

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

持續關連交易 2026年服務集團服務總協議 及 2026年周大福企業服務總協議

茲提述(i)本公司日期為2023年4月28日有關2023年服務集團服務總協議及2023年周大福企業服務總協議的公告；(ii)日期為2023年6月7日有關2023年服務集團服務總協議的通函；(iii)本公司日期為2023年10月12日有關修訂2023年周大福企業服務總協議年度上限的公告；及(iv)本公司日期為2023年10月13日有關修訂2023年周大福企業服務總協議年度上限的通函。

2026年服務集團服務總協議

於2023年4月28日，杜先生與本公司就服務集團交易訂立2023年服務集團服務總協議。2023年服務集團服務總協議的最初年期將於2026年6月30日屆滿。

於2026年4月24日，杜先生與本公司就服務集團交易訂立2026年服務集團服務總協議，並同意在2026年服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止2023年服務集團服務總協議。

2026年周大福企業服務總協議

於2023年4月28日，周大福企業與本公司就周大福企業交易訂立2023年周大福企業服務總協議。2023年周大福企業服務總協議的最初年期將於2026年6月30日屆滿。

於2026年4月24日，周大福企業與本公司就周大福企業交易訂立2026年周大福企業服務總協議，並同意在2026年周大福企業服務總協議於周大福企業生效日期生效時終止2023年周大福企業服務總協議。

上市規則之涵義

於本公告日期，杜先生為非執行副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事及本公司若干附屬公司數個法人主要股東之實益擁有人，因此，杜先生及服務集團(作為其緊密聯繫人(定義見上市規則))為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，服務集團交易構成本公司之持續關連交易。

由於服務集團年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者高於0.1%但低於5%，故就本公司而言，訂立2026年服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

於本公告日期，周大福企業為本公司之主要股東，因而為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，周大福企業交易構成本公司之持續關連交易。

由於周大福企業年度上限之所有金額及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者分別超過10,000,000港元及超過5%，故就本公司而言，訂立2026年周大福企業服務總協議、周大福企業交易及周大福企業年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限。獨立董事委員會已告成立，以考慮訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限，並就訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。博思融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間編製通函，本公司預期將於2026年6月4日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)關於下列各項之進一步詳情：(i)訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

緒言

茲提述(i)本公司日期為2023年4月28日有關2023年服務集團服務總協議及2023年周大福企業服務總協議的公告；(ii)日期為2023年6月7日有關2023年服務集團服務總協議的通函；(iii)本公司日期為2023年10月12日有關修訂2023年周大福企業服務總協議年度上限的公告；及(iv)本公司日期為2023年10月13日有關修訂2023年周大福企業服務總協議年度上限的通函。

於2026年4月24日，杜先生與本公司就服務集團交易訂立2026年服務集團服務總協議，並同意在2026年服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止2023年服務集團服務總協議。

於2026年4月24日，周大福企業與本公司就周大福企業交易訂立2026年周大福企業服務總協議，並同意在2026年周大福企業服務總協議於周大福企業生效日期生效時終止2023年周大福企業服務總協議。

2026年服務集團服務總協議

背景

於2023年4月28日，杜先生與本公司就服務集團交易訂立2023年服務集團服務總協議。2023年服務集團服務總協議的最初年期將於2026年6月30日屆滿。

於2026年4月24日，杜先生與本公司就服務集團交易訂立2026年服務集團服務總協議，並同意在2026年服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止2023年服務集團服務總協議。

2026年服務集團服務總協議主要條款概述如下：

日期

2026年4月24日

訂約方

(a) 杜先生；及

(b) 本公司

服務集團交易之一般條款

服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司可不時根據並受限於服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司可能協定，且符合2026年服務集團服務總協議之條款及條件就進行服務集團交易訂立明確服務集團協議。服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司就服務集團交易訂立之所有現有協議(以涵蓋服務集團生效日期當日或之後的服務集團交易者為限)將自服務集團生效日期起被視為根據2026年服務集團服務總協議訂立之明確服務集團協議，並將繼續受2026年服務集團服務總協議的條款約束。

自服務集團生效日期起，服務集團交易將按以下條件進行：

(a) 於服務集團及本集團之日常業務中；

- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及依據當時現行市價；及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括服務集團年度上限)、適用法例、2026年服務集團服務總協議及相關明確服務集團協議。

