
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)

持續關連交易 — 2026年周大福企業服務總協議 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

本封面所用詞彙與本通函標題為「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24及25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26至38頁。

本公司謹訂於2026年6月24日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道1號香港會議展覽中心一樓會議室N101室(博覽道入口)(主要會議地點)以混合會議方式舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第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證券登記有限公司，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2026年6月22日(星期一)上午十一時三十分)交回。填妥及交回代表委任表格後股東仍可按意願(不論親身或透過電子設施)出席股東特別大會及於會上投票。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

2026年6月4日

目 錄

	頁次
股東特別大會指引	1
釋義	3
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄 — 一般資料	39
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Vistra卓佳電子投票系統以會議室會議和虛擬會議相結合的方式進行混合型股東特別大會。混合型股東大會讓股東可以親臨出席大會，也可以通過網絡平台，讓股東出席、參與、提交問題及以電子方式投票，並觀看股東特別大會的直播。

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

如何出席並行使表決權？

股東如欲出席股東特別大會並行使表決權，可通過以下方式之一實現：

- (1) 親臨出席股東特別大會，並於股東特別大會現場投票；或
- (2) 透過網絡平台名為Vistra卓佳電子投票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(不論親臨出席或透過Vistra卓佳電子投票系統)。

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股東大會操作指引(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Vistra卓佳電子投票系統投票，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。

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2026年6月22日(星期一)上午十一時三十分)

股東特別大會指引

掃描通知書上提供的二維碼或瀏覽指定網站 (<https://evoting.vistra.com/#/17>) 透過Vistra卓佳電子投票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證券登記有限公司提供 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證券登記有限公司用作提供登入資料，以供透過Vistra卓佳電子投票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2026年6月23日(星期二)上午十一時三十分或之前尚未透過電子郵件收到登入資料，則 閣下應致電本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(電話號碼(852) 2980 1333)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2026年6月18日(星期四)下午六時正或之前致電本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(電話號碼(852) 2980 1333)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證券登記有限公司用作發送登入資料，以供透過Vistra卓佳電子投票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2026年6月22日(星期一)上午十一時三十分)透過Vistra卓佳電子投票系統於網上遞交代表委任表格，或遞交至本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下述涵義：

「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
「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
「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股東特別大會持續關連交易事項的獨立財務顧問
「董事會」	指	董事會
「中國內地」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「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、租賃或營運的中國內地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

釋 義

- 「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，見本通函「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通函而言，該詞彙不包括本集團成員公司

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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將以混合會議方式舉行之股東特別大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准訂立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
「股東特別大會持續關連交易事項」	指	2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行之周大福企業交易及周大福企業年度上限

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、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 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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2026年5月21日，即本通函付印前為確定若干所載資料之最後實際可行日期
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「通知書」	指	本公司於2026年6月4日寄給股東有關以電子方式出席股東特別大會的通知書
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載的百分比率
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「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
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

董事：

執行董事：

鄭家純博士 *GBM GBS* (主席)

黃少媚女士 (行政總裁)

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 (首席財務總監)

陳耀豪先生

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：

持續關連交易 — 2026年周大福企業服務總協議

緒言

茲提述日期為2026年4月24日有關(其中包括)2026年周大福企業服務總協議的公告。

本通函旨在向閣下提供(i)2026年周大福企業服務總協議的資料；及(ii)股東特別大會通告，當中將提呈決議案供考慮及酌情批准股東特別大會持續關連交易事項。

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

- (a) 周大福企業；及
- (b) 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。

董事會函件

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。

周大福企業服務可由本集團成員公司提供予周大福企業集團成員公司，反之亦然，視乎相關服務性質而定。除非下文另有指明外，各類周大福企業服務的定價政策在作出必要修訂後適用於雙向服務提供。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，招標價格將按成本加成基準(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，當中參考至少一項向獨立第三方提供的類似服務報價(如適用)。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，當中參考本集團當前成本結構以及至少一項過往為獨立第三方客戶承接性質及規模類似項目的利潤率，並考慮項目複雜性、風險狀況及資源需求，與獨立第三方就類似性質及規模之項目之委聘基準一致；

董事會函件

- 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獨立第三方承包商(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；

董事會函件

- 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)，並參考至少一項向獨立第三方提供／自獨立第三方取得類似服務的近期工作報價(如適用)及過往採購價後釐定，而本集團向周大福企業集團提供的任何報價或由周大福企業集團向本集團提供的任何報價條款均不會遜於本集團向獨立第三方／由獨立第三方就可比較服務(如適用)所提供者。本集團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
 - 就提供其他服務而言：代價將參考現行市價率釐定，而市價率將參考至少一項向獨立第三方提供／由獨立第三方提供的市場可比較價格(如適用)釐定；
- (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，利潤率乃參考本集團就提供予獨立企業客戶的可比較保險、醫療及保健服務產品的整體定價框架，考慮包括風險敞口、索賠歷史、再保險條款及行政成本在內的承保因素釐定。於得出將予提供的團體壽險保單及相關醫療及保健服務的成本基準時，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。倘該等服務乃由周大福企業集團提供予本集團，則本集團將視乎相關保險、醫療及保健服務的性質及複雜性，向提供可比較服務的獨立第三方服務供應商索取一項或多項報價(如適用)，而本集團所接受的任何來自周大福企業集團的報價條款對本集團而言均不會遜於獨立第三方就可比較服務所提供者；
- (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，亦經訂約方不時對至少一項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

