

---

## 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) 須予披露及關連交易 出售天得發展有限公司 的30%股權 及

### (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

## BALLAS

C A P I T A L

A subsidiary of Crosby

---

本封面所用詞彙與本通函標題為「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20及21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22至43頁。

本公司謹訂於2024年8月22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四樓會議室S423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2024年8月20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。

2024年8月2日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會指引 .....	1
釋義 .....	3
董事會函件 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	20
獨立財務顧問函件 .....	22
附錄一 — 有關中國聯營公司100%股權的估值報告 .....	44
附錄二 — 一般資料 .....	63
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(透過掃描通知書上所提供的二維碼)。**

股東謹請注意，每次僅可使用一個裝置登入。亦請將登入資料妥為保存以於股東特別大會使用及請勿向任何人士透露有關資料。本公司或其股份過戶登記處概不就傳送登入資料或任何使用登入資料作出席、投票或其他用途承擔任何義務或責任。倘閣下使用閣下的登入資料透過卓佳電子會議系統投票，該投票即為閣下作為股東投票的決定性證明。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。

---

## 股東特別大會指引

---

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2024年8月20日（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2024年8月21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)以電子形式委任一名受委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2024年8月19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。

此外，本公司謹此提醒所有與會股東，彼等毋須親身出席股東特別大會仍可行使投票權。股東可於網上行使股東特別大會的投票權，或委任股東特別大會主席為其受委代表，並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2024年8月20日（星期二）上午11時30分）透過卓佳電子會議系統於網上遞交代表委任表格，或遞交至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。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公告」	指 本公司於2024年6月26日刊發的公告，內容有關(其中包括)買賣協議及出售事項
「評估價值」	指 該物業的評估價值人民幣5,018,000,000元，乃獨立估值師於2024年5月31日評估所得
「聯繫人」	指 上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港及中國銀行普遍開門營業的日子，即並非星期六、星期日、公眾假期或香港於任何時間發出或懸掛8號(或以上)颱風信號或「黑色」暴雨警告或「極端情況」公告的日子
「本公司」	指 New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「交易完成」	指 出售事項完成
「完成賬目」	指 目標公司的未經審核綜合財務報表，包括目標公司於完成日期的未經審核綜合財務狀況表及目標公司於2023年4月1日至完成日期的未經審核綜合收益表
「完成日期」	指 條件達成後的第三(3)個營業日(或買賣雙方可能以書面形式共同協定的其他日期)，即交易完成的日期
「條件」	指 交易完成的先決條件，詳情載於本通函「先決條件」一段
「關連人士」	指 上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指 出售事項的總代價，即初步代價，可根據買賣協議予以調整

---

## 釋 義

---

「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議由賣方向買方出售待售股份及轉讓待售貸款
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年8月22日(星期四)上午11時30分舉行的股東特別大會，會上將考慮並酌情批准出售事項
「最終完成賬目」	指	根據買賣協議獲買賣雙方協定或經審核的完成賬目
「樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會根據上市規則成立的本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事李聯偉先生、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，負責就出售事項向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已就出售事項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	該等股東於出售事項中並無擁有重大利益，並毋須根據上市規則的規定於股東特別大會上就批准出售事項的提呈決議案放棄投票

---

## 釋 義

---

「獨立估值師」	指	北京高力國際土地房地產資產評估有限公司，為本公司就出售事項委任的獨立專業估值師
「初步代價」	指	人民幣1,440,450,187元
「最後實際可行日期」	指	2024年7月24日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2024年12月31日(或買賣雙方可能共同協定的其他日期)
「資產淨值差額」	指	等於以下金額：(i)於完成日期的資產淨值(參考最終完成賬目釐訂)減去(ii)於2024年8月31日的備考資產淨值(參考備考賬目釐訂)
「資產淨值」	指	等於以下金額：目標公司的綜合資產總值(不包括該物業及任何遞延稅項資產)減去目標公司的綜合負債總額(不包括任何遞延稅項負債)，上述綜合資產總值及綜合負債總額乃根據備考賬目或最終完成賬目(視情況而定)釐訂
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國聯營公司」	指	深圳天得房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資有限企業，由目標公司全資擁有
「備考賬目」	指	目標公司的備考未經審核綜合財務報表，包括目標公司於2024年6月1日至2024年8月31日期間的備考未經審核綜合收益表及目標公司於2024年8月31日的備考未經審核綜合財務狀況表

---

## 釋 義

---

「該物業」	指 一棟43層高辦公大樓(包括3層防火層及5層零售購物商場)及停車場，坐落於中國深圳市深圳前海深港合作區南山街道樞紐大街66號
「買方」	指 Shine Through Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為周大福企業的全資附屬公司
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指 賣方(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)及買方(作為買方)於2024年6月26日就出售事項訂立的有條件買賣協議
「待售貸款」	指 目標公司於完成日期結欠賣方的全數股東貸款，該筆貸款並無抵押、不計利息及須按要求償還，於2024年5月31日的金額約為1,556百萬港元
「待售股份」	指 目標公司已發行股本中的三(3)股普通股，由賣方擁有，佔目標公司全部已發行股本的30%
「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 股份持有人
「股份」	指 本公司股本中的股份
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指 上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指 天得發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「目標集團」	指 目標公司及中國聯營公司
「美元」	指 美國法定貨幣美元



---

## 釋 義

---

「賣方」	指 Total Partner Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指 百分比



# 新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

**董事：**

**執行董事：**

鄭家純博士 *GBM GBS* (主席)  
鄭志剛博士 *SBS JP* (執行副主席兼行政總裁)  
馬紹祥先生 *GBS JP* (首席營運總監)  
鄭志雯女士  
薛南海先生  
黃少媚女士  
趙慧嫻女士

**註冊辦事處：**

香港  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈  
30樓

**非執行董事：**

杜惠愷先生 *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) 須予披露及關連交易  
出售天得發展有限公司  
的30%股權  
及  
(2) 股東特別大會通告

### 緒言

茲提述日期為2024年6月26日之公告，董事會於當中宣佈，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方及本公司於2024年6月26日(交易時段後)訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意以代價(即初步代價人民幣1,440,450,187元，可予調整(如有))出售及轉讓而買方有條件同意以代價購入及承接待售股份和待售貸款；及(ii)本公司同意無條件及不可撤回地向買方提供擔保，保證賣方妥善並準時地遵守和履行買賣協議下的所有責任。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關買賣協議及出售事項的資料；(b)董事(獨立董事委員會除外，且不包括於出售事項中擁有重大利益的董事)的意見及推薦建議；(c)獨立董事委員會對出售事項之意見及推薦建議；(d)獨立財務顧問就出售事項向獨立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，當中將提呈決議案供考慮及酌情批准出售事項。

### 買賣協議的主要條款

#### 日期

2024年6月26日

#### 訂約方

- (1) 賣方： Total Partner Holdings Limited
- (2) 賣方擔保人： 本公司
- (3) 買方： Shine Through Holdings Limited

#### 待售資產

根據買賣協議的條款及條件，賣方同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而買方同意購入待售股份及承接待售貸款。

待售股份佔目標公司全部已發行股本的30%。

---

## 董事會函件

---

待售貸款指目標公司於完成日期結欠賣方的全部股東貸款，該筆貸款並無抵押、不計利息及須按要求償還。僅作說明用途，於2024年5月31日，目標公司結欠賣方的債項約為1,556百萬港元，低於初步代價的金額人民幣1,440,450,187元(相當於約1,557百萬港元)。

本公司同意無條件及不可撤回地向買方提供擔保，保證賣方妥善並準時地遵守和履行買賣協議下的所有責任。

### 代價及釐訂基準

出售事項的代價指初步代價人民幣1,440,450,187元，可根據買賣協議予以調整(如有)。初步代價將會由買方以現金向賣方支付，具體方式如下：

- (a) 總額人民幣144,045,018.70元的按金(「按金」)，佔初步代價的10%，將會由買方於買賣協議日期後兩(2)個營業日內向賣方支付；及
- (b) 總額人民幣1,296,405,168.30元的初步代價餘額，將會由買方於交易完成時向賣方支付。

買方已根據買賣協議的條款支付按金。

初步代價乃買賣雙方經公平磋商釐訂，當中已參考(其中包括)(i)評估價值的30%(即人民幣1,505.4百萬元)；(ii)按經調整後備考賬目計算目標公司於2024年8月31日的30%資產淨值(「經調整資產淨值」)(即人民幣12.0百萬元)；及(iii)按評估價值及可扣減開發成本後用以計算並採用相關稅率以估算的未來應付土地增值稅及企業所得稅的30%。就上文第(ii)項所述的經調整資產淨值而言，其計算方式為從(1)於2024年5月31日的經調整資產淨值人民幣52.7百萬元(該金額乃對於2024年5月31日的資產淨值作出調整，以反映中國聯營公司的資產淨值(並無考慮該物業的價值)，包括撥回綜合調整及因香港與中國公認會計原則的差異而作出的調整)中扣除(2)目標公司於2024年6月至8月期間每月約人民幣4.3百萬元的備考未經審核綜合虧損(合共人民幣12.8百萬元)。

於2024年5月31日，目標公司除於中國聯營公司的投資外，並無其他重大資產，而且除待售貸款及結欠買方的股東貸款外，亦無重大負債。根據備考賬目，目標公司除於中國聯營

---

## 董事會函件

---

公司的投資外，於2024年8月31日將不會有其他重大資產，而且除待售貸款及結欠買方的股東貸款外，亦不會有重大負債。

中國聯營公司的主要資產為該物業。

交易完成後將會擬備完成賬目，藉以釐訂代價(即是否需要調整初步代價，以及需要調整時的調整額度)。如需調整，初步代價可按以下方式上調或下調(視情況而定)：

- (i) 倘資產淨值差額為正數，另加相等於其30%的金額；或
- (ii) 倘資產淨值差額為負數，減去相等於其絕對值30%的金額。

賣方須不遲於完成日期後七(7)個營業日向買方交付完成賬目之草擬本。買賣雙方均須盡一切合理努力，在賣方向買方提供完成賬目草擬本後的五(5)個營業日內協定完成賬目。倘有關完成賬目獲買賣雙方協定，該等賬目將會用於釐訂資產淨值差額，調整金額將會由賣方或買方(視情況而定)於協定有關完成賬目後的五(5)個營業日內以現金向另一方支付。

倘買賣雙方未能協定完成賬目，賣方或買方可於完成賬目草擬本交付買方後的第十(10)個營業日或之前，透過向另一方發出書面通知要求審核完成賬目，而經審核完成賬目須於上述通知發出後六十(60)日內交付買賣雙方。在此情況下，經審核完成賬目將會用於釐訂資產淨值差額，調整金額將會由賣方或買方(視乎情況而定)於交付有關經審核完成賬目後的五(5)個營業日內以現金向另一方支付。

買方須以人民幣支付代價。

### 先決條件

交易以出售事項獲獨立股東根據上市規則批准為條件，須待條件達成後，方告完成。

賣方須盡一切合理努力，以使條件於最後截止日期或之前達成。買賣雙方均不得豁免條件。

---

## 董事會函件

---

倘未有於最後截止日期或之前達成條件，買賣協議即會終止，再無任何效力及作用。買賣協議終止後，賣方將於七(7)個營業日內不計息向買方(或買方的指定人士)退還按金，除先前違反協議的情況外，概無買賣協議的訂約方再就或根據買賣協議享有任何權利或利益或承擔任何義務或負有任何責任。

### 交易完成

交易將會於條件達成後的第三(3)個營業日(或買賣雙方可能以書面形式共同協定的其他日期)完成。

交易完成後，本公司將不再直接或間接於目標集團及該物業擁有任何權益。

### 出售事項的因由及裨益

截至2019年6月30日止財政年度以來，本集團一直在積極出售非核心資產，作為其去槓桿化策略之一部份，並認為有關出售乃於其日常業務中進行。董事會認為，本公司於該物業的權益並非本集團的核心投資，而由於本公司於目標集團僅擁有少數股權，故本集團並不擁有該物業的管理控制權。根據備考賬目估計，目標公司將於2024年6月至8月錄得每月約人民幣4.3百萬元的備考未經審核綜合虧損。