每份明確服務集團協議之代價將按以下方式釐定：

(a) 就服務集團建築機電服務而言：

- 倘若服務集團成員公司獲最終僱主(不一定為本集團成員公司)提名為指定之承包商，則給予該服務集團成員公司之代價將由最終僱主委任之獨立專業工料測量師確定；
- 倘若本集團有權挑選承包商，則給予有關承包商之代價將於內部合資格專業工料測量師監管下確定。本集團將盡力自其預先批准之承包商清單內之承包商(此清單須經其管理層定期審查及更新以確保承包商提供服務之品質標準)獲取兩份報價。倘若服務集團所提供之價格及條款等同於或優於獨立服務供應商所提供者，則本集團可能將合約授予服務集團；及
- 就涉及重大金額代價之項目而言，服務集團成員公司將參與包括所有投標人(包括市場上獨立第三方)之招標。於釐定中標標書時，本集團通常會考慮若干因素，例如(i)投標人提供的投標金額；(ii)投標人的市場聲譽、過往表現、相關經驗及技術實力；(iii)投標人提供的服務條款質量；及(iv)與投標人的過往業務關係等。招投標程序將根據本集團內部招標程序進行，條件為投標人須符合投標邀請所載所有必要規定(包括但不限於有關經驗、能力及過往關係)；

(b) 就保險、醫療及保健服務而言：代價將按達成以利潤率計量的目標盈利能力規定釐定。於得出將予提供的團體壽險保單的成本基準時，本集團相關成員公司將考慮(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；

- (c) 就物業管理服務而言：代價將為成本加上現行市價率(參考訂約方不時盡力獲得的兩份市場可比較者釐定)。成本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；
- (d) 就租賃及採購服務而言：
- 對於出租人，出租人將在就類似物業(具備類似狀況，包括但不限於位置、可用面積、配套、品質及租賃年期)盡力獲得兩份市場可比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後向承租人提供報價；
 - 對於承租人，承租人將在就類似物業(具備類似狀況，包括但不限於位置、可用面積、配套、品質及租賃年期)盡力獲得兩份市場可比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後，方決定是否接納出租人提供的報價及繼續進行交易；及
 - 就提供採購服務而言：代價將基於本集團成員公司對具體項目及相關建築材料要求(包括五金製品、瓷磚及鋼筋等所需材料類型)進行全面分析，收集成本及其他數據(包括供應商的材料報價及不同類型材料的估計使用情況)，並參考近期工作報價及過往採購價後釐定。亦會從公共資源及數據庫檢索材料價格趨勢等相關市場資料以供參考；及
- (e) 就其他服務集團服務而言：代價將為參考即時屆滿之有關明確服務集團協議相對的現行市價率釐定，而有關現行市價率乃參考訂約方不時盡力獲得的至少一份市場上可比較者釐定。

期限

2026年服務集團服務總協議將持續有效，直至2029年6月30日(包括該日)為止，惟根據2026年服務集團服務總協議提早終止則另作別論。在符合2026年服務集團服務總協議任何訂約方須遵守之任何證券交易所規則當時的相關規定(包括但不限於上市規則)，或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之前提下，於最初年期或後續年期屆滿時，2026年服務集團服務總協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許之其他期限)，惟根據2026年服務集團服務總協議提早終止則另作別論。

付款條款

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

歷史數據及服務集團年度上限

根據2023年服務集團服務總協議，截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度以及截至2025年12月31日止六個月，服務集團已付本集團(反之亦然)的總交易金額分別約為1,319.6百萬港元、475.1百萬港元及118.9百萬港元。

截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度各年，服務集團年度上限分別為809.5百萬港元、674.1百萬港元及659.8百萬港元。

各服務集團年度上限乃參考下列各項釐定：

- (a) 本集團於過往財政年度向服務集團提供(反之亦然)服務集團服務之過往年度金額或按年計金額；及
- (b) 本集團於截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度內將向服務集團提供(反之亦然)服務集團服務之預測年度金額或按年計金額。

有關根據2026年服務集團服務總協議由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供服務的服務集團年度上限的大部份主要與提供建築機電服務有關。服務集團年度上限乃基於相關歷史數據，經計入預計服務集團及本集團的業務增長、本集團