董事會函件

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按成本加成基準提供報價，當中考慮本集團將產生的估計或實際成本以及對本集團而言不遜於本集團就類似服務向至少一名獨立第三方收取的利潤率(如適用)，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。

本集團在每份明確周大福企業協議項下提供或接受的代價對本集團而言均不遜於本集團就可比較服務向或獲獨立第三方提供者。

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。

董事會函件

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，以及截至2024年6月30日及2025年6月30日止兩個財政年度以及截至2026年6月30日止財政年度的周大福企業交易的現有年度上限及現有年度上限使用率載列如下：

	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)⁽¹⁾			
本集團向周大福企業集團 提供服務	531.4	247.0	74.8
周大福企業集團向本集團 提供服務	468.0	864.5	904.6
總計	999.4	1,111.5	979.4
	截至2024 年6月30日 止財政年度 百萬港元	截至2025年 6月30日 止財政年度 百萬港元	截至2026年 6月30日 止財政年度 百萬港元
現有年度上限	3,087.7	3,538.0	3,887.3
現有年度上限使用率 (概約)	32.4%	31.4%	25.2% ⁽²⁾

附註：

- (1) 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。

董事會函件

- (2) 截至2026年6月30日止財政年度的使用率乃根據(i)截至2025年12月31日止六個月的歷史交易總額除以(ii)截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限計算。

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			
本集團向周大福企業集團 提供周大福企業服務	632.2	625.5	556.0
周大福企業集團向本集團 提供周大福企業服務	<u>2,640.0</u>	<u>4,296.9</u>	<u>4,355.4</u>
總計	<u><u>3,272.2</u></u>	<u><u>4,922.4</u></u>	<u><u>4,911.4</u></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。根據2026年周大福企業服務總協議由(i)周大福企業集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司及(ii)本集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供服務的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。

於截至2025年12月31日止六個月，本集團向周大福企業集團提供服務的歷史交易總額相對較低，主要是因為實際交易金額取決於相關項目的開發週期及付款里程碑。由於各項目的啟動時間、進度及付款確認時間可能各有不同，因此該六個月期間的交易金額未必能代表或按年化基準推算截至2026年6月30日止財政年度的全年交易金額。

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)本集團將持有新物業項目的預期最大數目，而就該等新物業項目將作出招標並假設中標率為100%。由於周大福企業集團於該等項目的招標中未必取得成功，實際交易金額可能低於預計數字。與截至2026年6月30日止財政年度本集團向周大福企業集團提供服務的過往按年計金額相比，於截至2027年6月30日止財政年度，本集團向周大福企業集團提供服務的年度上限有所增加，主要乃由於預計於截至2027年6月30日止財政年度，可能會實現並需要周大福企業集團提供服務的項目數量預計會增加。

截至2027年6月30日止財政年度的建議年度上限低於截至2028年及2029年6月30日止兩個財政年度的上限，主要由於截至2027年6月30日止財政年度為最接近的財政年度，本集團能夠更確定及準確地評估該年度內可能實現並需要周大福企業集團提供服務的項目。對於在截至2027年6月30日止財政年度內推出的可能性相對較低的潛在項目，已從該年度的預測中剔除。相比之下，由於截至2028年及2029年6月30日止兩個財政年度在項目進程及實施方面均存在較大不確定性，該等年度的建議年度上限已考慮更廣泛的潛在項目，並假設周大福企業集團的相關旗下成員公司將獲委聘就所有潛在項目提供相關周大福企業服務。

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(包括獨立非執行董事)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年周大福企業服務總協議及其項下擬進行之周大福企業交易遵循一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)及周大福企業交易金額不超過周大福企業年度上限，本公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **明確周大福企業協議審查及評估**：於訂立2026年周大福企業服務總協議範圍內的任何明確周大福企業協議前，本集團相關人員將審查及評估明確周大福企業協議的條款，以確保其與2026年周大福企業服務總協議所載的原則及條文一致。明確周大福企業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，並按對本集團而言不遜於就可比較交易向或獲獨立第三方提供的基準商定(如適用)。
- (2) **投標程序及報價**：就本集團旗下成員公司參與建築機電服務投標或提供報價以及本集團招標的投標審查程序而言，本集團旗下成員公司須遵循相關內部投標指引。該等措施／程序旨在確保本集團將予提供／獲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向／獲獨立第三方提供的價格及條款相若。

釐定本集團旗下成員公司將予提交的投標或報價時，在適用情況下，本集團在釐定投標或報價時亦會考慮近期提交予獨立第三方的可比較投標或報價、估計成本、預期利潤率、項目複雜性、風險狀況及資源需求。