於2021年出售深圳前海周大福金融大廈南塔時，市場情緒仍然正面有利，但前海物業市場狀況於此後相當地惡化。考慮到深圳／前海區內有大量辦公物業供應，預計該物業的出租率將維持偏低，且不大可能於短期內有明顯改善。透過出售事項，本集團毋須再承擔目標公司預期將每月持續產生的經營虧損。

本集團曾著力物色第三方接手購買其於該物業的權益，但並無潛在買家有意購入該物業的少數權益，物色工作舉步維艱，始終未能成功。此外，根據國有土地出讓合同及房地產所有權證，該物業的辦公室部份設有轉讓限制，為尋找替代買家的工作帶來更多困難。

董事會經考慮上述情況認為，出售事項符合本集團出售非核心資產的策略，且鑒於該物業價值反映當下市況，且預期不會於可見未來大幅升值，故出售事項是當下良機，可讓本集團釋放該物業的投資價值並套現現金資源，藉以改善本集團的資金流動並加強財務狀況。

出售事項所得代價足夠本集團收回待售貸款，並於截至2024年6月30日止財政年度實現不少於80億港元之非核心資產出售目標。本集團會將出售事項所得款項淨額撥充為一般營運資金。

### 出售事項的財務影響

估計本公司將自出售事項錄得收益約113百萬港元，該數字乃根據初步代價與本公司於2024年5月31日應佔目標公司未經審核綜合資產淨值的差額計算，當中計及本集團將就出售事項承擔的估計交易成本及相關稅項。於本公司綜合收益表入賬的確切出售事項溢利金額將(a)有待審核；(b)參照完成後代價調整（基於資產淨值差額作出）釐訂；及(c)扣除任何附帶開支、稅項開支及交易成本，因此可能與上文披露的金額有所出入。

### 訂約方的資料

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店和其他策略性業務的投資及／或營運。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，亦為周大福企業的全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。周大福企業主要從事投資控股。於最後實際可行日期，周大福企業由周大福(控股)有限公司實益全資擁有，後者由Chow Tai Fook Capital Limited持有約81.03%權益。Chow Tai Fook Capital Limited分別由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有約48.98%及約46.65%權益。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。

## 董事會函件

### 目標集團的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，目標公司分別由買方及賣方擁有70%及30%權益。

中國聯營公司為一間根據中國法律成立的外商獨資有限企業，由目標公司全資擁有。中國聯營公司的主要資產為該物業。

目標公司於2024年5月31日的未經審核綜合負資產淨值約為626百萬港元。

下表摘要載列目標公司於截至2022年3月31日及2023年3月31日止兩個財政年度各年及截至2024年5月31日止14個月的綜合淨溢利／(虧損)：

	截至2024年		
	5月31日 止14個月 <sup>(1)</sup> 百萬港元 (未經審核)	截至以下日期止財政年度	
		2023年3月31日 百萬港元 (經審核)	2022年3月31日 百萬港元 (經審核)
綜合除稅前淨(虧損)／溢利	(1,638) <sup>(2)</sup>	838 <sup>(2)</sup>	308 <sup>(2)</sup>
綜合除稅後淨(虧損)／溢利	(1,419)	564	187

附註：

- (1) 於目標公司截至2023年3月31日止財政年度後，目標公司的財政年度結算日已由3月31日改為6月30日。目標公司現有最近期的未經審核管理賬目涵蓋截至2024年5月31日止14個月。
- (2) 為確認各期間／財政年度的公平市值變動，該等數字已計及投資物業於相關期間或財政年度的重估損益，即截至2024年5月31日止14個月的重估虧損約1,568百萬港元(本集團分佔30%，即470百萬港元)，以及截至2023年3月31日及2022年3月31日止財政年度的重估收益，金額分別為約274百萬港元(本集團分佔30%，即82百萬港元)及約11百萬港元(本集團分佔30%，即3百萬港元)。另請注意，出售深圳前海周大福金融大廈南塔的業績已於本公司截至2022年3月31日及2023年3月31日止兩個財政年度的財務報表內反映。

進行出售事項之前，目標公司為本公司的聯營公司，因此目標集團的業績使用權益法在本公司的綜合財務報表內入賬。



### 該物業的資料

該物業坐落於中國深圳市深圳前海深港合作區南山街道樞紐大街66號，由一棟43層高辦公大樓(包括3層防火層及5層零售購物商場)及停車場構成。

該物業為前海周大福金融大廈發展項目的一部份，該項目分為南北兩座雙子塔，而該物業包含南塔的部份商業空間及北塔的全部辦公室空間和商業空間。

該物業於2023年8月落成。該物業的總樓面面積明細及出租情況如下：

	概約樓面面積 (平方米)	2024年5月31日的 樓面面積出租比率
商業	26,265.74	33%
辦公室	<u>99,390.83</u>	37%
總計	<u><u>125,656.57</u></u>	

### 上市規則的涵義

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於最後實際可行日期，周大福企業(連同其附屬公司)擁有本公司已發行股本總額約45.24%。由於買方是周大福企業的全資附屬公司，故根據上市規則，買方是本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 股東特別大會

本公司將於2024年8月22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四樓會議室S423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。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

---

於出售事項中擁有重大利益(定義見上市規則)的任何股東，均須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期：

- (a) 周大福企業持有1,138,428,609股股份(佔本公司已發行股本約45.24%)。由於買方是周大福企業的全資附屬公司，周大福企業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普通決議案放棄投票；
- (b) 鄭家純博士(i)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)為周大福企業的董事及本公司主席兼執行董事；及(iii)買方由周大福企業全資擁有，而周大福企業是鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司(定義見上市規則)及彼等的聯繫人。

由於鄭家純博士於出售事項中擁有重大利益，彼須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票；

- (c) 鄭家成先生(i)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%)；及(ii)為周大福企業的董事及本公司的非執行董事。誠如上文(b)(iii)段所述，買方及周大福企業均是(其中包括)鄭家成先生佔多數控制權的公司(定義見上市規則)，因此是(其中包括)鄭家成先生的聯繫人。

由於鄭家成先生於出售事項中擁有重大利益，彼須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票；

- (d) 鄭志剛博士(i)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)為周大福企業的董事及本公司的執行副主席、行政總裁兼執行董事。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)(iii)段所載，買方及周大福企業均是鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司(定義見上市規則)。

由於鄭志剛博士於出售事項中擁有重大利益，彼須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票；

---

## 董事會函件

---

- (e) 鄭志雯女士(i)持有825,672股股份(佔本公司已發行股本的0.03%)；及(ii)為本公司的執行董事。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)(iii)段所載，買方及周大福企業均是鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司(定義見上市規則)。

由於鄭志雯女士於出售事項中擁有重大利益，彼須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票；

- (f) 鄭志恒先生(i)持有133,444股股份(佔本公司已發行股本的0.01%)；及(ii)為周大福企業的董事及本公司的非執行董事。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)(iii)段所載，買方及周大福企業均為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司(定義見上市規則)。

由於鄭志恒先生於出售事項中擁有重大利益，彼須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票；及

- (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%)。然而，周大福企業、買方、杜鄭秀霞女士、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士均並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或買方的股份中並無任何權益，亦非周大福企業或買方的董事。據此，杜家駒先生的配偶於出售事項中並不擁有重大利益，故毋須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

然而，鑒於(i)買方(即出售事項的其中一方)是(其中包括)杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司(定義見上市規則)，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的配偶具親屬關係，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普通決議案放棄投票。

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中擁有重大利益，並須於股東特別大會上就批准出售事項的提呈決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)須於股東特別大會上就批准出售事項的提呈決議案放棄投票的有關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2024年8月20日(星期二)上午11時30分)(公眾假期除外)交回。

本公司將自2024年8月19日(星期一)至2024年8月22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。為釐訂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2024年8月16日(星期五)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。

### 董事會批准

董事鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛博士及鄭志恒先生亦為周大福企業之董事，彼等及其聯繫人(即杜惠愷先生、鄭志雯女士及鄭志明先生)被視為於出售事項中擁有重大利益。鄭家成先生、鄭志恒先生、杜惠愷先生、鄭志雯女士及鄭志明先生已於有關董事會會議上就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

鄭家純博士及鄭志剛博士並無出席上述本公司董事會會議，因此並無就批准出售事項的相關決議案投票。

### 推薦建議

獨立董事委員會已告成立，該委員會由全體獨立非執行董事李聯偉先生、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，負責就出售事項之條款是否公平合理向獨立股東提供意見，並建議獨立股東應如何於股東特別大會上就批准出售事項而提呈的普通決議案投票。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注本通函第20及21頁所載的獨立董事委員會函件，以及本通函第22至43頁所載獨立財務顧問就出售事項的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

經考慮本通函所載出售事項的因由及裨益和其影響後，董事(獨立非執行董事除外，其意見載於本通函獨立董事委員會函件，亦不包括於出售事項中擁有重大利益的董事)認為，出售事項乃按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立，誠屬公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。因此，該等董事推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成就批准出售事項而提呈的普通決議案。

經考慮本通函所載出售事項的因由及裨益和其影響，以及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為出售事項乃於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立，誠屬公平合理，且符合本集團與股東的整體利益，並建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就批准出售事項而提呈的普通決議案。

### 附加資料

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

2024年8月2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：

**須予披露及關連交易  
出售天得發展有限公司  
的30%股權**

茲提述日期為2024年8月2日的通函(「通函」)，本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，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，並就出售事項是否於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立、是否公平合理及是否符合本集團與股東的整體利益，以及應如何於股東特別大會上就批准出售事項而提呈的普通決議案投票向獨立股東提供吾等之意見。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項是否公平合理，以及出售事項是否於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立，以及是否符合本公司與股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並建議獨立股東應如何於股東特別大會上就批准出售事項而提呈的普通決議案投票。

敬請閣下垂注載於通函第8至19頁的董事會函件，當中載有(其中包括)出售事項的資料，以及載於通函第22至43頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就出售事項提供的意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮出售事項的因由及裨益和獨立財務顧問的意見後，吾等認為出售事項乃於本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立，誠屬公平合理，且符合本集團與股東的整體利益。

據此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就批准出售事項而提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

李聯偉先生

葉毓強先生

陳贊臣先生

羅范椒芬女士

羅詠詩女士

黃仰芳女士

謹啟

2024年8月2日



以下為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

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

香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心5樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
出售天得發展有限公司  
的30%股權**

**緒言**

吾等謹此提述獲委聘為New World Development Company Limited(新世界發展有限公司) (「貴公司」) 的獨立財務顧問，委聘涉及Total Partner Holdings Limited (「賣方」， 貴公司的間接全資附屬公司)、Shine Through Holdings Limited (「買方」) 及 貴公司於2024年6月26日訂立的有條件買賣協議 (「買賣協議」)，內容關於賣方擬定向買方出售天得發展有限公司 (「目標公司」) 全部已發行股本的30%及目標公司結欠賣方的股東貸款，初步代價為人民幣1,440,450,187元，可予調整 (如有) (「出售事項」)。買賣協議及其項下擬進行之交易的詳情載於 貴公司日期為8月2日的通函 (「通函」)，本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函界定的相同涵義。

由於出售事項涉及的最高適用百分比率 (定義見上市規則) 高於5% (但低於25%)，出售事項構成 貴公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於最後實際可行日期，周大福企業 (連同其附屬公司) 擁有 貴公司已發行股本總額約45.24%。由於買方是周大福企業的全資附屬公司，故根據上市規則，買方是 貴公司的關連人士。因此，出售事項亦構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。



---

## 獨立財務顧問函件

---

獨立董事委員會已告成立，該委員會由全體獨立非執行董事李聯偉先生、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，負責就出售事項的條款是否公平合理向獨立股東提供建議，並建議獨立股東應如何於股東特別大會上就批准出售事項而提呈的普通決議案投票。經獨立董事委員會批准，吾等(博思融資有限公司，「博思融資」)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就有關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 獨立性聲明

於本函件所涉委聘前兩年內，博思融資曾就下述事項擔任 貴公司的獨立財務顧問：(i) 貴集團於2024年2月與一名關連人士訂立的許可協議(構成獲豁免關連交易，毋須經獨立股東批准)；(ii) 貴公司日期為2023年6月7日的通函所披露的若干持續關連交易；及(iii) 貴公司日期為2023年4月28日的公告所披露的交易，即向關連人士出售協盛建築集團有限公司及其附屬公司和合營公司(「**先前委聘**」)。於本委聘前兩年內及直至本函件日期，除就本委聘及先前委聘而收取專業費用外，博思融資並無向 貴公司收取任何其他專業費用。

