

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) 主要及關連交易 —
出售新創建集團有限公司的股份
- (2) 修訂周大福企業主服務協議項下持續關連交易的年度上限
及
- (3) 股東特別大會通告

本公司的財務顧問

Goldman Sachs **高盛**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

本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24至58頁。獨立董事委員會函件載於本通函第59及60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61至111頁。

本公司謹訂於2023年11月2日(星期四)上午11時30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S224室(港灣道入口)(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EGM-1至EGM-3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10月31日(星期二)上午11時30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10月13日

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------|-------|
| 股東特別大會指引 | 1 |
| 釋義 | 3 |
| 預期時間表 | 21 |
| 董事會函件 | 24 |
| 獨立董事委員會函件 | 59 |
| 獨立財務顧問函件 | 61 |
| 附錄一 — 本集團財務資料 | 112 |
| 附錄二 — 一般資料 | 116 |
| 附錄三 — 綜合文件 | 130 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

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。

透過該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，並讓股東進行網上投票；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(透過掃瞄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10月31日

股東特別大會指引

(星期二)上午11時30分)掃描通知書上提供的二維碼或瀏覽指定網站(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/222>)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,則閣下必須向本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司提供閣下的受委代表的有效電郵地址。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11月1日(星期三)上午11時30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10月30日(星期一)下午5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(代理人)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、經紀、託管人或香港中央結算(代理人)有限公司(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年周大福企業主服務協議」 | 指 | 由周大福企業與本公司於2020年4月24日訂立有關周大福企業交易的主服務協議(經補充協議補充)，見本公司日期為2020年4月24日的公告所披露 |
| 「2020年新創建主服務協議」 | 指 | 由新創建與本公司於2020年4月24日訂立有關提供營運性質服務的主服務協議，見新創建日期為2020年4月24日的公告及新創建日期為2020年6月1日的通函所披露 |
| 「2022年股東週年大會」 | 指 | 於2022年11月22日舉行的本公司股東週年大會 |
| 「2022年股東週年大會通函」 | 指 | 本公司日期為2022年10月26日的通函，其中載有(包括但不限於)2022年股東週年大會通告 |
| 「2023年全年業績公告」 | 指 | 於2023年9月29日發佈的本公司截至2023年6月30日止年度之全年業績公告 |
| 「公告日期」 | 指 | 2023年6月26日，即聯合公告日期 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則第14A章賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「中銀國際」 | 指 | 中銀國際亞洲有限公司，為聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構 |
| 「中銀國際集團」 | 指 | 中銀國際及控制中銀國際、受中銀國際控制或與中銀國際受共同控制的人士 |
| 「持續關連交易公告」 | 指 | 由本公司於2023年4月28日刊發有關(其中包括)周大福企業主服務協議的公告 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「集體控制權」 | 指 | 鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人各自之集體控制權，此乃基於鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited的多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC已發行股份約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股已發行股份約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業則全資擁有要約人 |
| 「公司法」 | 指 | 百慕達1981年公司法(經修訂) |
| 「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之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17) |
| 「綜合文件」 | 指 | 就新創建要約由要約人及新創建向新創建要約股東及新創建購股權持有人共同發出之日期為2023年10月13日的綜合要約及回應文件，包括其中的每封信函、聲明、附錄及通知，附錄三載有綜合文件的副本，僅供參考，並可不時予以修訂或補充 |
| 「有條件特別股息」 | 指 | 董事會宣派每股1.59港元的有條件特別股息，見本通函董事會函件「有條件特別股息」一節所述 |
| 「該等條件」 | 指 | 新創建股份要約之條件，載於綜合文件「聯合財務顧問函件」之「8.新創建要約的條件」一節 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |

釋 義

| | | |
|---------------|---|--|
| 「CTFC」 | 指 | Chow Tai Fook Capital Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。CTFC於最後實際可行日期持有周大福控股約81.03% |
| 「周大福企業」 | 指 | 周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。周大福企業為周大福控股之實益全資附屬公司 |
| 「周大福企業行政服務」 | 指 | 提供辦公設施、員工借調、公用設施及設備支援、行政支援及資訊科技系統以及其他輔助行政服務 |
| 「周大福企業年度上限」 | 指 | 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，周大福企業主服務協議項下周大福企業交易之現有年度上限，詳情載於持續關連交易公告及本通函的董事會函件內 |
| 「周大福企業董事會」 | 指 | 周大福企業董事會 |
| 「周大福企業建築機電服務」 | 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、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 |
| 「周大福企業董事」 | 指 | 周大福企業的董事 |
| 「周大福企業集團」 | 指 | 周大福企業及其附屬公司，包括要約人 |
| 「周大福企業主服務協議」 | 指 | 由本公司與周大福企業於2023年4月28日訂立有關周大福企業交易的主服務協議，見持續關連交易公告所披露 |

釋 義

| | | |
|------------------|---|--|
| 「周大福企業服務」 | 指 | 周大福企業行政服務、周大福企業建築機電服務、一般及租賃服務、保險、醫療及保健服務、項目管理及諮詢服務，以及周大福企業與本公司不時以書面協定的其他服務類別 |
| 「周大福企業服務集團」 | 指 | 周大福企業、(a)任何其他為其附屬公司或控股公司的公司或為該控股公司的同系附屬公司；及／或(b)周大福企業及上文(a)項所指的該等其他公司合共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%（或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比）或以上投票權，或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何其他公司，以及此等其他公司的附屬公司，但不包括本集團旗下成員公司 |
| 「周大福企業交易」 | 指 | 周大福企業服務集團成員公司（包括出售事項完成後的新創建集團成員公司）與本集團成員公司之間就提供周大福企業服務而進行的交易 |
| 「周大福企業—新創建主服務協議」 | 指 | 由新創建與周大福企業於2023年4月28日就提供營運性質服務訂立的主服務協議，並具有新創建持續關連交易公告內對「新周大福企業主服務協議」一詞所賦予的涵義 |
| 「周大福控股」 | 指 | 周大福（控股）有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。周大福控股為周大福企業之唯一實益擁有人 |
| 「周大福控股集團」 | 指 | 周大福控股及其附屬公司，包括周大福企業集團及周大福代理人。為免存疑，周大福控股集團不包括本集團 |
| 「周大福代理人」 | 指 | 周大福代理人有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。周大福代理人為周大福控股之附屬公司 |

釋 義

| | | |
|---------|---|---|
| 「明確協議」 | 指 | 周大福企業服務集團任何成員公司(包括出售事項完成後新創建集團的成員公司)與本集團任何成員公司不時於周大福企業主服務協議期限內任何時間就任何周大福企業交易可能訂立之明確協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 倘新創建股份要約在各方面成為或宣佈成為無條件，本集團由於接納新創建股份要約而出售所擁有的全部新創建股份，佔於最後實際可行日期已發行新創建股份約60.87%(包括Financial Concepts Investment Limited於最後實際可行日期擁有的2,979,975股新創建股份，該公司為新創建的間接全資附屬公司，因此於最後實際可行日期為本公司的間接非全資附屬公司，佔已發行新創建股份約0.076%) |
| 「鄭志剛博士」 | 指 | 周大福企業董事、新創建執行董事以及本公司執行副主席、行政總裁及執行董事鄭志剛博士。鄭志剛博士為鄭家純博士之兒子、鄭志明先生、鄭志亮先生及鄭志雯女士之兄長、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄兒、鄭志恒先生之堂弟，以及杜家駒先生之表弟 |

釋 義

| | | |
|---|---|---|
| 「鄭家純博士」 | 指 | 周大福企業董事、新創建主席兼執行董事及本公司主席兼執行董事鄭家純博士。鄭家純博士連同鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。鄭家純博士為鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生及鄭志雯女士之父親、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士之兄長、杜惠愷先生之妻舅，以及鄭志恒先生及杜家駒先生之伯／舅父 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於2023年11月2日(星期四)上午11時30分舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項及修訂年度上限 |
| 「產權負擔」 | 指 | 任何按揭、質押、抵押、留置權、衡平權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、延遲購買、業權保留權、租賃、售後購回或售後租回安排、優先購買權或任何性質之其他第三方權利或就當中任何一項訂立之任何協議 |
| 「執行人員」 | 指 | 證監會企業融資部執行董事或其任何代表 |
| 「Financial Concepts Investment Limited」 | 指 | Financial Concepts Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新創建的間接全資附屬公司，因此於出售事項完成前為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「富通保險」 | 指 | 富通保險有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，為新創建之間接全資附屬公司。富通保險主要從事為個人及機構提供多元化的保險及理財規劃產品與服務 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「一般及租賃服務」 | 指 | 提供資訊科技、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、食物及餐飲承辦服務、食品加工、廠房、機械、設備和材料租賃、採購及供應、物業管理及相關會計服務、物業銷售及租賃代理服務、提供泊車管理及相關服務以及物業、空間、其他空置地方及泊車位租賃和使用權許可、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、品牌推廣、營銷、客戶忠誠度獎賞計劃及促銷相關服務與相關服務 |
| 「總樓面面積」 | 指 | 總樓面面積 |
| 「大灣區」 | 指 | 粵港澳大灣區，包括香港、澳門和中國內地廣東省的廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門和肇慶九個城市 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司(為免生疑問，包括出售事項完成前的新創建集團) |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「滙豐」 | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司，為周大福企業及要約人就新創建要約之獨家結構顧問及聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行 |
| 「滙豐集團」 | 指 | 滙豐及控制滙豐、受滙豐控制或與滙豐受共同控制的人士 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 本公司的獨立董事委員會，成員包括李聯偉先生、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，即全體獨立非執行董事，由董事會根據上市規則成立，以就出售事項及修訂年度上限向獨立股東作出推薦建議 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已就出售事項及修訂年度上限獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 股東，不包括(a)周大福企業及相關周大福企業附屬公司、鄭家純博士、鄭家成先生及其配偶、鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生；及(b)於出售事項或修訂年度上限(視情況而定)中擁有重大利益，且須根據上市規則就批准出售事項及修訂年度上限將分別在股東特別大會提呈之相關決議案放棄投票的任何其他股東(或任何人士之聯繫人) |

釋 義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「ING」 | 指 | ING Bank N.V.，為聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行 |
| 「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 |
| 「聯合公告」 | 指 | 由周大福企業、要約人、本公司及新創建就(其中包括)新創建要約於2023年6月26日聯合刊發的聯合公告 |
| 「聯席財務顧問」 | 指 | 周大福企業及要約人就新創建要約之聯席財務顧問，即滙豐、中銀國際及ING |
| 「最後完整交易日」 | 指 | 2023年6月21日，即聯合公告刊發前新創建股份及股份之最後完整交易日 |
| 「最後交易日」 | 指 | 2023年6月23日，即聯合公告刊發前新創建股份及股份之最後交易日，並為新創建股份及股份暫停交易以待刊發聯合公告之日期 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2023年10月10日，即本通函列印前就確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「澳門」 | 指 | 中華人民共和國澳門特別行政區 |
| 「中國內地」 | 指 | 中華人民共和國，及僅就地理參考而言，不包括香港、澳門及台灣 |

釋 義

- 「鄭志明先生」 指 新創建執行董事及本公司非執行董事鄭志明先生。鄭志明先生為鄭家純博士之兒子、鄭志剛博士、鄭志亮先生及鄭志雯女士之兄弟、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄兒、鄭志恒先生之堂弟，以及杜家駒先生之表弟
- 「鄭志恒先生」 指 周大福企業董事及本公司非執行董事鄭志恒先生。鄭志恒先生為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄兒，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生及鄭志雯女士之堂兄，以及杜家駒先生之表弟
- 「鄭志亮先生」 指 周大福企業董事及新創建執行董事鄭志亮先生。鄭志亮先生為鄭家純博士之兒子、鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志雯女士之弟弟、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄兒，鄭志恒先生之堂弟，以及杜家駒先生之表弟
- 「鄭家成先生」 指 周大福企業董事及本公司非執行董事鄭家成先生。鄭家成先生連同鄭家純博士、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。鄭家成先生為鄭志恒先生之父親、鄭家純博士、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士之胞弟、杜惠愷先生之妻舅，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士及杜家駒先生之叔／舅父

釋 義

- 「杜家駒先生」 指 新創建非執行董事杜家駒先生。杜家駒先生為杜惠愷先生與杜鄭秀霞女士之兒子、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之外甥，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士及鄭志恒先生之表兄
- 「杜惠愷先生」 指 本公司副主席及非執行董事杜惠愷先生。杜惠愷先生為杜鄭秀霞女士之配偶、杜家駒先生之父親、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之妹／姊夫，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士及鄭志恒先生之姑丈
- 「杜鄭秀霞女士」 指 周大福企業董事杜鄭秀霞女士。杜鄭秀霞女士連同鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。杜鄭秀霞女士為杜家駒先生之母親、杜惠愷先生之配偶、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之姊／妹，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士及鄭志恒先生之姑媽／姑姐

釋 義

| | | |
|------------------|---|--|
| 「孫鄭麗霞女士」 | 指 | 周大福企業董事孫鄭麗霞女士。孫鄭麗霞女士連同鄭家純博士、鄭家成先生及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。孫鄭麗霞女士為鄭家純博士、鄭家成先生及杜鄭秀霞女士之姊／妹、杜惠愷先生之大姨，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士、鄭志恒先生及杜家駒先生之姑媽／姑姐／姨母 |
| 「鄭志雯女士」 | 指 | 本公司執行董事鄭志雯女士。鄭志雯女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生之姊／妹、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄女、鄭志恒先生之堂妹，以及杜家駒先生之表妹 |
| 「通知書」 | 指 | 本公司於2023年10月13日寄給股東有關以電子方式出席股東特別大會的通知書 |
| 「新世界中國地產」 | 指 | 新世界中國地產有限公司，本公司一間全資附屬公司 |
| 「新創建」 | 指 | NWS Holdings Limited (新創建集團有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00659) |
| 「新創建2023年全年業績公告」 | 指 | 新創建發表日期為2023年9月29日之截至2023年6月30日止年度之全年業績公告 |
| 「新創建2023年股東週年大會」 | 指 | 將於2023年11月10日(星期五)舉行之新創建股東週年大會，以(其中包括)考慮及批准宣派新創建2023財政年度末期股息 |
| 「新創建董事會」 | 指 | 新創建之董事會 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「新創建持續關連交易公告」 | 指 | 新創建日期為2023年4月28日的公告，內容有關更新新創建若干持續關連交易 |
| 「新創建持續關連交易通函」 | 指 | 新創建日期為2023年6月5日的通函，內容有關更新新創建若干持續關連交易 |
| 「新創建董事」 | 指 | 新創建之董事 |
| 「新創建末期股息記錄日期」 | 指 | 根據新創建2023年全年業績公告，釐定新創建股東收取新創建2023財政年度末期股息資格的記錄日期，即2023年11月16日(星期四) |
| 「新創建2023財政年度末期股息」 | 指 | 根據新創建2023年全年業績公告，於2023年9月29日舉行的新創建董事會會議上建議派發的末期股息每股新創建股份0.31港元，預期將於2023年12月7日(星期四)或前後派付(視乎於新創建2023年股東週年大會上通過批准宣派有關股息的相關決議案而定) |
| 「新創建集團」 | 指 | 新創建及其附屬公司 |
| 「新創建主服務協議」 | 指 | 由新創建與本公司於2023年4月28日就提供營運性質服務訂立的總服務協議，見新創建持續關連交易公告及新創建持續關連交易通函所披露 |
| 「新創建要約股東」 | 指 | 新創建要約股份之持有人 |
| 「新創建要約股份」 | 指 | 受新創建股份要約所規限之新創建股份 |
| 「新創建要約」 | 指 | 新創建股份要約及新創建購股權要約 |
| 「新創建購股權要約」 | 指 | 聯席財務顧問遵照收購守則規則13代表要約人向新創建購股權持有人提出之要約，以根據綜合文件註銷全部新創建購股權 |
| 「新創建購股權持有人」 | 指 | 新創建購股權之持有人 |
| 「新創建購股權」 | 指 | 根據新創建購股權計劃不時授出且尚未行使之購股權，每份涉及一股新創建股份，無論有關購股權是否已歸屬 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「新創建股份要約」 | 指 | 聯席財務顧問代表要約人提出之附帶條件自願性全面現金要約，以根據綜合文件收購所有新創建已發行股份(不包括周大福控股集團實益擁有者) |
| 「新創建股份要約截止日期」 | 指 | 2023年11月13日(星期一)，載於綜合文件內作為新創建股份要約之首個要約截止日期，或倘新創建股份要約根據收購守則予以延長或修訂，則任何其後之要約截止日期 |
| 「新創建股份要約價」 | 指 | 每股新創建要約股份9.15港元 |
| 「新創建購股權計劃」 | 指 | 新創建於2021年11月23日採納的購股權計劃 |
| 「新創建股東」 | 指 | 新創建股份之持有人 |
| 「新創建股份」 | 指 | 新創建股本中之股份 |
| 「新創建一周大福企業年度上限」 | 指 | 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新創建就周大福企業一新創建主服務協議項下交易所設年度上限，詳情載於新創建持續關連交易公告及本通函董事會函件內 |
| 「新創建一新世界發展年度上限」 | 指 | 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新創建就新創建主服務協議項下的交易設定的年度上限，詳情載於新創建持續關連交易公告、新創建持續關連交易通函以及本通函董事會函件內 |
| 「要約人」 | 指 | Century Acquisition Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為周大福企業之直接全資附屬公司 |
| 「要約人董事會」 | 指 | 要約人之董事會 |

釋 義

- 「要約人一致行動人士」 指 根據收購守則所釐定，為或被認為與要約人一致行動之人士(為免存疑，不包括滙豐集團及中銀國際集團的成員公司，彼等屬獲豁免自營買賣商及／或獲豁免基金經理(以彼等作為有關人士之身份)，該兩個身份就收購守則而言均須獲執行人員認可)，為免存疑，包括：
- (a) 要約人之唯一股東周大福企業；
 - (b) 周大福企業之直接及間接控股公司周大福控股及CTFC；
 - (c) 周大福控股之附屬公司周大福代理人；
 - (d) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 及 Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited，兩者分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，因而為要約人之聯屬公司(定義見收購守則)；
 - (e) 鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士，彼等集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益；
 - (f) 鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生，為鄭家純博士之近親(定義見收購守則)；
 - (g) 鄭家成先生之配偶，為鄭家成先生之近親(定義見收購守則)；
 - (h) 杜家駒先生，為杜鄭秀霞女士之近親(定義見收購守則)；
 - (i) 陳修杰先生，為周大福控股之董事；
 - (j) 相關周大福企業附屬公司；
 - (k) 本集團；及

釋 義

(1) 馬紹祥先生，為本公司執行董事

| | | |
|---------------|---|--|
| 「營運性質服務」 | 指 | 新創建主服務協議或周大福企業 — 新創建主服務協議(按情況而定)下主要服務類別將產生或所產生的服務，有關詳情載於新創建持續關連交易公告內「新主服務協議」段落及新創建持續關連交易通函內新創建董事會函件「新主服務協議」段落 |
| 「項目管理及顧問業務」 | 指 | 本集團相關成員公司向周大福企業服務集團成員公司就周大福企業服務集團成員公司不時發展或擁有的物業項目的規劃、設計及施工提供項目管理及顧問服務，包括但不限於(a)就設計方案及發展進度控制表提供意見；協調建築師及顧問準備招標文件及繪圖；監察所需施工批文及證書的批核；(b)監察整體施工包括施工進度及管理建築工地的日常運作；驗證向供應商及承包商支付的定期款項；編製現金流量預測表；及(c)安排竣工工程的移交並具備完整技術文件供日後維修及運作用途；審批給予顧問的最終款項；及協調顧問編製決算賬目 |
| 「建議修訂年度上限」 | 指 | 出售事項完成後周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的建議修訂年度上限 |
| 「相關周大福企業附屬公司」 | 指 | 於最後實際可行日期持有103,035,786股股份(佔本公司已發行股本的約4.09%)的周大福企業附屬公司 |
| 「相關期間」 | 指 | 由2022年12月26日(即公告日期前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間 |
| 「修訂年度上限」 | 指 | 建議修訂周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的年度上限，須以出售事項完成為條件，見本通函所述 |

釋 義

| | | |
|------------------|---|--|
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國內地法定貨幣 |
| 「服務集團主服務協議」 | 指 | 由本公司與杜惠愷先生於2023年4月28日訂立的主服務協議，見持續關連交易公告及本公司日期為2023年6月7日之通函所披露 |
| 「證監會」 | 指 | 證券及期貨事務監察委員會 |
| 「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 | 股份之持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中之股份 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「補充協議」 | 指 | 由周大福企業與本公司於2021年11月5日訂立之補充協議，以補充2020年周大福企業主服務協議，將2020年周大福企業主服務協議的服務範圍擴大至涵蓋機械、電力及樓宇服務，見本公司日期為2021年11月5日的公告所披露 |
| 「持續關連交易 補充公告」 | 指 | 本公司刊發日期為2023年10月12日之公告，內容有關(其中包括)修訂年度上限 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「提呈日期」 | 指 | 本集團向要約人提呈接納新創建股份要約的日期 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國、其領土及屬地、任何美國州份及哥倫比亞地區 |

釋 義

| | | |
|---------|---|--|
| 「美國營業日」 | 指 | 星期六、星期日或美國聯邦假日以外的任何日子，包括東部時間上午12時01分至午夜12時正的時間 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

* 僅供識別

預期時間表

以下時間表僅屬指示性質，可能作出改動。倘下列時間表有任何改動，本公司將作出進一步公告。

| 事件 | 香港時間 |
|--|---|
| 綜合文件及隨附之接納表格的寄發日期 | 2023年10月13日(星期五) |
| 本通函及股東特別大會通告的寄發日期 | 2023年10月13日(星期五) |
| 遞交股份過戶文件以符合資格出席股東特別大會並於會上投票的最後時限 | 2023年10月26日(星期四) 下午4時30分 |
| 暫停辦理本公司之股份過戶登記手續以釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利 | 自2023年10月27日(星期五)至 2023年11月2日(星期四) (包括首尾兩日) |
| 遞交股東特別大會適用之代表委任表格的最後時限 | 2023年10月31日(星期二) 上午11時30分 |
| 釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期 | 2023年11月2日(星期四) |
| 股東特別大會 | 2023年11月2日(星期四) 上午11時30分 |
| 股東特別大會結果公告刊載於聯交所網站 | 2023年11月2日(星期四) 下午4時30分後 |
| 有意提呈日期(本集團接納新創建股份要約)，其後新創建要約可能成為無條件 ^(附註1) | 2023年11月9日(星期四) |
| 首個新創建股份要約截止日期 ^(附註1) | 2023年11月13日(星期一) |
| 新創建末期股息記錄日期 ^(附註1及2) | 2023年11月16日(星期四) |

預期時間表

事件

香港時間

| | |
|---|-----------------------------|
| 就有效接納其提呈的新創建股份及完成 出售事項而向本集團寄送付款支票的 最後日期(假設新創建股份要約於 2023年11月9日(星期四)在各方面成為或 被宣佈為無條件) ^(附註1) | 2023年11月20日(星期一) |
| 按有條件特別股息連權基準 買賣股份的最後日期 ^(附註3) | 2023年11月22日(星期三) |
| 按有條件特別股息除權基準 買賣股份的首日 ^(附註3) | 2023年11月23日(星期四) |
| 遞交股份過戶文件以符合資格享有 有條件特別股息的最後時限 ^(附註3) | 2023年11月24日(星期五) 下午4時30分 |
| 有條件特別股息的記錄日期 ^(附註3) | 2023年11月24日(星期五) |
| 有條件特別股息的派付日期 ^(附註3) | 2023年12月20日(星期三) |

附註1：倘獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的決議案，本集團擬於2023年11月9日(星期四)，即首個新創建股份要約截止日期(2023年11月13日(星期一))之前就2,380,495,938股新創建股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本的60.87%)提呈接納新創建股份要約。

故此，誠如綜合文件所披露，預期所有該等條件將於2023年11月9日(星期四)獲達成或豁免(如適用)，而新創建股份要約將在各方面成為或被宣佈為無條件。詳見綜合文件內「聯席財務顧問函件」的「8.新創建要約之條件」一節。

附註2：誠如新創建2023年全年業績公告所披露，新創建董事會建議派發新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，而新創建2023財政年度末期股息的新創建末期股息記錄日期為2023年11月16日(星期四)。待於2023年11月10日(星期五)舉行的新創建2023年股東週年大會上通過批准宣派新創建2023財政年度末期股息的相關決議案後，預期新創建2023財政年度末期股息將於2023年12月7日(星期四)或前後派付。

預期任何接納新創建股份要約的新創建要約股東(包括本集團相關成員公司)將仍有權就新創建股份要約獲接納的新創建要約股份收取新創建2023財政年度末期股息，惟彼須於新創建末期股息記錄日期為該等新創建要約股份的登記擁有人。其原因將在下一段中解釋。

預期時間表

基於(a)宣派新創建2023財政年度末期股息於新創建2023年股東週年大會上獲批准及(b)本集團於2023年11月9日(星期四)就2,380,495,938股新創建股份有效提呈接納新創建股份要約，有關新創建股份要約有效提呈以供接納的所有新創建要約股份的股份轉讓將於2023年11月17日(星期五)或以後——即新創建末期股息記錄日期(2023年11月16日(星期四))之後——完成，不論接納日期為何，以及所有接納的新創建要約股東(惟於遞交過戶文件作登記以釐定收取新創建2023財政年度末期股息權利的最後時限(即如新創建2023年全年業績公告內所述2023年11月15日(星期三)下午4時30分)後遞交過戶文件予新創建的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以作登記之任何新創建要約股份除外)將有權收取新創建2023財政年度末期股息。

附註3：有條件特別股息須待出售事項完成後方會派付。



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 *GBM 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) 主要及關連交易 —

出售新創建集團有限公司的股份

**(2) 修訂周大福企業主服務協議項下持續關連交易的年度上限
及**

(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為2023年6月26日之聯合公告，據此，要約人董事會、董事會及新創建董事會聯合宣佈，待若干預設條件獲達成或豁免(如適用)後，聯席財務顧問擬代表要約人(即周大福企業的全資附屬公司)提出新創建股份要約(即有條件自願全面現金要約，以收購尚未由周大福控股集團實益擁有的所有新創建已發行股份，包括本集團擁有的新創建股份)及新創建購股權要約。誠如周大福企業、要約人及新創建於2023年8月31日的聯合公告所披露，要約人擬於新創建要約結束後維持新創建立在聯交所主板的上市地位，且不擬根據公司法行使強制收購的權力。於2023年10月6日，周大福企業、要約人及新創建聯合宣佈，新創建要約的所有預設條件已獲達成。根據綜合文件，新創建股份要約由聯席財務顧問代表要約人提出。

於最後實際可行日期，本集團持有2,380,495,938股新創建股份，佔新創建於最後實際可行日期已發行股本約60.87%，以及倘因行使所有於最後實際可行日期尚未行使的新創建購股權而發行新的新創建股份，則佔新創建按全面攤薄基準計算於最後實際可行日期已發行股本約59.59%。本集團擁有的2,380,495,938股新創建股份中，(i) 2,979,975股新創建股份(佔於最後實際可行日期已發行新創建股份約0.076%及倘因行使所有於最後實際可行日期尚未行使的新創建購股權而發行新的新創建股份，則佔新創建按全面攤薄基準計算於最後實際可行日期已發行股本約0.075%)由新創建的間接全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited擁有，及(ii)餘下2,377,515,963股新創建股份(佔於最後實際可行日期已發行新創建股份約60.79%，及倘因行使所有於最後實際可行日期尚未行使的新創建購股權而發行新的新創建股份，則佔新創建按全面攤薄基準計算於最後實際可行日期已發行股本約59.52%)由本公司及其全資附屬公司擁有。董事會認為，新創建股份要約(倘新創建股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，則接納該要約將導致出售事項)應提呈獨立股東以供考慮，並酌情於股東特別大會上批准。

務請閣下垂注綜合文件所載新創建股份要約的條款及條件，該綜合文件已於本通函日期寄發。下文載列新創建股份要約與出售事項有關的重要條款概要，為閣下提供有關出售事項的進一步資料。由於新創建購股權計劃的合資格參與者僅限於新創建集團的董事及僱員，故本集團於最後實際可行日期並無持有任何新創建購股權，亦不會獲授任何新創建購股權。因此，向新創建購股權持有人提出的新創建購股權要約與本集團無關。綜合文件(可不時修訂或補充)副本載於本通函附錄三，僅供參考之用。

董事會函件

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項主要交易，而由於周大福企業及相關周大福企業附屬公司於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本總額約45.24%，以及要約人為周大福企業之全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司一項關連交易。因此，出售事項須待獨立股東於本公司股東大會上批准後，方可作實。

茲亦提述持續關連交易補充公告。於出售事項完成後，新創建將成為周大福企業的附屬公司，並因此為本公司的關連人士，而新創建主服務協議項下擬進行的交易屆時將根據上市規則第14A章成為本公司的持續關連交易。在此情況下，由於新創建集團的成員公司將成為周大福企業服務集團的成員公司，新創建主服務協議項下擬進行的交易亦將構成周大福企業主服務協議項下擬進行交易的一部份，預期於出售事項完成後，周大福企業主服務協議項下的年度交易價值將有所增加。

本公司建議，待獨立股東於股東特別大會上通過第1項普通決議案批准出售事項及且待出售事項完成後，將周大福企業年度上限修訂為建議修訂年度上限。由於建議修訂年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故修訂年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。為免生疑問，倘獨立股東於股東特別大會上未有通過批准出售事項的第1項普通決議案，即使獨立股東於股東特別大會上通過批准修訂年度上限的第2項普通決議案，周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的年度上限仍將為周大福企業年度上限，且不會增加。

本公司已委任高盛(亞洲)有限責任公司為出售事項的財務顧問。獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就出售事項及修訂年度上限向獨立股東提供意見，而新百利資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項及修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第59至60頁，而獨立財務顧問函件全文載於本通函第61至111頁。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關出售事項及修訂年度上限的資料；(b)董事(獨立董事委員會除外，且不包括於出售事項或修訂年度上限中擁有重大權益的董事)的意見及推薦建議；(c)獨立董事委員會對出售事項及修訂年度上限之意見及推薦建議；(d)獨立財務顧問就出售事項及修訂年度上限向獨立

董事會函件

董事委員會及獨立股東提供之意見；及(e)股東特別大會通告，當中將提呈決議案以考慮及酌情批准出售事項及修訂年度上限。

有關事件的預期時間表載於本通函第21至23頁。

倘閣下亦為新創建股東，則本通函並非亦不應被詮釋為就新創建的證券進行招攬或要求買賣。綜合文件已於本通函同日寄發予新創建股東作上述用途。綜合文件副本載於附錄三，僅供參考。

本公司早前注意到有人在社交媒體以不具名方式刊發關於指控某房地產發展集團的貼文，當中言論暗示本公司為所指之房地產發展集團。

於2023年8月25日知悉該貼文後，本公司同日已作出澄清。其後本公司亦於2023年8月29日強調，其已於今年3月至6月期間成功獲得逾300億港元銀行貸款，其中220億港元屬再融資而超過80億港元為新批出貸款。全部該等貸款被視為低成本融資，息率為香港銀行同業拆息加約1.1厘。另外，本公司亦提及其在中國內地取得的貸款優惠利率介乎2.8厘至3.2厘之間。

本公司已諮詢法律意見並向散佈該些失實及無根據的言論及指控的人士採取行動。

新創建股份要約及出售事項的條款

新創建股份要約由聯席財務顧問代表要約人(周大福企業的全資附屬公司)按綜合文件所載的條款及條件作出。新創建股份要約的主要條款及條件概要載列如下。有關進一步詳情，請參閱附錄三，其載列綜合文件(可不時修訂或補充)之副本，僅供參考。

待該等條件獲達成或豁免(如適用)後，新創建股份要約由聯席財務顧問代表要約人在遵守收購守則下並按下文載列之基準提出。

每股新創建要約股份 現金9.15港元

新創建股份要約擴及所有新創建要約股份持有人，包括本公司及其他要約人一致行動人士(周大福控股集團除外)。

除新創建2023財政年度末期股息外，倘於最後實際可行日期後但於新創建股份要約截止日期前，就新創建股份公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留按該等股息、分派及／或資本回報(視乎

董事會函件

情況而定)之全部或任何部份金額或價值下調新創建股份要約價之權利，而在此情況下，聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件內任何對新創建股份要約價之提述將被視為對按此下調後之新創建股份要約價之提述。為免疑問，假設新創建要約成為無條件，倘就新創建股份於新創建股份要約截止日期或之後公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報(新創建2023財政年度末期股息除外)，則接受新創建股份要約之新創建要約股東將無權收取有關股息及／或分派及／或資本回報。

根據綜合文件，新創建董事會確認，於最後實際可行日期，(i)除新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元(預期將於2023年12月7日(星期四)或前後派付，惟須待有關決議案於新創建2023年股東週年大會上通過批准宣派有關股息後，方可作實)外，新創建董事會並無公佈或宣派任何尚未支付之股息、分派或其他資本回報；及(ii)除新創建2023財政年度末期股息及截至2023年12月31日止六個月之新創建中期股息(如有)外，新創建董事會不擬於新創建股份要約截止日期或新創建要約失效(視乎情況而定)之前公佈、建議、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。

誠如新創建2023年全年業績公告及綜合文件所述，新創建董事會建議派發新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，而新創建2023財政年度末期股息的新創建末期股息記錄日期將為2023年11月16日(星期四)。待於新創建2023年股東週年大會上通過批准宣派新創建2023財政年度末期股息的相關決議案後，預期新創建2023財政年度末期股息將於2023年12月7日(星期四)或前後派付。

綜合文件指出，預期任何接納新創建股份要約的新創建要約股東(包括本集團相關成員公司)將仍有權就新創建股份要約獲接納的新創建要約股份收取新創建2023財政年度末期股息，惟彼須於新創建末期股息記錄日期為該等新創建要約股份的登記擁有人。其原因將在下一段解釋。

倘獨立股東將於股東特別大會上通過批准出售事項的第1項普通決議案，本集團擬於2023年11月9日(星期四)，即首個新創建股份要約截止日期(2023年11月13日(星期一))之前就2,380,495,938股新創建股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本約60.87%)提呈接納新創建股份要約。鑑於(a)宣派新創建2023財政年度末期股息於新創建2023年股東週年大會上獲批准及(b)本集團於2023年11月9日(星期四)就2,380,495,938股新創建股份有效提呈接納新創建股份要約，根據新創建股份要約有效提呈以供接納的所有新創建要約股份的股份轉讓將於2023年11月17日(星期五)或之後，即新創建末期股息記錄日期(2023年11

董事會函件

月16日(星期四))之後完成，不論接納日期為何，以及所有接納的新創建要約股東(惟於遞交過戶文件作登記以釐定收取新創建2023財政年度末期股息權利的最後時限(即如新創建2023年全年業績公告所述2023年11月15日(星期三)下午4時30分)後遞交過戶文件予新創建的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以登記之任何新創建要約股份除外)將有權收取新創建2023財政年度末期股息。

新創建股份要約價由要約人參考了不同數據，其中包括(a)新創建股份之近期及過往交易價格；(b)新創建集團之近期財務表現；及(c)香港近年其他自願全面要約交易價格之溢價後釐定。

價值比較

新創建股份收市價

新創建股份要約價9.15港元，較：

- (a) 緊接新創建股份於最後交易日暫停買賣前在聯交所所報之收市價每股新創建股份7.99港元溢價14.5%；
- (b) 於最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股新創建股份7.49港元溢價22.2%；
- (c) 平均收市價每股新創建股份7.40港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前5個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價23.6%；
- (d) 平均收市價每股新創建股份7.38港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前10個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價24.0%；
- (e) 平均收市價每股新創建股份6.99港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價30.9%；
- (f) 平均收市價每股新創建股份6.93港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前60個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價32.1%；
- (g) 平均收市價每股新創建股份6.81港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前180個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價34.4%；及
- (h) 於最後實際可行日期在聯交所所報之每股新創建股份收市價9.06港元溢價1.0%。

每股新創建股份之資產淨值

新創建股份要約價9.15港元，較：

- (a) 按照於2022年6月30日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2022年6月30日應佔每股新創建股份經審核綜合資產淨值11.07港元折讓17.4%；
- (b) 按照於2022年12月31日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2022年12月31日應佔每股新創建股份未經審核綜合資產淨值10.15港元折讓9.9%；及
- (c) 按照於2023年6月30日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2023年6月30日應佔每股新創建股份經審核綜合資產淨值10.16港元折讓10.0%。

新創建股份之最高及最低收市價

於截至最後完整交易日(包括該日)止六個月期間，新創建股份於2023年2月1日在聯交所所報之最高收市價為每股新創建股份7.56港元，而新創建股份於2023年5月31日在聯交所所報之最低收市價為每股新創建股份6.46港元。

於有關期間，新創建股份於2023年10月10日在聯交所所報之最高收市價為每股新創建股份9.06港元，而新創建股份於2023年5月31日在聯交所所報之最低收市價為每股新創建股份6.46港元。

出售事項下的總代價

倘本集團接納新創建股份要約中有關本集團持有的新創建要約股份，且新創建股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，則出售事項將會發生。

於最後實際可行日期，本集團持有2,380,495,938股新創建股份，佔新創建於最後實際可行日期已發行股本約60.87%。在本集團擁有的該2,380,495,938股新創建股份中，(i)2,979,975股新創建股份(佔於最後實際可行日期新創建已發行股份約0.076%)由Financial Concepts Investment Limited擁有，而Financial Concepts Investment Limited為新創建的間接全資附屬公司，因此為本公司的間接非全資附屬公司；及(ii)餘下2,377,515,963股新創建股份(佔於最後實際可行日期已發行新創建股份約60.79%)由本公司及其全資附屬公司擁有。按此基準，本集團(不包括Financial Concepts Investment Limited)自出售事項將收取之所得款項總額將約為21,754.3百萬港元(為免生疑問，此款項並不包括Financial Concepts Investment Limited將收取之出售事項所得款項總額約27.3百萬港元，而本公司於出售事項完成後將不再擁有Financial Concepts Investment Limited之任何股本權益)。

結算代價

要約人就接納新創建股份要約應付之代價將盡快結算，並在任何情況下於(a)新創建要約在各方面成為或被宣佈為無條件當日或(b)接獲完整及有效接納書當日(以較遲者為準)後不遲於7個營業日結算。假設本集團已提呈其對新創建股份要約的接納，而新創建要約已於2023年11月9日(星期四)成為無條件，就有效接納所提呈的新創建股份而向本集團寄送付款支票的最後日期為2023年11月20日(星期一)。

新創建股份要約的先決條件

新創建股份要約須待以下之該等條件獲達成或豁免(如適用)，方可作實：

- (a) 獨立股東根據上市規則批准出售事項；
- (b) 於新創建股份要約截止日期下午4時正前，收到本集團就2,380,495,938股新創建股份(即於公告日期本集團所持有的新創建股份數目，佔新創建已發行股本約60.88%)之新創建股份要約有效接納(及未有(如允許)撤回)；
- (c) 新創建股份直至及包括新創建股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因新創建要約或其他內幕消息而暫停新創建股份買賣以待刊發任何公告除外)，且於新創建股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及/或聯交所之指示，表示新創建股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (d) 概無發生任何事件，致使任何新創建要約、根據新創建要約收購任何新創建要約股份或註銷新創建購股權屬無效、不可強制執行或不合法，或禁止落實任何新創建要約或須對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；
- (e) 已根據新創建任何現有合約或其他責任可能須就新創建要約及/或(倘要約人行使權利(如有)以強制收購周大福控股集團尚未實益擁有或收購之該等新創建要約股份)可能撤銷新創建股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意，且該等同意保持有效；

董事會函件

- (f) 概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何法規、規例、要求或法令，且並無任何仍尚未了結的法規、規例、要求或法令)，致令任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；
- (g) 自公告日期起，新創建集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對新創建集團而言屬重大之重大不利變動；及
- (h) 除新創建集團就其位於俄羅斯的六架飛機提出的任何現有索賠或新創建在公告日期或之前披露的其他情況外，自公告日期起，概無任何以新創建集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公告日期起，概無對任何該等成員公司書面威脅提起該等程序(而且自公告日期起，概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行或關於對任何該等成員公司之調查)，在各情況下對新創建集團而言或就新創建要約而言均屬重大及不利。

要約人保留豁免全部或部份條件(條件(a)除外)之權利。

於最後實際可行日期，除條件(e)已獲達成外，概無該等條件已獲達成或豁免(如適用)。

新創建購股權要約須待新創建股份要約在各方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非新創建要約中產生該等條件之權利之情況對要約人而言屬重大，否則要約人不得援引任何該等條件而使新創建要約失效。

董事會函件

根據收購守則規則19.1，要約人須按照收購守則，於首個新創建股份要約截止日期當日下午7時正或之前刊發公告，聲明新創建要約是否已作修訂或延期、期滿或已成為或已被宣佈為無條件(以及在這情況下，要約是否只就接納或各方面而言為無條件)。倘新創建要約於首個新創建股份要約截止日期尚未成為或未被宣佈為無條件，則該公告將說明新創建要約是否已失效或已被修訂或延期。倘新創建要約被延長或修訂，該公告將註明下一個新創建股份要約截止日期，或倘新創建要約就接納而言已成為或被宣佈為無條件，則包括一份新創建要約將保持開放直至另行通知的聲明。在後者的情況下，根據收購守則規則15.3，在新創建要約截止前，必須向尚未接納相關新創建要約的新創建要約股東及新創建購股權持有人發出最少十四(14)日的書面通知。

倘於首個新創建要約截止日期或任何其後的新創建股份要約截止日期，該等條件仍未達成或獲豁免(如適用)，則概無責任延長新創建要約。任何經修訂的新創建要約必須在經修訂要約文件日期後，維持最少14日可供接納。

根據收購守則規則15.5，除獲執行人員同意外，新創建股份要約不得於綜合文件日期後第60日下午7時正後成為或宣佈接納為無條件。因此，要約人宣佈新創建股份要約就接納而言為無條件的最後時間為綜合文件日期後第60日(即2023年12月12日(星期二))下午7時正(或執行人員可能同意的較後日期)。因此，除非新創建股份要約之前已就接納成為或宣佈為無條件，或經執行人員同意延期，否則新創建股份要約將於綜合文件日期後第60日(即2023年12月12日(星期二))下午7時正(或執行人員可能同意的較後日期)失效。

根據收購守則規則15.7，除非執行人員同意，否則如任何該等條件於首個新創建股份要約截止日期後或在新創建股份要約就接納而言成為或被宣佈為無條件的日期後不遲於21天內(以較遲的一天為準)未能達成(或獲豁免(如適用))，則新創建要約將告失效。

董事會函件

誠如綜合文件所披露，倘獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的第1項普通決議案，並基於本集團於2023年11月9日(星期四)就2,380,495,938股新創建股份有效提呈接納新創建股份要約，預期新創建要約將於2023年11月9日(星期四)在各方面成為或被宣佈為無條件，而新創建要約將於2023年11月23日(星期四)下午4時正(即2023年11月9日(星期四)後十四(14)日)截止，而要約人將於2023年11月9日(星期四)就此刊發公告。

新創建之公眾持股量及維持上市地位

誠如綜合文件聯席財務顧問函件「10.公眾持股量及維持新創建的上市地位」所載，要約人擬於新創建要約結束後維持新創建股份於聯交所主板之上市地位，並無意根據公司法行使任何強制收購權力。

根據綜合文件，聯交所已表明，(a)倘於新創建股份要約結束時，公眾持有之新創建股份低於新創建適用之最低規定百份比(即已發行新創建股份的25%)；或(b)倘聯交所相信(i)新創建股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)新創建股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停新創建股份買賣。

要約人董事及新創建董事已向聯交所承諾，倘新創建要約結束後，新創建的公眾持股量低於25%，將採取適當措施確保新創建有足夠的公眾持股量，以符合上市規則的適用規定。

新創建股份要約的其他相關條款

接納新創建股份要約

新創建股份要約須受以下條款所規限，即任何人士接納新創建股份要約，則構成該人士向要約人保證，該人士根據新創建股份要約出售之新創建股份，乃以概不附帶所有產權負擔之形式出售，並連同其於新創建股份要約截止日期所附帶或其後附帶之一切權利，包括收取於新創建股份要約截止日期或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利(惟不包括收取新創建2023財政年度末期股息的權利，請參閱本董事會函件「新創建股份要約及出售事項的條款」一節)。

香港印花稅

賣方從價印花稅之稅率為新創建要約股份之市值或要約人就接納相關新創建股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%(向上湊整至最接近之1.00港元)，並將自接納新創建股份要約時應付相關新創建要約股份持有人之款項中扣除。要約人將會自行承擔其本身部份之買方從價印花稅，稅率為新創建要約股份之市值或要約人就接納相關新創建股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%(向上湊整至最接近之1.00港元)，並負責向香港印花稅署繳納因買賣根據新創建股份要約有效提呈以供接納的新創建股份而應付的所有印花稅。

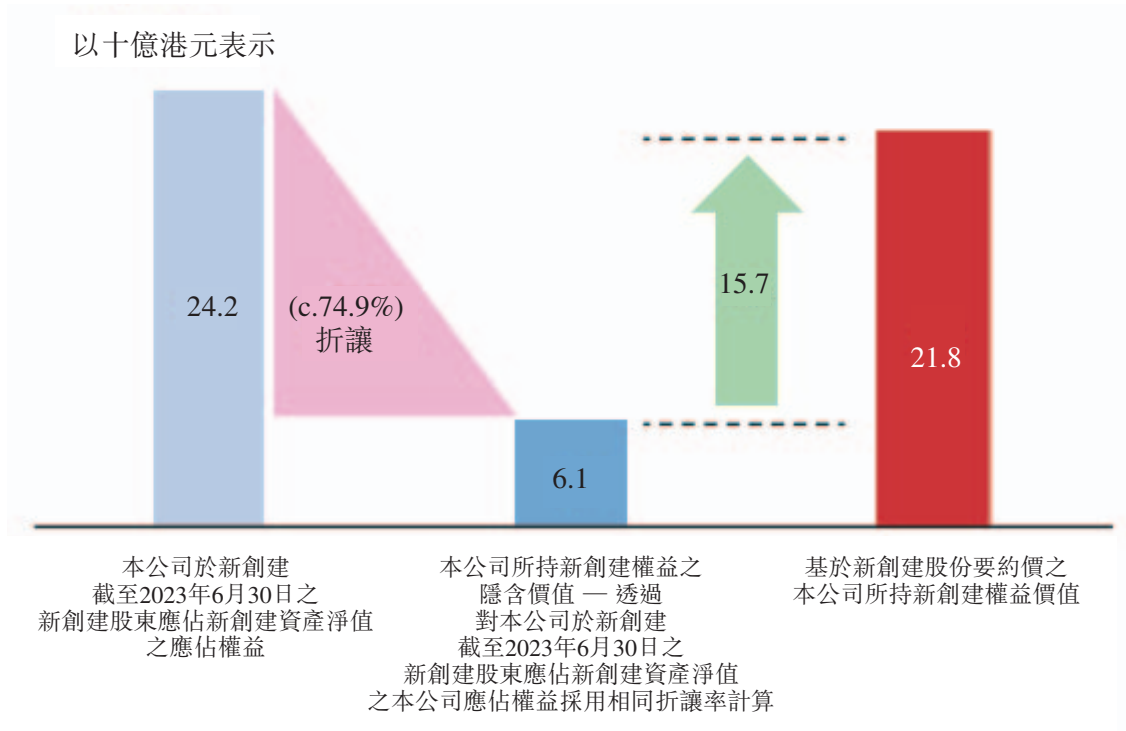
出售事項的原因及裨益

出售事項為一項重大企業行動，可為股東創造即時價值，圍繞較高潛力的物業業務對本公司進行重新定位，並透過使用所得款項償還債務及為業務提供資金而回收資本。在短期內，股東將受益於從部份收益中支付的有條件特別股息。長遠而言，隨著本公司的許多資產開始從過去的資本投資中獲得回報，並受益於消費者情緒的改善和市場的穩定，股東將獲得更多投資機會，參與本公司物業業務的增長。

更具體而言，出售事項完成後，本公司將處於更強的競爭地位，股東亦將因以下各項而受益：

(a) 為股東創造即時價值

出售事項將透過以較其隱含價值大幅溢價將資產變現，並使本公司可從所得款項中支付有條件特別股息，從而為股東創造即時價值。目前，本公司於新創建所持的股權價值受控股公司折讓所影響。於最後交易日，本公司的市值較本集團於2023年6月30日的股東應佔綜合資產淨值折讓約74.9%，意味著倘對本公司在新創建持有的新創建股東應佔新創建資產淨值中的應佔權益採用同樣的折讓，則本公司在新創建的股權價值約為6,061百萬港元。由於新創建股份要約價僅較於新創建於2023年6月30日的每股新創建股份的新創建股東應佔新創建資產淨值折讓約10.0%，以新創建股份要約價出售本公司在新創建的權益，將變現新創建股權溢價約15,720百萬港元或較本公司在最後交易日的其隱含價值約259.4%。



本公司將使用部份所得款項支付有條件特別股息約4,001.4百萬港元(相當於每股1.59港元)，請見本通函董事會函件「有條件特別股息」一節所披露。

(b) 即時強化本公司的財務狀況

出售事項可令本公司透過出售與其物業業務具少量協同效應的成熟資產以回收資金。透過使用大部份所得款項償還若干高息債務，包括但不限於回購交易價格低於面值的債券，實現降低槓桿率並同時提升現金流和盈利，即時強化本集團的財務狀況。截至2023年6月30日止財政年度，本公司的整體平均債務成本為4.0%，但通過償還上述在當前利率環境下利息較高的銀行債務以減少未來利息支出，或以當前低於面值的價格回購債券所帶來的隱含收益率，或在適當情況下兩者相結合所帶來的收益率，均高於新創建當前約6%的盈利收益率(截至2023年6月30日)，突顯了出售事項的財務邏輯。

為了應對持續的高利率，本公司的管理層已表示致力於降低本公司的財務槓桿，作為本公司健全財務管理的一部份。誠如本公司先前所披露，其降低財務槓桿的計劃包括出售非核心資產、優化資本支出、財務管理及調整其股息支付。

董事會函件

出售事項對本集團有重要戰略功用，在於其有助迅速主動執行本集團的既定減債策略，並加快去槓桿化，以應對長期高利率環境。出售事項所得款項將大部份用作償還現有借貸及執行本集團的債券及／或永續資本證券回購計劃(在支付有條件特別股息後)，此舉能即時令每股盈利獲得提振，其透過以下方式達致：(i)藉償還銀行借貸減少未來利息支出；(ii)藉回購債券減少未來利息支出；(iii)減少向永續資本證券持有人作出分派；及(iv)以折讓價回購時有利潤可確認，同時，以較市價溢價購回則可向債券持有人提供流動資金。此等舉措將為本公司帶來高於6.8厘的收益率，而償還現有借貸及回購債券將有助改善本集團的淨負債比率。

現金流的改善和債務的減少將使本集團在確定未來非核心資產處置的時機和談判條件時處於更有利的地位。

出售事項將為本公司提供約21,754.3百萬港元的現金收益，繼而即時強化本公司的財務狀況。故此，根據本集團最新發佈的經審核綜合財務業績，本集團截至2023年6月30日的淨負債比率(按綜合淨債務對總權益比率計量)應會由約49%降至約45%(未計本通函董事會函件內「有條件特別股息」一節所披露的有條件特別股息派付)。

(c) 強化本公司在物業發展、物業投資及物業相關業務、以及其他以顧客為中心的相關業務的戰略重心

由於本集團的物業發展及投資業務與新創建集團的多元化產業業務的盈利、現金流和資產淨值情況不同，目前市場採用不同的估值方法對彼等進行評價和評估。彼等亦吸引了具有不同投資重心的投資者。

出售事項將解決這一差異，使本公司的財務狀況在關鍵時刻更能反映物業業務。本公司的投資及發展組合正進入「收穫期」。本公司零售及住宅項目的龐大用戶群正在產生收入，並為其餘下擬訂項目釋放現金。多個項目(例如香港的「11 SKIES」及深圳南山太子灣區的「K11 ECOAST」)正逐步落實，降低整體資本開支，並帶來新的收入來源。

本公司持有的大批農地將是香港政府《北部都會區發展策略》的重要受惠者。現時本公司有約1,500萬平方呎的農地儲備是位於「北部都會區」範圍，均為本公司多年前以極低廉土地成本收購且現時商業價值不菲。

董事會函件

本公司可透過不同途徑鞏固農地儲備資源的價值，包括：(i) 支付較低的標準補地價以在新發展區內將該等土地轉為物業發展土地儲備，加上住宅地積比率提高至五到六倍的效應，發展高邊際利潤的物業發展項目；(ii) 聯同實力雄厚的合作夥伴(如國有企業或外國投資基金等)成立合資企業，以共同發展物業並以較高之重估市價將部份本公司投資成本變現；(iii) 出售發展潛力較低的土地地段；(iv) 收取香港政府的補償，涉及在新發展區及其他地區(如但不限於新田)收回土地以供日後進行基建發展；(v) 參與香港政府的土地共享先導計劃或申請將先前劃入綠化帶的土地改劃，或參與「一地多用」倡議以使住宅地積比率由零提升至六倍；及(vi) 尋求改劃或提高地塊的住宅用途，以回應香港政府增加住房供應的工作。

此外，出售事項可改善本公司的增長前景，使其未來的盈利和現金流狀況與其高增長項目更加一致。誠如2023年全年業績公告所述，本公司一直積極探索各項業務的戰略選擇，以(i) 釋放各業務單位的價值；(ii) 突出集團公司各自的戰略重點；及(iii) 為股東創造最大回報。

出售事項完成後，本集團的業務組合及資產狀況將進一步精簡，可使本公司專注於與其物業發展、物業投資及物業相關業務，以及其他在香港及中國內地以客戶為重點的相關業務(例如其K11組合、農地項目、旗艦住宅發展項目及啟德體育園開幕等)相配合的較高收益投資。

(d) 新創建股份要約價為本公司帶來具吸引力的退出溢價

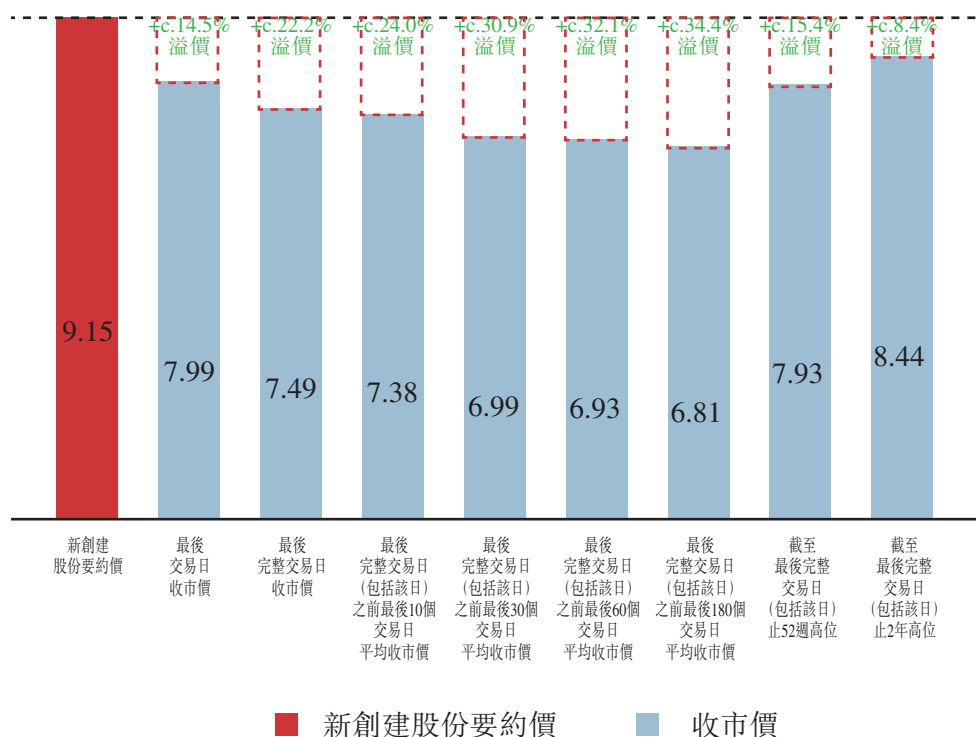
新創建股份要約價(每股新創建要約股份9.15港元)較每股新創建股份於最後完整交易日的收市價7.49港元溢價約22.2%。其亦較每股新創建股份於截至最後完整交易日(包括當日)止60及180個連續交易日的平均收市價約6.93港元及約6.81港元分別溢價約32.1%及34.4%。

於截至最後完整交易日(包括該日)止兩年期間，聯交所每股新創建股份的最高及最低收市價分別為8.44港元及5.57港元。新創建股份要約價較上述期間最高收市價溢價約8.4%。