就本集團的招標而言，本集團將根據內部投標程序進行投標審查及甄選程序。只要相關投標者符合投標邀請所載的基本要求，本集團通常會根據以下因素評估並

董事會函件

選定中標者：(i)投標者所提供的投標金額；(ii)投標者的市場聲譽、過往表現、相關經驗及技術能力；(iii)投標者所提供的服務條款品質；及(iv)本集團與投標者之間的過往業務關係。中標者將在綜合考量投標者的整體商業條款及服務能力後確定，以確保中標者所提供並獲本集團接納的條款屬公平合理，符合一般商業條款或更佳條款(定義見上市規則)，且對本集團而言不遜於獨立第三方投標者所提供的條款(如適用)。

- (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，以確保不超過周大福企業年度上限。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周大福企業年度上限的使用情況)將提交予審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行半年度審查**：本集團審計及管理服務部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行半年度審查。
- (5) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查**：本公司外聘核數師連同獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

董事會之批准

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。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、杜惠愷先生、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，除杜惠愷先生未有出席董事會會議外，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。

有關周大福企業及本集團的資料

周大福企業

於本通函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

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

於最後實際可行日期，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。

股東特別大會

本公司將於2026年6月24日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道1號香港會議展覽中心一樓會議室N101室(博覽道入口)(主要會議地點)以混合會議方式召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會持續關連交易事項。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於股東特別大會持續關連交易事項擁有重大利益的任何股東及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期：

- (a) 周大福企業連同其附屬公司持有本公司已發行股本約45.24%。鑒於周大福企業為2026年周大福企業服務總協議的訂約方，周大福企業及其附屬公司於股東特別大會持續關連交易事項中擁有重大利益，因此將須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案放棄投票；

董事會函件

- (b) 鄭家純博士(i)於5,168,909股股份(佔本公司已發行股本約0.21%)中擁有權益；及(ii)為周大福企業的董事及本公司主席兼執行董事；及(iii)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。

由於鄭家純博士於股東特別大會持續關連交易事項中擁有重大利益，彼將須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項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約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約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，周大福企業是(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)及其聯繫人。

由於鄭家成先生於股東特別大會持續關連交易事項中擁有重大利益，彼將須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案放棄投票；

- (d) 鄭志雯女士(i)持有825,672股股份(佔本公司已發行股本約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，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)。

由於鄭志雯女士於股東特別大會持續關連交易事項中擁有重大利益，彼將須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案放棄投票；

- (e) 鄭志恒先生(i)持有133,444股股份(佔本公司已發行股本約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，周大福企業為鄭家純博士、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)。

由於鄭志恒先生於股東特別大會持續關連交易事項中擁有重大利益，彼將須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案放棄投票；及

董事會函件

- (f) 杜家駒先生的配偶持有10,000股股份(佔本公司已發行股本約0.00%)。然而，周大福企業、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的股份中並無任何權益，亦非周大福企業的董事。據此，杜家駒先生的配偶於股東特別大會持續關連交易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股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案放棄投票。

然而，鑒於(i)周大福企業是(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)及其聯繫人；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股東特別大會持續關連交易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，概無股東於股東特別大會持續關連交易事項中擁有重大利益，並須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項的提呈決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或透過Vistra卓佳電子投票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(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2026年6月22日(星期一)上午十一時三十分)交回。

董事會函件

本公司將自2026年6月18日(星期四)至2026年6月24日(星期三)(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2026年6月17日(星期三)下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

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

推薦建議

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

謹請閣下垂注載於本通函第24及25頁的獨立董事委員會函件的獨立董事委員會意見，亦請閣下垂注本通函第26至38頁所載獨立財務顧問就股東特別大會持續關連交易事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

經考慮訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行之周大福企業交易之原因及裨益、釐定周大福企業年度上限的基準及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，股東特別大會持續關連交易事項(即2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行之周大福企業交易及周大福企業年度上限)乃於本集團的日常業務中進行，按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立及屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，故建議獨立股東投票贊成批准股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案。

附加資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
聯席公司秘書
劉富強 許嘉慧
謹啟

2026年6月4日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

敬啟者：

持續關連交易 — 2026年周大福企業服務總協議

吾等茲提述日期為2026年6月4日的通函(「通函」)，本函件為通函其中一部份。除非文義另有所指，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮股東特別大會持續關連交易事項(即2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行之周大福企業交易及周大福企業年度上限)及就股東特別大會持續關連交易事項是否按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)於本集團的日常業務中進行以及是否公平合理及是否符合本集團及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

博思融資已獲委任為獨立財務顧問，就股東特別大會持續關連交易事項是否屬公平合理及是否按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)於本集團的日常業務中進行以及是否符合本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9至23頁的董事會函件，當中載有(其中包括)股東特別大會持續關連交易事項的資料，以及載於通函第26至38頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會持續關連交易事項提供的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮訂立2026年周大福企業服務總協議及其項下擬進行之周大福企業交易之原因及裨益、釐定周大福企業年度上限的基準以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為股東特別大會持續關連交易事項乃於本集團的日常業務中進行，按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立及屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

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

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

李聯偉先生

葉毓強先生

陳贊臣先生

羅范椒芬女士

羅詠詩女士

黃仰芳女士

謹啟

2026年6月4日



香港灣仔
告士打道46號
捷利中心1005室

敬啟者：

持續關連交易 2026年周大福企業服務總協議

緒言

吾等茲提述已獲委任為獨立財務顧問(「委任」)，以就2026年周大福企業服務總協議的條款、其項下擬進行之周大福企業交易及周大福企業年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，該等事項的詳情載於 貴公司日期為2026年6月4日致股東的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，周大福企業為 貴公司之主要股東，因而為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，周大福企業交易構成 貴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超過10,000,000港元及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者超過5%，故訂立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。

