

---

**此通函乃要件，請即處理**

---

閣下如對本通函任何方面或對將採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有 **New World Development Company Limited** (新世界發展有限公司) 之股份，應立即將本通函以及隨附之委任代表表格送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本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之任何損失承擔任何責任。

---



**須予披露及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



---

本封面所用詞彙與本通函「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6頁至第13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁及第15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16頁至第33頁。

本公司謹訂於2016年12月29日(星期四)下午十二時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101室(博覽道入口)舉行股東特別大會或其任何續會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1頁及第EGM-2頁。隨函附奉委任代表表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附的委任代表表格所印列之指示將其填妥，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2016年12月7日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄一—目標集團的樓宇及構築物的估值報告 .....	I-1
附錄二—目標集團的巴士、船舶及躉船的估值報告 .....	II-1
附錄三—一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下之涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購待售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「城巴」	指	Citybus Limited(城巴有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司及為目標公司的間接全資附屬公司
「本公司」或「新世界發展」	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板(股份代號：0017)上市及於最後實際可行日期由周大福企業及其附屬公司實益擁有約43.92%
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成賬目」	指	目標集團於2016年7月1日起至完成日期(或賣方與買方可能書面釐定的其他日期)止期間的未經審核綜合財務報表
「完成日期」	指	本通函「董事會函件」中「買賣協議的主要條款」的「先決條件」一段所載最後一項先決條件(須於直至完成繼續達成的第(1)及第(3)項先決條件除外)獲達成(或如適用，獲豁免)後的下一個營業日或賣方與買方可能書面釐定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付予賣方的初步代價13.8億港元
「周大福企業」	指	Chow Tai Fook Enterprises Limited (周大福企業有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司及為賣方的控股公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2016年12月29日(星期四)下午十二時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101室(博覽道入口)舉行的股東特別大會以考慮及酌情批准股東特別大會事項，或(如文義允許)該股東特別大會的任何續會
「股東特別大會事項」	指	買賣協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司，包括新創建集團
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	BOSC International Company Limited (上銀國際有限公司)，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，及獨立董事委員會及獨立股東有關股東特別大會事項的獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	包括所有獨立非執行董事的獨立董事委員會，以就股東特別大會事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除於股東特別大會事項中擁有重大權益的該等股東以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2016年12月1日，即本通函付印前為確定其中所載若干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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「資產淨值」	指	資產淨值，即總資產減總負債
「新世界第一巴士」	指	New World First Bus Services Limited (新世界第一巴士服務有限公司*)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為目標公司的間接全資附屬公司
「新世界第一渡輪」	指	New World First Ferry Services Limited (新世界第一渡輪服務有限公司*)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為目標公司的間接全資附屬公司
「新創建」	指	NWS Holdings Limited (新創建集團有限公司*)，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)，並於最後實際可行日期由本公司及其附屬公司持有約61.32%及周大福企業持有約2.53%
「新創建集團」	指	新創建及其不時的附屬公司
「買方」	指	NWS Service Management Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為新創建的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為2016年11月15日的買賣協議
「待售股份」	指	目標公司股本中250,000,008股每股面值1港元的股份，佔目標公司於買賣協議日期及於完成時全部已發行股本的50%
「九月管理賬目」	指	目標集團於2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的未經審核綜合財務報表
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	周大福企業、賣方、新創建及買方所訂立日期為2004年3月9日的股東協議，以規管彼等各自管理目標公司業務及事務的責任
「資產淨值變動報表」	指	載列九月管理賬目中所記錄的資產淨值與完成賬目中所記錄的資產淨值差額的報表
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	NWS Transport Services Limited (新創建交通服務有限公司*)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由買方及賣方分別持有50%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標集團公司」	指	目標集團的成員公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「賣方」 指 Enrich Group Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為周大福企業的全資附屬公司

「%」 指 百分比

\* 僅供識別



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)

執行董事：

鄭家純博士 *GBS* (主席)

鄭志剛博士 *JP* (執行副主席兼聯席總經理)

陳觀展先生 (聯席總經理)

紀文鳳小姐 *GBS JP*

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

註冊辦事處：

香港

皇后大道中18號

新世界大廈30樓

非執行董事：

杜惠愷先生 *JP* (非執行副主席)

鄭家成先生

獨立非執行董事：

楊秉樑先生

查懋聲先生 (查懋聲先生的替任董事：查懋成先生)

何厚浚先生

李聯偉先生 *BBS JP*

梁祥彪先生

敬啟者：

## 須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

緒言

於2016年11月15日，董事會與新創建董事會聯合宣佈，於2016年11月15日(於交易時段後)，買方(新創建的間接全資附屬公司)與賣方(周大福企業的直接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買待售股

份，佔目標公司全部已發行股本的50%，總代價為13.8億港元（可基於完成賬目予以調整）。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)買賣協議及收購事項的資料；(ii)獨立董事委員會及獨立財務顧問之推薦意見；及(iii)股東特別大會（大會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准股東特別大會事項）通告。

### 買賣協議的主要條款

#### 日期

2016年11月15日

#### 訂約方

- (1) 賣方： Enrich Group Limited
- (2) 買方： NWS Service Management Limited

#### 收購事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買待售股份，佔目標公司全部已發行股本的50%。於完成時，目標公司將成為新創建的間接全資附屬公司。

#### 代價

收購事項的代價為13.8億港元，由買方於完成時以現金支付予賣方，且受下文所載的調整機制所規限：

1. 倘資產淨值變動報表顯示為正數（即完成賬目中所記錄的資產淨值大於九月管理賬目中所記錄的資產淨值（「**超額**」）），則代價須以相等於超額的50%的金額上調；或
2. 倘資產淨值變動報表顯示為負數（即完成賬目中所記錄的資產淨值少於九月管理賬目中所記錄的資產淨值（「**差額**」）），則代價須以相等於差額的50%的金額下調。

---

## 董事會函件

---

買方須於完成日期後的60個營業日內向賣方提交完成賬目及資產淨值變動報表。相等於超額或差額的50%的金額須於買方向賣方提交完成賬目及資產淨值變動報表後的14個營業日內由買方支付或由賣方償還(視乎情況而定)。

收購事項的代價由訂約方經考慮目標集團的財務表現及資產價值、市場倍數的比較、市況及行業風險因素並經公平磋商後釐定。收購事項的代價將以新創建集團的內部資源及銀行融資撥付。

### 先決條件

收購事項須待下列先決條件獲達成及／或豁免(視乎情況而定)後方可完成：

- (1) 賣方於買賣協議所作出的保證倘於完成時再次作出及於買賣協議日期與完成之間的所有時間仍然真實準確，且並無誤導成份；
- (2) 買方已滿意完成對目標公司各方面所進行的盡職審查；
- (3) 相關目標集團公司於簽署買賣協議前已通知香港政府相關部門有關買賣協議項下擬進行的交易及於完成前並無收到香港政府相關部門的反對或該反對已得到解決；
- (4) 第三方就完成買賣協議項下擬進行的交易授出所有必要的同意及批准(包括任何相關融資文件規定的銀行的同意、政府或官方機構的同意及批准)(如適用)，且任何政府或官方機構並無擬定、制定或採納禁止、限制或嚴重延遲收購事項的法規、規例或決定；及
- (5) 本公司及新創建各自的獨立股東以上市規則規定的方式批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

買方可豁免第(1)至第(3)項先決條件。倘先決條件於完成前未獲達成或豁免(視乎情況而定)，則買方毋須進行完成。

於最後實際可行日期，買方無意豁免第(1)至(3)項的任何先決條件。

### 完成

收購事項將於最後一項先決條件(須於直至完成繼續達成的第(1)及第(3)項先決條件除外)獲達成(或如適用，獲豁免)後的下一個營業日或訂約方可能書面釐定的其他日期完成。

### 終止股東協議

於完成時，股東協議將在毋須發出通知下自動終止，且股東協議任何訂約方不得向任何其他訂約方提出任何申索(任何先前違反股東協議除外)。

### 進行收購事項的原因及裨益

新創建集團透過其於目標集團公司的權益從事運輸業務逾十年。目標集團透過城巴、世界第一巴士及世界第一渡輪，成為香港主要巴士及渡輪營運商之一。目標集團於2016年9月30日擁有1,765輛巴士及24艘船舶(包括六艘躉船及一艘作業船)，並經營合共192條專營巴士路線及五條主要渡輪航線。收購事項乃新創建集團增加其於現有投資的權益及利用目標集團在運輸業奠定的市場地位、專業知識及經驗的良機。透過收購目標公司額外的50%股權，新創建集團將擁有目標公司的全部控制權，而目標集團的業績將悉數綜合入賬至新創建集團的綜合財務報表內。新創建董事會認為，收購事項將令新創建集團充份受惠於目標集團的收入來源、現金流及業績，且經計及代價的隱含估值倍數與市場上其他可資比較公司的(i)企業價值對扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利的倍數；及(ii)市盈率倍數比較，價格屬合理。新創建集團近期完成出售其於新創建葵涌物流中心的全部權益(誠如新創建日期為2016年6月20日及2016年9月1日公告所披露)亦已增強了新創建集團的財務資源，以促進於寶貴機會的投資。

港鐵南港島綫(東段)預期於2016年年底通車。儘管預期港鐵網絡的擴展帶來競爭，新創建董事會認為，鑒於(其中包括)以下各項：(i)巴士路線提供點到點服務，提升交通便利程度，因而迎合不同人士(如長者及來往巴士站附近地點的人士)的需求；及(ii)巴士服務地理覆蓋範圍比鐵路更廣，鐵路受其基礎建設所限，而巴士則能提供更高的行程靈活性及可達性，故香港公共巴士服務仍具其競爭優勢，並將繼續為香港的重要交通模式。

---

## 董事會函件

---

董事會(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按一般商務條款訂立，且買賣協議條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 董事會批准

董事鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生亦為周大福企業董事。彼等及彼等的聯繫人(即杜惠愷先生及鄭志雯女士)已於董事會會議上就批准收購事項的決議案放棄投票。

### 有關本集團、新創建集團、訂約方及目標集團的資料

#### 本集團

本集團主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨店經營、商務飛機租賃、服務及科技等領域。於最後實際可行日期，本公司為新創建的最終控股公司並連同本公司的附屬公司，於新創建全部已發行股本中擁有約61.32%權益。