預期持有的新增物業項目數目(包括但不限於本集團預期投標的新項目數目)、本集團進行中項目、日後預計需求、通貨膨脹因素及非經常項目或特別項目調整後，並根據主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對服務集團及／或本集團之業務造成重大影響。

服務集團年度上限高於截至2025年6月30日止財政年度以及截至2025年12月31日止六個月的相關歷史交易金額，主要是因為服務集團年度上限反映(其中包括)本集團將持有的新物業項目的預期最大數目，並假設中標率為100%。由於本集團未必中標該等項目，實際交易金額可能低於預計數字。

訂立2026年服務集團服務總協議之原因及裨益

2026年服務集團服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在服務集團及本集團的日常業務中按定期及持續的基準進行。現擬利用2026年服務集團服務總協議精簡服務集團成員公司與本集團成員公司之間的持續關連交易。2026年服務集團服務總協議訂明本公司須遵守上市規則項下申報及公告規定之單一基準，因而節省本公司就執行或訂立關於提供服務集團服務之協議而遵守該等規定的行政負擔及成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2026年服務集團服務總協議乃經公平磋商後於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)釐定，當中的條款屬公平合理，符合本集團及股東之整體利益，且服務集團年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

2026年周大福企業服務總協議

背景

於2023年4月28日，周大福企業與本公司就周大福企業交易訂立2023年周大福企業服務總協議。2023年周大福企業服務總協議的最初年期將於2026年6月30日屆滿。

於2026年4月24日，周大福企業與本公司就周大福企業交易訂立2026年周大福企業服務總協議，並同意在2026年周大福企業服務總協議於周大福企業生效日期生效時終止2023年周大福企業服務總協議。

2026年周大福企業服務總協議主要條款概述如下：

日期

2026年4月24日

訂約方

- (1) 周大福企業；及
- (2) 本公司

有條件性

2026年周大福企業服務總協議有待獨立股東於股東特別大會批准2026年周大福企業服務總協議、周大福企業交易及周大福企業年度上限後方可落實。

周大福企業交易之一般條款

周大福企業集團相關成員公司與本集團相關成員公司可不時根據並受限於周大福企業集團相關成員公司與本集團相關成員公司可能協定，且符合2026年周大福企業服務總協議之條款及條件就進行周大福企業交易，訂立明確周大福企業協議。周大福企業集團相關成員公司與本集團相關成員公司就周大福企業交易訂立之所有現有協議(以涵蓋周大福企業生效日期當日或之後的周大福企業交易者為限)將自周大福企業生效日期起被視為根據2026年周大福企業服務總協議訂立之明確周大福企業協議，並將繼續受2026年周大福企業服務總協議的條款約束。

自周大福企業生效日期起，周大福企業交易將按以下條件進行：

- (a) 於周大福企業集團及本集團之日常業務中；

- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及依據當時現行市價；及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括周大福企業年度上限)、適用法例、2026年周大福企業服務總協議及相關明確周大福企業協議。

每份明確周大福企業協議之代價將按以下方式釐定：

- (a) 就周大福企業行政服務而言：代價將為月度費用並按根據須予完成工作估計金額計算釐定。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；
- (b) 就周大福企業建築機電服務而言：
- 倘若本集團成員公司參與所有投標人(包括市場上獨立第三方)之招標或報價，根據僱主招標程序，中標標書即為投標金額最低者或具有更佳技術知識及能力以及時優質完成項目的推薦者，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)；
 - 倘若有關委聘乃透過周大福企業集團成員公司之直接委任，則代價將按與本集團成員公司協定之成本加成基準(可能因本集團同意承接項目之規模或(如適用)獨特性質而更改)釐定，與獨立第三方就類似性質及規模之項目之委聘基準一致；
 - 倘若周大福企業集團成員公司獲最終僱主(不一定為本集團成員公司)提名為指定之承包商，則給予該周大福企業集團成員公司之代價將由最終僱主委任之獨立專業工料測量師確定；及
 - 倘若本集團有權挑選承包商，則給予有關承包商之代價將於內部合資格專業工料測量師監管下確定。本集團將盡力自其預先批准之承包商清單內之承包商(此清單須經其管理層定期審查及更新以確保承包商提供服務之品質