由全體獨立非執行董事(即李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行之周大福企業交易及周大福企業年度上限是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就(i) 2026年周大福企業服務總協議及其項下擬進行之周大福企業交易是否在 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳條款訂立及是否屬公平合理；(ii)訂立2026年周大福企業服務總協議及其項下擬進行之周大福企業

獨立財務顧問函件

交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)周大福企業年度上限是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的意見基準

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

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

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

獨立聲明

於委任前兩年內及直至本函件日期，博思融資有限公司（「博思融資」）就(i)日期為2024年8月2日的通函所披露的關連交易；(ii)日期為2024年9月26日的公告所披露的關連交易；(iii)2025年6月獲豁免遵守公告及獨立股東批准規定的關連交易；及(iv)其日期為2026年4月24日的公告所載與長年期協議相關的持續關連交易獲委任為(a)獨立財務顧問（「其他新世界委任」）。除根據委任及其他新世界委任而收取經 貴公司與博思融資按公平原則商議的專業費用外，博思融資於委任前兩年內及直至本函件日期並未從 貴公司收取任何其他專業費用。

獨立財務顧問函件

此外，於委任前兩年內及直至本函件日期，博思融資就(a)新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(股份代號：00825)日期為2026年4月24日的公告所載持續關連交易獲委任為新世界百貨的獨立財務顧問；及(b)周大福創建有限公司(「周大福創建」)(股份代號：00659)(i)日期分別為2024年4月19日、2025年11月20日及2025年12月23日的公告所載各項購股權調整；及(ii)日期為2025年9月29日的公告所載持續關連交易獲委任為周大福創建的獨立財務顧問(「其他委任」)。由於其他委任乃為擔任獨立財務顧問，其他委任不會影響博思融資就2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行之周大福企業交易及周大福企業年度上限擔任 貴公司獨立財務顧問的獨立性。

於最後實際可行日期，就吾等所知，博思融資與 貴公司或任何其他方不存在任何關係或利益，而可能合理視為影響博思融資擔任獨立財務顧問以就2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行之周大福企業交易及周大福企業年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

主要考慮因素及理由

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

1. 有關 貴集團及周大福企業集團的資料

1.1 有關 貴集團的資料

貴公司為於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)。 貴集團主要從事物業發展、物業投資以及投資及／或經營酒店及其他策略性業務。

1.2 有關周大福企業及周大福企業集團的資料

於最後實際可行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。

2. 進行交易的背景及理由

於2023年4月28日，周大福企業與 貴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 貴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。

吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，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 貴集團的日常及一般業務過程中按定期及持續的基準進行。現擬利用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 貴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 貴公司須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定之單一基準，因而節省 貴公司就執行或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。

根據2026年周大福企業服務總協議，周大福企業服務涵蓋廣泛的服務，包括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與 貴集團可能不時以書面形式協定的其他類別服務。

另一方面， 貴集團一直並將繼續向周大福企業集團提供服務。 貴公司認為，提供相關服務可促進 貴集團的業務，同時2026年周大福企業服務總協議容許 貴集團可靈活處理而非必須提供相關服務。

總括而言，吾等認為2026年周大福企業服務總協議乃於 貴集團的日常業務中訂立並符合 貴集團及股東的整體利益。

3. 2026年周大福企業服務總協議的主要條款

根據2026年周大福企業服務總協議，周大福企業集團相關成員公司與 貴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 貴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

獨立財務顧問函件

大福企業協議。周大福企業集團相關成員公司與 貴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 貴集團之日常業務中；(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。

誠如通函內董事會函件(「董事會函件」)所披露，定價政策載列如下：

- 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，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 貴集團參與所有投標人(包括市場上獨立第三方)之招標或報價，招標價格將按成本加成基準(可能因 貴集團同意承接項目之規模或(如適用)獨特性質而更改)釐定，當中參考至少一項向獨立第三方提供的類似服務報價(如適用)。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；倘若有關委聘乃透過周大福企業集團之直接委任，則代價將按成本加成基準釐定，當中參考 貴集團當前成本結構以及至少一項過往為獨立第三方客戶承接性質及規模類似項目的利潤率，並考慮項目複雜性、風險狀況及資源需求，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提名為指定之承包商，則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 貴集團有權挑選承包商，則 貴集團將自其預先批准之承包商清單內之獨立第三方承包商獲取兩份報價，並與周大福企業集團所提供之條款進行比較；
- c) 就一般及租賃服務而言：對於出租人／承租人安排，訂約方將獲取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；就採購服務而言，代價將於分析項目要求，並參考至少一項向／獲獨立第三方提供類似服務的近期工作報價(如適用)及過往採購價後釐定，而 貴集團向周大福企業集團提供的任何報價條

獨立財務顧問函件

款或周大福企業集團向 貴集團提供的任何報價條款對 貴集團而言均不會遜於向／獲獨立第三方就可比較服務(如適用)提供者；就提供其他服務而言，代價將參考現行市價釐定，而市價將參考至少一個向／獲獨立第三方提供的可比較金額(如適用)釐定；