#### 新創建集團

新創建集團主要從事(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目、商務飛機租賃，以及港口及物流設施；及(ii)投資及／或經營設施管理、建築、交通及策略性投資。

#### 賣方

賣方為投資控股公司及周大福企業的直接全資附屬公司。

#### 買方

買方為投資控股公司及新創建的間接全資附屬公司。

#### 目標集團

於最後實際可行日期，目標公司由買方及賣方分別持有50%。目標集團主要在香港從事提供公共巴士、渡輪及旅遊相關服務。目標公司的主要附屬公司包括城巴、世界第一巴士及世界第一渡輪，而目標公司間接擁有該等附屬公司的100%

## 董事會函件

股權。城巴及新世界第一巴士在香港經營巴士服務，而新世界第一渡輪在香港經營離島及港內線渡輪服務。

根據按香港財務報告準則編製截至2014年6月30日、2015年6月30日及2016年6月30日止財政年度目標集團的經審核綜合財務報表，截至2014年6月30日、2015年6月30日及2016年6月30日止財政年度目標集團的經審核綜合除所得稅前後溢利載列如下：

	截至6月30日止財政年度		
	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元
除所得稅前溢利	427.5	286.5	456.1
除所得稅後溢利	351.8	242.7	386.1

根據按香港財務報告準則編製截至2016年6月30日止財政年度目標集團的經審核綜合財務報表，於2016年6月30日目標集團的經審核綜合資產淨值為34.992億港元。根據按香港財務報告準則編製的九月管理賬目，於2016年9月30日目標集團的未經審核綜合資產淨值為36.082億港元。

根據賣方提供的資料，賣方就待售股份的原收購成本約為7億港元。

### 上市規則的涵義

於買賣協議簽訂日期，買方為新創建的間接全資附屬公司。新創建為本公司的附屬公司。由於對本公司而言，有關收購事項的一項或以上適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條下的通知及公告規定。

於買賣協議簽訂日期，周大福企業連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約43.92%，而周大福企業持有新創建全部已發行股本約2.53%。本公司連同其附屬公司持有新創建全部已發行股本約61.32%。由於賣方為周大福企業的全資附屬公司，故於上市規則第14A章下賣方為本公司的關連人士，且收購事項構成本公司的關連交易。由於對本公司而言，有關收購事項的一項或以上適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，本公司須就收購事項遵守上市規則第14A章下的申報、公告及於股東特別大會上取得獨立股東批准的規定。

## 股東特別大會

本公司將於2016年12月29日(星期四)下午十二時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101室(博覽道入口)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事項。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁及第EGM-2頁。

於股東特別大會事項擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股東特別大會事項放棄投票。周大福企業及其聯繫人須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的相關普通決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除股東特別大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東特別大會主席將指示以投票方式就召開股東特別大會通告所載建議的決議案進行表決。

待股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk)發佈。

另亦隨附一份適用於股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，閣下須按照隨附代表委任表格所列印的指示填妥表格，並盡快將表格交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

## 推薦建議

由全體獨立非執行董事(即楊秉樑先生、查懋聲先生、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易的條款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14頁及第15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16頁至第33頁所載獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行的交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，雖然股東特別大會事項(即買賣協議及其項下擬進行的交易)並非於本集團日常業務過程中進行，股東特別

---

## 董事會函件

---

大會事項乃按一般商務條款訂立及該協議就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，故建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行的交易的相關普通決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注有關本通函附錄一及附錄二分別所載的目標集團(i)樓宇及構築物；及(ii)巴士、船舶及躉船的估值報告；以及本通函附錄三所載的一般資料。

此致

列位股東 台照及  
列位本公司未行使購股權持有人 參照

承董事會命  
公司秘書  
王文海  
謹啟

2016年12月7日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

### 須予披露及關連交易

吾等茲提述日期為2016年12月7日的通函(「**本通函**」)，本函件為本通函其中一部份。除非文義另有所指，本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，以考慮及就股東特別大會事項(即買賣協議及其項下擬進行的交易)是否按一般商務條款於本集團的日常業務過程中進行以及對本公司及獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

上銀國際有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股東特別大會事項是否屬公平合理及是否按一般商務條款於本集團的日常業務過程中進行以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，及就獨立股東如何投票提供意見。

敬請閣下垂注載於本通函第6頁至第13頁的董事會函件，當中載有(其中包括)股東特別大會事項的資料，以及載於本通函第16頁至第33頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會事項提供的意見。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為儘管股東特別大會事項並非於本集團的日常業務過程中進行，但就本公司及獨立股東而言，股東特別大會事項屬一般商務條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就股東特別大會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

楊秉樑先生

查懋聲先生

何厚浹先生

李聯偉先生

梁祥彪先生

謹啟

2016年12月7日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
中環花園道3號  
冠君大廈34樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等茲提述已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關股東特別大會事項的獨立財務顧問，有關詳情載於新世界發展2016年12月7日致股東的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函的一部份。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2016年11月15日，董事會連同新創建董事會聯合宣佈，買方（新創建的間接全資附屬公司）與賣方（周大福企業的直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，根據買賣協議的條款及條件，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買待售股份（佔目標公司全部已發行股本的50%），總代價為13.8億港元（可基於完成賬目予以調整）。

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率（根據上市規則第14.07條釐定）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成新世界發展一項須予披露交易。此外，於簽訂買賣協議日期，周大福企業連同其附屬公司持有新世界發展全部已發行股本約43.92%。由於賣方為周大福企業的全資附屬公司，故賣方為新世界發展的關連人士。因此，收購事項構成新世界發展的關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

董事鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生亦為周大福企業的董事。彼等及彼等的聯繫人（即杜惠愷先生及鄭志雯女士）已於董事會會議上就批准收購事項的決議案放棄投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於股東週年大會上，周大福企業及其聯繫人須就批准買賣協議項下擬進行的收購事項之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即楊秉樑先生、查懋聲先生、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。

### 意見的基礎

於編製吾等的推薦意見時，吾等已依賴通函所載或提述的資料及事實，以及新世界發展董事及高級管理層所作出或提供的陳述。

董事於通函附錄三所載責任聲明內表明彼等願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項，致令通函所載任何聲明有所誤導。吾等亦已假設通函所載或提述的資料及董事所作陳述於作出時均屬真實準確，且直至股東特別大會日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及新世界發展高級管理層向吾等提供的資料及所作陳述的真實性、準確性及完整性。吾等亦已從董事得悉並相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為吾等已審閱充份資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性及吾等達致的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證有關資料，亦無對新世界發展、目標公司或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

### 獨立性聲明

於最後實際可行日期，上銀國際有限公司(「上銀國際」)並不知悉上銀國際與新世界發展或任何其他方之間有任何關係或權益可被合理視為上銀國際擔任獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項的獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)的障礙。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購事項的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### A. 有關 貴集團的資料

#### A.1 貴集團的主要業務

貴集團主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨店經營、商務飛機租賃、服務及科技等領域。新世界發展為新創建的最終控股公司，於最後實際可行日期，新世界發展連同其若干附屬公司於新創建全部已發行股本中擁有約61.32%權益。

#### A.2 貴集團過往財務表現

下表載列 貴集團截至2014年6月30日（「**2014財政年度**」）、2015年6月30日（「**2015財政年度**」）及2016年6月30日（「**2016財政年度**」）止三個年度的經審核綜合財務業績的摘要，其詳情載於新世界發展2015財政年度的年報（「**2015年年報**」）及2016財政年度的年報（「**2016年年報**」）。

	2016財政年度	2015財政年度	2014財政年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	59,570.0	55,245.0	56,501.1
毛利	18,522.4	19,306.0	21,553.5
股東應佔溢利	8,666.3	19,112.0	9,725.4
基本溢利	9,662.2	6,770.0	6,506.7

於2016財政年度，貴集團錄得收入595.7億港元，較於2015財政年度的552.45億港元增加約7.8%。誠如2016年年報所載，收入增加乃主要反映物業開發分部及服務分部之收入增加，分別增加約11.1%及約25.6%。於2016財政年度股東應佔溢利為86.663億港元，較2015財政年度的191.12億港元減少約54.7%。溢利減少乃主要是由於(i)於2015財政年度出售三家位於香港的酒店50%權益產生的一次性收益；及(ii)人民幣貶值導致2016財政年度錄得外匯虧損淨額。貴集團於2016財政年度的基本溢利為96.622億港元，較2015財政年度的67.7億港元增加約42.7%。

## 獨立財務顧問函件

於2015財政年度，貴集團錄得收入552.45億港元，較於2014財政年度的565.011億港元減少約2.2%。誠如2015年年報所載，於2015財政年度收入減少乃主要由於中國內地物業銷售額減少，而貴集團的服務分部收入大幅增長，導致整體收入之跌幅有所緩解。於2015財政年度新世界發展股東應佔溢利為191.12億港元，較2014財政年度的97.254億港元增加約96.5%，乃主要由於出售三家位於香港的酒店50%權益產生的一次性收益。貴集團於2015財政年度的基本溢利為67.7億港元，較2014財政年度的65.067億港元增加約4.0%。

根據2015年年報及2016年年報，貴集團的業務分部包括物業發展、物業投資、服務、基建項目、酒店營運、百貨及其他。貴集團服務分部的業績包括貴集團應佔目標公司所營運交通業務的溢利(透過新創建集團)。誠如新創建於2016財政年度及2015財政年度的年報所載，新創建集團於2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度的分佔50%交通業務之應佔經營溢利，分別為1.726億港元、1.253億港元及1.961億港元。

### A.3 貴集團財務狀況

以下載列摘自2016年年報 貴集團於2016年6月30日之經審核綜合資產及負債的概要：

	於2016年 6月30日 百萬港元 (經審核)
非流動資產	233,170.9
流動資產	155,055.0
非流動資產列為待售資產	3,882.7
<b>總資產</b>	<b>392,108.6</b>
非流動負債	124,690.8
流動負債	66,439.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	83.3
<b>總負債</b>	<b>191,213.3</b>
<b>股東應佔權益</b>	<b>179,573.4</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

