集團向 貴集團提供的服務集團服務以及有關服務集團提供服務的**服務集團年度上限**(「**服務集團採購上限**」)主要包括服務集團建築機電服務，佔未來三年的歷史交易額及年度上限的83–87%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就服務集團建築機電服務而言，吾等已與 貴公司、其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

吾等已審閱相關明細且與 貴公司管理層進行討論，並知悉於回顧期間向 貴集團提供的服務集團建築機電服務(新創建集團及新世界百貨集團除外)及相關服務集團年度上限主要與提供機電工程服務有關。服務集團過往曾擔任 貴集團(新創建集團及新世界百貨集團除外)物業發展及投資項目的機電工程承包商及／或顧問。

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就不同公司組別設有多份投標程序手冊，當中載列投標程序的指引，如投標委員會的職責及組成，基於項目價值的審批程序、甄選的準則及獲邀進行投標的競投人數目以及投標評估。就 貴公司及其部分非上市附屬公司而言，合約金額超過500,000港元的項目招標須經招標委員會批准，而向服務集團授出合約金額超過100,000,000港元的任何合約前，須尋求獨立非執行董事批准。 貴集團(新創建集團及新世界百貨集團除外)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。

吾等已抽取兩份於回顧期間有關 貴集團(新創建集團及新世界百貨集團除外)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。

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。吾等已抽取兩份於回顧期間有關 貴集團(新創建集團及新世界百貨集團除外)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。

吾等認為，就吾等的評估而言，上述所選樣本屬公平及具代表性，因為該等樣本是吾等就回顧期間內服務集團向 貴集團提供的建築機電服務所挑選的最大交易，由吾等獨立於完整交易清單中選出。

### 新創建集團

吾等已與新創建管理層討論並得悉，服務集團提供的建築機電服務有三種業務安排。

於第一種安排下，新創建集團旗下成員公司獲委任為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理，而服務集團旗下一間成員公司獲最終僱主(不一定為 貴集團旗下成員公司)指定為獲提名分判商。服務集團旗下一間成員公司所提供服務及/或所進行工程將由新創建集團旗下相關成員公司監察。此外，向服務集團有關成員公司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。吾等已抽取三份

交易樣本並審閱相關文件(包括獨立專業工料測量師發出在建工程的估值或認證,以及付款監控計劃表),並注意到獨立專業工料測量師將評估有關分判工程的服務費用。吾等認為,就吾等的評估而言,所選樣本屬公平及具代表性,因為該等樣本是吾等就回顧期間內服務集團根據第一種安排向新創建集團提供的建築機電服務所挑選的最大交易,由吾等獨立於完整交易清單中選出。

於第二種安排下,新創建集團旗下成員公司有權甄選分判商,向該分判商支付之代價將根據分判程序確定。新創建集團旗下有關成員公司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,並獲悉於相關類型的建築機電服務的預先認可分判商總數中僅約10%為服務集團旗下成員公司。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。

第三種安排涉及大量項目,鑒於商業及保密原因,該等項目須與服務集團旗下成員公司建立夥伴關係。就此類安排而言,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,而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能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者。

吾等已抽取有關新創建集團作出分判商委聘且服務集團獲選為合夥分判商的四份交易樣本。所有該等抽取的交易均為設計與施工招標。據新創建管理層告知，除價格外，投標者在設計與施工招標中的技術設計亦是非常重要的考慮因素。根據行業規範，新創建集團在投標前階段進行供應商選擇工作，以與經證明有能力、值得信賴及具有合作精神的專業人士合作。新創建相關部門之間會舉行會議，以評估有能力處理類似規模項目的分判商的表現，並為設計開發提供技術意見。在投標前階段與分判商建立合作關係後，將進行成本分析，總結各個分判商的成本，以進行投標定價。中標後，業主將項目授予總承包商(即選定交易中的新創建集團成員公司)，主合約中列出相關分判商(包括選定交易中的服務集團成員公司)。為評估授予服務集團的分包條款的公平性，吾等已審閱服務集團獲委聘為分判商參與的項目的相關成本及估計利潤明細(於競投前編製)，並將其與獨立第三方獲委聘為分判商的性質類似的項目的相關成本及估計利潤明細(於競投前編製)進行比較。根據吾等的審閱，吾等注意到該等兩類項目的估計毛利率相似。吾等認為，就吾等的評估而言，所選樣本屬公平及具代表性，因為該等樣本是吾等就回顧期間內服務集團根據第三種安排向新創建集團提供的建築機電服務所挑選的最大交易，由吾等獨立於完整交易清單中選出。

### 新世界百貨集團

吾等已審閱相關明細，注意到回顧期間服務集團向新世界百貨集團提供服務集團服務的歷史交易金額微不足道。相對服務集團年度上限總額，新世界百貨集團應佔的相關服務集團年度上限亦屬微不足道。

3.1.2 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 貴集團於回顧期間向服務集團所提供的服務集團服務主要為(i)租賃服務；(ii)建築機電服務；及(iii)物業管理服務。另一方面，與 貴集團所提供服務相關之服務集團年度上限(「服務集團出售上限」)主要包括(i)服務集團建築機電服務；(ii)保險服務及(iii)其他服務(「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