- 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，後者參考 貴集團就提供予獨立企業客戶的可比較保險、醫療及保健服務產品的整體定價框架，考慮包括風險敞口、索償歷史、再保險條款及行政成本在內的承保因素釐定。倘該等服務乃由周大福企業集團提供予 貴集團，則 貴集團將視乎相關保險服務的性質及複雜性，向提供可比較服務的獨立第三方服務供應商索取一項或多項報價(如適用)，而 貴集團所接受的任何來自周大福企業集團的報價條款對 貴集團而言均不會遜於獨立第三方就可比較服務所提供者；
- 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(可能因項目之規模或(如適用)獨特性質及／或所需服務程度而更改)釐定；
- f) 就專櫃及租賃服務而言： 貴集團相關成員公司將按成本加成基準提供報價，當中考慮 貴集團將產生的估計或實際成本以及對 貴集團而言不遜於 貴集團就類似服務向至少一名獨立第三方收取的利潤率(如適用)，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交易或拒絕報價；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，並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。

貴集團在每份明確周大福企業協議項下提供或接受的代價對 貴集團而言均不遜於 貴集團就可比較服務向或獲獨立第三方提供者。

3.1 吾等進行的工作

根據 貴公司管理層提供的詳細年度上限明細，吾等注意到周大福企業集團將向 貴集團提供的服務將分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限總額的約80.7%、87.3%及88.7%。吾等進一步注意到，周大福企業建築機電服務佔該等服務的最大比重，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度相關指導上限的約89.7%、94.4%及94.4%以及佔相關年度周大福企業年度上限總額的約72.4%、82.4%及83.7%。在此背景下，吾等的工作集中於審閱相關招標程序、經選定過往交易，以及支持預測周大福企業建築機電服務的相關項目時間表。除下文詳述就周大福企業建築機電服務的盡職審查外，吾等亦與 貴公司管理層討論，並審閱董事會函件所載有關(i)周大福企業集團向 貴集團提供；及(ii) 貴集團向周大福企業集團提供的其他服務的定價政策。根據詳細的年度上限細分，吾等注意到，該等個別服務類別在周大福企業年度上限中所佔比例與周大福企業建築機電服務相比並不顯著。因此，儘管吾等詳細的交易層面審閱主要關注周大福企業建築機電服務作為周大福企業年度上限的主要驅動因素，惟吾等亦考慮到董事會函件所述的定價政策及內部控制框架是否能夠有效管轄該等其他服務類別。

吾等已與 貴公司討論及審閱 貴公司於截至2024年（「**2024財政年度**」）及2025年（「**2025財政年度**」）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（「**2026年上半年**」）（統稱「**回顧期間**」）所舉辦的招標清單，並選定 貴公司新授予周大福企業集團的全部三個項目（「**經選定項目**」）。

吾等已審閱 貴公司的投標手冊，當中載列投標程序的指引，如投標委員會的職責及組成，基於項目價值的審批程序、甄選的準則及獲邀進行投標的競投人數目以及投標評估。根據投標手冊，合約金額超過500,000港元的項目招標須經招標委員會批准，而向周大福企業集團授出合約金額超過100,000,000港元的任何合約前，須尋求獨立非執行董事批准。

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

獨立財務顧問函件

吾等已審閱經選定項目的相關文件(包括所有合資格投標者的投標者名單以及招標委員會比較所有投標者之間的投標報價的備忘錄及載列決策程序及中標原因的最終評估)，並獲悉 貴公司已遵守投標程序手冊並遵守招標程序指引。吾等亦從投標委員會的備忘錄注意到，授予周大福企業集團的經選定項目的條款對 貴集團而言均不遜於其他獨立第三方競投人所提供者。

此外，吾等從 貴公司管理層得悉，一旦承包商獲委任為 貴集團物業發展及投資項目的承包商及／或顧問， 貴集團指派的項目團隊將繼續監控當選承包商／顧問於相關項目所持續產生的成本，而相關項目成本將於就承包商及／或顧問的工作向其作出相關付款前由 貴集團委任的獨立專業工料測量師或內部合資格專業工料測量師確認。就已展開付款階段的經選定項目而言，吾等已審閱該等項目的相關文件(包括由獨立專業工料測量師出具的分包商付款證書)，並注意到項目相關成本已由合資格專業工料測量師確認。吾等進一步注意到董事會函件披露的內部控制措施，有關明確周大福企業協議審查及評估、投標程序及報價、交易監察及報告、內部審核部門進行半年度審查以及外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查。尤其是，吾等注意到，在根據2026年周大福企業服務總協議範圍訂立任何明確周大福企業協議之前， 貴集團相關人員將審查及評估明確周大福企業協議的條款，以確保其符合2026年周大福企業服務總協議所載的原則及條文。此外， 貴集團在提交投標／報價或就 貴集團舉行的招標進行評標時，須遵循其內部招標指引，以確保 貴集團提出或獲提供的價格及條款屬公平、合理，並與獨立第三方所提出或獲提供者相若。在釐定投標或報價及選定中標者時， 貴集團將考慮可比較的投標或報價、估計成本、預期利潤率、項目複雜性、風險狀況、資源需求、整體商業條款及服務能力等因素，以確保所接納的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且對 貴集團而言不遜於獨立第三方所提供者(如適用)。有關獨立非執行董事及 貴公司核數師就持續關聯交易進行年度審查而言，吾等已如本函件「5.上市規則有關2026年周大福企業服務總協議項下擬進行之周大福企業交易的規定」一節所載審閱於 貴公司2025財政年度年報(「年報」)的相關披露。