於2016年6月30日，貴集團的總資產為3,921.086億港元，主要包括(i)投資物業(指香港及中國大陸的商業物業、車庫及住宅物業)為865.97億港元(佔總資產約22.1%)；(ii)於合營企業及聯營公司的權益(指於若干物業發展及投資、基建項目、物流、天然資源、酒店、航空及其他項目)合共為694.1億港元(佔總資產約17.7%)；(iii)現金及銀行存款為549.651億港元(佔總資產約14.0%)；及(iv)持作發展物業、發展中物業及待售物業為904.751億港元(佔總資產約23.1%)。

於2016年6月30日，貴集團總負債為1,912.133億港元，主要包括(i)借貸1,349.321億港元(佔總負債約70.6%)；及(ii)應付賬款及應計費用381.909億港元(佔總負債約20.0%)。

於2016年6月30日，貴集團錄得股東應佔權益1,795.734億港元。

### B. 有關目標集團的資料

#### B.1 有關目標集團業務的資料

目標集團主要於香港從事提供公共巴士、渡輪及旅遊相關服務(統稱「交通業務」)。目標集團大部份收入來自提供公共巴士服務。於2015財政年度及2016財政年度各年，目標集團總收入約92%來自於提供公共巴士服務。

#### 目標公司

目標公司為主要從事投資控股業務的合營企業，自2004年以來由新創建及周大福企業各自間接擁有50%。目標公司的主要附屬公司包括(i)城巴；(ii)新世界第一巴士；及(iii)新世界第一渡輪。

#### 城巴

城巴為目標公司的間接全資附屬公司，主要從事在香港提供專營及非專營巴士服務。目前，城巴營運兩個專營網絡，一個為港島及過海巴士線(「**首個專營網絡**」)及另一個為赤鱗角機場及北大嶼山線(「**第二個專營網絡**」)，亦提供私人租賃及非專營住宅或員工巴士服務。於2016年9月30日，城巴擁有1,029輛巴士及營運104條專營巴士路線(包括52條港島線、1條新界路線、29條過海巴士線及22條市區往來機場／北大嶼山線)。於2016財政年度，城巴日均客流量為627,000人次。

於2015財政年度及2016財政年度各年，目標集團總收入約57%來自城巴提供的巴士服務。

吾等已獲得並審閱有關首個專營網絡及第二個專營網絡的兩份專營權文件（「城巴專營權文件」）。根據城巴專營權文件，行政長官會同行政會議已授予城巴在指定路線經營公共巴士服務的權利。就首個專營網絡獲授的專營期為2016年6月1日起至及2026年6月1日止期間，而就第二個專營網絡獲授的專營期為2013年5月1日起至2023年5月1日止期間。

### *新世界第一巴士*

新世界第一巴士為目標公司的間接全資附屬公司，主要從事在香港提供專營巴士服務。於2016年9月30日，新世界第一巴士擁有736輛巴士及營運88條巴士路線（包括46條港島線、34條過海巴士線及8條巴士線服務九龍及將軍澳）。於2016財政年度，新世界第一巴士日均客流量為461,000人次。

於2015財政年度及2016財政年度各年，目標集團總收入約35%來自新世界第一巴士提供的巴士服務。

吾等已獲得並審閱有關新世界第一巴士的專營網絡的專營權文件。根據該專營權文件，行政長官會同行政會議已授予新世界第一巴士在指定路線經營公共巴士服務的權利，期限為2013年7月1日起至2023年7月1日止。

### *新世界第一渡輪*

新世界第一渡輪為目標公司的間接全資附屬公司，主要從事在香港提供離島及港內線的持牌渡輪服務。於2016年9月30日，新世界第一渡輪擁有24艘船舶（包括六艘躉船及一艘作業船）及經營五條主要的渡輪航線。於2016財政年度，新世界第一渡輪日均客流量為40,000人次。

於2015財政年度及2016財政年度各年，目標集團總收入約8%來自新世界第一渡輪提供的渡輪服務。

目前，新世界第一渡輪經營五條主要的港內及離島渡輪航線，包括北角往來紅磡及北角往來九龍城，以及中環往來長洲、中環往來梅窩航線及各離島（坪洲、梅窩、芝麻灣及長洲）之間的橫水渡航線，連同一條特別渡輪航線（北角往來西貢大廟灣，僅於天后誕提供服務）（統稱為「渡輪航線」）。

吾等已獲得及審閱新世界第一渡輪有關各條渡輪航線的現存牌照文件(「**渡輪牌照文件**」)，及注意到運輸署署長已授予新世界第一渡輪牌照就各條渡輪航線經營渡輪服務。據新創建管理層告知，渡輪服務牌照經營期限通常為三年。吾等在渡輪牌照文件中得悉，有關渡輪航線的渡輪服務牌照經營期將由2017年3月至6月止期間屆滿。吾等已獲得新世界第一渡輪有關渡輪服務牌照續期的申請函及注意到新世界第一渡輪已於2016年10月向香港運輸署(「**運輸署**」)為其現有渡輪航線申請渡輪服務牌照續期三年(由2017年至2020年)(「**續期**」)。根據吾等與新創建管理層的討論，吾等了解到，預期續期批准將於2017年年初獲得。此外，自新世界第一渡輪開始渡輪業務以來，運輸署從未拒絕新世界第一渡輪的渡輪服務牌照續期申請。鑒於上文所述，新創建管理層有信心新世界第一渡輪的渡輪服務牌照將能成功續期及可於經延長的渡輪服務牌照經營期間繼續提供渡輪航線的渡輪服務。

#### *目標公司的其他附屬公司*

除目標公司於城巴、新世界第一巴士及新世界第一渡輪(主要從事上文所述提供巴士服務及渡輪服務)的股權外，目標公司持有主要從事旅遊相關業務的其他附屬公司，包括提供本地觀光服務、旅遊巴士以及旅遊相關服務及銷售旅遊相關產品(「**旅遊相關業務**」)。

於2015財政年度及2016財政年度各年，目標集團總收入中來自旅遊相關業務的貢獻極少(目標集團總收入中少於0.1%來自旅遊相關業務)。

## B.2 目標集團的過往財務表現

以下載列根據目標集團分別於2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度經審核綜合財務報表中選取的財務資料：

	2016財政年度 百萬港元 (經審核)	2015財政年度 百萬港元 (經審核)	2014財政年度 百萬港元 (經審核)
收入	3,640.3	3,487.8	3,646.5
毛利	569.5	383.8	616.5
除稅前溢利	456.1	286.5	427.5
除稅後溢利	<u>386.1</u>	<u>242.7</u>	<u>351.8</u>

### 2016財政年度與2015財政年度比較

如上表所示，目標集團收入由2015財政年度34.878億港元增至2016財政年度36.403億港元，增加約4.4%。有關增加主要由於提供公共巴士服務的車費收入增加。據新創建告知，於2016財政年度，目標集團從2015財政年度的「佔領中環行動」的影響中恢復過來及港鐵西港島線的客流量流失於2016財政年度逐步減弱及穩定下來，同時目標集團亦能夠把握機場巴士服務的客流量增加。

目標集團於2016財政年度錄得毛利5.695億港元，較2015財政年度的3.838億港元增加約48.4%。毛利增加主要由於目標集團於2016財政年度收入增加所致。目標集團毛利率由2015財政年度的約11.0%增加約4.6個百分點至2016財政年度的約15.6%。據新創建告知，2016財政年度毛利率增加主要由於收入增加及燃料成本下降所致。目標集團除稅後溢利由2015財政年度2.427億港元增至2016財政年度3.861億港元，增加約59.1%，主要是由於目標集團於2016財政年度的毛利增加所致。

### 2015財政年度與2014財政年度比較

目標集團於2015財政年度的收入為34.878億港元，較2014財政年度的36.465億港元減少約4.4%。據新創建告知，收入減少主要是由於2014年9月至12月「佔領中環行動」造成的客流量減少及隨後於2014年12月底港鐵西港島線開通所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

目標集團於2015財政年度錄得毛利3.838億港元及於2015財政年度錄得毛利率約11.0%，較2014財政年度的毛利率約16.9%減少約5.9個百分點。毛利率的有關減少主要歸因於上述原因造成的收入減少。目標集團於2015財政年度的除稅後溢利為2.427億港元，較2014財政年度的3.518億港元減少約31.0%，主要是由於目標集團於2015財政年度的毛利減少所致。

以下載列於2016年9月30日目標集團的未經審核綜合資產淨值及經調整有形資產淨值(定義及調整見下文)。下文呈列的目標集團於2016年9月30日的經調整有形資產淨值僅作說明用途，用以說明經參考通函附錄一及附錄二所載美國評值有限公司發出的估值報告(「估值報告」)有關目標集團的樓宇及構築物、巴士、船舶及躉船的重估調整的影響：

	於2016年 9月30日 百萬港元 (未經審核)
資產淨值(附註1)	3,608.2
減：目標集團無形資產的賬面淨值(附註2)	<u>(947.1)</u>
有形資產淨值	2,661.1
加：重估調整(附註3)	<u>540.5</u>
經重估調整後的有形資產淨值(「經調整有形資產淨值」)	<u><u>3,201.6</u></u>
目標集團50%權益應佔經調整有形資產淨值 (「50%經調整有形資產淨值」)	<u><u>1,600.8</u></u>

附註1：於2016年9月30日目標集團未經審核綜合資產淨值36.082億港元乃摘錄自九月管理賬目。

附註2：目標集團於2016年9月30日持有的無形資產的賬面淨值9.471億港元乃摘錄自九月管理賬目。無形資產指收購附屬公司的商譽。

## 獨立財務顧問函件

附註3：重估調整(扣除稅項) 5.405億港元(「重估調整」)指根據估值報告於2016年9月30日樓宇(定義見下文)折舊重置成本與巴士及船舶(定義見下文)的公平值與樓宇、巴士及船舶於2016年9月30日的賬面淨值計算得出的差額，並按16.5%稅率的遞延稅項影響進行調整。下文載列重估調整的計算方式，僅供說明用途。

於2016年  
9月30日  
百萬港元  
(未經審核)