吾等已審閱相關明細，並與 貴公司管理層進行商討，並注意到 貴公司及其非上市附屬公司的服務集團出售上限主要指其他服務的年度上限。 貴公司及其非上市附屬公司於回顧期間所提供的其他服務的歷史交易並不顯著，於整個回顧期間的交易總額少於3百萬港元。

如董事會函件所披露，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。

新創建集團

吾等已審閱相關明細及與 貴公司管理層進行商討，並注意到新創建的服務集團出售上限主要指(i)服務集團建築機電服務；及(ii)保險服務的年度上限。

就建築機電服務而言，誠如與新創建管理層進行的商討，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。於回顧期間，概無新創建集團旗下成員公司向服務集團提供項目管理服務相關的委聘。

對於參與投標或報價，吾等已與新創建管理層商討並獲悉，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 貴集團旗下有關成員公司的過往工作關係及新創建集團的工作量及過往經驗。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竣工或在建項目的投標或報價記錄、原材料及設備採購價、勞工成本及分判商報價。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。制訂此等措施／程序旨在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)乃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，新創建集團透過投標或報價取得的所有項目均須遵循此等措施／程序。

對於由服務集團旗下成員公司直接委任進行的委聘，吾等已與新創建管理層商討並獲悉，新創建集團旗下相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檢索其他有用數據作為參考及評估。新創建集團與 貴集團之間協定的成本加成百分比將基於獨立第三方就性質及規模相似的項目的委聘費用水平釐定。倘基於新創建集團的項目分析，建議成本加成百分比不符合向獨立第三方作出的委聘基準，則應進行詳細分析，以充分的理由證明其合理性。

對於保險服務，於回顧期間概無有關交易。吾等已自新創建管理層獲悉，保險服務的定價將以達致按利潤率衡量的目標盈利要求為基準。於釐定將予提供的團體人壽保單的成本基準時，新創建集團旗下有關成員公司將考慮(其中包括)(i)投保金額／風險；(ii)受保公司的員工結構狀況(包括但不限於年齡、職業及所在地點)；(iii)再保險條款；(iv)保單開支；(v)相關承保資料；及(vi)受保公司的相關保險索償歷史。

### 總結

總括而言，根據吾等進行的工作，吾等認為2023年服務集團服務總協議項下擬進行的服務集團交易乃於 貴集團的一般及日常業務中進行，且 貴集團已實施適當的內部控制程序，以確保2023年服務集團服務總協議項下擬進行的交易將按對於 貴集團而言不遜於給予獨立第三方的一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行。

### 3.2 建築服務總協議

#### 日期

2023年4月28日

#### 訂約方

- (a) 蔡先生；及
- (b) 貴公司

#### 有條件性

建築服務總協議須達成以下條件：

- (i) 根據買賣協議完成出售事項；及
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上批准建築服務總協議、建築服務集團交易及建築服務集團年度上限。

### 建築服務集團交易之一般條款

建築服務集團相關成員公司與 貴集團相關成員公司可能不時根據並受限於建築服務集團相關成員公司與 貴集團相關成員公司可能協定且符合建築服務總協議之條款及條件就進行任何建築服務集團交易，訂立明確建築服務集團協議。建築服務集團相關成員公司與 貴集團相關成員公司就建築服務集團交易訂立之所有現有協議(包括現有建築服務協議)(以於建築服務生效日期或之後涵蓋建築服務集團交易者為限)將自建築服務生效日期起被視為根據建築服務總協議訂立之明確建築服務集團協議。

自建築服務生效日期起，建築服務集團交易將按以下條件進行：

- (a) 於建築服務集團及 貴集團之日常及一般業務過程中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及依據當時現行市價；及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括建築服務集團年度上限)、適用法例、建築服務總協議及相關明確建築服務協議。

### 期限

建築服務總協議將持續有效，直至2026年6月30日(包括該日)為止，惟根據建築服務總協議提早終止則另作別論。在符合建築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，建築服務總協議將自動重續續期三年(或上市規則項下准許之其他期限)，惟根據建築服務總協議提早終止則另作別論。

---

## 獨立財務顧問函件

---

在完成出售事項前，協盛集團一直根據(其中包括)現有建築服務協議不時向 貴集團提供建築服務。然而，鑒於在出售事項完成前，協盛集團為 貴公司的附屬公司，因此與協盛集團的交易屬協盛集團的集團內公司間交易，吾等認為從回顧期間內進行的交易中選取任何樣本並與獨立第三方比較條款並無意義。

誠如董事會函件所述，有關建築服務的每份明確建築服務集團協議之代價將按對於 貴集團而言不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款按以下方式釐定：

- (a) 就現有建築服務協議而言：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；
- (b) 就於建築服務生效日期及之後將根據建築服務總協議訂立的明確建築服務集團協議而言：
  - 倘若建築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，則給予建築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。倘若建築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建築服務集團；及

- 就涉及大額代價的項目而言，建築服務集團旗下成員公司將參與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)之招標。於釐定中標標書時，貴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。招投標程序將根據貴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)。

此外，我們亦獲悉，為確保2023年服務總協議及其項下擬進行之該等交易遵循一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及該等交易金額不超過相關年度上限，貴公司已實施以下內部控制程序：