3.2 吾等的意見

總括而言，根據吾等對(i)董事會函件所載就周大福企業服務的定價政策；(ii)有關周大福企業建築機電服務(即周大福企業年度上限的主要驅動因素)的經選定項目的相關文件；(iii)董事會函件所披露各類周大福企業服務的定價政策；及(iv)內部控制措施，例如於訂立相關交易前，由相關人員對明確周大福企業協議條款，以及將採用的招標或報價程序進行審查及評估，吾等認為 貴集團的定價政策連同內部控制程序已提供合理充分基礎，以確保2026年周大福企業服務總協議項下擬進行之周大福企業交易乃於 貴集團的一般及日常業務中進行，且將按對於 貴集團而言不遜於給予獨立第三方的一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行。

4. 周大福企業年度上限

下表載列(i)周大福企業交易於2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年的歷史交易總額；及(ii)截至2027年(「2027財政年度」)、2028年(「2028財政年度」)及2029年(「2029財政年度」)6月30日止三個財政年度內的建議周大福企業年度上限：

	歷史交易金額			年度上限		
	2024 財政年度 百萬港元 (附註)	2025 財政年度 百萬港元 (附註)	2026年 上半年 百萬港元 (附註)	2027 財政年度 百萬港元	2028 財政年度 百萬港元	2029 財政年度 百萬港元
周大福企業交易之						
歷史交易總額						
(概約)／年度上限						
貴集團向周大福企業集團 提供之服務	531.4	247.0	74.8	632.2	625.5	556.0
周大福企業集團向 貴集 團提供之服務	<u>468.0</u>	<u>864.5</u>	<u>904.6</u>	<u>2,640.0</u>	<u>4,296.9</u>	<u>4,355.4</u>
總計	<u>999.4</u>	<u>1,111.5</u>	<u>979.4</u>	<u>3,272.2</u>	<u>4,922.4</u>	<u>4,911.4</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日止兩個財政年度以及截至2025年12月31日止

獨立財務顧問函件

六個月，周大福企業集團就專櫃及租賃服務向 貴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 貴集團支付的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。

吾等注意到，根據2023年周大福企業服務總協議，2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年之歷史交易總額分別約為999.4百萬港元、1,111.5百萬港元及979.4百萬港元。吾等進一步從董事會函件注意到，該等歷史交易總額並不包括相應期間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金額分別約108.9百萬港元、101.8百萬港元及49.7百萬港元。因此，歷史交易總額（「**合併歷史金額**」）按更具可比性基準計算應分別約為1,108.3百萬港元、1,213.3百萬港元及1,029.1百萬港元。將2026年上半年之合併歷史金額年化隱含之年化金額約為2,058.2百萬港元。按此基準計算，2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度之周大福企業年度上限分別增加約59%、139%及139%。就此而言，吾等從 貴公司管理層了解到有關增加主要是由於(i)進行中項目的項目時間表及施工進度，鑒於在指定財務期間確認的有關交易金額須視乎有關項目的完成階段；及(ii)計入周大福企業集團可能獲授的手頭項目的預計費用所致。吾等進一步了解到，周大福企業集團名列 貴集團之預先批准之承包商清單內，可就有關項目參與招標／投標程序。因此，吾等認為 貴公司在釐定周大福企業年度上限時考慮有關該等項目的潛在交易金額誠屬合理。

如上文所解釋，根據 貴公司管理層提供的詳細年度上限明細，吾等注意到周大福企業集團將向 貴集團提供的服務佔整體周大福企業年度上限的大部分，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限總額的約80.7%、87.3%及88.7%。周大福企業建築機電服務佔該等服務的最大比重，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度相關指導上限的約89.7%、94.4%及94.4%以及佔相關年度周大福企業年度上限總額的約72.4%、82.4%及83.7%。

吾等已審閱在計算周大福企業年度上限時有關周大福企業建築機電服務的預測金額明細，並與 貴公司管理層進行討論。吾等注意到，在釐定周大福企業建築機電服務的年度上限時， 貴集團管理層已編製項目時間表，當中載列（其中包括）2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度各項目的估計合約價值。吾等已審閱該等項目時間表，並注意到周大福企業建築機電服務的預測金額主要包括(i)將根據現有項目的完工進度確認的預期費用；

及(ii) 貴公司手頭項目(可能授予周大福企業集團)將產生的預期費用。吾等從 貴公司管理層獲悉，進行中項目的預期費用乃根據相關項目的最新進度及施工時間表估算，而尚未獲授項目的預期費用則參考相關項目的預期時間及項目規模而估算。吾等進一步了解到，此類按項目進行的估算是由項目管理團隊內的內部合資格專業工料測量師編製，並經 貴公司高級管理層審閱。考慮到估算乃按項目性質進行、獲負責相關項目的人員參與及高級管理層的審閱，吾等認為該估算基準誠屬合理。