此外，於本委聘前兩年內，博思融資曾擔任(i)新創建集團有限公司的獨立財務顧問，該等委聘涉及日期為2023年6月5日的通函所披露的若干持續關連交易，以及日期為2024年4月19日的公告所披露的購股權調整；及(ii)新世界百貨中國有限公司的獨立財務顧問，該委聘涉及日期為2023年6月2日的通函所披露的若干持續關連交易(「**其他委聘**」)。由於其他委聘是擔任獨立財務顧問，故其他委聘不會影響博思融資就買賣協議及出售事項擔任 貴公司獨立財務顧問的獨立性。

### 意見基準

於制訂推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理層作出或提供之聲明。吾等亦假設通函所載或提述之資料及董事作出之聲明於作出時屬真實準確，且直至股東特別大會當時仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及高級管理層向吾等提供之資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知並相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為已審閱足夠資料，可在知情意見下判定通函所載資料準確，足以依賴，並為推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無對 貴集團、賣方、目標公司或其各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實任何獲提供的資料。

### 主要考慮因素及理由

吾等於達致意見並向獨立董事委員會提供建議時，曾考慮下述主要因素及理由：

#### 1. 貴公司及 貴集團的背景資料

##### 1.1 貴集團的主要業務

貴公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：0017）。

貴集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店和其他策略性業務的投資及／或營運。 貴公司亦於新世界百貨中國有限公司持有74.99%的權益（其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：825）），該公司主要在中國經營百貨店。在2023年11月之前， 貴公司亦透過新創建集團有限公司（「新創建」）投資道路、建築、保險、航空及其他業務；新創建已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：659）。 貴公司於2023年11月向周大福企業出售其於新創建的權益。

##### 1.2 貴集團的財務表現

下表載列 貴集團截至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」）及截至2022年及2023年12月31日止六個月（分別為「2023年上半年」及「2024年上半年」）的財務業績摘要，乃摘錄自 貴公司在相應年度／期間的年報及中期報告。 貴公司已於2023年11月完成出售新創建，因此新創建在2024年上半年及2023年上半年的業績，已於2024年上半年的中期報告內於「已終止經營業務」下單獨披露。

## 獨立財務顧問函件

	2024年上半年 (未經審核) 百萬港元	2023年上半年 (未經審核) 百萬港元	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
<b>持續經營業務</b>					
<b>收入</b>					
物業銷售／發展	6,741.5	11,277.7	27,308.1	17,369.6	22,581.6
物業投資	2,674.2	2,388.2	4,995.7	4,823.5	4,700.7
道路 (附註)	—	—	2,731.8	2,717.5	3,033.2
建築 (附註)	5,107.6	6,803.8	32,548.3	25,759.1	22,074.0
保險 (附註)	—	—	20,986.2	12,371.6	9,639.3
酒店經營	683.4	464.1	1,091.2	823.5	807.6
其他	1,858.8	1,852.1	5,552.5	4,347.9	5,396.8
總收入	17,065.5	22,785.9	95,213.8	68,212.7	68,233.2
銷售成本	(9,808.1)	(15,695.8)	(73,764.3)	(49,967.0)	(49,082.0)
毛利	7,257.4	7,090.1	21,449.5	18,245.7	19,151.2
營業溢利	5,729.0	5,333.0	11,111.2	8,133.0	8,450.5
應佔合營企業／聯營公司 業績	29.4	(0.6)	682.3	822.5	1,828.7
除稅前溢利	3,892.1	3,865.3	10,096.3	9,214.5	10,332.5
已終止經營業務的 (虧損)／溢利 (附註)	(7,315.1)	1,145.9	—	—	—
期／年內(虧損)／ 溢利	(5,772.0)	2,477.4	4,080.9	4,301.8	4,670.9

附註：於2023年11月之前，貴公司亦透過新創建投資道路、建築、保險、航空及其他業務。貴公司於2023年11月向周大福企業出售其於新創建的權益，且新創建的業績已於貴公司2024年上半年中期報告內於「已終止經營業務(虧損)／溢利」下披露。

### 2022財政年度與2021財政年度之比較

與2021財政年度相比，貴集團於2022財政年度的總收入保持穩定，物業發展的收入(屬貴集團最大收入來源)由2021財政年度約22,581.6百萬港元下跌約23.1%至2022財政年度約17,369.6百萬港元。年內，中港兩地物業發展的收入同告下跌。本港於2022年年初爆發第五波疫情，加上2020年4月起持續加息，香港物業市場深受打擊；中國物業市場則因國際地緣政治、宏觀經濟環境、監管政策及疫情而受拖累。物業發展的收入減幅大部份因建築分部及保險分部收入增加而抵銷。建造分部(主要隸屬新創建的協興建築集團)的收入由2021財政年度約22,074.0百萬港元增長至2022財政年度約25,759.1百萬港元(增幅約16.7%)，主要由於多個主要項目(啟德、鯽魚涌太古坊二座、啟

德稅務中心及將軍澳人民入境事務總處)收入貢獻所致。得益於保險產品銷售強勁，保險分部(隸屬新創建的富通保險)的收入由2021財政年度約9,639.3百萬港元增長至2022財政年度約12,371.6百萬港元(增幅約28.3%)。與2021財政年度相比，2022財政年度其他分部的收入保持相對穩定。

與2021財政年度相比，貴集團2022財政年度的毛利及營業溢利保持相對穩定。除稅前溢利由2021財政年度約10,332.5百萬港元減少約10.8%至2022財政年度約9,214.5百萬港元，主要由於應佔合營企業及聯營公司業績減少所致。年內稅項支出較少，2022財政年度的純利較2021財政年度的約4,670.9百萬港元輕微下跌約7.9%至約4,301.8百萬港元。

### *2023財政年度與2022財政年度之比較*

於2023財政年度，物業發展分部、建築分部及保險分部錄得強勁收入增長。物業發展收入由2022財政年度約17,369.6百萬港元增加約57.2%至2023財政年度約27,308.1百萬港元。該增長主要由於香港物業銷售增加所致，而香港物業銷售增加主要由於住宅項目(包括柏傲莊1期及2期)所致。建築分部(主要隸屬新創建的協興建築集團)及保險分部(隸屬新創建的富通保險)的收入分別錄得約26.4%及69.6%的顯著增長。建築分部於2023財政年度錄得強勁收入約32,548.3百萬港元(2022財政年度則約為25,759.1百萬港元)，乃由於自2022財政年度結轉多個主要項目所致。富通保險的業績增長，收入由2022財政年度的約12,371.6百萬港元增加至2023財政年度的約20,986.2百萬港元，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於通關後得到釋放，帶動保險業復甦。與2022財政年度相比，2023財政年度來自其他分部的收入保持相對穩定。

2023財政年度的毛利及營業溢利較2022財政年度分別增加約17.6%及36.6%。業績改善主要由於物業發展分部於年內錄得大幅增長所致。

儘管營業溢利增加36.6%，但由於財務費用淨額（財務費用減財務收入）由2022財政年度的財務收入淨額約259.0百萬港元增加至2023財政年度的財務費用淨額約1,697.2百萬港元，故2023財政年度的除稅前溢利僅較2022財政年度的除稅前溢利約9,214.5百萬港元增加約9.6%至約10,096.3百萬港元。

由於年度稅項支出增加，貴集團錄得之年度溢利由2022財政年度的約4,301.8百萬港元輕微減少至2023財政年度的約4,080.9百萬港元，跌幅約為5.1%。

### 2024年上半年與2023年上半年之比較

於2023年11月，貴集團完成出售新創建（貴公司前附屬公司）的權益。因此，新創建於2024年上半年及2023年上半年的業績於「已終止經營業務」下單獨披露。

於2024年上半年，貴集團錄得之總收入由2023年上半年的約22,785.9百萬港元減少至2024年上半年的約17,065.5百萬港元，跌幅約為25.1%。有關減少乃主要由於以下分部的收入減少所致：(i)物業發展分部（尤其是香港的物業銷售），該分部在全球市場不明朗及加息環境下面臨巨大挑戰；及(ii)建築分部，原因為手頭項目的施工週期不同。與2023年上半年相比，2024年上半年其他分部的收入保持相對穩定。

與2023年上半年相比，貴集團於2024年上半年的毛利、營業溢利及除稅前溢利保持相對穩定。新創建的期內溢利由2023年上半年的約1,145.9百萬港元減少至2024年上半年的約942.0百萬港元，跌幅約為17.8%。然而，貴集團因出售新創建而錄得約8,257.1百萬港元的一次性虧損，導致2024年上半年已終止經營業務的整體虧損約為7,315.1百萬港元。因此，貴集團於2024年上半年錄得虧損約5,772百萬港元，而2023年上半年則錄得溢利約2,477.4百萬港元。

## 獨立財務顧問函件

### 1.3 貴集團於2023年12月31日的財務狀況

下表載列 貴集團於2023年12月31日的財務狀況摘要，乃摘錄自 貴公司2024年上半年的中期報告。

	於2023年 12月31日 (未經審核) 百萬港元
<b>非流動資產</b>	
投資物業	212,722.0
物業、廠房及設備	14,148.0
於合營企業之權益	37,428.4
於聯營公司之權益	9,418.1
持作發展物業	15,636.0
其他非流動資產	<u>46,132.1</u>
	335,484.6
<b>流動資產</b>	
發展中物業	55,048.7
待售物業	24,519.2
應收賬、預付款及合約資產	13,826.6
現金及銀行結餘	37,795.5
其他流動資產	<u>3,494.0</u>
	134,684.0
<b>總資產</b>	470,168.6
<b>非流動負債</b>	
長期借貸及其他計息負債	100,169.7
其他非流動負債	<u>11,827.5</u>
	111,997.2
<b>流動負債</b>	
應付賬、應付費用及合約負債	45,092.9
長期借貸及其他計息負債之即期部份	46,773.4
短期借貸及其他計息負債	15,255.6
其他流動負債	<u>12,835.9</u>
	119,957.8
<b>總負債</b>	<u>231,955.0</u>
<b>總權益 (附註)</b>	<u><u>238,213.6</u></u>

附註： 包括永久股本證券約36,301.8百萬港元及非控股權益約8,980.9百萬港元。

鑒於 貴集團的主要業務為物業發展及物業投資，其資產絕大部份由投資物業、持作發展物業、發展中物業及待售物業組成，於2023年12月31日合計約307,925.9百萬港元，佔 貴集團總資產約65.5%。

於2023年12月31日， 貴集團的負債主要包括借貸及計息債務，合計約162,198.7百萬港元，佔 貴集團總負債約69.9%。

於2023年12月31日， 貴集團的淨資產負債比率(淨債務除以總權益)約為49.9%。

## 2. 目標集團及該物業的資料

### 2.1 目標集團的背景資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，目標公司分別由買方及賣方擁有70%及30%權益。目標公司擁有一間附屬公司，即中國聯營公司。

中國聯營公司為一間根據中國法律成立的外商獨資有限企業。中國聯營公司的主要業務是發展前海周大福金融大廈雙子塔項目，其佔地面積為18,218.36平方米(「平方米」)，位於深圳市前海深港合作區(「該項目」)。該項目由雙子辦公大樓組成(北塔辦公面積99,390.83平方米，商業面積19,543.44平方米，南塔辦公面積47,997.58平方米，商業面積7,722.92平方米)。南塔於2022年9月落成。於2023年，南塔全部辦公面積及999.62平方米的商業面積被出售予一家全球排名前十的金融機構。該項目的北塔及其他商業區域(即該物業)於2023年8月落成。中國聯營公司將該物業持作投資物業，並已開始出租辦公室空間及零售空間以獲取租金收入。



## 2.2 目標集團的財務表現

下表載列目標集團於截至2022年3月31日及2023年3月31日止兩個財政年度各年及截至2024年5月31日止14個月的綜合財務業績摘要，乃摘錄自目標集團截至2023年3月31日止年度的經審核財務報表及截至2024年5月31日止14個月的未經審核綜合管理賬目。