標準)獲取兩份報價。倘若周大福企業集團所提供之價格及條款等同於或優於獨立服務供應商所提供者，則本集團可能將合約授予周大福企業集團。就涉及重大金額代價之項目而言，周大福企業集團成員公司將參與包括所有投標人(包括市場上獨立第三方)之招標。於釐定中標標書時，本集團通常會考慮若干因素，例如(i)投標人提供的投標金額；(ii)投標人的市場聲譽、過往表現、相關經驗及技術實力；(iii)投標人提供的服務條款質量；及(iv)與投標人的過往業務關係等。招投標程序將根據本集團內部招標程序進行，條件為投標人須符合投標邀請所載所有必要規定(包括但不限於有關經驗、能力及過往關係)；

(c) 就一般及租賃服務而言：

- 對於出租人，出租人將在就類似物業(具備類似狀況，包括但不限於位置、可用面積、配套、品質及租賃年期)盡力獲得兩份市場可比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後向承租人提供報價；
- 對於承租人，承租人將在就類似物業(具備類似狀況，包括但不限於位置、可用面積、配套、品質及租賃年期)盡力獲得兩份市場可比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可比較交易後，方決定是否接納出租人提供的報價及繼續進行交易；及
- 就提供採購服務而言：代價將基於本集團成員公司對具體項目及相關建築材料要求(包括五金製品、瓷磚及鋼筋等所需材料類型)進行全面分析，收集成本及其他數據(包括供應商的材料報價及不同類型材料的估計使用情況)，並參考近期工作報價及過往採購價後釐定。亦會從公共資源及數據庫檢索材料價格趨勢等相關市場資料以供參考；

(d) 就保險、醫療及保健服務而言：代價將按達成以利潤率計量的目標盈利能力規定釐定。於得出將予提供的團體壽險保單的成本基準時，本集團相關成員公司將考慮(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；

- (e) 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／或所需服務程度而更改，亦經訂約方不時對市場可比較者作出調查後確定)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；
- (f) 就專櫃及租賃服務而言：本集團相關成員公司將提供報價，而周大福企業集團相關成員公司透過其營運及技術部門，根據相關政策及從市場上獨立第三方所取得的就類似安排之其他報價，可能接受報價並繼續進行專櫃安排交易，或拒絕報價並終止進行交易；及
- (g) 就其他周大福企業服務而言：代價將為參考即時屆滿之有關明確周大福企業協議相對的現行市價率釐定，而有關現行市價率乃參考訂約方不時盡力獲得的至少一份市場上可比較者釐定。

期限

2026年周大福企業服務總協議將持續有效，直至2029年6月30日(包括該日)為止，惟根據2026年周大福企業服務總協議提早終止則另作別論。在符合2026年周大福企業服務總協議任何訂約方須遵守之任何證券交易所規則當時的相關規定(包括但不限於上市規則)，或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之前提下，於最初年期或後續年期屆滿時，2026年周大福企業服務總協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許之其他期限)，惟根據2026年周大福企業服務總協議提早終止則另作別論。

付款條款

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

歷史數據及周大福企業年度上限

根據2023年周大福企業服務總協議，截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度以及截至2025年12月31日止六個月，周大福企業集團已付本集團(反之亦然)的總交易金額載列如下：

	截至2024年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 12月31日止 六個月 百萬港元
歷史交易總額(概約) (附註)	<u>999.4</u>	<u>1,111.5</u>	<u>979.4</u>

附註： 上表所示歷史交易總額並不包括專櫃及租賃服務以及總租賃及許可協議項下錄得的租賃及許可交易金額，原因為該等服務未被納入2023年周大福企業服務總協議的範圍，惟擬於2026年周大福企業服務總協議下進行。截至2024年及2025年6月30日止財政年度以及截至2025年12月31日止六個月，周大福企業集團就專櫃及租賃服務向本集團支付的交易總額分別約為30.4百萬港元、22.3百萬港元及9.8百萬港元；而周大福企業集團就總租賃及許可協議項下錄得的租賃及許可交易向本集團支付之交易總額則分別約為78.5百萬港元、79.5百萬港元及39.9百萬港元。

於截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度各年，周大福企業年度上限金額載列如下：

	截至2027年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2028年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2029年 6月30日止 財政年度 百萬港元
周大福企業年度上限	<u>3,272.2</u>	<u>4,922.4</u>	<u>4,911.4</u>

各周大福企業年度上限乃參考下列各項釐定：

- (a) 本集團於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度以及截至2025年12月31日止六個月向周大福企業集團提供(反之亦然)2023年周大福企業服務總協議項下之過往年度金額或按年計金額；