吾等進一步注意到，周大福企業年度上限的餘額歸屬於2026年周大福企業服務總協議項下擬涵蓋之其他服務類別。吾等已審閱 貴集團相關業務單位編製的相關附表，並與 貴公司管理層討論相關預測的依據。吾等注意到，該等預測一般有已識別交易對手、現有及潛在安排及／或特定項目(如適用)支持。

經考慮(i) 2023年周大福企業服務總協議項下的歷史交易金額；(ii)經計及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的合併歷史金額；(iii)周大福企業建築機電服務的項目時間表；(iv)根據與 貴公司管理層的討論，對預計周大福企業建築機電服務進行估算的基準；及(v)有關定價政策及內部控制程序，包括由獨立非執行董事及核數師就最近期財政年度進行的年度審查，吾等認為， 貴公司釐定周大福企業年度上限所採用的基準屬合理，且就獨立股東而言，周大福企業年度上限屬公平合理。

5. 上市規則有關2026年周大福企業服務總協議項下擬進行之周大福企業交易的規定

根據上市規則第14A.55至14A.59條，2026年周大福企業服務總協議項下擬進行之周大福企業交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年須審核2026年周大福企業服務總協議項下擬進行之周大福企業交易，並於年報中確認所訂立周大福企業交易：
- 乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立；
 - 乃按一般商務條款或更佳條款訂立；及
 - 乃根據規管該等交易且條款屬公平合理且符合股東整體利益的協議訂立。

獨立財務顧問函件

- (b) 貴公司核數師須每年向董事會發出函件確認2026年周大福企業服務總協議項下擬進行之周大福企業交易：
- 已獲董事會批准；
 - (倘周大福企業交易涉及 貴公司所提供貨品或服務) 在所有重大方面符合 貴公司定價政策規定；
 - 乃於所有重大方面遵照規管持續關連交易的相關協議而訂立；及
 - 未超逾相關周大福企業年度上限。
- (c) 貴公司須允許，並確保2026年周大福企業服務總協議的相關訂約方允許 貴公司核數師可充分獲得記錄以作出交易報告。董事會須於年報中說明其核數師是否已確認上文(b)段所述事宜；及
- (d) 倘 貴公司知悉或有理由相信 貴公司獨立非執行董事及／或核數師未能確認上文(a)段及／或(b)段分別所載的事宜， 貴公司須立即遵照上市規則知會聯交所及刊發公告。

吾等已審閱年報內的持續關連交易章節，並注意到獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並確認該等交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款或更佳條款進行，符合有關協議的條款，而該等條款誠屬公平合理，並符合 貴公司股東的整體利益。吾等亦注意到， 貴公司核數師已根據上市規則第14A.56條就持續關連交易出具無保留意見函件。鑒於2026年周大福企業服務總協議附帶申報規定，尤其是，(i)相關交易價值透過相關周大福企業年度上限受到限制；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續對2026年周大福企業服務總協議條款及未超逾相關周大福企業年度上限進行審核，吾等認為已採取恰當措施以規管2026年周大福企業服務總協議的進行以及保障股東的利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 2026年周大福企業服務總協議及其項下擬進行之周大福企業交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款乃按一般商務條款釐定且屬公平合理；
- (b) 訂立2026年周大福企業服務總協議及其項下擬進行之周大福企業交易符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (c) 相關周大福企業年度上限屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成有關訂立2026年周大福企業服務總協議、其項下擬進行之周大福企業交易及相關周大福企業年度上限的決議案。

此 致

新世界發展有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
博思融資有限公司

董事總經理 董事
鄭敏華 梁慧盈
謹啟

2026年6月4日

附註： 博思融資有限公司之鄭敏華小姐自2004年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，及博思融資有限公司之梁慧盈女士自2019年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。

1. 責任聲明

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

2. 董事權益披露

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

(I) 於股份的好倉

	股份數目				總數	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			
本公司(普通股)						
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21	
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	
劉富強先生	1,000	—	—	1,000	0.00	
新世界百貨中國有限公司						
(普通股每股面值0.10 港元)						
劉富強先生	1,000	—	—	1,000	0.00	
耀禮投資有限公司						
(普通股)						
鄭家成先生	—	—	9,500,500 ⁽²⁾	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) *NWD Finance (BVI) Limited* (「*NWD Finance*」)

	由 <i>NWD Finance</i> 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	—	91,875,000	10,000,000 ⁽¹⁾	101,875,000	4.64
鄭家成先生	4,000,000	—	—	4,000,000	0.18
葉毓強先生	—	750,000 ⁽²⁾	—	750,000	0.03

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。

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

	由NWD (MTN)發行的債券金額				於最後實際 可行日期估 已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
	港元	港元	港元	港元	
杜惠愷先生	—	202,800,000 ⁽¹⁾	—	202,800,000	1.01
葉毓強先生	—	3,900,000 ⁽²⁾	—	3,900,000	0.02
陳耀豪先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.00