就目標集團樓宇及構築物(統稱為「樓宇」)重估調整：

樓宇折舊重置成本(附註4)	1,149.0
減：樓宇的賬面淨值(附註5)	(508.6)
	<u>640.4</u>

目標集團巴士、船舶及躉船(「巴士及船舶」)的重估調整：

巴士及船舶公平值(附註4)	2,667.9
減：巴士及船舶的賬面淨值(附註5)	(2,661.0)
	<u>6.9</u>

重估調整總額(調整遞延稅項影響前)

647.3

重估調整(按稅率16.5%調整遞延稅項影響後)

540.5

附註4：目標集團於2016年9月30日的樓宇折舊重置成本及巴士及船舶公平值分別為11.49億港元及26.679億港元，乃經參考通函附錄一及附錄二所載美國評值有限公司發出的估值報告。

附註5：目標集團的樓宇以及巴士及船舶的賬面淨值分別為5.086億港元及26.610億港元，摘錄自九月管理賬目。

基於上述，於2016年9月30日，目標集團的資產淨值及經調整有形資產淨值分別為36.082億港元及32.016億港元。代價13.8億港元相當於50%經調整有形資產淨值折讓約13.8%(僅供說明用途)。

就吾等對估值報告所作之工作而言，吾等已與美國評值有限公司討論彼等就估值所作工作，尤其是估值方法。估值師確認，估值報告乃根據標準的估值程序及常

規編製。吾等亦已獲得及審閱彼等之委聘函件所載估值師的服務範圍，並無注意到任何非慣例條款，且吾等信納美國評值有限公司就編製估值報告的資質及經驗。

### **B.3 收購的理由**

新創建集團已透過策略性收購不時監察投資機遇及尋求增長的機遇。如董事會函件所述，新創建集團近期完成出售其於新創建葵涌物流中心全部權益（詳情見新創建日期為2016年6月20日及2016年9月1日之公告，增強了新創建集團的財務資源，以促進於寶貴機會的投資。新創建管理層認為，收購事項(i)為新創建集團利用目標集團優勢的良機，並鑑於目標集團在運輸業已確立的市場地位、專業知識及經驗，將能為新創建集團帶來經常性現金流量及為股東帶來回報；(ii)預期能透過綜合目標集團業績提高新創建集團的經營業績，可讓新創建集團充份受惠於目標集團的收入來源及現金流量（詳情請參閱下文「D. 收購事項可能導致的財務影響」一節）；(iii)讓新創建集團進一步增加於目標集團的權益及掌握全部控制權，新創建集團透過新創建集團於目標公司的現有50%股權對目標集團的管理、營運及財務狀況已相當熟悉；及(iv)價格合理，經計及收購事項的隱含倍數與可資比較公司的EV/EBITDA倍數及可資比較公司的市盈率倍數比較（有關詳情載於下文「C.1代價」一節）。

鑑於目標集團於回顧期間的財務表現，特別是目標集團的收入（其詳情載於上文「B.2 目標集團的過往財務表現」一節），如下文所述目標集團在運輸業的專業知識及經驗以及相對穩定的香港專營巴士市場，吾等與 貴集團一致認為，收購事項（透過新創建集團）符合新世界發展集團的業務策略。

### **B.4 香港專營巴士市場概覽**

根據香港政府統計處，於2015年年底香港人口達約7,324,800人，較2014年年底約7,266,500人增加約58,300人或0.8%。預計於2016年中期，香港人口將達約7,346,700人，較2015年中期約7,305,700人增加約41,000人或0.6%。

根據運輸署，於2015年專營巴士每日平均乘客人次約為3,915,400人次，與2014年約3,914,000人次相若。於2016年6月專營巴士每日平均乘客人次約為3,939,800人次，較2015年6月的約3,898,500人次增加約41,300人次或1.1%。

於專營巴士中，城巴及新世界第一巴士於2015年每日平均乘客人次約為1,089,900人次，較2014年的每日平均乘客人次約1,132,300人次減少約42,400人次或約3.7%。城巴及新世界第一巴士於2016年6月的每日平均乘客人次約1,077,100人次，較2015年6月的約1,083,200人次輕微減少約6,100人次或0.6%。經新創建管理層告知，2015年城巴及新世界第一巴士乘客人次減少主要由於2014年年底港鐵西港島線啟用，從而導致載客量減少。然而，根據新創建2016財政年度的年報（「**新創建年報**」），交通業務於2016財政年度取得穩定增長，收復了部份港鐵西港島線啟用後失去的載客量。如上文「B.2 目標集團的過往財務表現」一節所載，與2015財政年度相比，目標集團於2016財政年度錄得收入增加約4.4%。

此外，經新創建管理層告知及自新創建年報知悉，目標集團交通業務表現可能受到港鐵新路線開通計劃的不利影響，包括港鐵觀塘延線（已於2016年10月開通）及南港島線（東段）（預計於2016年年底開通）。然而，新創建集團認為，城巴及新世界第一巴士實行巴士路線優化計劃（其旨在（其中包括）透過優化及減少重疊的巴士路線及資源以改善交通網絡效率），令相關影響降低。

經考慮上文所述，吾等與新世界發展一致認為，香港專營巴士市場預期保持相對穩定。

此外，如董事會函件所述，新創建董事會認為，鑒於（其中包括）以下各項：(i) 巴士路線提供點對點服務，提升交通便利程度，因而迎合不同人士（如長者及來往巴士站附近地點的人士）的需求；及(ii) 巴士服務地理覆蓋範圍比鐵路更廣，鐵路受其基礎建設所限，而巴士則能提供更高的行程靈活性及可達性，香港公共巴士服務仍具其競爭優勢，並將持續為香港重要的交通模式。

### **B.5 交通業務的主要風險因素**

獨立股東應注意，若干主要風險因素會對目標集團交通業務造成營運風險。

### 燃油價格

燃油為目標集團的主要成本，其表現可能受到燃油價格波動的不利影響，如目標集團為抵銷不斷增加的經常性開支及成本而作出任何加價建議，很大機會受到公眾強烈反對及輿論抨擊，從而可能令目標集團財務穩健性受到不利影響（有關詳情，請參閱下文「票價調整安排」一節所載的風險因素）。

### 票價調整安排

根據現行專營巴士票價調整安排，加價建議須獲香港政府經考慮公眾接受程度及負擔能力後的批准，方可作實。香港政府正審閱專營巴士的票價調整安排。票價調整安排的變動對目標集團經營業績會產生影響。

鑑於香港居民非常依賴公共交通，任何為抵銷不斷增加的經常性開支及成本而作出的加價建議，往往遭到公眾強烈反對及輿論抨擊。這種固有的不靈活性可能導致目標集團難以透過票價調整抵銷成本上漲。

### 競爭

目標集團盈利能力可能受到其他巴士公司經營的巴士路線或替代交通模式（如港鐵）的不利影響。如香港鐵路有限公司截至2016年6月30日止六個月的中期報告所述，港鐵的若干項目在進展中，包括港鐵觀塘延線（已於2016年10月開通）、南港島線（東段）（預計於2016年年底開通）及沙田至中環線的兩個路段（預計於2019年及2021年開通），可能會為目標集團帶來競爭，並對目標集團的載客量及收入造成下行壓力。

### 專營權及牌照政策

目標集團根據若干專營權及牌照營運公共巴士及渡輪服務。並無保證目標集團相關專營權及牌照可成功續期，或倘續期，該等專營權及牌照的續期條款將不遜於目標集團的現有條款。此外，專營權及牌照規定的任何變動可能對目標集團經營業績產生重大影響。

### 員工成本

交通行業屬勞動密集型行業。勞工成本增加及工會的影響與罷工將影響目標集團的營運及財務表現。

### B.6 對收購事項的觀點

經考慮上文所述，特別是(i)收購事項符合 貴集團策略，透過新創建集團收購目標集團餘下權益能讓 貴集團全面掌握目標集團的控制權；及(ii)吾等對買賣協議主要條款的分析(詳情載於本函件下文「C.買賣協議的主要條款」一節)，吾等認為，收購事項符合新世界發展及獨立股東的整體利益。

### C. 買賣協議的主要條款

下文為吾等就買賣協議主要條款的分析及審閱：

#### C.1 代價

買賣協議訂明收購事項的代價為13.8億港元，由買方於完成時以現金支付予賣方，且可按下列調整機制調整：

- (1) 倘資產淨值變動表顯示為正數(即完成賬目中所記錄的資產淨值大於九月管理賬目中所記錄的資產淨值)(「超額」)，代價將增加相當於超額的50%的金額；或
- (2) 倘資產淨值變動表顯示為負數(即完成賬目中所記錄的資產淨值小於九月管理賬目中所記錄的資產淨值)(「差額」)，代價將減少相當於差額的50%的金額。

買方將於完成日期後的60個營業日內向賣方提交完成賬目及資產淨值變動表。相當於超額或差額的50%的金額將於買方向賣方遞交完成賬目及資產淨值變動表後14個營業日內由買方支付或由賣方償還(視乎情況而定)。

如董事會函件所述，收購事項的代價乃經考慮目標集團財務表現及資產價值、比較市場倍數、市況及行業風險因素後由訂約方公平磋商後釐定。收購事項的代價將以新創建集團的內部資源及銀行融資撥付。

## 獨立財務顧問函件

於評估代價的公平及合理性時，吾等已採納企業價值(「EV」)對扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)倍數(「EV/EBITDA」)法，吾等認為，就收購事項而言屬適當，乃鑑於目標集團錄得重大與其巴士及汽車相關的折舊費用。吾等注意到，目標集團於2016財政年度錄得重大折舊2.45億港元。此外，吾等認為，EV/EBITDA倍數受公司資本架構差異的影響較低。除EV/EBITDA法外，吾等亦考慮使用市盈率評估代價的公平合理性，乃由於市盈率是分析具有產生溢利往績記錄的公司之常用方法。

吾等以最大努力對(i)於聯交所主板上市；及(ii)根據彼等最近期刊發的年報所披露，彼等自提供公共巴士運輸服務錄得大部份收入及溢利的可資比較公司進行調查。於釐定上述選擇標準時，吾等已考慮目標集團的主要業務，即目標集團的大部份收入來自公共巴士運輸服務。根據上述標準，吾等識別三家可資比較公司(「可資比較公司」)，其詳情載列如下：