董事會函件

恒生指數自最後完整交易日起至最後實際可行日期為止下跌約8%，而新創建股份要約價已被鎖定並作為一個價格上限供股東參考及給予支持。假設每股新創建股份的不受干擾成交價亦隨恒生指數下跌，則相對於較最後完整交易日實際收市價每股新創建股份7.49港元溢價22.2%，新創建股份要約價將較該不受干擾成交價有較高溢價。

每股新創建股份(港元)



(e) 本公司有機會將新創建股份變現而不對市場價格產生不利影響

新創建股份的流動性長期處於低水平。於最後完整交易日前12個月(包括最後完整交易日)，新創建股份的平均每日交易量約為每日1.6百萬股新創建股份，僅佔新創建在最後完整交易日已發行股本總額的0.04%，以及佔新創建在最後完整交易日的公眾人士持股量不到0.12%。由於新創建股份的交易流動性低，本公司難以在不對新創建股份市價產生不利影響的情況下在市場上進行大量出售。新創建股份要約讓本公司有機會在免除這種困難的情況下變現其在新創建的投資，並獲得大大高於新創建股份現行市場價格的現金價格。

(f) 本公司不太可能收到對新創建要約股份的其他要約，或者即使收到要約，其條款也不大可能優於新創建股份要約的條款

二十多年來，周大福企業一直為本公司的控股股東，本公司一直保持著對新創建的多數投票權控制。本公司及新創建均是周大福企業投資組合中不可或缺的部份。這令周大福企業集團及本集團以外的第三方對新創建要約股份提出要約帶來了額外的障礙，因為該第三方將無法獲得新創建的法定控制權，除非本集團同意出售其在新創建的控股權，而這又需要根據上市規則取得股東(包括周大福企業集團)的批准。因此，本公司不大可能收到對新創建要約股份的其他要約，或者即使收到要約，其條款也不大可能優於新創建股份要約的條款。

出售事項的財務影響

於出售事項完成後，本公司將不再持有新創建之任何權益。新創建將不再為本公司之非全資附屬公司，因此，其將不再為本集團之一部份，而新創建之財務業績將自出售事項完成日期起不再綜合計入本公司之財務報表。

在不計及採用香港財務報告準則第17號「保險合約」(「香港財務報告準則第17號」)(於2023年7月1日前並未生效)的影響下，估計本公司將在出售事項上錄得未經審核綜合全面虧損總額約2,435百萬港元，此乃按出售事項的所得款項總額與2023年6月30日本公司經審核綜合財務報表中本公司應佔新創建資產淨值之間的差額計算。

董事會函件

本集團將於截至2024年6月30日止財政年度採納由2023年7月1日起生效的香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號(修訂本)。採納香港財務報告準則第17號純粹出於會計考量所驅使，該準則大幅減少金融資產與保險合約負債之間的會計錯配，並引入機制，根據資產的市場波動調整保險合約負債。根據新創建於2023年6月30日的財務狀況，本集團初步估計本集團保險業務於2023年6月30日的總權益將因過渡至香港財務報告準則第17號而增加，並作為上年度調整，但實際增加金額仍有待本公司獨立核數師審閱及審核。因採納香港財務報告準則第17號而於2023年6月30日增加的總權益將於出售事項完成後納入計算全面虧損。因此，因採納香港財務報告準則第17號而對總權益作出的期初調整，將不會對出售事項完成後本集團的資產淨值造成影響。此外，本公司的綜合收益表將因出售時回收先前按公平值計入其他全面收益儲備(「按公平值計入其他全面收益」)的累計虧損而確認一項虧損。根據過渡至香港財務報告準則第17號，本集團於2023年7月1日對其各類金融資產進行詳細分析，富通保險持有的若干金融資產將被重新指定，並由按公平值計入其他全面收益重新分類為按公平值計入損益，惟重新指定金融資產的影響仍須經本公司獨立核數師審閱及審核。在計算綜合全面虧損時，將回收至綜合收益表的相同金額累計虧損將在出售時從按公平值計入其他全面收益儲備重新分類至綜合全面虧損，因此，這不會對出售完成後本集團的淨資產產生影響。上文所述因採用香港財務報告準則第17號而產生的出售事項影響為非現金項目。

股東應注意，將記入本公司綜合收益表的出售事項虧損的確切金額將(a)有待審核；(b)根據出售事項完成日期本公司綜合財務報表中本公司應佔新創建的資產淨值及最終收益總額計算；及(c)扣除出售事項完成日期前的任何附帶費用、稅務開支、交易成本及任何匯率波動，因此可能與上文披露的金額不同。

下文載列出售事項完成後可能對本集團財務資料造成的影響：

根據本集團於2023年6月30日的經審核綜合財務報表，本集團的資產總值、負債總值及權益分別約為616,483百萬港元、347,992百萬港元及268,491百萬港元。根據本集團(不包括Financial Concepts Investment Limited)將自出售事項收取的所得款項總額、本集團於2023年6月30日的經審核綜合財務報表及新創建集團於2023年6月30日的經審核綜合財務報表，完成出售事項後，本集團的經審核權益將減少約28,979百萬港元(主要包括永續資本證券及非控權權益分別減少10,354百萬港元及15,928百萬港元)至約239,512百萬港元，而本集團的經審核資

董事會函件

產總值將減少約138,275百萬港元至約478,208百萬港元，本集團的經審核負債總值則減少約109,296百萬港元至約238,696百萬港元。

所得款項用途

於最後實際可行日期，除Financial Concepts Investment Limited(其為新創建的間接全資附屬公司，因此亦為本公司的間接非全資附屬公司)擁有的2,979,975股新創建股份外，本集團持有2,377,515,963股新創建股份。按此基準，本集團(不包括Financial Concepts Investment Limited)將自出售事項收取的所得款項總額將約為21,754.3百萬港元(為免生疑問，此數額不包括Financial Concepts Investment Limited將自出售事項收取的所得款項總額約27.3百萬港元，而本公司於出售事項完成後將不再擁有Financial Concepts Investment Limited的任何股本權益)。出售事項的所得款項總額當中，預計約4,001.4百萬港元將用於派付有條件特別股息(詳情見本董事會函件內「有條件特別股息」一節)，而款項餘額大部份預計將用於償還現有借款並執行債券及／或永續資本證券回購計劃，以改善資本成本及債務狀況，餘款撥作本集團的一般營運資金(包括撥付本集團物業發展項目以及其投資物業及酒店的資本開支之用)。

有條件特別股息

誠如2023年全年業績公告所披露，董事會已於2023年9月29日宣派每股股份1.59港元的現金有條件特別股息，合共約4,001.4百萬港元。支付有條件特別股息須待出售事項完成後方可作實，而出售事項完成須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的第1項普通決議案後方可作實。

有條件特別股息(如派付)預計將於2023年12月20日(星期三)派付予於2023年11月24日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的所有股東。為符合資格獲派有條件特別股息，所有過戶文件及隨附的股票最遲須於2023年11月24日(星期五)下午4時30分前交回本公司的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。預期享有有條件特別股息的股份的最後交易日為2023年11月22日(星期三)。

有條件特別股息將從出售事項所得款項中支付。有條件特別股息將允許股東立即變現所持本公司股份的部份價值。

董事會函件

倘獨立股東於股東特別大會上不通過批准出售事項的第1項普通決議案，或出售事項因任何原因未能完成，則不會向股東派付有條件特別股息。因此，本公司股東、其他證券持有人及潛在投資者在買賣或投資本公司證券時應謹慎行事。

修訂周大福企業主服務協議項下持續關連交易的年度上限

新創建主服務協議

茲提述新創建持續關連交易公告及新創建持續關連交易通函。由於本公司為新創建的主要股東及關連人士，為簡化新創建集團與本集團在日常業務過程中進行持續關連交易的申報、公告及獨立股東批准程序，新創建與本公司於2023年4月28日訂立有關提供營運性質服務的新創建主服務協議，由2023年7月1日起至2026年6月30日止為期三年，並於2023年6月26日獲新創建獨立股東批准。

有關新創建主服務協議主要條款的詳情，請參閱新創建持續關連交易公告中「新主服務協議—2.新新世界發展主服務協議」一節及新創建持續關連交易通函的新創建董事會函件中「新主服務協議—1.新新世界發展主服務協議」一節。

周大福企業主服務協議

謹此亦提述持續關連交易公告，當中披露以下各項：

- (a) 周大福企業為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士；
- (b) 本公司及周大福企業就本集團與周大福企業服務集團之間提供周大福企業服務，於2023年4月28日訂立周大福企業主服務協議，為期由2023年7月1日起至2026年6月30日；
- (c) 周大福企業主服務協議下的周大福企業交易構成本公司的持續關連交易；及
- (d) 由於周大福企業主服務協議下擬進行的交易的最高年度交易總值(即周大福企業年度上限)，就本公司而言的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故本公司就周大福企業主服務協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

董事會函件

誠如持續關連交易公告所披露，周大福企業交易應按下列方式進行：

- (a) 於周大福企業服務集團及本集團的日常業務中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)並依據當時的現行市價；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括周大福企業年度上限)、適用法律、周大福企業主服務協議及相關明確協議。

每份明確協議之代價將按以下方式釐定：

- (a) 就一般及租賃服務而言：
 - 對於出租人，出租人將在就類似物業(具備可比較狀況，包括但不限於位置、可用面積、配套、品質及租賃年期)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，包括但不限於位置、可用面積、配套、品質及租賃年期)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，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；

(b) 就提供周大福企業建築機電服務而言：

- 倘若本集團旗下成員公司與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)參與招標或報價，根據僱主的招標程序，條件是投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必須要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往關係)，中標者將為標價最低的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者；
- 倘若委聘乃由周大福企業服務集團旗下成員公司直接委任，則代價將按與本集團旗下成員公司協定的成本加成基準(可因應本集團同意承接項目的規模或(如適用)獨特性質予以調整)釐定，並與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致；
- 倘若周大福企業服務集團旗下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，則給予該周大福企業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；及
- 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。倘若周大福企業服務集團提供的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周大福企業服務集團。就涉及重大金額代價的項目而言，周大福企業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)。

董事會函件

- (c) 就周大福企業行政服務而言：代價將為月度費用並按估計的須予完成工作量釐定。費用將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；
- (d) 就項目管理及顧問服務而言：代價將按成本加上現行市價率(可能因項目管理項目之規模或(如適用)獨特性質及/或所需服務程度有別，並經訂約方不時對市場可比較者作出調查後釐定)釐定。成本將包括所產生之所有直接成本，例如設備成本、員工成本、公共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；
- (e) 就保險、醫療及保健服務而言：代價將按足以達到以利潤率衡量的目標盈利要求的基準釐定。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)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
- (f) 就其他周大福企業服務而言：代價將參考即時屆滿之相關明確協議相對的現行市價率釐定，而相關現行市價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。

有關付款時間和方法的條款將在相關明確協議中說明，且對本集團而言，該等條款將不遜於獨立第三方可獲得及/或提供的條款。

修訂年度上限

茲提述持續關連交易補充公告。待獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的第1項普通決議案後，及於出售事項完成後，新創建將不再為本公司的附屬公司，並將成為周大福企業的附屬公司，因而成為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易將成為本公司的持續關連交易。在此情況下，由於新創建集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司，而將成為周大福企業服務集團的成員公司，新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易亦將成為周大福企業主服務協議項下擬進行的交易的一部份，導致出售事項完成後周大福企業主服務協議項下的年度交易價值預期有所增加。

董事會函件

另謹此提述新創建持續關連交易公告，其中披露新創建與周大福企業就新創建集團成員公司與周大福企業服務集團成員公司(本集團及新創建集團的成員公司除外)之間提供營運性質服務訂立周大福企業—新創建主服務協議。由於新創建為本公司附屬公司，周大福企業—新創建主服務協議項下擬進行的交易目前構成周大福企業主服務協議項下擬進行交易的一部份。完成出售事項後，新創建將不再為本公司附屬公司，而周大福企業—新創建主服務協議項下擬進行的交易將不再構成周大福企業主服務協議項下擬進行交易的一部份。因此，釐定建議修訂年度上限時毋須包括出售事項完成後周大福企業—新創建主服務協議的預計交易價值。

為免生疑問，倘獨立股東於股東特別大會上不通過批准出售事項的第1項普通決議案，即使獨立股東於股東特別大會上通過批准修訂年度上限的第2項普通決議案，周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的年度上限仍將為周大福企業年度上限，且不會增加。

2020年周大福企業主服務協議的過往交易金額及周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的現有年度上限

誠如持續關連交易公告及持續關連交易補充公告所披露：

- (a) 截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度，2020年周大福企業主服務協議項下由周大福企業服務集團支付予本集團(反之亦然)的交易總金額分別約為639.8百萬港元、1,049.4百萬港元及1,668.2百萬港元；及
- (b) 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，周大福企業年度上限分別為2,398.2百萬港元、2,395.1百萬港元及2,321.9百萬港元。

截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度，2020年新創建主服務協議項下由新創建集團支付予本集團(反之亦然)的交易總金額分別約為882.6百萬港元、402.2百萬港元及511.8百萬港元。

董事會函件

誠如新創建持續關連交易公告及／或新創建持續關連交易通函所披露：

- (a) 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新創建—新世界發展年度上限分別為1,297.0百萬港元、2,283.0百萬港元及2,623.0百萬港元；及
- (b) 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新創建—周大福企業年度上限分別為623.0百萬港元、711.0百萬港元及763.0百萬港元。

周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的建議修訂年度上限

建議待獨立股東於股東特別大會上通過第1項普通決議案以批准出售事項後，且待出售事項完成後，根據周大福企業主服務協議就周大福企業交易於截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年的年度上限修訂如下：

| | 截至6月30日止年度 | | |
|----------|---------------|---------------|---------------|
| | 2024年 百萬港元 | 2025年 百萬港元 | 2026年 百萬港元 |
| 建議修訂年度上限 | 3,087.7 | 3,538.0 | 3,887.3 |

建議修訂年度上限乃參照(i)截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年的周大福企業年度上限及新創建—新世界發展年度上限的總值而釐定，(ii)減去同期於出售事項完成後，由於新創建屆時將不再為本公司的附屬公司，其將不再構成周大福企業主服務協議項下擬進行的交易的一部份的新創建—周大福企業年度上限(而就截至2024年6月30日止財政年度而言，假設出售事項將於2023年年底或之前完成，則為相關年度上限的50%)，及(iii)本集團於2023年6月完成出售其於協盛建築集團有限公司(該公司主要從事提供樓宇建築服務)的股權，並因而可能委聘新創建集團向本集團提供周大福企業建築機電服務，故此就本集團減少向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務作出調整，以及(iv)在截至2024年6月30日止財政年度的建議修訂年度上限加入8%的緩衝，以考慮到新創建集團在出售事項完成前的期間向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務的交易金額的任何波動，以及在截至2026年6月30日止財政年度的建議修訂年度上限加入5%的緩衝，以配合該年度本集團向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務的預計交易金額微增。

董事會函件

由於僅有在新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易成為周大福企業主服務協議項下交易的一部份時(將於出售事項完成後新創建成為周大福企業附屬公司後發生)，才需要修訂周大福企業年度上限，修訂年度上限須待出售事項完成後方可作實，而完成出售事項須待獨立股東於股東特別大會上通過第1項普通決議案後方可作實。

除周大福企業年度上限外(倘出售事項獲獨立股東批准及完成，則建議修訂周大福企業年度上限並由建議修訂年度上限取代)，持續關連交易公告及／或上文所披露的周大福企業主服務協議的所有其他條款將維持不變。

修訂年度上限的原因及裨益

出售事項後根據周大福企業主服務協議項下擬進行的周大福企業交易(包括原根據新創建主服務協議項下擬進行的交易)預期屬經常性質，並將於周大福企業服務集團(包括出售事項後的新創建集團)及本集團的日常業務中定期及持續進行。周大福企業主服務協議旨在簡化周大福企業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。修訂年度上限(如獲批准)將為本公司遵守上市規則的規定提供單一基準，從而減輕本公司在出售事項完成後簽立或續訂有關提供周大福企業服務的協議時遵守該等規定的行政負擔及成本。

數十年來，周大福企業服務集團及新創建集團分別已拓展其各自的業務範疇至涵蓋多個行業及服務，並於各自行業建立聲譽及累積寶貴行業經驗。根據周大福企業服務集團及新創建集團的過往經驗及已完成項目的往績紀錄，本公司對彼等能力及所提供產品／服務的質素均有高度評價，並認為彼等乃未來就提供相關服務予本公司的招標項目可加以考慮的合適及稱職人選。一般而言，周大福企業服務集團過去三年參與的招標項目，相關合約均通過具競爭性的投標程序批出及不一定由彼等投得。以本公司為一方與周大福企業服務集團及新創建集團為另一方的長期關係確保各方合作暢順並建立彼此間默契及信任，並於工作效率、溝通、相互靈活配合等方面產生無可取代的協同效益，讓本集團對產品或服務成效和質素發揮更大影響力。

董事會函件

倘獨立股東並未在股東特別大會上批准修訂年度上限，本公司有可能：(i) 因為超逾周大福企業年度上限而無法向周大福企業服務集團進一步提供服務，招致收入及利潤損失，(ii) 因為取消與周大福企業服務集團及／或新創建集團的若干現有服務合約並須邀請新投標者作為替代，招致出缺成本，(iii) 如須取消或終止相關建築合約，則會因本集團完成在建物業項目的效率下降並需要額外時間方能竣工而受到影響，從而延遲物業銷售及交付時間，及(iv) 與獨立第三方供應商訂立新合約，對本公司而言，相對於周大福企業服務集團及／或新創建集團憑藉在各自業界的市場領導者身份而享有規模經濟效益，應可提供具競爭力的定價條款，該等新合約的條款可能較遜。

內部控制程序

為確保周大福企業主服務協議及其項下擬進行之交易，根據出售事項後的建議修訂年度上限，遵循一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及交易金額不超過建議修訂年度上限(倘由獨立股東於股東特別大會上批准)，本公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **明確協議審查及評估**：於訂立周大福企業主服務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，以確保其與周大福企業主服務協議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。
- (3) **交易監察及報告**：本集團財務部將持續記錄及監察周大福企業交易金額，以確保不超過適用建議修訂年度上限。將每年撰寫兩份定期報告(包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關建議修訂年度上限的使用情況)並提交予董事會審核委員會審閱。

董事會函件

- (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。

本集團、要約人、周大福企業集團及新創建集團之資料

本集團

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。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。

要約人

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為周大福企業的全資附屬公司。要約人從事投資控股。

周大福企業集團

周大福企業為一間於香港註冊成立之有限公司。周大福企業集團主要從事投資控股。周大福企業由周大福控股實益全資擁有，周大福控股由CTFC持有約81.03%，而CTFC由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有約48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有約46.65%。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士共同分別於Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有大多數權益。

於出售事項完成後，新創建將成為周大福企業的附屬公司，因此，新創建集團成員公司將成為周大福企業服務集團成員公司。

新創建集團

新創建為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。新創建集團主要在香港及中國內地投資及經營多元化業務，包括收費公路、建築、保險、物流及設施管理。

於2023年6月30日，新創建股東應佔經審核綜合資產淨值為約39,737百萬港元。

董事會函件

截至2023年6月30日及2022年6月30日止兩個財政年度，新創建來自持續經營業務的除所得稅前綜合溢利及來自持續經營業務及已終止經營業務的除所得稅後綜合溢利如下：

| | 截至6月30日止財政年度 | |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2023年 百萬港元 (經審核) | 2022年 百萬港元 (經審核) |
| 來自持續經營業務的除所得稅前溢利 | 3,420 | 2,458 |
| 來自持續經營業務及已終止經營業務的 除所得稅後溢利 | 2,663 | 2,184 |

上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易。

於最後實際可行日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司合共持有本公司已發行股本總額約45.24%。因此，根據上市規則，要約人(為周大福企業的全資附屬公司)為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的關連交易。

因此，出售事項須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。第1項普通決議案將於股東特別大會上提呈獨立股東批准出售事項。

由於建議修訂年度上限的最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，修訂年度上限須遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。第2項普通決議案將於股東特別大會上提呈獨立股東批准修訂年度上限。

股東特別大會

本公司將於2023年11月2日(星期四)上午11時30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S224室(港灣道入口)(主要會議地點)以混合會議方式召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項及修訂年度上限。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

董事會函件

於出售事項及／或修訂年度上限中擁有重大利益(定義見上市規則)的任何股東，須於股東特別大會上分別就批准出售事項及修訂年度上限的相關普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期：

- (a) 周大福企業及相關周大福企業附屬公司持有1,138,428,609股股份(佔本公司已發行股本的約45.24%)。由於(i)周大福企業全資擁有要約人；(ii)相關周大福企業附屬公司為周大福企業的聯繫人；及(iii)周大福企業為周大福企業主服務協議之一方，彼等於出售事項及修訂年度上限中擁有重大利益，故須於股東特別大會上就批准出售事項的第1項普通決議案及須於股東特別大會上就批准修訂年度上限的第2項普通決議案放棄投票；
- (b) (i)鄭家純博士於5,168,909股股份(佔本公司已發行股本的0.21%)中擁有權益；(ii)鄭家純博士(直接及透過其全資擁有公司)持有30,349,571股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.78%)及10,990,000份新創建購股權，分別受新創建股份要約所規限；(iii)鄭家純博士為周大福企業董事、新創建主席兼執行董事以及本公司主席兼執行董事；及(iv)要約人由周大福企業全資擁有，周大福企業由周大福控股實益全資擁有，周大福控股由CTFC持有約81.03%，CTFC由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有約48.98%及約46.65%。鄭家純博士連同其家庭成員(具有上市規則的涵義)，即鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士，共同持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自的多數權益。因此，要約人及周大福企業各自為一間佔多數控制權的公司(具有上市規則的涵義)，因此是鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士的聯繫人。

由於(i)鄭家純博士於新創建、周大福企業及要約人中擁有權益；及(ii)要約人，亦即鄭家純博士的聯繫人，為出售事項的一方，其於出售事項中擁有重大利益，故須於股東特別大會上就批准出售事項的第1項普通決議案放棄投票；

- (c) (i)鄭家成先生持有213,444股股份(佔本公司已發行股本的0.01%)並與其配偶共同持有141,641股股份(佔本公司已發行股本的0.01%)；(ii)鄭家成先生(直接及透過其全資擁有公司)持有7,120,097股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.18%)，並連同其配偶共同持有774,000股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.02%)，受新創建股份要約所規限；(iii)鄭家成先

董事會函件

生為周大福企業董事及本公司非執行董事；及(iv)誠如上文(b) (iv)段所述，要約人及周大福企業各自為一間多數控制權公司(具有上市規則的涵義)，因此是(其中包括)鄭家成先生的聯繫人。

由於(i)鄭家成先生於新創建、周大福企業及要約人中擁有權益；及(ii)要約人，亦即鄭家成先生的聯繫人，為出售事項的一方，其於出售事項中擁有重大利益。由於鄭家成先生的配偶於新創建擁有權益，該名配偶於出售事項中擁有重大利益。因此，鄭家成先生及其配偶均須於股東特別大會上就批准出售事項的第1項普通決議案放棄投票；

- (d) (i)鄭志剛博士於2,559,118股股份(佔本公司已發行股本的0.10%)中擁有權益；及(ii)鄭志剛博士為周大福企業董事、新創建執行董事以及本公司執行副主席、行政總裁及執行董事。鄭家純博士為鄭志剛博士的父親，因此是鄭志剛博士的聯繫人。誠如上文(b) (iv)段所載，鄭家純博士連同鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。因此，出售事項能夠賦予鄭志剛博士的聯繫人(即鄭家純博士)一項其他股東無法獲得的間接利益。

由於(i)鄭志剛博士於新創建擁有權益；及(ii)出售事項能夠賦予鄭志剛博士的聯繫人(即鄭家純博士)一項其他股東無法獲得的間接利益，其於出售事項中擁有重大利益，故須於股東特別大會上就批准出售事項的第1項普通決議案放棄投票；

- (e) (i)鄭志雯女士持有825,672股股份(佔本公司已發行股本的0.03%)及(ii)鄭志雯女士為本公司執行董事。鄭家純博士為鄭志雯女士的父親，因此是鄭志雯女士的聯繫人。誠如上文(b) (iv)段所載，鄭家純博士連同鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。由於(i)出售事項能夠賦予鄭志雯女士的聯繫人(即鄭家純博士)一項其他股東無法獲得的間接利益；及(ii)周大福企業為周大福企業主服務協議的一方，鄭志雯女士於出售事項中擁有重大利益，故須於股東特別大會上就批准出售事項的第1項普通決議案放棄投票；

董事會函件

- (f) (i) 鄭志恒先生持有133,444股股份(佔本公司已發行股本的0.01%)；及(ii) 鄭志恒先生為周大福企業董事及本公司非執行董事。鄭家成先生為鄭志恒先生的父親，因此是鄭志恒先生的聯繫人。誠如上文(b) (iv)段所載，鄭家成先生連同鄭家純博士、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。由於出售事項能夠賦予鄭志恒先生的聯繫人(即鄭家成先生)一項其他股東無法獲得的間接利益，鄭志恒先生於出售事項中擁有重大利益，故須於股東特別大會上就批准出售事項的第1項普通決議案放棄投票；
- (g) 杜家駒先生的配偶持有10,000股股份(佔本公司已發行股本的0.00%)。儘管杜鄭秀霞女士為杜家駒先生配偶的奶奶，惟杜鄭秀霞女士並非杜家駒先生配偶的聯繫人。此外，周大福企業、要約人、新創建、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士均非杜家駒先生配偶的聯繫人。杜家駒先生的配偶於周大福企業、要約人及新創建的股份中並無任何權益，亦非周大福企業、要約人及新創建任何一方的董事，且並無參與出售事項、新創建要約及周大福企業主服務協議，對其亦無影響力。在此基礎上，杜家駒先生配偶的利益與作為出售事項賣方的其他股東及有關修訂年度上限的獨立股東一致。因此，杜家駒先生的配偶並無於出售事項及修訂年度上限中擁有重大利益，故毋須於股東特別大會上就批准出售事項及修訂年度上限的普通決議案放棄投票。

然而，鑑於(i)要約人，即出售事項的一方，為一間佔多數控制權的公司(具有上市規則的涵義)，因此是(其中包括)杜鄭秀霞女士的聯繫人；及(ii)杜鄭秀霞女士與杜家駒先生配偶之間的家庭關係，杜家駒先生的配偶將自願於股東特別大會上就批准出售事項的第1項普通決議案及於股東特別大會上就批准修訂年度上限的第2項普通決議案放棄投票；及

- (h) 誠如上文第(a)至(f)段所披露，鑑於鄭家純博士、鄭家成先生及其配偶、鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生的權益或被視為擁有的權益，彼等各自將自願於股東特別大會上就批准修訂年度上限的第2項普通決議案放棄投票。杜家駒先生的配偶亦將於股東特別大會上自願就批准修訂年度上限的第2項普通決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項或修訂年度上限中擁有重大利益而須就將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及修訂年度上限之決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)須就將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及修訂年度上限的決議案放棄投票的該等股東概無訂立任何投票信託或其他協議或安排或諒解書(全面出售除外)，或受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，該等放棄投票的股東並無任何責任或權利，致使彼等已經或可能將行使其股份表決權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

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。倘閣下未能親身或線上出席股東特別大會，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10月31日(星期二)上午11時30分)(公眾假期除外)交回。

本公司將自2023年10月27日(星期五)至2023年11月2日(星期四)(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10月26日(星期四)下午4時30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

董事(獨立非執行董事及其他擁有重大利益的董事除外)的推薦建議

如持續關連交易公告所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，周大福企業主服務協議乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，其符合本公司及股東的整體利益。

經考慮本通函所載進行出售事項及修訂年度上限的理由及裨益及其影響後，董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函獨立董事委員會函件，以及鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生、鄭志雯女士、鄭志恒先生、杜惠愷先生、鄭志明先生及馬紹祥先生，該等董事為於出售事項中擁有重大利益的董事，因此已放棄就有關出售事項的本公司相關董事會決議案表決，並自願放棄就有關修訂年度上限的本公司相關董事會決議案表決)認為出售事項乃按一般商業條款或更佳條款(定義見上市規則)進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，修訂年度上限亦屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，該等董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及修訂年度上限的普通決議案。

獨立董事委員會的推薦建議

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)組成的獨立董事委員會已告成立，就出售事項及修訂年度上限是否公平合理向獨立股東提供意見。

獨立非執行董事當中，僅一名董事(即李聯偉先生)任獨立非執行董事超過九年。誠如2022年股東週年大會通函披露，李聯偉先生多年來向本公司表達客觀見解和給予獨立指導，而董事會提名委員會認為彼之長期服務不會影響其作出獨立判斷，並信納彼具備所需的品格、誠信及經驗，以繼續履行獨立非執行董事一職。在2022年股東週年大會上，彼獲股東重選為獨立非執行董事。

董事會函件

董事會相信，獨立董事委員會成員擁有(其中包括)審核／會計、投資銀行、政府／監管及房地產領域的專業知識，彼等整體具備合適及所需技能、資歷、經驗、誠信及才幹以履行其職責，即評估出售事項的條款及修訂年度上限是否公平合理，並向獨立股東提出推薦意見，以及監察周大福企業主服務協議及本公司其他持續關連交易的實施情況。獨立董事委員會的組成多元化，當中的獨立非執行董事各有不同任期，資歷較深成員對本集團營運及業務有深切了解，而新近任命的成員則為獨立董事委員會帶來新視角。

務請閣下垂注本通函第59及60頁所載獨立董事委員會函件中的意見。

獨立董事委員會經考慮出售事項及修訂年度上限之理由及裨益後，認為出售事項(儘管並非於本集團日常業務過程中進行)乃按一般商業條款或更佳條款(定義見上市規則)進行，屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益，修訂年度上限亦屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，並建議獨立股東投票贊成批准出售事項及修訂年度上限的普通決議案。

獨立財務顧問的推薦建議

新百利資本有限公司已根據上市規則第14A.44條受聘擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，負責有關出售事項及修訂年度上限的事宜。

務請閣下垂注本通函第61至111頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項及修訂年度上限之意見函件。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
王文海
謹啟

2023年10月13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：

(1) 主要及關連交易 —
出售新創建集團有限公司的股份及
(2) 修訂周大福企業主服務協議項下持續關連交易的年度上限

吾等茲提述日期為2023年10月13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，以考慮出售事項及修訂年度上限，及就出售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、是否公平合理及是否符合本集團及股東的整體利益，以及修訂年度上限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。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就出售事項及其項下擬進行之交易是否屬公平合理及出售事項及其項下擬進行之交易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，以及修訂年度上限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24至58頁的董事會函件，當中載有(其中包括)出售事項及修訂年度上限的資料，以及載於通函第61至111頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就出售事項及修訂年度上限提供的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮出售事項及修訂年度上限的原因及裨益以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為，出售事項(儘管並非於本集團的日常業務中進行)乃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，修訂年度上限亦屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及修訂年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
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10月13日

以下為新百利融資有限公司的意見函件全文，載有其就出售事項及修訂年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為供載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

(1) 主要及關連交易 —
出售新創建集團有限公司的股份
(2) 修訂周大福企業主服務協議項下持續關連交易的年度上限

緒言

吾等謹此提述獲委任就出售事項及修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載列於日期為2023年10月13日致股東的通函（「通函」）內董事會函件，本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

誠如董事會函件所載，要約人董事會、董事會及新創建董事會已於日期為2023年6月26日的聯合公告中共同宣佈，待若干預設條件獲達成或豁免（如適用）後，聯席財務顧問擬代表要約人（即周大福企業的全資附屬公司）提出新創建股份要約（即有條件自願全面現金要約，以收購新創建尚未由周大福企業集團實益擁有的所有已發行股份，包括 貴集團擁有的新創建股份）。誠如周大福企業、要約人及新創建於2023年8月31日的聯合公告所披露，要約人擬於新創建要約結束後維持新創建在聯交所主板的上市地位，且不擬根據公司法行使強制收購的權力。於2023年10月6日，周大福企業、要約人及新創建聯合宣佈，新創建要約的所有預設條件已獲達成。根據綜合文件，新創建股份要約由聯席財務顧問代表要約人提出。於最後實際可行日期，貴集團持有2,380,495,938股新創建股

獨立財務顧問函件

份，佔新創建已發行股本約60.87%，以及倘因行使所有於最後實際可行日期尚未行使的新創建購股權而發行新的新創建股份，則佔新創建按全面攤薄基準計算於最後實際可行日期已發行股本約59.59%。董事會認為，新創建股份要約(倘新創建股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，則接納該要約將導致出售事項)應提呈獨立股東以供考慮，並酌情於股東特別大會上批准。

根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司(「新世界發展」，連同其附屬公司統稱「新世界發展集團」)一項主要交易，而由於周大福企業及相關周大福企業附屬公司於最後實際可行日期合共持有 貴公司已發行股本總額約45.24%，以及要約人為周大福企業之全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司一項關連交易。因此，出售事項須待獨立股東於 貴公司股東大會上批准後，方可作實。

於出售事項完成後，新創建將成為周大福企業的附屬公司，因此為 貴公司的關連人士，而新創建主服務協議項下擬進行的交易屆時將根據上市規則第14A章成為 貴公司的持續關連交易。在此情況下，由於新創建集團的成員公司將成為周大福企業服務集團的成員公司，新創建主服務協議項下擬進行的交易將構成周大福企業主服務協議項下擬進行交易的一部份，預期於出售事項完成後，周大福企業主服務協議項下的年度交易價值將有所增加。故此， 貴公司建議，待獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准出售事項後，且待出售事項完成後，將周大福企業年度上限修訂為建議修訂年度上限。由於建議修訂年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故修訂年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

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)組成的獨立董事委員會已告成立，就出售事項及修訂年度上限是否公平合理向獨立股東提供意見。經獨立董事委員會批准，吾等(新百利融資有限公司(「新百利」))已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、要約人或周大福企業或彼等各自的主要股東或聯繫人概無聯繫，故此被認為合資格就出售事項及修訂年度上限的條款給予獨立意見。除就該委任應向吾等支付之正常專業費用外，概不存在任何安排以使吾等將向 貴公司、要約人、周大福企業或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益。

獨立財務顧問函件

於過往兩年，新百利曾就 貴公司關連人士豐盛生活服務有限公司「**豐盛生活**」的持續關連交易擔任獨立財務顧問並出具意見函（「**過往委聘**」），該信函載於豐盛生活於2023年6月5日刊發的通函。過往委聘僅限於根據上市規則向豐盛生活的獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務。新百利於過往委聘中向豐盛生活收取正常專業費用。除過往委聘外，新百利於過往兩年未曾擔任過 貴公司或其關連人士的獨立財務顧問或財務顧問。雖然存在過往委聘，但於最後實際可行日期，(i)新百利及(ii) 貴集團、要約人、周大福控股集團及彼等各自的附屬公司及聯繫人之間不存在可被合理視為影響吾等於上市規則第13.84條所界定獨立性的任何關係或利益，以致阻礙吾等擔任獨立財務顧問。

於制訂吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴由董事及 貴公司管理層（統稱「**管理層**」）提供的資料及事實，以及彼等所表達的意見，而吾等已假設有關資料及事實於通函日期或最後實際可行日期（視情況而定）在所有重大方面屬真實、準確及完備，並將繼續為真實、準確及完備，直至股東特別大會舉行時。吾等已審閱 貴公司及新創建截至2022年6月30日止年度的年報、2023年全年業績公告及新創建2023年全年業績公告、新創建主服務協議、周大福企業主服務協議及通函所載資料。吾等已向董事尋求並獲董事確認，彼等已向吾等提供所有重大相關資料，彼等向吾等提供的資料及向吾等表達的意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料的真實性、準確性或完整性，或相信有任何重大資料遭到遺漏或隱瞞。吾等依賴有關資料，並認為吾等獲得的資料足以讓吾等達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團、要約人、周大福企業及彼等各自之附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立調查，或對所提供的資料進行任何獨立核證。

所考慮的主要因素及理由

於制訂吾等有關出售事項及修訂年度上限的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下的主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，於最後實際可行日期的市值約為380億港元。於最後實際可行日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司合共持有 貴公司已發行股本總額約45.24%。

貴集團主要從事物業發展、物業投資及投資及／或經營道路、建築、保險、酒店及其他策略性業務。 貴公司及新世界中國地產分別專注於香港及中國內地的物業發展及投資。 貴公司亦於新世界百貨中國有限公司持有74.99%權益，該公司的業績載於下文表1之「其他」。

貴集團主要通過新創建持有公路、建築、保險、航空及其他業務(詳情載於下文第1.1節)，於最後實際可行日期， 貴公司持有新創建約60.87%的股權。新創建作為一家獨立上市公眾公司，有自己的戰略及企業目標，不能保證始終與新世界發展的戰略及企業目標保持一致。

1.1 業務分部業績

下文載列截至2021年、2022年及2023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)各業務分部的業績(其為綜合業績，即包括新創建集團的業績)，乃摘錄自 貴公司2022財政年度的年報及2023年全年業績公告。吾等已與管理層討論 貴集團的財務

獨立財務顧問函件

表現，並獲告知表1所示的公路、航空、建築及保險分部由新創建實質持有。於出售事項完成後，貴集團的主要業務將為物業發展、物業投資及酒店營運，而貴集團的其他業務包括百貨、科技及其他策略性業務(構成下文「其他」業務分部的一部份)。

表1：分部業績分析

| | 2023 財政年度 (經審核) 百萬港元 | 2022 財政年度 (經審核) 百萬港元 | 2021 財政年度 (經審核) 百萬港元 |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 分部業績⁽¹⁾⁽²⁾ | 14,550.6 | 13,835.4 | 14,190.5 |
| 物業發展 | 8,706.2 | 8,983.9 | 9,351.4 |
| 物業投資 | 3,193.6 | 3,152.1 | 2,929.5 |
| 酒店營運 | (443.9) | (885.3) | (1,186.0) |
| 小計 | 11,455.9 | 11,250.7 | 11,094.9 |
| 公路 | 1,938.4 | 2,163.3 | 2,448.9 |
| 建築 | 360.0 | 934.4 | 947.5 |
| 保險 ⁽⁴⁾ | 1,978.6 | 418.5 | 723.4 |
| 航空 | 30.9 ⁽³⁾ | 511.6 | 504.7 |
| 小計 | 4,307.9 | 4,027.8 | 4,624.5 |
| 其他 | (1,213.2) ⁽³⁾ | (1,443.1) | (1,528.9) |

附註：

- (1) 摘錄自貴公司2022財政年度的年報及2023年全年業績公告的「管理層討論及分析」一節，並以管理層提供的資料為依據。
- (2) 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司業績，但不包括投資物業公平值變動。
- (3) 航空業務於2023年全年業績公告中歸入「其他」一項，故上表「航空業務」及「其他」項下數字與2023年全年業績公告中所披露者不同。
- (4) 分部業績加上其他溢利／(虧損)、對金融資產的淨值及疊加法調整(摘錄自貴公司2021財政年度及2022財政年度的年報及2023年全年業績公告)，2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度的總額將分別為1,107.2百萬港元、887.0百萬港元及1,399.1百萬港元。

物業發展、物業投資及酒店營運

管理層表示，出售事項完成後，貴集團的核心業務將為物業發展、物業投資及酒店經營（「新世界發展核心業務」）。於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度，該等分部的業績總額分別為11,094.9百萬港元、11,250.7百萬港元及11,455.9百萬港元。

物業發展 — 於2022財政年度，分部業績下跌3.9%至8,983.9百萬港元，相對於2021財政年度的9,351.4百萬港元，主要由於香港的竣工住宅項目減少。於2023財政年度，分部業績持續下跌，相對於2022財政年度的8,983.9百萬港元下跌3.1%至8,706.2百萬港元，主要由於中國內地的竣工住宅項目減少。然而，物業發展仍然為期內對分部業績貢獻最大份額的單位。

物業投資 — 於2022財政年度，分部業績增加7.6%至3,152.1百萬港元，相對於2021財政年度的2,929.5百萬港元，主要受惠於香港K11 MUSEA及K11 ATELIER King's Road的營運效率及出租率改善，以及貴集團位於中國內地的K11項目營運逐步成熟。2023財政年度的分部業績與2022財政年度維持在相若水平。

酒店營運 — 分部虧損由2021財政年度的1,186.0百萬港元收窄25.4%至2022財政年度的885.3百萬港元，再收窄49.9%至2023財政年度的443.9百萬港元，主要受惠於香港及東南亞酒店於2022財政年度的營運表現改善，加上東南亞、香港及中國內地等貴集團營運地點紛紛於2023財政年度解除新冠相關旅遊限制，使全球酒店及旅遊業強勁復甦。

公路、建築、保險及航空

據管理層表示，除若干承包及項目管理業務外，貴集團其餘分部主要透過新創建持有（「新創建業務」），並各自有本身的獨立管理及策略。於2023財政年度，建築分部業績大多數由新創建貢獻，因該等新世界發展（新創建除外）旗下建築業務（主要為中國內地的承包及項目管理業務）對分部業績的貢獻為負數。於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度，此等分部的業績彙總分別為4,624.5百萬港元、4,027.8百萬港元及4,307.9百萬港元。

公路 — 於2022財政年度，該分部錄得分部業績2,163.3百萬港元，較2021財政年度的2,448.9百萬港元同比減少11.7%，主要由於中國內地政府為遏制新型冠狀病毒傳播而推出的防疫措施，以及中國內地多個城市電力緊缺，致道路整體交通流量和路費收入下降，以及杭州繞城公路對五類及六類貨車實行暫時禁行部份路段，令業務活動減少。分部業績於2023財政年度持續下跌10.4%至1,938.4百萬港元，主要由於人民幣貶值及2023財政年度上半年因中國內地的新冠防控措施而充滿挑戰，加上內地政府於2022年第四季扣減10%的貨車道路費，綜合起來為公路分部於2023財政年度的表現帶來負面影響。

建築 — 於2022財政年度，分部業績為934.4百萬港元，較2021財政年度的947.5百萬港元同比減少1.4%，主要由於2021財政年度出售新創建所持部份股份後，惠記控股有限公司的貢獻減少所致。分部業績進一步減少61.5%至2023財政年度的360.0百萬港元，主要由於私營界別的項目供應減少使競爭環境非常激烈，並從而加劇了公營界別的競爭。

保險 — 2022財政年度的分部業績為418.5百萬港元，較2021財政年度的723.4百萬港元同比下跌42.1%，主要由於產品組合變化，以及銷售、一般及行政開支增加導致分部利潤率顯著下降。於2023財政年度，分部業績錄得372.8%升幅，主要由於2023財政年度業務表現反彈、有效控制開支、醫療索償減少，以及因應市場利率上升而調整估值利率，但因若干債券投資的預期信貸虧損增加而被部份抵銷。分部業績加上其他收益／(虧損)、對金融資產的淨值及疊加法調整(摘錄自 貴公司2021財政年度及2022財政年度的年報及2023年全年業績公告)，2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度的總額將分別為1,107.2百萬港元、887.0百萬港元及1,399.1百萬港元及2022財政年度及2023財政年度的按年(減幅)／增幅將分別為(19.9)%及57.7%。

航空 — 2022財政年度分部溢利為511.6百萬港元，較2021財政年度的504.7百萬港元上升1.4%，主要由於按市價計算的利率掉期合約收益增加，抵銷了租賃重組及航空公司破產所導致的應佔租金收入減幅。於2022年12月，新創建完成出售其除與俄羅斯承租人有關的6架飛機外的所有商務飛機租賃業務。因此，2023財政年度僅錄得30.9百萬港元分部業績。

其他

據管理層告知，由新創建持有的設施管理、物流及策略投資，連同由新世界發展(不包括新創建)持有的百貨、媒體、科技及其他策略性業務，已歸類為 貴集團的「其他」分部，2023財政年度的大部份貢獻均來自新創建。「其他」分部於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度錄得虧損總額分別為1,528.9百萬港元、1,443.1百萬港元及1,213.2百萬港元。

1.2 新世界發展及新創建的財務表現

以下為新世界發展及新創建於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度的盈利能力及股息，摘錄自其2022財政年度的年報及2023財政年度的全年業績公告：

表2：2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度的財務表現

| 百萬港元 | 新世界 發展 ⁽¹⁾ (A) | 新創建 ⁽¹⁾ (B) | 新世界發展 (新創建 除外) ⁽³⁾ (A)-(B) |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------|--|
| 2021 財政年度 | | | |
| 年內溢利 | 4,670.9 | 1,708.0 | 2,962.9 |
| 永續資本證券持有者應佔溢利 | 2,282.6 | 583.1 | 1,699.5 |
| 年內純利 ⁽²⁾ | 2,388.3 | 1,124.9 | 1,263.4 |
| 每股股息(港元) | 2.06 | 0.59 | 不適用 |
| 2022 財政年度 | | | |
| 年內溢利 | 4,301.8 | 2,184.3 | 2,117.5 |
| 永續資本證券持有者應佔溢利 | 2,377.2 | 583.1 | 1,794.1 |
| 年內純利 ⁽²⁾ | 1,924.6 | 1,601.2 | 323.4 |
| 每股股息(港元) | 2.06 | 0.61 | 不適用 |
| 2023 財政年度 | | | |
| 年內溢利 | 4,080.9 | 2,662.9 | 1,418.0 |
| 永續資本證券持有者應佔溢利 | 2,540.1 | 612.0 | 1,928.1 |
| 年內純利 ⁽²⁾ | 1,540.8 | 2,050.9 | (510.1) |
| 每股股息(港元) | 0.76 | 0.61 | 不適用 |

附註：

- (1) 摘錄自新世界發展及新創建2022財政年度的年報及2023財政年度的全年業績公告的財務報表。
- (2) 其指年內溢利減永續資本證券持有者應佔溢利。
- (3) 按從新世界發展年內溢利、永續資本證券持有者應佔溢利及年內純利扣除新創建年內溢利、永續資本證券持有者應佔溢利及年內純利計算，並無任何其他備考調整。

於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度，新創建分別貢獻新世界發展溢利的36.6%、50.8%及65.3%。新世界發展(新創建除外)於2023財政年度的年內溢利將為1,418.0百萬港元，佔新世界發展的34.7%。新世界發展(新創建除外)於2023財政年度錄得淨虧損510.1百萬港元，乃由於減值1,171百萬港元及撇減投資物業的公平值總額1,570百萬港元(僅限於新世界發展(新創建除外)層面)，均為非現金項目。

新世界發展(新創建除外)的盈利能力於2021財政年度至2023財政年度一直呈下跌趨勢，因新世界發展的營利能力持續下跌。股東應注意，上述新世界發展(新創建除外)的盈利能力，只是簡單從新世界發展中扣減新創建，並未計及僅限於新世界發展(新創建除外)層面作出的減值及公平值調整，且須於完成出售事項後進行其他備考調整。

新世界發展的投資物業(主要是K11項目)預期將繼續受惠於全面通關及中國國家發展和改革委員會為刺激國內經濟而出台的利好措施。新世界中國地產超越2023財政年度的銷售目標，銷售額達人民幣151億元，2023年7月至8月錄得的合約銷售佔2023財政年度全年銷售的27.2%。新世界發展的住宅物業具品牌溢價，借勢近期利好政策，將繼續吸引於優越地段尋求優質物業的換樓買家。物業市場前景於下文第1.4節討論。新世界發展在北部都會區擁有1,500萬平方呎的農地儲備，其商業價值龐大，但賬面成本較低。新世界發展現正探討實現該等土地儲備資源價值的可能性，詳情載於董事會函件。

新世界發展於2021財政年度及2022財政年度的每股股息維持於2.06港元，而2023財政年度的每股股息則減至0.76港元(包括末期股息0.30港元，惟須待股東於貴公司應屆股東週年大會上批准方可作實，為免生疑，不包括有條件特別股息)。按新世界發展集團於2021年及2022年6月30日及最後實際可行日期持有2,380,495,938股新創建股份計算，貴集團於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度已收／應收新創建股息總額分別為／將為1,404.5百萬港元、1,452.1百萬港元及1,452.1百萬港元(包括新創建2023財政年度末期股息0.31港元，惟須待股東於應屆新創建2023年股東週年大會上批准)，分別佔相應年度已付／應付股東的新世界發展股息總額的27%、28%及76%。

1.3 債務分析

以下為新世界發展及新創建截至2021年、2022年及2023年6月30日的借款總額及永續資本證券，摘錄自其2022財政年度的年報及2023財政年度的全年業績公告：

表3：於2021年、2022年及2023年6月30日的債務及截至2021年、2022年及2023年6月30日止年度的利息／分派付款

| 百萬港元 | 新世界發展 ⁽¹⁾ (A) | 新創建 ⁽¹⁾ (B) | 新世界發展 (新創建除外) (A)-(B) ⁽⁵⁾ |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| 於2021年6月30日 | | | |
| 綜合借款總額 | 170,149.9 | 25,348.0 | 144,801.9 |
| 永續資本證券 ⁽²⁾ | 48,938.2 | 10,528.5 | 38,409.7 |
| 總計 | 219,088.1 | 35,876.5 | 183,211.6 |
| 現金及銀行結餘及 受限制銀行結餘 ⁽³⁾ | 61,955.1 | 10,804.6 | 51,150.5 |
| 債務淨額 ⁽⁴⁾ | 108,194.8 | 14,543.4 | 93,651.4 |
| 2021財政年度 | | | |
| 已付利息 | 4,907.5 | 858.1 | 4,049.4 |
| 向永續資本證券 持有者作出的分派 | 2,282.8 | 583.1 | 1,699.7 |
| 總計 | 7,190.3 | 1,441.2 | 5,749.1 |
| 於2022年6月30日 | | | |
| 綜合借款總額 | 186,559.4 | 23,590.9 | 162,968.5 |
| 永續資本證券 ⁽²⁾ | 47,614.2 | 10,528.5 | 37,085.7 |
| 總計 | 234,173.6 | 34,119.4 | 200,054.2 |
| 現金及銀行結餘及 受限制銀行結餘 ⁽³⁾ | 62,210.1 | 13,452.6 | 48,757.5 |
| 債務淨額 ⁽⁴⁾ | 124,349.3 | 10,138.3 | 114,211.0 |

獨立財務顧問函件

| 百萬港元 | 新世界發展 ⁽¹⁾ (A) | 新創建 ⁽¹⁾ (B) | 新世界發展 (新創建除外) (A)-(B) ⁽⁵⁾ |
|---|-----------------------------|---------------------------|--|
| 2022財政年度 | | | |
| 已付利息 | 3,106.6 | 691.4 | 2,415.2 |
| 向永續資本證券 持有者作出的分派 | <u>2,421.4</u> | <u>583.1</u> | <u>1,838.3</u> |
| 總計 | <u>5,528.0</u> | <u>1,274.5</u> | <u>4,253.5</u> |
| 於2023年6月30日 | | | |
| 綜合借款總額 | 185,273.8 | 23,796.9 | 161,476.9 |
| 永續資本證券 ⁽²⁾ | <u>47,439.3</u> | <u>10,353.6</u> | <u>37,085.7</u> |
| 總計 | <u>232,713.1</u> | <u>34,150.5</u> | <u>198,562.6</u> |
| 現金及銀行結餘及 受限制銀行結餘⁽³⁾ | 54,517.9 | 19,255.9 | 35,262.0 |
| 債務淨額 ⁽⁴⁾ | 130,755.9 | 4,541.0 | 126,214.9 |
| 2023財政年度 | | | |
| 已付利息 | 6,531.7 | 853.0 | 5,678.7 |
| 向永續資本證券 持有者作出的分派 | <u>2,584.9</u> | <u>656.8</u> | <u>1,928.1</u> |
| 總計 | <u>9,116.6</u> | <u>1,509.8</u> | <u>7,606.8</u> |

附註：

1. 乃摘錄自新世界發展及新創建年報及年度業績公告的財務報表，並以管理層提供的資料為依據。2023年8月31日的負債表、擔保及或然負債載於通函附錄一第2段。
2. 根據 貴公司會計政策，倘永續資本證券並無到期日，亦無合約責任須償還本金或支付任何分派，即歸入股本的一部份。
3. 大部份現金及現金等價物以人民幣、港元及美元計值。
4. 銀行貸款、其他貸款以及定息債券及應付票據的總額減去現金及銀行結餘。
5. 按從新世界發展借款、永續資本證券、現金及現金等價物、債務淨額、已付利息及向永續資本證券持有者作出的分派扣除新創建借款、永續資本證券、現金及現金等價物、債務淨額、已付利息及向永續資本證券持有者作出的分派計算，並無任何其他備考調整。

獨立財務顧問函件

新世界發展於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度的已收利息及已付利息分別為3,378.7百萬港元及4,907.5百萬港元、3,003.2百萬港元及3,106.6百萬港元，以及3,347.9百萬港元及6,531.7百萬港元

於2021年、2022年及2023年6月30日，新創建的綜合借款總額及永續資本證券分別佔新世界發展的16.4%、14.6%及14.7%，而於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度，新創建已付利息及向永續資本證券持有者作出的分派分別佔新世界發展的20.0%、23.1%及16.6%。於2022年6月30日，新世界發展(新創建除外)的綜合借款總額及永續資本證券增加9.2%至200,054.2百萬港元，而於2022財政年度支付予新世界發展(新創建除外)永續資本證券持有者的利息及向其作出的分派總額減少至4,253.5百萬港元。減少的主要原因是香港銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)下跌，以及於2021財政年度末償還高息借款。於2023年6月30日，新世界發展(新創建除外)的綜合借款總額及永續資本證券保持與2022年6月30日相若的水平，而於2023財政年度支付予新世界發展(新創建除外)永續資本證券持有者的利息及向其作出的分派總額增加至7,606.8百萬港元，乃主要由於2023財政年度香港銀行同業拆息飆升，惟部份被回購債券所抵銷。

股東應注意，上述新世界發展(新創建除外)的債務分析只是簡單從新世界發展中扣減新創建，在完成出售事項後須進行其他備考調整。

表4：淨負債比率

| | 2023年 | | | 於6月30日 2022年 | | | 2021年 | | |
|----------------------|-----------|------|-------------------------------------|-----------------|-------|-------------------------------------|-----------|-------|-------------------------------------|
| | 新世界 發展 | 新創建 | 新世界發展 (新創建 除外) ⁽²⁾ | 新世界 發展 | 新創建 | 新世界發展 (新創建 除外) ⁽²⁾ | 新世界 發展 | 新創建 | 新世界發展 (新創建 除外) ⁽²⁾ |
| 淨負債比率 ⁽¹⁾ | 48.7% | 9.0% | 57.8% | 43.2% | 18.8% | 48.8% | 35.6% | 24.9% | 38.1% |

附註：

1. 摘自 貴公司或新創建的相關年報及全年業績公告，或按債務淨額除以總權益計算。
2. 淨負債比率乃根據自新世界發展的資產及負債中撇除新創建2021財政年度及2022財政年度年報或新創建2023年全年業績公告的資產負債表所載新創建的資產及負債計算，且並無就集團內結餘作調整。

淨負債比率

於2021年、2022年及2023年6月30日，新世界發展的淨負債比率分別為35.6%、43.2%及48.7%。於2021年、2022年及2023年6月30日，新創建的淨負債比率分別為24.9%、18.8%及9.0%。

於2021年、2022年及2023年6月30日，新世界發展(新創建除外)的淨負債比率分別為38.1%、48.8%及57.8%。儘管新創建透過贖回永續資本證券／票據及償還銀行借款，成功降低其資本負債比率，惟新世界發展(新創建除外)的淨負債比率仍呈現上升趨勢，原因是過去三年人民幣兌港元整體貶值，導致新世界發展(新創建除外)在中國內地的非流動資產及負債由功能貨幣人民幣換算為呈列貨幣港元時，在權益中確認虧損。誠如管理層所告知，儘管在過去三年新世界發展的淨負債比率相對較高，其資本支出總額(尤其是其物業業務)一直在減少。多個主要項目正進入最後階段，包括11 SKIES及深圳的K11 ECOAST，因此，預計2024財政年度的資本支出將大幅減少。在高息環境下，新世界發展在土地收購方面更加嚴謹，管理層預期資本支出將繼續呈下降趨勢。

股東應注意，新世界發展(新創建除外)的淨負債比率乃根據表3中的負債淨額計算，而負債淨額是將新創建的負債淨額從新世界發展的負債淨額中簡單減去，當中並無考慮任何備考調整或出售事項所得款項218億港元。出售事項完成後，新世界發展(新創建除外)的淨負債比率將由2023年6月30日的49%下降至45%，詳情載於下文第5節。

貴集團的現金及銀行結餘於過去三年整體減少。貴集團的借款及其他計息負債於2022財政年度有所上升，於2023財政年度維持穩定。貴集團的淨負債比率亦相應增加。於2021財政年度至2023財政年度，貴集團分別完成出售價值約180億港元、139億港元及59億港元的非核心資產，包括出售於中國內地的商業及辦公大樓和停車場。吾等認為，出售非核心資產或其他出售事項是去槓桿化及優化貴集團資本支出的有效途徑。下文第3節進一步討論進行出售事項的理由及裨益。