1. 明確協議審查及評估：於訂立2023年服務總協議內的任何明確協議前，貴集團相關人員將審查及評估相關明確協議的條款，以確保其與2023年服務總協議(視情況而定)所載的原則及條文一致。明確協議的定價政策及其他條款將由貴集團相關人員參考至少兩份報價(倘適用)按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)釐定，以公平原則磋商，及按與獨立第三方交易基準類似的基準商定。
2. 投標程序及報價：就參與建築機電服務投標或提供報價而言，貴集團旗下成員公司須遵循內部投標指引。該等措施／程序旨在確保貴集團將予提供的投標價格或報價及投標或報價的條款乃屬公平合理及與貴集團提供予獨立第三方的價格及條款相若。

3. 交易監察及報告：貴集團財務部將持續記錄及至少每兩個月監察該等交易金額，以確保不超過適用年度上限。半年度報告(包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關年度上限的使用情況)將提交予審核委員會審閱。
4. 內部審核部門進行半年度審查：貴集團的集團審計及管理服務部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行半年度審查。
5. 外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查：貴公司外聘核數師連同獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

總括而言，吾等認為建築服務總協議項下擬進行的建築服務集團交易乃於貴集團的一般及日常業務中進行，且貴集團已實施適當的內部控制程序，以確保建築服務總協議項下擬進行的交易將按對於貴集團而言不遜於給予獨立第三方的一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行。

#### 4 年度上限

##### 4.1 服務集團年度上限

下表載列(i)服務集團交易各自於2021財政年度、2022財政年度及2023年上半年的歷史交易金額；(ii)就服務集團交易於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度的現有年度上限；(iii)2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度各自的

## 獨立財務顧問函件

使用率；及(iv)就2023年服務集團服務總協議項下擬進行之交易於其期限(即截至2026年6月30日止三個年度，分別為「2024財政年度」、「2025財政年度」及「2026財政年度」)內的建議服務集團購買上限及服務集團出售上限：

	2021財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元	2023年上半年 百萬港元
<b>歷史交易金額</b>			
服務集團旗下成員公司向 貴集團旗下成員公司提供 之服務集團服務	2,068.5	2,369.0	1,378.6
貴集團旗下成員公司向服務 集團旗下成員公司提供之 服務集團服務	<u>11.5</u>	<u>6.1</u>	<u>2.0</u>
<b>總計</b>	<b><u>2,080.0</u></b>	<b><u>2,375.1</u></b>	<b><u>1,380.6</u></b>
	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
現有年度上限	5,014.0	5,844.8	7,210.5
現有年度上限的使用率 (概約)	41.5%	40.6%	19.1% <sup>(1)</sup>
	2024財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元	2026財政年度 百萬港元
服務集團年度上限	4,391.9	4,860.3	6,084.2

附註：

- (1) 2023財政年度的使用率乃根據(i)2023年上半年的總交易價值除以(ii)2023財政年度的現有年度上限計算。

誠如董事會函件所披露，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)之過往年度金額或按年計金額；及

(b) 貴集團於截至2024年、2025年及2026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。

有關根據2023年服務集團服務總協議由服務集團旗下成員公司向 貴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。

上述預測數據乃基於相關歷史數據釐定，經計入服務集團及 貴集團的潛在業務增長、 貴集團預計持有的新物業項目數目(包括但不限於 貴集團預期投標的新項目數目)、 貴集團進行中項目(包括但不限於位於香港及中國的多個具規模的商業／住宅／休閒發展項目，例如尖沙咀的維港文化匯、赤鱗角的11天空、啟德體育園及寧波新世界廣場)、日後預計需求、通脹因素及非經常項目或特別項目調整，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。

服務集團年度上限高於回顧期間的相關歷史交易金額，主要是因為服務集團年度上限反映(其中包括) 貴集團將持有(及服務集團合資格提交投標)的新物業項目的預期最大數目，並假設服務集團的中標率為100%。由於 貴集團及服務集團未必中標該等項目，實際交易金額可能低於預計數字。

#### 服務集團購買上限

吾等已審閱服務集團購買上限的明細並與 貴公司管理層商討及獲悉，服務集團購買上限主要指 貴集團就服務集團建築機電服務將予支付的預期費用。於釐定輸入服務集團建築機電服務的年度上限時， 貴集團管理層已編製列表(「**項目列表**」)，當中載有(其中包括)於2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度與 貴集團及服務集團就 貴公司及其非上市附屬公司、新創建及新世界百貨訂立／可能訂立(視情況而定)的項目按逐個項目基準釐定的估計合約價值。吾等已

審閱項目列表，並獲悉服務集團購買上限主要包括(a)根據現有項目的完工進度的預期費用；及(b) 貴集團可能承接且可能要求服務集團提供機電工程服務的潛在項目將產生的預期費用。

基於 貴公司管理層提供的資料及與彼等的討論，吾等獲悉服務集團建築機電服務的預期費用主要歸因於 貴公司及其非上市附屬公司以及新創建集團。

吾等已審閱 貴公司及其非上市附屬公司的項目列表所載的相關計算方法及與 貴公司管理層商討，並從彼等獲悉，建議年度上限主要基於(其中包括)以下各項得出：(a)根據現有項目的完工進度的預期費用；及(b) 貴集團可能承接且可能要求服務集團提供機電工程服務的潛在項目將產生的預期費用。