	截至2024年 5月31日止 14個月 (附註) (未經審核) 百萬港元	截至2023年 3月31日止 年度 (經審核) 百萬港元	截至2022年 3月31日止 年度 (經審核) 百萬港元
收入	31.7	1,691.0	1,748.2
銷售成本	(53.1)	(1,086.0)	(1,417.8)
(毛損)／毛利	(21.4)	605.0	330.4
投資物業公平值變動	(1,568.0)	274.5	10.7
財務費用	(36.7)	(7.2)	(0.1)
除所得稅前(虧損)／溢利	(1,638.5)	838.2	307.6
稅項	219.0	(274.0)	(120.2)
年內／期內(虧損)／溢利	(1,419.5)	564.2	187.4

附註：於目標公司截至2023年3月31日止財政年度後，目標公司的財政年度結算日已由3月31日改為6月30日。目標公司現有最近期的未經審核管理賬目涵蓋截至2024年5月31日止14個月。

### 截至2022年3月31日止年度

年內收入約為1,748.2百萬港元，乃年內出售南塔部份物業所確認的物業銷售。目標集團自該出售確認毛利約330.4百萬港元。目標集團亦錄得投資物業公平值正變動約10.7百萬港元。因此，目標集團錄得除所得稅前溢利約307.6百萬港元，年內溢利約為187.4百萬港元。



---

## 獨立財務顧問函件

---

截至2023年3月31日止年度

年內收入約為1,691.0百萬港元，乃年內出售南塔剩餘部份物業所確認的物業銷售。目標集團自該出售確認毛利約605.0百萬港元。目標集團亦錄得投資物業公平值正變動約274.5百萬港元。因此，目標集團錄得除所得稅前溢利約為838.2百萬港元，年內溢利約為564.2百萬港元。

截至2024年5月31日止14個月

截至2024年5月31日止14個月內，目標集團並無錄得任何物業銷售收入。年內收入約為31.7百萬港元，主要為出租該物業的租金收入。由於該物業於2023年8月才落成，且該物業仍處於早期營運階段，因此該物業在該期間的租金收入並不可觀（約為31.7百萬港元）。因此，目標集團錄得約21.4百萬港元的毛損。此外，目標集團於該期間就該物業確認大額公平值虧損約1,568.0百萬港元。該物業的公平值變動乃基於專業估值師進行的獨立估值計算。因此，目標集團錄得除所得稅前虧損約1,638.5百萬港元，期內虧損約1,419.5百萬港元。

## 獨立財務顧問函件

### 2.3 目標公司的財務狀況

下表載列目標集團於2024年5月31日的綜合財務狀況摘要，乃摘錄自目標集團於2024年5月31日的未經審核綜合管理賬目。

	於2024年 5月31日 (未經審核) 百萬港元
<b>非流動資產</b>	
投資物業 (附註)	5,424.9
其他非流動資產	<u>40.6</u>
	5,465.5
<b>流動資產</b>	
應收關聯公司款項	1,405.4
現金及銀行存款	370.0
其他流動資產	<u>52.5</u>
	1,827.9
<b>總資產</b>	7,293.4
<b>非流動負債</b>	
長期銀行借貸	668.5
<b>流動負債</b>	
應付股東款項	5,188.8
其他應付款項及應計費用	1,435.8
長期銀行借貸的即期部份	451.4
其他流動負債	<u>175.0</u>
	7,251.0
<b>總負債</b>	<u>7,919.5</u>
<b>總權益(減負債)</b>	<u><u>(626.1)</u></u>

附註：該金額代表該物業的價值，即等於估值報告所載該物業的評估價值人民幣5,018.0百萬元(按1港元兌人民幣0.925元的匯率計算，相當於約5,424.90百萬港元)，評估價值乃由獨立估值師評估所得。

於2024年5月31日，目標集團持有的投資物業(即該物業)約為5,424.9百萬港元，佔總資產約74.4%。目標集團於2024年5月31日的其他重大資產為應收關聯公司款項約1,405.4百萬港元及現金結餘約370.0百萬港元，合共佔總資產約24.3%。

於2024年5月31日，目標集團的主要負債為應付股東款項約5,188.8百萬港元，佔總負債約65.5%。目標集團於2024年5月31日的其他主要負債為以該物業作抵押的銀行借貸約1,119.9百萬港元及其他應付款項及應計費用約1,435.8百萬港元(主要為建築成本及應付增值稅)。

### **2.4 深圳及前海桂灣片區的物業租賃市場概覽**

誠如本通函附錄一估值報告(「估值報告」)所述，截至2024年第一季度，深圳甲級寫字樓整體空置率已達至27%。前海的空置率更高至約35%。空置率高企結合多項因素所影響，包括大量新供應及季節性波動。前海可進一步分為桂灣、前灣及媽灣。該物業所在的桂灣是三個片區中發展最成熟的區域，擁有最好的基礎設施及配套設施。然而，受新項目供應影響，租金水平很有可能持續受壓。

深圳的零售租賃市場近年來也面臨逆風。隨著電子商務的快速發展及消費者喜好的轉變，傳統實體零售商在吸引客戶方面面臨挑戰。加上近年中國經濟疲弱，零售空置率有所上升。截至2024年第一季度，桂灣有三個購物商場已全面投入營運。因附近寫字樓林立，可提供源源不絕的客流，該等商場的平均出租率高達90%以上。

根據全球性的商業房地產服務及投資公司CRBE所發佈的《2024年第一季度深圳房地產市場回顧與展望》，業主普遍採取降價措施吸引更多租戶，導致深圳多個地區租金下調。因此，平均租金下降，呈現出更明顯的下降趨勢。其他若干國際房地產服務公司亦持有此觀點。例如，戴德梁行於2024年3月28日發佈《大中華區一線寫字樓供應／需求趨勢》年度報告，總結出額外的供應及需求疲軟預計將增加空置率，並對深圳地區甲級寫字樓的租金造成下行壓力。

### 2.5 該物業的資料

該物業坐落於中國深圳市深圳前海深港合作區南山街道樞紐大街66號，由43個樓層(包括3層防火層及5層零售購物商場)及停車場構成。

根據國有土地出讓合同及房地產所有權證，中國聯營公司就該物業獲授的土地使用權為期40年，直至2056年11月10日屆滿，可作商業用途。然而，誠如估值報告所述，根據國有土地出讓合同及房地產所有權證，該物業的辦公室部份不得於2023年7月20日起計10年內轉讓，該10年期過後，有關的辦公室部份僅可以成批出售的方式轉讓，而該物業的地上零售部份及地下零售部份亦僅可以成批出售的方式轉讓，不得按分契業權分批出售(「**銷售限制**」)。

該物業於2023年8月落成。該物業由中國聯營公司作為投資物業持有，並出租以賺取租金收入。

該物業辦公室及零售部份的總樓面面積明細及出租情況如下。

	概約樓面面積 (平方米)	2024年5月31日的 樓面面積出租比率
商業	26,265.74	33%
辦公室	<u>99,390.83</u>	37%
總計	<u><u>125,656.57</u></u>	

除辦公室及零售部份外，該物業地庫層亦有477個無業權停車位。

### 3. 出售事項的因由及裨益

誠如通函所載的董事會函件(「董事會函件」)所述，董事會認為，貴公司於該物業的權益並非貴集團的核心投資，而由於貴公司於目標集團僅擁有少數股權，故貴集團並不擁有該物業的管理控制權。考慮到(i)於2021年出售深圳前海周大福金融大廈南塔時，市場情緒仍然正面有利，但前海物業市場狀況於此後大幅惡化；(ii)深圳／前海區內有大量辦公物業供應，故該物業的出租率將維持偏低，且不大可能於短期內有明顯改善；(iii)透過出售事項，貴集團毋須再承擔目標公司預期將每月持續產生的經營虧損；(iv)銷售限制使貴集團更加難以尋求買家購買其目標公司權益；(v)出售事項符合貴集團出售非核心資產的策略，且屬於其正常及一般業務過程；(vi)該物業價值反映當下市況，且預期不會於可見未來大幅升值，故董事會認為出售事項是當下良機，可讓貴集團釋放該物業的投資價值並套現現金資源，藉以改善貴集團的資金流動並加強財務狀況。

考慮到董事會的上述觀點，吾等認同董事會的觀點，認為出售事項乃於貴集團的日常業務中進行，亦屬有利之舉，且符合貴公司與股東的整體利益。

### 4. 買賣協議的主要條款

有關買賣協議的詳細條款，請參閱董事會函件「買賣協議的主要條款」一段。買賣協議的主要條款概述如下。

- 日期 : 2024年6月26日
- 訂約方 : (1) 賣方 : Total Partner Holdings Limited
- (2) 賣方擔保人 : 貴公司
- (3) 買方 : Shine Through Holdings Limited
- 待售資產 : (1) 待售股份，佔目標公司全部已發行股本的30%；及
- (2) 待售貸款，指目標公司結欠賣方的股東貸款

代價 : 初步代價人民幣1,440,450,187元，可予調整(詳見下文)，將會由買方以下述方式向賣方支付：

(a) 總額人民幣144,045,018.70元的按金(「按金」)，佔初步代價的10%，將會由買方於買賣協議日期後兩個營業日內向賣方支付；及

(b) 總額人民幣1,296,405,168.30元的初步代價餘額，將會由買方於交易完成時向賣方支付。

於交易完成後，代價將參照最終完成賬目及備考賬目按資產淨值差額的30%予以調整。

先決條件 : 交易以出售事項獲獨立股東根據上市規則批准為條件，須待條件達成後，方告完成。

倘未有於最後截止日期或之前達成條件，買賣協議即會終止，再無任何效力及作用。

交易完成 : 交易將於條件達成後的第三(3)個營業日(或買賣雙方可能以書面形式共同協定的其他日期)完成。

## 5. 評估買賣協議的主要條款是否公平合理

### 5.1 代價

誠如董事會函件所述，初步代價乃買賣雙方經公平磋商釐訂，當中已參考(其中包括)(i)評估價值的30%，即人民幣1,505.4百萬元，評估價值指該物業於2024年5月31日的估值，由獨立估值師北京高力國際土地房地產資產評估有限公司評估；(ii)按備考賬目計算目標公司於2024年8月31日的30%經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)(即人民幣12.0百萬元)；及(iii)按評估價值及可扣減開發成本，採用相關稅率估算的未來應付土地增值稅及企業所得稅的30%。就上文第(ii)項所述的

經調整資產淨值而言，其計算方式為從2024年5月31日的經調整資產淨值人民幣52.7百萬元（該金額乃對於2024年5月31日的資產淨值作出調整，以反映中國聯營公司的資產淨值（並無考慮該物業的價值），包括撥回綜合調整及因香港與中國公認會計原則的差異而作出的調整）中扣除目標公司於2024年6月至8月期間每月約人民幣4.3百萬元的備考未經審核綜合虧損（合共人民幣12.8百萬元）。

交易完成後將會擬備完成賬目，藉以釐訂代價的調整額度。

### 5.2 獨立估值師的經驗

吾等已(i)與獨立估值師進行訪談，以詢問其經驗以及現時或過去與 貴公司、買方或其各自的任何附屬公司或聯營公司有否任何關係；(ii)審閱委聘條款（特別是工作範圍就所須提供的意見而言是否恰當，以及估值報告給予的保證強度有否因工作範圍的限制而受到不利影響）；(iii)審閱獨立估值師的相關往績及獨立估值師的資歷；及(iv)與獨立估值師討論其相關經驗及過往工作。基於吾等與獨立估值師的討論及對上述資料的審閱，吾等了解到獨立估值師具備執行估值所須的經驗及資歷。

### 5.3 評估該物業的估值

吾等已審閱獨立估值師編製的估值報告，當中判定中國聯營公司100%股權於2024年5月31日的公平值為約人民幣5,070.7百萬元。鑒於中國聯營公司的主要資產為該物業，獨立估值師採取資產法計算中國聯營公司的公平值。誠如獨立估值師告知，對於主要業務為持有投資或房地產的控股公司而言，資產法通常是適當的估值方法。

吾等已與獨立估值師討論評估中國聯營公司價值的其他方法，包括市場法及收入法。由於中國聯營公司仍處於發展初期，並無具意義的銷售記錄，而市場法非常依賴已上市及較成熟可比較公司的公開財務及物業資料，故該方法不獲採用。另一方面，收入法利用適當的風險調整貼現率將預測現金流量貼現至現值，並據此確立價值，故價值受不同假設及不確定因素影響。獨立估值師認為中國聯營公司仍處於發展初期，該方法可能並不適合。