1.4 新世界發展核心業務的前景

就盈利能力而言，物業發展及物業投資是新世界發展(新創建除外)最大的兩個業務分部。整體而言，香港及中國內地物業市場均面對銷售放緩、售價下跌及買家持審慎觀望態度等問題，惟核心一、二線城市的表現較為抗跌。隨著疫情相關限制放寬，零售市場在2023年上半年出現回暖，地方政府亦致力穩定物業市場。

香港

根據戴德梁行(一家全球商業地產服務公司)發佈的《香港房地產市場2023上半年回顧及展望》(「戴德梁行香港報告」)，2023年第二季度香港住宅成交量約為12,200套，環比下降13%。與2021年9月的峰值相比，2023年5月的住宅價格下降11.8%。近期，一些香港房地產開發商為提高銷量，採取競爭性定價策略，此舉或會使住宅價格進一步受壓。根據戴德梁行香港報告，與2019年4月的峰值相比，於2023年6月的香港甲級寫字樓租金下降了34.2%。另一方面，隨著中港關口重新開放，遊客回流促進了香港零售業銷售。根據戴德梁行香港報告，2023年第二季的零售租金較上一季上升1.4%至3.8%，主要購物區的空置率下降0%至2.9%至5.3%至13.1%。

於2023財政年度，香港政府積極推出一系列土地和房屋供應措施，其中包括但不限於實施新發展區及新市鎮擴展計劃、《北部都會區發展策略》及用地改劃。如2023年全年業績公告所述，於2023年6月30日，貴集團在香港持有應佔總樓面面積約814萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展應佔總樓面面積約337萬平方呎。與此同時，貴集團於新界持有合共約1,636萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約90%位於「北部都會區」範圍。再者，香港金融管理局於2023年7月放寬按揭規定，這是自2009年以來首次放寬按揭規定，以方便首次置業者及有意升級到更大單位的人士。

此外，香港政府推出「你好，香港」旅遊推廣活動，並向本地居民發放新一輪消費券，以進一步刺激零售市場消費。誠如2023年全年業績公告所述，K11 MUSEA及K11 Art Mall的租用率於2023財政年度同步上升。主要受奢侈品消費、熱門餐飲選擇及文化活動帶動，K11 MUSEA的銷售額錄得39%的同比增長，客流量超過24百萬人次，較2023財政年度同比增長22%。K11 Art Mall的整體租用率維持在大約100%，銷售額增長達40%，客流量大增至開幕以來新高。

中國內地

中國內地方面，根據戴德梁行發佈的《2022年中國住宅市場報告》（「戴德梁行中國報告」），2022年新建住宅銷售面積及銷售均價同比分別下降26.8%及2.0%。核心一、二線城市的表現更具韌性。在戴德梁行中國報告研究的70個中國內地城市中，2022年12月新房價格環比上漲的城市僅有15個，且多為核心一、二線城市。在租賃需求疲軟及供應持續的影響下，根據戴德梁行發佈的《大中華區頂級寫字樓供需趨勢(2023年3月)》報告，截至2022年第四季度末，包括北京、廣州及深圳在內的中國內地部份核心市場的甲級寫字樓租金同比下降3.5%至6.0%。中國內地於2023年初取消新冠清零限制，增加了購物中心的消費人流及各省的人口流動。根據中國國家統計局公佈的數據，2023年上半年零售及批發業的國內生產總值（「國內生產總值」）同比增長7%。戴德梁行發佈的《大中華區零售業供需趨勢(2023年8月)》報告顯示，隨著消費者情緒的整體改善，2023年第二季度上海整體頂尖零售物業市場首層平均租金環比上漲0.5%，廣州及深圳的平均租金水平保持穩健。誠如2023年全年業績公告所述，憑藉貴集團旗下K11品牌的獨特定位，貴集團於中國內地擁有或管理的K11 Art Malls銷售表現出色。具體而言，上海K11的銷售額及客流量在2023財政年度下半年雙雙錄得100%的同比增長，租用率已於疫情後恢復至91%。

鑒於市場氣氛低迷，中國內地政府已放寬對物業市場的限制，並推出政策以改善融資環境(包括放寬物業發展商的債務融資及股本融資規定)及穩定物業發展商的現金流。於2023年4月，貴集團的內地物業旗艦新世界中國地產在深圳證券交易所成功發行首隻在岸商業按揭證券，發行額為人民幣10億元。近期，中國內地加大對物業市場的支持力度，包括為置業者放寬房貸政策、擴大退稅範圍等，以重振住宅物業市場。貴集團大部份物業項目位於大灣區及長三角的核心一、二線城市。貴集團宣佈，於2023財政年度，新世界中國地產超額完成人民幣150億元的合約銷售目標。憑藉優質項目及黃金地段的強大優勢，貴集團受惠於刺激升級需求的利好政策，於2023年7月至9月期間實現合約銷售額人民幣50億元。有關貴集團物業開發項目及物業投資的更詳細描述，另請參閱本通函附錄一第4段「貴集團財務及貿易前景」。

1.5 新創建業務的前景

新創建擁有多元化的業務組合，包括以建築、收費公路及保險為核心業務分部，以及以設施管理、物流及戰略投資為戰略業務分部。於2023財政年度，三大核心業務分部佔新創建集團收益的95%以上。

受惠於當地政府的利好政策，新招標項目，尤其是香港政府及政府相關機構的建設項目，可能會繼續增加。根據香港政府頒佈的《行政長官2022年施政報告》，香港政府將採取多項措施緩解房屋短缺問題，包括但不限於：(i)在未來五年將整體公屋建屋量增加50%至158,000個單位；(ii)簡化土地開發的法定及行政程序；及(iii)開發棕地以增加土地供應。然而，與此同時，勞動力短缺、原材料及勞動力成本上升擠壓了香港建築商的利潤空間。根據香港建造商會在2023年4月進行的一項調查，建築業勞動力供不應求的比例約為13.6%。根據香港政府統計處的數據，於2023年第一季度，若干公營建築工程工人的每日平均工資及選定建築材料的平均批發價格，按年分別上升0.4%至2.4%及1.6%至5.7%。香港建築業一直探索方法以緩解該等問題，包括採用模塊化集成建造(MiC)

等新建造技術來降低成本，以及通過輸入勞動力計劃來增加勞動力供應。誠如新創建2023年全年業績公告所述，由於錄得較低毛利率，建築分部整體應佔的經營溢利同比下跌18%至745.5百萬港元。

從2020年初開始，香港保險業受到與2019冠狀病毒病相關的中國內地旅客跨境出行限制的嚴重影響。中港重新通關後，根據香港保險業監管局公佈的數據，2023年第一季度來自中國內地旅客的新業務保費達到2019年第一季度疫情前水平的75%。誠如新創建2023年全年業績公告所述，重新開關後，中國內地遊客釋放被壓抑的強勁需求，使富通保險的整體年度等值保費於2023財政年度下半年錄得顯著增長，同比飆升162%至1,841百萬港元，幾乎是2019新冠前水平(2019財政年度下半年)的兩倍。假設中國內地經濟恢復到疫情前的勢頭尚需時日，香港保險業的未來增長仍存在不確定性，而這在很大程度上依賴中國內地旅客的消費能力。

新創建收費公路位於中國內地，其表現會受中國內地經濟影響。誠如新創建2023年全年業績公告所述，人民幣貶值及2023財政年度上半年因中國內地的2019新冠防控措施而充滿挑戰，加上內地政府於2022年第四季扣減10%的貨車道路費，綜合起來為公路分部於2023財政年度的表現帶來負面影響。根據中國國家統計局公佈的數據，2019新冠相關限制解除後，中國內地經濟於2023年第一季度及第二季度分別錄得5.0%及4.8%的同比增長。交通運輸業的國內生產總值在2023年首兩季均錄得超過11%的同比增長。然而，中國內地經濟面臨若干不利因素，包括公共和私人債務增加，2019新冠限制放寬帶來的反彈逐漸減弱，影響未來經濟增長，需要中國內地政府採取更有效的刺激措施，引導經濟渡過難關。持續的中美緊張局勢亦可能是阻礙因素。誠如新創建2023年全年業績公告所述，撇除人民幣貶值的影響，公路業務於2023財政年度的相關應佔經營溢利同比減少4%。截至2023年6月30日，新創建道路組合的整體平均特許經營期約為11年。儘管目前新創建的道路業務貢獻了相對穩定的收入，其未來增長可能取決於新創建能否成功補充其道路組合或延長收費公路到期後的特許經營期。

2. 新創建股份要約之主要條款

待該等條件獲達成或豁免(如適用)後，新創建股份要約將由聯席財務顧問代表要約人在遵守收購守則下並按下文載列之基準提出。

每股新創建要約股份..... 現金9.15港元

新創建已就2023財政年度宣派新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，詳情載於新創建2023年全年業績公告。新創建2023財政年度末期股息的記錄日期為2023年11月16日。雖然 貴公司遞交接納新創建股份要約的預計日期為2023年11月9日，擁有權轉讓僅會於2023年11月17日(即新創建2023財政年度末期股息的記錄日期後)或之後完成。按此基準， 貴公司有權收取及保留新創建2023財政年度末期股息約738百萬港元，該款項預期將於2023年12月7日(星期四)派付。無論出售事項是否獲批准及完成，情況均會如此。

除新創建2023財政年度末期股息外，倘於最後實際可行日期後但於新創建股份要約截止日期前，就新創建股份公佈、宣派或派付任何其他股息及/或其他分派及/或其他資本回報，則要約人保留按該等股息、分派及/或資本回報(視乎情況而定)之全部或任何部份金額或價值下調新創建股份要約價之權利。在此情況下，聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件內任何對新創建股份要約價之提述將被視為對按此下調後之新創建股份要約價之提述。為免疑問，假設新創建要約成為無條件，倘就新創建股份於新創建股份要約截止日期或之後公佈、宣派或派付任何股息及/或其他分派及/或其他資本回報(新創建2023財政年度末期股息除外)，則接受新創建股份要約之新創建要約股東將無權收取有關股息及/或分派及/或資本回報。

根據聯合公告，新創建股份要約價參考了不同數據，其中包括但不限於(i)新創建股份之近期及過往交易價格；(ii)新創建集團之近期財務表現；及(iii)香港近年自願全面要約交易價格之溢價後釐定。

貴集團不持有任何新創建購股權，因此新創建購股權要約與 貴集團無關。

新創建要約的主要先決條件

新創建股份要約須待(其中包括)以下該等條件獲達成或豁免(如適用),方可作實:

- (a) 獨立股東根據上市規則批准出售事項;
- (b) 於新創建股份要約截止日期下午4時正前,收到 貴集團就 2,380,495,938股新創建股份(即於公告日期 貴集團所持有的新創建股份數目,佔新創建已發行股本60.88%)之新創建股份要約有效接納(及未有(如允許)撤回);及
- (c) 新創建任何現有合約或其他責任可能要求就新創建要約取得之一切必要同意,已經取得且保持有效。

要約人保留豁免全部或部份條件(條件(a)除外)之權利。於最後實際可行日期,除新創建集團在其日常業務過程中訂立之若干現有營運協議下之合約方同意外,要約人不知悉其他條件(c)下規定的同意,以及除條件(c)已獲達成外,該等條件還無獲達成或豁免(如適用)。

有關該等條件的更多詳情載於通函之董事會函件。

要約人維持新創建上市地位之意向

在周大福企業、新創建及要約人於2023年8月31日刊發的聯合公告及在綜合文件中,周大福企業及要約人通知新創建股東及新創建潛在投資者,要約人擬於新創建要約結束後維持新創建於聯交所主板之上市地位,並無意根據公司法行使強制收購權力。倘新創建要約結束後,新創建的公眾持股量低於25%,將採取適當措施確保新創建有足夠的公眾持股量,以符合上市規則的適用規定。

有關新創建股份要約的更多詳情載於通函之董事會函件及附錄三之綜合文件。

3. 進行出售事項之理由及裨益及所得款項用途

3.1. 進行出售事項之理由及裨益

出售事項之理由及裨益載於通函內的董事會函件。

誠如董事會函件所披露，管理層認為出售事項為一項重大企業行動，可為股東創造即時價值，圍繞較高潛力的物業業務對 貴公司進行重新定位，並透過使用所得款項償還債務及為業務提供資金而回收資本。在短期內，股東將受益於從部份收益中支付的有條件特別股息。長遠而言，隨著 貴公司的許多資產開始從過去的資本投資中獲得回報，並受益於消費者情緒的改善和市場的穩定，股東將獲得更多投資機會，參與 貴公司物業業務的增長。更具體而言，出售事項完成後， 貴公司將處於更強的競爭地位，股東亦將因以下各項而受益：

即時強化 貴公司的財務狀況

為了應對持續的高利率，管理層已表示致力於降低 貴公司的財務槓桿，作為 貴公司健全財務管理的一部份。誠如 貴公司先前所披露，其降低財務槓桿的計劃包括出售非核心資產、優化資本支出、財務管理及調整其股息支付。誠如董事會函件所載，出售事項可令 貴公司透過出售與其物業業務幾乎沒有協同效應的成熟資產以回收資金。透過利用大部份所得款項償還若干高息債務，包括但不限於回購低於面值的債券，實現降低槓桿率，並同時提升現金流和盈利，即時增強 貴集團的財務狀況。雖然 貴公司在2023財政年度的整體平均債務成本為4.0%，但通過償還上述在當前利息較高的銀行債務以減少未來利息支出，或以當前低於面值的價格回購債券，或在適當情況下結合兩者所帶來的收益率，均高於新創建當前約6%的盈利收益率(截至2023年6月30日)，突顯出售事項的財務邏輯。

管理層認為，出售事項對 貴集團有重要的戰略功用，因為其有助於快速主動執行 貴集團的既定減債戰略，並加快去槓桿化，以應對長期高利率環境。出售事項所得款項大部份將用於償還現有借款及執行 貴集團的債券及／或永續資本證券回購計劃(在支付有條件特別股息後)，藉償還銀行借貸及債券減少未來的利息支出及向永續資本證券持有人分派，以折讓價回購時有利潤可確認(同

時以較市價溢價購回則可向債券持有人提供流動資金)，可即時提升每股盈利。這些措施將為 貴公司帶來高於6.8%的收益率，而償還現有借貸和回購債券將有助於改善 貴集團的淨負債比率。

出售事項將為 貴公司提供前期現金所得款項約21,754.3百萬港元，不附調整、或然事項、聲明或保證。對 貴集團而言是非常「乾淨」的離場機會，可即時收到一筆超過新世界發展於最後實際可行日期市值50%的款項，相當於2023財政年度自新創建收到及應收的股息的約15倍。此外， 貴公司有權保留新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，金額達約738百萬港元。這將立即加強 貴公司的財務狀況。假設出售事項已於2023年6月30日完成，根據 貴公司的評估， 貴集團於2023年6月30日的淨負債比率(按綜合淨債務對總權益比率計量)將由約49%下降至約45%(未計董事會函件「有條件特別股息」一節所披露的有條件特別股息派付)。現金流的改善及債務的減少應使 貴集團在確定未來非核心資產處置的時間及談判條件時處於更有利的地位。

為股東創造即時價值

出售事項將以較隱含價值大幅溢價的價格套現資產，使 貴公司能夠透過所得款項支付有條件特別股息，藉此為股東創造即時價值，詳情於董事會函件「有條件特別股息」一節披露。目前， 貴公司於新創建的股權價值存在控股公司折讓，因為於最後完整交易日的新創建股價較2023年6月30日新創建股東應佔的每股新創建股份新創建資產淨值(「新創建資產淨值」)10.16港元折讓26.3%。鑒於新創建股份要約價較截至最後完整交易日(包括該日)每股新創建股份的平均收市價7.04港元溢價30.0%，新創建股份要約價將折讓收窄至佔2023年6月30日每股新創建股份新創建資產淨值約10.0%。

新創建資產淨值並未就新世界發展有權收取的新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元計提撥備。經就新創建2023財政年度末期股息作出調整後，新創建資產淨值為每股新創建股份9.85港元，據此，新創建股份發售價較該新創建經調整資產淨值的折讓率為7.1%。

貴公司不太可能收到其他條款更優惠的要約，甚或沒有要約

二十多年來，周大福企業一直為 貴公司的控股股東， 貴公司一直保持著對新創建的多數投票權控制。 貴公司及新創建均是周大福企業投資組合中不可或缺的部份。這令周大福企業集團及 貴集團以外的第三方對新創建要約股份提出要約帶來了額外的障礙，因為該第三方將無法獲得新創建的法定控制權，除非 貴集團同意出售其在新創建的控股權，而這又需要根據上市規則取得股東(包括周大福企業集團)的批准。因此， 貴公司不大可能收到對新創建要約股份的其他要約，或者即使收到要約，其條款也不大可能優於新創建股份要約的條款。

3.2 所得款項用途

於最後實際可行日期，除了由Financial Concepts Investment Limited(其為新創建的間接全資附屬公司，因此亦為 貴公司的間接非全資附屬公司)持有的2,979,975股新創建股份外， 貴集團持有2,377,515,963股新創建股份。按此基準， 貴集團(不包括Financial Concepts Investment Limited)將收取的出售事項所得款項總額約為21,754.3百萬港元，約為已收及應收新創建2023財政年度股息的15倍。為免生疑問，此數額不包括Financial Concepts Investment Limited(於出售事項完成後 貴公司將不再擁有其任何股本權益)將收取的約27.3百萬港元。新世界發展亦將派發約4,001.4百萬港元(折合每股1.59港元)的有條件特別股息，詳情見董事會函件「有條件特別股息」一節。

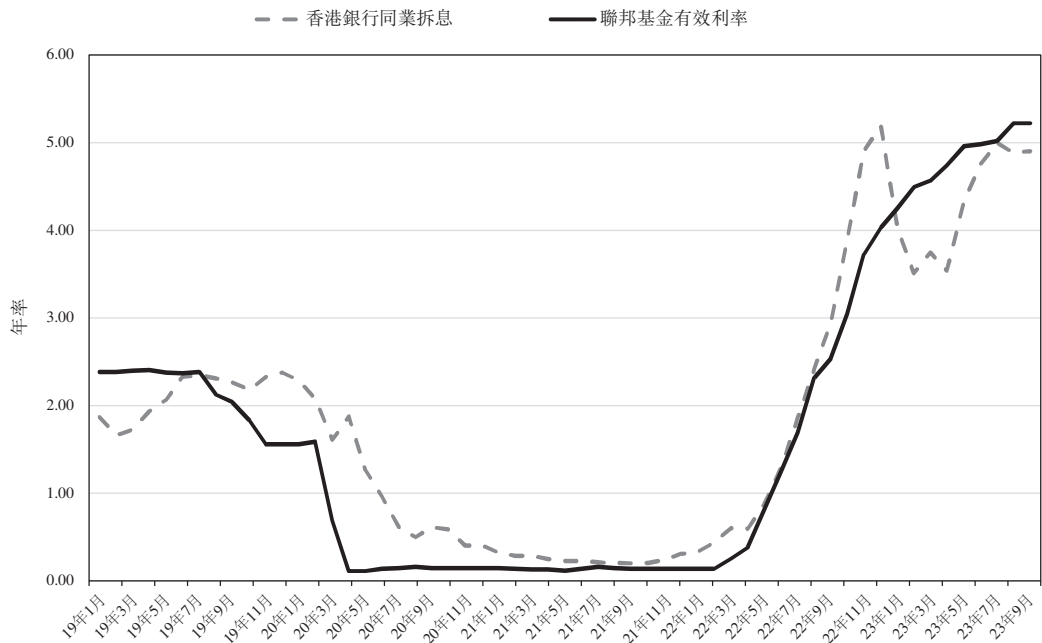
根據與管理層的討論，預計出售事項產生的餘下所得款項總額大部份將用於執行債券及／或永續資本證券回購計劃，以改善資本成本和債務狀況，而餘下部份則用於償還現有借款及作為 貴集團的一般營運資金(包括撥付 貴集團的物業發展項目以及其投資物業及酒店的資本開支之用)。在此基礎上，吾等同意管理層的觀點，即其可以促進快速、積極地執行 貴集團既定的減債戰略，加快去槓桿化，以應對長期的高利率環境。

3.3 對 貴集團(不包括新創建)借款的評論

貴集團截至2023年8月31日的負債情況載於本通函附錄一。

過去五年，新世界發展(不包括新創建)的總借款及永續資本證券總額呈上升趨勢，直至2022財政年度為止。截至2023年6月30日，新世界發展(不包括新創建)的總借款及永續資本證券大致維持在截至2022年6月30日的相同水平。然而，由於利率上升，2023財政年度支付的利息／分派總額較2022財政年度支付的總額高出34億港元。貴集團之借款乃按浮動利率及固定利率基準安排。以下列示美國聯邦基金有效利率(「聯邦基金有效利率」)及三個月香港銀行同業拆息自2019年年初以來的變動情況：

圖1：2019年至2023年的聯邦基金有效利率及三個月香港銀行同業拆息



資料來源：美國聯邦儲備局及香港金融管理局

自2022年3月起，美國聯邦儲備局連續11次上調聯邦基金目標利率。如上圖所示，聯邦基金有效利率及三個月香港銀行同業拆息皆於2022年3月開始上行，並於接近2022年底大幅上升，現時仍處於較高水平。由於兩種貨幣透過聯繫匯率錨定，香港銀行同業拆息極受美國利率影響。美國聯邦儲備局認為，美國利率可能已達或接近本次加息周期的峰值。然而，美國主管金融事務當局似乎也在採取「在較長時期維持較高利率」的政策。在此背景下，新世界中國地產於2023年4月發行3.50%（低於新世界發展以港元及美元計值的債券及票據）優先資產支持證券，本金為人民幣10億元，該等證券於深圳證券交易所上市，而新創建於2023年5月發行3.90%熊貓債券，本金為人民幣15億元。管理層亦致力降低貴集團的財務槓桿，作為其審慎財務管理一部份。貴集團計劃通過各種方式降低財務槓桿，包括出售非核心資產、優化資本開支、財資管理及調整派付股息。

此外，應注意利率長期高企往往伴隨信貸市場普遍緊縮。例如，透過銀行及債券市場的傳統融資可能收緊。為此，貴集團已積極採取措施，維持多元化及均衡的債務組合及融資結構，並一直致力於通過使用對沖工具及境內融資將定息債務比率提高至60%。誠如2023年全年業績公告所述，貴集團已使用利率掉期對沖貴集團部份相關利率風險。於2023年6月30日，貴集團未履行利率掉期金額為29,170.9百萬港元、人民幣4,500.0百萬元（相當於約4,864.9百萬港元）及20.0百萬美元（相當於約156.0百萬港元）。鑒於中國利率較低，新世界發展及新創建一直在尋求進行境內債務融資，但並無籌集進一步資金的时间表。

過去三年，新世界發展（不包括新創建）的現金狀況由截至2021年6月30日的512億港元減至截至2023年6月30日的353億港元。貴公司的中期股息已由2022財政年度的每股0.56港元減至2023財政年度的每股0.46港元，而末期股息已由2022財政年度的每股1.5港元減至2023財政年度的每股0.30港元。

如上文第3.1節所述，新創建股份發售為貴公司提供機會，在無任何調整、或然事項、陳述或擔保的情況下率先套現其於新創建的投資約218億港元。此外，貴公司有權保有新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，總額約為738百萬港元。

周大福企業對貴公司及新創建的多數控制權令第三方難以對新創建提出其他要約。在當前利率高企環境下，吾等認為出售事項是讓貴公司收取大量現金所得款項的一項審慎舉措，現金所得款項不

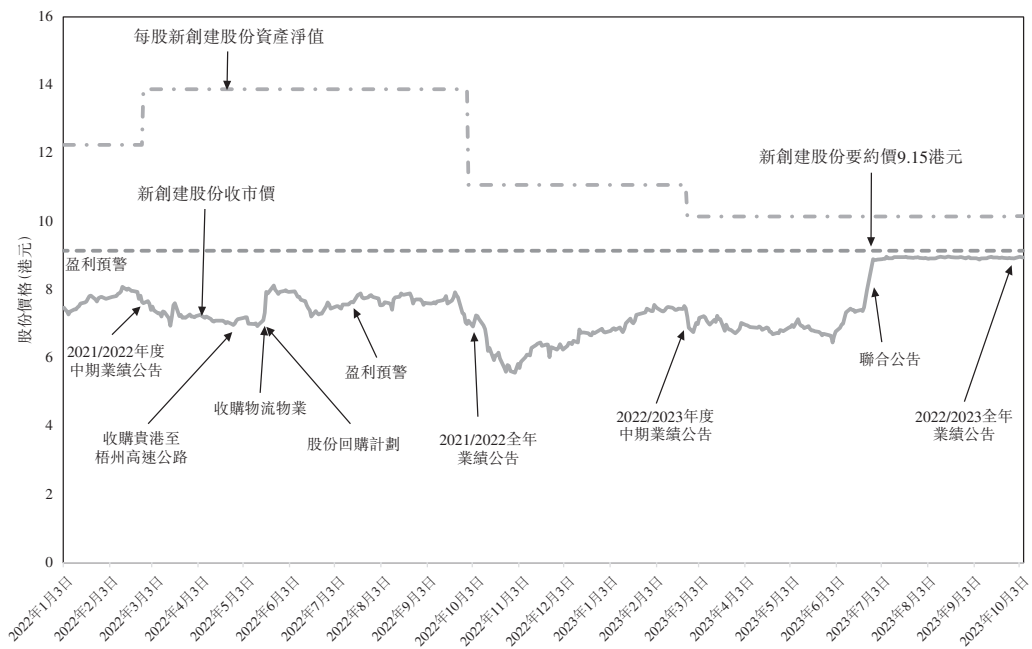
僅可用作償還現有借款及業務發展，亦可用於向股東支付約4,001.4百萬港元或每股1.59港元的有條件特別股息。吾等相信此舉在所得款項用途上取得合理平衡。

4. 新創建股份要約價評估

4.1. 新創建股份價格表現

以下是新創建股份自2022年1月1日至最後實際可行日期期間(「回顧期間」)的收市價走勢圖。鑒於由2022年1月1日起至最後實際可行日期的回顧期間(涵蓋上文第3.3節所討論的近期加息)被視為足以概述新創建股份的近期市場表現，吾等認為就新創建股份過往表現與新創建股份要約價及每股新創建股份資產淨值進行公平比較而言，該段期間屬公平及具代表性：

圖2：新創建股份價格表現與新創建股份要約價及每股新創建股份資產淨值之比較



資料來源：彭博資訊及聯交所網站。

於回顧期間，新創建股份收市價持續低於新創建股份要約價及每股新創建股份資產淨值。

由2022年1月至2022年9月，新創建股份收市價大致徘徊在7.00港元至8.00港元。繼2022年1月31日發佈盈利預告後，新創建股份價格從約7.0港元攀升至8.10港元。隨後新創建股份價格逐步下跌至約7.00港元。於2022年4月及5月，新創建分別宣佈收購貴港至梧州高速公路以及位於成都及武漢的六個優質物流物業。此外，新創建於2022年5月17日宣佈一項股份回購計劃，最多回購價值300百萬美元的新創建股份。該等公告刊發後，新創建股份價格於2022年5月23日大幅反彈至8.13港元。受資本市場對利率持續高企引發的悲觀情緒影響，新創建股份從2022年9月底下跌至2022年10月31日的回顧期間低位5.57港元。新創建股份價格逐漸恢復至介乎6.50港元至7.50港元之間，隨後於2023年6月初大幅上漲。吾等與管理層已討論此次上升，而彼等表示除聯合公告外概不知悉箇中任何原因。

聯合公告後，吾等認為新創建股份價格很大程度上受新創建股份要約價每股新創建股份9.15港元的影響。新創建股份於最後實際可行日期收市價為9.06港元。新創建股份要約價為每股新創建股份9.15港元，較新創建股份於最後實際可行日期的收市價溢價1.0%。恒生指數自上個完整交易日起至最後實際可行日期已下跌約8%。於弱市中，新創建股份要約或會被視為 貴集團按固定現金價出售新創建股份之良機。

概括而言，新創建股份要約價每股新創建股份9.15港元與最近新創建股份收市價的比較如下：

表5：新創建股份價格比較

| | 收市／ 平均收市價 | 新創建股份 要約價溢價 ⁽²⁾ |
|------------------------|--------------|-------------------------------|
| 最後完整交易日 | 7.49 | 22.2% |
| 5個交易日 ⁽¹⁾ | 7.40 | 23.6% |
| 10個交易日 ⁽¹⁾ | 7.38 | 24.0% |
| 30個交易日 ⁽¹⁾ | 6.99 | 30.9% |
| 60個交易日 ⁽¹⁾ | 6.93 | 32.1% |
| 90個交易日 ⁽¹⁾ | 7.01 | 30.5% |
| 180個交易日 ⁽¹⁾ | 6.81 | 34.4% |
| 一年 ⁽¹⁾ | 7.04 | 30.0% |
| 回顧期間 | 7.48 | 24.4% |
| 最後實際可行日期 | 9.06 | 1.0% |

資料來源：彭博資訊

附註：

1. 直至最後完整交易日(包括當日)。
2. 可能因約整而有所差異。

新創建股份要約價較新創建股份於最後完整交易日以及於最後完整交易日前5日、10日、30日、60日、90日、180日及一年(包括當日)期間的收市/平均收市價溢價約22.2%至34.4%。

吾等認為，新創建股份要約價較新創建股份收市價的溢價幅度實屬重大。

於刊發截至2021年12月31日止六個月的中期業績公告後，每股新創建股份資產淨值由11.86港元增至12.63港元，其後轉勢回落並於最後實際可行日期跌至10.16港元，此乃根據新創建2023年全年業績公告所載的資產負債表及截至2023年6月30日的已發行新創建股份總數計算得出。新創建股份以較每股新創建股份資產淨值折讓介乎26.2%至50.0%的價格買賣，惟該折讓幅度於最後完整交易日至最後實際可行日期止收窄至介乎10.8%至21.3%。新創建股份要約價為每股新創建股份9.15港元，較每股新創建股份的新創建資產淨值折讓10.0%。新創建於2023年6月30日的資產負債表並無就新創建2023財政年度末期股息作出撥備，若作出撥備，每股新創建股份的新創建資產淨值將減少至9.85港元，即新創建股份要約價較每股新創建股份的新創建資產淨值(經扣除新創建2023財政年度末期股息)經調整折讓7.1%。該等折讓幅度遠低於整段聯合公告前回顧期間的新創建股份收市價的歷史折讓幅度。

4.2 近期收購交易

由於出售事項涉及銷售新創建的60.87%控股權益，吾等已審視適用於出售事項的控制權溢價。

自願全面收購要約

鑒於(i)因應周大福企業提出有條件自願全面現金要約以收購周大福控股集團尚未持有的新創建股份，故可能出售新創建的60.87%控股股權；(ii)要約人擬於新創建要約結束後維持新創建於聯交所主板之上市地位；及(iii)新創建股份要約價已考慮(其中包括)其較股份歷史成交價的溢價(參考香港近年其他自願全面收購要約交易)後釐定，吾等已審視成功的自願全面收購要約的要約價較受要約公司於不同期間的收市/平均收市價溢價/折讓幅度(「要約價溢價/折讓」)，準則為：(i)其要約文件於2021年1月1日至最後完整交易日期間刊發；(ii)涉及要約人及其/彼等之一致行動人士於受要約公司的權益從要約前低於50%提升至要約後高於50%；及(iii)並無導致受要約公司私有化。根據上述標準，合共確認出四宗成功的自願全面收購要約，吾等認為該數目屬公平，且具代表性，該等要約的概要以及其要約價溢價/折讓及要約價較受要約公司資產淨值溢價/折讓(「資產淨值溢價/折讓」)載列如下：

表6：自願全面收購要約

| 要約文件日期 | 公司名稱 | 較最後交易日(包括當日)前平均收市價溢價/折讓 | | | | | | | 資產淨值 溢價/ 折讓 ^(附註) |
|------------|----------------------------|-------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|-----------------------------------|
| | | 最後 交易日 | 5個 交易日 | 10個 交易日 | 30個 交易日 | 60個 交易日 | 90個 交易日 | 180個 交易日 | |
| 2022年9月16日 | 時富金融服務集團 (510) | 25.4% | 58.7% | 49.4% | 33.2% | 41.3% | 45.5% | 16.2% | (71.0)% |
| 2021年5月21日 | 親親食品集團(開曼) 股份有限公司(1583) | (3.0)% | (2.9)% | (3.7)% | (5.0)% | (5.9)% | (5.5)% | (5.1)% | 4.2% |
| 2021年5月20日 | 先施有限公司(244) | 12.4% | 24.5% | 28.2% | 43.0% | 46.4% | 53.5% | 61.7% | 602.7% |
| 2021年3月26日 | 高山企業有限公司 (616) | 23.5% | 22.2% | 21.1% | 24.1% | 32.3% | 44.0% | 39.7% | (84.6)% |
| | 最高 | 25.4% | 58.7% | 49.4% | 43.0% | 46.4% | 53.5% | 61.7% | 602.7% |
| | 最低 | (3.0)% | (2.9)% | (3.7)% | (5.0)% | (5.9)% | (5.5)% | (5.1)% | (84.6)% |
| | 平均 | 14.6% | 25.7% | 23.7% | 23.8% | 28.5% | 34.4% | 28.1% | 112.8% |

資料來源：聯交所網站

附註：資產淨值溢價/折讓分別取自該等自願全面收購要約之要約文件。

獨立財務顧問函件

新創建股份要約價較新創建股份於聯合公告前回顧期間的不同期間之收市價／平均收市價溢價介乎22.2%至34.4%，屬於上述自願全面收購要約價的要約價溢價／折讓範圍內，即介乎(5.9)%至61.7%。在該四宗近期自願全面收購要約中，兩宗為以大幅度資產淨值折讓((71.0)%至(84.6%))提出，表示資產淨值折讓在獲取公司控制權的交易中並非不可能。

須予公佈交易

此外，吾等已審閱香港上市公司於聯合公告前過去12個月所發表的須予公佈交易通函內獨立估值報告所採用的控制權溢價。吾等認為該等溢價反映近期就估值目的採用控制權溢價的市場慣例。所採用及披露的控制權溢價可概述如下：

表7：須予公佈交易內估值師所採用的控制權溢價

| 通函日期 | 公司名稱 (股份代號) | 交易詳情 | 收購／ 出售股權 | 估值方法 | 控制權 溢價 |
|-------------|---------------------|--------------|----------------------------|--------------|-----------|
| 2023年6月9日 | 中慶環境股份有限公司(1855) | 主要及關連收購 | 87.5% | 市場法 | 28.0% |
| 2023年5月25日 | 新火科技控股有限公司(1611) | 有關出售的主要交易 | 100% | 市場法 | 26.0% |
| 2023年5月9日 | 時富金融服務集團有限公司(510) | 主要及關連交易 | 51.0% | 市場法 | 24.4% |
| 2023年4月26日 | 華潤醫療控股有限公司(1515) | 主要及關連收購 | 於三間目標公司分別為76.1%、100%及80.0% | 市場法 | 28.7% |
| 2023年4月3日 | 滿地科技股份有限公司(1400) | 非常重大收購事項 | 80.95% | 市場法 | 28.2% |
| 2023年3月31日 | 華營建築集團控股有限公司(1582) | 主要及關連收購 | 100% | 市場法 | 27.6% |
| 2023年3月22日 | 新絲路文旅有限公司(472) | 主要及關連收購 | 100% | 市場法 | 22.9% |
| 2023年2月27日 | 中國水發興業能源集團有限公司(750) | 主要及關連收購 | 51% | 收入法及成本法之結合使用 | 20.0% |
| 2023年2月24日 | 中國康大食品有限公司(834) | 有關出售的主要及關連交易 | 70.0286% | 成本法 | 25.0% |
| 2022年12月23日 | 中天順聯(國際)控股有限公司(994) | 有關出售的主要交易 | 100% | 市場法 | 27.4% |

獨立財務顧問函件

| 通函日期 | 公司名稱 (股份代號) | 交易詳情 | 收購/ 出售股權 | 估值方法 | 控制權 溢價 |
|-------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 2022年12月16日 | 華邦科技控股有限公司(3638) | 主要收購 | 100% | 市場法 | 26.5% |
| 2022年10月31日 | 北京燃氣藍天控股有限公司(6828) | 主要及關連收購 | 100% | 市場法 | 31.0% |
| 2022年10月26日 | 順風國際清潔能源有限公司(1165) | 非常重大的出售事項 | 100% | 收入法 | 27.2% |
| 2022年9月15日 | 中國華融資產管理股份有限公司(2799) | 有關出售的主要交易 | 76.79% | 市場法 | 12.99% |
| 2022年8月31日 | 天臣控股有限公司(1201) | 有關出售的主要交易 | 100% | 收入法及成本法之結合使用 | 10.0% |
| 2022年8月2日 | 國際友聯融資租賃有限公司(1563) | 有關收購的極端及關連交易 | 70% | 市場法 | 33.9% |
| | | | | 最高 | 33.9% |
| | | | | 最低 | 10.0% |
| | | | | 平均 | 25.0% |

資料來源：大華國際(香港) (其為大華國際(國際審計及顧問網絡)的成員機構) 刊發的「控制權溢價及缺乏市場流通性折讓研究(第三期-2023年7月)」及聯交所網站。

香港上市公司於過去12個月刊發的通函所採用及披露的控制權溢價顯示較高一致性，介乎10.0%至33.9%，平均值為25.0%。新創建股份要約價每股新創建股份9.15港元較新創建股份於最後完整交易日以及於最後完整交易日前5日、10日、30日、60日、90日、180日及一年(包括當日)期間的收市價/平均收市價溢價22.2%至34.4%，與獨立專業估值師就其他香港上市公司所採用之控制權溢價相符。

4.3. 根據分部加總估值法交叉檢查新創建的價值

作為進一步的交叉檢查，吾等亦對新創建集團的價值進行評估，該評估乃基於其(i)建築業務；(ii)收費公路業務；(iii)保險業務；及(iv)其他策略性業務及企業項目的價值總和作出。吾等認為，考慮到新創建為一家企業集團，擁有大體上不相關的業務，且該等業務屬分開管理，因此採用該方法對新創建進行估價是合適的。吾等亦認為，該方法適合用於衡量新創建一類各業務分部所屬行業具有不同估值特色的公司。

(i) 建築業務

鑒於建築業務屬輕資產性質，市價對盈利比率(「市盈率」)被視為適合用於新創建集團建築分部的估價。吾等已選擇(i)目前在聯交所主板上市及買賣；(ii)提供與新創建集團相若的全面建築服務；(iii)在彼等之上一個財政年度，超過50%的收益來自在香港提供全面的建築服務，收益超過10億港元(於2023財政年度，新創建的建築分部收益為196億港元)；及(iv)在上一個財政年度錄得盈利的公司(「建築業可比公司」)。吾等根據上述標準得出的結論如下：

表8：建築業可比公司

| 建築業可比公司 | 股份代號 | 市盈率 ^(附註) |
|--------------|-----------|---------------------|
| 有利集團有限公司 | 406 | 12.53 |
| 亞洲聯合基建控股有限公司 | 711 | 8.72 |
| 新福港建設集團有限公司 | 1447 | 14.52 |
| 華營建築集團控股有限公司 | 1582 | 3.76 |
| 安保工程控股有限公司 | 1627 | 4.25 |
| | 最高 | 14.52 |
| | 最低 | 3.76 |
| | 平均 | 8.76 |

資料來源：AAstock網站及聯交所網站

附註：市盈率乃根據各建築業可比公司於2023年6月26日(即聯合公告發佈前最後一個交易日)的市值除以其最新披露的緊接十二個月股東應佔溢利計算。

於2023財政年度，新創建股東應佔新創建築業務的分部溢利為485.5百萬港元，其已就若干企業及非經營項目作調整(不包括出售項目及贖回優先票據的淨收益／(虧損))，並按不同業務分部的分部經營溢利比例分配。根據建築業可比較公司的市盈率，新創建的建築業務價值介乎1,824.8百萬港元至7,051.3百萬港元之間。按平均市盈率計算，估值為4,251.3百萬港元。

(ii) 收費公路業務

考慮到(i)收費公路公司通常擁有不同特許經營權屆滿日期的收費公路組合，因此其收入模式各有不同；及(ii)收費公路附帶的特許經營權的價值通常須根據相關會計政策每年檢討，吾等認為，以市價對賬面值比率(「市賬率」)來核對新創建的收費公路業務是適當的。吾等已選擇(i)目前在聯交所主板上市及買賣；(ii)經營與新創建集團相若的收費公路業務；(iii)在彼等之上一個財政年度，其收益超過90%來自經營中國內地收費公路業務，並超過10億港元(於2023財政年度，新創建的收費公路分部收益為27億港元)；及(iv)在上一個財政年度錄得盈利的公司(「收費公路可比公司」)。吾等根據上述標準得出的結論如下：

表9：收費公路可比公司

| 收費公路可比公司 | 股份代號 | 市賬率 ^(附註) |
|----------------|-----------|---------------------|
| 深圳投控灣區發展有限公司 | 737 | 1.07 |
| 安徽皖通高速公路股份有限公司 | 995 | 0.95 |
| 越秀交通基建有限公司 | 1052 | 0.49 |
| | 最高 | 1.07 |
| | 最低 | 0.49 |
| | 平均 | 0.84 |

資料來源：AAstock網站及聯交所網站

附註：市賬率乃根據各收費公路可比公司於2023年6月26日(即聯合公告發佈前最後一個交易日)的市值除以其最新披露的其股東應佔資產淨值計算。

獨立財務顧問函件

於2023年6月30日，新創建股東應佔新創建收費公路業務的分部資產淨值為17,698.0百萬港元，已就新創建主要非全資附屬公司與收費公路相關的非控股權益作出調整。根據收費公路可比公司的市賬率，新創建的收費公路業務價值介乎8,672.0百萬港元至18,936.9百萬港元。採用平均市賬率計算，估值為14,807.3百萬港元。

(iii) 保險業務

內含價值是按精算方法估計保險業務的經濟價值，乃基於對未來經驗所作的一套特定假設，但不包括任何未來新業務應佔的經濟價值。市價對內含價值比率（「市價對內含價值比率」）是衡量保險公司價值及盈利能力的常用方法。吾等已選擇(i)目前在聯交所主板上市及買賣；(ii)經營一般保險業務；(iii)在彼等之上一個財政年度，其收益超過50%來自在香港提供保險服務，並介乎10億港元至1,000億港元之間（於2023財政年度，新創建的保險分部收益為210億港元）；及(iv)在上一個財政年度錄得盈利的公司（「保險可比公司」）。吾等根據上述標準得出的結論如下：

表10：保險可比公司

| 保險可比公司 | 股份代號 | 市價對內含價值比率 ⁽¹⁾ |
|----------------|-----------|--------------------------|
| 雲鋒金融集團有限公司 | 376 | 0.23 |
| 宏利金融有限公司 | 945 | 0.70 |
| 亞洲金融集團(控股)有限公司 | 662 | 不適用 ⁽²⁾ |
| | 最高 | 0.70 |
| | 最低 | 0.23 |
| | 平均 | 0.46 |

資料來源：AAstock網站及聯交所網站

附註：

- 市價對內含價值比率乃根據各保險可比公司於2023年6月26日（即聯合公告發佈前最後一個交易日）的市值除以其最新披露的內含價值計算。
- 亞洲金融集團(控股)有限公司未在其最新財務報告／公告中披露其內含價值。

新創建於2023財政年度的年度業績公告所披露的新創建保險業務內含價值為19,300百萬港元。根據保險可比公司的市價對內含價值比率，新創建保證業務的價值介乎4,449.8百萬港元至13,432.2百萬港元。採用保險可比公司的平均市價對內含價值比率，新創建保證業務的價值為8,941.0百萬港元。

(iv) 策略性業務及企業項目

新創建集團的其餘業務，包括設施管理、航空、物流及策略性投資，根據管理層所述，與上述核心業務相比，其收益及溢利相對較少，因此被歸類為新創建集團的策略性業務。

設施管理分部包括場地管理(即香港會議展覽中心及瀋陽新世界博覽館)、醫院管理(即香港港怡醫院)及免稅店。根據管理層提供的資料，吾等留意到場地管理佔設施管理分部收入的61%及資產淨值的73%。吾等已於MergerMarket網站搜尋於過去12個月內進行的中國內地或香港的場地管理業務之買賣記錄，MergerMarket為併購市場的消息服務供應商，吾等在搜尋中發現一項可比交易，隱含市賬率為0.9。誠如 貴公司告知，於2023年6月30日，新創建設施管理分部旗下場地管理的資產淨值約為2,038.4百萬港元。根據可比交易的隱含市賬率，新創建設施管理分部旗下場地管理的價值為1,834.6百萬港元。因此，新創建設施管理分部價值為2,592.4百萬港元，即2023年6月30日場地管理價值1,834.6百萬港元加設施管理分部旗下其餘業務的資產淨值757.8百萬港元之和(資料由 貴公司提供)。

誠如2023年全年業績公告所披露及管理層所告知， 貴集團已於2022年12月完成出售全部商用飛機租賃業務，航空分部的剩餘資產與六架涉及俄羅斯承租人的飛機有關。於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度，航空分部並無錄得收益。管理層表示，物流資產(主要為於2022年5月收購的位於成都及武漢的六個物流物業，以及於2023年2月收購的位於蘇州的一個優質物流物業的90%權益)及由股票、債券與其他金融資產組成的策略性投資組合已於2023年6月30日進行公允估值，並反映於最新財務業績中。根據管理層所

獨立財務顧問函件

告知，企業項目指無法分配至特定業務分部並在公司辦公室下持有的項目，例如總部辦公物業、公司現金及銀行結餘、公司銀行借款及遞延稅款。鑒於上述資產屬不產生收入或已在新創建集團的資產負債表中公允列報，吾等認為彼等之價值已在很大程度上於2023年6月30日的相應賬面值12,985.5百萬港元中反映(賬面值金額載於新創建2023財政年度業績公告)。

(v) 永續資本證券

吾等與管理層討論後獲悉，新創建集團發行永續資本證券的所得款項並非專門用於特定業務分部，而是集中進行財資管理。在此基礎上，新創建的分部加總價值乃根據其各業務分部的評估價值(已一次性扣除永續資本證券於2023年6月30日的價值10,353.6百萬港元，該價值金額於新創建2023財政年度業績公告披露)得出。

新創建集團的分部加總價值概述如下：

表11：新創建集團的分部加總價值

| | 最高價值 百萬港元 | 最低價值 百萬港元 | 平均價值 百萬港元 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| (i) 建築業務 | 7,051.3 | 1,824.8 | 4,251.3 |
| (ii) 收費公路業務 | 18,936.9 | 8,672.0 | 14,807.3 |
| (iii) 保險業務 | 13,432.2 | 4,449.8 | 8,941.0 |
| (iv) 策略性業務及企業項目 | 15,577.9 | 15,577.9 | 15,577.9 |
| 小計 ^(附註) | 54,998.3 | 30,524.5 | 43,577.5 |
| (v) 永續資本證券 | (10,353.6) | (10,353.6) | (10,353.6) |
| 100% 新創建的分部 加總價值(「分部加 總價值」) | <u>44,644.7</u> | <u>20,170.9</u> | <u>33,223.9</u> |

附註：數字之和可能因四捨五入而與小計不符。

基於上述分析，新創建的核心業務及策略性業務及企業項目總值介乎30,524.5百萬港元至54,998.3百萬港元，平均值為43,577.5百萬港元。經一次性扣除永續資本證券後，新創建股東應佔分部加總價值將介乎20,170.9百萬港元至44,644.7百萬港元，平均值為33,223.9百萬港元。

根據新創建於最後實際可行日期的已發行股份總數，按新創建股份要約價每股新創建股份9.15港元推算出新創建集團的價值為358億港元。該數值未有超出新創建股東應佔分部加總價值範圍，且高於新創建股東應佔分部加總價值之平均值332億港元。

股東應注意，儘管吾等認為分部加總估值的基礎看似有助於提供新創建等企業集團的總體概況，但財務報表中的未分配項目需要假設才能為每個分部建立完整的模型和價值。由於難以編製相當數量的可比較公司(如新創建的保險和設施管理分部)，也難以選擇與新創建的業務分部具有相同業務範圍的可比較公司，因此需要使用廣泛的假設，從而導致分部加總估值範圍過大。

5. 出售事項對 貴集團的財務影響

出售事項完成後，貴公司將不再持有新創建的任何權益，而新創建將不再是貴公司的非全資附屬公司。因此，新創建的財務業績將不再併入貴公司的財務報表，自出售事項完成日期起生效。

債務淨額及淨負債比率

於2023年6月30日，貴集團的債務淨額及淨負債比率分別約為1,308億港元及49%。待出售事項完成後及派付有條件特別股息前，預期貴集團的債務淨額將會減少，而貴集團於2023年6月30日的備考淨負債比率將約為45%，從而加強貴集團的財務狀況。

現金及現金等價物

於2023年6月30日，現金及現金等價物為545億港元。出售事項完成及派付約4,001.4百萬港元的有條件特別股息後，貴集團的現金及現金等價物將增加178億港元。

盈利

出售事項完成後，新創建日後將不會為新世界發展帶來盈利貢獻。然而，管理層估計，隨著主要項目完工，到2026年將會有50%的盈利屬經常性質。

香港財務報告準則第17號「保險合約」(「香港財務報告準則第17號」)於2023年7月1日方始生效，在不計及採用該準則的影響下，估計貴公司將在出售事項上錄得未經審核綜合全面虧損總額約2,435百萬港元，此乃按出售事項的所得款項總額與2023年6月30日貴公司經審核綜合財務報表中貴公司應佔新創建資產淨值之間的差額計算。

貴集團將於截至2024年6月30日止財政年度採納香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號(修訂本)，自2023年7月1日起生效。採納香港財務報告準則第17號純粹由會計考量所驅使，該準則大幅減少金融資產與保險合約負債之間的會計錯配，並引入機制以考慮資產的市場波動從而調整保險合約負債。根據新創建於2023年6月30日的財務狀況，貴集團初步估計貴集團保險業務於2023年6月30日的總權益將因過渡至香港財務報告準則第17號而增加，並作為過往年度的調整，但實際增加金額仍有待貴公司獨立核數師的審閱及審核。因採納香港財務報告準則第17號而導致於2023年6月30日之總權益增加將於出售事項完成後計入全面虧損之計算。因此，因採納香港財務報告準則第17號而對權益總額作出的該等期初調整將不會對貴集團於出售事項完成後的資產淨值造成影響。此外，貴公司的綜合收益表將於出售事項完成後回收先前確認按公平值計入其他全面收益儲備(「按公平值計入其他全面收益」)的累計虧損而確認一項虧損。根據過渡至香港財務報告準則第17號，貴集團於2023年7月1日對其各類金融資產進行詳細分析，而富通保險持有的若干金融資產將由按公平值計入其他全面收益重新指定及重新分類至按公平值計入損益，惟重新指定金融資產的影響仍須經貴公司獨立核數師的審閱及審核。在計算綜合全面虧損時，將回收至綜合收益表的相同金額累計虧損將於出售事項完成後從按公平值計入其他全面收益儲備重新分類至綜合全面虧損，因此，於出售事項完成後，此舉將不會對貴集團的資產淨值造成影響。上文所載因採納香港財務報告準則第17號而產生的出售事項影響為非現金項目。

獨立財務顧問函件

股東應注意，將記入 貴公司綜合收益表的出售事項虧損的確切金額將(a)有待審核；(b)根據出售事項完成日期 貴公司綜合財務報表中 貴公司應佔新創建的資產淨值及最終收益總額計算；(c)扣除出售事項完成日期前的任何附帶費用、稅務開支、交易成本及任何匯率波動，因此可能與上文披露的金額不同。

財務狀況

下表載列出售事項的財務影響摘要，乃摘錄自董事會函件及2023年全年業務公告。

表12：出售事項的財務影響

| 百萬港元 | 出售事項 完成前 | 變動 | 出售事項 完成後 |
|--------|-------------|-----------|-------------|
| 資產總值 | 616,483 | (138,275) | 478,208 |
| 負債總額 | 347,992 | (109,296) | 238,696 |
| 權益 | 268,491 | (28,979) | 239,512 |
| 永續資本證券 | 47,439 | (10,354) | 37,085 |
| 非控股權益 | 25,000 | (15,928) | 9,072 |
| 資產淨值 | 196,052 | (2,697) | 193,355 |

根據 貴集團(不包括Financial Concepts Investment Limited)將自出售事項收取的所得款項總額、 貴集團於2023年6月30日的經審核綜合財務報表及新創建集團於2023年6月30日的經審核綜合財務報表，完成出售事項後， 貴集團的經審核權益將減少約28,979百萬港元(主要包括永續資本證券及非控股權益分別減少10,354百萬港元及15,928百萬港元)至約239,512百萬港元。 貴集團的經審核資產總值將減少約138,275百萬港元至約478,208百萬港元， 貴集團的經審核負債總額則減少約109,296百萬港元至約238,696百萬港元。

因此，完成出售事項後， 貴集團於2023年6月30日的資產淨值將減少約27億港元至1,934億港元(相當於每股76.8港元)，乃主要由於因確認出售事項虧損約24億港元。

6. 修訂年度上限

茲提述新創建持續關連交易公告及新創建持續關連交易通函。由於 貴公司為新創建的主要股東及關連人士，為簡化新創建集團與 貴集團在日常業務過程中進行新創建持續關連交易的申報、公告及獨立股東批准程序，新創建與 貴公司於2023年4月28日訂立有關提供營運性質服務的新創建主服務協議，由2023年7月1日起至2026年6月30日止為期三年，並於2023年6月26日獲新創建獨立股東批准。於同日，新創建另外與周大福企業就兩者之間的持續關連交易訂立周大福企業—新創建主服務協議，訂立協議已公佈，但毋須尋求獨立股東批准。有關新創建主服務協議及周大福企業—新創建主服務協議主要條款，請參閱新創建持續關連交易公告中「新主服務協議—1.新周大福企業主服務協議及2.新新世界發展主服務協議」兩節及新創建持續關連交易通函的董事會函件中「新主服務協議—1.新新世界發展主服務協議」一節。

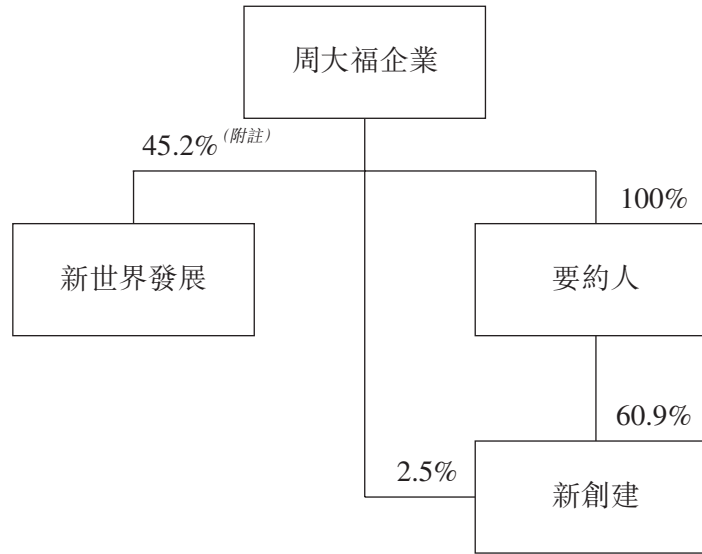
謹此亦提述持續關連交易公告，由於周大福企業為 貴公司的主要股東，因而為 貴公司的關連人士，新世界發展與周大福企業就新世界發展集團與周大福企業服務集團之間提供周大福企業服務，於2023年4月28日訂立由2023年7月1日至2026年6月30日為期3年的周大福企業主服務協議下的周大福企業交易構成 貴公司的持續關連交易。由於周大福企業主服務協議下擬進行的交易的最高年度交易總值(即周大福企業年度上限)，就 貴公司而言的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故 貴公司就周大福企業主服務協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關周大福企業主服務協議的主要條款，請參閱持續關連交易公告「2023年周大福企業主服務協議」一節。

修訂年度上限的背景及理由

數十年來，周大福企業服務集團及新創建集團分別已拓展其各自的業務範疇至涵蓋多個行業及服務，並於各自行業建立聲譽及累積寶貴行業經驗。根據周大福企業服務集團及新創建集團的過往經驗及已完成項目的往績記錄，貴公司對其能力及所提供產品／服務的質素均有高度評價，並認為彼等乃未來就提供相關服務予貴公司的招標項目可加以考慮的合適及稱職人選。一般而言，周大福企業服務集團過去三年參與的招標項目，相關合約均通過具競爭性的投標程序批出及不一定由彼等投得。貴公司與周大福企業服務集團及新創建集團的長期關係確保雙方合作暢順並建立彼此間默契及信任，並於工作效率、溝通、相互靈活配合等方面產生無可取代的協同效應，讓貴集團對產品或服務成效和質素發揮更大影響力。

待獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的第1項普通決議案後，及於出售事項完成後，新創建將不再為貴公司的附屬公司，並將成為周大福企業的附屬公司，因而成為貴公司的關連人士。下圖為周大福企業、新世界發展及新創建於出售事項完成後的簡要股權圖表。

圖3：新創建及新世界發展於出售事項完成後的簡要集團圖表



附註：包括周大福企業及相關周大福企業附屬公司於新世界發展持有的股權總額。

出售事項完成後，根據上市規則第14A章，新創建服務主協議項下擬進行的交易將成為 貴公司的持續關連交易。在此情況下，由於新創建集團的成員公司將不再為 貴公司的附屬公司，而將成為周大福企業服務集團的成員公司，新創建集團與 貴集團訂立的新創建服務主協議項下擬進行的交易亦將成為周大福企業服務主協議項下擬進行的交易的一部份，導致出售事項完成後周大福企業服務主協議項下的年度交易價值預期增加。此外，完成出售事項後，新創建將不再為 貴公司附屬公司，而周大福企業—新創建主服務協議項下擬進行的交易將不再構成周大福企業主服務協議項下擬進行交易的一部份。因此，釐定建議修訂年度上限時毋須包括出售事項完成後周大福企業—新創建主服務協議的預計交易價值。

獨立財務顧問函件

出售事項後根據周大福企業主服務協議擬進行的周大福企業交易(包括原根據新創建主服務協議擬進行的交易)預期屬經常性質，並將於周大福企業服務集團(包括出售事項後的新創建集團)及 貴集團的日常及一般業務過程中定期及持續進行。周大福企業主服務協議旨在簡化周大福企業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。修訂年度上限(如獲批准)將為 貴公司遵守上市規則的規定提供單一基準，從而減輕 貴公司在出售事項完成後簽立或續訂有關提供周大福企業服務的協議時遵守該等規定的行政負擔及成本。

修訂年度上限之理由之進一步詳情載於董事會函件。

修訂年度上限之基準及吾等之討論

誠如董事會函件所述，建議修訂年度上限乃參照(i)截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年(分別為「2024財政年度」、「2025財政年度」及「2026財政年度」)的周大福企業年度上限及新創建一新世界發展年度上限的總值而釐定，及(ii)減去同期的新創建一周大福企業年度上限(而2024財政年度而言，假設出售事項將於2023年年底或之前完成，則為相關年度上限的50%)，而於出售事項完成後，由於新創建屆時將不再為 貴公司的附屬公司，其將不再構成周大福企業主服務協議項下擬進行的交易的一部份，及(iii) 貴集團於2023年6月完成出售其於協盛建築集團有限公司(「協盛」，該公司主要從事提供建築施工服務)的股權，並可能改為委聘新創建集團向 貴集團提供周大福企業建築機電服務，故此就 貴集團減少向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務作出調整，以及(iv)在2024財政年度的建議修訂年度上限加入8%的緩衝，以防新創建集團在出售事項完成前的期間向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務的交易金額有任何波動，以及在2026財政年度的建議修訂年度上限加入5%的緩衝，以配合該年度 貴集團向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務的預計交易金額微增。由於僅有在新創建集團與 貴集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易成為周大福企業主服務協議項下交易的一部份時(將於出售事項完成後新創建成為周大福企業附屬公司後發生)，才需要修訂周大福企業年度上限，修訂年度上限須待出售事項

獨立財務顧問函件

完成後方可作實。就上文(i)及(ii)而言，新世界發展及周大福企業之間的交易因周大福企業、新世界發展及新創建的股權變動(如圖3所示)而導致之經調整過往年度上限價值(「經調整過往年度上限」)計算如下：

表 13：經調整過往年度上限

| (百萬港元) | 加： | | 減： | | 經調整 過往年度 上限 |
|----------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| | 周大福企業 年度上限 | 新創建一 新世界發展 年度上限 | 新創建一 周大福企業 年度上限 | 新創建一 周大福企業 年度上限 | |
| 2024財政年度 | 2,398.2 | 1,297.0 | 311.5 ^(附註) | | 3,383.7 |
| 2025財政年度 | 2,395.1 | 2,283.0 | 711.0 | | 3,967.1 |
| 2026財政年度 | 2,321.9 | 2,623.0 | 763.0 | | 4,181.9 |

附註：指2024財政年度新創建一周大福企業年度上限之50%，當中假設出售事項將於2023年末完成。

2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度之(i)經調整過往年度上限與(ii)建議修訂年度上限之比較如下：

表 14：經調整過往年度上限與建議修訂年度上限之比較

| (百萬港元) | 經調整過往 年度上限 | 建議修訂 年度上限 |
|----------|---------------|--------------|
| 2024財政年度 | 3,383.7 | 3,087.7 |
| 2025財政年度 | 3,967.1 | 3,538.0 |
| 2026財政年度 | 4,181.9 | 3,887.3 |

吾等已審查公司提供的建議修訂年度上限的計算方法，並與管理層討論經調整過往年度上限與建議修訂年度上限之間的差異。根據討論據悉，在得出建議經修訂年度上限前，已就經調整過往年度上限進行調整，該調整乃考慮到(i)集團出售協盛的交易已於2023年6月完成；(ii)於出售事項完成前，根據周大福企業一新創建主服務協議，新創建與周大福企業之間的交易金額須計入周大福企業年度上限，而新創建的建築機電業務所產生的開支(主要視乎項目時間表而定)並非平均分配於全年，因此，將周大福企業一新創建主服務協議項下周大福企業與新創建之間交易金額的剔除50%，將可能導致實際交易金額超出建議修訂年度上限；及(iii)在2026財政年度，新世界發展對周大福企業服務集團的合約服務可能有額外需求。

就(i)項而言，由於協盛已於2023年6月被新世界發展出售，故根據周大福企業年度上限預計將於2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度分別產生的540百萬港元、717百萬港元及811百萬港元的交易金額已不再需用。然而，於出售協盛後，預期新世界發展或會改為聘用新創建提供該等建築機電服務。在此基礎上，已從2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度分別扣除540百萬港元、429百萬港元及495百萬港元的交易金額，以得出建議經修訂年度上限。

就(ii)項而言，據管理層表示，由於周大福企業與新創建在2023年7月1日至出售事項完成日期期間的交易金額應根據周大福企業年度上限入賬，周大福企業與新創建於2024財政年度就若干建築機電服務以外的服務的交易金額已根據出售事項將於2023年底完成的假設減少50%。就周大福企業向新世界發展提供的建築機電服務而言，所涉及的開支(視乎建築項目的完工時間而定)並非平均分佈於一年內，因此以某個百分比估計該部份的開支是不切實際的。因此，管理層預留緩衝，金額相等於2024財政年度建議修訂年度上限的8%，以應付有關交易金額的任何波動。

就(iii)項而言，管理層已與相關業務單位進行討論，重新檢討及／或重新估算預計，並就向周大福企業提供的建築機電服務進行微調，其佔相關建議修訂年度上限的5%，以便把握2026財政年度可能出現的商機。

考慮到(i)建議經修訂年度上限主要根據出售事項完成後周大福企業、新世界發展及新創建的股權變動而釐定，以及新世界發展或新創建(視乎情況而定)所訂立的過往年度上限，而與之有關的上市規則項下公告及／或獨立股東批准規定(如適用)已獲得遵守；(ii)該等調整乃根據新世界發展情況作出(即新世界發展於2023年6月出售協盛，因此新世界發展可能需要新創建提供若干服務，及預計2026財政年度的潛在商機將輕微增加)；及(iii)於2024財政年度，由於新創建與周大福企業之間的建築服務的竣工時間不盡相同，因此已預留緩衝額，吾等認為建議修訂年度上限乃屬公平合理。

內部控制程序

誠如董事會函件所載，為確保周大福企業主服務協議及彼等項下擬進行之該等交易，根據出售事項後的建議修訂年度上限，遵循一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及交易金額不超過建議修訂年度上限(倘由獨立股東於股東特別大會上批准)，貴公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **明確協議審查及評估**：於訂立周大福企業主服務協議範圍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，以確保其與周大福企業主服務協議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) **該等交易監察及報告**：貴集團財務部將持續記錄及監察周大福企業交易金額，以確保不超過適用建議修訂年度上限。定期報告(每兩年編製一次，包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關建議修訂年度上限的使用情況)將提交予董事會審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行半年度審查**：貴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。

為評估 貴集團的內部控制程序是否足夠，吾等已對周大福企業的5項交易進行隨機抽樣審閱，考慮到樣本涵蓋過去三年獲提供的所有類型周大福企業服務，吾等認為該等樣本屬公平且具代表性，並發現 貴集團已實施適當內部控制程序，包括標書評估、內部審批及費用監察程序，以確保周大福企業交易按正常商業條款進行。吾等已另外審閱其他香港上市公司發佈有關持續關連交易的通函（「類似通函」），並注意到上文所述 貴集團所採取的內部控制程序與類似通函所披露者相似。鑒於(i)周大福企業交易的條款不遜於與獨立第三方就類似服務的條款；(ii) 貴集團採取的該等內部控制程序與其他香港上市公司所採取者相似；及(iii) 貴集團的獨立非執行董事及核數師將根據第14A章，檢視(其中包括)持續關連交易是否按一般商業條款進行，吾等認為已實施足夠的內部控制程序，監察據周大福企業主服務協議擬進行的周大福企業交易。

討論部份

於吾等函件內列舉的要點當中，吾等謹請獨立股東特別注意以下數點：

出售事項後，貴集團將圍繞具潛力的新世界發展核心業務進行重新定位

新世界發展核心業務主要在香港及中國內地從事物業發展、物業投資及酒店業務。貴公司重點發展其位於大灣區及長三角地區核心一、二線城市的中國內地物業業務。新世界發展核心業務的前景載於上文第1.4節及通函附錄一。儘管香港及中國內地物業市場正面對若干挑戰，惟貴公司亦看到某些較正面的發展，尤其香港及中國內地零售業以及中國內地一、二線城市的住宅房產部門。此外，政府及金融主管當局已推出措施，可望稍後為物業市場帶來穩定作用。

新創建主要持有貴集團的收費公路、建築及保險業務權益。故此，若出售事項完成，新世界發展將實際上撤出此等業務分部。新創建的前景於上文第1.5節討論，而倘若周大福企業的要約順利完成，其對於新創建的策略載於綜合文件。

在集團層面，新創建是新世界發展業績的顯著貢獻者，關於新世界發展業績(不包括新創建)的分析載於表2。於2023財政年度，新創建為新世界發展的綜合溢利(即包括新創建)帶來65.3%的貢獻。於2021財政年度至2022財政年度，新世界發展自新創建收取的股息，佔新世界發展已向本身股東派付的股息約25%至28%。於2023財政年度，新世界發展將定期股息由2022財政年度的2.06港元重置為2023財政年度的0.76港元以改善財務靈活性，使新創建的股息貢獻佔新世界發展股息的76%。儘管有此等貢獻，新世界發展董事會認為其於新創建的持股屬一項成熟資產，與新世界發展的主要業務即物業發展及投資業務之間並無很大協同效益。出售事項後，貴集團的業務組合將進一步精簡，並可讓貴公司專注於較高收益項目例如其K11組合及其旗艦住宅項目等。

出售事項符合管理層的減債策略

在財務方面，獨立股東最關注的問題是新世界發展應否在現時套現所持新創建股份，回收約218億港元以撥令有條件特別股息、減低債務，並支持貴公司形容的「收成期」，抑或保留其新創建股份並在將來繼續收取股息，可為時數年協助經常性現金流。

過去五年，貴集團的總借貸及永續資本證券(不包括新創建)持續趨升。截至2023年6月30日，貴集團(不包括新創建)的總借貸及永續資本證券稍低於2022年6月30日的水平。過去三年，新世界發展有多個大型項目進入最後階段，其資本及經營開支一直減少。於2023財政年度，新世界發展的資本開支為240億港元，較2022財政年度少約三分之一，反映管理層已採取更嚴格的資本開支配置政策，而有關政策預期將會繼續。管理層認為2024財政年度的總資本開支將會大幅下降。儘管採取該等措施，2023財政年度的已付總利息／分派較2022財政年度支付的金額高出34億港元。換言之，自2023財政年度利率開始攀升以來，貴集團的利息負擔增加了34億港元(如圖1所示)。息口持續攀升已影響貴集團的財務狀況，現金及銀行結餘於2021財政年度至2023財政年度期間減少了74億港元。為應對此情況，管理層已表明會致力降低貴公司的財務槓桿。舉例而言，新世界發展已發行境內債券，其利率遠低於境外債券。根據新創建於2023財政年度的盈利及每股股份要約價9.15港元計算，現時新創建收益回報為約6%，低於貴集團擬利用出售事項所得款項清償高於6%的利率之債務。

鑑於利率攀升且難以預見其何時觸頂或升勢緩和，吾等認為管理層的政策審慎。信貸緊縮可能隨「在較長時期維持較高利率」的息口環境而出現。故此，在此等情況下，吾等認為現時一筆過取得巨額現金，較在一段長時間內以股息形式收取現金，創造更大靈活性。

新創建集團投資及營運多範疇業務，其主要位於香港及中國內地，並帶來可觀的經營溢利。然而，新創建為一間獨立上市的公眾公司，對其現金流有本身的目標、策略及用途。貴集團不能直接動用新創建持有的現金及其他資產。新創建股份要約為新世界發展提供機遇將其於新創建的投資套現、減低負債及派付有條件特別股息。出售事項所得款項218億港元相當於2023財政年度自新創建收取的股息總額約15倍。

管理層已確認其於可預見的未來盡力不進行任何供股／權益發行，即使在出售事項並未完成的情況下亦然。

代價重大及不設條件

出售事項所得款項約218億港元完全以現金收取，不作任何調整，相當於新世界發展於最後實際可行日期的市值超過50%、新世界發展(不包括新創建)之總借款及永續資本證券(扣除現金)的13.3%及新世界發展(不包括新創建)於2023財政年度之總利息及分派付款的2.9倍。該筆款項預期將於新

創建股份要約成為無條件及 貴公司的接納為主要剩餘條件後，於7個營業日內全數收取。 貴公司可藉此機會出售其於新創建的權益而毋須(其中包括)進行賣方盡職審查及簽署買賣文件等程序，後者一般載有或然事項、聲明及保證。換言之，這為 貴公司帶來非常「乾淨」的離場機會。

鑒於周大福企業作為 貴公司控股股東多年，且 貴公司一直控制新創建過半數的投票權，所以不大可能有其他條款更優惠的要約(甚或沒有要約)。

參照近期新創建股份市價及隱含控制權溢價和吾等的分部加總價值，新創建股份要約價於弱市時的固定價格誠屬公平合理

新創建股份要約價每股新創建股份9.15港元較聯合公告前最後12個月內各期間溢價22.2%至34.4%，亦高於表5所載新創建股份於回顧期間的所有收市價。恒生指數自最後完整交易日起至最後實際可行日期為止下跌約8%，因此，新創建股份要約能在普遍弱市的情況下提供以固定現金價格出售的機會。

由於出售事項涉及出售新創建60.87%控股權，吾等認為較市價溢價恰當。自2021年1月1日起按溢價提出的近期自願性全面要約載於表6。同期就新創建股份要約計算的平均溢價介乎14.6%至34.4%。作為交叉檢查，吾等亦已審閱獨立專業估值師就香港上市公司併購交易所採取的控制權溢價，範圍介乎10.0%至33.9%。在該基礎上，吾等認為新創建股份要約價每股新創建股份9.15港元已納入合理的控制權溢價。

作為進一步的交叉檢查，吾等已自行作出分部加總價值分析，評估新創建集團的價值。新創建集團擁有罕見的業務組合，此集團性質令吾等難以識別與新創建整體近似的可比較對象。吾等認為，分部加總估值的主要依據為可比上市公司的評級，或新創建各項個別業務分部的可比交易，可用作交叉檢查出售事項的應收代價。吾等就100%新創建計算的分部加總價值跨幅頗大，介乎202億港元至446億港元，平均值為332億港元，因此是一個相當寬泛的衡量指標。按新創建股份要約價計算的100%新創建價值358億港元未有超出分部加總價值範圍，但高於分部加總價值範圍的平均值。

出售事項對 貴集團的影響

出售事項所得款項218億港元較2023年6月30日新世界發展所持新創建股權應佔的資產淨值242億港元低約10.0%，倘就新創建2023財政年度末期股息計提撥備，則較該金額低7.1%。因此，倘不計及採用香港財務報告準則第17號(貴集團將於2023年7月1日採用)的影響，於出售事項完成後，新世界發展將錄得一次性非現金全面虧損約24億港元，資產淨值將錄得27億港元的減幅。據初步估計，貴集團保險業務的總權益將隨著過渡至香港財務報告準則第17號而增加，但實際增加金額仍待審閱及審核。新創建資產淨值的折讓遠低於聯合公告前回顧期間新創建股份收市價的折讓(如圖2所示)。吾等所審閱的四項自願性全面要約中，亦有兩項出現資產淨值折讓。在該基礎上，吾等認為較資產淨值折讓介乎於7.1%至10.0%屬可以接受。

展望未來，新創建相對穩定的業績將不會再併入新世界發展的業績，而新世界發展將不再會收取新創建的股息，目前該股息的年度金額為每股新創建股份0.61港元。然而，新世界發展主要投資項目的進度理想，如K11於2023財政年度錄得雙位數字的收益及業績增幅、酒店業務經歷三年全球旅遊限制後於2023年1月復甦，均有助增加新世界發展的經常性收入，逐漸抵銷掉失去新創建貢獻的影響。管理層預計，到2026年，新世界發展的經常性業務將貢獻50%溢利。

有條件特別股息

誠如2023年全年業績公告所披露，假設出售事項完成，董事會已於2023年9月29日宣派有條件特別股息，每股現金股息為1.59港元，總額為約4,001.4百萬港元。該金額相當於出售事項所得款項的約20%。吾等認為，這是給予股東的重大回報，超過2023財政年度的股息總額，並在為股東提供即時直接回報及保留現金用於公司用途之間取得適當平衡。倘出售事項完成，有條件特別股息的記錄日期及派付日期分別預計為2023年11月24日及2023年12月20日。

倘獨立股東在股東特別大會上未通過批准出售事項的決議案，或出售事項因任何原因未能完成，則不會支付有條件特別股息。

修訂年度上限

出於技術原因，有需要修訂年度上限。貴公司與周大福企業的交易設有年度上限，而新創建與貴公司及周大福企業各自的交易亦設有年度上限，全部均於2023年7月1日生效，為期三年。當時，新創建為貴公司非全資附屬公司，並非貴公司關連人士。出售事項完成後，新創建將成為周大福企業的附屬公司，因而成為貴公司的關連人士。周大福企業多年來一直是貴公司的主要股東及關連人士。在此基礎上，貴公司與周大福企業之間交易的年度上限(經貴公司與新創建之間的交易擴大)需獲獨立股東批准。管理層已更新貴公司與周大福企業及新創建之間的最新實際或估計交易金額，以得出建議修訂年度上限。在此基礎上，吾等認為建議修訂年度上限主要為數學問題，並不涉及新的原則問題。

意見及建議

考慮到吾等函件所載的主要因素及理由，吾等認為(i)雖然出售事項並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，惟乃按一般商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益；及(ii)就獨立股東而言，建議修訂年度上限屬公平合理，並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獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以分別批准出售事項及修訂年度上限。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌
謹啟

2023年10月13日

邵斌先生為已向證監會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員。新百利融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資界累積逾四十年經驗。

1. 本集團財務資料

財務報告

本集團截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度的經審核綜合財務報表，已分別於本公司截至2021年及2022年6月30日止各財政年度的年報披露，而截至2023年6月30日止財政年度的經審核綜合財務業績於2023年全年業績公告內披露。上述所有財務報表已登載於本公司網站(www.nwd.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並可透過以下直接超連結查閱：

- (i) 有關本公司截至2021年6月30日止年度的年度報告第146至276頁所載的本集團截至2021年6月30日止年度經審核綜合財務報表：

https://cms.nwd.com.hk/downloadIR/report/185/NWD%20FY2021%20Annual%20Report_C_0.pdf；

- (ii) 有關本公司截至2022年6月30日止年度的年度報告第168至300頁所載的本集團截至2022年6月30日止年度經審核綜合財務報表：

https://cms.nwd.com.hk/downloadIR/report/193/CW00017_0.pdf；及

- (iii) 有關2023年全年業績公告：

[https://cms.nwd.com.hk/downloadIR/1249/C-NWD%20Announcement%20Chinese%200623%20\(Final\)%20v2_0.pdf](https://cms.nwd.com.hk/downloadIR/1249/C-NWD%20Announcement%20Chinese%200623%20(Final)%20v2_0.pdf)

2. 債項

借款及其他債項

於2023年8月31日(即本負債表的最近實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償借款及其他計息負債和租賃負債約為190,419.8百萬港元，詳情如下：

| | 百萬港元 |
|--------------------------------|------------------|
| 銀行貸款 | |
| 有抵押 | 32,316.9 |
| 無抵押 | 109,230.0 |
| 其他無抵押貸款 | 5.1 |
| 固定利率債券及應付票據 | 38,569.7 |
| 非控權股東貸款，無抵押 | 4,912.5 |
| 財務再保險安排收取的融資 | 183.1 |
| 就交叉貨幣掉期及遠期啟動利率掉期合約收取的 現金抵押品 | 24.8 |
| 租賃負債 | 5,177.7 |
| | <hr/> |
| 總計 | <u>190,419.8</u> |

銀行貸款約32,316.9百萬港元以本集團的若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、開發中物業及待售物業作抵押。於2023年8月31日，銀行貸款、固定利率債券及應付票據約56,608.9百萬港元被歸類為流動負債。

財務擔保及或有負債

於2023年8月31日營業時間結束時，本集團的財務擔保合約如下：

| | 百萬港元 |
|------------------|-----------------|
| 就若干物業買家之按揭信貸(附註) | 2,388.3 |
| 擔保下列公司取得信貸額 | |
| — 合營企業 | 12,091.2 |
| — 聯營公司 | 1,520.0 |
| | <hr/> |
| 總計 | <u>15,999.5</u> |

附註：

於2023年8月31日營業時間結束時，本集團已就若干銀行授出之按揭貸款(有關為本集團若干附屬公司開發之物業之若干買家安排之按揭貸款)提供擔保，該等擔保項下未償還按揭貸款約為2,388.3百萬港元。根據擔保之條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責償還未償還按揭本金，以及違約買家結欠銀行之應計利息，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。

除上文所述及除集團內公司間負債外，於2023年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外的重大債務證券，以及已授權或另行增設但未發行或屬本集團借款性質的條款貸款或其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔或尚未清償按揭及押記或或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團目前可得之財務資源，包括內部產生之資金及目前可得之融資、到期時按計劃重續貸款融資及出售事項之影響，在沒有不可預見之情況下，本集團具備足夠之營運資金，可供其自本通函日期起計未來至少十二個月之正常業務使用。

4. 本集團的財務及貿易前景

隨著本公司許多資產開始從過去的資本投資中獲得回報，並受益於消費者情緒的改善和市場的穩定，出售事項將使股東在公司物業業務增長方面獲得更多的投資機會。

物業發展

本集團相信，在新市場條件下，專注於香港和中國內地優質項目的發展商將受益於新的機遇。

受美國聯儲加息和香港加息的影響，香港住宅市場價格回軟，成交量減少。根據香港土地註冊處的公開資料，2022年7月至2023年6月期間，香港一手住宅物業買賣合約中，一手住宅樓宇單位買賣合約數量按年下跌17%，合約價值按年下跌26%。

本集團將按階段陸續推出多個大型住宅項目，提供逾3,000個單位，包括旗下財團於東九龍啟德地區發展的四個項目、位於黃竹坑港鐵站上蓋的「港島南岸」第五期發展項目，以及北角原皇都戲院項目。此外，本集團亦會繼續為其甲級寫字樓項目進行招售，包括南商金融創新中心餘下單位及長沙灣永康街及瓊林街項目。

在中國內地，新世界中國地產集團在北京、武漢、瀋陽、天津、上海、廣州、深圳和珠江三角洲地區擁有豐富的物業開發經驗，並已擴展至中國內地其他主要城市，包括長沙、佛山、鞍山、廊坊、益陽、寧波、濟南、清遠和惠州。新世界中國地產集團的物業發展一般分為七個階段：土地徵用、項目規劃、融資、設計、項目建設、售前及出售，以及售後服務。本集團在中國內地的物業業務主要集中在深圳、廣州等核心城市和若干重要經濟集群城市。於截至2024年6月30日止財政年度及之後，粵港澳大灣區及長三角地區有超過人民幣570億元的豐富可售資源，目前的主要項目包括深圳龍崗188、深圳光僑、深圳西麗、廣州漢溪、杭州藝術中心(商業區)等。

物業投資

在香港經濟分散化的趨勢下，本集團在非傳統商業區的戰略滲透已接近收穫期。長沙灣作為一個基礎設施發達的地區，與大灣區緊密相連，加上其新的區域定位，將成為年輕一代的新熱點。

在香港零售業方面，隨著疫情限制的全面解除，以及與中國內地重新通關，本集團正積極關注市場動向，並作出迅速反應。K11購物藝術館將繼續招攬更多受歡迎的餐廳和時尚熱門店鋪，繼續吸引「Z世代」的關注，從而吸引訪客和本集團忠誠計劃「KLUB11」的新會員註冊。

至於K11 MUSEA，本集團致力開拓藝術、文化與商業的和諧交融，為顧客創造獨特而創新的體驗。隨著與中國內地重新通關，本集團將充分利用與星光大道和維多利亞碼頭的協同效應，吸引更多遊客。本集團亦會透過引入快閃店增加人流，以及進一步優化品牌組合，提升K11 MUSEA作為人才培育及文化傳播首選目的地的地位。

本集團在香港的大型地標項目「11 SKIES」鄰近機場及港珠澳大橋，總樓面面積達380萬平方呎，將成為大灣區的新地標，並與擴建後的香港國際機場二號客運大樓無縫連接。三座甲級寫字樓若干範圍已竣工，並如期於本年度啟用，目標租戶包括金融及財富管理、健康醫療服務等行業，以及計劃拓展大灣區業務的企業。

在中國內地，「K11 ECOAST」是位於深圳南山太子灣片區的首個K11旗艦項目。該項目總樓面面積為228,500平方米，包括K11藝術購物中心、K11 HACC多用途藝術空間、K11 ATELIER辦公樓和景觀海濱長廊。K11 ECOAST將成為大灣區新的文化和零售濱水地標，以及循環經濟的先鋒，推動大灣區新文化和零售發展。此外，廣州K11的改造和品牌升級，旨在打造廣州又一高端新地標。瀋陽K11 Select將引進化妝品品牌、女裝和服裝品牌，豐富產品組合，注重品牌定位和產品。上海K11將通過人氣展覽帶動人流和銷售，並通過拓寬收入來源和減少支出，實現租金收入和場地收入的多元化。另外，針對Z世代，中國內地和香港的多個K11項目均對Z世代進行了準確定位，為潮流「Z世代」購物者打造值得在Instagram上聚集並打卡的地點。

5. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，自2023年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務業績的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況並無發生重大不利變動。

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；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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 | |
| 本公司(普通股) | | | | | |
| 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 ⁽¹⁾ | — | 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 |
| 新世界百貨中國有限公司 (普通股每股面值0.10港元) | | | | | |
| 鄭志雯女士 | 92,000 | — | — | 92,000 | 0.01 |
| 新創建 (普通股每股面值1.00港元) | | | | | |
| 鄭家純博士 | 18,349,571 | — | 12,000,000 ⁽²⁾ | 30,349,571 | 0.78 |
| 杜惠愷先生 | — | 5,800,000 | — | 5,800,000 | 0.15 |
| 鄭家成先生 | 656,870 | 774,000 ⁽¹⁾ | 6,463,227 ⁽³⁾ | 7,894,097 | 0.20 |
| 耀禮投資有限公司(普通股) | | | | | |
| 鄭家成先生 | — | — | 9,500,500 ⁽⁴⁾ | 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

| 董事姓名 | 授予日期 | 行使期 (附註) | 新創建 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) | 6,868,750 | 7.83 |
| | | | 31,046,750 | |

附註：

(1) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 已授出購股權的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) 已授出購股權的15%已於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) 已授出購股權的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) 已授出購股權的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 | | | | 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 | |
| 杜惠愷先生 | — | 800,000 | — | 800,000 | 0.33 |

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

| 姓名 | 由CML發行的美元債券金額 | | | | 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 | |
| 杜惠愷先生 | — | 34,600,000 | — | 34,600,000 | 2.69 |
| 鄭家成先生 | 4,500,000 | 1,000,000 ⁽¹⁾ | — | 5,500,000 | 0.43 |
| | <u>4,500,000</u> | <u>35,600,000</u> | <u>—</u> | <u>40,100,000</u> | |

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

| 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 | | |
| 杜惠愷先生 | — | 390,000,000 ⁽¹⁾ | — | 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 | | | | 總數 美元 | 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 | | |
| 杜惠愷先生 | — | 87,875,000 | 10,000,000 ⁽¹⁾ | 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 ⁽²⁾ | — | 750,000 | 0.02 | |
| 羅詠詩女士 | 250,000 | — | — | 250,000 | 0.01 | |
| | <u>5,750,000</u> | <u>88,625,000</u> | <u>10,000,000</u> | <u>104,375,000</u> | | |

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷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 <i>NWD (MTN)</i> 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 | |
| 杜惠愷先生 | — | 78,000,000 ⁽¹⁾ | — | 78,000,000 | 0.30 |
| 葉毓強先生 | — | 3,900,000 ⁽²⁾ | — | 3,900,000 | 0.01 |
| | — | 81,900,000 | — | 81,900,000 | |

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 | 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 |
| 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、杜惠愷先生、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2023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：

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，據此進行之交易構成周大福企業主服務協議項下擬進行交易之一部份。

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2023年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務業績的結算日期)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 ⁽¹⁾ | — | 1,138,428,609 | 1,138,428,609 | 45.24 |
| CYTFH-II ⁽²⁾ | — | 1,138,428,609 | 1,138,428,609 | 45.24 |
| CTFC ⁽³⁾ | — | 1,138,428,609 | 1,138,428,609 | 45.24 |
| 周大福控股 ⁽⁴⁾ | — | 1,138,428,609 | 1,138,428,609 | 45.24 |
| 周大福企業 ⁽⁵⁾ | 1,035,392,823 | 103,035,786 | 1,138,428,609 | 45.24 |

| 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. | — | 175,576,891 | 175,576,891 ⁽⁶⁾ | 6.98 |

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. | — | 610,000 | 610,000 ⁽⁷⁾ | 0.02 |

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC約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約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持有周大福控股約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4,543,000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474,000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. 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 |
| | 豐盛生活服務有限公司 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 |

| 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 | |
| 杜惠愷先生 | 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 |
| 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 |

| 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 | |
| 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 |
| 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(定義見上市規則)於本集團業務以外，被視為直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成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。

8. 於合約或安排中的權益

除集團公司間之合約外及除杜惠愷先生作為服務集團主服務協議的訂約方外，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。

9. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司訂立了以下合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)，該等合約屬於或可能屬於重大合約：

- (i) Noble Rich Holdings Limited (「**Noble Rich**」，本公司間接全資附屬公司)、Skyresh Investment (Singapore) Pte. Limited (「**合營夥伴**」)、Eastern City International Limited (「**合營公司**」)、Marina Sun Limited (合營公司的直接全資附屬公司)及Bonson Holdings Limited (合營公司的間接全資附屬公司)訂立日期為2022年9月29日之股東協議，據此，Noble Rich與合營夥伴同意就合營公司成立一家合營企業，而合營公司為位於香港九龍長沙灣永康街一幅土地的控權公司，該幅土地乃用於建設及發展為一個商業綜合體(「**該發展項目**」)，其中Noble Rich應擁有49%權益及合營夥伴應擁有51%權益；
- (ii) 合營公司、Noble Rich與合營夥伴訂立日期為2022年9月29日的認購協議，據此，合營夥伴同意認購，而合營公司同意向合營夥伴配發及發行合營公司510股新普通股股份，佔合營公司經擴大已發行股本51%，代價約為3,078.8百萬港元，其作為根據上文第(i)項所述股東協議項下擬組成合營企業的一部份；
- (iii) 合營夥伴(作為期權受讓人)、Noble Rich及本公司(均作為期權授予人)與合營公司訂立日期為2022年9月22日的認沽期權協議，據此，於發生若干觸發事件(包括但不限於Noble Rich違反於2024年6月30日前取得地政總署就該發展項目發出的合格證明書及預售同意書的承諾)時，合營夥伴可行使認沽期權，據此，合營夥伴須出售而Noble Rich須購買合營夥伴於相關期權行使通知日期擁有的所有(但非部份)合營公司股份，總金額為(a)於有關釐定時間合營夥伴就其於合營公司的投資已支付的累計總金額；及(b)上文(a)項所述合營夥伴就其於合營公司的投資所支付的投資金額的百分之十二(12%)；

- (iv) 本公司以合營夥伴為受益人發出的日期為2022年9月29日的擔保契據，據此，本公司向合營夥伴擔保(其中包括) Noble Rich如期履行相關交易文件(包括但不限於上文第(i)、第(ii)及第(iii)段的協議)項下的責任(包括任何付款責任)；
- (v) 新創建(廣東)投資有限公司(「新創建(廣東)」，新創建的間接全資附屬公司，因此亦為本公司的間接附屬公司)、深圳市龍光基業投資諮詢有限公司(「龍光基業」)、龍光交通集團有限公司(「龍光交通」)及廣西龍光貴梧高速公路有限公司(「廣西龍光貴梧」)訂立日期為2022年4月26日的股權、應收股息及債權人權利轉讓協議，該協議已由相同訂約方訂立日期為2022年9月5日的終止協議終止；
- (vi) 新創建(廣東)、龍光交通及廣西龍光貴梧訂立日期為2022年9月5日的股權及債權人權利轉讓協議，據此，新創建(廣東)有條件同意收購，而龍光交通有條件同意出售(a)廣西龍光貴梧的40%股權，代價約為人民幣1,634.9百萬元及(b)龍光交通就廣西龍光貴梧於2022年9月5日應償還予龍光交通的貸款金額約人民幣220.7百萬元的不計息債權人權利，代價約為人民幣220.7百萬元；及
- (vii) 龍光基業、龍光交通、廣西龍光貴梧及新創建(廣東)訂立日期為2022年9月5日的應收股息轉讓協議，據此，新創建(廣東)有條件同意收購，而龍光基業有條件同意出售廣西龍光貴梧截至2021年12月31日止年度已宣派但尚未派付及龍光基業於2022年9月5日的應收不計息股息約人民幣46.8百萬元，代價約為人民幣46.8百萬元。

10. 重大訴訟

於最後實際可行日期，除綜合文件附錄四「10. 重大訴訟」一節所披露關於新創建集團的重大訴訟外，本集團成員公司(包括新創建集團)概無涉及任何重大訴訟，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

11. 專家

下文載列本通函所提及專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|-----------|--|
| 新百利融資有限公司 | 根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |

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2023年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務業績的結算日期)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。

12. 同意書

新百利融資有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、滙豐、中銀國際、ING、UBS AG香港分行及華富建業企業融資有限公司分別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。

13. 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。
- (c) 本公司公司秘書為王文海先生，彼為香港律師公會成員，自1994年起為香港合資格執業律師。王先生於1981年取得香港大學理學士(工程)學位、1990年取得倫敦大學法學士學位並於1992年通過英格蘭及威爾斯律師會的最終律師考試。

14. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日內，分別刊登於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<https://www.nwd.com.hk>)：

- (a) 綜合文件及隨附之新創建股份要約接納表格；
- (b) 周大福企業主服務協議；
- (c) 新創建主服務協議；
- (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) 本附錄二「12.同意書」一節所述的同意書。

以下為要約人及新創建就新創建要約於2023年10月13日聯合向新創建要約股東及新創建購股權持有人刊發的綜合文件副本，現轉載於本附錄三，僅供參考。

此乃要件 請即處理

閣下如對新創建要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格的任何方面或對將採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有新創建集團有限公司之證券售出或以其他方式轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格（其內容構成新創建要約之條款及條件之一部分）一併閱讀。本綜合文件不會於或向任何倘此舉屬違反當地有關法例之司法權區發佈、刊發或派發。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，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綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分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。

新創建要約乃就一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司之證券作出，並須遵守香港披露及其他程序規定，該等規定有別於美國之規定。本綜合文件所載財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或其財務報表乃根據美國公認會計原則編製的公司的財務資料作比較。



綜合文件

香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司及
ING BANK N.V. 代表要約人作出有條件自願全面現金要約，
以收購新創建所有已發行股份(周大福控股集團已實益擁有者除外)，
並註銷新創建所有尚未行使購股權

周大福企業及要約人
的獨家結構顧問兼
聯席財務顧問



香港上海滙豐銀行有限公司

新創建的財務顧問



UBS AG 香港分行

周大福企業及要約人
的聯席財務顧問



中銀國際 亞洲有限公司

中銀國際亞洲有限公司

周大福企業及要約人
的聯席財務顧問



ING Bank N.V.

新創建的獨立財務顧問



華富建業企業融資有限公司

除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面頁)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

載有(其中包括)新創建要約條款及條件詳情的「聯席財務顧問函件」載於本綜合文件第15至39頁。「新創建董事會函件」載於本綜合文件第40至49頁。「新創建獨立董事委員會函件」載於本綜合文件第50至52頁，當中載有新創建獨立董事委員會就新創建要約向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人提供的推薦建議。「新創建獨立財務顧問函件」載於本綜合文件第53至82頁，當中載有新創建獨立財務顧問就新創建要約向新創建獨立董事委員會提供的意見及推薦建議。

新創建要約的接納及結算程序載於本綜合文件「附錄一—新創建要約之進一步條款」及「附錄五—新創建購股權要約函件式樣」，以及隨附的接納表格。新創建股份要約之接納及新創建購股權要約之接納分別須於2023年11月13日(星期一)下午四時正(即首個新創建股份要約截止日期)(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期)前送交過戶登記處或新創建公司秘書。新創建要約股東及新創建購股權持有人應自行了解並遵守任何適用法律、稅項或監管規定。請參閱本綜合文件第ii至v頁所載的「重要通告」。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉送香港以外任何司法權區之任何人士(包括(但不限於)託管人、代名人及受託人)，在採取任何行動前，務請閱讀載於本綜合文件之「聯席財務顧問函件」內「15. 海外新創建要約股東及海外新創建購股權持有人」一節所載之有關此方面之詳情。欲分別就新創建股份要約及新創建購股權要約採取任何行動之任何海外新創建要約股東及海外新創建購股權持有人須自行負責全面遵守相關司法權區之有關法律及法規，包括取得所有政府、外匯管制或其他同意，並遵守所有必要手續或法律或監管規定，以及該等海外新創建要約股東或海外新創建購股權持有人就接納新創建要約(如適用)而支付在有關司法權區應付的任何轉讓或其他稅項。建議海外新創建要約股東及海外新創建購股權持有人就決定是否接納新創建要約(如適用)尋求專業意見。

本綜合文件乃由周大福企業、要約人及新創建聯合刊發。就詮釋用途而言，本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本若有歧義，概以英文版本為準。

* 僅供識別

2023年10月13日

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------------|-------|
| 重要通告..... | ii |
| 預期時間表..... | vi |
| 釋義..... | 1 |
| 聯席財務顧問函件..... | 15 |
| 新創建董事會函件..... | 40 |
| 新創建獨立董事委員會函件..... | 50 |
| 新創建獨立財務顧問函件..... | 53 |
| 附錄一 — 新創建要約之進一步條款..... | I-1 |
| 附錄二 — 新創建集團之財務資料..... | II-1 |
| 附錄三 — 周大福企業及要約人之一般資料..... | III-1 |
| 附錄四 — 新創建集團之一般資料..... | IV-1 |
| 附錄五 — 新創建購股權要約函件式樣..... | V-1 |

重要通告**致全體新創建要約股東及新創建購股權持有人的重要通告**

以下資料對全體新創建要約股東及新創建購股權持有人屬重要。

閣下務請細閱本綜合文件全文(包括其附錄)接納表格。

- **新創建股份要約價**：每股新創建要約股份9.15港元，以現金支付。
- **新創建購股權要約價**：每份新創建購股權1.32港元。
- **接納新創建要約之方式**：請將正式填妥及簽署之**白色**新創建股份要約接納表格及相關文件交回過戶登記處(就新創建股份要約而言)及／或**粉紅色**新創建購股權要約接納表格及相關文件(倘適用)交回新創建公司秘書(就新創建購股權要約而言)。
- **接納之最後期限**：除非另有修訂或延期，否則新創建要約將於2023年11月13日(星期一)下午四時正(首個新創建股份要約截止日期)停止接納。

有關詳情，請參閱本綜合文件「附錄一—新創建要約之進一步條款」。

- **結算**：現金付款將於(i)新創建要約在所有方面成為或被宣佈為無條件之日期，或(ii)收到閣下有效接納相關新創建要約之日期(以較後者為準)後不遲於七(7)個營業日作出。

有關行政事宜的查詢

倘閣下對有關新創建股份要約之日期、文件及程序等行政事宜有任何查詢，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正致電過戶登記處卓佳標準有限公司之客戶服務熱線(電話：+852 2980 1333)。

諮詢熱線不能及不會就新創建要約之利弊提供意見或提供財務或法律意見。倘閣下對本綜合文件任何方面或將採取之行動存有任何疑問，應徵詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的意見。

重要通告**新創建證券美國持有人須知**

新創建要約乃為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司的證券而作出，須遵守香港披露及其他程序規定，該等規定有別於美國之相關規定。本綜合文件所載之財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。新創建要約將根據適用之美國收購要約規則或若干相關可得豁免或例外及以其他方式根據證券及期貨條例之規定於美國作出。因此，新創建要約將須遵守披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間，該等規定有別於美國本土收購要約程序及法律項下之適用規定。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用之州份及地方以及海外和其他地區稅法，新創建股份及／或新創建購股權之美國持有人各自根據新創建要約收取現金可能屬應課稅交易。新創建股份及／或新創建購股權之各持有人務須立即就接納新創建要約之稅務後果徵詢其獨立專業顧問之意見。

由於要約人及新創建均位於美國以外之國家，且彼等各自之部份或全部高級職員及董事可能是美國以外國家之居民，因此新創建股份、新創建購股權及新創建美國預託證券之美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生之權利及任何申索。新創建股份及新創建購股權之美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一間非美國公司或其高級職員或董事。此外，新創建股份及新創建購股權之美國持有人可能難以迫使一間非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之判決。

按照香港一般慣例及根據美國證券交易法第14e-5(b)條，要約人謹此披露其自身或其聯屬人士或其代名人或彼等各自之經紀(作為代理行事)於新創建股份要約可供接納之前或期間可在美國境外不時除依據新創建股份要約之外進行若干購買或安排購買新創建股份。在適用法律及法規許可的情況下，包括美國證券交易法第14e-5條，且根據香港一般慣例，滙豐、中銀國際及彼等各自之聯屬人士可繼續擔任新創建股份及任何可即時轉換為、交換或行使為新創建股份之證券之獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理(獲證監會認可)。該等購買或購買安排可能按現行價格於公開市場或按磋商價通過私人交易進行，惟任何有關購買或安排均須遵守適用法律及收購守則，並在美國證券交易法第14e-5(b)條要求之情況下，於美國境外進行。任何有關該等購買之資料均將向證監會報告，並在收購守則規定向公眾披露之情況下分別刊登於證監會網站(<https://www.sfc.hk>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)。

重要通告**新創建證券新加坡持有人須知**

本綜合文件僅供新創建要約股東及新創建購股權持有人用作評估新創建要約，除此用途外，本綜合文件不應作其他用途。

本綜合文件未經新加坡金融管理局備案或登記，不構成在新加坡出售或購買證券的要約或邀請，亦不應構成在新加坡發行或出售證券的任何合約的基礎。

新創建證券英國持有人須知

根據2000年金融服務及市場法(金融推廣)2005年法令第28條的規定，本通訊在英國獲得一次性豁免。

有關前瞻性陳述的警戒性措辭

本綜合文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於周大福企業、要約人及／或新創建(視情況而定)管理層之當前預期而作出，性質上存在不確定性及會因應情況而有所變動。本綜合文件所載之前瞻性陳述包括有關新創建要約預期影響的陳述、新創建要約預期時間及範圍和本綜合文件內所有其他聲明(除歷史事實外)。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙之陳述。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於新創建要約條件之達成情況以及額外因素，例如相關實體經營所在國家或其他國家出現對相關公司業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況、相關公司經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、相關公司經營所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現、相關公司經營所在國家的國內及國外法律法規及稅務變動、競爭及定價環境變化，以及資產估價之地區或整體變化以及由於自然或人為災難、大流行、流行病或傳染病或傳染性病(例如新冠病毒)爆發或戰爭或敵對行動的爆發或升級，而中斷或減少旅行及營運。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述情形大相逕庭。

重要通告

周大福企業、要約人及／或新創建(視乎情況而定)或代表其任何一方行事之人士所作出全部前瞻性陳述整體均受上述警示聲明之明確限制。本綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出。

本綜合文件內所載根據以往或當前趨勢及／或相關公司之業務活動作出之任何前瞻性陳述不得作為該等趨勢或業務活動將於未來持續之聲明。本綜合文件內概無任何聲明旨在作為溢利預測或暗示相關公司本年度或未來年度之盈利必將達致或超過其歷史或已公佈盈利。各項前瞻性陳述僅以作出陳述當日為準。受收購守則及其他適用法律及法規之規定所規限，周大福企業、要約人及／或新創建各方以及彼等各自的顧問均明確表示概不負責或承諾公開發佈任何有關本綜合文件所載任何前瞻性陳述的更新資料或修訂，以反映彼等就此所作預期的任何變動或依據任何有關聲明所涉事件、情況或事況的任何變動。

| |
|-------|
| 預期時間表 |
|-------|

以下所載時間表僅供參考及可予變更。如以下時間表有任何變動，將另行作出公告。

| 事件 | 香港日期及時間 |
|--|------------------------------|
| 本綜合文件及隨附的接納表格日期 | 2023年10月13日(星期五) |
| 新創建要約開始日期 | 2023年10月13日(星期五) |
| 新世界發展股東特別大會 | 2023年11月2日(星期四) 上午十一時三十分 |
| 新創建要約在各方面成為或被宣佈為 無條件的預計日期(附註2) | 2023年11月9日(星期四) |
| 首個新創建股份要約截止日期(附註1及2) | 2023年11月13日(星期一) |
| 於首個新創建股份要約截止日期 接納新創建要約的最後時限(附註3) | 2023年11月13日(星期一) 下午四時正 |
| 在以下網站公佈新創建要約於首個 新創建股份要約截止日期的結果： | |
| • 聯交所 | 不遲於2023年11月13日(星期一) 下午七時正 |
| • 新創建 | 不遲於2023年11月13日(星期一) 下午八時正 |
| 新創建末期股息記錄日期(附註2及7) | 2023年11月16日(星期四) |
| 假設新創建要約於2023年11月9日(星期四) 在所有方面成為或被宣佈為無條件， 完成根據新創建股份要約獲有效接納的 所有新創建要約股份的股份過戶手續 (附註2及7) | 2023年11月17日(星期五) 或之後 |
| 就截至2023年11月9日(星期四) 收到的有效接納(假設新創建要約 於2023年11月9日(星期四)在所有方面成為 或被宣佈為無條件)而寄發新創建要約項下 應付金額的付款支票之最後日期(附註2及4) | 2023年11月20日(星期一) |

| |
|-------|
| 預期時間表 |
|-------|

就於首個新創建股份要約截止日期
(即2023年11月13日(星期一))收到的有效接納
(假設新創建要約於2023年11月9日(星期四)
在所有方面成為或被宣佈為無條件)
而寄發新創建要約項下應付金額的
付款支票之最後日期(附註2及4).....2023年11月22日(星期三)

接納新創建要約的最後時限及日期
(假設新創建要約於2023年
11月9日(星期四)於所有方面成為或
被宣佈為無條件)(附註2及5).....2023年11月23日(星期四)
下午四時正

就於2023年11月23日(星期四)收到的
有效接納(假設新創建要約於2023年
11月9日(星期四)在所有方面成為或
被宣佈成為無條件)而寄發新創建要約
項下應付金額的付款支票之最後日期(附註2及4)....2023年12月4日(星期一)

新創建2023財政年度末期股息之
預期支付日期(附註7).....2023年12月7日(星期四)或前後

新創建要約在接納方面可成為或被宣佈為
無條件之最後時限及日期(附註6).....2023年12月12日(星期二)
下午七時正

附註：

- (1) 為遵守收購守則(其規定新創建要約須維持最少21日可供接納)及相關美國法規(其規定新創建要約須維持最少二十(20)個美國營業日可供接納)，除非要約人根據收購守則修訂或延長新創建要約，否則新創建要約將於2023年11月13日(星期一)下午四時正停止接納。根據收購守則，要約人有權延長新創建要約直至其遵照收購守則(或根據收購守則獲執行人員准許)可能釐定之有關日期。倘新創建要約於首個新創建股份要約截止日期尚未成為或宣佈成為無條件，要約人將會刊發公告述明新創建要約是否已失效或已獲修訂或延長。倘新創建要約獲延長或修訂，有關延長或修訂之公告將列明下一個新創建股份要約截止日期，或倘新創建要約就接納而言已成為或宣佈成為無條件，則載列新創建要約仍將可供接納直至進一步通知之聲明。倘屬後者，須向尚未接納相關新創建要約之新創建要約股東及新創建購股權持有人在首個新創建要約截止前發出最少十四(14)日之書面通知。倘該等條件於首個新創建股份要約截止日期(或任何其後之新創建股份要約截止日期)前未獲達成或豁免(倘適用)，則並無責任延長新創建要約。任何經修訂新創建要約須於經修訂要約文件日期後至少十四(14)日可供接納。

預期時間表

- (2) 誠如新世界發展通函所披露，倘新世界發展獨立股東於新世界發展股東特別大會上通過批准新世界發展出售事項的決議案，則新世界發展集團擬於2023年11月9日(星期四)提呈接納2,380,495,938股新創建股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本的60.87%)之新創建股份要約。

因此，預期所有該等條件將於2023年11月9日(星期四)達成或獲豁免(如適用)，而新創建要約將於所有方面成為或被宣佈為無條件。詳情請參閱本綜合文件「聯席財務顧問函件」一節中「8.新創建要約之條件」。

- (3) 倘閣下有意接納新創建要約，務請閣下確保正式填妥及簽署接納表格及相關文件(倘適用)於指定時間前送抵過戶登記處(就新創建股份要約而言)或新創建公司秘書(就新創建購股權要約而言)。倘閣下選擇郵寄該等文件，務請閣下考慮郵寄所需之時間。

於中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有新創建要約股份且有意接納新創建股份要約之新創建要約股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定及香港中央結算(代理人)有限公司所設定的任何期限。

新創建要約股東於白色新創建股份要約接納表格及新創建購股權持有人於粉紅色新創建購股權要約接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回，惟收購守則所允許者除外。

- (4) 有關接納新創建股份要約之新創建要約股份之代價付款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納新創建股份要約之新創建要約股東(郵誤風險概由彼等自行承擔)，而根據新創建購股權要約提交以進行註銷之新創建購股權之代價付款將送交至新創建香港辦事處(地址為香港九龍長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心21樓)，以供領取，或由新創建另作處理(視情況而定)。付款將根據收購守則、本綜合文件及隨附之相關接納表格盡早作出，惟無論如何須於(i)新創建要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日；及(ii)過戶登記處(就新創建股份要約而言)或新創建公司秘書(就新創建購股權要約而言)接獲所有相關文件致使相關新創建要約項下各項接納為完整及有效之日(以較後者為準)後不遲於七(7)個營業日作出。
- (5) 根據收購守則規則15.3，倘新創建要約成為或宣佈為無條件(不論就接納或於所有方面而言)，新創建要約應於其後至少十四(14)日維持可供接納。
- (6) 根據收購守則規則15.5，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件日期後第60日下午七時正後，新創建股份要約就接納而言應不會成為或宣佈成為無條件。因此，除非新創建股份要約就接納而言已於之前成為或宣佈成為無條件或已獲執行人員同意延長，否則新創建要約將於2023年12月12日(星期二)下午七時正失效。根據收購守則規則15.7，除獲得執行人員的同意外，如任何一項該等條件於首個新創建股份要約截止日期或新創建股份要約就接納而言成為或宣佈為無條件當日(以較後者為準)後不遲於21日未獲達成或豁免(如適用)，則新創建要約將告失效。
- (7) 誠如2023年全年業績公告所披露，新創建董事會建議宣派新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，而新創建2023財政年度末期股息的新創建末期股息記錄日期為2023年11月16日(星期四)。待於2023年11月10日(星期五)舉行的新創建2023年股東周年大會上通過批准宣派新創建2023財政年度末期股息的相關決議案後，預期新創建2023財政年度末期股息將於2023年12月7日(星期四)或前後派付。

預期時間表

預計任何接納新創建股份要約之新創建要約股東，仍將具備資格獲取就接納新創建股份要約之新創建要約股份所涉之新創建2023財政年度末期股息，前提為有關股東於新創建末期股息記錄日期為該等新創建要約股份之登記擁有人。有關此預期之理由在下一段說明。

在(a)宣派新創建2023財政年度末期股息在新創建2023年股東周年大會獲批准及(b)新世界發展集團於2023年11月9日(星期四)有效提交其涉及2,380,495,938股新創建股份的接納新創建股份要約的基礎上，就新創建股份要約下有效提交接納的全部新創建要約股份的股份過戶，將於2023年11月17日(星期五)(即新創建末期股息記錄日期(2023年11月16日(星期四))之後)或之後完成(不論接納日期屬何日)，而所有接納新創建要約股東(除就2023年全年業績公告所載述過戶文件於為釐定收取新創建2023財政年度末期股息權利而遞交過戶文件以作登記的最後期限(即2023年11月15日(星期三)下午四時三十分)後送交過戶登記處登記的任何新創建要約股份之外)將有權收取新創建2023財政年度末期股息。

惡劣天氣對接納新創建要約之最後時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告或香港政府宣佈超強颱風引致的「極端情況」於下列期間任何時間內在香港生效：

- (a) 於接納新創建要約的最後日期及／或就寄發有效接納新創建要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正前任何時間生效惟於中午十二時正或之後除下，則接納新創建要約之最後時限仍為同一營業日下午四時正及／或寄發支票之最後日期仍為同一營業日；或
- (b) 於接納新創建要約的最後日期及／或就寄發有效接納新創建要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正至下午四時正內任何時間生效，則接納新創建要約之最後時限將更改為下一個營業日的下午四時正及／或寄發支票之最後日期將更改為下一個營業日。

釋義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|---------------|---|---|
| 「2021年年報」 | 指 | 新創建於2021年10月20日發佈日期為2021年9月30日的截至2021年6月30日止年度的年報； |
| 「2021年財務報表」 | 指 | 新創建集團截至2021年6月30日止年度的經審核綜合財務報表； |
| 「2022年年報」 | 指 | 新創建於2022年10月19日發佈日期為2022年9月30日的截至2022年6月30日止年度的年報； |
| 「2022年財務報表」 | 指 | 新創建集團截至2022年6月30日止年度的經審核綜合財務報表； |
| 「2023年全年業績公告」 | 指 | 新創建於2023年9月29日發佈的截至2023年6月30日止年度的全年業績公告； |
| 「公告日期」 | 指 | 2023年6月26日，即聯合公告日期； |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞之涵義； |
| 「中銀國際」 | 指 | 中銀國際亞洲有限公司，為聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所指之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構； |
| 「中銀國際集團」 | 指 | 中銀國際及控制中銀國際、受中銀國際控制或與中銀國際受共同控制的人士，包括中國銀行(香港)有限公司(要約融資下其中一間借款銀行)； |
| 「營業日」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞之涵義； |
| 「中央結算系統」 | 指 | 香港結算設立及營運之中央結算及交收系統； |

釋義

| | | |
|------------|---|---|
| 「集體控制權」 | 指 | 鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人各自之集體控制權，此乃基於鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited的多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC已發行股份約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股已發行股份約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業則全資擁有要約人； |
| 「公司法」 | 指 | 百慕達1981年公司法(經修訂)； |
| 「綜合文件」 | 指 | 根據收購守則就新創建要約由周大福企業、要約人及新創建向新創建股東及新創建購股權持有人聯合發出日期為2023年10月13日之本綜合要約及回應文件； |
| 「該等條件」 | 指 | 新創建股份要約之條件，載於本綜合文件「聯席財務顧問函件」內「8.新創建要約之條件」； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「CTFC」 | 指 | Chow Tai Fook Capital Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。CTFC於最後實際可行日期持有周大福控股約81.03%； |
| 「周大福企業」 | 指 | 周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。周大福企業為周大福控股之實益全資附屬公司； |
| 「周大福企業董事會」 | 指 | 周大福企業董事會； |
| 「周大福企業董事」 | 指 | 周大福企業的董事； |
| 「周大福企業集團」 | 指 | 周大福企業及其附屬公司，包括要約人； |
| 「周大福控股」 | 指 | 周大福(控股)有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。周大福控股為周大福企業之唯一實益擁有人； |