關於新創建，吾等於項目列表中獲悉，2024財政年度的交易價值絕大部分用於正在進行的項目，而有關價值乃基於該等項目的建築工程最新進度及時間表估計得出。於2025財政年度及2026財政年度，服務集團購買上限的重大部分乃來自若干公營或私營發展項目以及其他各類潛在住宅及商業開發項目的機電工程服務費用。現有進行中大規模項目包括但不限於位於將軍澳的入境事務處總部、加路連山道區域法院大樓、立法會綜合大樓擴建工程及天水圍新公營街市。該等潛在項目的交易價值乃基於新創建有關項目規模及時間的內部評估估計得出。

有鑒於上述，吾等認為服務集團購買上限屬公平合理。

### *服務集團出售上限*

吾等已審閱服務集團出售上限的明細並與 貴公司管理層商討及獲悉，服務集團出售上限主要指 貴集團就服務集團建築機電服務、保險服務及其他服務將收取的預期費用。

吾等已審閱相關明細並獲悉， 貴集團就服務集團建築機電服務將收取的所有預期費用歸因於新創建集團。基於新創建管理層提供的資料，吾等獲悉新創建集團於回顧期間內向服務集團提供的服務集團服務並不重要，主要與新創建集團

旗下成員公司提供物業管理服務有關。然而，新創建集團的服務集團出售上限預計將主要歸因於新創建集團旗下成員公司提供建築機電服務。

吾等從新創建管理層了解到，倘新創建集團旗下成員公司獲委聘向服務集團提供營運服務，則建議服務集團出售上限為新創建集團把握商機提供靈活性。吾等亦獲悉，新創建集團旗下成員公司提供建築機電服務的服務集團出售上限少於新創建集團2022財政年度建築業務收入的1%。吾等認同新創建管理層的觀點，即設定服務集團出售上限，以使新創建集團靈活把握潛在業務機會，對新創建而言屬有利。

此外，吾等已審閱相關明細並獲悉，貴集團就保險服務將收取的所有預期費用歸因於新創建集團。吾等從新創建集團管理層了解到，提供保險服務的預期費用乃基於向服務集團提供團體人壽保險服務的預期保費而釐定，當中考慮新創建集團對服務集團狀況的評估，包括(i)投保金額／風險；(ii)受保公司的員工結構狀況(包括但不限於年齡、職業及所在地點)；(iii)再保險條款；(iv)保單費用；(v)相關承保資料；及(vi)受保公司的相關保險索償歷史。

再者，吾等已審閱相關明細並獲悉，與其他服務相關的服務集團出售上限主要基於貴集團(不包括新創建集團及新世界百貨中國集團)向服務集團提供資訊科技服務的預期費用及20%的緩衝。就此，吾等已與貴集團(不包括新創建集團及新世界百貨中國集團)管理層商討並了解到，貴集團(不包括新創建集團及新世界百貨中國集團)將開始向外部人士(包括服務集團)提供資訊科技服務，而貴集團(不包括新創建集團及新世界百貨中國集團)向服務集團提供資訊科技服務的預期費用主要根據服務集團向第三方資訊科技服務供應商支付的過往費用金額估計得出。

有鑒於上述，吾等認為服務集團出售上限屬公平合理。

#### 4.2 建築服務集團年度上限

下表載列建築服務集團交易各自於截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度(分別為「**2021財政年度**」及「**2022財政年度**」)以及截至2022年12月31日止六個月(「**2023年上半年**」)的歷史交易金額,以及就建築服務總協議項下擬進行之建築服務集團交易於其期限(即截至2026年6月30日止三個年度,分別為「**2024財政年度**」、「**2025財政年度**」及「**2026財政年度**」)內的建議年度上限:

	歷史交易金額					年度上限
	2021財政年度	2022財政年度	2023年上半年	2024財政年度	2025財政年度	2026財政年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
建築服務集團向 貴集團 提供之建築服務	7,391.2	7,909.5	4,060.4	6,112.5	5,953.6	7,039.7

誠如董事會函件所披露,各建築服務集團年度上限乃參考下列各項釐定:

- (a) 建築服務集團於過往財政年度向 貴集團提供建築服務之過往年度金額或按年計金額;及
- (b) 建築服務集團於截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度內將向 貴集團提供建築服務之預測年度金額或按年計金額。

上述預測數據乃基於相關歷史數據釐定,經計入建築服務集團及 貴集團的潛在業務增長、 貴集團持有或將持有的新增物業項目、 貴集團進行中項目(包括但不限於多個具規模商業或住宅發展項目,例如赤鱗角的11天空及大圍站的柏傲莊)、 貴集團建築服務的預計日後需求、通脹因素及非經常項目或特別項目調整,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建築服務集團及/或 貴集團之業務造成重大影響。

吾等已審閱建築服務集團年度上限的明細並與 貴公司管理層商討及獲悉，於釐定輸入服務集團建築機電服務的年度上限時， 貴集團管理層已編製列表（「項目列表」），當中載有（其中包括）於2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度與 貴集團及建築服務集團就 貴集團訂立／可能訂立（視情況而定）的項目按逐個項目基準釐定的估計合約價值。吾等已審閱項目列表，並獲悉建築服務集團年度上限主要包括(a)根據現有項目的完工進度的預期費用；(b) 貴公司可能授予建築服務集團的手頭項目將產生的預期費用；及(c)20%的緩衝。吾等從 貴公司管理層獲悉，進行中項目的預期費用乃根據該等項目建築工程的最新進度及時間表估計得出。另一方面，可能授予建築服務集團的項目的預期費用乃根據項目的預期時間及項目規模估計得出。此外，設定20%的緩衝，以應付 貴集團的任何潛在額外需求。