- (b) 截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度以及截至2025年12月31日止六個月的專櫃及租賃服務以及總租賃及許可協議項下錄得的租賃及許可交易相關的過往年度或按年計金額，儘管該等服務未被納入2023年周大福企業服務總協議中，但擬於2026年周大福企業服務總協議項下進行；及
- (c) 本集團於截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度內將向周大福企業集團提供(反之亦然)周大福企業服務之預測年度金額或按年計金額。

有關根據2026年周大福企業服務總協議由周大福企業集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供服務的周大福企業年度上限的大部份主要與提供建築機電服務有關。周大福企業年度上限乃基於相關歷史數據，經計入預計周大福企業集團及本集團的業務增長、本集團預期持有的新增物業項目數目(包括但不限於本集團預期投標的新項目數目)、本集團進行中項目、日後預計需求、通貨膨脹因素及非經常項目或特別項目調整後，並根據主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對周大福企業集團及／或本集團之業務造成重大影響。

周大福企業年度上限高於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度以及截至2025年12月31日止六個月的相關歷史交易金額，主要是因為周大福企業年度上限反映(其中包括)本集團將持有的新物業項目的預期最大數目，並假設中標率為100%。由於本集團未必中標該等項目，實際交易金額可能低於預計數字。

訂立2026年周大福企業服務總協議之原因及裨益

2026年周大福企業服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在周大福企業集團及本集團的日常業務中按定期及持續的基準進行。現擬利用2026年周大福企業服務總協議精簡周大福企業集團成員公司與本集團成員公司之間的持續關連交易。2026年周大福企業服務總協議訂明本公司須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准之規定之單一基準，因而節省本公司就執行或重續關於提供周大福企業服務之協議而遵守該等規定的行政負擔及成本。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問意見後提供其見解之獨立非執行董事)認為，2026年周大福企業服務總協議乃經公平磋商後於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立，當中的條款屬公平合理，符合本集團及股東之整體利益，且周大福企業年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

內部控制程序

為確保2026年服務總協議及其項下擬進行之交易遵循一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及交易金額不超過相關年度上限，本公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **明確協議審查及評估：**於訂立2026年服務總協議範圍內的任何明確協議前，本集團相關人員將審查及評估相關明確協議的條款，以確保其與相關2026年服務總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交易金額，以確保不超過適用年度上限。定期報告(每年編製兩次，包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關年度上限的使用情況)將提交予審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行半年度審查：**本集團審計及管理服務部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行半年度審查。

(5) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查：**本公司外聘核數師連同獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

有關杜先生、服務集團、周大福企業及本集團的資料

杜先生為本公司非執行副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，彼亦為本公司若干附屬公司之數個法人主要股東之實益擁有人。杜先生為執行董事鄭家純博士的妹倩及非執行董事鄭家成先生的姐夫，並為執行董事鄭志雯女士、非執行董事鄭志恒先生及非執行董事鄭志明先生的姑丈。

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

於本公告日期及根據公開資料，周大福企業為周大福(控股)有限公司的一家全資附屬公司；周大福(控股)有限公司為Chow Tai Fook Capital Limited擁有約90.52%的一家附屬公司；而Chow Tai Fook Capital Limited乃由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別擁有約48.98%及約46.65%。根據董事所深知，周大福企業的主要業務為投資控股。

本集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店及其他策略性業務的投資及／或營運。

上市規則之涵義

2026年服務集團服務總協議

於本公告日期，杜先生為本公司非執行副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事及本公司若干附屬公司數個法人主要股東之實益擁有人，因此，杜先生及服務集團(作為其緊密聯繫人(定義見上市規則))為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，服務集團交易構成本公司之持續關連交易。

由於服務集團年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者高於0.1%但低於5%，故就本公司而言，訂立2026年服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

2026年周大福企業服務總協議

於本公告日期，周大福企業為本公司之主要股東，因而為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，周大福企業交易構成本公司之持續關連交易。

由於周大福企業年度上限之所有金額及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者分別超過10,000,000港元及超過5%，故就本公司而言，訂立2026年周大福企業服務總協議、周大福企業交易及周大福企業年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會之批准