## 獨立財務顧問函件

根據資產法，中國聯營公司於估值日期(即2024年5月31日)的資產負債表項目需要重新估值。下表載列中國聯營公司的估值結果，乃摘錄自估值報告。

	賬面值 人民幣	公平值調整 (附註) 人民幣	公平值 人民幣
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業	4,349,613,785	668,386,215	5,018,000,000
物業、廠房及設備	1,983,029		1,983,029
無形資產	412,785		412,785
長期預付開支	1,849,741		1,849,741
<b>非流動資產總值</b>	<b>4,353,859,340</b>		<b>5,022,245,555</b>
流動資產			
銀行結餘及現金	136,746,492		136,746,492
應收賬款	31,035,198		31,035,198
按金及預付款項	14,615,727		14,615,727
其他應收款項	1,508,413,865		1,508,413,865
其他流動資產	11,648,573		11,648,573
<b>流動資產總值</b>	<b>1,702,459,855</b>		<b>1,702,459,855</b>
<b>資產總值</b>	<b>6,056,319,195</b>	<b>668,386,215</b>	<b>6,724,705,410</b>
<b>負債</b>			
非流動負債			
長期債務	1,035,891,079		1,035,891,079
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,035,891,079</b>		<b>1,035,891,079</b>
流動負債			
應付賬款	569,966,408		569,966,408
遞延收入	2,474,171		2,474,171
應付薪金	2,068,357		2,068,357
應付稅項	124,341		124,341
其他應付款項	43,475,023		43,475,023
<b>流動負債總額</b>	<b>618,108,300</b>		<b>618,108,300</b>
<b>負債總額</b>	<b>1,653,999,379</b>		<b>1,653,999,379</b>
<b>權益總額</b>	<b>4,402,319,816</b>	<b>668,386,215</b>	<b>5,070,706,031</b>
權益總額及非流動負債	6,056,319,195		6,724,705,410
權益持股			100.00%
<b>股權公平值</b>			<b>5,070,706,031</b>

附註：按獨立估值師對該物業公平值的獨立估值予以調整。



誠如上表所示，獨立估值師在計算中國聯營公司100%股權的公平值時，只對中國聯營公司的資產負債表項目賬面值作出一項調整。該調整涉及將該物業的公平值由2024年5月31日的賬面值約人民幣4,349.6百萬元上調至2024年5月31日的評估價值約人民幣5,018.0百萬元(按1港元兌人民幣0.925元的匯率計算，相當於約5,424.9百萬元)，升值約15.4%。評估價值的等值港元與2024年5月31日目標公司綜合資產負債表所載的該物業賬面值相同。除該物業外，中國聯營公司於2024年5月31日僅有另一項重大資產，即其他應收款項約人民幣1,508.4百萬元，主要為應收多間關聯公司款項人民幣1,300百萬元及銀行結構性存款人民幣205百萬元。獨立估值師認為毋須對中國聯營公司於2024年5月31日的其他資產或負債項目作出調整。

獨立估值師採用收入法，按全面租出的基準將租金收入淨額資本化，藉此計算該物業的公平值。誠如獨立估值師告知，購入該物業所在土地的土地使用權出讓協議訂明，該物業的辦公室部份於落成後10年內禁止出售，故採用市場法參考可比較物業售價的做法並不合適。

釐訂該物業的估值時，獨立估值師已作出以下主要假設：

- (1) 已租出區域：面向主要租戶的辦公室空間及零售空間的資本化比率為3.75%，而面向普通租戶的零售空間的資本化比率為4.0%；
- (2) 未租出區域：面向主要租戶的辦公室空間及零售空間的資本化比率為4.0%，而面向普通租戶的零售空間的資本化比率為4.25%；
- (3) 辦公室部份的市值租金為每月每平方米人民幣150元(不包括增值稅及物業管理費)；及
- (4) 地下(L1)零售部份的市值租金為每月每平方米人民幣500元(不包括增值稅及物業管理費)，而其他樓層零售部份的市值租金較低。

就資本化比率而言，吾等從獨立估值師得知，該等總收益率乃根據以下各項釐訂：(i)其對深圳辦公室及購物商場市場的研究及分析，據此，市場總收益率介乎3.45%至3.80%；及(ii)該物業的具體位置及特徵。此外，獨立估值師已對該物業的已租出區域採用較低的資本化比率，以反映其較低的風險情況。同樣地，就面向主要租戶的零售空間及該物業的辦公室空間而言，由於該等區域的租戶一般較為穩定且租期較長，風險情況偏低，因此亦採用了較低的資本化比率。

就該物業的辦公室及地下(L1)零售部份而言，吾等已檢視釐訂市值租金所用的市場可比較物業，並就此與獨立估值師討論。吾等認為獨立估值師採用的市場可比較物業是公平可靠的樣本。獲選的可比較物業與該物業一樣位於深圳前海深港合作區，且屬商業及零售物業。此外，誠如獨立估值師告知，購物商場地下(L1)四通八達，一般被視為價值最高，故於釐訂該物業其他樓層零售部份的市值租金時，已根據L1的市值租金作出折讓。誠如獨立估值師告知，此做法符合市場慣例。

鑒於該物業乃作為投資物業持有，旨在賺取租金收入，並設有10年禁售期，故吾等認同獨立估值師在為該物業估值時選用收入法，按全面租出的基準將租金收入淨額資本化。此外，基於上文所述吾等與獨立估值師的討論及對估值報告的審閱，吾等認為獨立估值師在為該物業估值時採用的估值方法、其基礎及假設均屬合理。因此，吾等認為獨立估值師提供的該物業估值金額人民幣5,018.0百萬元為該物業於2024年5月31日的公平值。

#### 5.4 評估代價

評估代價的公平性時，吾等將代價與目標公司30%股權的公平值加待售貸款的總額進行比較。吾等的分析如下。

	百萬港元
目標公司於2024年5月31日的未經審核綜合負債淨額	(626.1)
加：該物業於2024年5月31日的評估價值(附註)	5,424.9
減：該物業於2024年5月31日的賬面值(已作調整以反映該物業的公平值)	(5,424.9)
減：按評估價值及可扣減開發成本，採用相關稅率估算的目標集團應付土地增值稅及企業所得稅	(277.2)
減：2024年6月1日至2024年8月31日的估計經營虧損	<u>(13.8)</u>
目標公司的經調整負債淨額(「經調整負債淨額」)	(917.1)
經調整負債淨額的30%	(275.1) A
待售貸款於2024年5月31日的金額	1,556.1 B
經調整負債淨額的30% + 待售貸款金額	1,281.0 A + B
初步代價(附註)	1,557.2

附註：該物業於2024年5月31日的評估價值為人民幣5,018.0百萬元，初步代價為人民幣1,440,450,187元。僅於吾等的分析中，人民幣金額按1港元兌人民幣0.925元的匯率換算為港元。

根據吾等於上文所載的分析，初步代價超出經調整負債淨額的30%加待售貸款之和約276.3百萬港元或約21.6%。

此外，誠如上文「5.3評估中國聯營公司及該物業的估值」一段所論及，吾等認為獨立估值師於2024年5月31日為該物業估值時採用的方法、基礎及假設均屬公平合理。吾等因此認為，初步代價高於經調整負債淨額的30%加待售貸款金額之和屬公平合理。

根據買賣協議，交易完成後將會擬備完成賬目，藉參照目標公司於完成日期的資產淨值／負債淨額狀況來釐訂代價的調整額度。吾等認為此條款誠屬公平，可反映目標公司自2024年5月31日至完成日期的財務狀況變動。

### 5.5 其他條款

買賣協議的其他主要條款包括代價支付條款及終止條款。

買方已根據買賣協議的條款支付按金(相當於初步代價的10%)，而代價餘額將會由買方於交易完成時支付。

買賣協議亦規定，倘未有於最後截止日期或之前達成先決條件，協議即會終止。買賣協議終止後，賣方將不計息向買方退還按金，除先前違反協議的情況外，概無訂約方再根據協議享有任何權利或利益或向另一方承擔任何義務或負有任何責任。

吾等認為，買賣協議的支付條款及終止條款於相似性質的交易中極為常見，誠屬公平合理。

## 6. 出售事項的財務影響

誠如董事會函件所述，出售事項完成後，預計 貴集團將自出售事項錄得收益約113百萬港元，該數字乃根據初步代價與 貴公司於2024年5月31日應佔目標公司未經審核綜合資產淨值的差額計算，當中計及 貴集團將就出售事項承擔的估計交易成本及相關稅項。

貴集團就出售事項錄得的確切收益金額，將參照 貴公司於完成日期應佔目標公司的實際綜合資產淨值釐訂，且有待審核。

出售事項完成後， 貴公司將不再於目標集團及該物業中持有任何權益，而目標集團的財務業績將不再於 貴公司的綜合財務報表中入賬。

推薦意見

經考慮上文所述的主要因素及理由，尤其是：

- (i) 截至2019年6月30日止財政年度以來，貴集團一直在積極出售非核心資產，作為其去槓桿化策略之一部份，並認為有關出售乃於其日常業務中進行；
- (ii) 買賣協議的主要條款(包括代價及支付條款)乃為一般商務條款且屬公平合理；及
- (iii) 初步代價超出(i)經調整負債淨值的30%加(ii)待售貸款金額之和約276.3百萬港元或約21.6%，

吾等認為，出售事項乃於貴集團的日常業務中進行，買賣協議的條款及其項下擬進行的出售事項乃按一般商務條款訂立，誠屬公平合理，且符合貴公司與股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦、而吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售事項的提呈決議案。

此 致

*New World Development Company Limited* (新世界發展有限公司)

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理

鄭敏華

董事

梁慧盈

謹啟

2024年8月2日

鄭敏華小姐是博思融資有限公司就第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，在就機構融資交易提供意見方面擁有逾25年經驗。梁慧盈女士是博思融資有限公司就第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，在就機構融資交易提供意見方面擁有逾10年經驗。

以下為獨立估值師北京高力國際土地房地產資產評估有限公司發出的估值報告全文，涉及彼對中國聯營公司100%股權於2024年5月31日之估值，乃為載入本通函而編製。

北京高力國際土地房地產資產評估有限公司

中國北京市  
朝陽區建國路91號  
金地廣場A座507室



吾等的編號：24-13602  
2024年8月2日

**New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)**

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈30樓

敬啟者：

## 1 緒言

### 1.1 委聘條款

根據新世界發展有限公司(「貴公司」)對吾等的委聘條款，北京高力國際土地房地產資產評估有限公司(「高力」或「吾等」)提供吾等對深圳天得房地產開發有限公司(「中國聯營公司」，一間由 貴公司間接持有30%股權的公司)100%股權於2024年5月31日(「估值日期」)的公平值之意見，以供載入公開文件。除文義另有所指外，本報告所用詞彙具有 貴公司日期為2024年8月2日的通函(本報告為其中一部份)所界定之相同涵義。

吾等確認，吾等已作出相關查詢並獲得被視為必要之有關進一步資料，能夠就刊發通函而向 閣下提供吾等之意見。

吾等之報告並非 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)投資決定之唯一參考。吾等了解到， 貴集團於作出任何投資決定前，會進行獨立考慮及評估，不會單純依賴吾等之報告，且吾等出具之報告亦不會替代 貴集團於作出商業決定時應當執行的其他分析及調查工作。吾等之報告不包含具體買賣建議。

## 1.2 估值對象

估值對象為中國聯營公司的100%股權(「估值對象」)。

中國聯營公司成立於2016年10月27日，是一間房地產開發營運公司，主要業務為開發、建設、銷售及營運位於深圳市南山區前海桂灣片區的綜合開發項目前海周大福金融大廈(「開發項目」)。

### 1.2.1 估值對象之營業執照

根據深圳市市場監督管理局於2024年1月2日發出的營業執照，中國聯營公司的基本情況如下：

企業名稱：	深圳天得房地產開發有限公司
社會信用代碼：	91440300MA5DN8RQXN
類型：	有限責任公司(台港澳法人獨資)
法定代表人：	呂會才
註冊資本：	人民幣45.3億元
成立日期：	2016年10月27日
地址：	深圳市深圳前海深港合作區南山街道樞紐大街66號前海周大福金融大廈2501-01室

### 1.2.2 交易背景

#### 訂約方

買方：	Shine Through Holdings Limited
賣方：	Total Partner Holdings Limited
賣方擔保人：	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)