釋義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「周大福控股集團」 | 指 | 周大福控股及其附屬公司，包括周大福企業集團及周大福代理人。為免存疑，周大福控股集團不包括新世界發展集團； |
| 「周大福代理人」 | 指 | 周大福代理人有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。周大福代理人為周大福控股之附屬公司； |
| 「無利益關係之新創建購股權持有人」 | 指 | 新創建購股權的持有人，其並非要約人一致行動人士； |
| 「無利益關係之新創建股東」 | 指 | 無利益關係之新創建股份之持有人； |
| 「無利益關係之新創建股份」 | 指 | 除要約人或任何要約人一致行動人士所擁有者以外的新創建股份。為免存疑，無利益關係之新創建股份包括滙豐集團、中銀國際集團或ING集團之任何成員公司為及代表任何並非要約人一致行動人士的非全權委託投資客戶持有的任何新創建要約股份； |
| 「鄭志剛博士」 | 指 | 周大福企業董事、新創建之執行董事以及新世界發展之執行副主席、行政總裁及執行董事鄭志剛博士。鄭志剛博士為鄭家純博士之兒子、鄭志明先生及鄭志亮先生之兄長、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士之侄兒，以及杜家駒先生及杜家欣女士之表弟； |
| 「鄭家純博士」 | 指 | 周大福企業董事、新創建之主席兼執行董事及新世界發展之主席兼執行董事鄭家純博士。鄭家純博士連同鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。鄭家純博士為鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生之父親、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士之兄長，以及杜家駒先生及杜家欣女士之舅父； |

釋義

| | | |
|---|---|--|
| 「產權負擔」 | 指 | 任何按揭、質押、抵押、留置權、衡平權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、延遲購買、業權保留權、租賃、售後購回或售後租回安排、優先購買權或任何性質之其他第三方權利或就當中任何一項訂立之任何協議； |
| 「執行人員」 | 指 | 證監會企業融資部執行董事或其任何代表； |
| 「Financial Concepts Investment Limited」 | 指 | Financial Concepts Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新創建的間接全資附屬公司，因此於新世界發展出售事項完成前為新世界發展的間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，Financial Concepts Investment Limited直接擁有2,979,975股新創建股份，佔新創建已發行股本約0.076%； |
| 「接納表格」 | 指 | 白色之新創建股份要約接納表格及／或粉紅色之新創建購股權要約接納表格； |
| 「新創建購股權要約接納表格」 | 指 | 本綜合文件隨附之有關新創建購股權要約之粉紅色接納及註銷表格； |
| 「新創建股份要約接納表格」 | 指 | 本綜合文件隨附之有關新創建股份要約之白色接納及轉讓表格； |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣； |
| 「香港結算」 | 指 | 香港中央結算有限公司； |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區； |
| 「滙豐」 | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司，為周大福企業及要約人就新創建要約之獨家結構顧問、聯席財務顧問之一及要約融資下的借款銀行之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行； |

釋義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「滙豐集團」 | 指 | 滙豐及控制滙豐、受滙豐控制或與滙豐受共同控制的人士； |
| 「新世界發展獨立股東」 | 指 | 新世界發展股東，不包括(a)周大福企業及相關周大福企業附屬公司、鄭家純博士、鄭家成先生及其配偶、鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生(按聯合公告「24.新世界發展股東特別大會」所載，彼等須根據上市規則就於新世界發展股東特別大會上提呈批准作為上市規則第14及第14A章項下新世界發展的主要交易及關連交易之新世界發展出售事項的決議案放棄投票)；及(b)於新世界發展出售事項中擁有重大權益，且須根據上市規則就同一決議案放棄投票的任何其他新世界發展股東(或其上市規則聯繫人)； |
| 「ING」 | 指 | ING Bank N.V.，為聯席財務顧問之一及(透過其香港分行行事)要約融資下的借款銀行之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行； |
| 「ING集團」 | 指 | ING及控制ING、受ING控制或與ING受共同控制的人士； |
| 「聯合公告」 | 指 | 周大福企業、要約人、新世界發展及新創建就(其中包括)新創建要約聯合刊發日期為2023年6月26日之公告； |
| 「聯席財務顧問」 | 指 | 周大福企業及要約人就新創建要約之聯席財務顧問，即滙豐、中銀國際及ING； |
| 「最後完整交易日」 | 指 | 2023年6月21日，即聯合公告刊發前新創建股份及新世界發展股份之最後完整交易日； |
| 「最後交易日」 | 指 | 2023年6月23日，即聯合公告刊發前新創建股份及新世界發展股份之最後交易日，並為新創建股份及新世界發展股份暫停交易以待刊發聯合公告之日期； |

釋義

| | | |
|------------|---|---|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2023年10月10日，即本綜合文件付印前為確定本綜合文件所載若干資料的最後實際可行日期； |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則； |
| 「上市規則聯繫人」 | 指 | 具有上市規則第14A章賦予「聯繫人」之涵義； |
| 「中國內地」 | 指 | 中華人民共和國，及僅就地理參考而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣； |
| 「鄭志明先生」 | 指 | 新創建之執行董事及新世界發展之非執行董事鄭志明先生。鄭志明先生為鄭家純博士之兒子、鄭志剛博士及鄭志亮先生之兄／弟、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士之侄兒，以及杜家駒先生及杜家欣女士之表弟； |
| 「鄭志亮先生」 | 指 | 周大福企業董事及新創建之執行董事鄭志亮先生。鄭志亮先生為鄭家純博士之兒子、鄭志剛博士及鄭志明先生之弟弟、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士之侄兒，以及杜家駒先生及杜家欣女士之表弟； |
| 「鄭家成先生」 | 指 | 周大福企業董事及新世界發展之非執行董事鄭家成先生。鄭家成先生連同鄭家純博士、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。鄭家成先生為鄭家純博士、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士之胞弟，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生之叔父、杜家駒先生及杜家欣女士之舅父； |

釋義

- 「杜家駒先生」 指 新創建之非執行董事杜家駒先生。杜家駒先生為杜鄭秀霞女士之兒子、杜家欣女士之胞兄、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之外甥，以及鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生之表兄；
- 「杜鄭秀霞女士」 指 周大福企業董事杜鄭秀霞女士。杜鄭秀霞女士連同鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。杜鄭秀霞女士為杜家駒先生及杜家欣女士之母親、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之姊／妹，以及鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生之姑媽／姑姐；
- 「孫鄭麗霞女士」 指 周大福企業董事孫鄭麗霞女士。孫鄭麗霞女士連同鄭家純博士、鄭家成先生及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，而CTFC持有周大福控股約81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。孫鄭麗霞女士為鄭家純博士、鄭家成先生及杜鄭秀霞女士之姊／妹，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、杜家駒先生及杜家欣女士之姑媽／姑姐／姨母；
- 「杜家欣女士」 指 杜家欣女士，杜鄭秀霞女士之女兒、杜家駒先生之胞妹、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之外甥女，以及鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生之表姐／妹；
- 「新世界發展」 指 新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00017)；

釋義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「新世界發展通函」 | 指 | 新世界發展就新世界發展出售事項所發佈日期為2023年10月13日的通函； |
| 「新世界發展出售事項」 | 指 | 新世界發展集團由於接納新創建股份要約而致令出售所擁有的全部新創建股份(包括由Financial Concepts Investment Limited擁有之所有新創建股份，該公司為新創建的間接全資附屬公司，因此於最後實際可行日期為新世界發展的間接非全資附屬公司)，相當於新創建已發行股份不少於50%，有關出售根據上市規則為新世界發展的一宗主要交易及關連交易； |
| 「新世界發展股東特別大會」 | 指 | 新世界發展的股東特別大會，以讓新世界發展獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)新世界發展出售事項作為上市規則下新世界發展的一宗主要交易及關連交易，誠如新世界發展通函所披露，將於2023年11月2日(星期四)上午十一時三十分舉行； |
| 「新世界發展集團」 | 指 | 新世界發展及其附屬公司(為免存疑，包括新世界發展出售事項完成前的新創建集團)； |
| 「新世界發展股東」 | 指 | 新世界發展股份之持有人； |
| 「新世界發展股份」 | 指 | 新世界發展股本中之股份； |
| 「新創建」 | 指 | NWS Holdings Limited (新創建集團有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：00659)； |
| 「新創建美國預託證券」 | 指 | 美國預託證券(每張相當於10股新創建股份)； |
| 「新創建2023年股東周年大會」 | 指 | 新創建將於2023年11月10日(星期五)舉行的股東周年大會，以考慮(其中包括)新創建2023財政年度末期股息； |
| 「新創建董事會」 | 指 | 新創建之董事會； |
| 「新創建董事」 | 指 | 新創建之董事； |
| 「新創建末期股息記錄日期」 | 指 | 根據2023年全年業績公告，釐定新創建股東有權收取新創建2023財政年度末期股息之記錄日期，即2023年11月16日(星期四)； |

釋義

| | | |
|------------------------|---|--|
| 「新創建2023財政年度末期股息」 | 指 | 根據2023年全年業績公告，於2023年9月29日舉行之新創建董事會會議上建議派發之末期股息每股新創建股份0.31港元，預期將於2023年12月7日(星期四)或前後派付(視乎批准宣派有關股息的相關決議案能否在新創建2023年股東周年大會上獲得通過)； |
| 「新創建集團」 | 指 | 新創建及其附屬公司； |
| 「新創建獨立董事委員會」 | 指 | 新創建董事會設立之新創建獨立董事委員會，以就新創建股份要約及新創建購股權要約，分別向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人提出推薦意見。該獨立董事委員會由全體新創建非執行董事(杜家駒先生除外)及全體新創建獨立非執行董事組成，即杜顯俊先生、黎慶超先生、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壠先生、陳家強教授及伍婉婷女士； |
| 「新創建獨立財務顧問」或「華富建業企業融資」 | 指 | 華富建業企業融資有限公司，新創建獨立董事委員會就新創建要約的獨立財務顧問，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團； |
| 「新創建要約期」 | 指 | 具收購守則下賦予「要約期」一詞之涵義，其自2023年6月26日(即公告日期)開始並會於(i)新創建要約截止接納或(ii)新創建要約失效當天結束； |
| 「新創建要約股東」 | 指 | 新創建要約股份之持有人； |
| 「新創建要約股份」 | 指 | 新創建股份要約所涵蓋之新創建股份； |
| 「新創建要約」 | 指 | 新創建股份要約及新創建購股權要約； |
| 「新創建購股權要約」 | 指 | 聯席財務顧問遵照收購守則規則13代表要約人向新創建購股權持有人提出之要約，以註銷全部新創建購股權； |

釋義

| | | |
|---------------|---|---|
| 「新創建購股權要約函件」 | 指 | 聯席財務顧問根據收購守則代表要約人就新創建購股權要約，以本綜合文件附錄五所載形式向新創建購股權持有人發出日期為2023年10月13日之函件； |
| 「新創建購股權要約價」 | 指 | 提出新創建購股權要約之「透視」價，即新創建股份要約價減去相關新創建購股權之行使價。於最後實際可行日期尚未行使之83,636,850份新創建購股權之新創建購股權要約價(其行使價為每股新創建股份7.83港元)為每份新創建購股權1.32港元。詳情請參閱本綜合文件「聯席財務顧問函件」內「5.新創建購股權要約及新創建購股權要約價」； |
| 「新創建購股權持有人」 | 指 | 新創建購股權之持有人； |
| 「新創建購股權」 | 指 | 根據新創建購股權計劃不時授出且尚未行使之購股權，每份涉及一股新創建股份，無論有關購股權是否已歸屬； |
| 「新創建股份押記」 | 指 | 要約人、周大福企業及周大福代理人為獲取要約融資而授予中國銀行(香港)有限公司(作為抵押受託人，代表要約融資貸款人)的股份押記，日期為2023年6月26日，該押記涉及彼等任何一方不時持有或購入的新創建股份； |
| 「新創建股份要約」 | 指 | 聯席財務顧問將代表要約人提出之有條件自願性全面現金要約，以收購所有新創建已發行股份(不包括周大福控股集團實益擁有着)。為免疑問，新創建股份要約並不針對新創建美國預託證券之持有人，而新創建美國預託證券亦不可投入至新創建股份要約。詳情請參閱本綜合文件「聯席財務顧問函件」內「2.新創建股份要約」及「6.有關新創建美國預託證券之安排」； |
| 「新創建股份要約截止日期」 | 指 | 2023年11月13日(星期一)，即新創建股份要約之首個要約截止日期，或倘新創建股份要約根據收購守則予以延長或修訂，則作為任何其後要約截止日期； |
| 「新創建股份要約價」 | 指 | 每股新創建要約股份9.15港元； |

釋義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「新創建購股權計劃」 | 指 | 新創建於2021年11月23日採納的購股權計劃； |
| 「新創建股東」 | 指 | 新創建股份之持有人； |
| 「新創建股份」 | 指 | 新創建股本中之股份； |
| 「要約融資」 | 指 | 為融通新創建要約所需部分現金，要約人根據由要約人(作為借款人)、周大福企業(作為擔保人)以及滙豐(以借款銀行的身份)、中國銀行(香港)有限公司與ING(透過其香港分行行事)作為原放款人訂立日期為2023年6月26日的信貸協議獲取的外部債務融資； |
| 「要約人」 | 指 | Century Acquisition Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為周大福企業之直接全資附屬公司； |
| 「要約人董事會」 | 指 | 要約人之董事會； |
| 「要約人一致行動人士」 | 指 | <p>根據收購守則所釐定，為或被認為與要約人一致行動之人士(為免存疑，不包括滙豐集團及中銀國際集團的成員公司，彼等屬獲豁免自營買賣商及／或獲豁免基金經理(以彼等作為有關人士之身份)，該兩個身份就收購守則而言均須獲執行人員認可)，為免存疑，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 要約人之唯一股東周大福企業； (b) 周大福企業之直接及間接控股公司周大福控股及CTFC； (c) 周大福控股之附屬公司周大福代理人； (d) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited，兩者分別持有CTFC約48.98%及約46.65%，因而為要約人之聯屬公司(定義見收購守則)； |

釋義

- (e) 鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士，彼等集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益；
- (f) 鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生，為鄭家純博士之近親(定義見收購守則)；
- (g) 鄭家成先生之配偶，為鄭家成先生之近親(定義見收購守則)；
- (h) 杜家駒先生，為杜鄭秀霞女士之近親(定義見收購守則)；
- (i) 陳修杰先生，為周大福控股之董事；
- (j) 相關周大福企業附屬公司；
- (k) 新世界發展集團；及
- (l) 馬紹祥先生，為新世界發展之執行董事；

| | | |
|---------------|---|---|
| 「要約人董事」 | 指 | 要約人之董事； |
| 「百分比率」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「預設條件」 | 指 | 聯合公告「7.新創建要約之預設條件」所載的新創建要約預設條件。於2023年10月6日，周大福企業、要約人及新創建共同宣佈，所有預設條件已獲達成。詳情請參閱周大福企業、要約人及新創建聯合刊發日期為2023年10月6日之聯合公告； |
| 「公眾人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「過戶登記處」 | 指 | 卓佳標準有限公司，新創建於香港之股份過戶登記分處； |
| 「相關周大福企業附屬公司」 | 指 | 於最後實際可行日期持有103,035,786股新世界發展股份的周大福企業附屬公司，相當於新世界發展已發行股本的約4.09%； |

釋義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「相關期間」 | 指 | 2022年12月26日(即公告日期前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間； |
| 「證監會」 | 指 | 證券及期貨事務監察委員會； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則； |
| 「瑞銀」 | 指 | UBS AG(通過其香港分行行事)，為新創建就新創建要約之財務顧問，一間根據證券及期貨條例註冊的機構，註冊可從事證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動。UBS AG是一間於瑞士註冊成立的有限責任公司； |
| 「英國」 | 指 | 聯合王國； |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國、其領土及屬地、任何美國州份及哥倫比亞地區； |
| 「美國營業日」 | 指 | 星期六、星期日或美國聯邦假日以外的任何日子，包括東部時間上午十二時零一分至午夜十二時正的時間； |
| 「美國證券交易法」 | 指 | 1934年美國證券交易法(經修訂)；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

* 僅供識別

釋 義

1. 除另有所指外，本綜合文件及隨附之接納表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。
2. 本綜合文件所載若干金額及百分比數字已作出約整。
3. 本綜合文件所載若干中文名稱或詞彙的英文翻譯或若干英文名稱或詞彙的中文翻譯乃僅供參考及識別之用，不應分別視作該等中文名稱或詞彙的正式英文翻譯或該等英文名稱或詞彙的正式中文翻譯。
4. 除文義另有所指外，本綜合文件及隨附之接納表格對單數之提述具有複數的涵義，反之亦然。
5. 本綜合文件及隨附之接納表格對一種性別之提述，均指所有或任何性別。
6. 本綜合文件對任何附錄、段落及分段之提述，均分別指本綜合文件之附錄及段落以及其任何分段。
7. 本綜合文件對任何法例或法定條文之提述，均包括經修訂、綜合或取代(不論於本綜合文件日期之前或之後)之法例或法定條文。
8. 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本的詮釋倘有歧義，概以英文版本為準。

聯席財務顧問函件



香港上海滙豐銀行有限公司



中銀國際亞洲有限公司



ING Bank N.V.

敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司及
ING BANK N.V.代表要約人作出有條件自願全面現金要約，
以收購新創建所有已發行股份(周大福控股集團已實益擁有者除外)，
並註銷新創建所有尚未行使購股權

1. 緒言

茲提述聯合公告，當中表示，待達成或豁免(倘適用)預設條件後，聯席財務顧問代表要約人提出有條件自願全面現金要約，以收購新創建所有已發行股份(周大福控股集團已實益擁有者除外)，並註銷新創建所有尚未行使購股權。

於2023年10月6日，周大福企業、要約人及新創建共同宣佈，所有預設條件已獲達成。

聯席財務顧問代表要約人(周大福企業全資附屬公司)提出新創建股份要約及新創建購股權要約。

本函件載有(其中包括)新創建要約條款之詳情、進行新創建要約之理由及裨益、要約人關於新創建集團之意向以及有關周大福企業及要約人之資料。新創建要約條款之進一步詳情載於綜合文件(本函件構成當中一部份)「附錄一—新創建要約之進一步條款」，並載於隨附之接納表格內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

鄭重籲請新創建要約股東及新創建購股權持有人審慎考慮「新創建董事會函件」、「新創建獨立董事委員會函件」及「新創建獨立財務顧問函件」、構成綜合文件一部份之附錄、隨附之接納表格及(致新創建購股權持有人)新創建購股權要約函件(其式樣載於綜合文件「附錄五—新創建購股權要約函件式樣」)所載之資料。

聯席財務顧問函件

2. 新創建股份要約

新創建股份要約由聯席財務顧問代表要約人在遵守收購守則下並按下文載列之基準提出。

每股新創建要約股份 現金9.15港元

除新創建2023財政年度末期股息外，倘於最後實際可行日期後但於新創建股份要約截止日期前，就新創建股份公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留按該等股息、分派及／或資本回報(視乎情況而定)之全部或任何部份金額或價值下調新創建股份要約價之權利，而在此情況下，聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件內任何對新創建股份要約價之提述將被視為對按此下調後之新創建股份要約價之提述(且新創建購股權要約價將作出相應下調)。為免疑問，假設新創建要約成為無條件，倘就新創建股份於新創建股份要約截止日期或之後公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報(新創建2023財政年度末期股息除外)，則接受新創建股份要約之新創建要約股東將無權收取有關股息及／或分派及／或資本回報。

誠如「新創建董事會函件」所載述，於最後實際可行日期，(i)除新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元(預期將於2023年12月7日(星期四)或前後派付，前提為批准宣派有關股息的相關決議案於新創建2023年股東周年大會通過)外，新創建董事會並無公佈或宣派任何尚未支付之股息、分派或其他資本回報；及(ii)除新創建2023財政年度末期股息(如有)及截至2023年12月31日止六個月之中期股息(如有)外，新創建董事會不擬於新創建股份要約截止日期或新創建要約失效(視乎情況而定)之前公佈、建議、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。

新創建股份要約價參考了不同數據，其中包括(i)新創建股份之近期及過往交易價格；(ii)新創建集團之近期財務表現；及(iii)香港近年其他自願全面要約交易價格之溢價後釐定。

有關新創建股份要約價和新創建股份過往交易價格或過往每股新創建股份資產淨值之比較，請參閱本函件「3.新創建股份要約價」及「19.提出新創建要約的理由及裨益」。

為免存疑，新創建要約股份包括新世界發展集團及其他要約人一致行動人士(周大福控股集團除外)已擁有之新創建股份。

聯席財務顧問函件

3. 新創建股份要約價

新創建股份要約項下之新創建股份要約價為每股新創建要約股份9.15港元，較：

- (a) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股新創建股份9.06港元溢價1.0%；
- (b) 緊接新創建股份於最後交易日暫停買賣前在聯交所所報之收市價每股新創建股份7.99港元溢價14.5%；
- (c) 於最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股新創建股份7.49港元溢價22.2%；
- (d) 平均收市價每股新創建股份7.40港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前5個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價23.6%；
- (e) 平均收市價每股新創建股份7.38港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前10個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價24.0%；
- (f) 平均收市價每股新創建股份6.99港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價30.9%；
- (g) 平均收市價每股新創建股份6.93港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前60個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價32.1%；
- (h) 平均收市價每股新創建股份6.81港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前180個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價34.4%；
- (i) 按照於2022年6月30日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2022年6月30日應佔每股新創建股份經審核綜合資產淨值11.07港元折讓17.4%；
- (j) 按照於2022年12月31日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2022年12月31日應佔每股新創建股份未經審核綜合資產淨值10.15港元折讓9.9%；及
- (k) 按照於2023年6月30日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2023年6月30日應佔每股新創建股份經審核綜合資產淨值10.16港元折讓10.0%。

聯席財務顧問函件

4. 新創建股份之最高及最低收市價

於截至最後完整交易日(包括該日)止六個月期間，新創建股份於2023年2月1日在聯交所所報之最高收市價為每股新創建股份7.56港元，而新創建股份於2023年5月31日在聯交所所報之最低收市價為每股新創建股份6.46港元。

於相關期間，新創建股份於聯交所所報之最高收市價為於2023年10月10日之每股新創建股份9.06港元，而新創建股份於聯交所所報之最低收市價為於2023年5月31日之每股新創建股份6.46港元。

5. 新創建購股權要約及新創建購股權要約價

於最後實際可行日期，有83,636,850份新創建購股權賦予新創建購股權持有人權利可按行使價每股新創建股份7.83港元認購合共83,636,850股新創建股份。倘悉數行使有關新創建購股權，將導致發行83,636,850股新新創建股份(相當於新創建於最後實際可行日期之已發行股本2.14%及新創建經擴大已發行股本2.09%)。

根據收購守則規則13，聯席財務顧問代表要約人向所有新創建購股權持有人提出適當要約，透過新創建購股權要約註銷所有新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

根據新創建購股權要約，按照收購守則規則13以現金向新創建購股權持有人提供新創建購股權要約價(即「透視」價，為新創建股份要約價減相關新創建購股權之行使價)，以註銷彼等持有之各新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。下表載列於最後實際可行日期之83,636,850份尚未行使新創建購股權之行使價及相應「透視」價：

| 每股新創建股份之 新創建購股權行使價 (港元) | 每份新創建購股權之 新創建購股權要約價 (按新創建股份要約價 每股新創建要約股份 9.15港元計算) (港元) | 新創建購股權數目 (各附帶可認購一股新 新創建股份之權利) |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|
| 7.83 | 1.32 ⁽¹⁾ | 83,636,850 ⁽²⁾ |

聯席財務顧問函件

附註：

- (1) 倘若新創建股份要約價其後作出調整(有關新創建股份要約價可能調減的情況，請見本函件「2.新創建股份要約」一節)，以致任何新創建購股權的行使價將相等於或高於新創建股份要約價(即「透視」價為零或負數)，根據收購守則規則13，新創建購股權要約價將為每100份新創建購股權(或倘數目較少，則指其任何部份)0.01港元的名義金額。
- (2) 該83,636,850份新創建購股權的歸屬日期及行使期如下：
 - (i) 12,315,280份新創建購股權於2022年8月25日歸屬及於2022年8月25日至2032年7月24日可行使；
 - (ii) 12,352,130份新創建購股權於2023年7月25日歸屬及於2023年7月25日至2032年7月24日可行使；
 - (iii) 16,848,410份新創建購股權將於2024年7月25日歸屬及於2024年7月25日至2032年7月24日可行使；及
 - (iv) 餘下42,121,030份新創建購股權將於2025年7月25日歸屬及於2025年7月25日至2032年7月24日可行使。

有關新創建購股權要約之進一步資料載於致新創建購股權持有人的新創建購股權要約函件，其於寄發綜合文件當日寄發。

倘任何新創建購股權根據新創建購股權計劃之條款獲行使，因該等行使而於新創建股份要約截止前發行之任何新創建股份將受新創建股份要約所規限。

由於要約人將於新世界發展出售事項完成後掌有新創建之控制權(定義見收購守則)，根據新創建購股權計劃之規則，於新世界發展出售事項完成後六(6)個月期間，新創建購股權持有人將有權隨時行使全部或部分新創建購股權(不論其在相關時間是否已歸屬)，倘未有如此行使，任何新創建購股權將於該六個月期限屆滿後失效，前提是倘於該六個月期間，要約人有權根據公司法第103條行使強制收購新創建股份之權利，並向任何新創建要約股東發出書面通知，表示其擬行使該權利，則新創建購股權將可繼續行使，直至該通知日期起計14日為止，未獲行使之購股權其後將告失效。誠如本函件「10.公眾持股量及維持新創建的上市地位」所載，要約人擬維持新創建要約結束後新創建股份於聯交所主板的上市地位，且其不擬利用公司法所指的強制性收購權力。

聯席財務顧問函件

6. 有關新創建美國預託證券之安排

於2023年10月9日(由於美國與香港的時差,此日期即為本綜合文件付印前為確定在美國買賣的新創建美國預託證券數目的最後實際可行日期),有3,911,076,849股已發行新創建股份,包括41,688股新創建美國預託證券所代表之416,880股新創建股份(佔新創建已發行股本0.01%)。

新創建股份要約並不針對新創建美國預託證券之持有人,而新創建美國預託證券亦不可投入至新創建股份要約。每股新創建美國預託證券指存於Deutsche Bank Trust Company Americas(新創建委聘之存託銀行)之10股新創建股份。有意參與新創建股份要約之新創建美國預託證券持有人可聯絡存託銀行,以根據一般新創建美國預託證券註銷程序,提取相關新創建股份,該等股份其後可投入至新創建股份要約。新創建美國預託證券之持有人如對該程序有疑問,應聯絡存託銀行。

7. 新創建要約之預設條件

誠如聯合公告所載,提出新創建要約須待預設條件獲達成或豁免(如適用),方可作實。於2023年10月6日,周大福企業、要約人及新創建共同宣佈,所有預設條件已獲達成。

8. 新創建要約之條件

新創建股份要約須待以下該等條件獲達成或豁免(如適用),方可作實:

- (a) 新世界發展獨立股東根據上市規則批准新世界發展出售事項;
- (b) 於新創建股份要約截止日期下午四時正前,收到新世界發展集團就2,380,495,938股新創建股份(即於公告日期新世界發展集團所持有的新創建股份數目,佔新創建已發行股本60.88%)之新創建股份要約有效接納(及未有(如允許)撤回);
- (c) 新創建股份直至及包括新創建股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因新創建要約或其他內幕消息而暫停新創建股份買賣以待刊發任何公告除外),且於新創建股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及/或聯交所之指示,表示新創建股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停;
- (d) 概無發生任何事件,致使任何新創建要約、根據新創建要約收購任何新創建要約股份或註銷新創建購股權屬無效、不可強制執行或不合法,

聯席財務顧問函件

或禁止落實任何新創建要約或須對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；

- (e) 已根據新創建任何現有合約或其他責任可能須就新創建要約及／或(倘要約人行使權利(如有)以強制收購周大福控股集團尚未實益持有或收購之該等新創建要約股份)可能撤銷新創建股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意，且該等同意保持有效；
- (f) 概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，致令任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；
- (g) 自公告日期起，新創建集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對新創建集團而言屬重大之重大不利變動；及
- (h) 除新創建集團就其位於俄羅斯的六架飛機提出的任何現有索賠或新創建在公告日期或之前披露的其他情況外，自公告日期起，概無任何以新創建集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公告日期起，概無對任何該等成員公司書面威脅提起該等程序(而且自公告日期起，概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行或關於對任何該等成員公司之調查)，在各情況下對新創建集團而言或就新創建要約而言均屬重大及不利。

聯席財務顧問函件

要約人保留豁免全部或部份條件(條件(a)除外)之權利。

就條件(a)而言，誠如新世界發展通函所披露，新世界發展股東特別大會將於2023年11月2日(星期四)上午十一時三十分召開，以考慮及酌情批准(其中包括)新世界發展出售事項，而新世界發展將於2023年11月2日(星期四)下午四時三十分後在聯交所網站刊發新世界發展股東特別大會投票結果公告。

就條件(b)而言，誠如新世界發展通函所披露，倘新世界發展獨立股東於新世界發展股東特別大會上通過批准新世界發展出售事項的決議案，新世界發展集團擬於2023年11月9日(星期四)就2,380,495,938股新創建股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本60.87%)提呈接納新創建股份要約。

於最後實際可行日期，除條件(e)已獲達成外，其他該等條件尚未獲達成或豁免(倘適用)。

新創建購股權要約須待新創建股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非新創建要約中產生該等條件之權利之情況對要約人而言屬重大，否則要約人不得援引任何該等條件而使新創建要約失效。

根據收購守則規則19.1，要約人將刊發公佈述明，新創建要約是否已根據收購守則於首個新創建股份要約截止日期下午七時正之前獲修訂或延長、是否已屆滿或是否已成為或宣佈為無條件(及(在此情況下)無論在接納方面或在所有方面)。倘新創建要約於首個新創建股份要約截止日期仍未成為或宣佈為無條件，該公佈將述明新創建要約是否已失效或已獲修訂或延長。倘新創建要約獲延長或修訂，該公佈將述明下一個新創建股份要約截止日期，或倘新創建要約在接納方面已成為或宣佈為無條件，則須說明新創建要約將維持可供接納直至另行通知。如屬後者，根據收購守則規則15.3，新創建須於新創建要約截止前向並無接納相關新創建要約的新創建要約股東及新創建購股權持有人發出至少十四(14)日的書面通知。

聯席財務顧問函件

倘該等條件於首個新創建股份要約截止日期或任何其後新創建股份要約截止日期前未獲達成或豁免(倘適用)，則要約人並無責任延長新創建要約。任何經修訂新創建要約須於經修訂要約文件日期後維持最少十四(14)日可供接納。

根據收購守則規則15.5，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件日期後第60日下午七時正後，新創建股份要約在接納方面或不會成為或宣佈為無條件。因此，要約人可宣佈新創建股份要約在接納方面為無條件之最後時限為本綜合文件日期後60天當日(即2023年12月12日(星期二))(或執行人員可能同意之有關較後日期)下午七時正。除非新創建股份要約於之前已就接納成為或宣佈為無條件，或已獲執行人員同意延期，否則新創建要約將於本綜合文件日期後第60日(即2023年12月12日(星期二))(或執行人員可能同意之有關較後日期)下午七時正失效。

根據收購守則規則15.7，除獲得執行人員的同意外，如任何一項該等條件於首個新創建股份要約截止日期或新創建股份要約就接納而言成為或宣佈為無條件當日(以較後者為準)後不遲於21日未獲達成或豁免(如適用)，則新創建要約將告失效。

基於新世界發展集團於2023年11月9日(星期四)就2,380,495,938股新創建股份有效地提出接納新創建股份要約，預期新創建要約將於2023年11月9日(星期四)在所有方面成為或被宣佈為無條件，而新創建要約將於2023年11月23日(星期四)下午四時正(即2023年11月9日(星期四)後十四(14)日)截止，而要約人將於2023年11月9日(星期四)就此刊發公告。

警告：新創建股份要約須待該等條件獲達成或豁免(倘適用)後，方告完成。此外，新創建購股權要約須待新創建股份要約在所有方面成為或被宣告為無條件後，方告完成。因此，新創建要約未必一定成為無條件。故此，新創建股東及購股權與其他證券持有人以及潛在投資者於買賣新創建之證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有疑問，應諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

聯席財務顧問函件

9. 新創建要約之價值

於最後實際可行日期，有(a) 3,911,076,849股已發行新創建股份；(b) 3,792,029,925股新創建要約股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本約96.96%)；及(c) 83,636,850份新創建購股權，賦予新創建購股權持有人權利可按行使價每股新創建股份7.83港元認購合共83,636,850股新創建股份。

假設新創建股份(不論以行使任何新創建購股權或其他方式)及新創建購股權之數目於新創建股份要約截止前將不會出現變動，將有3,792,029,925股新創建要約股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本約96.96%)及83,636,850份新創建購股權，新創建股份要約之價值約為34,697百萬港元，而註銷所有新創建購股權所需總金額約為110百萬港元。在此基礎上，新創建要約之價值合共約為34,807百萬港元。

假設於新創建股份要約截止前，新創建購股權之數目將不會出現變動，且所有新創建購股權將被行使，新創建將須發行83,636,850股新新創建股份，佔新創建於最後實際可行日期已發行股本之2.14%以及新創建經擴大已發行股本之2.09%。在此基礎上及假設新創建股份數目將不會出現其他變動，將設有3,875,666,775股新創建要約股份(包括因行使新創建購股權而發行之新新創建股份)(佔新創建經擴大股本約97.02%)，而新創建股份要約之價值將約為35,462百萬港元。在此情況下，要約人毋須根據新創建購股權要約支付任何款項。

10. 公眾持股量及維持新創建的上市地位

要約人擬維持新創建要約結束後新創建股份於聯交所主板的上市地位，且其不擬利用公司法所指的強制性收購權力。

聯交所已表明，(a)倘於新創建股份要約結束時，公眾持有之新創建股份低於新創建適用之最低規定百份比(即已發行新創建股份的25%)；或(b)倘聯交所相信(i)新創建股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)新創建股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停新創建股份買賣。

要約人董事及(從綜合文件「新創建董事會函件」中察悉)新創建董事已向聯交所承諾，倘新創建要約結束後新創建公眾持股量低於25%，將採取適當行動確保新創建將有充足公眾持股量，以符合上市規則下之適用規定。

聯席財務顧問函件

11. 新創建獨立董事委員會及新創建獨立財務顧問

根據本綜合文件「新創建董事會函件」：

- (a) 新創建董事會已成立新創建獨立董事委員會，成員包括杜顯俊先生、黎慶超先生、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壩先生、陳家強教授及伍婉婷女士，以就新創建要約是否公平合理以及是否接納向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人作出推薦建議；及
- (b) 華富建業企業融資(經新創建獨立董事委員會批准)已獲委任為新創建獨立財務顧問，以就新創建要約向新創建獨立董事委員會提供建議。

12. 新創建的股權架構

根據綜合文件「附錄四—新創建集團之一般資料」，(i)於最後實際可行日期，新創建的法定股本為6,000,000,000港元，分為6,000,000,000股新創建股份，而新創建的已發行股本為3,911,076,849港元，分為3,911,076,849股新創建股份；(ii)於2023年10月9日(由於美國與香港的時差，此日期即為本綜合文件付印前為確定在美國買賣的新創建美國預託證券數目的最後實際可行日期)，41,688股新創建美國預託證券所代表之416,880股新創建股份(佔新創建已發行股本0.01%)；及(iii)除新創建購股權及新創建美國預託證券外，新創建並無發行任何認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為新創建股份之證券。

聯席財務顧問函件

下表列載新創建：(a)於最後實際可行日期；及(b)假設所有新創建購股權已於最後實際可行日期或之前獲行使情況下於最後實際可行日期的股權結構：

| | 於最後實際可行日期 | | 於最後實際可行日期(假設所有新創建購股權已於最後實際可行日期或之前獲行使) | |
|---|---------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| | 新創建 股份數目 | 佔新創建 已發行股本 百分比 | 新創建 股份數目 | 佔新創建 已發行股本 百分比 |
| 要約人 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| 要約人一致行動人士，其新創建股份不構成新創建要約股份或無利益關係之新創建股份的一部分： | | | | |
| — 周大福企業(除透過新世界發展集團所擁有外)(附註1) | 97,034,424 | 2.48% | 97,034,424 | 2.43% |
| — 周大福代理人(附註2) | 22,012,500 | 0.56% | 22,012,500 | 0.55% |
| 要約人一致行動人士，其新創建股份構成新創建要約股份的一部分但不構成無利益關係之新創建股份的一部分： | | | | |
| — 新世界發展集團(附註3) | 2,380,495,938 | 60.87% | 2,380,495,938 | 59.59% |
| — 鄭家純博士(附註4及5) | 30,349,571 | 0.78% | 41,339,571 | 1.03% |
| — 鄭家成先生及其配偶(附註4及6) | 7,894,097 | 0.20% | 7,894,097 | 0.20% |
| — 杜鄭秀霞女士(附註4) | 5,800,000 | 0.15% | 5,800,000 | 0.15% |
| — 陳修杰先生(附註7) | 403,264 | 0.01% | 403,264 | 0.01% |
| — 杜家駒先生(附註4及8) | 128,869 | 0.00% | 898,169 | 0.02% |
| — 杜家欣女士(附註4及9) | 25,274,033 | 0.65% | 25,274,033 | 0.63% |
| — 鄭志剛博士(附註4及10) | 0 | 0.00% | 5,495,000 | 0.14% |
| — 鄭志明先生(附註4及11) | 0 | 0.00% | 6,868,750 | 0.17% |
| — 鄭志亮先生(附註4及12) | 0 | 0.00% | 6,868,750 | 0.17% |
| — 馬紹祥先生(附註13) | 0 | 0.00% | 7,693,000 | 0.19% |
| — 滙豐集團(附註14) | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| — 中銀國際集團(附註14) | 1,661,315 | 0.04% | 1,661,315 | 0.04% |
| — ING集團(附註14) | 74,119 | 0.00% | 74,119 | 0.00% |
| 要約人及要約人一致行動人士所持新創建股份總數 | 2,571,128,130 | 65.74% | 2,609,812,930 | 65.33% |

聯席財務顧問函件

| | 於最後實際可行日期 | | 於最後實際可行日期(假設所有新創建購股權已於最後實際可行日期或之前獲行使) | |
|----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| | 新創建 股份數目 | 佔新創建 已發行股本 百分比 | 新創建 股份數目 | 佔新創建 已發行股本 百分比 |
| 無利益關係之新創建股份持有人 | | | | |
| 持有無利益關係之新創建股份的新創建董事 | | | | |
| — 林煒瀚先生(附註15) | 1,453,815 | 0.04% | 1,453,815 | 0.04% |
| — 何智恒先生 | 0 | 0.00% | 7,418,250 | 0.19% |
| — 杜顯俊先生 | 0 | 0.00% | 769,300 | 0.02% |
| — 黎慶超先生 | 0 | 0.00% | 769,300 | 0.02% |
| — 石禮謙先生 | 0 | 0.00% | 1,648,500 | 0.04% |
| — 李耀光先生 | 0 | 0.00% | 1,648,500 | 0.04% |
| — 黃馮慧芷女士 | 0 | 0.00% | 1,648,500 | 0.04% |
| — 王桂燻先生 | 0 | 0.00% | 1,648,500 | 0.04% |
| — 陳家強教授 | 0 | 0.00% | 1,648,500 | 0.04% |
| 其他無利益關係之新創建股東 | 1,338,494,904 | 34.22% | 1,366,247,604 | 34.20% |
| 無利益關係之新創建股份總數 | 1,339,948,719 | 34.26% | 1,384,900,769 | 34.67% |
| 新創建股份總數 | 3,911,076,849 | 100.00% | 3,994,713,699 | 100.00% |
| 新創建要約股份總數 | 3,792,029,925 | 96.96% | 3,875,666,775 | 97.02% |

附註：

- 於最後實際可行日期，周大福控股的附屬公司周大福企業持有97,034,424股新創建股份之權益(佔新創建已發行股本的2.48%)，並不構成新創建要約股份的一部分。

於最後實際可行日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司持有新世界發展已發行股份的約45.24%，因此被視為於2,380,495,938股新創建股份(佔新創建已發行股本的60.87%)中擁有權益，而根據證券及期貨條例第XV部，新世界發展於其中擁有或被視為擁有權益。所有該等2,380,495,938股新創建股份構成新創建要約股份的一部分。為免存疑，新世界發展並非周大福企業的附屬公司。

- 於最後實際可行日期，周大福控股的附屬公司周大福代理人持有22,012,500股新創建股份之權益(佔新創建已發行股本的0.56%)。

於最後實際可行日期，除了周大福企業持有的97,034,424股新創建股份及周大福代理人持有的22,012,500股新創建股份(合共為119,046,924股新創建股份，佔新創建已發行股本的3.04%)，周大福控股集團並無持有任何新創建股份(透過新世界發展所擁有者除外)。為免存疑，新世界發展並非周大福控股的附屬公司，亦非周大福控股集團的成員公司。

- 於最後實際可行日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司持有新世界發展已發行股份的約45.24%。因此新世界發展集團成員為周大福企業及要約人的聯屬公司，並根據收購守則項下「一致行動」定義第1類被認定為就新創建與要約人一致行動。

聯席財務顧問函件

4. 要約人由周大福企業全資擁有，周大福企業由周大福控股全資實益擁有，周大福控股由CTFC持有其中約81.03%，CTFC則由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有其中約48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有其中約46.65%。鄭家純博士連同其近親(定義見收購守則)即鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。因此，鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士各自根據收購守則項下「一致行動」定義第8類被認定為就新創建與要約人一致行動。

按以上基礎，(i)鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生作為鄭家純博士的兒子及因而為其近親；(ii)鄭家成先生的配偶李倩琦女士作為鄭家成先生的近親；及(iii)杜家駒先生及杜家欣女士作為杜鄭秀霞女士的兒子及女兒及因而為其近親，根據收購守則項下「一致行動」定義第8類亦被認定為就新創建與要約人一致行動。

5. 於最後實際可行日期，鄭家純博士(i)實益持有18,349,571股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.47%)及透過其獨資公司Dragon Noble Group Limited持有12,000,000股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.31%)，總計為30,349,571股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.78%)；及(ii)持有10,990,000份新創建購股權。鄭家純博士為新創建之主席兼執行董事及新世界發展之主席兼執行董事。
6. 於最後實際可行日期，鄭家成先生(i)實益持有656,870股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.02%)；(ii)實益擁有PECC Investment Corporations S.A. 一其獨資擁有B.G. & Partners Limited而後者直接持有6,463,227股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.17%)；及(iii)與其配偶李倩琦女士共同持有774,000股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.02%)，總計為7,894,097股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.20%)。鄭家成先生為新世界發展之非執行董事。
7. 陳修杰先生為周大福控股之董事，而周大福控股間接全資擁有要約人。因此根據收購守則項下「一致行動」定義第2類，陳修杰先生被認定為就新創建與要約人一致行動。
8. 於最後實際可行日期，杜家駒先生持有(i) 128,869股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.00%) (透過其獨資公司Brilliant Gain Company Limited) 及(ii) 769,300份新創建購股權。杜家駒先生為新創建之非執行董事。
9. 於最後實際可行日期，杜家欣女士全資擁有Freedom Crown Holdings Limited，後者全資擁有Financial Gain Holdings Ltd.，而Financial Gain Holdings Ltd.則直接持有25,274,033股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.65%)。
10. 於最後實際可行日期，鄭志剛博士持有5,495,000份新創建購股權及並無持有任何新創建股份的權益。鄭志剛博士為新創建之執行董事及新世界發展之執行副主席、行政總裁及執行董事。
11. 於最後實際可行日期，鄭志明先生持有6,868,750份新創建購股權及並無持有任何新創建股份的權益。鄭志明先生為新創建之執行董事及新世界發展之非執行董事。
12. 於最後實際可行日期，鄭志亮先生持有6,868,750份新創建購股權及並無持有任何新創建股份的權益。鄭志亮先生為新創建之執行董事。
13. 馬紹祥先生同時為(i)新創建的執行董事兼行政總裁及(ii)新世界發展的執行董事。由於新世界發展為要約人的聯屬公司(定義見收購守則)，因此根據收購守則下「一致行動」定義第1類，推定為與要約人就新創建進行一致行動，馬紹祥先生亦被視為要約人一致行動人士。

聯席財務顧問函件

14. 滙豐、中銀國際及ING為周大福企業及要約人就新創建要約之聯席財務顧問。據此，(i) 滙豐及滙豐集團之相關成員公司，(ii) 中銀國際及中銀國際集團之相關成員公司以及(iii) ING及ING集團之相關成員公司(其持有新創建股份(或購股權、認股權證或就該等股份之衍生工具)按照收購守則項下「一致行動」定義第5類被認定為就新創建與要約人一致行動(惟不包括就獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言均獲執行人員認可)所持有新創建股份(或購股權、認股權證或就該等股份之衍生工具)，亦不包括代表滙豐集團、中銀國際集團及ING集團之非全權委託投資客戶分別所持有新創建股份(或購股權、認股權證或就該等股份之衍生工具))。
15. 林焯瀚先生因杜家駒先生新創建非執行董事之身份而為替任董事。於最後實際可行日期，林焯瀚先生擁有1,453,815股新創建股份之權益(佔新創建已發行股本的0.04%)而並無擁有任何新創建購股權之權益。

13. 接納新創建股份要約之影響

新創建股份要約須受以下條款所規限，即任何人士接納新創建股份要約，構成該人士向要約人保證，該人士根據新創建股份要約出售之新創建股份，乃以概不附帶所有產權負擔之形式出售，並連同其於新創建股份要約截止日期所附帶或其後附帶之一切權利，包括收取於新創建股份要約截止日期或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利。

誠如2023年全年業績公告所披露，新創建董事會建議宣派新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，而新創建2023財政年度末期股息的新創建末期股息記錄日期為2023年11月16日(星期四)。待於新創建2023年股東周年大會上通過批准宣派新創建2023財政年度末期股息的相關決議案後，預期新創建2023財政年度末期股息將於2023年12月7日(星期四)或前後派付。

預計任何接納新創建股份要約之新創建要約股東，仍將具備資格獲取就接納新創建股份要約之新創建要約股份所涉之新創建2023財政年度末期股息，前提為有關股東於新創建末期股息記錄日期為該等新創建要約股份之登記擁有人。有關此預期之理由在下一段說明。

誠如新世界發展通函所披露，倘新世界發展獨立股東於新世界發展股東特別大會上通過批准新世界發展出售事項的決議案，則新世界發展集團擬於2023年11月9日(星期四)提呈接納2,380,495,938股新創建股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本的60.87%)之新創建股份要約。在(a)宣派新創建2023財政年度末期股息在新創建2023年股東周年大會獲批准及(b)新世界發展集團於2023年11月9日(星期四)有效提交其涉及2,380,495,938股新創建股份的接納新創建股份要約的基礎上，就新創建股份要約下有效提交接納的全部新創建要約股份的股份過戶，將於2023年11月17日(星期五)(即新創建末期股息記錄日期(2023年11月16日(星期四))之後)或之後完成(不論接納日期為何日)，而所有接納新創建要約股東(除就2023年全年業績公告所載述過戶文件於為釐定收取新創建2023財政年度末期股息權利而遞交過戶文件以作登記的最後期限(即2023年11

聯席財務顧問函件

月15日(星期三)下午四時三十分)後送交過戶登記處登記的任何新創建要約股份之外)將有權收取新創建2023財政年度末期股息。

警告：為免存疑，假設新創建要約成為無條件，倘於新創建股份要約截止日期或之後就新創建股份公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報(除了新創建2023財政年度末期股息外)，接納新創建股份要約的新創建要約股東將不享有該等股息或分派或回報。亦請參閱本函件內「20.要約人有關新創建集團的意向」以了解要約人有關新創建股息政策之意向。

14. 香港印花稅

賣方從價印花稅之稅率為新創建要約股份之市值或要約人就接納相關新創建股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%(向上湊整至最接近之1.00港元)，並將自接納新創建股份要約時應付相關新創建要約股份持有人之款項中扣除。要約人將會自行承擔其本身部份之買方從價印花稅，稅率為新創建要約股份之市值或要約人就接納相關新創建股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%(向上湊整至最接近之1.00港元)，並將負責向香港印花稅署繳納因買賣根據新創建股份要約有效提呈以供接納之新創建股份而須支付之所有印花稅。

毋須就註銷任何新創建購股權支付印花稅。

15. 海外新創建要約股東及新創建購股權持有人

向屬香港以外之司法權區之公民、居民或國民之新創建要約股東或(視乎情況而定)新創建購股權持有人提出新創建要約，在各情況下均須遵守相關司法權區之法例或法規。向該等新創建要約股東及新創建購股權持有人提出新創建要約以及彼等接納新創建要約可能受相關司法權區之法例或法規禁止或影響，而該等有意接納新創建股份要約或新創建購股權要約(視情況而定)之新創建要約股東及新創建購股權持有人有責任各自自行全面遵守相關司法權區與此有關之法例及法規，包括任何取得任何政府、外匯管制或其他同意、符合所有必要手續或任何法律或監管規定及有關新創建要約股東或新創建購股權持有人須就其於有關司法權區接納新創建股份要約或新創建購股權要約(視情況而定)支付任何轉讓或其他稅項之規定。

於最後實際可行日期，新創建股東名冊所示地址為香港以外地區(即中國內地、台灣、新加坡及英國)之七名新創建要約股東，及新創建購股權持有人名單所示地址為香港以外地區(即中國內地及英國)之21名新創建購股權持有人，

聯席財務顧問函件

分別合共持有1,524,915股新創建股份(佔新創建已發行股本約0.04%)及2,172,000份新創建購股權(佔新創建購股權總數約2.60%)。要約人董事已獲上述司法權區的當地律師告知，根據各司法權區的法律或法規，並無限制向該等海外新創建要約股東及海外新創建購股權持有人(視乎情況而定)提呈新創建要約或寄發本綜合文件(及就海外新創建購股權持有人而言，寄發新創建購股權要約函件)。因此，新創建要約將向海外新創建要約股東及海外新創建購股權持有人(視乎情況而定)提呈，而本綜合文件(及就海外新創建購股權持有人而言，新創建購股權要約函件)將寄發予海外新創建要約股東及海外新創建購股權持有人(視乎情況而定)。

任何新創建要約股東或新創建購股權持有人接納任何新創建要約，將被視為構成該新創建要約股東或(視乎情況而定)新創建購股權持有人向周大福企業、要約人、新創建及其各自的顧問(包括聯席財務顧問)所作之聲明及保證，表示其已遵守相關司法權區之所有法例及法規，且根據相關司法權區之法例及法規，該新創建要約股東可合法接納新創建股份要約或(視乎情況而定)該新創建購股權持有人可合法接納新創建購股權要約。新創建要約股東及新創建購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

16. 結算代價

接納新創建要約之代價將儘快結算，惟無論如何須於(a)新創建要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日期或(b)收到完整及有效接納之日期(以較後者為準)後不遲於七(7)個營業日支付。

詳情請參閱綜合文件「附錄一——新創建要約之進一步條款」中「2.新創建要約項下之交收」。

不足一仙之零碎款額將不予支付，而應付接納新創建股份要約之新創建要約股東或接納新創建購股權要約的新創建購股權持有人之代價金額將向下湊整至最接近仙位。

17. 有關周大福企業及要約人之資料

周大福企業為一間於香港註冊成立之有限公司。周大福企業集團主要從事投資控股。於最後實際可行日期，周大福企業由周大福控股實益上全資擁有，周大福控股由CTFC持有約81.03%，而CTFC由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有約48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有約46.65%。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自的大多數權益。

聯席財務顧問函件

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為周大福企業的全資附屬公司。要約人從事投資控股。

18. 有關新創建集團之資料

有關新創建集團之資料，謹請閣下垂注綜合文件「新創建董事會函件」中「有關新創建集團之資料」。

19. 提出新創建要約的理由及裨益

提出新創建要約的主要理由及對新世界發展、所有新創建股東(包括新世界發展)、新創建集團及周大福企業的裨益(由要約人考慮)如下：

就新創建股東而言

僅就新世界發展而言

(a) 即時強化新世界發展的財務狀況

為了應對持續的高利率，新世界發展的管理層已表示致力於降低新世界發展的財務槓桿，作為新世界發展健全財務管理的一部分。誠如新世界發展先前所披露，其降低財務槓桿的計劃包括出售非核心資產、優化資本支出、庫房管理及調整其股息支付。

新世界發展出售事項將為新世界發展提供約21,754百萬港元的現金收益(為免存疑，此款項並不包括Financial Concepts Investment Limited(為新創建的間接全資附屬公司，因此於新世界發展出售事項完成前為新世界發展的間接非全資附屬公司，其於最後實際可行日期直接擁有2,979,975股新創建股份，佔最後實際可行日期的新創建已發行股本約0.076%)將收取的約港幣27.3百萬港元，新世界發展出售事項完成後，新世界發展將不再擁有Financial Concepts Investment Limited任何股權)，繼而即時強化新世界發展的財務狀況。假設新世界發展出售事項於2023年6月30日完成，根據要約人的評估，新世界發展集團淨負債比率(按綜合淨債務對總權益比率計量)應會由約49%降至約45%(未計聯合公告於「21.有條件特別股息」一節所披露的特別股息派付)。

(b) 強化新世界發展在物業發展、物業投資及物業相關業務、以及其他以顧客為中心的相關業務的戰略重心

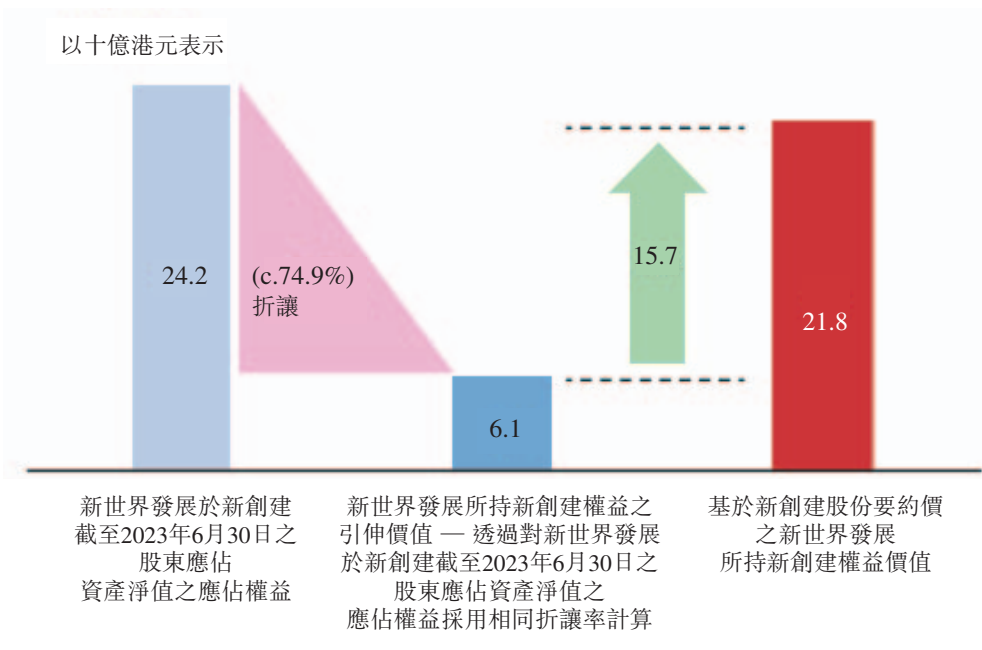
由於新世界發展集團的物業開發及投資業務與新創建集團的多元化產業業務的盈利、現金流和資產淨值情況不同，目前市場採用不同的估值方法對其進行評價和評估。其亦吸引了具有不同投資重心的投資者。

聯席財務顧問函件

誠如新世界發展於其截至2022年12月31日止六個月中期業績公告及截至2023年6月30日止年度的全年業績所述，新世界發展正積極為不同業務物色策略性機遇，從而強化並集中於其集團公司的重點策略。新世界發展出售事項之後，新世界發展集團的業務組合和資產狀況將得以精簡，令新世界發展可專注於物業開發、物業投資及物業相關業務、以及其他於香港及中國內地以顧客為中心的相關業務。