此外，吾等獲悉，建築服務集團年度上限低於2021財政年度、2022財政年度的歷史交易金額及2023年上半年的按年計金額。

有鑒於上述，吾等認為建築服務集團年度上限屬公平合理。

### 5 上市規則有關2023年服務總協議項下擬進行交易的規定

根據上市規則第14A.55至14A.59條，2023年服務總協議項下擬進行之交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年須審核2023年服務總協議項下擬進行的交易，並於年報中確認所訂立交易：
- 乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立；
  - 乃按一般商務條款或更佳條款訂立；及
  - 乃根據規管該等交易且條款屬公平合理且符合股東整體利益的協議訂立。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 貴公司核數師須每年向董事會發出函件(乃於 貴公司年報正式付印前至少10個營業日向聯交所提供副本)，確認2023年服務總協議項下擬進行的交易：
- 已獲董事會批准；
  - (倘交易涉及 貴公司所提供貨品或服務)在所有重大方面符合 貴公司定價政策規定；
  - 乃於所有重大方面遵照規管持續關連交易的相關協議而訂立；及
  - 未超逾相關年度上限。
- (c) 貴公司須允許，並確保2023年服務總協議的相關訂約方允許 貴公司核數師可充分獲得記錄以作出交易報告。董事會須於年報中說明其核數師是否已確認上文(b)段所述事宜；及
- (d) 倘 貴公司知悉或有理由相信 貴公司獨立非執行董事及／或核數師未能確認上文(a)段及／或(b)段分別所載的事宜， 貴公司須立即遵照上市規則知會聯交所及刊發公告。

鑒於2023年服務總協議附帶申報規定，尤其是，(i)相關交易價值透過相關年度上限受到限制；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續對2023年服務總協議條款及未超逾相關年度上限進行審核，吾等認為已採取恰當措施以規管2023年服務總協議的進行以及保障股東的利益。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 2023年服務總協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款乃按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)釐定且屬公平合理；

---

## 獨立財務顧問函件

---

(b) 訂立2023年服務總協議及其項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益；  
及

(c) 相關年度上限屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

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2023年服務總協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案。

此 致

新世界發展有限公司  
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 董事  
鄭敏華 梁慧盈

2023年6月7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梁慧盈女士自2019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。

## 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				於最後實際 可行日期 佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
<b>本公司(普通股)</b>					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21
鄭志剛博士	2,559,118	—	—	2,559,118	0.10
鄭家成先生	213,444	141,641 <sup>(1)</sup>	—	355,085	0.01
鄭志恒先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭志雯女士	825,672	—	—	825,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	—	—	29,899	0.00
<b>新世界百貨中國有限公司</b> (普通股每股面值0.10港元)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
<b>新創建集團有限公司</b> (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 <sup>(2)</sup>	30,349,571	0.78
杜先生	—	5,800,000	—	5,800,000	0.15
鄭家成先生	656,870	774,000 <sup>(1)</sup>	6,463,227 <sup>(3)</sup>	7,894,097	0.20
<b>耀禮投資有限公司(普通股)</b>					
鄭家成先生	—	—	9,500,500 <sup>(4)</sup>	9,500,500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由鄭家成先生及其配偶共同持有。
- (2) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 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

### 新創建集團有限公司

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	2022年7月25日	(1)	10,990,000	7.83
鄭志剛博士	2022年7月25日	(1)	5,495,000	7.83
馬紹祥先生	2022年7月25日	(1)	7,693,000	7.83
鄭志明先生	2022年7月25日	(1)	<u>6,868,750</u>	7.83
			<u>31,046,750</u>	

附註：

- (1) 歸屬時間表詳情如下：
  - (i) 購股權的15%已於2022年8月25日歸屬，並可由2022年8月25日至2032年7月24日行使；
  - (ii) 購股權的15%將於2023年7月25日歸屬，並可由2023年7月25日至2032年7月24日行使；
  - (iii) 購股權的20%將於2024年7月25日歸屬，並可由2024年7月25日至2032年7月24日行使；及
  - (iv) 購股權的50%將於2025年7月25日歸屬，並可由2025年7月25日至2032年7月24日行使。

## (III) 於債券的好倉

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

姓名	由CDL發行的美元債券金額			總數 美元	於最後實際 可行日期估 已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	配偶權益 美元	法團權益 美元		
杜先生	—	800,000	—	800,000	0.33

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

姓名	由CML發行的美元債券金額			總數 美元	於最後實際 可行日期估 已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	配偶權益 美元	法團權益 美元		
杜先生	—	34,600,000	—	34,600,000	2.69
鄭家成先生	4,500,000	1,000,000 <sup>(1)</sup>	—	5,500,000	0.43
	4,500,000	35,600,000	—	40,100,000	

附註：

(1) 該等債券由鄭家成先生及其配偶共同持有。

(iii) *新世界中國地產有限公司* (「新世界中國地產」)