### 出售事項

於2024年6月26日(交易時段後)，賣方(賣方擔保人的間接全資附屬公司)與買方及賣方擔保人訂立買賣協議(「該協議」)，主要條款詳列如下：

### 待售資產

根據該協議的條款及條件，賣方同意出售及轉讓而買方同意購入及承接待售股份和待售貸款，代價為初步代價人民幣1,440,450,187元，可予調整(如有)；及賣方擔保人同意無條件及不可撤回地向買方提供擔保，保證賣方妥善並準時地遵守和履行該協議下的所有責任。

待售股份佔天得發展有限公司(「目標公司」)全部已發行股本的30%，該公司為中國聯營公司的母公司，持有其100%股權。

待售貸款指目標公司結欠賣方的股東貸款，該筆貸款並無抵押、不計利息及須按要求償還。於2024年5月31日，待售貸款的金額約為1,556百萬港元，低於初步代價的金額人民幣1,440,450,187元(相當於約1,557百萬港元)。

### 1.2.3 物業概況

#### 概況及年期

開發項目位於前海桂灣片區中心地帶，由南北兩座地標雙子辦公大樓組成，包含購物中心、美術館、綠化園林和表演場地。開發項目的總佔地面積為18,218.36平方米(平方米)。

目標物業於2023年落成，位於南山區南山街道陽光棕櫚園樞紐大街66號(「該物業」)。該物業包含中國聯營公司目前作為投資物業持有的開發項目之未售出部分。

該物業由以下部分組成：

辦公室部份(北塔)：

- 分配樓層：L5至L43
- 總面積：99,390.83平方米

零售部份

- 分配樓層：B2至L5
- 總面積：26,265.74平方米

停車位：

- 合共477個無業權停車位(非所有權停車位)
- 位於B2至B4層

根據 貴集團提供的42份房地產所有權證，土地使用權的分攤佔地面積為18,218.36平方米，相應房屋所有權的總認證樓面面積為125,656.57平方米，均歸中國聯營公司所有，期限為40年，於2056年11月10日屆滿，可作商業用途。

根據國有土地出讓合同及房地產所有權證，該物業的辦公室部分不得於2023年7月20日起計10年內轉讓。該10年期過後，有關的辦公室部分僅可以成批出售的方式轉讓。該物業的地上零售部分及地下零售部分僅可以成批出售的方式轉讓，不得按分契業權分批出售。

*出租情況*

於視察日期，該物業運作正常。根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業獲多個租戶租用，每月租金收入總額約為人民幣6,510,000元(包括增值稅，但不包括物業管理費)。整體出租率約為37%。

租賃大多為期1至5年。加權平均租賃屆滿期(「加權平均租賃屆滿期」)為4.57年。該等租賃的最新屆滿日期為2032年6月14日。

### 按揭及產權負擔

根據北京浩天(深圳)律師事務所於2024年7月26日出具的中國法律意見，中國合營公司(作為借款人)已與中國銀行前海蛇口分行及中國農業銀行廣州白雲支行訂立銀團貸款協議，並以該物業作為抵押品。根據日期為2024年7月26日的法律意見，該按揭於2024年7月25日尚未登記。

### 1.3 估值日期

估值日期為2024年5月31日，本報告僅代表吾等對目標權益於該日期的公平值之意見。

### 1.4 估值貨幣

除另有指明者外，本報告中所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列示。

### 1.5 估值基準

吾等之估值工作乃根據國際估值準則進行。吾等之估值基準為公平值，其定義為「市場參與者於計量日期進行有序交易時出售一項資產會收到或轉移一項負債會支付的價格」。

### 1.6 估值標準

本次估值乃按照國際估值準則理事會及英國皇家特許測量師學會頒佈之《國際估值準則(2022年版)》及《RICS評估 — 全球標準》進行。

### 1.7 估值範圍

吾等基於本報告所述假設以及 貴集團所提供之資料得出估值結論。

於估值過程中，吾等已執行以下程序以評估 貴集團所提供之資料：

- (a) 就中國聯營公司與 貴集團進行討論，並索取相關資料；
- (b) 審視有關中國聯營公司之資料之相關基準及假設；

- (c) 進行適當調查，以獲得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及慣例編製估值；及
- (d) 根據本報告所述假設得出吾等之估值意見。

### 1.8 視察、調查及資料來源

吾等確認，吾等已作出查詢並獲得吾等認為對執行估值而言屬必要的資料。該等資料乃從多個來源獲得，包括 貴集團、公共領域的現存資料及吾等之數據庫。吾等在未經進一步核實的情況下採納該等資料。吾等已派出執行董事胡建明（彼為英國皇家特許測量師學會資深會員，在中國擁有逾20年企業估值經驗及逾25年物業估值經驗）、董事徐憶（彼為英國皇家特許測量師學會及中國土地估價師與土地登記代理人協會會員，於中國物業估值擁有逾30年經驗）及經理張琪（彼擁有8年中國企業估值及物業估值經驗）於2024年5月24日實地視察該物業。

吾等已按所獲得指示視察該物業的外部情況，並於可能情況下視察該物業的內部情況。吾等並無執行結構測量或環境評估，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦未有對任何設施進行測試，並就估值而言假設有關於設施運作良好。

對估值對象進行估值時，吾等已考慮、審視並依賴以下各項已公開或由 貴集團所提供之重要資料：

- (a) 中國聯營公司的背景及相關企業資料；
- (b) 中國聯營公司的商業登記資料；
- (c) 中國聯營公司於估值日期的未經審核財務報表，由 貴集團提供；
- (d) 中國聯營公司於2021年、2022年及2023年的審核報告；
- (e) 該物業的各份業權文件；
- (f) 該物業的樓面面積明細；
- (g) 該物業的租金登記冊；

- (h) 中國聯營公司的貸款文件；
- (i) 北京浩天(深圳)律師事務所於2024年7月26日出具的中國法律意見；
- (j) 貴集團提供的其他數據及資料。

吾等在未經獨立核實的情況下，接納獲提供的所有資料於估值日期在所有重大方面均屬準確完備。

## 2 緒言

### 中國宏觀經濟概況

COVID疫情之後，中國經濟穩步復甦。根據中國國家統計局的資料，截至2023年底，中國國內生產總值(「GDP」)按年增長5.2%至人民幣126.1萬億元。於2024年第一季度，經濟復甦態勢持續，GDP按年增長5.3%。

### 中國主要經濟指標，2018年至2024年第一季度

項目	單位	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
							第一季度
國內生產總值	人民幣 萬億元	98.7	101.4	114.9	120.5	126.1	29.63
GDP按年增長率	%	6.0	2.2	8.4	3.0	5.2	5.3
固定資產投資	人民幣 萬億元	48.0	49.3	51.7	54.2	51.0	—
城鎮居民可支配收入	人均 人民幣元	42,359	43,834	47,412	49,283	51,821	15,150
總人口	十億人	1.41	1.41	1.41	1.41	1.41	—

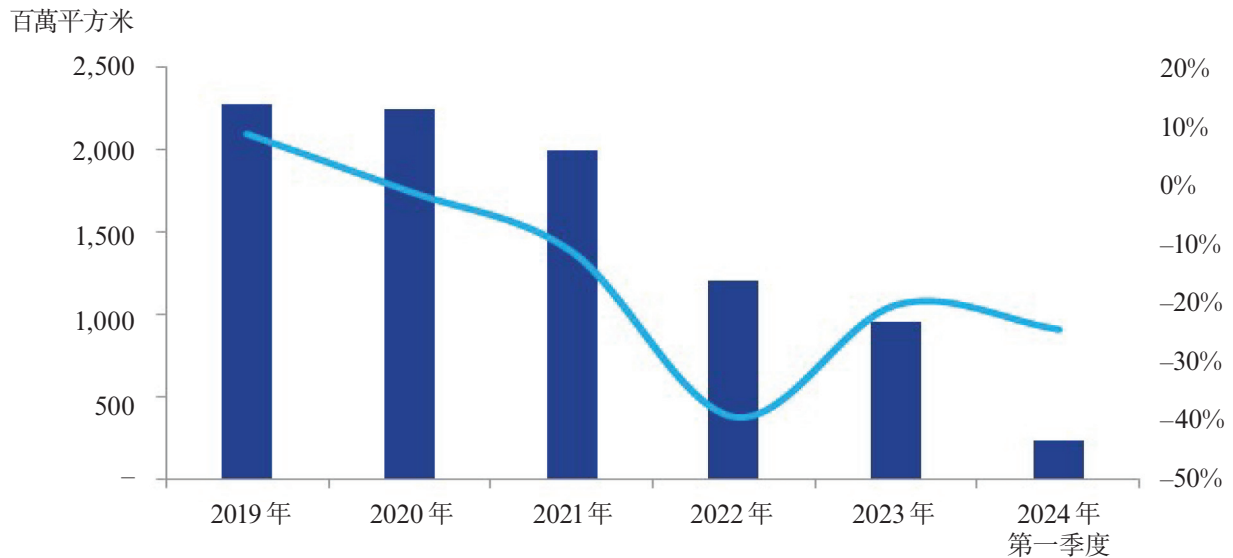
資料來源：中國國家統計局

### 中國房地產市場概況

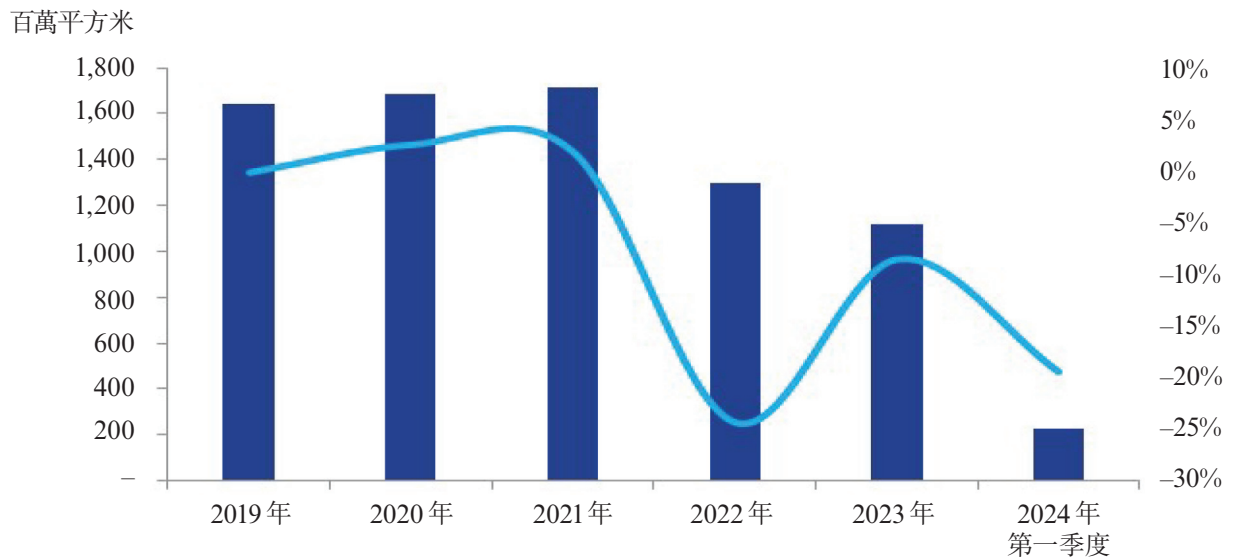
中國房地產市場於過去數十年大幅發展，在國家經濟中扮演著重要角色，是投資和經濟活動的主要動力。然而近年經濟不景，加上政府部門監管趨嚴，中國房地產市場出現萎縮，投資銷售雙雙減速。縱使政府近期放鬆了房地產市場調控，仍難阻房地產行業的投資銷售繼續萎縮。

根據中國國家統計局的資料，2023年僅有953.76百萬平方米的新開工面積，較2022年下跌20%。於2024年第一季度，新開工面積繼續呈下降趨勢，按年進一步下滑25%至235.10百萬平方米。物業銷售市場亦錄得顯著跌幅。於2024年第一季度，物業銷售面積繼續下挫約19%至226.68平方米。

### 中國新開工面積



### 中國物業銷售



資料來源：中國國家統計局

### 前海桂灣片區辦公室租賃市場概況

截至2024年第一季度末，深圳甲級寫字樓總存量已達9.13百萬平方米。深圳於2024年第一季度有三個新項目推出市場，新增供應面積約289,000平方米。截至2024年第一季度，深圳甲級寫字樓整體空置率已達至27%，深圳寫字樓的平均月租約為每平方米人民幣170元。