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於本公司股份及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 鄭家成先生 鄭志恒先生 何智恒先生	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主要股東周大福企業。何智恒先生為本公司主要股東周大福企業的董事。自2025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，其項下之交易構成2026年周大福企業服務總協議項下擬進行之交易之一部份。

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2025年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來所收購或出售或租入或擬收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊所記錄，主要股東及其他人士須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的本公司股份及相關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⁾	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
CYTFH-II ⁽²⁾	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
CTFC ⁽³⁾	2,300,000	1,138,428,609	1,140,728,609	45.33
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

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC48.98%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CTFC46.65%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90.52%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司。

6. 董事服務合約

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

7. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，本集團之財政或經營狀況自2025年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來並無任何重大不利變動。

8. 競爭權益

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

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	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、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	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	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

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	
	Supreme Harvest Development Limited 旗下集團	物業投資及發展	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、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
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、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
鄭志明先生	周大福創建有限公司 旗下集團	設施管理、物業及停車場管理、物業代理、物業投資、策略性投資及餐飲業	董事
何智恒先生	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	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
李聯偉先生	力寶有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	力寶華潤有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	香港華人有限公司	物業投資、發展及管理	董事
羅詠詩女士	萬士運通有限公司	酒店經營及酒店物業投資	董事及股東
	眾昌投資有限公司	酒店經營及酒店物業投資	董事及股東

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

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

9. 於合約或安排中的權益

除集團公司間之合約外及除被視為於2026年周大福企業服務總協議中擁有重大權益的董事外，於最後實際可行日期，概無董事在於本通函日期仍然生效且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大利益。

10. 專家及同意書

下文載列本通函所提及專家的資格：

名稱	資格
博思融資	根據證券及期貨條例可進行第1類(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

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

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

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團旗下任何成員公司自2025年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來已收購或出售或租入或擬收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 其他事項

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

12. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計十四(14)日的展示期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) 2026年周大福企業服務總協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；及
- (e) 本通函。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

股東特別大會通告

茲通告New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)〔本公司〕謹訂於2026年6月24日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道1號香港會議展覽中心一樓會議室N101室(博覽道入口)(主要會議地點)以混合會議方式舉行股東特別大會〔大會〕，藉以考慮及酌情通過(不論有否任何修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

〔動議：

- (a) 批准、追認及確認2026年周大福企業服務總協議((定義及描述見通函)，註有「A」字樣的通函副本連同註有「B」字樣的2026年周大福企業服務總協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及周大福企業交易(定義及描述見通函)以及彼等之執行；
- (b) 批准有關2026年周大福企業服務總協議截至2027年6月30日、2028年6月30日及2029年6月30日止三個財政年度各年應付代價的周大福企業年度上限(定義及描述見通函)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑，本公司任何兩名董事)在其或彼等絕對酌情權下認為屬必要、適宜、適當或權宜的情況下代表本公司簽署所有其他文件及協議，並採取一切有關行動及事宜使2026年周大福企業服務總協議及其項下擬進行之交易以及附帶於或與此相關之所有事宜得以執行及／或生效。」

承董事會命

聯席公司秘書

劉富強 許嘉慧

香港，2026年6月4日

股東特別大會通告

附註：

1. 混合型大會

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

如何出席並行使表決權？

股東如欲出席大會並行使表決權，可通過以下方式之一實現：

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

如閣下親臨或透過Vistra卓佳電子投票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2026年6月18日(星期四)下午六時正或之前致電本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(「**股份過戶登記處**」)(電話號碼(852) 2980 1333)以便作出所需安排(包括啟動本公司於2026年6月4日寄給股東的通知書(「**通知書**」)上提供的密碼)。

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

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2026年6月22日(星期一)上午十一時三十分)交回股份過戶登記處，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2026年6月22日(星期一)上午十一時三十分)掃描通知書上所提供的二

股東特別大會通告

維碼或瀏覽指定網站 (<https://evoting.vistra.com/#/17>) 透過Vistra卓佳電子投票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,則閣下必須向股份過戶登記處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股份過戶登記處用作提供登入資料,以供透過Vistra卓佳電子投票系統出席大會及於網上投票。倘閣下的受委代表於2026年6月23日(星期二)上午十一時三十分或之前尚未透過電子郵件收到登入資料,則閣下應致電股份過戶登記處(電話號碼(852) 2980 1333)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2026年6月18日(星期四)至2026年6月24日(星期三)(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2026年6月17日(星期三)下午四時三十分將所有股份過戶文件連同有關股票送達股份過戶登記處,地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓,以辦理股份過戶登記手續。出席大會並於會上投票的記錄日期為2026年6月24日(星期三)。
6. 上述決議案須以投票方式表決。
7. 倘若於2026年6月24日(星期三)大會當日上午七時三十分至上午十一時三十分之任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號,或黑色暴雨警告信號又或香港特別行政區政府公佈的「超強颱風引致的極端情況」在香港生效,則大會將不會於當日舉行,並將自動延後。本公司將會於公司網站和聯交所網站上載公告,通知本公司股東有關重新安排之會議日期、時間及地點。
8. 本通告的中文譯本僅供參考。如有歧義,概以英文版本為準。
9. 於本通告日期,董事會成員包括(a)八名執行董事,即鄭家純博士、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、劉富强先生及陳耀豪先生;(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。