(c) 為新世界發展股東解鎖價值

新世界發展出售事項將為新世界發展股東解鎖價值。目前，新世界發展於新創建所持的股權價值受控股公司折讓所影響。於最後交易日，新世界發展的市值較新世界發展集團於2023年6月30日的新世界發展股東應佔綜合資產淨值折讓約74.9%，意味著倘對新世界發展在新創建持有的股東應佔新創建資產淨值中的應佔權益採用同樣的折讓，則新世界發展在新創建的股權價值約為6,061百萬港元。由於新創建股份要約價僅較於新創建於2023年6月30日的每股新創建股份的新創建股東應佔資產淨值折讓約10.0%，以新創建股份要約價出售新世界發展在新創建的權益，將實現較新世界發展在最後交易日所持新創建股權的推算價值溢價約15,720百萬港元或約259.4%。



聯席財務顧問函件

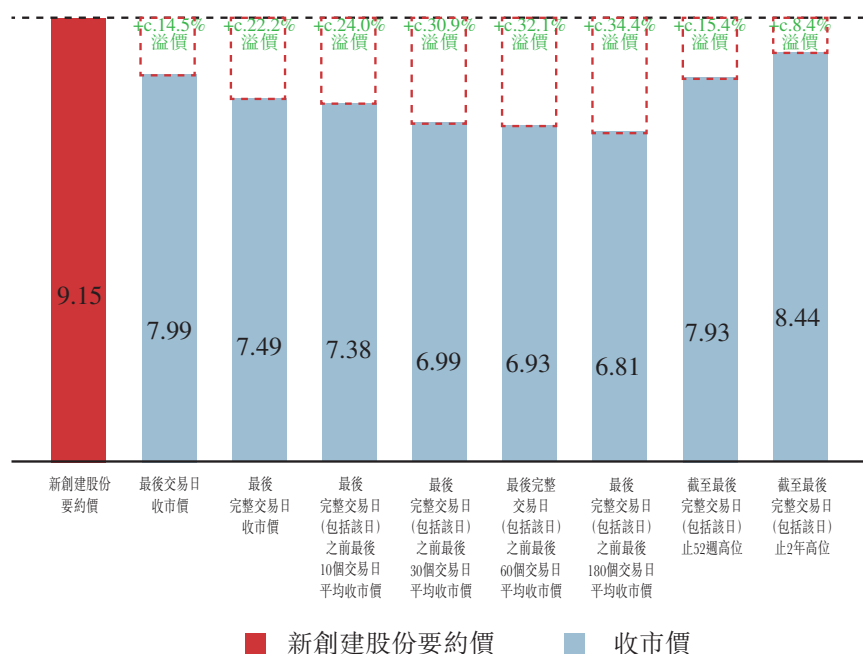
就全部新創建股東(包括新世界發展)而言

(a) 新創建股份要約價有吸引的退出溢價

新創建股份要約價(每股新創建要約股份9.15港元)較每股新創建股份於最後完整交易日的收市價7.49港元溢價約22.2%。其亦較每股新創建股份於截至最後完整交易日(包括當日)止60及180個連續交易日的平均收市價約6.93港元及約6.81港元分別溢價約32.1%及34.4%。

於截至最後完整交易日(包括該日)止兩年期間，聯交所每股新創建股份的最高及最低收市價分別為8.44港元及5.57港元。新創建股份要約價較上述期間最高收市價溢價約8.4%。

每股新創建股份(港元)



(b) 新創建要約股東有機會將新創建股份變現而不對市場價格產生不利影響

新創建股份的流動性長期處於低水平。於最後完整交易日前12個月(包括最後完整交易日)，新創建股份的平均每日交易量約為每日1.6百萬股新創建股份，僅佔新創建股份在最後完整交易日已發行股本總額的0.04%，以及佔新創建股份在最後完整交易日的公眾人士持股量不到0.12%。由於新

聯席財務顧問函件

創建股份的交易流動性低，新創建股份持有人難以在不影響新創建股份市價的情況下在市場上進行大量出售。新創建股份要約讓新創建要約股東有機會在免除這種困難的情況下變現其在新創建的投資，並獲得大大高於新創建股份現行市場價格的現金價格。

(c) 新創建要約股東不太可能收到對新創建要約股份的其他要約，或者即使收到要約，其條款也不大可能優於新創建股份要約的條款

二十多年來，周大福企業一直為新世界發展的控股股東，新世界發展一直保持著對新創建的多數投票權控制。新世界發展及新創建均是周大福企業投資組合中不可或缺的部分。這令周大福企業集團及新世界發展集團以外的第三方對新創建要約股份提出要約帶來了額外的障礙，因為該第三方將無法獲得新創建的法定控制權，除非新世界發展集團同意出售其在新創建的控股權，而這又需要根據上市規則取得新世界發展股東(包括周大福企業集團)的批准。因此，新創建要約股東不大可能收到對新創建要約股份的其他要約，或者即使收到要約，其條款也不大可能優於新創建股份要約的條款。

就新創建集團而言

提高財務靈活性

鑒於新創建為新世界發展的附屬公司，新創建現有資本架構及財務政策受限於新世界發展的資本架構及財務政策。新世界發展出售事項完成後，新創建將不再為新世界發展的附屬公司，因此將享有更大的財務靈活性，以優化其資本架構及改善其資本成本，包括在新創建有機會時尋求更有利的融資及再融資。

就周大福企業而言

周大福企業通過其於最後實際可行日期在新世界發展(持有新創建的60.87%)的約45.24%股權間接於新創建集團中擁有權益，而周大福企業擬通過新創建要約增加在新創建集團的權益，而要約人(由周大福企業全資擁有)成為新創建的直接控股股東。

20. 要約人有關新創建集團的意向

誠如本函件「10.公眾持股量及維持新創建的上市地位」所載述，要約人擬維持新創建要約結束後新創建股份於聯交所主板的上市地位，且其不擬利用公司法所指的強制性收購權力。

聯席財務顧問函件

於最後實際可行日期，要約人打算在新創建要約結束後，視乎審閱結果(定義見下文)，(i)新創建集團的管理層及僱員的持續僱傭不會有重大變化；(ii)新創建集團將繼續開展其現有業務；及(iii)除其日常業務過程以外新創建集團的現有營運或業務將不會有任何重大改變(包括新創建集團對任何固定資產的重新調配)。

要約人將於新創建要約結束後，對(其中包括)新創建集團的業務營運及策略、資產組合、財務狀況及股息政策進行審閱(「審閱」)、以優化新創建集團未來業務發展的業務計劃和策略，為新創建股東創造更多價值。

根據審閱的結果，並在遵守所有適用的法律及監管規定的情況下，要約人擬連同新創建董事會尋求機遇，以：

- (i) 根據新創建集團的財務狀況及需求，旨在優化其資本架構，合理制定可持續及平衡的融資策略，其中可能包括積極尋求新創建集團在新世界發展出售事項後可能獲得的融資及再融資機會；
- (ii) 增加新創建的整體派息。目前，新創建致力於提供一個可持續及漸進的股息政策，旨在穩步增加或至少保持每個財政年度派付的每股普通股息總額的港元數額。根據審閱的結果，要約人打算要求新創建董事會在遵守適用法律及監管規定、在有需要時獲得新創建董事會及新創建股東的批准，並考慮到新創建集團的財務表現(例如資本結構、現金流及流動性狀況)及未來的資金需求、當前的經濟及市場狀況以及任何其他可能影響新創建集團的業務或財務表現的相關事宜下，除普通股息外，額外派發特別股息，最大限度地提高新創建的整體派息；及
- (iii) 積極優化新創建集團的業務及資產組合。根據新創建從其業務組合中凝聚價值以實現可持續長期發展、審慎的風險管理及為所有持份者創造價值的戰略，新創建集團近年來已作出若干投資，以及出售若干非核心業務及投資。例如，在過去三年，新創建集團收購貴港至梧州高速公路的40%權益及位於成都、武漢及蘇州的七個物流貨倉，以及透過Goshawk Aviation Limited出售其擁有的飛機租賃平台、出售新創建交通服務有限公司、蘇伊士新創建有限公司及廈門集裝箱碼頭集團有限公

聯席財務顧問函件

司的權益等。要約人擬新創建應積極主動地推進此戰略，並不斷監察其業務和資產組合的構成，包括識別及變現其在不再配合新創建集團未來業務發展或將該等資產出售將提高為股東帶來的價值的資產中的投資。要約人認為，此舉將使新創建集團能夠更好地集中其資源於其核心業務，優化其資產組合及對其股東的回報，並長遠提高企業效率。

21. 確認財務資源

假設最後實際可行日期後新創建購股權的數量不會改變，且所有新創建購股權將在新創建股份要約結束前被行使，新創建將須發行83,636,850股新創建股份，佔新創建於最後實際可行日期已發行股本的2.14%及新創建經擴大已發行股本的2.09%。在此基礎上，並假設新創建股份的數量在新創建股份要約截止日期前不會發生其他變化，將有3,875,666,775股新創建要約股份，新創建股份要約的價值約為35,462百萬港元，而要約人在新創建購股權要約下毋須支付任何款項。在此基礎上，並考慮到買方應付的從價印花稅(按新創建股份在最後完整交易日的收市價計算的市場價值)，實施新創建要約所需的最高現金金額將約為35,508百萬港元。

要約人就償付新創建要約項下應付之代價所要求之資金將以其現有的現金資源及要約融資的組合提供。要約人目前預期以其營運資金償還要約融資，其中包括在新創建要約後可能從新創建收到的任何股息及分派。就此而言，在新創建要約後將成為新創建控股股東的要約人擬要求新創建董事會除普通股息外，額外派發特別股息，最大限度地提高新創建的總派息，惟受限於本函件「20. 要約人有關新創建集團的意向」所載因素。

作為聯席財務顧問之一，滙豐信納要約人具有充足財務資源，可供新創建要約按照其各自條款獲全面接納。

22. 稅務及獨立意見

倘新創建要約股東及新創建購股權持有人對接納新創建要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，周大福企業、要約人、新創建或聯席財務顧問及其各自之任何董事、高級職員或聯繫人及參與新創建要約之任何其他人士概不因任何人士接納或拒絕接納新創建要約而引致之任何稅務影響或負債承擔責任。

聯席財務顧問函件

23. 新創建要約之進一步條款

有關新創建要約之進一步條款，請參閱綜合文件「附錄一—新創建要約之進一步條款」及「附錄五—新創建購股權要約函件式樣」。

24. 新創建之新創建要約之上市規則涵義

新創建股份要約須受制於該等條件獲滿足或豁免(如適用)，其中包括收到2,380,495,938股新創建股份(為新世界發展集團所持有之新創建股份數目，佔於公告日期新創建已發行股本之60.88%)所涉的新創建股份要約的有效接納之條件。詳情請見本函件「8.新創建要約之條件」中的條件(b)。於最後實際可行日期，新世界發展集團繼續持有2,380,495,938股新創建股份(佔新創建已發行股本之60.87%)。

因此，新世界發展出售事項(如可進行)，將是新世界發展集團對其持有之所有新創建股份的出售。誠如聯合公告「19.新世界發展之可能主要交易及關連交易」所披露，(a)由於新世界發展就新世界發展出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，新世界發展出售事項構成新世界發展的一項主要交易；(b)根據上市規則，周大福企業為新世界發展的關連人士，根據上市規則第14A章，新世界發展出售事項構成新世界發展的一項關連交易；及(c)新世界發展出售事項須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

載有(其中包括)新創建要約及新世界發展出售事項以及為考慮及酌情批准新世界發展出售事項作為新世界發展於上市規則第14章及第14A章項下之主要交易及關連交易而舉行之新世界發展股東特別大會之通告詳情之新世界發展通函將於綜合文件日期或前後寄發予新世界發展股東。

25. 一般事項

為確保全體新創建要約股東獲得公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有新創建要約股份之該等新創建要約股東應獨立處理每名實益擁有人之股權。為了讓新創建要約股份之實益擁有人(其投資以代名人義登記)接納新創建股份要約，彼等務須向彼等之代名人提供彼等有關新創建股份要約之意向之指示。

所有文件及付款支票將以平郵方式按照彼等在新創建股東名冊所示地址寄發予接納新創建股份要約之新創建要約股東，或倘為聯名新創建要約股東，則寄發予在新創建股東名冊名列首位之新創建要約股東(按適用者)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

聯席財務顧問函件

所有寄發予新創建購股權持有人之文件及就交回以供註銷之新創建購股權之付款支票將送交至新創建於香港之辦事處，地址為香港九龍長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心21樓，以供新創建購股權持有人收取。周大福企業、要約人、新創建、聯席財務顧問或過戶登記處或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人及參與新創建要約之任何其他人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

26. 其他資料

務請閣下垂注「新創建董事會函件」、「新創建獨立董事委員會函件」（包括載於綜合文件第51頁之新創建獨立董事委員會推薦建議）、「新創建獨立財務顧問函件」（包括載於綜合文件第81頁之新創建獨立財務顧問推薦建議）、隨附之接納表格及構成綜合文件一部份之附錄所載之其他資料。

此致

列位新創建要約股東及
新創建購股權持有人 台照

香港上海滙豐銀行
有限公司
董事總經理、
香港投資銀行業務主管
田家豪

代表
中銀國際亞洲
有限公司
董事
呂健忠

ING Bank N.V.

董事
余紹銘

董事
劉禮榮

謹啟

2023年10月13日

新創建董事會函件

**新創建 NWS****新創建集團有限公司***
NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

執行董事：

鄭家純博士(主席)
馬紹祥先生(行政總裁)
何智恒先生(首席營運總監)
鄭志剛博士
鄭志明先生
鄭志亮先生

非執行董事：

杜顯俊先生
黎慶超先生
杜家駒先生
林焯瀚先生
(杜家駒先生的替任董事)

獨立非執行董事：

石禮謙先生
李耀光先生
黃馮慧芷女士
王桂壩先生
陳家強教授
伍婉婷女士

敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司及
ING BANK N.V.代表要約人作出有條件自願全面現金要約，
以收購新創建所有已發行股份(周大福控股集團已實益擁有者除外)，
並註銷新創建所有尚未行使購股權

* 僅供識別

新創建董事會函件

1. 緒言

吾等茲提述聯合公告，當中載述聯席財務顧問代表要約人在預設條件獲達成或豁免(如適用)之前提下提出有條件自願全面現金要約，以收購周大福控股集團尚未實益持有之新創建全部已發行股份及註銷新創建全部尚未行使之購股權。為免存疑，新創建要約股份包括新世界發展集團及其他要約人一致行動人士(周大福控股集團除外)已擁有之新創建股份。

提出新創建要約須待預設條件獲達成或豁免(倘適用)後方可作實，而周大福企業、要約人及新創建於2023年10月6日共同宣佈預設條件已獲達成。

綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關新創建要約之進一步資料(包括新創建要約之預期時間表及條款)；(ii)載有(其中包括)新創建要約詳情之聯席財務顧問函件；(iii)載有其就新創建要約作出之推薦建議之新創建獨立董事委員會致無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人之函件；及(iv)載有其就新創建要約向新創建獨立董事委員會所提出意見之新創建獨立財務顧問函件。

除非文義另有所指，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

2. 新創建獨立董事委員會及新創建獨立財務顧問

新創建董事會已成立新創建獨立董事委員會，成員包括杜顯俊先生、黎慶超先生、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士，以就新創建要約是否公平合理以及是否接納向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則2.8，新創建獨立董事委員會須由所有在新創建要約中並無直接或間接利益(作為新創建股份及/或新創建購股權的持有人除外)的新創建非執行董事組成。杜家駒先生被認定為與要約人就新創建一致行動，根據收購守則項下「一致行動」定義的第8類(詳情請參閱綜合文件「聯席財務顧問函件」內「12.新創建的股權架構」一節下的股權表附註4)。因此，就收購守則規則2.8而言，杜家駒先生被視為於新創建要約中擁有權益，且並非新創建獨立董事委員會的成員。所有其他新創建非執行董事及所有新創建獨立非執行董事均為新創建獨立董事委員會的成員。

新創建董事會函件

華富建業企業融資(經新創建獨立董事委員會批准)已獲委任為新創建獨立財務顧問，以就新創建要約向新創建獨立董事委員會提供建議。

華富建業企業融資已告知新創建獨立董事委員會，其認為新創建要約之條款對無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人而言誠屬公平合理，因此推薦新創建獨立董事委員會建議無利益關係之新創建股東接納新創建股份要約及無利益關係之新創建購股權持有人接納新創建購股權要約。在獲悉上述建議後，新創建獨立董事委員會認為新創建要約之條款對無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人而言誠屬公平合理，因此推薦無利益關係之新創建股東接納新創建股份要約及無利益關係之新創建購股權持有人接納新創建購股權要約。

致無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人之「新創建獨立董事委員會函件」全文以及致新創建獨立董事委員會之「新創建獨立財務顧問函件」全文載於綜合文件內。閣下就新創建要約採取任何行動前，務請先細閱該兩份函件以及綜合文件各附錄所載其他資料。

3. 新創建要約

誠如綜合文件第15至39頁之「聯席財務顧問函件」所載，聯席財務顧問代表要約人提出(i)新創建股份要約；及(ii)新創建購股權要約。為免存疑，新創建要約股份包括新世界發展集團及其他要約人一致行動人士(周大福控股集團除外)已擁有之新創建股份。

新創建股份要約

新創建股份要約由聯席財務顧問代表要約人在遵守收購守則下並按下文載列之基準提出。

每股新創建要約股份..... 現金9.15港元

新創建購股權要約

根據收購守則規則13，聯席財務顧問代表要約人以新創建購股權要約之方式向所有新創建購股權持有人提出適當要約，以註銷所有新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

新 創 建 董 事 會 函 件

根據新創建購股權要約，按照收購守則規則13以現金向新創建購股權持有人提供新創建購股權要約價(即「透視」價，為新創建股份要約價減相關新創建購股權之行使價)，以註銷彼等持有之各新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。下表載列於最後實際可行日期之83,636,850份尚未行使新創建購股權之行使價及相應「透視」價：

| 每股新創建 股份之新創建 購股權行使價 (港元) | 每份新創建購股權 之新創建購股權 要約價(按新創建股份 要約價每股新創建要 約股份9.15港元計算) (港元) | 新創建購股權數目 (各附帶可認購一股新 創建股份之權利) |
|-----------------------------------|--|------------------------------------|
| 7.83 | 1.32 | 83,636,850 |

有關新創建要約條款之進一步詳情，可參閱綜合文件「聯席財務顧問函件」、「附錄一—新創建要約之進一步條款」及「附錄五—新創建購股權要約函件式樣」以及隨附之接納表格。

新創建董事會確認，於最後實際可行日期，(i)除新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元(預期將於2023年12月7日(星期四)或前後派付，前提為批准宣派有關股息的相關決議案於新創建2023年股東周年大會通過)外，新創建董事會並無公佈或宣派任何尚未支付之股息、分派或其他資本回報；及(ii)除新創建2023財政年度末期股息及截至2023年12月31日止六個月之中期股息(如有)外，新創建董事會不擬於新創建股份要約截止日期或新創建要約失效(視乎情況而定)之前公佈、建議、宣派及/或派付任何股息、分派或其他資本回報。

4. 有關新創建美國預託證券之安排

新創建股份要約並不針對新創建美國預託證券之持有人，而新創建美國預託證券亦不可投入至新創建股份要約。每股新創建美國預託證券指存於Deutsche Bank Trust Company Americas(新創建委聘之存託銀行)之10股新創建股份。有意參與新創建股份要約之新創建美國預託證券持有人可聯絡存託銀行，以根據一般新創建美國預託證券註銷程序，提取相關新創建股份，該等股份其後可投入至新創建股份要約。新創建美國預託證券之持有人如對該程序有疑問，應聯絡存託銀行。

新創建董事會函件

5. 新創建要約之條件

新創建要約須待以下該等條件獲達成或豁免(如適用)，方可作實：

- (a) 新世界發展獨立股東根據上市規則批准新世界發展出售事項；
- (b) 於新創建股份要約截止日期下午四時正前，收到新世界發展集團就2,380,495,938股新創建股份(即於公告日期新世界發展集團所持有的新創建股份數目，佔新創建已發行股本60.88%)之新創建股份要約有效接納(及未有(如允許)撤回)；
- (c) 新創建股份直至及包括新創建股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因新創建要約或其他內幕消息而暫停新創建股份買賣以待刊發任何公告除外)，且於新創建股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及/或聯交所之指示，表示新創建股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (d) 概無發生任何事件，致使任何新創建要約、根據新創建要約收購任何新創建要約股份或註銷新創建購股權屬無效、不可強制執行或不合法，或禁止落實任何新創建要約或須對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；
- (e) 已根據新創建任何現有合約或其他責任可能須就新創建要約及/或(倘要約人行使權利(如有)以強制收購周大福控股集團尚未實益持有或收購之該等新創建要約股份)可能撤銷新創建股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意，且該等同意保持有效；
- (f) 概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府的、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，致令任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；

新創建董事會函件

- (g) 自公告日期起，新創建集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對新創建集團而言屬重大之重大不利變動；及
- (h) 除新創建集團就其位於俄羅斯的六架飛機提出的任何現有索賠或新創建在公告日期或之前披露的其他情況外，自公告日期起，概無任何以新創建集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公告日期起，概無對任何該等成員公司書面威脅提起該等程序(而且自公告日期起，概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府的、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行或關於對任何該等成員公司之調查)，在各情況下對新創建集團而言或就新創建要約而言均屬重大及不利。

要約人保留豁免全部或部份條件(條件(a)除外)之權利。

就條件(a)而言，誠如新世界發展通函所披露，新世界發展股東特別大會將於2023年11月2日(星期四)上午十一時三十分舉行，以考慮及酌情批准(其中包括)新世界發展出售事項，而新世界發展將於2023年11月2日(星期四)下午四時三十分後在聯交所網站刊發新世界發展股東特別大會投票結果公告。

就條件(b)而言，誠如新世界發展通函所披露，倘新世界發展獨立股東於新世界發展股東特別大會上通過批准新世界發展出售事項的決議案，新世界發展集團擬於2023年11月9日(星期四)就2,380,495,938股新創建股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本60.87%)提呈接納新創建股份要約。

於最後實際可行日期，除條件(e)已獲達成外，其他該等條件尚未獲達成或豁免(倘適用)。

新創建購股權要約須待新創建股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

新創建要約之其他詳情包括但不限於：新創建要約之預期時間表、條件、條款及接納手續等，載於綜合文件內「聯席財務顧問函件」、「附錄一—新創建要約之進一步條款」及「附錄五—新創建購股權要約函件式樣」，以及隨附之接納表格。

新創建董事會函件

警告：新創建股份要約須待該等條件獲達成或(如適用)豁免後，方告完成。此外，新創建購股權要約須待新創建股份要約在所有方面成為或被宣告為無條件後並以此為條件，方告完成。因此，新創建要約未必一定成為無條件。故此，新創建股東及購股權與其他證券持有人以及潛在投資者於買賣新創建之證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有疑問，應諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

6. 公眾持股量及維持新創建的上市地位

按照綜合文件「聯席財務顧問函件」內「10.公眾持股量及維持新創建的上市地位」，新創建董事會了解要約人擬於新創建要約結束後維持新創建股份於聯交所主板的上市地位，且其不擬利用於公司法下的強制性收購權力。

聯交所已表明，(a)倘於新創建股份要約結束時，公眾人士持有之新創建股份低於新創建適用之最低規定百分比(即已發行新創建股份的25%)；或(b)倘聯交所相信(i)新創建股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)新創建股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停新創建股份買賣。

新創建董事及(從綜合文件「聯席財務顧問函件」中察悉)要約人董事已向聯交所承諾，倘新創建要約結束後新創建公眾持股量低於25%，將採取適當行動確保新創建將有充足公眾持股量，以符合上市規則下之適用規定。

7. 接納新創建股份要約之影響

謹請閣下垂注綜合文件「聯席財務顧問函件」中「13.接納新創建股份要約之影響」以了解接納新創建股份要約之影響。

誠如2023年全年業績公告所披露，新創建董事會建議宣派新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，而新創建2023財政年度末期股息的新創建末期股息記錄日期為2023年11月16日(星期四)。待於新創建2023年股東周年大會上通過批准宣派新創建2023財政年度末期股息的相關決議案後，預期新創建2023財政年度末期股息將於2023年12月7日(星期四)或前後派付。

預計任何接納新創建股份要約之新創建要約股東，仍將具備資格獲取就接納新創建股份要約之新創建要約股份所涉之新創建2023財政年度末期股息，前提為有關股東於新創建末期股息記錄日期為該等新創建要約股份之登記擁有人。有關此預期之理由在下一段說明。

新創建董事會函件

在(a)宣派新創建2023財政年度末期股息於新創建2023年股東周年大會獲批准及(b)新世界發展集團於2023年11月9日(星期四)有效提交其涉及2,380,495,938股新創建股份的接納新創建股份要約的基礎上，就新創建股份要約下有效提交接納的全部新創建要約股份的股份過戶，將於2023年11月17日(星期五)(即新創建末期股息記錄日期(2023年11月16日(星期四))之後)或之後完成(不論接納日期為何日)，而所有提交接納的新創建要約股東(除就2023年全年業績公告所載述過戶文件於為釐定收取新創建2023財政年度末期股息權利而遞交過戶文件以作登記的最後期限(即2023年11月15日(星期三)下午四時三十分)後送交股份過戶登記處登記的任何新創建要約股份之外)將有權收取新創建2023財政年度末期股息。

警告：為免存疑，假設新創建要約成為無條件，倘於新創建股份要約截止日期或之後就新創建股份公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報(除了新創建2023財政年度末期股息外)，接納新創建股份要約的新創建要約股東將不享有該等股息或分派或回報。亦請參閱綜合文件內「聯席財務顧問函件」中「20.要約人有關新創建集團的意向」以了解要約人有關新創建股息政策之意向。

8. 有關新創建集團之資料

新創建為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。新創建集團主要在香港及中國內地投資及經營多元化業務，包括收費公路、建築、保險、物流及設施管理。

新創建集團之財務及一般資料載於綜合文件內「附錄二 — 新創建集團之財務資料」及「附錄四 — 新創建集團之一般資料」。

9. 有關周大福企業及要約人之資料

有關周大福企業及要約人之資料，謹請閣下垂注綜合文件「聯席財務顧問函件」中「17.有關周大福企業及要約人之資料」及「附錄三 — 周大福企業及要約人之一般資料」。

10. 要約人有關新創建集團的意向

就要約人有關新創建集團的意向之資料，謹請閣下垂注綜合文件「聯席財務顧問函件」中「20.要約人有關新創建集團的意向」。新創建董事會察悉該等意向並願與要約人協力以對新創建集團作出審視及探索可優化新創建集團業務及資產組合、資本架構及股東回報之機遇。

新創建董事會函件

11. 新創建董事有關接納新創建要約之意向

於最後實際可行日期，下列新創建董事擁有以下新創建股份及新創建購股權的權益：

| 新創建董事姓名 | 所持新創建 股份數目 | 所持新創建 購股權數目 |
|---|---------------|----------------|
| <p>新創建董事，其持有的新創建股份構成新創建要約股份的一部分但不構成無利益關係之新創建股份的一部分：</p> | | |
| 鄭家純博士(附註1) | 30,349,571 | 10,990,000 |
| 杜家駒先生(附註2) | 128,869 | 769,300 |
| 鄭志剛博士 | 0 | 5,495,000 |
| 鄭志明先生 | 0 | 6,868,750 |
| 鄭志亮先生 | 0 | 6,868,750 |
| 馬紹祥先生 | 0 | 7,693,000 |
| <p>持有無利益關係之新創建股份的新創建董事：</p> | | |
| 林焯瀚先生(附註3) | 1,453,815 | 0 |
| 何智恒先生 | 0 | 7,418,250 |
| 杜顯俊先生 | 0 | 769,300 |
| 黎慶超先生 | 0 | 769,300 |
| 石禮謙先生 | 0 | 1,648,500 |
| 李耀光先生 | 0 | 1,648,500 |
| 黃馮慧芷女士 | 0 | 1,648,500 |
| 王桂壩先生 | 0 | 1,648,500 |
| 陳家強教授 | 0 | 1,648,500 |

附註：

- 於最後實際可行日期，鄭家純博士(i)實益持有18,349,571股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.47%)及透過其獨資公司Dragon Noble Group Limited持有12,000,000股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.31%)，總計為30,349,571股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.78%)；及(ii)持有10,990,000份新創建購股權。
- 於最後實際可行日期，杜家駒先生持有(i)128,869股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.00%)(透過其獨資公司Brilliant Gain Company Limited)及(ii)769,300份新創建購股權。
- 林焯瀚先生因杜家駒先生新創建非執行董事之身份而為杜家駒先生的替任董事。於最後實際可行日期，林焯瀚先生擁有1,453,815股新創建股份之權益(佔新創建已發行股本的0.04%)而並無擁有任何新創建購股權之權益。

新創建董事會函件

有關新創建股權架構之進一步資料，謹請閣下垂注綜合文件「聯席財務顧問函件」內之「12.新創建的股權架構」。

以上新創建董事已就新創建要約表達彼等之意向如下：

- (a) 鄭家純博士、杜家駒先生及林焯瀚先生各自擬接納新創建股份要約及新創建購股權要約；及
- (b) 所有其他新創建董事擬接納新創建購股權要約。

12. 其他資料

有關新創建要約之進一步資料、新創建要約之稅務以及接納和交收程序之資料，務請閣下細閱綜合文件「聯席財務顧問函件」及「附錄一——新創建要約之進一步條款」以及隨附之接納接格。亦謹請閣下垂注綜合文件各附錄內所載之其他資料。

13. 推薦建議

敬請閣下垂注(a)載有其就新創建要約作出之推薦建議而致無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人之「新創建獨立董事委員會函件」；及(b)載有其就新創建要約向新創建獨立董事委員會所提出意見及達致推薦意見時新創建獨立財務顧問所考慮主要因素及理由之「新創建獨立財務顧問函件」。閣下就新創建要約採取任何行動前，務請先細閱該兩份函件以及綜合文件的其餘部分。

閣下就新創建要約考慮應採取之行動時，應顧及本身之稅務狀況(如有)，如有任何疑問，請諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位新創建要約股東及新創建購股權持有人 台照

代表董事會
新創建集團有限公司
公司秘書
鄧偉猷
謹啟

2023年10月13日

新創建獨立董事委員會函件

**新創建 NWS****新創建集團有限公司***
NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司及
ING BANK N.V.代表要約人作出有條件自願全面現金要約，
以收購新創建所有已發行股份(周大福控股集團已實益擁有者除外)，
並註銷新創建所有尚未行使購股權

緒言

吾等茲提述由周大福企業、要約人及新創建就新創建要約共同刊發日期為2023年10月13日的綜合文件，本函件為綜合文件其中一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲新創建董事會委任為新創建獨立董事委員會之成員，以考慮(其中包括)新創建要約之條款，並就吾等認為新創建要約之條款對無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人而言是否公平合理以及應否接納新創建要約，作出推薦建議。

* 僅供識別

新創建獨立董事委員會函件

在吾等批准下，華富建業企業融資有限公司已獲委任為新創建獨立財務顧問，以就新創建要約之條款及接納新創建要約提供意見及向新創建獨立董事委員會作出推薦建議。其意見及推薦建議及於達致其推薦建議時考慮的主要因素及理由的詳情載於綜合文件內的「新創建獨立財務顧問函件」。

亦敬請閣下垂注載於綜合文件的「新創建董事會函件」、「聯席財務顧問函件」及其他資料。

吾等(作為新創建獨立董事委員會成員)已聲明，吾等為獨立人士及就新創建要約並無任何利益衝突，因此能考慮新創建要約條款並據此向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人作出推薦建議。杜家駒先生被認定為與要約人就新創建一致行動，根據收購守則項下「一致行動」定義的第8類(詳情請參閱綜合文件「聯席財務顧問函件」內「12.新創建的股權架構」下的股權表附註4)。因此，就收購守則規則2.8而言，杜家駒先生被視為於新創建要約中擁有權益，且並非新創建獨立董事委員會的成員。

推薦建議

經考慮新創建要約之條款以及新創建獨立財務顧問的意見書及推薦建議後，吾等認同新創建獨立財務顧問之意見及認為：

- (a) 新創建股份要約條款對無利益關係之新創建股東而言屬公平合理，而吾等亦推薦無利益關係之新創建股東接納新創建股份要約；及
- (b) 新創建購股權要約條款對無利益關係之新創建購股權持有人而言屬公平合理，而吾等亦推薦無利益關係之新創建購股權持有人接納新創建購股權要約。

吾等籲請無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人細閱綜合文件內之「新創建獨立財務顧問函件」全文。

儘管吾等之推薦建議，無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人應慎重考慮新創建要約之條款。而不論任何一種情況，無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人均應留意，變現或持有彼等之投資之決定乃視乎個別情況及投資目標而定。

新創建獨立董事委員會函件

吾等亦提醒有意接納新創建要約的無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人密切監察於新創建要約期內新創建股份的市價及流通性，並在計及本身情況及投資目標後：(i)就無利益關係之新創建股東而言，可考慮於公開市場出售新創建股份，而非接納新創建股份要約(假如在公開市場出售該等新創建股份所得款項淨額超過新創建股份要約項下之應收款項)；及(ii)就無利益關係之新創建購股權持有人而言，可考慮行使新創建購股權及在公開市場出售相關新創建股份，而非接納新創建購股權要約(假如在公開市場出售行使新創建購股權之相關新創建股份所得款項淨額高於新創建購股權要約項下之應收款項)。

當有更多關於新創建集團業務發展及要約人意向的資料可供取閱時，無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人應密切留意此方面的資料。

如有疑問，無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人應諮詢彼等本身的專業顧問，以獲取專業意見。此外，吾等建議有意接納新創建要約的無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人細閱及考慮關於接納新創建要約的程序，詳情載於綜合文件「附錄一—新創建要約之進一步條款」及隨附接納表格內。

此 致

列位無利益關係之新創建股東
及無利益關係之新創建購股權持有人 台照

代表
新創建集團有限公司
獨立董事委員會

非執行董事
杜顯俊先生

非執行董事
黎慶超先生

獨立非執行董事
石禮謙先生

獨立非執行董事
李耀光先生

獨立非執行董事
黃馮慧芷女士

獨立非執行董事
王桂壠先生

獨立非執行董事
陳家強教授

獨立非執行董事
伍婉婷女士

謹啟

2023年10月13日

新創建獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問華富建業企業融資就新創建要約向新創建獨立董事委員會發出的函件全文，以供載入本綜合文件。

敬啟者：

**香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司及
ING BANK N.V.代表要約人作出有條件自願全面現金要約，
以收購新創建所有已發行股份(周大福控股集團已實益擁有者除外)，
並註銷新創建所有尚未行使購股權**

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就新創建要約向新創建獨立董事委員會提供意見。新創建要約之詳情載於日期為2023年10月13日之綜合文件內之聯席財務顧問函件(「**聯席財務顧問函件**」)，本函件構成當中之部份。除另有指明外，綜合文件所界定之詞彙在本函件內具相同涵義。

根據日期為2023年6月26日的聯合公告，要約人(周大福企業之全資附屬公司)在預設條件獲達成或豁免(如適用)之前提下，確實有意提出有條件自願全面現金要約，以收購周大福控股集團尚未實益持有之新創建全部已發行股份及註銷新創建全部尚未行使之購股權。為免存疑，新創建要約股份包括新世界發展集團及其他要約人一致行動人士(周大福控股集團除外)已擁有之新創建股份。

於2023年10月6日，周大福企業、要約人及新創建共同宣佈預設條件已獲達成。

新創建獨立財務顧問函件**新創建獨立董事委員會及新創建獨立財務顧問**

新創建獨立董事委員會已經成立，成員包括杜顯俊先生、黎慶超先生、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士，以就新創建要約是否公平合理以及是否接納向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則2.8，新創建獨立董事委員會須由所有在新創建要約中並無直接或間接利益(作為新創建股份及/或新創建購股權的持有人除外)的新創建非執行董事組成。根據收購守則項下「一致行動」定義的第8類，杜家駒先生被認定為與要約人就新創建一致行動。因此，就收購守則規則2.8而言，杜家駒先生被視為於新創建要約中擁有權益，且並非新創建獨立董事委員會的成員。所有其他新創建非執行董事及所有新創建獨立非執行董事均為新創建獨立董事委員會的成員。

經新創建獨立董事委員會批准，吾等就新創建要約獲新創建董事會委任，負責就新創建要約對無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人而言是否公平合理，以及無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人應否接受新創建要約向新創建獨立董事委員會提供獨立意見及推薦建議。

於最後實際可行日期，吾等與新創建、要約人或彼等各自之任何控股股東及彼等任何一方之一致行動人士或被認定為一致行動人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益，因此，吾等符合資格向新創建獨立董事委員會提供獨立意見。除吾等獲委任為新創建獨立董事委員會之獨立財務顧問外，吾等於最後實際可行日期前過去兩年並無擔任新創建及要約人之財務顧問。除吾等就獲委任為新創建獨立董事委員會之獨立財務顧問而正常應獲支付之顧問費外，概無吾等據此可向新創建或要約人或彼等各自之控股股東或彼等任何一方之一致行動人士或被認定為一致行動人士收取任何其他費用或利益之安排。

意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)綜合文件所載或提述的資料及事實；(ii)新創建董事及新創建管理層(「**新創建管理層**」)所提供的資料；(iii)由新創建董事及新創建管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱，包括但不限於新創建的過往股價、財務業績或報告及其他公告。吾等已假設吾等獲提供的一切資料，以及向吾等表達或綜合文件所載或提述的陳述及意見於通函日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設綜合文件所載之所有聲明及於綜合文件作出或提述之陳述於作出時在各重大

新創建獨立財務顧問函件

方面皆屬真實，且於最後實際可行日期在各重大方面仍屬真實，而新創建董事及新創建管理層之所有理念、意見及意向之陳述以及綜合文件所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑新創建董事及新創建管理層提供的該等資料及陳述之真實性、準確性及完整性。倘該等聲明、資料及／或陳述於最後實際可行日期後出現任何重大變動而影響吾等之意見，吾等將根據收購守則規則9.1盡快通知無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人。

吾等已審閱(其中包括)(i)新創建截至2023年6月30日止年度之全年業績公告(「**2023財政年度全年業績公告**」)；(ii)新創建截至2022年6月30日止年度之年報(「**2022財政年度年報**」)；及(iii)聯合公告。吾等認為吾等已充份審閱目前可得之資料以達致知情意見，並可倚賴綜合文件所載資料之準確性，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對新創建董事及新創建管理層所提供之資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦未就新創建集團之業務、事務、營運、財務狀況、財務預測或未來前景進行任何形式之深入調查。

新創建要約之主要條款**新創建股份要約**

新創建股份要約由聯席財務顧問代表要約人在遵守收購守則下並按下列基準提出：

每股新創建要約股份 現金9.15港元

除新創建2023財政年度末期股息外，倘於最後實際可行日期後但於新創建股份要約截止日期前，就新創建股份公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留按該等股息、分派及／或資本回報(視乎情況而定)之全部或任何部份金額或價值下調新創建股份要約價之權利，而在此情況下，聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件內任何對新創建股份要約價之提述將被視為對按此下調後之新創建股份要約價之提述(且新創建購股權要約價將作出相應下調)。為免疑問，假設新創建要約成為無條件，倘就新創建股份於新創建股份要約截止日期或之後公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則接受新創建股份要約之新創建要約股東將無權收取有關股息及／或分派及／或資本回報。

於最後實際可行日期，(i)除新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元(預期將於2023年12月7日或前後派付，前提為相關決議案於2023年11月10日舉行的新創建股東週年大會通過)外，新創建董事會並無公佈或宣派任何尚

新創建獨立財務顧問函件

未支付之股息、分派或其他資本回報；及(ii)除新創建2023財政年度末期股息及截至2023年12月31日止六個月之中期股息(如有)外，新創建董事會不擬於新創建股份要約截止日期或新創建要約失效(視乎情況而定)之前公佈、建議、宣派及/或派付任何股息、分派或其他資本回報。

新創建購股權要約

於最後實際可行日期，有83,636,850份新創建購股權賦予新創建購股權持有人權利可按行使價每股新創建股份7.83港元認購合共83,636,850股新創建股份。倘悉數行使有關新創建購股權，將導致發行83,636,850股新新創建股份(相當於新創建於最後實際可行日期之已發行股本2.14%及新創建經擴大已發行股本2.09%)。

根據收購守則規則13，聯席財務顧問代表要約人向所有新創建購股權持有人提出適當要約，透過新創建購股權要約註銷所有新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

根據新創建購股權要約，按照收購守則規則13以現金向新創建購股權持有人提供新創建購股權要約價(即「透視」價，為新創建股份要約價減相關新創建購股權之行使價)，以註銷彼等持有之各新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。下表載列於最後實際可行日期之83,636,850份尚未行使新創建購股權之行使價及相應「透視」價：

| 每股新創建股份 之新創建購股權 行使價 (港元) | 每份新創建購股權之 新創建購股權要約價 (按新創建股份要約價 每股新創建要約股份 9.15港元計算) (港元) | 新創建購股權數目 (各附帶可認購一股 新新創建股份之權利) |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| 7.83 | 1.32 | 83,636,850 |

有關新創建購股權要約之進一步資料載於致新創建購股權持有人的新創建購股權要約函件，該函件作為綜合文件之一部份寄發。

倘任何新創建購股權根據新創建購股權計劃之條款獲行使，因該等行使而於新創建股份要約截止前發行之任何新創建股份將受新創建股份要約所涵蓋。

由於要約人將於新創建出售事項完成後掌有新創建之控制權(定義見收購守則)，根據新創建購股權計劃之規則，在新創建出售事項完成後六(6)個月期間，新創建購股權持有人將有權隨時行使全部或部份新創建購股權(不論其在相關

新創建獨立財務顧問函件

時間是否已歸屬)，倘未有如此行使，任何新創建購股權將於該六個月期限屆滿後失效，而倘於該六個月期間，要約人根據公司法第103條行使強制收購新創建股份之權利，並向任何新創建要約股東發出書面通知，表示其擬行使該權利，則新創建購股權將可繼續行使，直至該通知日期起計14日為止，未獲行使之購股權其後將告失效。誠如「聯席財務顧問函件」中「10.公眾持股量及維持新創建的上市地位」所載，要約人擬維持新創建要約結束後新創建股份於聯交所主板的上市地位，且其不擬利用公司法所指的強制性收購權力。

新創建要約之條件

新創建股份要約須待以下該等條件獲達成或豁免(如適用)，方可作實：

- (a) 新世界發展獨立股東根據上市規則批准新世界發展出售事項；
- (b) 於新創建股份要約截止日期下午4時正前，收到新世界發展集團就2,380,495,938股新創建股份(即於公告日期新世界發展集團所持有的新創建股份數目，佔新創建已發行股本60.88%)之新創建股份要約有效接納(及未有(如允許)撤回)；
- (c) 新創建股份直至及包括新創建股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因新創建要約或其他內幕消息而暫停新創建股份買賣以待刊發任何公告除外)，且於新創建股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及/或聯交所之指示，表示新創建股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (d) 概無發生任何事件，致使任何新創建要約、根據新創建要約收購任何新創建要約股份或註銷新創建購股權屬無效、不可強制執行或不合法，或禁止落實任何新創建要約或須對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；
- (e) 已根據新創建任何現有合約或其他責任可能須就新創建要約及/或(倘要約人行使權利(如有)以強制收購周大福控股集團尚未實益持有或收購之該等新創建要約股份)可能撤銷新創建股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意，且該等同意保持有效；

新創建獨立財務顧問函件

- (f) 概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，致令任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；
- (g) 自公告日期起，新創建集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對新創建集團而言屬重大之重大不利變動；及
- (h) 除新創建集團就其位於俄羅斯的六架飛機提出的任何現有索賠或新創建在公告日期或之前披露的其他情況外，自公告日期起，概無任何以新創建集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公告日期起，概無對任何該等成員公司書面威脅提起該等程序(而且自公告日期起，概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行或關於對任何該等成員公司之調查)，在各情況下對新創建集團而言或就新創建要約而言均屬重大及不利。

要約人保留豁免全部或部份條件(條件(a)除外)之權利。

就條件(a)而言，誠如新世界發展通函所披露，新世界發展股東特別大會將於2023年11月2日(星期四)上午十一時三十分召開，以考慮及酌情批准(其中包括)新世界發展出售事項，而新世界發展將於2023年11月2日(星期四)下午四時三十分後在聯交所網站刊發新世界發展股東特別大會投票結果公告。

就條件(b)而言，誠如新世界發展通函所披露，倘新世界發展獨立股東於新世界發展股東特別大會上通過批准新世界發展出售事項的決議案，新世界發展集團擬於2023年11月9日(星期四)就2,380,495,938股新創建股份(佔新創建於最後實際可行日期已發行股本60.87%)提呈接納新創建股份要約。

於最後實際可行日期，除條件(e)已獲達成外，其他該等條件尚未獲達成或豁免(倘適用)。

新創建獨立財務顧問函件

新創建購股權要約須待新創建股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非新創建要約中產生該等條件之權利之情況對要約人而言屬重大，否則要約人不得援引任何該等條件而使新創建要約失效。

根據收購守則規則19.1，要約人將刊發公佈述明，新創建要約是否已根據收購守則於首個新創建股份要約截止日期下午七時正之前獲修訂或延長、是否已屆滿或是否已成為或宣佈為無條件(及(在此情況下)無論在接納方面或在所有方面)。倘新創建要約於首個新創建股份要約截止日期仍未成為或宣佈為無條件，該公佈將述明新創建要約是否已失效或已獲修訂或延長。倘新創建要約獲延長或修訂，該公佈將述明下一個新創建股份要約截止日期，或倘新創建要約在接納方面已成為或宣佈為無條件，則須說明新創建要約將維持可供接納直至另行通知。如屬後者，根據收購守則規則15.3，新創建須於新創建要約截止前向並無接納相關新創建要約的新創建要約股東及新創建購股權持有人發出至少十四(14)日的書面通知。

倘該等條件於首個新創建股份要約截止日期或任何其後新創建股份要約截止日期前未獲達成或豁免(倘適用)，則要約人並無責任延長新創建要約。任何經修訂新創建要約須於經修訂要約文件日期後維持最少十四(14)日可供接納。

根據收購守則規則15.5，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件寄發日期後第60日下午七時正後，新創建股份要約在接納方面或不會成為或宣佈為無條件。因此，要約人可宣佈新創建股份要約在接納方面為無條件之最後時限為本綜合文件日期後60天當日(即2023年12月12日(星期二))(或執行人員可能同意之有關較後日期)下午七時正。除非新創建股份要約於之前已就接納成為或宣佈為無條件，或已獲執行人員同意延期，否則新創建要約將於本綜合文件日期後第60日(即2023年12月12日(星期二))(或執行人員可能同意之有關較後日期)下午七時正失效。

根據收購守則規則15.7，除獲得執行人員的同意外，如任何一項該等條件於首個新創建股份要約截止日期或新創建股份要約就接納而言成為或宣佈為無條件當日(以較後者為準)後不遲於21日未獲達成或豁免(如適用)，則新創建要約將告失效。

新創建獨立財務顧問函件

所考慮的主要因素及理由

1. 新創建集團之背景資料

新創建為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。新創建集團主要在香港及內地投資及經營多元化業務，經營業務包括收費公路、建築、保險、物流及設施管理。

1.1 新創建集團的財務資料

以下為新創建集團截至2021年、2022年及2023年6月30日止年度(分別為「2021財政年度」、「2022財政年度」及「2023財政年度」)的經審核綜合財務資料的概要，乃摘錄自2022財政年度年報及2023財政年度全年業績公告。

| | 2021 財政年度 百萬港元 (經重列 及經審核) | 2022 財政年度 百萬港元 (經審核) | 2023 財政年度 百萬港元 (經審核) |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 收入 | 28,197.3 | 31,138.6 | 45,213.8 |
| 銷售成本 | (24,406.1) | (27,609.3) | (40,011.1) |
| 其他收入及收益，淨額 | 1,948.5 | 966.6 | 1,487.4 |
| 銷售及營銷費用 | (969.0) | (1,290.9) | (1,906.7) |
| 一般及行政開支 | (1,810.6) | (1,918.2) | (2,043.4) |
| 金融資產的重疊法調整 | (1,270.6) | 1,845.9 | 687.5 |
| 經營溢利 | 1,689.5 | 3,132.7 | 3,427.5 |
| 財務費用 | (838.7) | (760.1) | (938.2) |
| 應佔聯營公司業績 | 311.6 | 340.5 | 176.8 |
| 應佔合營企業業績 | 1,280.6 | (254.9) | 754.1 |
| 除所得稅前溢利 | 2,443.0 | 2,458.2 | 3,420.2 |
| 所得稅開支 | (691.2) | (576.2) | (757.3) |
| 來自持續經營業務的溢利 | 1,751.8 | 1,882.0 | 2,662.9 |
| 來自已終止經營業務的 (虧損)/溢利 | (43.8) | 302.3 | — |
| 年內溢利 | 1,708.0 | 2,184.3 | 2,662.9 |
| — 新創建股東應佔 | 1,113.5 | 1,586.8 | 2,026.7 |
| — 永續資本證券持有者應佔 | 583.1 | 583.1 | 612.0 |
| — 非控股權益應佔 | 11.4 | 14.4 | 24.2 |

新創建獨立財務顧問函件

| | 2021 財政年度 百萬港元 (經重列 及經審核) | 2022 財政年度 百萬港元 (經審核) | 2023 財政年度 百萬港元 (經審核) |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 分部收入 | | | |
| 道路 | 3,033.2 | 2,717.5 | 2,731.8 |
| 建築 | 15,114.1 | 15,240.9 | 19,638.5 |
| 保險 | 9,640.6 | 12,373.6 | 20,988.2 |
| 物流 | — | 11.8 | 139.5 |
| 設施管理 | 409.4 | 794.8 | 1,715.0 |
| 策略性投資 | — | — | 0.8 |
| 總計 | 28,197.3 | 31,138.6 | 45,213.8 |
| | 2021 財政年度 百萬港元 (經重列 及經審核) | 2022 財政年度 百萬港元 (經審核) | 2023 財政年度 百萬港元 (經審核) |
| 按分部劃分應佔經營 溢利／(虧損) | | | |
| 持續經營業務 | | | |
| 道路 | 1,807.5 | 1,709.9 | 1,532.8 |
| 航空(附註1) | 496.0 | 511.5 | — |
| 建築 | 972.0 | 912.2 | 745.5 |
| 保險 | 971.7 | 1,074.9 | 1,204.5 |
| 物流 | 663.0 | 592.6 | 752.0 |
| 設施管理 | (649.3) | (409.5) | (61.9) |
| 策略性投資 | 739.4 | (141.7) | (75.7) |
| 小計 | 5,000.3 | 4,249.9 | 4,097.2 |
| 已終止經營業務(附註2) | | | |
| 環境 | 244.3 | 121.0 | — |
| 交通 | 4.8 | — | — |
| 小計 | 249.1 | 121.0 | — |
| 總計 | 5,249.4 | 4,370.9 | 4,097.2 |

附註1：2023財政年度航空分部概無應佔經營溢利，原因是Goshawk Aviation Limited於2022年5月將其商務飛機租賃平台中的重大部份權益重新分類為待售資產。出售已於2022年12月完成。

附註2：自2021財政年度起，隨著整個交通業務及重大部份環境業務的出售，交通及環境分部的業績作為已終止經營業務獨立呈列。

新創建獨立財務顧問函件

| | 於6月30日 | | |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2021年 百萬港元 (經重列 及經審核) | 2022年 百萬港元 (經審核) | 2023年 百萬港元 (經審核) |
| 總資產 | 152,572.9 | 148,770.8 | 161,974.3 |
| 主要包括： | | | |
| — 按公平值計入其他全面收益 的金融資產 | 44,787.3 | 41,583.8 | 43,174.3 |
| — 合營企業 | 10,806.0 | 15,413.5 | 17,773.3 |
| — 現金及銀行結存 | 10,804.6 | 13,452.6 | 19,255.9 |
| — 無形特許經營權 | 14,355.6 | 13,081.9 | 13,306.4 |
| — 按公平值計入損益的金融資產 | 13,023.7 | 12,955.4 | 15,002.6 |
| — 貿易、保費及其他應收款項 | 15,162.2 | 14,217.1 | 9,176.1 |
| — 與投資相連合約相關的投資 | 10,770.2 | 8,649.2 | 8,940.1 |
| 總負債 | 94,118.9 | 94,883.7 | 111,833.2 |
| 主要包括： | | | |
| — 保險及投資合約負債 | 42,502.8 | 48,204.4 | 62,268.7 |
| — 借貸及其他計息負債 | 25,348.0 | 23,590.9 | 23,796.9 |
| — 貿易、其他應付款項及應付 保單持有者款項 | 11,333.2 | 10,403.1 | 12,790.8 |
| — 與投資相連合約相關的負債 | 10,770.2 | 8,645.1 | 8,936.5 |
| 淨資產 | 58,454.0 | 53,887.1 | 50,141.1 |
| 相當於： | | | |
| — 股東權益 | 47,913.4 | 43,308.5 | 39,736.7 |
| — 永續資本證券 | 10,528.5 | 10,528.5 | 10,353.6 |
| — 非控股權益 | 12.1 | 50.1 | 50.8 |

2022財政年度與2021財政年度之比較

新創建集團的收入由2021財政年度的28,197.3百萬港元增加約10.4%至2022財政年度的31,138.6百萬港元。收入增加主要由於(i)保險分部的收入由2021財政年度的9,640.6百萬港元增加約28.3%至2022財政年度的12,373.6百萬港元；及(ii)設施管理分部的收入由2021財政年度的409.4百萬港元增加約94.1%至2022財政年度的794.8百萬港元。保險分部的收入增加，是由於富通保險加大力度優化產品組合，並開拓新的分銷渠道

新創建獨立財務顧問函件

以爭取本地客戶，從而減輕了2022財政年度變種新型冠狀病毒帶來的負面影響。另一方面，設施管理分部收入增加，主要由於香港會議展覽中心（「會展中心」）的表現有所改善。雖然新型冠狀病毒在2022財政年度第三季度復燃，衝擊到會展中心的業務，但隨著香港放寬社交距離措施，會展中心的經營表現在2022財政年度最後一個季度繼續恢復。

上述分部收入增加被道路分部收入減少所抵銷，道路分部收入由2021財政年度的3,033.2百萬港元減少約10.4%至2022財政年度的2,717.5百萬港元。這主要由於2022財政年度下半年內地爆發變種新型冠狀病毒，內地政府推出遏制措施，導致整體交通流量及路費收入減少，以及內地多個城市電力緊缺，連同2022財政年度杭州繞城公路對5類及6類貨車暫時禁行部份路段所帶來的負面影響。於2021財政年度及2022財政年度，來自建築分部的收入維持相對穩定，分別為15,114.1百萬港元及15,240.9百萬港元。

新創建集團於2022財政年度錄得可報告分部應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）總額4,370.9百萬港元，較2021財政年度減少約16.7%。該減少主要由於策略性投資分部於2022財政年度產生應佔經營虧損（「應佔經營虧損」）141.7百萬港元，而2021財政年度錄得的應佔經營溢利739.4百萬港元；以及以下分部的應佔經營溢利減少(i)道路分部由2021財政年度的1,807.5百萬港元減少約5.4%至2022財政年度的1,709.9百萬港元；(ii)建築分部由2021財政年度的972.0百萬港元減少約6.2%至2022財政年度的912.2百萬港元；(iii)物流分部由2021財政年度的663.0百萬港元減少約10.6%至2022財政年度的592.6百萬港元；及(iv)環境分部由2021財政年度的244.3百萬港元減少約50.5%至2022財政年度的121.0百萬港元。

策略性投資分部於2022財政年度錄得應佔經營虧損乃由於若干投資缺乏顯著的公平值收益淨額、全球市場低迷導致就若干投資確認公平值虧損淨額及預期信貸虧損撥備，以及全球經濟放緩對該分部內若干業務的經營環境產生負面影響。道路分部的應佔經營溢利減少，乃由於整體交通流量和路費收入減少(如上文所述)。至於建築分部，雖然該分部收入保持相對穩定，惟2022財政年度應佔經營溢利有所減少，乃由於新創建集團於2021財政年度部份出售所持有的惠記集團有限公司（「惠記」）股份後，來自該公司的應佔經營溢利貢獻下降。物流分部於2022財政年度的應佔經營溢利減少，乃主要由於2022財政年度出售廈門集裝箱碼頭集團有限公司（「廈門集裝箱碼頭」）的股權所致。倘剔除廈門集裝箱碼頭，2022財政年度物流分部的應佔經營溢利較2021財政年度增加約5%，主要由於亞洲貨櫃物流中心的倉庫空間需求增加。環