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 可行日期估 已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	配偶權益 港元	法團權益 港元		
杜先生	—	390,000,000 <sup>(1)</sup>	—	390,000,000	5.49

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。

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

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於最後實際 可行日期佔 已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	配偶權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜先生	—	87,875,000	10,000,000 <sup>(1)</sup>	97,875,000	2.08
鄭家成先生	5,500,000	—	—	5,500,000	0.12
葉毓強先生	—	750,000 <sup>(2)</sup>	—	750,000	0.02
	<u>5,500,000</u>	<u>88,625,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>104,125,000</u>	

附註：

- (1) 該等債券由杜先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (2) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同持有。

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

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於最後實際 可行日期佔 已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	配偶權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜先生	—	78,000,000 <sup>(1)</sup>	—	78,000,000	0.26
葉毓強先生	—	3,900,000 <sup>(2)</sup>	—	3,900,000	0.01
	<u>—</u>	<u>81,900,000</u>	<u>—</u>	<u>81,900,000</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) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同持有，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。

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

#### 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、鄭志雯女士及鄭志明先生為鄭氏家族的成員，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2022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) 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。有關交易的總金額由本公司與周大福企業訂立日期為2020年4月24日的服務總協議（經日期為2021年11月5日補充協議補充）以及本公司與周大福企業訂立日期為2023年4月28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2022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，主要股東及其他人士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本公司股份權益及淡倉如下：

##### 於股份的好倉

名稱	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>	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
CYTFH-II <sup>(2)</sup>	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
CTFC <sup>(3)</sup>	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
周大福控股 <sup>(4)</sup>	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
周大福企業 <sup>(5)</sup>	1,034,492,823	103,035,786	1,137,528,609	45.20

名稱	股份／相關股份數目			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	
BlackRock, Inc.	—	173,943,862	173,943,862 <sup>(6)</sup>	6.91

### 於股份的淡倉

名稱	股份／相關股份數目			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	
BlackRock, Inc.	—	402,000	402,000 <sup>(7)</sup>	0.02

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) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有4,762,000股相關股份的權益。
- (7) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有244,000股相關股份的權益。

## 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

截至最後實際可行日期，本集團之財政或經營狀況自2022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的業務		董事於該實體的權益性質
	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、酒店經營及醫療保健投資	董事
	豐盛生活旗下集團	物業及停車場管理及園藝	董事
	Ramada Property Limited	物業及酒店物業投資	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	物業投資及發展	董事
杜先生	Ace Action Ltd. 旗下集團	物業投資	董事
	勝運有限公司旗下集團	物業投資	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	替任董事
	豐盛企業集團有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	東凱有限公司旗下集團	物業及酒店物業投資	董事及股東
	Perfect Fine Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店物業投資	董事
	Supreme Harvest Development Limited 旗下集團	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的業務		董事於該實體的 權益性質
	實體名稱	業務簡介	
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 及醫療保健投資	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 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
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 及醫療保健投資	董事
黃少媚女士	周大福商業發展(武漢) 有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	周大福創地置業(武漢) 有限公司	物業投資及發展、地產代理 及停車場管理	董事
	廣州俊福房地產開發 有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州市新御運營管理 有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州新御賢英滙商業經營 管理有限公司	停車場租賃及管理	董事
	深圳市福盛投資有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	天津新世界環渤海房地產 開發有限公司	物業投資及管理	董事
武漢新滙業房地產 有限公司	物業投資及發展及停車場 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的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
馬紹祥先生	華潤(集團)有限公司旗下集團	物業投資、發展及管理以及建築	董事
李聯偉先生	力寶有限公司	物業投資、開發及管理	董事
	力寶華潤有限公司	物業投資、開發及管理	董事
	香港華人有限公司	物業投資、開發及管理	董事
羅詠詩女士	萬士運通有限公司	酒店經營及酒店物業投資	董事及股東
	眾昌投資有限公司	酒店經營及酒店物業投資	董事及股東

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2020年服務集團服務總協議及2023年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	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公司自2022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。

## 11. 其他事項

- (a) 本通函及隨附的代表委任表格的中、英文版本如有歧義，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. 展示文件

下列文件的副本將於股東特別大會日期前不少於十四(14)日的展示期及於股東特別大會日期分別刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://www.nwd.com.hk/>)：

- (a) 2023年服務集團服務總協議；
- (b) 建築服務總協議；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (d) 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「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 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「獨立財務顧問函件」一節；及
- (f) 本通函。

以下為將於股東特別大會上退任及符合資格且願意膺選連任的董事的詳情：

**羅范椒芬女士** *GBM, GBS, JP*

70歲，於2022年12月1日獲委任為本公司獨立非執行董事及可持續發展委員會成員。

羅太為中國太平保險控股有限公司、中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、南旋控股有限公司及五礦地產有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司中電控股有限公司獨立非執行董事，直至2023年5月辭任，及自2016年至2022年為華潤(集團)有限公司的外部董事。除所披露者外，羅太於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何職務。