2026年服務集團服務總協議

杜先生於訂立2026年服務集團服務總協議中擁有重大利益。杜太太實益擁有服務集團成員公司豐盛生活的75%已發行普通股。考慮到彼等的親屬關係，鄭家純博士、鄭志雯女士、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生被認為於2026年服務集團服務總協議的訂立中擁有重大利益。因此，除杜先生未有出席有關的董事會會議外，彼等全部已於董事會會議上就批准訂立2026年服務集團服務總協議的決議案放棄投票。

2026年周大福企業服務總協議

鄭家純博士、何智恒先生、鄭家成先生及鄭志恒先生各自為周大福企業的董事。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜太太集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權

益。考慮到彼等具親屬關係及／或彼等作為周大福企業董事的身份，鄭家純博士、鄭志雯女士、何智恒先生、杜先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生各自被視為於訂立2026年周大福企業服務總協議中擁有重大利益。因此，除杜先生未有出席有關的董事會會議外，彼等全部已於董事會會議上就批准訂立2026年周大福企業服務總協議的決議案放棄投票。

除以上披露者外，概無其他董事被視為於訂立2026年服務集團服務總協議及／或2026年周大福企業服務總協議中擁有重大利益，因此並無其他董事須根據上市規則於董事會會議上就批准訂立2026年服務集團服務總協議及／或2026年周大福企業服務總協議的決議案放棄投票。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限。獨立董事委員會已告成立，以考慮訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限，並就訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。博思融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間編製通函，本公司預期將於2026年6月4日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)關於下列各項之進一步詳情：(i)訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公告內具有以下涵義：

「2023年周大福企業服務總協議」	指	周大福企業與本公司於2023年4月28日就周大福企業交易訂立的服務總協議，見本公司日期為2023年4月28日的公告所披露
「2023年服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司所訂立日期為2023年4月28日之服務總協議，見本公司日期為2023年4月28日的公告及本公司日期為2023年6月7日的通函所披露
「2026年周大福企業服務總協議」	指	周大福企業與本公司於2026年4月24日就周大福企業交易訂立的服務總協議
「2026年服務總協議」	指	2026年周大福企業服務總協議及／或2026年服務集團服務總協議(視情況而定)
「2026年服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司於2026年4月24日就服務集團交易訂立的服務總協議
「年度上限」	指	周大福企業年度上限及／或服務集團年度上限(視情況而定)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「博思融資」或「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，獲許可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限的獨立財務顧問
「董事會」	指	董事會

「清潔及園藝服務」	指	一般清潔及家政服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、醫療廢物管理、辦公室及設施清潔、蟲害防治、循環再造及環境服務、園藝及花卉保養、供應花卉及相關服務
「本公司」	指	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「專櫃及租賃服務」	指	本集團相關成員公司向周大福企業集團成員公司提供的專櫃及租賃相關服務，涉及於本集團不時擁有、租賃或營運的中國物業內的珠寶鐘錶銷售零售櫃檯
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之主要股東
「周大福企業行政服務」	指	提供辦公設施、人員借調、公用設施及設備支援、行政支援及資訊科技系統及其他輔助行政服務
「周大福企業年度上限」	指	截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度各年，周大福企業集團就周大福企業交易應付本集團(反之亦然)之年度上限金額
「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、系統設計與諮詢、電腦輔助繪圖服務及相關服務

「周大福企業生效日期」	指	2026年7月1日，須待2026年周大福企業服務總協議成為無條件方可作實，見本公告「2026年周大福企業服務總協議」一段下「有條件性」分段所載
「周大福企業集團」	指	周大福企業、(a)任何其他屬於其附屬公司或控股公司之公司，或為任何有關控股公司之同系附屬公司；及／或(b)周大福企業及上文(a)所指該等其他公司合共被視為直接或間接於其股本中擁有權益，並因而可於股東大會上行使或控制行使30% (或公司收購及合併守則不時訂明會觸發強制性全面收購要約所需的其他數額) 或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成之任何其他公司及屬於其附屬公司的任何其他公司，就2026年周大福企業服務總協議及本公告而言，該詞彙不包括本集團成員公司
「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、項目管理及顧問服務、專櫃及租賃服務以及周大福企業集團與本集團可能不時以書面形式協定的其他類別服務
「周大福企業交易」	指	周大福企業集團成員公司與本集團成員公司就提供周大福企業服務訂立之所有現有及日後的交易
「明確協議」	指	明確周大福企業協議及／或明確服務集團協議 (視情況而定)
「明確周大福企業協議」	指	周大福企業集團任何成員公司與本集團任何成員公司不時於2026年周大福企業服務總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
「明確服務集團協議」	指	服務集團任何成員公司與本集團任何成員公司不時於2026年服務集團服務總協議期限內任何時間就服務集團交易可能訂立之明確協議