可資比較公司	股份代號	主要業務	市值 (百萬港元)	EV/EBITDA (概約倍數)	市盈率 (概約倍數)
載通國際控股有限公司	62.HK	提供公共巴士客運服務	9,510	5.4	13.6
冠忠巴士集團有限公司	306.HK	提供公共巴士客運服務	1,907	4.4	6.8
進智公共交通控股有限公司	77.HK	提供公共小巴客運服務	387	9.5	12.9
最低				4.4	6.8
平均				6.4	11.1
最高				9.5	13.6
收購事項的隱含倍數				3.7 (附註2)	7.1 (附註3)

資料來源：彭博及聯交所網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註1： 於2016年11月15日(即買賣協議日期)的數據

附註2： 目標集團隱含企業價值26.502億港元乃按(i)代價乘以2(以反映目標集團全部股權所需的隱含代價)，相等於27.6億港元；及(ii)目標集團於2016年9月30日的債務總額(不包括應付／應收關聯公司款項)3億港元之和，減去目標集團於2016年9月30日的現金結餘4.098億港元計算。

目標集團EBITDA為7.089億港元乃按2016財政年度(i)目標集團除稅後溢利3.861億港元；(ii)目標集團財務總成本780萬港元；(iii)目標集團所得稅開支7,000萬港元；及(iv)目標集團折舊2.45億港元之總和計算。

隱含EV/EBITDA乃按目標集團隱含企業價值除以EBITDA計算。

附註3： 乃按代價乘以2(以反映目標集團全部股權所需的隱含代價)，相等於27.6億港元除以2016財政年度目標集團的除稅後溢利3.861億港元計算。

如上表所述，吾等注意到，可資比較公司的EV/EBITDA倍數介乎約4.4倍至9.5倍，平均約6.4倍。可資比較公司的市盈率倍數介乎約6.8倍至13.6倍，平均約11.1倍。

由於收購事項的隱含EV/EBITDA略低於可資比較公司EV/EBITDA倍數範圍的最低數，而收購事項的隱含市盈率低於可資比較公司市盈率平均值及接近倍數範圍的最低數，吾等認為，代價就新世界發展及獨立股東而言屬公平合理。

### C.2 先決條件

完成須待達致或(倘適用)豁免若干先決條件後，方可作實。有關詳情，請參閱董事會函件「先決條件」分節。

### C.3 完成

完成將於最後一項先決條件(須於直至完成繼續達成的董事會函件「先決條件」一節所載的第(1)及(3)項先決條件除外)獲達成(或倘適用獲豁免)後的下一個營業日或訂約方可能書面釐定的其他日期完成。

### C.4 對買賣協議的觀點

經考慮上文所述，特別是(i)收購事項的隱含EV/EBITDA倍數略低於可資比較公司EV/EBITDA倍數範圍的最低數；及(ii)收購事項的隱含市盈率低於可資比較公司

市盈率倍數平均值及接近倍數範圍的最低數，吾等認為，買賣協議的主要條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合新世界發展及獨立股東的整體利益。

#### D. 收購事項可能導致的財務影響

##### (i) 於收購事項完成後的會計處理方式

於完成後，目標公司將成為新世界發展間接附屬公司，而目標集團的業績及資產與負債將綜合計入 貴集團綜合財務報表內。

##### (ii) 營運資本

如董事會函件所述，收購事項的代價將由新創建集團的內部資源及銀行融資撥付。鑑於新創建集團於2016年6月30日擁有現金及銀行結存89.236億港元（如2016年年報所披露）及於2016年8月31日收取約34億港元，作為出售新創建葵涌物流中心代價餘款（有關詳情載於日期為2016年6月20日及2016年9月1日新創建的公告），吾等與新世界發展一致認為，新創建集團將有充裕內部資源，以履行收購事項下的付款責任。

#### 推薦意見

經考慮上文所論述之主要因素及理由，尤其是下文所載（須與本函件一併閱讀及按其詮釋）：

- (i) 收購事項指收購目標集團餘下權益及讓 貴集團（透過新創建集團）全面掌握目標集團的控制權；
- (ii) 收購事項（透過新創建集團）能透過綜合目標集團業績提高 貴集團經營業績，可讓 貴集團充份受惠於目標集團的收入來源及現金流量；及
- (iii) 收購事項的隱含EV/EBITDA倍數略低於可資比較公司EV/EBITDA倍數範圍的最低數；及收購事項的隱含市盈率低於可資比較公司市盈率的平均值及接近倍數範圍的最低數，

吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團日常業務中進行，但收購事項乃按一般商務條款訂立，符合 貴集團及股東的整體利益，及其條款就新世界發展集團及獨立股東而言屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
上銀國際有限公司  
董事總經理 助理董事  
企業融資 企業融資  
投資銀行 投資銀行  
鄭敏華 李莉  
謹啟

2016年12月7日

附註：上銀國際之鄭敏華女士自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，而上銀國際之李莉女士自2006年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌代表。

下文為美國評值有限公司就目標集團的樓宇及構築物作出的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

American Appraisal China Limited  
Rooms 701 & 708-710, Gloucester Tower  
The Landmark, 15 Queen's Road Central, Hong Kong  
美國評值有限公司  
香港中環皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈701及708-710室  
電話：852-2281 0188 傳真：852-2511 9626



A Division of  
**DUFF & PHELPS**

敬啟者：

根據新創建集團有限公司（「新創建」）與美國評值有限公司（「美國評值」，道衡公司（Duff & Phelps Corporation）的分支機構）的委聘協議以及新世界發展有限公司（「新世界發展」）與美國評值訂立之信賴函協議，吾等獲指示對新創建交通服務有限公司之附屬公司，包括新世界第一巴士服務有限公司、城巴有限公司及新世界第一渡輪服務有限公司（統稱「新創建交通集團」）所持位於香港的若干樓宇及構築物（「該等物業」）進行估值，吾等確認，吾等已視察該等物業並作出相關查詢，亦取得吾等認為必要的相關資料，以提供該等物業權益於2016年9月30日（「估值日期」）之市值。

本函件構成估值報告的一部份，解釋估值基準及方法，並闡明吾等所作的假設、物業業權調查及估值的限制條件。

吾等知悉，新世界發展及新創建在獲得吾等同意後將會於通函披露本估值報告以供彼等之獨立股東批准，並根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規

則(「上市規則」)規定提交至聯交所。概無第三方有權依賴本估值報告，亦無任何第三方接納或持有本估值報告時陳述或暗示第三方實益權利。

## 估值基準

吾等的估值為吾等對市值的意見。按香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則所下定義，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

按理解市值為所估計的資產及負債的價值，而並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估計具體而言不包括因與銷售相關人士授予的特殊代價或優惠而上漲或下跌的估計價格，或任何特殊價值因素。

## 估值方法

該等物業目前由新創建交通集團租賃及佔用，吾等認為該物業無商業價值，原因為其不能於市場轉讓，或於相關租約及／或租賃協議中載有條款禁止分租及／或出讓，或欠缺大額盈利租金。

然而，吾等已估計該等物業的折舊重置成本，以供參考。折舊重置成本的定義為樓宇及構築物的總重置成本，並考慮樓齡、狀況、經濟／外部及功能過時及環境因素等而作出適當的扣除。上述所有各項均可能導致現有樓宇及構築物的價值因被佔用而低於重置成本。該等物業於估值日期的總折舊重置成本為1,149,046,000港元。

## 業權調查

吾等並無調查該等物業的法定業權或附帶的任何負債。吾等亦無檢查文件正本，以核實所有權或在吾等獲提供的副本上並無顯示的任何修訂。吾等很大程度上依賴新創建交通集團提供的資料。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考，且吾等概不會就本函件及估值證書所載物業權益的有關法定業權之任何法律事宜承擔責任。

## 假設

吾等的估值並無考慮所估物業的任何抵押、按揭或債項或出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在評估該等物業權益時乃假設有關於物業根據吾等獲提供的發展計劃或樓宇規劃發展。吾等假設有關於政府機關已授出該等在地盤上已建或待建樓宇及構築物的所有同意書、批文及牌照。此外，吾等假設，除另有指明外，所有樓宇及裝修均由業主持有或准許由業主佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵循所有適用分區、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有註明，否則吾等假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

有關該等物業的其他特定假設(如有)已載於估值證書附註。

## 限制條件

吾等很大程度上依賴新創建交通集團所提供的資料，並接納新創建交通集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、地盤面積及樓面面積以及其他一切有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出，且僅為約數。

經核查所有相關文件後，吾等並無理由懷疑所獲提供資料的真實性及準確性。吾等假設有關於資料並無遺漏任何重大事項以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳盡實地測量以核實有關該等物業的土地或樓宇面積，惟吾等假設所獲提供的面積為準確。所有尺寸及面積僅為約數。

吾等的陳勁翔先生已於2016年9月29日對隨附估值證書所載的該等物業進行視察。吾等並無進行結構測量，因而未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無進行實地調查，以確定所開發地盤的地面狀況或設施是否合宜。吾等的估值乃基於上述有關方面均令人滿意，且於施工期內不會產生任何不尋常開支或延誤。

吾等並無獲指示或進行任何環境影響研究。除報告另有指明、界定及考慮者外，已假設完全遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。吾等亦假設就本報告所載估值所依據用途，就本報告涵蓋的任何用途需從任何當地、省級或國家政府或私人實體或組織取得的所有牌照同意或其他立法或行政授權，已經取得或可以取得或已獲續期。

### 備註

對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司(清盤及雜項條文)條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)的所有規定。

吾等謹此證明，吾等並無於所報告的房地產或價值中擁有現時或潛在權益。本估值報告以吾等的假設及限制條件發出。

除另有指明外，本報告內所有貨幣金額均以港元列值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港

皇后大道中18號

新世界大廈30樓

新世界發展有限公司

列位董事 台照

香港

皇后大道中18號

新世界大廈28樓

新創建集團有限公司

列位董事 台照

代表

美國評值有限公司

董事

陳勁翔

*CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)*

謹啟

2016年12月7日

附註：陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾18年香港物業估值的經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