羅太持有香港大學(榮譽)理學士學位，美國哈佛大學公共行政碩士學位(並獲發 Littauer Fellow 榮銜)及香港中文大學教育碩士學位。

羅太獲香港特別行政區政府(「香港特區政府」)委任為太平紳士及頒授大紫荊勳章及金紫荊星章。彼曾為香港區全國人大代表及香港特區政府行政會議成員。在擔任公務員的30年間，羅太涉獵多個範疇，包括醫療衛生、經濟服務、房屋、土地規劃、民政事務、社會福利、公務員事務、運輸、教育和人力等。羅太於退休前為香港廉政公署廉政專員。

羅太與本公司訂立委任函，固定任期為三年，自2022年12月1日起生效，惟須按照組織章程細則輪值退任。羅太的董事袍金將由董事會根據股東於本公司股東週年大會上所授權力而釐定。

羅太與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本通函日期，羅太並無於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義的任何權益。

除上文所披露外，羅太並不知悉任何有關彼之連任須知會股東或根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載之任何規定須予披露之其他事項或資料。

**羅詠詩女士 BBS, JP**

51歲，於2022年12月1日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。

羅女士為天機控股有限公司、匯財金融投資控股有限公司及金利來集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。除所披露者外，羅女士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何職務。

羅女士持有澳洲悉尼大學經濟系學士學位及澳洲新南威爾士大學財經系碩士學位。彼為香港會計師公會的註冊會計師及澳洲會計師公會的澳洲資深註冊會計師。彼為萬通旅行社有限公司總經理兼財務總監及M1酒店集團創辦人兼財務總監。

羅女士分別於2017年及2020年獲香港特區政府委任為太平紳士及頒授銅紫荊星章。彼為香港特別行政區2021年選舉委員會(第四界別)界別分組委員，並為香港特別行政區第五屆行政長官選舉委員會委員(旅遊界)。羅女士出任社會工作者註冊局、前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會、輸入優秀人才及專才諮詢委員會以及灣仔區防火委員會成員。彼亦為嶺南大學榮譽諮議會委員。

羅女士與本公司訂立委任函，固定任期為三年，自2022年12月1日起生效，惟須按照組織章程細則輪值退任。羅女士的董事袍金將由董事會根據股東於本公司股東週年大會上所授權力而釐定。

羅女士與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本通函日期，羅女士並無於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義的任何權益。

除上文所披露外，羅女士並不知悉任何有關彼之連任須知會股東或根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載之任何規定須予披露之其他事項或資料。

**黃仰芳女士**

46歲，於2022年12月1日獲委任為本公司獨立非執行董事及可持續發展委員會成員。

黃女士持有香港理工大學市場營銷文學士學位及清華大學中國法律學士學位。彼為註冊國際財富經理及註冊理財規劃師。黃女士為光大證券國際有限公司「尊尚資本管理」高級董事，主管南太平洋業務發展部。

黃女士為嶺南大學校董、香港數碼資產學會主席兼聯合創始人、香港青年服務領袖獎勵計劃創辦人、香港中區扶輪社創社社長、國際扶輪3450地區扶輪受獎人協會創會會長、基金經理慈善Chat創始召集人，以及鄰舍輔導會執行委員會委員。

黃女士為2016年國際青年商會香港總會主辦的十大傑出青年選舉得獎者。彼亦名列2021年Kindness & Leadership, 50 Leading Lights Asia Pacific。於2017年，黃女士以傑出社會服務獲選牛津大學高級管理及領袖課程傑出校友。

黃女士與本公司訂立委任函，固定任期為三年，自2022年12月1日起生效，惟須按照組織章程細則輪值退任。黃女士的董事袍金將由董事會根據股東於本公司股東週年大會上所授權力而釐定。

除所披露外，黃女士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何職務。彼與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本通函日期，黃女士並無於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義的任何權益。

除上文所披露外，黃女士並不知悉任何有關彼之連任須知會股東或根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載之任何規定須予披露之其他事項或資料。

**鄭志明先生**

40歲，於2022年12月1日獲委任為本公司非執行董事。

鄭先生為新創建集團有限公司(香港上市公眾公司及本公司附屬公司)執行董事及本集團若干附屬公司董事。鄭先生為綜合環保集團有限公司主席兼非執行董事，以及海通國際證券集團有限公司及惠記集團有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。除所披露者外，鄭先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何職務。

鄭先生現為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十四屆委員會委員。於加入本集團前，彼曾於里昂證券有限公司亞太區市場的基建及財團部任職研究分析師。鄭先生持有美國馬薩諸塞州巴布森學院理學學士學位。

鄭先生與本公司訂立委任函，固定任期為三年，自2022年12月1日起生效，惟須按照組織章程細則輪值退任。鄭先生的董事袍金將由董事會根據股東於本公司股東週年大會上所授權力而釐定。彼將獲取本集團的酬金包括每月薪金498,490港元及酌情性質的花紅。該酬金乃按其於本集團的職責及本集團的薪酬政策而釐定。

鄭先生為鄭家純博士的兒子、鄭志剛博士及鄭志雯女士的胞弟、杜先生的內侄、鄭家成先生的侄兒及鄭志恒先生的堂弟。除所披露者外，鄭先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本通函日期，鄭先生並無於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義的任何權益。

除上文所披露外，鄭先生並不知悉任何有關彼之連任須知會股東或根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載之任何規定須予披露之其他事項或資料。