新創建獨立財務顧問函件

境分部的應佔經營溢利減少，主要由於2021財政年度及2022財政年度出售重慶德潤環境有限公司的權益及蘇伊士新創建有限公司的權益。

新創建集團上述分部貢獻的應佔經營溢利減幅被以下各項部份抵銷：(i)保險分部的應佔經營溢利由2021財政年度的971.7百萬港元增加約10.6%至2022財政年度的1,074.9百萬港元；及(ii)設施管理分部的應佔經營虧損由2021財政年度的649.3百萬港元減少約36.9%至2022財政年度的409.5百萬港元。來自保險分部的應佔經營溢利增加，主要由於上文所述的分部收入增加，以及致力控制開支所致。設施管理分部的應佔經營虧損減少，主要由於該分部的業務(包括經營港怡醫院(「港怡醫院」)、會展中心及免稅品零售業務)虧損持續收窄所致。虧損收窄主要由於(a)於2022財政年度，港怡醫院的門診病人增加26%，住院病人增加14%，帶動收入強勁增長；(b)如上文所述，會展中心的收入增加；及(c)由於港珠澳大橋店舖的應佔經營溢利增加，加上其他新業務措施(例如在商場開設期間限定店及電子商務網站)的正面貢獻，加上致力節省成本，「免稅」店業務的應佔經營虧損收窄。

儘管2022財政年度應佔經營溢利總額減少，新創建集團2022財政年度的年度溢利較2021財政年度的1,708.0百萬港元增加約27.9%至2,184.3百萬港元。這主要由於(i)非經營虧損大幅減少，主要與重新計量虧損、減值及撥備有關；及(ii)出售項目、部份贖回優先票據及若干衍生金融工具公平值變動帶來的淨收入增加。

2023財政年度與2022財政年度之比較

新創建集團收入由2022財政年度的31,138.6百萬港元增加約45.2%至2023財政年度的45,213.8百萬港元。收入增加主要由於：(i)建築分部收入由2022財政年度的15,240.9百萬港元增加約28.9%至2023財政年度的19,638.5百萬港元；(ii)保險分部收入由2022財政年度的12,373.6百萬港元增加約69.6%至2023財政年度的20,988.2百萬港元；及(iii)設施管理分部收入由2022財政年度的794.8百萬港元增加約115.8%至2023財政年度的1,715.0百萬港元。來自建築分部的收入增加，是由於若干大型項目的工程於2023財政年度取得重大工程進度。保險分部的收入增加主要由於本地客戶的堅實需求加上內地旅客被壓抑的強勁需求在通關後得到釋放。設施管理分部方面，收入增加主要由於會展中心及「免稅」店的業

新創建獨立財務顧問函件

務表現自香港與內地通關後逐漸增強動力。2023財政年度會展中心舉行的活動數量及到訪人次均錄得增長，及「免稅」店於落馬洲及羅湖的店舖分別於2023年1月及2月重開。道路分部於2022財政年度及2023財政年度的收入保持相對平穩，分別為2,717.5百萬港元及2,731.8百萬港元。

新創建集團於2023財政年度錄得可報告分部應佔經營溢利4,097.2百萬港元，較2022財政年度減少約6.3%。該減少乃主要由於：(i)道路分部應佔經營溢利由2022財政年度的1,709.9百萬港元減少約10.4%至2023財政年度的1,532.8百萬港元；(ii)建築分部應佔經營溢利由2022財政年度的912.2百萬港元減少約18.3%至2023財政年度的745.5百萬港元；(iii)航空分部應佔經營溢利由2022財政年度的511.5百萬港元減至2023財政年度為零；及(iv)環境分部應佔經營溢利由2022財政年度的121.0百萬港元減至2023財政年度為零。2023財政年度道路分部應佔經營溢利減少，是由於2023財政年度人民幣貶值以及上半年交通流量及路費收入下降，而當中原因則是內地針對新冠病毒採取防疫措施以及中國內地於2022年第四季實施收費公路貨車通行費減免10%。2023財政年度來自建築分部的貢獻下降，主要是新創建集團持有惠記的權益所分佔的虧損導致。航空及環境分部均並無貢獻應佔經營溢利，是由於已出售／終止營運有關業務所致。

由上述分部貢獻的新創建集團應佔經營溢利減少，因以下情況而部份被抵銷：(i)保險分部應佔經營溢利由2022財政年度的1,074.9百萬港元增加約12.1%至2023財政年度的1,204.5百萬港元；(ii)物流分部應佔經營溢利由2022財政年度的592.6百萬港元增加約26.9%至2023財政年度的752.0百萬港元；(iii)設施管理分部應佔經營虧損由2022財政年度的409.5百萬港元減少約84.9%至2023財政年度的61.9百萬港元；及(iv)策略性投資分部的應佔經營虧損由2022財政年度的141.7百萬港元減少約46.6%至2023財政年度的75.7百萬港元。保險分部的應佔經營溢利增長，主要由於上文闡述的分部收入增加，以及有效控制開支、估值利率改變，但部份被債券投資的預期信貸虧損撥備增加所抵銷。物流分部的應佔經營溢利增加，主要由於計入近2022財政年度末及於2023財政年度收購的物流物業所貢獻的新增收入。設施管理分部的應佔經營虧損減少，主要是由於：(a)會展中心業務表現強勁反彈致其業務轉虧為盈(如上文所述)；(b)因落馬洲店舖及羅湖店舖於2023年年初香港與內地通關後恢復營業，加上港珠澳大橋店舖表現卓越，令免稅品業務轉虧為盈；及(c)港怡醫院的應佔經營虧損進一步收窄。

新創建獨立財務顧問函件

儘管2023財政年度應佔經營溢利總額減少，新創建集團的全年溢利仍增長約21.9%，至2,662.9百萬港元，而2022財政年度則為2,184.3百萬港元。達至該增長主要由於2023財政年度有關重新計量虧損、減值及撥備的非經營虧損較2022財政年度顯著減少。

財務狀況

於2023年6月30日，新創建集團的總資產為161,974.3百萬港元，主要包括(i)按公平值計入其他全面收益的金融資產43,174.3百萬港元；(ii)現金及銀行結存19,255.9百萬港元；及(iii)合營企業17,773.3百萬港元。

於2023年6月30日，新創建集團的總負債為111,833.2百萬港元，主要包括(i)保險及投資合約負債62,268.7百萬港元；(ii)借貸及其他計息負債23,796.9百萬港元；及(iii)貿易、其他應付款項及應付保單持有者款項12,790.8百萬港元。於2023年6月30日，債務淨額為4,541.0百萬港元，淨負債比率為9%。

於2023年6月30日，新創建股東應佔新創建集團經審核綜合資產淨值為39,736.7百萬港元。基於2023年6月30日的已發行新創建股份3,910,482,349股，新創建股東應佔每股新創建股份資產淨值則約為10.16港元。

1.2 新創建之歷史派息

根據2023財政年度全年業績公告，新創建致力提供可持續及漸進的股息政策。新創建股息政策的目標是每年穩步增加或至少維持每股新創建股份普通股息的港元數額。然而，預期的股息增長仍取決於新創建的財務表現及未來的資金需求。視乎新創建的財務表現，新創建董事會預期每個財政年度派付兩次股息。

於2021財政年度，已分別派付中期股息每股新創建股份0.29港元及末期股息每股新創建股份0.30港元，股息總額為每股新創建股份0.59港元，年度派息率為207%。於2022財政年度，已分別派發中期股息每股新創建股份0.30港元及末期股息每股新創建股份0.31港元，股息總額為每股新創建股份0.61港元，年度派息率為150%。2023財政年度已派付中期股息每股新創建股份0.30港元，並已宣派末期股息每股新創建股份0.31港元，股息總額為每股新創建股份0.61港元，年度派息率約為118%。

鑑於新創建的現行股息政策，無利益關係之新創建股東如保留全部或部份新創建股份，將可繼續獲新創建派發穩定的股息。根據新創建股份要

新創建獨立財務顧問函件

約價每股新創建發售股份9.15港元及新創建於最後實際可行日期前過去十二個月所宣派的股息總額(即每股新創建股份0.61港元)，新創建股份要約的推算股息收益率約為6.7%。推算股息收益率的進一步分析載於下文第3.5節。

1.3 新創建集團的前景

參照2023財政年度全年業績公告，雖然圍繞地緣政治緊張局勢、利率高企及各主要發達國家經濟前景疲軟的不確定性持續，但鑒於內地經濟預期復甦，加上香港營商環境於重新開關後有所改善，新創建管理層對新創建集團業務的前景仍然充滿信心。新創建集團的組合優化已大致完成，展望將來，新創建集團將會以公路、建築、保險、物流及設施管理為核心業務。

道路業務方面，其前景受內地政府的鼓勵汽車購買及促進物流業增長的激勵措施支持。新創建管理層指出，新創建集團將繼續在內地增長前景樂觀的地區物色新的投資機會，並考慮其他方式，例如收購現有道路的剩餘權益及投入更多資金擴建現有道路，以豐富其道路組合及延長道路組合的整體平均剩餘特許經營年期。

建築業務方面，香港政府銳意紓緩香港住屋短缺問題，加上北部都會區的開發，預期土地供應將會增加，這將支持香港建築業的積極發展。建築業工人短缺令香港建築商承受成本壓力，為此香港政府推出了一項輸入多達12,000名工人的計劃，以紓緩該行業的人手短缺的問題。新創建管理層指出，新創建集團亦於項目中採取了數碼化等多項措施，以進一步提高效率 and 生產力，從而紓緩成本壓力。

保險業務方面，新創建管理層認為，內地旅客的堅實需求、來自醫療保障及資產多元化方面的風險管理意識提高，以及對更高回報的追求所帶動的需求，將持續是香港保險業及富通保險發展的主要推動力。富通保險將創新產品，力求在香港激烈的競爭中脫穎而出。

物流業務方面，受內地政府支持物流業界及經濟發展帶動，預期內地物流業界將保持強韌。新創建管理層指出，新創建集團將繼續尋找該行業的新投資機會，藉此擴大物流資產組合。

新創建獨立財務顧問函件

設施管理業務方面，新創建管理層預期該分部下的三個業務將繼續改善。國際展覽和會議的回歸，加上航空公司國際運力的提升，預期將繼續推動會展中心復甦。港怡醫院方面，以更豐富的服務及網絡擴展來回應對優質醫療服務的需求，將為業績表現持續改善奠定基礎。「免稅」店業務方面，香港與內地的跨境人流進一步改善，預期將帶動該業務增長。

總括而言，根據上述財務業績，吾等認為新創建集團憑藉多元業務在新型冠狀病毒疫情中保持強韌，持續經營業務於2021財政年度及2022財政年度錄得相對穩定的溢利，於2023財政年度下半年，隨着新型冠狀病毒疫情減退、香港及內地重新開關後，經濟得以復甦，溢利於2023財政年度更錄得改善。隨著內地及香港的經濟預期改善，新創建集團的業務表現有望於短期內持續改善，吾等預期新創建集團的業務表現將長遠保持穩定。

2. 要約人之背景資料

2.1 要約人及其控股股東

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為周大福企業的全資附屬公司。要約人從事投資控股。

周大福企業為一間於香港註冊成立之有限公司。周大福企業集團主要從事投資控股。於最後實際可行日期，周大福企業由周大福控股全資擁有，周大福控股由CTFC持有81.03%，而CTFC由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有46.65%。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士共同持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自的大多數權益。

誠如聯席財務顧問函件所載，二十多年來，周大福企業一直為新世界發展的控股股東，新世界發展一直保持著對新創建的多數投票權控制。新世界發展及新創建均是周大福企業投資組合中不可或缺的部份。這令周大福企業集團及新世界發展集團以外的第三方對新創建要約股份提出要約帶來了額外的障礙，因為該第三方將無法獲得新創建的法定控制權，除非新世界發展集團同意出售其在新創建的控股權，而這又需要根據上市規則取得新世界發展股東(包括周大福企業集團)的批准。

新創建獨立財務顧問函件**2.2 要約人有關新創建的意向**

於最後實際可行日期，要約人擬在新創建要約結束後，視乎審閱結果(定義見下文)，(i)新創建集團的管理層及僱員的持續僱傭不會有重大變化；(ii)新創建集團將繼續營運其現有業務；及(iii)除其日常業務過程以外新創建集團的現有營運或業務將不會有任何重大改變(包括新創建集團對任何固定資產的重新調配)。

要約人將於新創建要約結束後，對(其中包括)新創建集團的業務營運及策略、資產組合、財務狀況及股息政策進行審閱(「審閱」)、以優化新創建集團未來業務發展的業務計劃和策略，為新創建股東創造更多價值。

根據聯席財務顧問函件，視乎審閱的結果，並在遵守所有適用的法律及監管規定的情況下，要約人擬連同新創建董事會尋求機遇，以：

- (i) 根據新創建集團的財務狀況及需求，旨在優化其資本架構，合理制定可持續及平衡的融資策略，其中可能包括積極尋求新創建集團在新世界發展出售事項後可能獲得的融資及再融資機會；
- (ii) 提高新創建的整體派息。目前，新創建致力於提供一個可持續及漸進的股息政策，旨在穩步增加或至少保持每個財政年度派付的每股普通股息總額的港元數額。根據審閱的結果，要約人擬要求新創建董事會在遵守適用法律及監管規定、在有需要時獲得新創建董事會及新創建股東的批准，並考慮到新創建集團的財務表現(例如資本結構、現金流及流動性狀況)及未來的資金需求、當前的經濟及市場狀況以及任何其他可能影響新創建集團的業務或財務表現的相關事宜下，除普通股息外，額外派發特別股息，最大限度地提高新創建的整體派息；及
- (iii) 積極優化新創建集團的業務及資產組合。根據新創建從其業務組合中凝聚價值以實現可持續長期發展、審慎的風險管理及為所有持份者創造價值的戰略，新創建集團近年來已作出若干投資，以及出售若干非核心業務及投資。例如，在過去三年，新創建集團收購貴港至梧州高速公路的40%權益及位於成都、武漢及蘇州的七個物流貨倉，以及透過Goshawk Aviation Limited出售其擁有的飛機租賃平台、出售新創建交通服務有限公司、蘇伊士新創建有限公司及廈門

新創建獨立財務顧問函件

集裝箱碼頭集團的權益等。要約人擬新創建應積極主動地推進此戰略，並不斷監察其業務和資產組合的構成，包括識別及變現其不再配合新創建集團未來業務發展或將該等資產出售將為股東帶來更高的價值。要約人認為，此舉將使新創建集團能夠更好地集中其資源於其核心業務，優化其資產組合及對其股東的回報，並長遠提高企業效率。

無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人應注意，要約人有關新創建集團上述策略及政策的意向，包括任何可能增加派息的派息政策修訂，將視乎(其中包括)新創建要約結束後的審閱結果、相關法律及監管規定及/或新創建董事會的評估而定。

2.3 新創建之上市地位

根據公司法第103(1)條，持有不少於95%已發行新創建股份之持有人可向餘下新創建股東發出強制性收購通知，表明其欲根據通知所載之條款收購彼等之新創建股份。發出有關強制性收購通知後，有關持有人將有權並必須收購餘下新創建股東之新創建股份，除非餘下新創建股東向法院申請估算將向彼收購之新創建股份之價值(該等持有人向所有涉及收購的新創建股份持有人提出同樣條件除外)。倘要約人(不論根據新創建股份要約或以其他方式)進一步收購新創建股份，以致周大福控股集團持有不少於95%已發行新創建股份，則要約人將有權發出有關強制性收購通知。

根據收購守則規則2.11，除具有執行人員同意外，要約人如尋求以新創建股份要約及運用公司法下強制收購權之方式收購新創建或將新創建私有化，則除符合公司法所施加之任何規定外，有關權利僅可在新創建股份要約就無利益關係之新創建股份而言獲得接納以及要約人與要約人一致行動人士於寄發綜合文件後四(4)個月期間內購買無利益關係之新創建股份不少於90%的情況下方可獲行使。

因此，倘(a)新創建股份要約之接納水平(或要約人對新創建全部已發行股本之持股)達到公司法第103(1)條所指之門檻；及(b)不少於90%無利益關係之新創建股份在綜合文件寄發後四(4)個月期間獲有效提呈接納，要約人將有權根據公司法第103(1)條行使其權利及根據收購守則規則2.11強制收購周大福控股集團尚未實益持有或收購之所有該等新創建要約股份，亦可(但並非必須)行使有關權利。

新創建獨立財務顧問函件

根據聯席財務顧問函件及誠如日期為2023年8月31日的聯合公告所披露，要約人擬維持新創建要約結束後新創建股份於聯交所主板的上市地位，且其不擬利用公司法所指的強制性收購權力。倘新創建要約結束後新創建公眾持股量低於25%，將採取適當行動確保新創建將有充足公眾持股量，以符合上市規則下之適用規定。

聯交所已表明，(a)倘於新創建股份要約結束時，公眾持有之新創建股份低於新創建適用之最低規定百份比(即已發行新創建股份的25%)；或(b)倘聯交所相信(i)新創建股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)新創建股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停新創建股份買賣。

3. 新創建股份要約價

3.1 新創建股份要約價比較

根據聯席財務顧問函件，新創建股份要約價參考了不同數據，其中包括(i)新創建股份之近期及過往交易價格；(ii)新創建集團之近期財務表現；及(iii)香港近年其他自願全面要約交易價格之溢價後由要約人釐定。

新創建股份要約項下之新創建股份要約價為每股新創建要約股份9.15港元，為：

- (i) 緊接新創建股份於最後交易日暫停買賣前在聯交所所報之收市價每股新創建股份7.99港元溢價14.5%；
- (ii) 於最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股新創建股份7.49港元溢價22.2%；

新創建獨立財務顧問函件

- (iii) 平均收市價每股新創建股份7.40港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前五個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價23.6%；
- (iv) 平均收市價每股新創建股份7.38港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前十個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價24.0%；
- (v) 平均收市價每股新創建股份6.99港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價30.9%；
- (vi) 平均收市價每股新創建股份6.93港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前60個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價32.1%；
- (vii) 平均收市價每股新創建股份6.81港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前180個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價34.4%；
- (viii) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股新創建股份9.06港元溢價1.0%；及
- (ix) 按照於2023年6月30日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2023年6月30日應佔每股新創建股份經審核綜合資產淨值10.16港元折讓9.9%。

新創建獨立財務顧問函件

3.2 新創建股份歷史價格表現分析

新創建股份及恒生指數由2022年6月24日至最後交易日(即2023年6月23日)約12個月期間及直至最後實際可行日期(「回顧期間」)的收市價變動列載如下，吾等認為該期間的長度充分且具代表性，可就新創建股份的近期市場表現提供整體概覽，以反映當下市場情緒，方便將新創建股份收市價與新創建股份要約價作合理比較。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：恒生指數以2022年6月24日為新創建股份收市價作基準

於回顧期間，新創建股份的收市價一直低於新創建股份要約價。由回顧期間開始至最後交易日，新創建股份的收市價於5.57港元(2022年10月31日)及7.99港元(2023年6月23日)的範圍內波動，而新創建股份要約價較該期間的平均收市價每股新創建股份7.04港元溢價約30.0%。自新創建股份於2023年6月27日恢復買賣當日始直至最後實際可行日期，股份收市價有所上升，並在8.88港元至9.06港元的範圍內波動，這可能與市場對新創建股份要約的反應有關。倘新創建股份要約因任何原因結束或失效，概不保證新創建股份的收市價將維持於當前水平或繼續上升。

新創建獨立財務顧問函件

由回顧期間開始的2022年6月底至2022年9月22日，新創建股份的收市價維持相對穩定，介乎每股新創建股份約7.30港元至7.93港元之間。其後，新創建股份的收市價一直下跌至2022年10月底，與同期恒生指數的下跌趨勢大致相若。新創建股份的收市價在2022年10月31日跌至每股新創建股份5.57港元的低位後回升，直至2023年2月中，與恒生指數的走勢大致相若。於2023年2月23日，新創建發佈截至2022年12月31日止六個月的中期業績，溢利較去年同期減少，新創建股份的收市價隨即呈現溫和下跌趨勢，直至2023年5月31日跌至每股新創建股份6.46港元，其後大致跟隨市況反彈至最後交易日止。

除上文所披露者外，吾等並無注意到新創建在回顧期間發佈任何可能與上圖所示股價走勢相關的其他公告。

3.3 成交量分析

下表列載新創建股份於回顧期間的每月平均每日成交量，以及新創建股份平均每日成交量佔已發行新創建股份總數及無利益關係之新創建股份數目之百分比。

| 期間／月份 | 總成交量 (新創建 股份數目) | 交易日數 (天) | 平均每日 成交量 (新創建 股份數目) (附註1) | 平均每日 成交量佔 已發行 新創建 股份總數 之概約 百分比 (附註2) | 平均每日 成交量佔 無利益關係 之新創建 股份數目 之概約 百分比 (附註3) |
|------------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------------------------|---|--|
| 2022年 | | | | | |
| 6月(由2022年 6月24日起) | 11,307,182 | 5 | 2,261,436 | 0.06% | 0.17% |
| 7月 | 21,314,414 | 20 | 1,065,721 | 0.03% | 0.08% |
| 8月 | 19,998,154 | 23 | 869,485 | 0.02% | 0.06% |
| 9月 | 24,523,919 | 21 | 1,167,806 | 0.03% | 0.09% |
| 10月 | 55,227,200 | 20 | 2,761,360 | 0.07% | 0.21% |
| 11月 | 45,544,114 | 22 | 2,070,187 | 0.05% | 0.15% |
| 12月 | 38,008,570 | 20 | 1,900,429 | 0.05% | 0.14% |
| 2022年6月24日至 2022年12月31日 | 215,923,553 | 131 | 1,648,271 | 0.04% | 0.12% |

新創建獨立財務顧問函件

| 期間/月份 | 總成交量 (新創建 股份數目) | 交易日數 (天) | 平均每日 成交量 (新創建 股份數目) (附註1) | 平均每日 成交量佔 已發行 新創建 股份總數 之概約 百分比 (附註2) | 平均每日 成交量佔 無利益關係 之新創建 股份數目 之概約 百分比 (附註3) |
|---------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------------------------|---|--|
| 2023年 | | | | | |
| 1月 | 34,349,695 | 18 | 1,908,316 | 0.05% | 0.14% |
| 2月 | 33,110,384 | 20 | 1,655,519 | 0.04% | 0.12% |
| 3月 | 46,194,284 | 23 | 2,008,447 | 0.05% | 0.15% |
| 4月 | 12,643,536 | 17 | 743,737 | 0.02% | 0.06% |
| 5月 | 21,746,309 | 21 | 1,035,539 | 0.03% | 0.08% |
| 6月 | 203,249,070 | 21 | 9,678,527 | 0.25% | 0.72% |
| 7月 | 94,768,209 | 20 | 4,738,410 | 0.12% | 0.35% |
| 8月 | 69,588,611 | 23 | 3,025,592 | 0.08% | 0.23% |
| 9月 | 50,984,423 | 19 | 2,683,391 | 0.07% | 0.20% |
| 10月(直至及包括 最後實際可行日期) | 41,318,668 | 6 | 6,886,445 | 0.18% | 0.51% |
| 2023年1月1日至 最後實際可行日期 | | | | | |
| | 607,953,189 | 188 | 3,233,794 | 0.08% | 0.24% |
| 2022年6月24日至 最後實際可行日期 | | | | | |
| | 823,876,742 | 319 | 2,582,686 | 0.07% | 0.19% |

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 平均每日成交量按有關月份/期間的總成交量除以該月份/期間的交易日數計算。
2. 按相應期間或月份結束時的已發行新創建股份總數計算。
3. 按相應期間或月份結束時的已發行新創建股份數目減要約人或任何要約人一致行動人士於最後實際可行日期持有的新創建股份數目計算。

如上表所示，回顧期間各月份/期間的平均每日成交量偏低，介乎約743,737股新創建股份至約9,678,527股新創建股份之間，佔有關月份/期間結束時已發行新創建股份總數約0.02%至0.25%，以及佔最後實際可行日期無利益關係之新創建股份總數約0.06%至0.72%。吾等注意到2023年6月及7

新創建獨立財務顧問函件

月的平均每日成交量較高，吾等相信新創建股份的成交量上升可能是由於市場對刊發聯合公告的反應所致。新創建股份的流通量有所改善，顯示在並無提出新創建股份要約的情況下，新創建股份在公開市場的流通量一般較低，而較高的成交量水平在新創建要約期後未必能夠持續。

有鑑於此，新創建股份發售為無利益關係之新創建股東提供了一個機會，無論其持有多少新創建股份，均可將其在新創建的投資變現為現金，而不會對新創建股份的市價造成向下壓力。

3.4 新創建歷史股價與新創建股東應佔資產淨值比率的分析

新創建股份發售價每股新創建股份9.15港元較2023年6月30日新創建股東應佔每股新創建股份新創建集團經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）折讓約9.9%。在評估新創建股份要約價與資產淨值比較時，下表載列新創建歷史股價與最後交易日前12個月期間所發佈資產淨值的比率：

| | 每股 新創建 股份資產 淨值 (附註1) (港元) | 新創建 股份平均 收市價 (港元) | 新創建 股份最高 收市價 (港元) | 新創建 股份最低 收市價 (港元) | 新創建 股份平均 收市價 相較每股 新創建 股份資產 淨值之 概約折讓 | 新創建 股份最高 收市價 相較每股 新創建 股份資產 淨值之 概約折讓 | 新創建 股份最低 收市價 相較每股 新創建 股份資產 淨值之 概約折讓 |
|---|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--|--|--|
| 2022年6月24日至 2022年9月29日 (即緊接2022財政年度全年業績公告刊發前期間) | 13.88 | 7.65 | 7.93 | 7.00 | 44.9% | 42.9% | 49.6% |
| 2022年9月30日至 2023年2月22日 (即緊接2023財政年度中期業績公告刊發前期間) | 11.07 | 6.68 | 7.56 | 5.57 | 39.7% | 31.7% | 49.7% |
| 2023年2月23日至 2023年6月23日 (即直至最後交易日止期間) | 10.15 | 6.97 | 7.99 | 6.46 | 31.5% | 21.3% | 36.4% |

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 各期間最近期刊發之新創建股東應佔經審核或未經審核資產淨值。

新創建獨立財務顧問函件

參考上表，吾等注意到新創建股份在最後交易日前的12個月期間，一直以資產淨值的大幅折讓價買賣，幅度介乎約21.3%至49.7%，較新創建股份要約價對資產淨值的折讓更大。吾等亦觀察到，新創建股份的成交價與資產淨值的變動並無關聯。這或表明，投資者可能未有完全基於新創建的資產淨值估算新創建股份的價值，以及新創建股東可能無法以等於或接近每股新創建股份資產淨值的價格，透過場內交易變現其於新創建股份的投資。

因此，在評估新創建股份要約價時，只宜考慮新創建股份要約價對每股新創建股份資產淨值的折讓，以及包括但不限於新創建財務表現及業務前景，尤其是新創建要約價與過往及現行新創建股價比較等在內的其他因素，從新創建股東的角度來看，該等因素對於彼等考慮其投資新創建股份的回報更為相關。

3.5 可比分析

為評估新創建股份要約價是否公平合理，吾等已考慮市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)等參考數字，其為評估公司估值的常用基準。

根據新創建股份要約價及於最後實際可行日期3,911,076,849股已發行新創建股份，在新創建股份要約下隱含的新創建市值將約為358億港元。

新創建為一家多元化綜合企業，主營業務涉及多個行業，包括道路、建築、保險、物流、設施管理及策略性投資。考慮到新創建的業務性質及市值，吾等已透過幾個甄選條件識別出可比公司，包括(i)在聯交所主板上市的公司；(ii)主營業務涉及多個行業的多元化綜合企業；及(iii)在最後實際可行日期市值超過200億港元的公司。

根據上述甄選條件，吾等已識別下表所示的五隻可比股份(「**可比公司**」)。該五隻股份連同新創建，於最後實際可行日期亦屬於市值超過200億港元的「恒生綜合行業指數－綜合企業」成份股。吾等認為可比公司(為符合上文所述條件的股票詳盡列表)乃公平及具代表性的樣本，可作比較之用。

新創建獨立財務顧問函件

無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人應注意，儘管符合上述條件，惟新創建在業務、經營規模、貿易前景、項目所在地及資本結構等方面與可比公司不盡相同，且吾等亦未曾對可比公司的業務及經營進行任何深入調查。

| 公司名稱 (股份代號) | 主要業務 | 市值 (附註1) 百萬港元 | 市盈率 (附註1) 倍 | 市賬率 (附註1) 倍 | 股息率 (附註2) |
|----------------------------|---|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 中國中信股份 有限公司 (267.HK) | 主要從事綜合金融服務、 先進智能製造、 先進材料、新消費、 新型城镇化的企業集團 | 202,468 | 3.1 | 0.3 | 9.1% |
| 長江和記實業 有限公司 (1.HK) | 主要從事港口及相關 服務、零售、基礎設施 及電信業務的企業集團 | 157,223 | 5.5 | 0.3 | 6.9% |
| 太古股份 有限公司「A」 (19.HK) | 主要從事房地產、航空、 飲料、工業及工業業務 的企業集團 | 46,140 | 11.2 | 0.3 | 5.7% |
| 太古股份 有限公司「B」 (87.HK) | 主要從事房地產、航空、 飲料、工業及工業業務 的企業集團 | 24,957 | 8.9 | 0.2 | 7.1% |
| 復星國際 有限公司 (656.HK) | 主要從事健康、快樂、 富足及智造業務的 企業集團 | 40,402 | 不適用 (附註3) | 0.3 | 0.3% |
| | | 最大值 | 11.2 | 0.3 | 9.1% |
| | | 最小值 | 3.1 | 0.2 | 0.3% |
| | | 平均值 | 7.2 | 0.3 | 5.8% |
| | | 中位數 | 7.2 | 0.3 | 6.9% |
| | 新創建股份要約 | 35,786 (附註4) | 17.7 (附註4) | 0.9 (附註4) | 6.7% (附註5) |

資料來源：彭博社、可比公司年報、聯交所網站

新創建獨立財務顧問函件

附註：

1. 於最後實際可行日期，可比公司的市值基於自彭博摘錄的資料。可比公司的市盈率基於其於最後實際可行日期的市值，以及截至2023年6月30日止十二個月的股東應佔持續經營業務溢利乃基於最近期刊發的財務報告或財務業績。可比公司的市賬率基於於最後實際可行日期的市值及於2023年6月30日股東應佔已公佈資產淨值。
2. 可比公司的股息率是基於可比公司於最後實際可行日期前十二個月所宣派的股息總數(不包括特別股息(如有))除以各可比公司於最後實際可行日期的股價計算。
3. 因復星國際有限公司於截至2023年6月30日止十二個月錄得淨虧損，其市盈率並不適用。
4. 隱含市值是基於新創建股份要約價及於最後實際可行日期已發行新創建股份總數計算。隱含市盈率是基於隱含市值及於2023財政年度全年業績公告所刊發的新創建股東應佔2023財政年度自持續經濟業務的溢利計算。隱含市賬率是基於隱含市值及2023財政年度全年業績公告所刊發的2023年6月30日新創建股東應佔資產淨值計算。
5. 隱含股息率是以新創建於最後實際可行日期前十二個月所宣派的股息總數(不包括特別股息(如有))除以新創建股份要約價每股新創建要約股份9.15港元計算。

誠如上表所示，可比公司的市盈率介乎約3.1倍至11.2倍，平均值及中位數分別約為7.2倍及7.2倍。據此，新創建股份要約的約17.7倍隱含市盈率較可比公司為高。

可比公司的市賬率介乎約0.2倍至0.3倍。據此，新創建股份要約的約0.9倍隱含市賬率較可比公司的隱含市賬率為高。

此外，吾等已就可比公司的股息率進行調查。新創建要約價所代表的隱含股息率為約6.7%，乃於可比公司股息率之範圍內，並接近其平均值及中位數。此意味接納新創建股份要約的無利益關係之新創建股東，可將新創建股份要約所得款項再投資於其他與新創建股息率相近的公司。然而，誠如上述第1.2條所示，新創建致力於提供一個可持續及漸進的股息政策，旨在穩步增加或至少保持每個年度派付的每股普通股息的港元價值。根據可比公司最近的年報，吾等注意到可比公司均無類似以穩步增加或保持股息的貨幣價值為目標的股息政策。因此，無利益關係之新創建股東敬請留意，倘彼等將新創建股份要約所得款項重新投資可比公司，自可比公司收取的股息收入，可能較新創建在貨幣價值上更為波動。無利益關係之新創

新創建獨立財務顧問函件

建股東敬請留意(特別是受新創建現行股息政策吸引,擬收取較穩定股息收入(按貨幣價值計)的股東),在考慮是否接納新創建股份要約時務請顧及上述因素。

4. 新創建購股權要約價

吾等注意到,新創建購股權要約價已遵照收購守則規則13計算,註銷新創建購股權的新創建購股權要約價指「透視」價,乃新創建股份要約價與相關新創建購股權之行使價的差額。

於最後實際可行日期,尚未行使之83,636,850份新創建購股權之行使價均為每股新創建股份7.83港元。因此,按新創建股份要約價每股新創建要約股份9.15港元計算,於最後實際可行日期所有尚未行使新創建購股權以每份新創建購股權1.32港元之「透視」價提出要約。

由於「透視」價乃按新創建股份要約價每股新創建要約股份9.15港元計算,以向無利益關係之新創建股東提出要約,吾等認為「透視」基準乃屬公平合理。此外,由於吾等認為新創建股份要約價實屬公平合理(如下文進一步詳述),對無利益關係之新創建購股權持有人而言,按新創建股份要約價所計算之「透視」價亦屬公平合理。據此,吾等認為新創建購股權要約之條款對無利益關係之新創建購股權持有人而言屬公平合理。

此外,無利益關係之新創建購股權持有人謹請注意,由於要約人將於新創建出售事項完成後掌有新創建之控制權(定義見收購守則),根據新創建購股權計劃,在新世界發展出售事項完成後六(6)個月期間,該新創建購股權持有人將有權隨時行使全部或部份新創建購股權(不論其在相關時間是否已歸屬),倘未有如此行使,新創建購股權將於該六個月期限屆滿後失效,而倘於該六個月期間,要約人根據公司法第103條行使強制收購新創建股份之權利,並向任何新創建股東發出書面通知,表示其擬行使該權利,則新創建購股權將可繼續行使,直至該通知日期起計14日為止,未獲行使之購股權其後將告失效。誠如「聯席財務顧問函件」內「10.公眾持股量及維持新創建的上市地位」所述,要約人擬維持新創建要約結束後新創建股份於聯交所主板的上市地位,且其不擬利用公司法所指的強制性收購權力。

新創建獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮此函件所載列之因素及理由，尤其是，

- (i) 新創建股份要約價高於新創建股份於回顧期間內所有交易日的收市價，並較由回顧期初至最後交易日的平均收市價溢價約30%，較最後交易日的收市價溢價約14.5%；
- (ii) 新創建股份的流動性較低，以致無利益關係之新創建股東難以在不對新創建股價造成向下壓力的情況下，於市場出售彼等之新創建股份；
- (iii) 儘管新創建股份要約價於2023年6月30日較每股新創建股份資產淨值有折讓，於最後交易日前12個月期間，新創建股份交易的折讓幅度一直較每股新創建股份資產淨值為大，且新創建股份的交易價格與每股新創建股份資產淨值的變動並無關連。因此，僅根據與每股新創建股份資產淨值的比較評估新創建股份要約價未必合適；
- (iv) 從可比分析的角度而言，新創建股份要約價屬公平合理，因新創建股份要約的隱含市賬率及市盈率均較可比公司為高；
- (v) 雖然新創建現行股息政策可能對若干無利益關係之新創建股東具吸引力，而可比公司並無採用該股息政策，但倘無利益關係之新創建股東接納新創建股份要約，彼等仍可將新創建股份要約所得款項重新投資於股息收益率與新創建相若的其他公司；及
- (vi) 第三方就新創建要約股份提出要約存在障礙，因該第三方將無法獲得新創建的法定控制權，除非新世界發展集團同意出售其在新創建的的控制權，而這又需要根據上市規則取得新世界發展股東(包括周大福企業集團)的批准，

吾等認為，新創建股份要約的條款對無利益關係之新創建股東而言屬公平合理，吾等亦推薦新創建獨立董事委員會建議無利益關係之新創建股東接納新創建股份要約。

由於吾等認為新創建股份要約價屬公平合理，新創建購股權要約的「透視」價(以新創建股份要約價為基礎)對無利益關係之新創建購股權持有人而言亦屬公平合理。因此，吾等認為新創建購股權要約的條款對新創建購股權持有人而言屬公平合理。有鑑於此，吾等亦推薦新創建獨立董事委員會建議無利益關係之新創建購股權持有人接納新創建購股權要約。

新創建獨立財務顧問函件

由於不同的無利益關係之新創建股東或無利益關係之新創建購股權持有人的投資準則、目標或風險承受能力和概況各異，吾等建議，如任何無利益關係之新創建股東或無利益關係之新創建購股權持有人需要就本綜合文件的任何方面或應採取之行動尋求意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

香港九龍
長沙灣
荔枝角道888號
南商金融創新中心21樓
新創建集團有限公司

新創建獨立董事委員會 台照

代表
華富建業企業融資有限公司
企業融資部主管
陳東遠
謹啟

2023年10月13日

陳東遠先生為華富建業企業融資有限公司企業融資部主管及根據證券及期貨條例獲發牌以進行(除其他類別外)第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，擁有約27年企業融資經驗。

附錄一

新創建要約之進一步條款

1. 接納程序

為接納任何新創建要約，閣下應按隨附相關接納表格所印備指示正式填妥及簽署該表格，有關指示構成相關新創建要約條款之一部份。

1.1. 新創建股份要約

- (a) 倘閣下新創建要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下之新創建要約股份(無論全部或部份)接納新創建股份要約，則閣下必須盡快將正式填妥及簽署之**白色**新創建股份要約接納表格，連同閣下擬接納新創建股份要約之新創建要約股份數目所涉之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)郵寄或由專人遞交至過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，信封註明「新創建集團有限公司—新創建股份要約」，惟無論如何須不遲於2023年11月13日(星期一)(首個新創建股份要約截止日期)下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期送抵過戶登記處。
- (b) 倘閣下新創建要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下之新創建要約股份接納新創建股份要約(無論全部或部份)，則閣下必須：
- (i) 將有關閣下擬接納新創建股份要約之新創建要約股份數目之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納新創建股份要約，並要求其將正式填妥及簽署之**白色**新創建股份要約接納表格，連同閣下新創建要約股份之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排新創建將新創建要約股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署之**白色**新創建股份要約接納表格，連同有關閣下擬接納新創建股份要約之新創建要約股份數目之

附錄一

新創建要約之進一步條款

有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下之新創建要約股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納新創建股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下之新創建要約股份已存放於閣下在中央結算系統開立之投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下之指示。
- (c) 倘閣下已提交閣下任何新創建要約股份之過戶文件以登記於閣下名下，或倘閣下已行使新創建購股權但尚未收到閣下之股票，而閣下欲就該等新創建要約股份接納新創建股份要約，則閣下仍應將正式填妥並簽署**白色**新創建股份要約接納表格，連同閣下本人正式簽署之過戶收據(如有)及／或有關新創建購股權之其他業權或所享權益之文件(視情況而定)郵寄或由專人遞交至過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，信封註明「新創建集團有限公司—新創建股份要約」，惟無論如何須不遲於2023年11月13日(星期一)(首個新創建股份要約截止日期)下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期送抵過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權要約人及／或聯席財務顧問及／或彼等各自的代理，代表閣下在有關股票發行時向新創建或過戶登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須遵守新創建股份要約之條款及條件，猶如該等股票乃連同**白色**新創建股份要約接納表格一併送交過戶登記處。
- (d) 倘閣下新創建要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件無法即時提供及／或已遺失(視情況而定)，而閣下欲就閣下之任何新創建要約股份接納新創建股份要約，則閣下仍應將正式填妥及簽署之**白色**新創建股份要約接納表格，連同聲

附錄一

新創建要約之進一步條款

閣下已遺失閣下新創建要約股份之一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件或其無法即時提供有關文件之函件一併送交過戶登記處。倘閣下其後尋回或可提供有關文件，則應在其後盡快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件轉送至過戶登記處。倘閣下已遺失閣下新創建要約股份之股票及／或過戶收據及／或其他業權文件，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證函件，並在按指示填妥及簽署有關函件後交回過戶登記處。要約人可全權酌情決定要約人是否承購任何無法即時提供及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件之新創建要約股份。

- (e) 僅在過戶登記處於不遲於2023年11月13日(星期一)(首個新創建股份要約截止日期)下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期接獲已正式填妥及簽署之**白色**新創建股份要約接納表格，並在下列情況下，新創建股份要約之接納方被視為有效：

(i) 隨附閣下擬接納新創建股份要約之新創建要約股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)以及倘該等股票及／或任何其他業權文件並非以閣下名義登記，則確立閣下成為相關新創建要約股份登記持有人之權利之該等其他文件(例如經登記持有人簽立且妥為蓋章之相關新創建股份轉讓表格(空白或以接納人為受益人))；或

(ii) 由登記新創建要約股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以與根據本(e)段另一分段未被計入之新創建要約股份有關之接納為限)；或

(iii) 經過戶登記處或聯交所核證，

且過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1所規定之任何相關文件已就此收訖。

- (f) 倘**白色**新創建股份要約接納表格由登記新創建要約股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適用授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。

附錄一

新創建要約之進一步條款

- (g) 倘閣下於送達過戶登記處的已填妥及經簽署白色新創建股份要約接納表格所填入的有意接納新創建股份要約的新創建要約股份數目高於閣下登記持有的新創建股份或高於或低於接納新創建股份要約而提交的隨附新創建股票所代表的新創建股份數目，過戶登記處將退還有關白色新創建股份要約接納表格予閣下以供更正及重新提交。任何經更正的白色新創建股份要約接納表格必須於接納新創建股份要約的截止時間及日期或之前再行提交並送達過戶登記處。
- (h) 倘新創建股份要約被撤回或失效，要約人將盡快惟無論如何不遲於新創建股份要約被撤回或失效後七(7)個營業日以平郵方式將就接納提呈之新創建要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)連同正式註銷之白色新創建股份要約接納表格退還予相關新創建要約股東，郵誤風險由閣下自行承擔。
- (i) 向過戶登記處遞交白色新創建股份要約接納表格前，請確保已填妥並在見證下簽署該表格。
- (j) 概不會就任何白色新創建股份要約接納表格及／或閣下就接納提呈之新創建要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)發出收訖通知書。

1.2. 新創建購股權要約

- (a) 倘閣下為新創建購股權持有人且閣下欲就閣下之新創建購股權接納新創建購股權要約，則閣下必須盡快將正式填妥及簽署之粉紅色新創建購股權要約接納表格，連同就閣下所持之新創建購股權或(如適用)不少於閣下擬接納新創建購股權要約之新創建購股權數目之相關新創建購股權證書、業權或所享權益文件及／或閣下獲授新創建購股權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)一併以郵寄或專人送交之方式盡快送抵新創建公司秘書，地址為香港九龍長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心21樓，信封註明「新創建集團有限公司—新創建購股權要約」以送達新創建公司秘書，惟無論如何不得遲於2023年

附錄一

新創建要約之進一步條款

11月13日(星期一)(首個新創建股份要約截止日期)下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及/或日期。

- (b) 倘粉紅色新創建購股權要約接納表格由登記新創建購股權持有人以外之人士簽立，則必須出示令新創建公司秘書信納之適用授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。
- (c) 為有效接納新創建購股權要約，相關新創建購股權持有人有意接納新創建購股權要約所代表的新創建購股權須於新創建公司秘書收到有關接納當日存續且尚未失效(不論有關接納送交日期如何)。
- (d) 倘新創建購股權要約被撤回或失效，要約人將盡快惟無論如何不遲於新創建購股權要約被撤回或失效後七(7)個營業日將新創建購股權之相關證書、業權或所享權益文件及/或閣下獲授新創建購股權之任何其他證明文件(如適用)(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)連同正式註銷之粉紅色新創建購股權要約接納表格退還予新創建香港辦事處，以供相關新創建購股權持有人領取。
- (e) 向新創建的公司秘書遞交粉紅色新創建購股權要約接納表格前，請確保已填妥並在見證下簽署該表格。
- (f) 概不會就任何粉紅色新創建購股權要約接納表格及/或閣下新創建購股權之相關證書、業權或所享權益文件及/或閣下獲授新創建購股權之任何其他證明文件(如適用)(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)發出收訖通知書。

2. 新創建要約項下之交收

2.1 新創建股份要約

待新創建要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件後，倘正式填妥之白色新創建股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定之相關新創建要約股份之相關股票及/或過戶收據及/或任何其他業權文件(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)在所有方面屬完備並妥為交回，且過戶登記處於新創建股份要約截止前接獲，則就根據新創建股份要約接納新創建股份要約之新創建要約股份應付接納新創建股份要約之各新創建要約股東之款項(經扣除賣方從價印花稅)之支票，連同代表任何未交付新創建要約股份的股票(如適用)，將盡快惟無論如何於(i)新創建要約在所有方面成

附錄一

新創建要約之進一步條款

為或被宣佈成為無條件當日；及(ii)過戶登記處收訖正式填妥之白色新創建股份要約接納表格連同一切相關文件致使新創建股份要約項下之有關接納成為完整及有效之日(以較後者為準)後不遲於七(7)個營業日，以平郵方式寄發予有關新創建要約股東，郵誤風險概由彼自行承擔。

任何新創建要約股東根據新創建股份要約有權收取之代價將按照新創建股份要約之條款悉數結算(惟有關賣方從價印花稅之付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該新創建要約股東之其他類似權利。

不足一仙之零碎款額將不予支付，而應付接納新創建股份要約之新創建要約股東之代價金額將向下湊整至最接近仙位。

支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兌，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

2.2 新創建購股權要約

待新創建要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件後，倘正式填妥及簽署之粉紅色新創建購股權要約接納表格及新創建購股權之相關證書、業權或所享權益文件及／或閣下獲授新創建購股權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)在所有方面屬完備並妥為交回，且新創建公司秘書於新創建購股權要約截止前接獲，則就接納新創建購股權要約提呈之新創建購股權應付接納新創建購股權要約之各新創建購股權持有人之款項之支票，將以該持有人(或其代名人)為抬頭人，而該支票將於(i)新創建要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件當日；及(ii)新創建公司秘書收訖正式填妥之粉紅色新創建購股權要約接納表格連同一切相關文件致使新創建購股權要約項下之有關接納、交回及註銷成為完整及有效之日(以較後者為準)後不遲於七(7)個營業日，可於新創建香港辦事處領取，地址為香港九龍長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心21樓或如在粉紅色新創建購股權要約接納表格上註明，該支票將以新創建為抬頭人及交付新創建以進一步處理有關匯款(「匯款」)。

任何新創建購股權持有人根據新創建購股權要約有權收取之代價將按照新創建購股權要約之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該新創建購股權持有人之其他類似權利。

附錄一

新創建要約之進一步條款

不足一仙之零碎款額將不予支付，而應付接納新創建購股權要約之新創建購股權持有人之代價金額將向下湊整至最接近仙位。

支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兌，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

若接納新創建購股權持有人在正式簽署及填妥的粉紅色新創建購股權要約接納表格上作出指示，就其在接納新創建購股權要約時交回的新創建購股權所應付款項的支票應以新創建為抬頭人並交付予新創建以便進一步處理匯款，即表示該人士不可撤回地同意、首肯、指示及授權新創建：(i) 處理匯款，並在扣除及預扣任何適用於彼之收費、費用及負債(稅務或其他)後，將匯款餘額以電匯方式轉賬至其於香港以外相關司法權區之銀行賬戶；及(ii) 計算上述餘款金額(「計算項目」)，而計算項目之結果將為最終及不可推翻，而彼將放棄就匯款、計算項目及任何其他有關其接納新創建購股權要約之事宜向新創建提出申索之任何及所有權利。

3. 接納期間及修訂

除非新創建要約根據收購守則作出修訂或延期，否則白色新創建股份要約接納表格及粉紅色新創建購股權要約接納表格必須於2023年11月13日(星期一)(即首個新創建股份要約截止日期)下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及/或日期前按照其上及本綜合文件所印列之指示分別送達過戶登記處及新創建公司秘書，方為有效。

倘新創建要約獲修訂或延期，要約人將就新創建要約之有關修訂或延期刊發公佈，該公佈將列明下一個新創建股份要約截止日期，或倘新創建要約就接納成為或已宣佈成為無條件，則載列新創建要約仍將可供接納直至另行通知之聲明。倘屬後者，則須於新創建要約截止前向尚未接納相關新創建要約之該等新創建要約股東及新創建購股權持有人發出最少十四(14)日之書面通知。倘要約人在新創建要約過程中修改新創建要約之條款，則所有新創建要約股東及新創建購股權持有人(不論彼等是否已接納新創建要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂新創建要約。任何經修訂新創建要約須於經修訂要約文件日期後至少十四(14)日可供接納。倘在任何情況下新創建要約被修訂，而各經修訂新創建要約項下提出之代價於有關當日並不構成新創建要約(按其原有或任何先前經修訂形式)價值減少，則有關經修訂新創建要約之利益將以本文所載方式提

附錄一

新創建要約之進一步條款

供予新創建要約(以其原有或任何先前經修訂形式)之接納人(以下稱「先前接納人」)。先前接納人或代表先前接納人所簽立之任何接納表格將被視為構成接納經修訂之新創建要約。

要約人或會於新創建要約條款之任何修訂或其後就此作出之任何其後修訂中加入新條件，惟有關條件僅對執行經修訂新創建要約而言屬必要，並須獲執行人員同意。

倘新創建股份要約截止日期延長，則本綜合文件及接納表格中有關新創建股份要約截止日期之任何提述(除非文義另有所指)須被視為其後新創建股份要約截止日期。

倘該等條件於首個新創建股份要約截止日期(即2023年11月13日(星期一))前未獲達成或豁免(倘適用)，則要約人並無責任延長新創建要約。

4. 代名人登記

為確保所有新創建要約股東獲得同等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有新創建要約股份之該等新創建要約股東須於實際可行情況下盡可能將各實益擁有人之持股量分開處理。以代名人義登記投資之新創建要約股份實益擁有人有必要向其代名人提供有關彼等對新創建要約之意向之指示。任何代名人接納新創建股份要約將被視作構成有關代名人向要約人保證，新創建股份要約接納表格所示新創建要約股份數目為有關代名人已獲實益擁有人授權代其接納新創建股份要約之新創建要約股份總數。

5. 公佈

當新創建要約就接納成為或宣佈成為無條件及於新創建要約在所有方面成為或宣佈成為無條件時，將會作出公佈。

在新創建股份要約截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後時間及/或日期)前，要約人須知會執行人員及聯交所有關新創建要約之修訂、延期、屆滿或成為無條件之決定。要約人須根據上市規則於新創建股份要約截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公佈，列明新創建要約之結果及新創建要約是否已修訂、延期、屆滿或已成為或宣佈成為無條件(無論就接納而言或於所有方面)。有關公佈將列明下列各項：

- (a) 已接獲之接納新創建要約所涉及之新創建要約股份及新創建購股權總數；

附錄一

新創建要約之進一步條款

- (b) 要約人及要約人一致行動人士於新創建要約期間前持有、控制或指示之新創建要約股份及新創建購股權總數；
- (c) 要約人及要約人一致行動人士於新創建要約期間已收購或同意將予收購之新創建要約股份及新創建購股權總數；及
- (d) 要約人及任何要約人一致行動人士已借入或借出之新創建任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟任何已轉借或售出之借入新創建股份除外。

有關公佈將列明該等新創建要約股份數目所代表之已發行股本所佔百分比及投票權所佔百分比。

在計算接納所代表之新創建要約股份及新創建購股權總數時，僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於新創建股份要約截止日期下午四時正(即接納新創建要約之最後時限及日期)前由過戶登記處或新創建公司秘書(視情況而定)接獲之有效接納。

根據收購守則之規定，有關新創建要約之所有公佈將根據收購守則及上市規則之規定作出。

倘任何要約人、要約人一致行動人士或彼等各自之顧問於新創建要約期就接納水平或接納新創建要約股東或新創建購股權持有人之數目或百分比作出任何聲明，則要約人須根據收購守則規則19註釋2即時作出公佈。

6. 撤回權利

新創建股份要約須待本綜合文件中「聯合財務顧問函件」所載之該等條件獲達成後，方可作實，而新創建購股權要約須待新創建股份要約於所有方面成為或宣佈成為無條件後，方可作實。新創建要約股東及新創建購股權持有人各自交回之新創建要約接納不得撤銷及不可撤回，惟本段及下一段所載情況除外。收購守則規則17規定，倘新創建股份要約在2023年12月4日(星期一)(即首個新創建股份要約截止日期(即2023年11月13日(星期一))起計二十一(21)日)後，就接納而言仍未成為無條件，任何新創建要約之接納人均有權於該日及直至(a)新創建股份要約就接納而言成為或宣佈成為無條件之時；及(b)2023年12月12日(星期二)(即寄發本綜合文件日期起第60日(即2023年10月13日(星期五))(或要約人表明新創建要約將不會延期至超過該日期之日(如適用)))下午四時正(以較早者為準)撤回其接納。

附錄一

新創建要約之進一步條款

倘接納新創建股份要約股東或接納新創建購股權持有人(視情況而定)根據收購守則在執行人員同意下撤回對新創建股份要約或新創建購股權要約之接納，要約人須盡快惟無論如何不遲於收到撤回通知後七(7)個營業日，將已連同新創建股份要約接納表格或新創建購股權要約接納表格(視情況而定)提交之有關股票及／或過戶收據或有關證書、涉及新創建購股權之業權或所享權益文件及／或任何其他證明授予新創建購股權之文件(倘適用)(視情況而定)，以平郵方式交回相關之接納新創建要約股東或接納新創建購股權持有人(視情況而定)。

根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守上文本附錄一「5.公佈」一節所載之規定，執行人員可按其可接納之條款要求提呈接納相關新創建要約之新創建要約股份及新創建購股權之持有人獲授予撤回之權利，直至符合該節所載之規定為止。

7. 香港印花稅

賣方從價印花稅應按新創建要約股份之市值或要約人就新創建股份要約之相關接納應付之代價(以較高者為準)之0.13%計算(向上湊整至最接近之1.00港元)，將從就接納新創建股份要約應付相關新創建要約股東之款項中扣除。要約人將安排代表接納新創建要約股東就接納新創建股份要約及轉讓新創建要約股份繳納賣方從價印花稅。

接納新創建購股權要約及註銷新創建購股權毋須繳納任何印花稅。

8. 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、有關新創建要約股份或新創建購股權之業權或所享權益文件及／或授權憑證文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，倘由新創建要約股東或新創建購股權持有人或彼等指定之代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險概由彼等自行承擔，而周大福企業、要約人、新創建、聯席財務顧問及任何彼等各自之董事、過戶登記處或任何其他參與新創建要約之人士以及任何彼等各自之代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生之任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成相關之新創建要約條款及條件之一部份。

附錄一

新創建要約之進一步條款

- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出新創建要約之人士寄發本綜合文件新創建購股權要約函件及／或接納表格或其中之一，將不會導致新創建要約在任何方面失效。
- (d) 新創建要約及所有接納將受香港法例監管，並按其詮釋。任何人士或其代表一經簽立接納表格，將構成該人士同意香港法院擁有獨有之司法管轄權，處理新創建要約可能引致之任何糾紛。
- (e) 正式簽立之接納表格將授權要約人、新創建(倘適用)、聯席財務顧問、過戶登記處及／或彼等任一可能指示之有關人士，代表接納新創建要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何可能屬必需或權宜之其他行動，以便已接納新創建要約之有關人士將新創建要約股份歸屬於要約人或其可能指示之有關人士及／或註銷新創建購股權。
- (f) 任何人士接納新創建要約將被視為構成該人士或該等人士：
- (i) 向周大福企業、要約人、新創建及聯席財務顧問聲明及保證，該人士向要約人出售之新創建要約股份並無附帶一切產權負擔，並連同其於新創建股份要約截止日期所附帶或其後附帶之所有權利予以出售(包括收取於新創建股份要約截止日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)(為免存疑，新創建2023財政年度末期股息除外)之權利)；及
- (ii) 向周大福企業、要約人、新創建及彼等各自之顧問(包括聯席財務顧問(周大福企業及要約人就新創建要約之財務顧問))聲明及保證，倘接納新創建股份要約／新創建購股權要約之有關新創建要約股東／新創建購股權持有人為香港以外司法權區之公民、居民或國民，其已就接獲及接納新創建股份要約／新創建購股權要約及其任何修訂遵守有關海外新創建要約股東／新創建購股權持有人須遵守之所有適用法律及法規並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定以及已就於任何司法權區之有關接納支付其應付所有發行、轉讓或其他稅項、關稅或其他規定款項，取得所有必要之政府、外匯管制或其他同意並作出所有所需登記或備案，其亦無採取或不採取任何行動，而將或可能導致周大福企業、要約人、新創建或彼等各自之顧問(包括聯席財務顧問(周大福企業及要約

附錄一

新創建要約之進一步條款

人之財務顧問))或任何其他人士就新創建要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定,而有關接納、交回及/或註銷根據所有適用法律及法規應屬有效及具約束力。