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限
「設施管理服務」	指	提供資訊科技服務、提供會議及展覽設施、招待與相關活動及服務、食物及餐飲承辦服務、食品加工、貿易及供應、商品採購及相關服務
「豐盛生活」	指	豐盛生活服務有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，為服務集團成員公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0331)
「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、就租賃、租約、許可、特許安排或有關任何不動產(包括但不限於零售店舖、店中店及櫃檯)的任何其他類似合作協議提供的服務、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及使用權許可、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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會
「獨立股東」	指	就訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限而言，除周大福企業及其聯繫人以外之股東，彼等於2026年周大福企業服務總協議中並無任何重大利益，且毋須於考慮及批准2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行的周大福企業交易及周大福企業年度上限之股東特別大會上放棄投票
「保險、醫療及保健服務」	指	提供保險及相關服務、保險承保服務、保險諮詢及顧問服務、保單承保服務、醫療及保健服務、康復及健體以及相關服務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃及許可協議」	指	本公司與周大福珠寶集團有限公司(於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1929))就交易於2023年4月28日訂立的總租賃及許可協議
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為非執行副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，彼亦為本公司若干附屬公司的數個法人主要股東之實益擁有人
「杜太太」	指	杜鄭秀霞女士，為杜先生的配偶

「項目管理及顧問服務」	指	本集團相關成員公司向周大福企業集團成員公司就周大福企業集團成員公司不時發展或擁有的地產項目的規劃、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)監察整體施工情況(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
「物業管理服務」	指	物業管理及相關諮詢及會計服務、物業銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供泊車位管理及相關服務
「租賃及採購服務」	指	物業租賃及使用權許可，包括但不限於空置地方、辦公室、泊車位、貨物採購的購買及採購服務、提供供應鏈管理及諮詢服務、樣品生產及進出口貿易服務、批發、提供貨運代理、包裝及其他物流服務、倉儲服務、設計、營銷及採購服務、銷售代理服務、一般商品貿易、廣告及促銷相關服務以及相關服務
「保安、護衛及活動服務」	指	提供保安護衛服務、活動服務、安全服務、安全系統及技術(包括安裝及保養)服務、安全諮詢、裝甲運輸及保險庫安全服務、護送及監視安全服務、保安產品供應及相關服務

「服務集團」	指 (1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個人或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，因而可於股東大會上行使或控制行使30%(或公司收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額)或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成的任何公司以及屬於其附屬公司的任何其他公司
「服務集團年度上限」	指 截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度各年，本集團就服務集團交易應付服務集團(反之亦然)之年度上限金額
「服務集團建築機電服務」	指 提供作為總承包商、承包商、管理承包商、項目管理人、分包商、供應商或代理、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維護及維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理以及廠房、機械、設備和材料租賃、採購及供應、機電工程項目、環境工程項目、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、雜項服務、資訊科技支援服務、供電系統、系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務及相關服務
「服務集團生效日期」	指 2026年7月1日
「服務集團服務」	指 服務集團建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、保險、醫療及保健服務、物業管理服務、保安、護衛及活動服務、租賃及採購服務，以及服務集團成員公司與本集團成員公司可能不時以書面形式協定的其他類別服務

「服務集團交易」	指 服務集團成員公司與本集團成員公司就提供服務集團服務訂立之所有現有及日後的交易
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 上市規則或香港法例第622章公司條例下「附屬公司」所界定的任何實體
「主要股東」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「交易」	指 周大福企業交易及／或服務集團交易(視情況而定)
「%」	指 百分比

承董事會命
New World Development Company Limited
(新世界發展有限公司)
 聯席公司秘書
劉富強 許嘉慧

香港，2026年4月24日

於本公告日期，(a)本公司執行董事為鄭家純博士、黃少媚女士、鄭志雯女士、薛南海先生、趙慧嫻女士、何智恒先生、劉富強先生及陳耀豪先生；(b)本公司非執行董事為杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c)本公司獨立非執行董事為李聯偉先生、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。