# 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2023年6月27日(星期二)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一樓會議室N101室(博覽道入口)(主要會議地點)以混合會議方式舉行股東特別大會〔大會〕，藉以考慮及酌情通過(不論有否任何修訂)以下決議案為普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認2023年服務集團服務總協議(定義及描述見本公司日期為2023年6月7日的通函〔通函〕)，註有「A」字樣的通函副本連同註有「B」字樣的2023年服務集團服務總協議副本已提呈大會，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2023年服務集團服務總協議截至2024年6月30日、2025年6月30日及2026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2023年服務集團服務總協議及其項下擬進行之交易以及附帶於、附屬於此或與此相關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。」

---

## 股東特別大會通告

---

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認建築服務總協議(定義及描述見本公司日期為2023年6月7日的通函(「通函」)，註有「A」字樣的通函副本連同註有「C」字樣的建築服務總協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及建築服務集團交易(定義及描述見通函)以及彼等之執行；
- (b) 批准有關建築服務總協議截至2024年6月30日、2025年6月30日及2026年6月30日止三個財政年度各年應付代價的建築服務集團年度上限(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建築服務總協議及其項下擬進行之交易以及附帶於、附屬於此或與此相關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。」

3. 「動議重選羅范椒芬女士為董事。」

4. 「動議重選羅詠詩女士為董事。」

5. 「動議重選黃仰芳女士為董事。」

6. 「動議重選鄭志明先生為董事。」

承董事會命  
公司秘書  
王文海

香港，2023年6月7日

---

# 股東特別大會通告

---

附註：

## 1. 混合型大會

本公司將採用卓佳電子會議系統以會議室會議和虛擬會議相結合的方式進行混合型大會，讓股東可以在任何有互聯網連接的地方以方便快捷的方式在線參與大會。股東可以通過手機、平板電腦或電腦觀看大會視頻直播，並於網上參與投票和提交問題。直播方式還可以擴大大會的覆蓋面，讓不願親臨現場的股東，或其他無法親臨現場的海外股東也可以參加。

### 如何出席並行使表決權？

股東如欲出席大會並行使表決權，可通過以下方式之一實現：

- (1) 親臨出席大會，並於大會現場投票；或
- (2) 透過網絡平台（即卓佳電子會議系統）出席大會，該系統可提供現場直播及互動問答平台，並進行網上投票；或
- (3) 委託大會主席或其他人士作為股東的受委代表代表彼等投票（不論親身出席或透過卓佳電子會議系統）。

如閣下親臨或透過卓佳電子會議系統出席大會並於會上投票，則閣下的受委代表的授權及指示將被撤銷。

公司股東如欲(1)以電子形式委任代表出席大會及於會上投票或(2)授權公司代表透過網上出席大會及於網上投票，請於2023年6月21日(星期三)下午五時正或之前致電本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(電話熱線(852) 2975 0928)以便作出所需安排(包括啟動本公司於2023年6月7日寄給股東的通知書(「通知書」)上提供的密碼)。

至於通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有本公司股份的實益擁有人，如欲親臨或透過網上出席大會，則應直接諮詢彼等的銀行或經紀或託管人(視乎情況而定)以便作出所需安排。閣下將被要求提供閣下的電郵地址，電郵地址將由本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司用作發送登入資料，以供透過卓佳電子會議系統網上出席大會。

2. 凡有權出席大會及投票之本公司股東，均有權委任一位或以上代表出席，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 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授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期，就大會而言，即不遲於2023年6月24日(星期六)上午十一時三十分)交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

## 股東特別大會通告

如以電子形式提交代表委任表格，必須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前（不包括公眾假期，就大會而言，即不遲於2023年6月24日（星期六）上午十一時三十分）掃描通知書上所提供的二維碼或瀏覽指定網站 (<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/17>) 透過卓佳電子會議系統以電子方式提交。請使用通知書上所提供的用戶名稱及密碼。

閣下的受委代表（委任大會主席為受委代表除外）如欲透過網上出席大會及於網上投票，則閣下必須於2023年6月21日（星期三）下午五時正或之前致電本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（電話熱線(852) 2975 0928）就提供閣下的受委代表的有效電郵地址作出所需安排。如未有提供電郵地址，則閣下的受委代表將不能透過網上出席大會及於網上投票。所提供的電郵地址將由本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司用作提供登入資料，以供透過卓佳電子會議系統出席大會及於網上投票。倘閣下的受委代表於2023年6月26日（星期一）上午十一時三十分或之前尚未透過電子郵件收到登入資料，則閣下應致電本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（電話熱線(852) 2975 0928）以便作出所需安排。

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2023年6月21日（星期三）至2023年6月27日（星期二）（首尾兩日包括在內）期間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。為釐定出席大會並於會上投票的權利，股東務須不遲於2023年6月20日（星期二）下午四時三十分將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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. 倘若於2023年6月27日（星期二）大會當日上午七時三十分至上午十一時三十分之任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號又或香港特別行政區政府公佈的「超強颱風引致的極端情況」在香港生效，則大會將不會於當日舉行，並將自動延後。本公司將會於公司網站和聯交所網站上載公告，通知本公司股東有關重新安排之會議日期、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，董事會成員包括(a)七名執行董事，即鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士、趙慧嫻女士及馬紹祥先生；(b)四名非執行董事，即杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c)六名獨立非執行董事，即李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。