位於前海的寫字樓佔總存量的18%，其空置率約為35%。空置率高企結合多項因素所影響，包括大量新供應及季節性波動。前海可進一步分為桂灣、前灣及媽灣三個片區。該物業所在的桂灣是三個片區中發展最成熟的區域，擁有最好的基礎設施及配套設施。前海寫字樓的平均月租約為每平方米人民幣145元(按樓面面積計算)，而桂灣片區的租金較高，平均為每平方米人民幣150-160元(按樓面面積計算)。

### 前海桂灣片區零售租賃市場概況

近年來，深圳的零售租賃市場整體面臨逆風。隨著電子商務的快速發展及消費者喜好的轉變，傳統實體零售商在吸引客戶和保持盈利能力方面面臨挑戰。COVID-19疫情迫使購物商場和零售空間暫時關閉，客流量亦因此減少，令情況雪上加霜。受此影響，零售業空置率有所上升，租金水平面臨下行壓力。為克服逆境，業主和零售商持續探索創新策略，如體驗式零售、全通路整合及提升整體購物體驗等，藉此吸引顧客和推動客流量。疫情過後，由於經濟復甦及大量香港消費者北上，深圳零售市場的客流量和消費需求均出現明顯增長。經濟復甦提振了消費者信心，導致購物活動回暖，對零售業產生積極影響。

截至2024年第一季度，桂灣已全面投入營運的購物商場包括卓越前海Intown、萬象前海和前海壹方匯，合共供應超過200,000平方米零售面積。該等商場附近寫字樓林立，可提供源源不絕的潛在客流。截至2024年第一季度，該等商場的平均出租率保持在90%以上。一般而言，對於非主打商鋪，地下空間的平均月租通常介乎每平方米人民幣400-600元(按可出租淨面積(NLA)計算)。



### 3 估值假設及理據

吾等之工作包括就中國聯營公司的歷史、業務及發展前景與 貴集團進行討論，並收集相關資料。吾等亦已考慮行業趨勢及相關法律。為進行詳盡審查及公正獨立的評估，吾等理解了中國聯營公司的主要經營狀況。吾等之估值基準為估值日期或之前已訂立的合約和租約以及 貴集團所提供之成本預算，而吾等假設委託方及其管理層所提供之意見及聲明以及於估值過程中獲提供的資料均合理準確。吾等毋須審核 貴集團所提供之業務資料，因此吾等並無理由懷疑資料之準確性。然而，倘獲提供的資料與事實不符，吾等保留修權利改吾等之估值。

為釐訂估值對象之價值，吾等已考慮所有對價值構成影響的主要因素，並作出若干假設，包括但不限於：

- 於中國聯營公司存續的當前及未來期間，相關法律及法規、行業政策、財政及貨幣政策及經濟環境不會發生重大變動；
- 估值不會因相關企業稅率、利率及匯率的重大變動而受到影響；
- 中國聯營公司將繼續以持續經營基準營運；
- 中國聯營公司擁有營運所須的一切許可證，並已獲得所有其他法律及行政許可證，且可於需要時重續該等許可證；
- 中國聯營公司完全符合國家及地方政府部門的現行政策、規例、上市規則、環境及其他相關法律及法規。中國聯營公司就其資產及資產擁有權進行的所有相關交易，均完成符合相關法律條文及相關上級機關之其他法律或法規；
- 假設擁有人負責盡職，且管理層足以勝任；
- 貴集團所提供之資料可靠，而吾等不會核實該等資料之準確性，且不會對其準確性承擔任何責任；
- 貴集團所提供之財務報表中之財務資料可靠，而吾等不會核實財務資料之準確性，且不會對其準確性承擔任何責任；

- 倘吾等獲提供或取得第三方專家或專門人士之資料或報告，假設該等資料可靠，而吾等不會核實該等資料或報告之準確性，且不會對其準確性承擔任何責任；
- 貴集團已盡其所知、全面及坦誠地向吾等披露所有可對本服務構成影響的資料及其他事實，包括所有保密條款及附帶協議；
- 於估值日期並無或然負債、不尋常合約責任或重大承諾；及
- 吾等假設，除該物業以外，中國聯營公司擁有的其他資產及負債的賬面值與其公平值相若。

#### 4 估值方法

根據《國際估值準則(2022年版)》，於選擇最適當之估值方法時，必須考慮估值方法之相關性及適當性。常用之估值方法有三種，分別為市場法、收入法及資產法。

##### 市場法

市場法以相若資產的當前市價為基準來推算估值目標的價值，而市價乃基於上市公司比較法及／或可比較交易法估算(於必要時作額外調整)。

- (a) 上市公司比較法 — 使用上市公司比較法時，會獲取與估值目標相若之可比較上市公司的經營及財務資料，計算適當之價值比率，並得出估值目標的公平值。於企業估值中獲廣泛採用的估值指標有市盈(P/E)率、市賬(P/B)率及市銷(P/S)率。
- (b) 交易案例比較法 — 使用交易案例比較法時，會根據其他市場買家於收購公司時支付的價格(該公司須被合理認為與估值目標相若)，按相關收購倍數推算出公平值。

儘管市場法於估值實務中獲廣泛採用，但仍有不足之處，首先，可供選擇的可比較交易或上市公司可能不足；其次，在可能影響公司估值的層面，現有的可比較交易及上市公司可能與估值目標存在顯著差異。

### 收入法

收入法根據資產預計產生的未來收益來為資產估值。最常用的方法為貼現現金流量法，該方法對預期未來現金流量進行貼現，而貼現率須同時反映貨幣時間價值及業務風險，從而得出估值目標之價值。於進行企業估值時，倘相關資產或實體產生可預測的現金流量，通常會採用收入法。

### 資產法

使用資產法時，會以公司的財務報表為起點，再對賬面值作出必要及適當的調整，以反映公司的公平值。

資產法會參考單一資產及負債的價值來計量企業實體的價值，並根據資產及負債的公平值與賬面值之間的差額，對資產負債表作相應調整。經調整後，資產負債表所示資產淨值即該企業實體的公平值。

### 採用資產法為中國聯營公司估值

經考慮該三種方法，吾等認為資產法是釐訂中國聯營公司100%股權價值的最適當方法。資產法將公司的資產淨值或其總資產減總負債的公平值視為其真實價值的可靠指標。根據資產法，有關公司的資產負債表項目需要重新估值，亦必須考慮未必有列入中國聯營公司資產負債表的資產。對於宗旨為持有投資或房地產的控股公司而言，資產法通常是適當的估值方法。

由於中國聯營公司仍處於發展初期，尚具增長潛力，而且於估值日期的銷售及盈利記錄時長不夠，故市場法不獲採用。市場法非常依賴較成熟之可比較上市公司的資料，因此並無採用該方法進行估值。

制訂中國聯營公司於發展初期的財務預測涉及多項假設，而該等假設未必能反映中國聯營公司未來表現的不確定性，故吾等認為收入法同樣不適合。鑒於不當假設會對公平值產生重大影響，故本次估值未有採用收入法。

## 5 估值程序

由於中國聯營公司的實質業務為營運該物業，而其主要資產亦為該物業，故吾等採用資產法對其未經審核財務報表作出適當調整，以反映中國聯營公司的權益價值。估值師會從估值角度出發，按適當的價值標準來重列企業實體各類資產的賬面值(即歷史成本減折舊)。重列後，估值師即可判斷企業實體的指示值，或以「資產減負債」的會計原則推算出企業實體的股權價值。

於估值日期，中國聯營公司的未經審核財務報表及100%股權之公平值計算如下：

	賬面值 人民幣	公平值調整 人民幣	公平值 人民幣	附註
<b>資產</b>				
非流動資產				
投資物業	4,349,613,785	668,386,215	5,018,000,000	2
物業、廠房及設備	1,983,029	—	1,983,029	1
無形資產	412,785	—	412,785	1
長期預付開支	<u>1,849,741</u>	<u>—</u>	<u>1,849,741</u>	1
<b>非流動資產總值</b>	<b><u>4,353,859,340</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>5,022,245,555</u></b>	
流動資產				
銀行結餘及現金	136,746,492	—	136,746,492	1
應收賬款	31,035,198	—	31,035,198	1
按金及預付款項	14,615,727	—	14,615,727	1
其他應收款項	1,508,413,865	—	1,508,413,865	1
其他流動資產	<u>11,648,573</u>	<u>—</u>	<u>11,648,573</u>	1
<b>流動資產總值</b>	<b><u>1,702,459,855</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>1,702,459,855</u></b>	
<b>資產總值</b>	<b><u>6,056,319,195</u></b>		<b><u>6,724,705,410</u></b>	

	賬面值 人民幣	公平值調整 人民幣	公平值 人民幣	附註
<b>負債</b>				
非流動負債				
長期債務	<u>1,035,891,079</u>		<u>1,035,891,079</u>	1
<b>非流動負債總額</b>	<b><u>1,035,891,079</u></b>		<b><u>1,035,891,079</u></b>	
<b>流動負債</b>				
應付賬款	569,966,408		569,966,408	1
遞延收入	2,474,171		2,474,171	1
應付薪金	2,068,357		2,068,357	1
應付稅項	124,341		124,341	1
其他應付款項	<u>43,475,023</u>		<u>43,475,023</u>	1
<b>流動負債總額</b>	<b><u>618,108,300</u></b>		<b><u>618,108,300</u></b>	
<b>負債總額</b>	<b><u>1,653,999,379</u></b>		<b><u>1,653,999,379</u></b>	
<b>權益總額</b>	<b><u>4,402,319,816</u></b>		<b><u>5,070,706,031</u></b>	
權益總額及非流動負債	6,056,319,195		6,724,705,410	
權益持股			<b>100.00%</b>	
<b>股權公平值</b>			<b>5,070,706,031</b>	

附註：

1. 假設該等資產／負債的賬面值相等於其公平值。
2. 根據吾等的估值結果，投資物業的市值為人民幣5,018,000,000元。

如上表所示，吾等曾調整以下投資物業的公平值：

### 投資物業

吾等採用收入法 — 年期及復歸法來達致吾等之估值意見，即以全面租出的基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估算該物業的價值。倘物業或資產按特定期限出租，即會使用該方法。該方法同時計及現行租約的現時租金收入及未來潛在復歸收入之市場水平，再按恰當的比率將兩者資本化。就此計算租金收入淨額時，已扣除物業管理費等開銷。

停車位是辦公大樓及商用空間的配套設施，並無獨立業權文件，故吾等並無對停車位進行獨立估值，但於估值時，吾等已透過收入法將之間接計入其他收入。

吾等進行估值時假設，即使不借助遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議，或可能對該物業價值構成影響的任何類似安排，擁有人仍可在公開市場出售該物業。

於進行估值時，吾等並無計及該獲估物業的任何押記、按揭或欠款，亦無計及進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業不存在任何繁重的產權負擔、限制及支出，並因此對其價值構成影響。

吾等根據以下假設進行估值：

- 上文「資料來源」一節所載 貴集團及其法律顧問北京浩天(深圳)律師事務所就該物業業權提供的資料屬真實正確；
- 該等物業權益不存在任何污染及環境問題或危害；
- 已取得該物業的全面及妥善業權，且已悉數結清所有應付的土地出讓金或土地使用權費；
- 該物業在建設、出租及使用上完全符合且並無違反任何相關法律、規例及法定要求；

- 吾等假設該等物業權益的維修、管理及保養狀態良好，適合作其指定用途，且未來將繼續按此標準管理及保養；及
- 在評估中國聯營公司以投資目的持有的該等物業權益時，吾等假設租出物業將繼續被租用且維持良好狀況。

釐定該物業的估值時，吾等已應用以下估值參數：

- (1) 吾等已參照同區具備該物業辦公室部分類似特徵的下列可比較物業。該等可比較物業的經分析月租介乎每平方米人民幣150至160元。吾等於估值過程中已考慮相關調整因素，例如位置及交通便利程度、市場性、面積等。調整後，該物業於估值日期的月租為每平方米人民幣150元(按樓面面積計算，不包括增值稅及物業管理費)。