## 估值概要

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 (港元)
<b>第一類－新世界第一巴士服務有限公司所持物業權益</b>		
1.	位於香港柴灣創富路8號的永久巴士廠	無商業價值
2.	位於香港九龍西九龍填海區興華街西70號的巴士廠	無商業價值
3.	位於香港新界將軍澳26區運隆路17號的巴士廠	無商業價值
4.	位於香港干諾道西臨近西消防街一座天橋下短期租約第NHX-761號的樓宇及構築物	無商業價值
5.	位於香港黃竹坑香葉道45號的巴士廠	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>
<b>第二類－城巴有限公司所持物業權益</b>		
6.	位於香港柴灣盛泰道常安街38號的巴士廠	無商業價值
7.	位於香港新界屯門16區海皇路短期租約第1092號的樓宇及構築物	無商業價值
8.	位於香港黃竹坑香葉道短期租約第SHX-1168號的樓宇及構築物	無商業價值
9.	位於香港九龍荔枝角連翔道與興華街西交界短期租約第KX2851號的構築物	無商業價值
10.	位於香港九龍九龍灣祥業街短期租約第KX2641號的構築物	無商業價值
11.	位於香港新界北大嶼山小蠔灣深豐路3號的巴士廠	無商業價值
12.	位於香港新界大嶼山東涌26區松慧街6號的樓宇及構築物	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>

## 估值概要

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 (港元)
第三類－新世界第一渡輪服務有限公司所持物業權益		
13.	位於香港九龍荔枝角興華街西 71 號的辦公樓宇及構築物	<u>無商業價值</u>
小計：		<u>無商業價值</u>
總計：		<u><u>無商業價值</u></u>

## 估值證書

## 第一類－新世界第一巴士服務有限公司所持物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
1. 位於香港 柴灣創富路 8號的永久巴士廠	標的物業包括一棟9層高的樓宇連構築物，佔地面積約13,000平方米。該標的物業樓宇約於2001年建成。  根據獲提供的建築圖則，標的物業樓宇總建築面積約為56,555.438平方米(或約608,762.73平方呎)。	標的物業由新創建交通集團佔用作巴士廠。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府(「業主」)與新世界第一巴士服務有限公司(「租戶」)訂立的日期分別為2000年9月21日及2003年4月16日的編號為EHX-260的租賃協議及補充協議，標的物業的土地由租戶租賃，租期自2000年2月9日起至2003年7月31日止。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為9,861,740港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可由租戶用作有關公共巴士服務條例(第230章)授予的專營權之車輛建造、維修、保養、服務、清潔、加油及泊車的巴士廠，連同配套辦公室、食堂及看守員或管理員宿舍以及可能獲運輸署署長批准供租戶僱員使用的其他配套設施(包括康樂室及浴室)。此外，租戶可能允許(i)分租該區域部份或該區域內部份辦公室空間以作辦公室用途及(ii)向冠忠巴士集團有限公司所擁有的巴士提供加油及清洗服務。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為593,308,500港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
2. 位於香港 九龍西九龍填海區 興華街西70號的 巴士廠	標的物業包括佔地面積約 8,200平方米的巴士服務及 支援場地內多棟樓宇及構築 物。標的物業樓宇約於2007 年建成。	標的物業由新創建 交通集團佔用作巴 士服務及支援場 地。	無商業價值
	根據獲提供的建築圖則， 標的物業樓宇總建築面積 約為616.543平方米(或約 6,636.47平方呎)。		

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府(「業主」)與新世界第一巴士服務有限公司(「租戶」)訂立的日期分別為2006年4月7日及2007年3月8日的編號為KX2245的租賃協議及補充協議，標的物業的土地由租戶自2005年6月24日起租賃，為期三年。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為2,174,750港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可由租戶用作有關公共巴士服務條例(第230章)授予的專營權之車輛停泊、維修、服務、清潔及加油，以及投幣箱更換及可能獲運輸署署長批准的其他配套設施。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為16,705,500港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
3. 位於香港新界將軍澳26區運隆路17號的巴士廠	標的物業包括佔地面積約2,200平方米的巴士服務及支援場地內6棟樓宇及構築物。標的物業樓宇約於2013年建成。	標的物業由新創建交通集團佔用作巴士服務及支援場地。	無商業價值
	根據獲提供的建築圖則，標的物業樓宇總建築面積約為278.594平方米(或約2,998.79平方呎)。		

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府(「業主」)與新世界第一巴士服務有限公司(「租戶」)訂立的日期為2014年6月3日的編號為SX4126的租賃協議，標的物業的土地由租戶自2012年2月1日起租賃，為期18個月。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為565,820港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可由租戶用作專營權業務的巴士服務及支援場地，不包括現場建造、拆除、維修或保養巴士。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為15,575,900港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
4. 位於香港 干諾道西臨近 西消防街一座天橋下 短期租約 第NHX-761號的 樓宇及構築物	標的物業包括佔地面積約 1,480平方米的巴士服務及 支援場地內多棟樓宇及構築 物。標的物業樓宇約於2016 年建成。  根據獲提供的建築圖則， 標的物業的樓宇總建築面 積約為198.33平方米(或約 2,134.82平方呎)。	標的物業由新創建 交通集團佔用作巴 士服務及支援場 地。	無商業價值

## 附註：

- (1) 據香港特別行政區政府(「業主」)與新世界第一巴士服務有限公司(「租戶」)訂立的日期為2015年3月2日的編號為NHX-761的租賃協議，標的物業的土地由租戶自2015年3月16日起租賃，為期三年。該物業之年度租金為3,418,800港元。首12個月租金加上直至下一個季度的租金須於簽立租賃協議時或之前支付及其後租金須按季度等額上期支付，直至租約終止為止。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為854,700港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可用作租戶巴士加油及清洗的巴士服務區(不包括於物業上建造、拆除、維修或保養巴士)。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為29,625,300港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
5. 位於香港 黃竹坑香葉道45號 的巴士廠	<p>標的物業包括佔地面積約3,002平方米的一棟樓宇及構築物，用於車輛建造、維修、保養、服務、清潔、加油及停泊。標的物業樓宇約於1999年建成。</p> <p>據告知，標的物業樓宇總建築面積約為16,452平方米（或約177,089.33平方呎）。</p>	標的物業由新創建交通集團佔用作巴士廠。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府（「業主」）與新世界第一巴士服務有限公司（「租戶」）訂立的日期為1998年10月19日的編號為P1004的租賃協議，標的物業的土地由租戶自1998年9月1日起租賃，為期一年，其後按季度續約直至租約終止。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為3,451,304.30港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可由租戶用作有關公共巴士服務條例（第230章）授予的專營權之車輛建造、維修、保養、服務、清潔、加油及停泊，以及可能獲運輸署署長批准的配套辦公室、食堂及看守員或管理員宿舍。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為1,076,500港元，僅供參考。

## 估值證書

## 第二類－城巴有限公司所持物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
6. 位於香港 柴灣盛泰道 常安街38號 的巴士廠	標的物業包括一棟7層高樓宇連構築物，用作車輛建造、維修、保養、服務、清潔、加油及泊車，佔地面積約11,297平方米。標的物業樓宇約於2004年建造。	標的物業由新創建交通集團佔用作巴士廠。	無商業價值
	根據獲提供的建築圖則，標的物業樓宇總建築面積約為32,498.877平方米(或約349,817.91平方呎)。		

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府(「業主」)與城巴有限公司(「租戶」)訂立的日期分別為2002年1月17日及2015年11月30日的編號為EHX-286的租賃協議及補充協議，標的物業的土地由租戶租賃，租期為自2001年12月10日起至2006年6月30日止。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間現時季度租金為6,746,510港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可由租戶用作公共巴士服務條例(第230章)授予的專營權之車輛建造、維修、保養、服務、清潔、加油及泊車的巴士廠，連同配套辦公室、食堂及看守員或管理員宿舍以及可能獲運輸署署長批准供租戶僱員使用的其他配套設施(包括康樂室及浴室)。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為388,641,200港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
7. 位於香港新界 屯門16區海皇路 短期租約第1092號 的樓宇及構築物	標的物業包括佔地面積約 11,000平方米的巴士服務及 支援場地內多棟樓宇及構築 物。標的物業樓宇約於2001 年建成。	標的物業由新創建 交通集團佔用作巴 士服務及支援場 地。	無商業價值
	據悉，標的物業樓宇總建築 面積約為403平方米（或約 4,337.89平方呎）。		