- (g) 待新創建股份要約在所有方面成為或宣佈成為無條件後,新創建購股權持有人接納新創建購股權要約將導致註銷該等相關新創建購股權連同其附帶之所有權利。
- (h) 本綜合文件及接納表格對任何新創建要約之提述應包括其任何延期及/或修訂。
- (i) 於彼等作出有關新創建要約之決定時,新創建要約股東及新創建購股權持有人應倚賴彼等自身對周大福企業、要約人、新創建集團及新創建要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作出之評估。本綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為周大福企業、要約人、新創建及/或彼等各自之顧問(包括聯席財務顧問)所作出之任何法律或商業意見。新創建要約股東及新創建購股權持有人應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 除本綜合文件、新創建購股權要約函件及/或接納表格另有明確規定外,根據香港法例第623章合約(第三者權利)條例,新創建要約之任何條款或上述各種文件所載之任何條款將不得由要約人及接納新創建要約股東及/或接納新創建購股權持有人(視情況而定)以外之任何人士強制執行。
- (k) 就詮釋用途而言,本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本如有歧義,概以英文版本為準。

附錄二

新創建集團之財務資料

1. 新創建集團之財務資料概要

下表載列新創建集團截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度之若干經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自2022年年報及2023年全年業績公告所載。

| | 截至6月30日止年度 | | |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 | 2021年 百萬港元 (經重列) |
| 持續經營業務 | | | |
| 收入 | 45,213.8 | 31,138.6 | 28,197.3 |
| 銷售成本 | (40,011.1) | (27,609.3) | (24,406.1) |
| 其他收入及收益，淨額(附註1) | 1,487.4 | 966.6 | 1,948.5 |
| 銷售及推廣費用 | (1,906.7) | (1,290.9) | (969.0) |
| 一般及行政費用 | (2,043.4) | (1,918.2) | (1,810.6) |
| 金融資產的重疊法調整 | 687.5 | 1,845.9 | (1,270.6) |
| 經營溢利(附註2) | 3,427.5 | 3,132.7 | 1,689.5 |
| 財務費用 | (938.2) | (760.1) | (838.7) |
| 應佔業績 | | | |
| 聯營公司 | 176.8 | 340.5 | 311.6 |
| 合營企業 | 754.1 | (254.9) | 1,280.6 |
| 除所得稅前溢利 | 3,420.2 | 2,458.2 | 2,443.0 |
| 所得稅開支 | (757.3) | (576.2) | (691.2) |
| 來自持續經營業務的溢利 | 2,662.9 | 1,882.0 | 1,751.8 |
| 已終止經營業務 | | | |
| 來自已終止經營業務的 溢利／(虧損) | — | 302.3 | (43.8) |
| 年內溢利 | 2,662.9 | 2,184.3 | 1,708.0 |
| 應佔溢利 | | | |
| 新創建股東 | 2,026.7 | 1,586.8 | 1,113.5 |
| 永續資本證券持有者 | 612.0 | 583.1 | 583.1 |
| 非控股權益 | 24.2 | 14.4 | 11.4 |
| | 2,662.9 | 2,184.3 | 1,708.0 |

附錄二

新創建集團之財務資料

| | 截至6月30日止年度 | | |
|---|----------------|------------------|------------------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 | 2021年 百萬港元 (經重列) |
| 新創建股東應佔來自持續經營及 已終止經營業務的每股基本及 攤薄盈利 | <u>0.55 港元</u> | <u>0.41 港元</u> | <u>0.29 港元</u> |
| 派付股息予新創建股東 | <u>2,385.5</u> | <u>2,385.6</u> | <u>2,307.5</u> |
| 每股股息 | <u>0.61 港元</u> | <u>0.61 港元</u> | <u>0.59 港元</u> |
| 應佔總全面(虧損)/收益 | | | |
| 新創建股東 | (1,337.5) | (2,258.2) | 3,814.9 |
| 永續資本證券持有者 | 612.0 | 583.1 | 583.1 |
| 非控股權益 | <u>18.6</u> | <u>13.2</u> | <u>32.3</u> |
| | <u>(706.9)</u> | <u>(1,661.9)</u> | <u>4,430.3</u> |

附錄二

新創建集團之財務資料

附註1：其他收入及收益，淨額：

| | 截至6月30日止年度 | | |
|--------------------|----------------|---------------|------------------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 | 2021年 百萬港元 (經重列) |
| 持續經營業務 | | | |
| 與投資相連合約相關的投資有關的 | | | |
| 收益／(虧損)淨額 | 257.7 | (2,201.6) | 2,187.9 |
| 贖回固定利率債券的收益 | 90.5 | 117.0 | — |
| 衍生金融工具公平值收益／(虧損)淨額 | 67.9 | 55.7 | (59.1) |
| 投資物業公平值收益／(虧損)淨額 | 59.5 | — | (13.2) |
| 出售／部份出售聯營公司權益的溢利 | — | 118.6 | 69.0 |
| 撥回虧損性合約撥備 | — | 230.0 | — |
| 利息收入 | | | |
| — 按公平值計入其他全面收益的 | | | |
| 金融資產之債務工具 | 1,923.6 | 1,625.5 | 1,392.0 |
| — 按攤銷成本計量的金融資產之 | | | |
| 債務工具 | 124.3 | — | — |
| — 銀行存款及其他 | 424.3 | 226.3 | 261.1 |
| 股息收入 | 290.8 | 323.1 | 190.4 |
| 其他收入 | 151.3 | 106.2 | 40.3 |
| 匯兌(虧損)／收益淨額 | (129.5) | 85.8 | 47.1 |
| 按公平值計入損益的金融資產的 | | | |
| 公平值(虧損)／收益淨額 | (847.6) | (1,327.9) | 1,936.7 |
| 與投資相連合約相關的負債 | | | |
| 有關的(支出)／貸記 | (250.5) | 2,198.8 | (2,171.0) |
| 與聯營公司相關的減值／重新計量虧損 | (104.1) | (109.9) | (1,558.3) |
| 出售一間合營企業權益的(虧損)／溢利 | (101.9) | — | 40.4 |
| 出售按公平值計入其他全面收益的金融 | | | |
| 資產之債務工具的(虧損)／溢利淨額 | (6.1) | 137.6 | 40.7 |
| 出售一項待售資產的虧損 | — | (56.0) | — |
| 預期信貸虧損撥備，已扣除撥回淨額 | | | |
| — 按公平值計入其他全面收益的 | | | |
| 金融資產之債務工具 | (511.6) | (333.1) | (37.1) |
| — 按攤銷成本計量的金融資產之 | | | |
| 債務工具 | (10.4) | — | — |
| — 貿易、保費及其他應收款項 | 59.2 | (229.5) | (418.4) |
| | <u>1,487.4</u> | <u>966.6</u> | <u>1,948.5</u> |

附錄二

新創建集團之財務資料

附註2：新創建集團來自持續經營業務的經營溢利已計入及扣除下列各項：

| | 截至6月30日止年度 | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 | 2021年 百萬港元 |
| 計入 | | | |
| 投資物業租金的總收入 | 218.5 | 67.3 | 49.5 |
| 減：支出 | (56.9) | (16.6) | (11.2) |
| | <u>161.6</u> | <u>50.7</u> | <u>38.3</u> |
| 扣除 | | | |
| 核數師酬金 | 34.8 | 22.4 | 19.1 |
| 出售存貨成本 | 507.4 | 57.9 | 32.0 |
| 建築成本 | 17,132.1 | 12,495.4 | 12,436.8 |
| 索償及給付(已扣除再保險) | 18,260.7 | 11,436.7 | 8,331.3 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 297.8 | 257.0 | 266.0 |
| 使用權資產折舊 | 245.7 | 264.0 | 271.6 |
| 無形特許經營權攤銷 | 1,039.4 | 962.2 | 1,052.5 |
| 無形資產攤銷 | 94.5 | 83.0 | 69.1 |
| 收購業務價值攤銷 | 131.9 | 155.3 | 256.4 |
| 代理佣金及津貼(已扣除遞延獲取 保單成本變動) | 1,749.5 | 1,171.4 | 856.3 |
| 短期租賃開支 | 20.1 | 20.3 | 15.6 |
| 可變租賃付款開支 | 170.9 | 75.1 | 57.2 |
| 員工成本(包括董事酬金及 以股份支付的開支) | 2,995.5 | 2,609.8 | 2,442.2 |
| 其他成本及費用 | 1,280.9 | 1,207.9 | 1,079.6 |
| | <u>43,961.2</u> | <u>30,818.4</u> | <u>27,185.7</u> |
| 相當於 | | | |
| 銷售成本 | 40,011.1 | 27,609.3 | 24,406.1 |
| 銷售及推廣費用 | 1,906.7 | 1,290.9 | 969.0 |
| 一般及行政費用 | 2,043.4 | 1,918.2 | 1,810.6 |
| | <u>43,961.2</u> | <u>30,818.4</u> | <u>27,185.7</u> |

除上文披露者外，截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度各年，並無對新創建集團綜合財務報表而言屬重大的任何收入或開支項目。

就新創建集團截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表而言，新創建的核數師羅兵咸永道會計師事務所並無發表保留意見或非無保留意見，亦無提出任何有關持續經營之或強調事項重大不確定性。

附錄二

新創建集團之財務資料

2. 新創建集團的綜合財務資料

新創建須於本綜合文件內載列或提述：

- (a) 於(i) 2021年財務報表；及(ii)2022年財務報表所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表；及
- (b) 於2023年全年業績公告所示的財務資料，

連同相關已刊發賬目的主要會計政策及與閱覽上述財務資料有主要關連的附註的任何要點。

2021年財務報表載於2021年年報第132至第271頁，2021年年報已登載於聯交所及新創建網站，亦可藉下列連結瀏覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1020/2021102000682_c.pdf

<https://www.nws.com.hk/pdf/tc/reportfull/CW00659.pdf>

2022年財務報表載於2022年年報第186至第330頁，2022年年報已登載於聯交所及新創建網站，亦可藉下列連結瀏覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1019/2022101900333_c.pdf

https://www.nws.com.hk/pdf/tc/reportfull/CW00659_AR2022.pdf

新創建集團截至2023年6月30日止年度之經審核綜合業績載於2023年全年業績公告第18至第39頁，2023年全年業績公告已登載於聯交所及新創建網站，亦可藉下列連結瀏覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0929/2023092900408_c.pdf

<https://www.nws.com.hk/pdf/tc/202392916423833760.pdf>

附錄二

新創建集團之財務資料

2021年財務報表、2022年財務報表及新創建集團截至2023年6月30日止年度之經審核綜合業績(惟並不包括2021年年報、2022年年報及2023年全年業績公告之任何其他部分)以提述方式載入綜合文件，並構成綜合文件之一部分。

3. 債務聲明

於2023年8月31日營業結束時，新創建集團的債務如下：

借貸及其他債務

新創建集團尚未償還借貸及其他計息負債、租賃負債，以及非控股權益的貸款及欠非控股權益的款項20,083.1百萬港元，詳情列載如下：

| | 百萬港元 |
|--------------------------------|------------------------|
| 借貸及其他計息負債 | |
| 有質／抵押銀行貸款 | 4,339.3 |
| 無質／抵押銀行貸款 | 10,967.9 |
| 無質／抵押固定利率債券 | 3,496.1 |
| 財務再保險安排下獲取的融資 | 183.1 |
| 就交叉貨幣掉期及遠期啟動利率掉期合約收取的 現金抵押品 | 24.8 |
| | <u>19,011.2</u> |
| 租賃負債 | 950.4 |
| 非控股權益的貸款及欠非控股權益的款項 | <u>121.5</u> |
| 總計 | <u><u>20,083.1</u></u> |

資產質／抵押

新創建集團於湖南的兩條高速公路的無形特許經營權(賬面淨值6,631.7百萬港元)，於香港及蘇州的若干投資物業(賬面淨值1,313.9百萬港元)，已用作擔保本集團部份銀行貸款的質／抵押。

新創建集團以一間合營企業若干比例的股權(其質押部份的賬面值為1,408.1百萬港元)提供質押，作為擔保該合營企業的銀行貸款。

附錄二

新創建集團之財務資料

財務擔保及或然負債

新創建集團的財務擔保如下：

| | 百萬港元 |
|-------------|-------------|
| 下列公司獲授信貸的擔保 | |
| 聯營公司 | 1,520.0 |
| 合營企業 | 3,128.2 |
| | <hr/> |
| 新創建集團的總財務擔保 | 4,648.2 |
| | <hr/> <hr/> |

此外，新創建與新世界發展透過各自的全資附屬公司，就啟德體育園有限公司準時、如實及忠誠地履行及遵守香港政府與啟德體育園有限公司就有關啟德體育園的設計、建造及營運而訂立的合約，共同及個別地提供以香港政府為受益人的擔保。計及已訂立的反彌償契據，於2023年8月31日，新創建集團為啟德體育園有限公司作出最高達合約金額的25%或約75億港元金額的擔保。啟德體育園有限公司為新創建集團持有25%權益的聯營公司。

根據有關Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)出售飛機租賃業務予SMBC Aviation Capital Limited(「SMBC」)的主要交易協議及相關的交易文件，新創建集團提供一項財務擔保以支持Goshawk履行SMBC可能對Goshawk提出的索賠而引致的付款責任。新創建集團於2023年8月31日就此財務擔保的潛在責任總額以197.1百萬美元(相當於1,537.4百萬港元)為限。

除上述者外，於2023年8月31日營業結束時，新創建集團並無任何有關按揭、抵押、銀行透支或貸款的重大未償還債務或其他類似債務，或任何擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

於最後實際可行日期，新創建董事確認，新創建集團自2023年6月30日(即新創建集團最近刊發的經審核綜合業績的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括當日)的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

附錄三

周大福企業及要約人之一般資料

1. 責任聲明

本綜合文件的刊發已經由周大福企業董事及要約人董事批准。

要約人、周大福企業、周大福控股及CTFC之董事共同及個別就本綜合文件所載的資料(有關新創建集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就彼等所深知，在本綜合文件所表達的意見(新創建董事以其身份就此表達的意見除外)是經過適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件沒有遺漏其他事實而致使本綜合文件中的任何陳述產生誤導。

2. 新創建之證券權益披露

就本附錄三第2及第3段而言，「擁有權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

於最後實際可行日期，除本綜合文件「聯席財務顧問函件」內「12.新創建的股權架構」所披露者外：

- (a) 要約人並無擁有、控制或指揮任何新創建股份、新創建購股權或有關新創建股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 要約人董事概無於任何新創建股份、新創建購股權或有關新創建股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；及
- (c) 要約人一致行動人士並無擁有或控制任何新創建股份、新創建購股權或有關新創建股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(不包括代表滙豐集團、中銀國際集團及ING集團之非全權委託投資客戶分別所持有之新創建股份(或就該等股份之購股權、認股權證或衍生工具))。

3. 新創建之證券交易

於相關期間，要約人及要約人一致行動人士(包括要約人董事)不曾買賣任何新創建股份、新創建購股權或有關新創建股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

附錄三

周大福企業及要約人之一般資料

4. 與新創建要約有關之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無要約人為訂約方且有關其可能會或可能不會援引或尋求援引任何該等條件之情況之協議或安排；
- (b) 概無新創建董事已經或將會獲提供利益以作為與新創建要約有關之離職補償或在其他方面之補償；
- (c) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何新創建董事、近期新創建董事、新創建股東或近期新創建股東之間概無存續任何關於或依據新創建要約結果之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (d) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述有關類別之安排；
- (e) 概無任何人士已不可撤銷地承諾彼等將接納或不接納新創建要約；
- (f) 概無新創建股份、新創建購股權或有關新創建股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出，惟任何已轉借或售出之借入新創建股份除外；
- (g) 除新創建股份押記外，要約人無意將根據新創建要約所收購之任何新創建股份轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無與任何第三方就此訂立任何協議、安排或諒解；及
- (h) 任何新創建股東與要約人或要約人一致行動人士之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

附錄三

周大福企業及要約人之一般資料

5. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，要約人由周大福企業全資擁有，周大福企業由周大福控股實益上全資擁有，周大福控股由CTFC持有約81.03%，而CTFC由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有約48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有約46.65%。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自的大多數權益。就新創建要約而言，要約人一致行動集團的主要成員為周大福企業及周大福控股。
- (b) 要約人為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。要約人之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人於香港的通訊地址為香港皇后大道中16-18號新世界大廈38樓。
- (c) 要約人董事會由兩名董事組成，即曾安業先生及林文剛先生。
- (d) 周大福企業為於香港註冊成立之有限公司。周大福企業之註冊辦事處位於香港皇后大道中16-18號新世界大廈38樓。
- (e) 周大福企業董事會由12名董事組成，即鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士、杜鄭秀霞女士、鄭志恒先生、鄭志剛博士、鄭志亮先生、鄭錦標先生、鄭錫鴻先生、鄭裕偉先生、曾安業先生及黃紹基先生。
- (f) 周大福控股為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。周大福控股的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。周大福控股於香港的通訊地址為香港皇后大道中16-18號新世界大廈38樓。
- (g) 周大福控股董事為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士、杜鄭秀霞女士、鄭志恒先生、鄭志剛博士、曾安業先生、鄭裕偉先生、鄭錫鴻先生及陳修杰先生。
- (h) CTFC董事為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士。

附錄三

周大福企業及要約人之一般資料

- (i) 聯席財務顧問之註冊辦事處位於以下地址：
- (i) 滙豐：香港皇后大道中1號；
 - (ii) 中銀國際：香港花園道1號中銀大廈26樓；及
 - (iii) *ING*：香港皇后大道東1號太古廣場三座8樓及20樓(2001至2003室)。

附錄四

新創建集團之一般資料

1. 責任聲明

新創建董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本綜合文件所表達之意見(要約人、周大福企業、周大福控股及CTFC之董事以其身份所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致令本綜合文件所載之任何陳述產生誤導。

2. 新創建股本

於最後實際可行日期，新創建的法定及已發行股本如下：

| | | |
|----------------------|------------|----------------------|
| 法定股本： | | 港元 |
| <u>6,000,000,000</u> | 股每股1港元之普通股 | <u>6,000,000,000</u> |

已發行及繳足股本：

| | | |
|----------------------|------------|----------------------|
| <u>3,911,076,849</u> | 股每股1港元之普通股 | <u>3,911,076,849</u> |
|----------------------|------------|----------------------|

於2023年10月9日(由於美國與香港的時差，此日期即為本綜合文件付印前為確定在美國買賣的新創建美國預託證券數目的最後實際可行日期)，41,688股新創建美國預託證券代表416,880股新創建股份(佔新創建已發行股本0.01%)。每股新創建美國預託證券代表存於Deutsche Bank Trust Company Americas(新創建委聘之存託銀行)之10股新創建股份。概無其他類別的已發行新創建股份。

目前已發行的所有新創建股份在各方面均享有同等地位，包括(尤其是)在資本返還、股息及表決方面的權利。已發行新創建股份在聯交所主板上市。除新創建美國預託證券外，新創建股份概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無於任何其他證券交易所尋求或建議尋求批准新創建股份上市或買賣。

自2023年6月30日起直至最後實際可行日期，新創建已發行594,500股新創建股份。

於最後實際可行日期，有83,636,850份新創建購股權，賦予新創建購股權持有人認購合共83,636,850股新創建股份的權利。新創建購股權持有人所持有新創建購股權的詳情載於本綜合文件「聯席財務顧問函件」中「12.新創建的股權架構」一節的表格。於最後實際可行日期，除新創建購股權及新創建美國預託證券外，新創建並無任何新創建股份相關的已發行可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

附錄四

新創建集團之一般資料

3. 市價

下表列載新創建股份於(i)相關期間內各曆月的最後營業日；(ii)最後完整交易日；(iii)最後交易日；及(iv)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

| 日期 | 每股新創建 股份收市價 (港元) |
|------------------------|------------------------|
| 2022年12月30日 | 6.75 |
| 2023年1月31日 | 7.38 |
| 2023年2月28日 | 6.91 |
| 2023年3月31日 | 7.03 |
| 2023年4月28日 | 6.79 |
| 2023年5月31日 | 6.46 |
| 2023年6月21日(即最後完整交易日) | 7.49 |
| 2023年6月23日(即最後交易日) | 7.99 |
| 2023年6月30日 | 8.89 |
| 2023年7月31日 | 8.93 |
| 2023年8月31日 | 8.93 |
| 2023年9月29日 | 8.92 |
| 2023年10月10日(即最後實際可行日期) | 9.06 |

於相關期間，新創建股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為於2023年10月10日的每股新創建股份9.06港元及於2023年5月31日的每股新創建股份6.46港元。

4. 新創建董事於新創建及其相聯法團之證券中之權益

就本附錄四第4至7段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予該詞的涵義。

於最後實際可行日期，除本綜合文件「聯席財務顧問函件」中「12.新創建的股權架構」及下文所披露者外，概無新創建董事於新創建及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會新創建及聯交所之任何權益；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述由新創建備存的登記冊之任何權益；或(c)根據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須知會新創建及聯交所之任何權益；或(d)根據收購守則須在綜合文件內披露之任何權益。

附錄四

新創建集團之一般資料

(a) 於新創建股份及新世界發展股份的好倉

| 新創建董事姓名 | 個人權益 | 股份數目 | | 總計 | 於最後實際 可行日期 佔新創建或 新世界發展 (按適用者 而定) 已發行 股本之概約 百分比 |
|----------------|------------|-----------------|---------------------|------------|--|
| | | 家庭權益 | 企業權益 | | |
| <u>新創建股份</u> | | | | | |
| 鄭家純博士 | 18,349,571 | — | 12,000,000 (附註1) | 30,349,571 | 0.78% |
| 杜家駒先生 | — | — | 128,869 (附註2) | 128,869 | 0.00% |
| 林煒瀚先生 | 1,446,207 | — | 7,608 (附註3) | 1,453,815 | 0.04% |
| <u>新世界發展股份</u> | | | | | |
| 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% |
| 杜家駒先生 | — | 10,000 (附註4) | — | 10,000 | 0.00% |

附註：

1. 有關新創建股份由Dragon Noble Group Limited持有，該公司由鄭家純博士全資擁有。
2. 有關新創建股份由Brilliant Gain Company Limited持有，該公司由杜家駒先生全資擁有。
3. 有關新創建股份由林煒瀚先生全資擁有的一間公司持有。
4. 有關新世界發展股份由杜家駒先生的配偶持有。

附錄四

新創建集團之一般資料

(b) 於相關股份的好倉 — 新創建購股權

| 新創建董事姓名 | 授出日期 | 歸屬期/ 行使期 | 於最後實際 可行日期 尚未行使 之新創建 購股權數目 | 每股 新創建股份 行使價 (港元) |
|---------|------------|-------------|--|----------------------------|
| 鄭家純博士 | 2022年7月25日 | (附註1) | 10,990,000 | 7.830 |
| 馬紹祥先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 7,693,000 | 7.830 |
| 何智恒先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 7,418,250 | 7.830 |
| 鄭志剛博士 | 2022年7月25日 | (附註1) | 5,495,000 | 7.830 |
| 鄭志明先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 6,868,750 | 7.830 |
| 鄭志亮先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 6,868,750 | 7.830 |
| 杜顯俊先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 769,300 | 7.830 |
| 黎慶超先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 769,300 | 7.830 |
| 杜家駒先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 769,300 | 7.830 |
| 石禮謙先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 1,648,500 | 7.830 |
| 李耀光先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 1,648,500 | 7.830 |
| 黃馮慧芷女士 | 2022年7月25日 | (附註1) | 1,648,500 | 7.830 |
| 王桂壘先生 | 2022年7月25日 | (附註1) | 1,648,500 | 7.830 |
| 陳家強教授 | 2022年7月25日 | (附註1) | 1,648,500 | 7.830 |

附註：

1. 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 15%所授出的新創建購股權於2022年8月25日歸屬，可於2022年8月25日至2032年7月24日期間行使；
- (ii) 15%所授出的新創建購股權於2023年7月25日歸屬，可於2023年7月25日至2032年7月24日期間行使；
- (iii) 20%所授出的新創建購股權將於2024年7月25日歸屬，可於2024年7月25日至2032年7月24日期間行使；及
- (iv) 50%所授出的新創建購股權將於2025年7月25日歸屬，可於2025年7月25日至2032年7月24日期間行使。

2. 每名新創建董事就授出新創建購股權支付的現金代價為10港元。

附錄四

新創建集團之一般資料

(c) 於新創建相聯法團債券的好倉

| 新創建董事姓名 | 個人權益 | 債券數目 | | 總計 | 於最後實際 可行日期 佔已發行 債券總數之 概約百分比 |
|----------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|--------------|---|
| | | 家庭權益 | 企業權益 | | |
| <u>新世界中國地產有限公司</u> | | | | | |
| 杜家駒先生 | — | — | 7,800,000 港元 (附註1) | 7,800,000 港元 | 0.110% |
| <u>NWD Finance (BVI) Limited</u> | | | | | |
| 杜家駒先生 | — | 660,000 美元 (附註2) | 6,000,000 美元 (附註3) | 6,660,000 美元 | 0.142% |
| <u>NWD (MTN) Limited</u> | | | | | |
| 杜家駒先生 | — | 3,900,000 港元 (附註4) | — | 3,900,000 港元 | 0.015% |

附註：

- 有關債券以美元發行，由杜家駒先生全資擁有的一間公司持有，且已按1美元兌7.8港元的匯率換算為港元。
- 有關債券由杜家駒先生的配偶全資擁有的一間公司持有。
- 有關債券由杜家駒先生全資擁有的一間公司持有。
- 有關債券以美元發行，由杜家駒先生的配偶持有且已按1美元兌7.8港元的匯率換算為港元。

5. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- 新創建並無擁有、控制或指揮要約人的任何股份或與要約人股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- 除本綜合文件「聯席財務顧問函件」中「12. 新創建的股權架構」所披露者外，新創建董事概無在要約人的任何股份或與要約人股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；

附錄四

新創建集團之一般資料

- (iii) 除下文或本綜合文件「聯席財務顧問函件」中「12.新創建的股權架構」所披露者外，概無新創建附屬公司、新創建的退休基金或新創建集團任何成員公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類而被推定為新創建的一致行動人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類屬新創建的聯繫人(惟不包括獲豁免主要交易商及獲豁免基金經理)的任何人士擁有或控制任何新創建股份或與新創建股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

| 法律實體的名稱 | 於最後實際 可行日期 佔新創建 新創建 已發行股本之 股份數目 概約百分比 | |
|---------|--|-----------|
| | Financial Concepts Investment Limited ¹ | 2,979,975 |

附註：

1. Financial Concepts Investment Limited 為新創建的間接全資附屬公司。

- (iv) 概無人士與新創建或根據收購守則項下「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類而被推定為新創建的一致行動人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類而屬新創建聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述任何類型的安排；
- (v) 與新創建有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無全權管理任何新創建股份、新創建購股權或與新創建股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (vi) 新創建或任何新創建董事概無借入或借出任何新創建股份、新創建購股權或與新創建股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，已轉借或出售的借入新創建股份除外；及
- (vii) 任何新創建股東(作為一方)與新創建、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間並無構成特別交易(定義見收購守則規則25)的諒解、安排或協議。

附錄四

新創建集團之一般資料

6. 證券買賣及有關買賣的安排

於相關期間：

- (i) 新創建及新創建董事概無進行任何新創建股份、新創建購股權或與新創建股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易；及
- (ii) 新創建及新創建董事概無進行任何要約人股份或與要約人股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易。

於新創建要約期及直至最後實際可行日期：

- (i) 概無新創建附屬公司、新創建的退休基金或新創建集團任何成員公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類而被推定為新創建的一致行動人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類而屬新創建聯繫人（惟不包括獲豁免主要交易商及獲豁免基金經理）的任何人士進行任何新創建股份、新創建購股權或與新創建股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易；
- (ii) 概無人士與新創建或根據收購守則項下「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類而被推定為新創建的一致行動人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類而屬新創建聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述任何類型的安排，故有關人士概無進行任何新創建股份、新創建購股權或任何新創建可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易；及
- (iii) 與新創建有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）概無全權管理任何新創建股份、新創建購股權或與新創建股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，故有關人士概無進行任何新創建股份、新創建購股權或任何新創建可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易。

附錄四

新創建集團之一般資料

7. 影響新創建董事的安排

於最後實際可行日期：

- (i) 並無給予或將會給予任何新創建董事任何利益(法定賠償除外)作為離職賠償或與新創建要約有關的其他賠償；
- (ii) 任何新創建董事與任何其他人士之間並無訂立任何協議或安排，而該等協議或安排須以新創建要約的結果為條件或取決於新創建要約的結果，或以其他方式與新創建要約有關；及
- (iii) 要約人並無訂立任何新創建董事擁有重大個人利益的重大合約。

8. 新創建董事之服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無新創建董事與新創建或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何服務合約，而該等合約(a)(包括連續性及訂明限期的合約)於新創建要約期開始前六個月內訂立或修訂；(b)屬通知期達12個月或以上的連續性合約；或(c)屬有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的訂明限期合約。

| 新創建 董事姓名 | 服務合約日期 | 服務合約期限 | 服務合約項下 應付薪酬 |
|-------------|-------------|-------------------------|----------------|
| 鄭家純博士 | 2023年6月1日 | 2023年7月1日至2026年6月30日 | 見下文附註1。 |
| 馬紹祥先生 | 2021年11月3日 | 2022年1月1日至2024年12月31日 | 見下文附註1。 |
| 鄭志剛博士 | 2022年10月2日 | 2022年10月11日至2025年10月10日 | 見下文附註1。 |
| 鄭志亮先生 | 2023年9月4日 | 2023年12月1日至2026年11月30日 | 見下文附註1。 |
| 杜顯俊先生 | 2023年6月1日 | 2023年7月1日至2026年6月30日 | 見下文附註1。 |
| 黎慶超先生 | 2023年6月1日 | 2023年7月1日至2026年6月30日 | 見下文附註1。 |
| 杜家駒先生 | 2023年6月1日 | 2023年7月1日至2026年6月30日 | 見下文附註1。 |
| 石禮謙先生 | 2023年6月1日 | 2023年7月1日至2026年6月30日 | 見下文附註1。 |
| 黃馮慧芷 女士 | 2021年11月17日 | 2022年1月1日至2024年12月31日 | 見下文附註1。 |
| 陳家強教授 | 2022年1月18日 | 2022年1月1日至2024年12月31日 | 見下文附註1及2。 |
| 伍婉婷女士 | 2022年12月1日 | 2022年12月1日至2025年11月30日 | 見下文附註1。 |

附錄四

新創建集團之一般資料

附註：

1. 新創建每名董事的薪酬組合(包括董事袍金、委員會成員袍金、津貼及任何其他形式的薪酬)由新創建董事會每年檢討及釐定，且經新創建股東於新創建股東週年大會上授權或經新創建集團股東不時授權。
2. 根據服務合約，陳家強教授有權獲得固定年度薪酬470,000港元以及其他津貼和福利。

9. 重大合約

除下文所披露者外，新創建集團於新創建要約期前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)並無訂立任何屬或可能屬重大的合約(並非於新創建集團所經營或擬經營的日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 新世界(廈門)港口投資有限公司(新創建間接全資附屬公司)(「新世界廈門港口」)與廈門國際港務股份有限公司(「廈門國際港務」)所訂立日期為2021年6月30日之框架協議，據此及根據新世界廈門港口與廈門國際港務訂立的正式買賣協議之條款及條件，新世界廈門港口擬出售及廈門國際港務擬收購廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭」)的20%股權，代價為人民幣1,568百萬元；
- (ii) 新世界廈門港口與廈門國際港務所訂立日期為2021年8月20日之買賣協議，據此，新世界廈門港口同意出售，而廈門國際港務同意收購廈門集裝箱碼頭的20%股權，代價為人民幣1,568百萬元；
- (iii) Modern Elite (Hong Kong) Limited (新創建間接全資附屬公司)(「**Modern Elite**」)(作為買方)與嘉勝發展有限公司(新世界發展間接全資附屬公司)(「**嘉勝**」)(作為賣方)所訂立日期為2021年9月7日之正式協議，內容有關買賣香港九龍荔枝角道888號18樓的辦公室單位，代價為約333百萬港元，連同按每層已購買物業可以以每個停車位不高於1.5百萬港元的價格購買九個停車位的優先認購權；
- (iv) 富通保險有限公司(新創建間接全資附屬公司)(「**富通**」)(作為買方)與嘉勝(作為賣方)所訂立日期為2021年9月7日之正式協議，內容有關買賣香港九龍荔枝角道888號19樓及20樓的辦公室單位，代價為約679百萬港元，連同按每層已購買物業可以以每個停車位不高於1.5百萬港元的價格購買九個停車位的優先認購權；
- (v) Tycoon Estate Investments (HK) Limited (新創建間接全資附屬公司)(作為買方)與嘉勝(作為賣方)所訂立日期為2021年9月7日之正式協議，內容有

附錄四

新創建集團之一般資料

關買賣香港九龍荔枝角道888號21樓的辦公室單位，代價為約355百萬港元，連同按每層已購買物業可以以每個停車位不高於1.5百萬港元的價格購買九個停車位的優先認購權；

- (vi) 新創建(廣東)投資有限公司(新創建間接全資附屬公司) (「**新創建(廣東)**」)、深圳市龍光基業投資諮詢有限公司(「**龍光基業**」)、龍光交通集團有限公司(「**龍光交通**」)與廣西龍光貴梧高速公路有限公司(「**廣西龍光貴梧**」)所訂立日期為2022年4月26日之股權、應收股息及債權人權利轉讓協議，據此，(a)新創建(廣東)有條件同意收購，而龍光基業有條件同意出售廣西龍光貴梧的40%股權，代價為約人民幣1,634.9百萬元；(b)新創建(廣東)有條件同意收購，而龍光基業有條件同意出售廣西龍光貴梧向龍光基業已宣派但未支付的截至2021年12月31日止年度的不計利息股息，於2022年4月26日龍光基業的應收款額約人民幣46.8百萬元，代價為約人民幣46.8百萬元；及(c)新創建(廣東)有條件同意收購，而龍光交通有條件同意出售龍光交通就廣西龍光貴梧於2022年4月26日須向龍光交通償還的貸款約人民幣220.7百萬元的不計息債權人權利，代價為約人民幣220.7百萬元；
- (vii) 新創建(廣東)、龍光交通與廣西龍光貴梧所訂立日期為2022年9月5日之股權及債權人權利轉讓協議，據此，新創建(廣東)有條件同意收購，而龍光交通有條件同意出售(a)廣西龍光貴梧的40%股權，代價為約人民幣1,634.9百萬元；及(b)龍光交通就廣西龍光貴梧於2022年9月5日須向龍光交通償還的貸款約人民幣220.7百萬元的不計息債權人權利，代價為約人民幣220.7百萬元；
- (viii) 龍光基業、龍光交通、廣西龍光貴梧與新創建(廣東)所訂立日期為2022年9月5日之應收股息轉讓協議，據此，新創建(廣東)有條件同意收購，而龍光基業有條件同意出售廣西龍光貴梧向龍光基業已宣派但未支付的截至2021年12月31日止年度的不計利息股息，於2022年9月5日龍光基業的應收款額約人民幣46.8百萬元，代價為約人民幣46.8百萬元；
- (ix) Glorious Hope Limited (「**Glorious Hope**」)、Goodman Developments Asia (「**GDA**」) 與Goodman China Logistics Holding Limited (「**Goodman China Logistics**」) 所訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，Glorious Hope同意收購，而GDA及Goodman China Logistics同意出售(a)嘉

附錄四

新創建集團之一般資料

民成都第三發展有限公司(「嘉民成都第三發展」)的全部股權；及(b)嘉民成都第三發展結欠Goodman China Logistics的全部股東貸款，總代價為約人民幣322百萬元(相當於初始購買價及估計經調整資產淨值之總額，可予調整)；

- (x) Glorious Hope、GDA與Goodman China Logistics所訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，Glorious Hope同意收購，而GDA及Goodman China Logistics同意出售(a)嘉民成都龍泉物流開發有限公司(「嘉民成都龍泉物流」)的全部股權；及(b)嘉民成都龍泉物流結欠Goodman China Logistics的全部股東貸款，總代價為約人民幣321百萬元(相當於初始購買價及估計經調整資產淨值之總額，可予調整)；
- (xi) Glorious Hope、GDA與Goodman China Logistics所訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，Glorious Hope同意收購，而GDA及Goodman China Logistics同意出售(a) GCD2 (BVI) Limited (「**GCD2 (BVI)**」)的全部股權；(b) Goodman Chengdu Developments No.2 Limited的若干股權；及(c) GCD2 (BVI)結欠Goodman China Logistics的全部股東貸款，總代價為約人民幣90百萬元(相當於初始購買價及估計經調整資產淨值之總額，可予調整)；
- (xii) Glorious Hope、GDA與GCLP Core HoldCo (「**GCLP Core**」)所訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，Glorious Hope同意收購，而GDA及GCLP Core同意出售(a) QHGCD1 LLC的全部股權；(b)勤恒嘉民港成第一發展有限公司的若干股權；及(c) QHGCD1 LLC結欠GCLP Core的全部股東貸款，總代價為約人民幣419百萬元(相當於初始購買價及估計經調整資產淨值之總額，可予調整)；
- (xiii) Glorious Hope、GDA與Goodman China Logistics所訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，Glorious Hope同意收購，而GDA及Goodman China Logistics同意出售(a) GHKHD1 (BVI) Limited (「**GHKHD1 (BVI)**」)的全部股權；(b)嘉民楚港第一發展有限公司的若干股權；及(c) GHKHD1 (BVI)結欠Goodman China Logistics的全部股東貸款，總代價為約人民幣653百萬元(相當於初始購買價及估計經調整資產淨值之總額，可予調整)；
- (xiv) Glorious Hope、GDA與Goodman China Logistics所訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，Glorious Hope同意收購，而GDA及Goodman China Logistics同意出售(a) GCD4 LLC的全部股權；(b)嘉民成都第四發展

附錄四

新創建集團之一般資料

有限公司的若干股權；及(c) GCD4 LLC結欠Goodman China Logistics的全部股東貸款，總代價為約人民幣499百萬元(相當於初始購買價及估計經調整資產淨值之總額，可予調整)；

(xv) Quality Vibe Limited(「**Quality Vibe**」)與GCLAM Holdings Limited(「**GCLAM**」)所訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，Quality Vibe同意收購，而GCLAM同意出售Goodman China (Western) Limited(「**Goodman China (Western)**」)已發行股本總額的50%，代價為人民幣3百萬元(相當於人民幣100元及Goodman China (Western)和嘉民企業管理諮詢(成都)有限公司(「**嘉民企業管理**」)估計資產淨值的50%之總額，可予調整)；

(xvi) Quality Vibe、Goodman China (Western)與GCLAM所訂立日期為2022年6月1日的股東協議，不時規管Goodman China (Western)及嘉民企業管理所經營業務的運作，並規範Quality Vibe及GCLAM作為Goodman China (Western)股東之權利及義務；及

(xvii)新創建(廣東)、好兆有限公司(「**好兆**」)、華昱高速集團有限公司(「**華昱高速**」)、陳陽南先生(「**陳先生**」)與湖南道岳高速公路實業有限公司(「**湖南道岳**」)所訂立日期為2022年12月1日的股權轉讓協議，據此，新創建(廣東)有條件同意收購，而好兆有條件同意出售湖南道岳的60%股權，代價為約人民幣555.7百萬元(須作出若干調整)，其中華昱高速及陳先生已不可撤回地同意就好兆履行所有義務及責任向新創建(廣東)負上共同連帶保證責任。

10. 重大訴訟

於最後實際可行日期，除新創建集團就其六架位於俄羅斯的飛機所提出的任何現有索償外，新創建集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而據新創建董事所知，新創建集團各成員公司概無尚未了結或由其或對其構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

附錄四

新創建集團之一般資料

11. 專家同意書及資格

以下為名列本綜合文件或提供本綜合文件所載或提述的報告、意見或建議的專家各自的名稱及資格：

| 名稱 | 資格 |
|--------------|---|
| 滙豐 | 周大福企業及要約人就新創建要約之獨家結構顧問及聯席財務顧問之一。滙豐為根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行 |
| 中銀國際 | 聯席財務顧問之一。中銀國際為根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構 |
| ING | 聯席財務顧問之一。ING為根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行 |
| 瑞銀 | 新創建的財務顧問。瑞銀為根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構。 |
| 華富建業 企業融資 | 新創建獨立董事委員會就新創建要約委任的新創建獨立財務顧問。華富建業企業融資為可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |

上述專家各自已就本綜合文件之刊發發出書面同意，同意以本綜合文件所載之形式及涵義載入其意見、函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，並且未有撤回其書面同意。

附錄四

新創建集團之一般資料

12. 其他事項

- (i) 新創建的公司秘書為鄧偉猷先生。
- (ii) 新創建的註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, Pembroke, HM11, Bermuda。
- (iii) 新創建的香港主要營業地點地址為九龍長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心21樓。
- (iv) 新創建的香港股份過戶及登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (v) 新創建的財務顧問為瑞銀，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓。
- (vi) 新創建獨立財務顧問是華富建業企業融資，其註冊辦事處地址為香港干諾道中111號永安中心5樓及24樓(2401及2412室)。
- (vii) 倘本綜合文件及隨附的接納表格的中、英文版本存有歧義，概以英文版本為準。

13. 展示文件

由本綜合文件日期至新創建股份要約截止日期(包括該日)止，以下文件的副本將會在(i)證監會網站(www.sfc.hk)；及(ii)新創建網站www.nws.com.hk可供查閱：

- (a) 於2022年11月21日採納的新創建組織章程大綱及章程細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 2021年年報、2022年年報及2023年全年業績公告；
- (d) 聯席財務顧問函件(其全文載於本綜合文件第15至39頁)；
- (e) 新創建董事會函件(其全文載於本綜合文件第40至49頁)；
- (f) 新創建獨立董事委員會函件(其全文載於本綜合文件第50至52頁)；
- (g) 新創建獨立財務顧問函件(其全文載於本綜合文件第53至82頁)；

附錄四

新創建集團之一般資料

- (h) 本附錄四「9.重大合約」一節所述的重大合約；
- (i) 日期為2023年6月26日的融資協議，據此，為融通新創建要約所需部分現金，要約人獲取要約融資；
- (j) 本附錄四「8.新創建董事之服務合約」一節所述的新創建董事的服務合約；
- (k) 本附錄四「11.專家同意書及資格」一節所述的書面同意；及
- (l) 本綜合文件及隨附的接納表格。

附錄五

新創建購股權要約函件式樣

下文為就新創建購股權要約寄發予新創建購股權持有人之新創建購股權要約函件式樣。



香港上海滙豐銀行有限公司



中銀國際亞洲有限公司



ING Bank N.V.

敬啟者：

有關

香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司及
ING BANK N.V.代表要約人作出有條件自願全面現金要約，
以收購新創建所有已發行股份(周大福控股集團已實益擁有者除外)，
並註銷新創建所有尚未行使購股權
之購股權要約

隨函附奉由周大福企業有限公司(「周大福企業」)、Century Acquisition Limited(「要約人」)及新創建集團有限公司(「新創建」)聯合刊發日期與本函件日期相同之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)。本函件所用但未有界定之詞彙，應與綜合文件所界定者具相同涵義及解釋。本函件應與綜合文件及粉紅色新創建購股權要約接納表格一併閱讀。

周大福企業、要約人、新創建及新世界發展有限公司聯合刊發日期為2023年6月26日的公告(「聯合公告」)，其列明(其中包括)在預設條件達成或獲豁免(倘適用)後，聯席財務顧問將代表要約人(i)提出新創建股份要約；及(ii)按照收購守則規則13向所有新創建購股權持有人提出適當要約，以透過新創建購股權要約方式註銷每一份新創建購股權(不論歸屬與否)。

於2023年10月6日，要約人與新創建共同宣佈，所有預設條件已達成。

本函件闡明閣下就閣下尚未行使新創建購股權可採取之行動。閣下於作出考慮時，務請參閱綜合文件及粉紅色新創建購股權要約接納表格。

亦謹請閣下垂注新創建購股權計劃之條款及條件。

附錄五

新創建購股權要約函件式樣

新創建購股權要約之條款

根據收購守則規則13，聯席財務顧問代表要約人向所有新創建購股權持有人提出適當要約，以註銷所有新創建購股權(不論歸屬與否)。

根據新創建購股權要約，按照收購守則規則13以現金向新創建購股權持有人提供新創建購股權要約價(即「透視」價，為新創建股份要約價減相關新創建購股權之行使價)，以註銷彼等持有之各新創建購股權(不論歸屬與否)。下表載列於最後實際可行日期之83,636,850份尚未行使新創建購股權之行使價及相應「透視」價：

| 每股新創建股份之 新創建購股權行使價 (港元) | 每份新創建購股權之 新創建購股權要約價 (按新創建股份要約價 每股新創建要約股份 9.15港元計算) (港元) | 新創建購股權數目 (各附帶可認購一股新 新創建股份之權利) |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|
| 7.83 | 1.32 ⁽¹⁾ | 83,636,850 ⁽²⁾ |

附註：

- (1) 倘若新創建股份要約價其後作出調整(有關新創建股份要約價可能調減的情況，請見綜合文件「聯席財務顧問函件」中「2.新創建股份要約」)，以致任何新創建購股權的行使價將相等於或高於新創建股份要約價(即「透視」價為零或負數)，根據收購守則規則13，新創建購股權要約價將為每100份新創建購股權(或倘數目較少，則指其任何部份)0.01港元的名義金額。
- (2) 該83,636,850份新創建購股權的歸屬日期及行使期如下：
 - (i) 12,315,280份新創建購股權於2022年8月25日歸屬及於2022年8月25日至2032年7月24日可行使；
 - (ii) 12,352,130份新創建購股權於2023年7月25日歸屬及於2023年7月25日至2032年7月24日可行使；
 - (iii) 16,848,410份新創建購股權將於2024年7月25日歸屬及於2024年7月25日至2032年7月24日可行使；及
 - (iv) 餘下42,121,030份新創建購股權將於2025年7月25日歸屬及於2025年7月25日至2032年7月24日可行使。

倘任何新創建購股權根據新創建購股權計劃之條款獲行使，因該等行使而於新創建股份要約截止前發行之任何新創建股份將受新創建股份要約所規限。

附錄五

新創建購股權要約函件式樣

由於要約人將於新世界發展出售事項完成後掌有新創建之控制權(定義見收購守則)，根據新創建購股權計劃之規則，於新世界發展出售事項完成後六(6)個月期間，新創建購股權持有人將有權隨時行使全部或部分新創建購股權(不論其在相關時間是否已歸屬)，倘未有如此行使，新創建購股權將於該六個月期限屆滿後失效，前提是倘於該六個月期間，要約人有權根據公司法第103條行使強制收購新創建股份之權利，並向任何新創建要約股東發出書面通知，表示其擬行使該權利，則新創建購股權將可繼續行使，直至該通知日期起計14日為止，未獲行使之購股權其後將告失效。誠如綜合文件「聯席財務顧問函件」中「10.公眾持股量及維持新創建的上市地位」所載，要約人擬維持新創建要約結束後新創建股份於聯交所主板的上市地位，且其不擬利用公司法所指的強制性收購權力。

新創建購股權要約須待新創建股份要約在所有方面成為或被宣告為無條件後，方告作實。條件載於綜合文件「聯席財務顧問函件」中「8.新創建要約之條件」。

閣下亦請參閱綜合文件「聯席財務顧問函件」中「15.海外新創建要約股東及新創建購股權持有人」及「22.稅務及獨立意見」以及綜合文件「附錄一—新創建要約之進一步條款」中「4.代名人登記」。

謹請閣下垂注綜合文件所載致無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人之「新創建獨立董事委員會函件」以及綜合文件所載「新創建獨立財務顧問函件」，當中分別載有新創建獨立董事委員會及新創建獨立財務顧問就新創建要約提出之推薦建議。

新創建購股權持有人可採取之行動

概括而言，閣下就閣下尚未行使新創建購股權可作出如下選擇：

- (a) 倘閣下任何尚未行使新創建購股權(不論歸屬與否)於新創建股份要約截止日期(即2023年11月13日(星期一)或要約人可能釐定及公佈之較後日期)或之前未獲行使或失效，閣下可將該等尚未行使新創建購股權於新創建股份要約截止日期或之前維持未獲行使，並盡快及於任何情況下不遲於新創建股份要約截止日期下午四時正(香港時間)前，交回隨附已正式填妥及簽署之粉紅色新創建購股權要約接納表格連同相關文件(倘適用)，以根據新創建購股權要約之條款(如綜合文件及粉紅

附錄五

新創建購股權要約函件式樣

色新創建購股權要約接納表格所載)接納新創建購股權要約並收取新創建購股權要約價(倘新創建要約在所有方面成為或宣佈為無條件)；

- (b) 閣下可於本函件日期(即2023年10月13日)後及直至新創建股份要約截止日期止任何時間，透過(i)向新創建公司秘書提交行使新創建購股權之通知書或(ii)向新創建委聘的新創建購股權計劃現有外部管理人發出指示，以根據新創建購股權計劃之條款行使閣下全部尚未行使已歸屬新創建購股權(以未獲行使或失效者為限)或閣下之行使通知書所指定之部份數目。任何因上文所述尚未行使新創建購股權獲行使而發行之新創建股份將受新創建股份要約所規限，並符合資格參與新創建股份要約。就此而言，有關新創建股份要約之詳情請參閱綜合文件；或
- (c) 在不採取任何行動的情況下，倘新創建要約在所有方面成為或被宣佈為無條件，閣下在新世界發展出售事項完成後六(6)個月期間將繼續有權根據新創建購股權計劃之條款及條件隨時全部或部分行使任何未行使新創建購股權(不論其在相關時間是否已歸屬，惟僅限於其並未失效)，倘有關新創建購股權未有就此獲行使，其將在有關六個月期間屆滿後失效。

閣下所持各尚未行使新創建購股權均屬獨立，閣下應就各新創建購股權作出個別決定。

進一步詳情請參閱本函件其餘章節、綜合文件、粉紅色新創建購股權要約接納表格及新創建購股權計劃之條款及條件。

已失效之新創建購股權

謹請注意，本函件或綜合文件概無任何部份旨在延長根據新創建購股權計劃之條款而失效、將失效或已失效之新創建購股權之年期。閣下不得行使根據其條款已告失效之新創建購股權或就新創建購股權接納新創建購股權要約。

為有效接納新創建購股權要約，相關新創建購股權持有人有意接納新創建購股權要約所代表的新創建購股權須於新創建公司秘書收到有關接納當日存續且尚未失效(不論有關接納送交日期如何)。

附錄五

新創建購股權要約函件式樣

專業意見

本函件所提供資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取之行動。

閣下如對本函件、綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

一般事項

- (a) 倘由閣下(作為新創建購股權持有人)或閣下之指定代理以郵寄方式交付或接收或發出一切通訊、通告、粉紅色新創建購股權要約接納表格、支票、證書及任何性質之其他文件，郵誤風險概由閣下自行承擔，而周大福企業、要約人、新創建或聯席財務顧問及任何彼等各自之董事、過戶登記處及涉及新創建要約之其他各方及任何彼等各自之代理概不就可能由此引致之任何損失或郵遞延誤或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 綜合文件及粉紅色新創建購股權要約接納表格所載條文構成新創建購股權要約條款之一部份。
- (c) 新創建購股權要約及所有接納將受香港法例規管並按其詮釋。
- (d) 妥為簽署之有關新創建購股權要約之粉紅色新創建購股權要約接納表格將構成向要約人、新創建、聯席財務顧問或任何彼等可能指示之該等人士授權(i)代表同意接納之新創建購股權持有人填妥粉紅色新創建購股權要約接納表格及任何其他文件；(ii)進行就註銷新創建購股權持有人有關尚未行使新創建購股權之所有權利而言可能屬必要或適宜之任何其他行動，惟須待有關接納後，方可進行上述行為；及(iii)(如適用)由新創建處理有關匯款(定義見綜合文件「附錄一—新創建要約之進一步條款」)，並在扣除及預扣適用於閣下的任何費用、收費及負債(稅項或其他)後，將匯款結餘轉至閣下的銀行賬戶。
- (e) 就特定尚未行使新創建購股權填妥粉紅色新創建購股權要約接納表格，即表示閣下不可撤銷地授權要約人、聯席財務顧問及/或彼等各自之代理將支票(i)寄往香港九龍長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心21樓，以供領取；或(如適用)寄予新創建以進一步處理有關匯款。

附錄五

新創建購股權要約函件式樣

接納新創建購股權要約應採取之行動

為接納新創建購股權要約，閣下必須盡快就閣下持有之新創建購股權(或倘適用，就不少於閣下擬接納新創建購股權要約之新創建購股權數目)將正式填妥及簽署之**粉紅色**新創建購股權要約接納表格連同有關新創建購股權之相關證書、權證或權益文件，及/或向閣下授出新創建購股權之任何其他證明文件(倘適用)(及/或就此所需令人信納之任何彌償保證)，惟於任何情況下不得遲於2023年11月13日(星期一)(首個新創建股份要約截止日期)下午四時正(香港時間)(或要約人可能根據收購守則釐定及公佈之有關較後時間及/或日期)，一併以郵寄方式或由專人交回至新創建公司秘書，地址為香港九龍長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心21樓，於信封上註明「新創建集團有限公司—新創建購股權要約」。倘閣下未交回正式填妥及簽署之**粉紅色**新創建購股權要約接納表格或行使閣下之新創建購股權，待新創建要約於所有方面成為無條件後及以此為條件，儘管存在新創建股份要約，閣下之尚未行使新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬，惟前提為其並未失效)於新世界發展出售事項完成後六(6)個月期間仍有效及可予行使。

於向新創建公司秘書交回**粉紅色**新創建購股權要約接納表格前，請確保閣下已於見證下簽署**粉紅色**新創建購股權要約接納表格。

預期新創建購股權要約價之付款將於(i)新創建要約於所有方面成為或宣佈為無條件之日；及(ii)新創建公司秘書收到正式填妥之**粉紅色**新創建購股權要約接納表格及所有有關文件(倘適用)令新創建購股權要約項下之有關接納、交回及註銷為有效當日(以較後者為準)後不遲於七(7)個營業日支付。

概不會就收到任何**粉紅色**新創建購股權要約接納表格及/或新創建購股權相關證書(倘適用)及/或證明授出尚未行使新創建購股權之任何其他文件及/或任何其他權證文件(及/或就此所需令人信納之任何彌償保證)發出收訖通知書。

責任聲明

要約人、周大福企業、周大福控股及CTFC董事願就本函件所載資料(有關新創建集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本函件所表達之意見(新創建董事以其身份就此所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致令本函件所載之任何陳述產生誤導。

附錄五

新創建購股權要約函件式樣

新創建董事願就本函件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本函件所表達之意見(要約人、周大福企業、周大福控股及CTFC之董事以其身份所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致令本函件所載之任何陳述產生誤導。

此 致

列位新創建購股權持有人 台照

香港上海滙豐銀行
有限公司
董事總經理、
香港投資銀行業務主管
田家豪

代表
中銀國際亞洲
有限公司
董事
呂健忠

ING Bank N.V.

董事
余紹銘

董事
劉禮榮

謹啟

2023年10月13日

香港上海滙豐銀行有限公司為證券及期貨條例項下註冊可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的註冊機構，亦為香港法例第155章銀行業條例之持牌銀行。

中銀國際亞洲有限公司為證券及期貨條例項下註冊可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊機構。

ING Bank N.V.為證券及期貨條例項下註冊可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊機構，亦為香港法例第155章銀行業條例之持牌銀行。



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 11 月 2 日 (星期四) 上午 11 時 30 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 S224 室 (港灣道入口) (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) 批准及確認出售事項 (定義及描述見本公司日期為 2023 年 10 月 13 日的通函 (「通函」)，其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別) 及據此擬進行的交易以及彼等之執行；及
- (b) 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文件及協議，並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使出售事項及其項下擬進行之交易以及附帶或隨附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。」

2. 「動議：待通過第 1 項普通決議案後及在完成出售事項的條件下：

- (a) 批准及確認修訂年度上限 (定義及描述見通函)；及

股東特別大會通告

- (b) 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文件及協議,並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使修訂年度上限以及附帶或隨附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, 2023年10月13日

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與。

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,並讓股東進行網上投票;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10月30日(星期一)下午5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10月13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(代理人)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、經紀、託管人或香港中央結算(代理人)有限公司(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。

股東特別大會通告

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10月31日(星期二)上午11時30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。

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10月31日(星期二)上午11時30分)掃描通知書上所提供的二維碼或瀏覽指定網站(<https://spot-meeting.tricor.hk/#/222>)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，則閣下必須向本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司提供閣下的受委代表的有效電郵地址。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11月1日(星期三)上午11時30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10月27日(星期五)至2023年11月2日(星期四)(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10月26日(星期四)下午4時30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，地址為香港夏慤道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. 本通告的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
8. 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。