項目	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
名稱(英文)	Hengyu Qianhai Financial Center	One Excellence Qianhai	China Resources Qianhai Center
名稱(中文)	恒裕前海金融中心	卓越前海壹號	華潤前海
區域	南山	南山	南山
詳細地址	噴泉南街	桂灣五路北	夢海大道與金谷南 一街交叉口



- (2) 吾等已參照同區具備該物業零售部分類似特徵的下列可比較物業。該等可比較物業的經分析第一層月租介乎每平方米人民幣400至600元。吾等於估值過程中，已考慮相關調整因素，例如位置及交通便利程度、市場性、建築資格等。調整後，該物業於估值日期的月租為每平方米人民幣500元(按淨可出租面積計算，不包括增值稅及物業管理費)。

項目	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
名稱(英文)	Qianhai One Excellence Intown	Retail Shop on Guiwan Forth Road	Retail Shop in Xiangbin Tower
名稱(中文)	前海卓越Intown	桂灣四路商鋪	香濱大廈商鋪
區域	南山	南山	南山
詳細地址	夢海大道	桂灣四路	自貿西街

- (3) 吾等已就面向主要租戶的辦公室空間及零售空間採用3.75%的租期回報率及4%的復歸收益率，並就面向一般租戶的零售空間採用4.25%的復歸收益率。吾等達致該等假設的基礎為(i)對深圳辦公室及購物商場市場的研究及分析，據此，市場總收益率介乎3.45%至3.80%；及(ii)該物業的具體位置及特徵。

綜上所述，該物業於估值日期按現況基準計算的市值為人民幣5,018,000,000元(人民幣伍拾億壹仟捌佰萬元整)。

## 6 保密及免責聲明

高力所提供之服務符合專業評估標準。吾等所得之報酬並不影響吾等之估值結論。在吾等無法進行獨立核實之情況下，吾等假設所獲得之數據準確。吾等於工作過程中所獲得之文件及資料或所擬備之工作底稿均為吾等之產權。吾等將保留該等數據至少六年。

本次估值僅用於本報告所表明之目的。凡使用本報告及估值，必須同時使用全部內容。倘未有使用全部內容，則不得使用本報告及估值之任何部分內容。本報告及估值結果僅可用作上述目的。擁有本報告或其任何文本並不代表擁有複製權。倘未獲吾等事先書面同意可使用部分文字及內容，則不得使用本報告之全部或部分內容，亦不得引述吾等之公司名稱，或於任何文件、通告或聲明中刊登報告之全部或部分內容。

本報告僅可用於指定之目的。未經高力書面同意，任何第三方均不得使用本報告。貴公司及貴集團的通函可以包含全部內容之形式納入本報告，以供有需要的第三方查閱本報告所載資料。任何人士均不得以本報告替代初步盡職審查。未經高力書面同意，不得使用報告之全部或部分內容，亦不得引述高力之名稱，或於任何文件、通告或聲明中刊登報告之全部或部分內容。

貴公司已同意就任何相關虧損、申索、訴訟、損害賠償、費用或負債(包括本次以貴公司為對象之委聘的律師費)對吾等作出彌償，以確保吾等不會牽涉上述事項，亦不會因吾等之任何疏忽而承擔任何責任。保障範圍涵蓋高力之任何相關人員，包括董事、高級職員、僱員、承包商、分支機構或代理人。倘高力須就本次委聘所產生之任何負債作出賠償，吾等應作之賠償金額以本次委聘服務費之三倍為限。吾等保留權利將貴公司列入吾等之客戶名單內，但吾等將對所有對話、所獲得之資料及報告之內容保密。此等條件只能經雙方同意之書面文件予以修改。

## 7 估值結論

本次估值乃根據公認之估值程序及慣例進行，在很大程度上依賴大量假設且計及眾多不確定因素，而並非所有假設及因素均可輕易量化或確定。儘管有關事項之假設及考慮被視為合理，然而其本質上會受到業務、經濟及競爭方面的重大不確定性及或然事件所影響，而許多該等因素及事件並非委託方或高力可控制。

依照吾等獲委聘之目的及其列明範圍，深圳天得房地產開發有限公司100%股權於估值日期之公平值為人民幣5,070,706,031元(人民幣伍拾億柒仟零柒拾萬陸仟零叁拾壹圓整)。

吾等謹此澄清，吾等於中國聯營公司或估值對象中並無潛在利益。

代表

北京高力國際土地房地產資產評估有限公司

---

胡建明

*FRICS AICFC*

執行董事

估值及諮詢服務(中國)

---

參與估值師：曾展鵬

*BSc (Hons) MRICS MHKIS MCIREA RPS(GP)*

高級董事

估值及諮詢服務(亞洲)

謹啟

附註：

1. 胡建明先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。胡先生為高力中國估值服務團隊的聯席主管。彼具備執行估值所需的合適資格，在該規模及性質的中國企業估值方面擁有逾20年經驗及物業估值方面擁有逾25年經驗。
2. 曾展鵬先生為註冊測量師，在中國物業估值方面擁有逾24年經驗。

## 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須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (I) 於股份的好倉

	股份數目				於最後實際 可行日期佔 股權的概約 百分比(%)
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
<b>本公司(普通股)</b>					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21
鄭志剛博士	2,559,118	—	—	2,559,118	0.10
鄭家成先生	213,444	141,641 <sup>(1)</sup>	—	355,085	0.01
鄭志恒先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭志雯女士	825,672	—	—	825,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	—	—	29,899	0.00
<b>新世界百貨中國有限公司</b> (普通股每股面值0.10港元)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
<b>耀禮投資有限公司</b> (普通股)					
鄭家成先生	—	—	9,500,500 <sup>(2)</sup>	9,500,500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由鄭家成先生及其配偶共同持有。
- (2) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

## (II) 於債券的好倉

### (i) 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額			總數 港元	於最後實際 可行日期佔 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		
杜惠愷先生	—	27,167,400 <sup>(1)</sup>	—	27,167,400	0.69

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。

### (ii) 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		
杜惠愷先生	—	107,875,000	10,000,000 <sup>(1)</sup>	117,875,000	2.56
鄭家成先生	4,000,000	—	—	4,000,000	0.09
葉毓強先生	—	750,000 <sup>(2)</sup>	—	750,000	0.02

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。

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

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額			總數 港元	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 金額總數的 概約百分比 (%)
	個人權益 港元	配偶權益 港元	法團權益 港元		
杜惠禮先生	—	78,000,000 <sup>(1)</sup>	—	78,000,000	0.39
葉毓強先生	—	3,900,000 <sup>(2)</sup>	—	3,900,000	0.02

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，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 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股份或相關股份之權益或淡倉之公司之董事：

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

### 4. 於本集團資產的權益

請參閱董事會函件內「股東特別大會」一節所作出之披露。

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：

- (a) 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本公司與周大福企業訂立日期為2023年4月28日的主服務協議(「周大福企業主服務協議」)項下擬進行交易的一部份，該協議的年度上限於2023年11月修訂，其詳情已於本公司日期為2023年10月13日的通函內披露；及



(b) 於2023年6月26日，Century Acquisition Limited(周大福企業的全資附屬公司) (「要約人」) 作為要約人宣佈有意作出有條件自願全面現金要約，以每股新創建要約股份(定義見下文)9.15港元的要約價收購新創建集團有限公司(「新創建集團」) 尚未由周大福控股及其附屬公司實益擁有的所有已發行股份(「新創建要約股份」) (「新創建股份要約」)，惟須待若干預設條件獲達成或豁免(如適用)方可作實。預設條件已經達成，新創建股份要約已根據周大福企業、要約人與新創建集團聯合刊發日期為2023年10月13日的綜合文件代表要約人提出。在2023年11月2日舉行的本公司股東特別大會上取得獨立股東的批准後，本集團就其所有新創建集團股份接納新創建股份要約(本集團因接納新創建股份要約而出售該等新創建集團股份「新創建集團出售事項」)。新創建股份要約已於2023年11月9日宣佈為無條件，而新創建集團出售事項已於2023年11月17日營業時間結束時完成，本集團不再擁有新創建集團的任何權益，且新創建集團亦不再為本集團的附屬公司。

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報表的結算日期)以來所收購或出售或租入或擬收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 5. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊所記錄，主要股東及其他人士須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的股份及相關股份的權益及淡倉如下：

### 於股份的好倉

名稱	股份數目			於最後實際可行日期佔股權的概約百分比 (%)
	實益權益	受控法團權益	總數	
CYTFH <sup>(1)</sup>	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
CYTFH-II <sup>(2)</sup>	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
CTFC <sup>(3)</sup>	2,300,000	1,138,428,609	1,140,728,609	45.33
周大福控股 <sup>(4)</sup>	—	1,138,428,609	1,138,428,609	45.24
周大福企業 <sup>(5)</sup>	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.	—	146,865,957	146,865,957 <sup>(6)</sup>	5.84

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC約48.98%直接權益，因此被視為於CTFC擁有或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擁有或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9,520,000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	董事
	Ramada Property Limited	物業及酒店物業投資	董事
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
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	物業及停車場管理	董事
	豐盛企業集團有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	東凱有限公司旗下集團	物業及酒店物業投資	董事及股東
	Perfect Fine Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店物業投資	董事
	Supreme Harvest Development Limited 旗下集團	物業投資及發展	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的 權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭志剛博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營 及醫療保健投資	董事
鄭家成先生	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營 及醫療保健投資	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
鄭志恒先生	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營 及醫療保健投資	董事
黃少媚女士	周大福商業發展(武漢) 有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	周大福創地置業(武漢) 有限公司	物業投資及發展、地產代理 及停車場管理	董事
	廣州俊福房地產開發有限 公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州市新御運營管理有限 公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州新御賢英滙商業經營 管理有限公司	停車場租賃及管理	董事
	深圳市福盛投資有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	天津新世界環渤海房地產 開發有限公司	物業投資及管理	董事
武漢新滙業房地產有限 公司	物業投資及發展及停車場 管理	董事	

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
馬紹祥先生	華潤(集團)有限公司	物業投資、發展及管理	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
	衆昌投資有限公司	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，及除被視作於周大福企業主服務協議(於本公司日期為2023年10月13日之通函中披露)及2023年服務集團服務總協議(於本公司日期為2023年6月7日之通函中定義及披露)中擁有重大利益的董事外，於最後實際可行日期，概無董事在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. 重大不利變動

於最後實際可行日期，本集團自2023年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)起的財務或經營狀況概無重大不利變動。

## 10. 專家

下文載列本通函所提及專家的資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(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
北京高力國際土地房地產 資產評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，獨立財務顧問及獨立估值師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，獨立財務顧問及獨立估值師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報表的結算日期)以來已收購或出售或租入或擬收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 同意書

獨立財務顧問及獨立估值師已各自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。

## 12. 其他事項

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。

## 13. 展示文件

買賣協議的文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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk))。



# 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2024年8月22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四樓會議室S423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

〔動議：

- (a) 根據Total Partner Holdings Limited(「賣方」)、Shine Through Holdings Limited(「買方」)及本公司(作為賣方之擔保人)於2024年6月26日訂立的有條件買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣的文本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)，由賣方向買方出售賣方於天得發展有限公司(「目標公司」)已發行股本中擁有的三(3)股普通股，及由賣方向買方轉讓目標公司於買賣協議完成日期結欠賣方的全部股東貸款(「出售事項」)，並謹此批准、確認及追認賣方與本公司訂立的買賣協議及其項下擬進行的所有交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑，則授權本公司任何兩名董事或任何一名董事與本公司的公司秘書)，在其或彼等全權酌情認為屬必須、適宜、恰當或合宜的情況下，代表本公司簽署一切有關文件及協議，並採取一切有關行動及事宜，以實施及／或落實買賣協議及其項下擬進行的交易，以及與之相關或當中牽涉的一切事宜。」

承董事會命  
公司秘書  
王文海

香港，2024年8月2日

---

# 股東特別大會通告

---

附註：

## 1. 混合型大會

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

### 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2024年8月19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2024年8月2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。

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2024年8月20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。



## 股東特別大會通告

如以電子形式提交代表委任表格，必須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前（不包括公眾假期，就大會而言，即不遲於2024年8月20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-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2024年8月21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訂。
5. 本公司將自2024年8月19日（星期一）至2024年8月22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。為釐訂出席大會並於會上投票的權利，股東務須不遲於2024年8月16日（星期五）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，本公司董事會成員包括(a)七名執行董事，即鄭家純博士、鄭志剛博士、馬紹祥先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(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。