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府（「業主」）與城巴有限公司（「租戶」）訂立的日期分別為2001年1月3日的編號為1092的租賃協議，標的物業的土地由租戶自2001年1月2日起租賃，為期三年。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間現時季度租金為2,872,500港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業由租戶根據現時道路交通條例獲授權及用作有關公共巴士服務條例（第230章）授予的專營權之巴士廠以供停泊巴士及可能獲地政專員批准的該等輔助用途。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為12,460,700港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
8. 位於香港 黃竹坑香葉道 短期租約 第SHX-1168號的 樓宇及構築物	該標的物業包括佔地面積 約3,826平方米的巴士服務 及支援場地內的多棟樓宇及 構築物。標的物業樓宇約於 2006年建成。  據悉，標的物業樓宇總建築 面積約為244平方米(或約 2,626.42平方呎)。	標的物業由新創建 交通集團佔用作巴 士服務及支援場 地。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府(「業主」)與城巴有限公司(「租戶」)訂立的日期為2006年10月4日的編號為SHX-1168的租賃協議，標的物業的土地由租戶自2006年7月19日起租賃，為期三年。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於六個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間現時季度租金為1,267,130港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可用作巴士廠(包括巴士加油、清洗及維修)。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為10,368,200港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
9. 位於香港九龍 荔枝角連翔道與 興華街西交界 短期租約 第KX2851號的 構築物	標的物業包括佔地面積約 7,750平方米的巴士服務及 支援場地內的多棟構築物。	標的物業由新創建 交通集團佔用作巴 士服務及支援場 地。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府(「業主」)與城巴有限公司(「租戶」)訂立的日期為2013年7月3日的編號為KX2851的租賃協議，標的物業的土地由租戶自2013年6月3日起租賃，為期三年。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間現時季度租金為2,285,630港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業由租戶根據現時道路交通條例獲授權及用作有關公共巴士服務條例(第230章)授予的專營權之巴士廠以供停泊巴士及可能獲地政專員批准的該等輔助用途。
- (3) 標的物業構築物於估值日期的折舊重置成本為12,778,000港元，僅供參考。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
10.	位於香港 九龍九龍灣 祥業街短期租約 第KX2641號的 構築物	標的物業包括巴士停泊場地 內的多棟構築物，佔地面積 約4,630平方米。	標的物業由新創建 交通集團佔用作巴 士停泊。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府(「業主」)與城巴有限公司(「租戶」)訂立的日期為2010年5月13日的編號為KX2641的租賃協議，標的物業的土地由租戶自2009年11月1日起租賃，為期一年。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為1,516,330港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可由租戶用作有關公共巴士服務條例(第230章)授予的專營權之巴士停泊。
- (3) 標的物業構築物於估值日期的折舊重置成本為759,200港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
11. 位於香港新界北大嶼山小蠔灣深豐路3號的巴士廠	標的物業包括佔地面積約8,800平方米的巴士維修及支援場地內多棟樓宇及構築物。標的物業樓宇約於1997年建成。  據悉，標的物業樓宇總建築面積約為5,089平方米(或約54,778.00平方呎)。	標的物業由新創建交通集團佔用作巴士維修及支援場地。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府(「業主」)與城巴有限公司(「租戶」)訂立的日期為1997年6月20日的編號為1205的租賃協議，標的物業的土地由租戶自1997年5月15日起至2003年5月31日止租賃，為期約6年，其後每季續租。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為1,572,560港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可由租戶用作有關公共巴士服務條例(第230章)授予的專營權之巴士維修廠(包括巴士及營運車輛的經營、建造、維修、清潔、巴士及營運車輛停泊及加油)。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為34,496,500港元，僅供參考。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
12. 位於香港新界 大嶼山東涌26區 松慧街6號的樓宇 及構築物	該標的物業包括佔地面積約 6,373平方米的巴士服務及 支援場地內多棟樓宇及構築 物。標的物業樓宇約於2002 年建成。  據悉，標的物業樓宇總建築 面積約為354平方米（或約 3,810.46平方呎）。	標的物業由新創建 交通集團佔用作巴 士服務及支援場 地。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府（「業主」）與城巴有限公司（「租戶」）訂立的日期分別為2002年6月20日及2004年12月14日的編號為CX1483的租賃協議及補充協議，標的物業的土地由租戶自2002年3月1日起至2003年11月30日止租賃，為期21個月。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為1,079,030港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業可用作就租戶的公共巴士服務業務的硬幣處理、清潔、加油及巴士及營運車輛停泊的巴士廠。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為14,140,500港元，僅供參考。

## 估值證書

## 第三類－新世界第一渡輪服務有限公司所持物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
13. 位於香港九龍 荔枝角興華街西 71號的辦公樓宇 及構築物	標的物業包括佔地面積約 4,700平方米的維修廠內多 棟樓宇及構築物。標的物業 樓宇約於1996年建成。  根據獲提供的建築圖則，標 的物業樓宇總建築面積約 為2,986.988平方米（或約 32,151.94平方呎）。	標的物業由新創建 交通集團佔用作辦 公室及船隊及船隻 維修廠。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據香港特別行政區政府（「業主」）與新世界第一渡輪服務有限公司（「租戶」）訂立的日期分別為2002年10月2日、2006年7月18日及2010年2月3日的編號為KX2222的租賃協議及兩份補充協議，標的物業的土地由租戶自2002年4月1日起租賃，為期3年。於設立本租約開始起計3年內未被終止的後續期間，業主可向租戶發出不少於三個月的事先書面通知，於租約每三年屆滿時或之後全權酌情調高預定之租金。據告知，2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的現時季度租金為666,200港元。
- (2) 根據上述租賃協議，標的物業租戶可用作根據渡輪服務條例（第104章）獲運輸署署長授予的渡輪服務牌照營運的船隊的緊急維修廠、設備及人員休息區及其配套辦公室。
- (3) 標的物業樓宇及構築物於估值日期的折舊重置成本為19,110,000港元，僅供參考。

下文為美國評值有限公司就目標集團的巴士、船舶及躉船作出的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

American Appraisal China Limited  
Rooms 701 & 708-710, Gloucester Tower  
The Landmark, 15 Queen's Road Central, Hong Kong  
美國評值有限公司  
香港中環皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈701及708-710室  
電話：852-2281 0188 傳真：852-2511 9626



A Division of  
**DUFF & PHELPS**

敬啟者：

吾等知悉，新創建集團有限公司（「新創建」）擬收購周大福企業有限公司所擁有新創建交通服務有限公司（「新創建交通」）的50%股權。根據(i)新創建與美國評值有限公司（「美國評值」，道衡公司(Duff & Phelps Corporation)的分支機構)日期為2016年5月16日的委聘協議及其於2016年9月28日正式簽署之補充協議及(ii)新世界發展有限公司（「新世界發展」）與美國評值於2016年11月11日訂立之信賴函協議的條款、條件及目的，吾等已對新創建交通及其附屬公司於2016年9月30日（「估值日期」）所擁有巴士、船舶及躉船（「標的資產」）作出公平值分析。該估值乃根據國際估值準則委員會及香港財務報告準則推薦的相關準則編製。

僅新世界發展及新創建為美國評值報告之擬定用戶並可依賴美國評值報告。新世界發展及新創建不可以此依賴替代其自身的盡職審查。新世界發展及新創建或會向其核數師或其稅務或法律顧問或涉及上述交易之各方披露本行報告之完整副本。吾等了解到，在獲得吾等同意的情況下，新世界發展及新創建將於通函內披露本報告，以供其獨立股東批准及根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則

的規定向聯交所披露。然而，任何第三方均無權依賴本報告，任何第三方接獲或持有本報告亦不代表其擁有任何明確或隱含的第三方實益權利。吾等的報告乃僅根據所述交易編製，或會因此不適用於任何其他目的。美國評值不會對未經授權使用本報告承擔責任。

本分析所考慮資產包括新創建交通以下附屬公司所持有的1,765輛巴士及24艘船舶／躉船：

巴士	單位數量
新世界第一巴士服務有限公司	736
城巴有限公司	1,029
<b>總計</b>	<b>1,765</b>
<b>船舶及躉船</b>	
新世界第一渡輪服務有限公司	23
Conquer Services Limited	1
<b>總計</b>	<b>24</b>

根據本報告的資料及分析概要，吾等認為，標的資產於估值日期之公平值呈列於下表：

巴士	公平值 (港元)
新世界第一巴士服務有限公司	803,480,005
城巴有限公司	1,677,354,600
<b>小計</b>	<b>2,480,834,605</b>
<b>船舶及躉船</b>	
新世界第一渡輪服務有限公司	175,618,850
Conquer Services Limited	11,481,000
<b>小計</b>	<b>187,099,850</b>
<b>總計</b>	<b>2,667,934,455</b>

## 工作目的及範圍

本估值之目的旨在就公平值發表意見，以協助各方的內部管理計劃及有關擬定收購之決定，並載入公眾通函以作適當披露。本估值以2016年9月30日為基準編撰。

吾等之意見為擬協助各方作出知情的業務決策而非推薦意見。有關潛在交易之任何決策仍由各方承擔責任且完全由其酌情決定。

公平值乃根據本報告後續部份所述價值基準及適用於有關已識別資產價值的事實及情況之相關分析方式而確立。

於達致吾等有關價值之意見時，吾等已與新創建及新創建交通管理層進行討論，並獲其提供若干文件。未經核實的標的資產之固定資產登記表數據（「固定資產登記表」）及其他有關標的資產之記錄以及文件已獲接納為資產之用途及條件之適當呈列。

本報告載有吾等之意見及支持分析及假設。吾等之意見所考慮之其他相關資料及分析乃保存於吾等之工作文件中。

## 估值標準及估值方法

根據香港財務報告準則第13號，公平值定義為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或向轉讓人支付債務的價格。

根據交易性質，公平值於該情況下包含「持續使用」基準。該價值包括所有一般直接及間接成本（如安裝及其他組裝成本），以使財產得以全面營運。

在吾等對價值的評估中，吾等將不會調查指定資產用於營運的現有或未來盈利能力的任何財務數據。吾等假設未來盈利將對指定資產的估值，以及未包括於估值中任何資產的價值和足夠的淨營運資本產生合理回報。倘未來盈利不足以支持資產的估值，則客戶須對估值作任何適當扣減。

於本估值中，標的資產之公平值可與彼等之市值互相交換，根據國際估值準則市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

### 價值概念

由於標的資產之公平值乃根據持續使用基準設立，故假設買方有意保留資產作為現有及預期營運之一部份。

按持續使用基準計出之估計公平值，並不等於在市場分開出售資產或以其他方式使用資產可能變現之金額。持續使用基準一般在下列情況下適用：

- 資產能夠滿足其所提供服務或涵蓋之相關經濟需求。
- 資產尚餘大量預計可使用年期。
- 預期有負責任的擁有權及合適管理。
- 以其他方式使用資產屬經濟上不可行或不合法。
- 由現有或類似使用人以現時方式繼續使用資產切合實際。
- 已適當考慮資產作現時用途之功能。
- 已充份考慮資產之經濟效用。

### 估值方法

於釐定公平值時通常考慮三種方法：成本法、收益法及市場法。採納該等方法視乎能否獲得適當資料、資產性質及分析範圍，估值意見乃於估值過程範圍中基於採納適當方法所得之價值指示採用專家判斷作估計。三種估值方法之概要描述如下：

#### 成本法

成本法認可謹慎投資者一般不會就財產或某項資產支付超過其以新財產或資產來替代之成本。使用成本法產生一個稱為新折舊重置成本（「新折舊重置成本」）的概念，當中的「折舊」指用途或價值減少。倘折舊及陳舊的所有元素得以解決，則新折舊重置成本為公平值指標。成本法第一步為使用當前價格及勞動力估計資產的再造／重置成本（猶如新置）。再造及重置成本定義如下：

新再造成本(「新再造成本」)為「相同新財產之當前成本」<sup>1</sup>。換言之，為於估值日期按當前價格採用相同材料、建築標準、設計、格局及施工質量建設完全相同或複製被評估資產，並體現所有標的資產的缺陷、超充份性及陳舊的估計成本。

新重置成本(「新重置成本」)為「擁有與被估值財產最接近用途的類似新財產之當前成本」<sup>2</sup>。

計算新折舊重置成本有兩種可選方法。第一種方法(「再造方法」)以新再造成本為始，對實物折舊以及功能及技術過時作出調整。第二種方法(「重置方法」)以新重置成本為始，對實物折舊以及其他功能及技術過時作出調整。新重置成本計算中已計及功能性及技術過時的若干要素。然而，必須考慮重置資產相對於待評估資產的超充份性及附加功能的量化。倘若顯示在經濟上過時，須進行量化及作出適當調整，以令新折舊重置成本等於公平值。

折舊／過時的元素的定義見下文各段：

**實物折舊**為「因磨損、惡化、暴露於若干元素、實物勞損及類似因素導致使用期限完畢或耗盡而引致財產減值或有用性降低」<sup>3</sup>。實物折舊分為可恢復及不可恢復。可恢復實物折舊為可彌補或可透過修復或置換引致損失的有缺陷項目抵銷的價值損失，惟產生的增值等於或超過工程成本。另一方面，不可恢復的實物折舊為不可抵銷或涉及的修正成本高於增值的價值損失。

**功能性過時**為「當與新技術所開發的更具效率或成本較低的重置財產相比時，因財產本身缺乏效率或功效不足而引致財產減值或有用性降低。功能過時跡象顯示為超額經營成本、超額建造(超額資金成本)、產能過剩、缺乏實用性或類似狀況」<sup>4</sup>。此將包括建築設計不合理、工序流程效率低下或用於擬定用途的建築或佈局質量欠佳引致的價值損失。功能過時可恢復或不可恢復。

<sup>1</sup> 資料來源：Pratt, Shannon, Grabowski, Roger, Cost of Capital, Fourth Edition (John Wiley & Sons, Inc., 2010), 744.

<sup>2</sup> 同上。

<sup>3</sup> Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets, Second Edition (American Society of Appraisers, 2005), 67.

<sup>4</sup> 同上。

經濟／外部過時為「因財產外部因素而引致財產減值。該等因素可能包括行業經濟；資金供應；失去材料及／或勞動力資源；通過新法例；條例更改；原材料、勞工或水電成本上漲（產品價格並無上調作抵銷）；產品需求減少；競爭加劇；通脹或高利率；或類似因素」<sup>5</sup>。

### 收益法

收益法為根據資產於剩餘可使用年期內可產生的利益流對資產價值進行估計的估值方法。該方法始於審慎投資者預計標的資產於離散預測期內產生的年度利益流的估計。離散預測期內各年度的估計利益流使用達致資產利益流的風險適用的回報率轉換成其等同現值。估計利益流的現值於離散預測期末加入相當於資產剩餘價值的現值（如有），以計算資產的價值。

### 市場法

市場法乃根據市場上買方及賣方就可比較資產協定的價格估計價值。該方法基於替代原則，說明價格、租金及費率的限制往往由當時價格、租金及意向同等替代物的費率決定。採用市場法時，吾等收集有關合理替代資產的數據並就市況、位置、銷售條件、收益特徵等因素作出調整。產生的經調整價格得出出售該資產時預計可變現的價格的估計。

吾等的結論乃基於就吾等分析的目的及範圍而言屬最適當的方法，同時考慮吾等可獲取的數據之性質及可靠性。各資產類別估值中所應用的選定方法及特別方法乃於本報告相關章節論述。

<sup>5</sup> Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets, Second Edition (American Society of Appraisers, 2005), 67.

## 標的資產概述

本次估值相關資產於此次委聘開始時及於吾等在此次估值的整個調查過程中獲認定。所認定資產包括以下新創建交通附屬公司營運的1,765部巴士及24艘船舶／躉船：

## 新世界第一巴士服務有限公司

巴士型號	數目
9.4M 利蘭珍寶 2-axle DD Non A/C	1
10.3M 丹尼士三叉戟 (配備 Duple Metsec 3-axle DD A/C)	60
10.3M 利蘭珍寶 61U/S 41L/S 13St 2-axle DD Non A/C	1
10.6M 丹尼士三叉戟 (配備 Duple Metsec 3-axle DD A/C)	1
10.6M 丹尼士三叉戟 (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	15
10M 丹尼士達智 SLF c/w Plaxton 29L/S 30St 2-axle SD A/C	10
11.3M 丹尼士三叉戟 (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	24
11.3M 富豪 B9TL MKII 3-axle DD A/C	30
11.5M 都成嘉慕 70U/S 48L/S 11St 3-axle DD Non A/C	1
11.6M 比亞迪電池驅動電動巴士 SD A/C	2
11.6M 神龍電池驅動電力巴士 SD A/C	2
11.6M 青年 2-axle SD A/C	8
11M ADL E500 3-axle DD A/C	20
11M ADL E500MMC 3-axle DD A/C	12
12.8M 猛獅 3-axle DD A/C	1
12M ADL E500MMC 3-axle DD A/C	136
12M ADL E500 HYBRID 3-axle DD A/C)	1
12M 丹尼士三叉戟 (配備 Duple Metsec 3-axle DD A/C)	50
12M 丹尼士三叉戟 (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	115
12M ADL E500 3-axle DD A/C	103
12M 利奧普蘭 3-axle DD A/C	30
12M 富豪 B9TL MKII 3-axle DD A/C	7
12M 富豪超級奧林匹安 (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	103
9.4M 利蘭珍寶 56U/S 36L/S 19St 2-axle DD Non A/C	1
9.8M 丹尼士祖比倫 60U/S 42L/S 8St 2-axle DD Non A/C	1
9.8M 利蘭勝利 60U/S 42L/S 6St 2-axle DD Non A/C	1
小計	<u>736</u>

## 城巴有限公司

巴士型號	數目
11.6M 比亞迪電池驅動電動巴士 SD A/C	3
10.5M ADL E400 2-axle DD A/C	60
11.3M ADL E500MMC 3-axle DD A/C	49
12M ADL E500 HYBRID (3-axle)	2
12M 丹尼士三叉戟 (配備 Duple Metsec 3-axle DD A/C)	77
12M 丹尼士三叉戟 (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	8
10.6M 丹尼士三叉戟 (配備 Duple Metsec 3-axle DD A/C)	1
12M ADL E500 3-axle DD A/C	220
12M ADL E500MMC 3-axle DD A/C	215
12M ADL E500MMC 3-axle DD A/C (Cityflyer)	66
12.8M ADL E500MMC 3-axle DD A/C	129
11.6M 神龍電池驅動電動巴士 SD A/C	3
12M 紳佳 K94UB (配備 Volgren 3-axle DD A/C)	1
12M 紳佳 K280 (配備 Caetano 3-axle DD A/C)	1
12.8M 富豪 B9TL 3-axle DD A/C	1
10.6M 富豪 B9TL MKII 2-axle DD A/C	1
11.3M 富豪 B9TL 3-axle DD A/C	60
12M 富豪奧林匹安 (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	26
11M 富豪奧林匹安 (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	20
11M 富豪奧林匹安 MKII (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	20
12M 富豪奧林匹安 MKII (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	8
12M 富豪奧林匹安 MKII (配備 Plaxton 3-axle DD A/C)	10
10.5M 青年 2-axle SD A/C	16
11.6M 青年 2-axle SD A/C	16
11.6M 猛獅 NL262/R 2-axle SD A/C	11
11.3M 利蘭奧林匹安 (配備 Walter Alexander 3-axle DD A/C)	5
小計	<u>1,029</u>
總計	<u><u>1,765</u></u>

## 新世界第一渡輪服務有限公司

序號	船舶／躉船名稱	船舶／躉船型號	建造／購買年份
1	新傑	雙層(540座)	1983年
2	新忠	雙層(543座)	1981年
3	新發	三層(1,000座)	1981年
4	新超	三層(1,434座)	1982年
5	新飛	三層(1,270座)	1985年
6	新國	三層(1,382座)	1987年
7	新光	三層(1,303座)	1983年
8	新英	雙層(528座)	1982年
9	新輝叁	雙體船(403座)	2001年
10	新輝伍	雙體船(403座)	2001年
11	新輝陸	雙體船(403座)	2001年
12	新輝柒	雙體船(403座)	2001年
13	新輝捌	雙體船(403座)	2002年
14	新輝玖	雙體船(231座)	2003年
15	新輝拾	雙體船(231座)	2003年
16	新輝拾壹	雙體船(231座)	2003年
17	新輪拾伍	作業船	2015年
18	新輪貳拾壹	躉船	2000年
19	新輪貳拾叁	躉船	2000年
20	新輪貳拾捌	躉船	2000年
21	新輪貳拾貳	躉船	2002年
22	新輪貳拾陸	躉船	2002年
23	新輪貳拾伍	躉船	2001年

## Conquer Services Limited

序號	船舶名稱	船舶型號	建造／購買年份
1	新輪貳	雙體船(432座)	1993年

## 資料來源

- 於估值日期巴士、船舶及躉船固定資產登記表
- 船舶及躉船保養及其他非資本成本概覽
- 歐盟統計局英國汽車、拖車及半掛車製造商的生產商價格指數(<http://ec.europa.eu/eurostat>)

- 香港製造商的生產商價格指數 (<http://www.tradingeconomics.com>)
- 港元兌英鎊的歷史匯率 (<http://www.oanda.com>)
- 香港過往通脹 (<http://www.theglobaleconomy.com> 及 <http://www.gdpinflation.com>)
- 船舶／躉船二手市場數據 (<http://www.maritimesales.com>)
- 巴士壽命成本模式，John A. Volpe National Transportation Systems Center
- 渡輪壽命成本模式，John A. Volpe National Transportation Systems Center

### 實地視察

根據所要求的估值範圍，並未對標的資產進行視察。本估值乃採用案頭程序編撰，即其僅基於新創建所提供數據內容及來自新創建交通之信息。吾等已假設所有標的資產在適當保養下處於與其車齡／船齡相對應的營運狀態。吾等假設，於估值過程中所有獲提供資料均屬準確及完整。

### 程序

#### 所採用方法

吾等已採用成本法作為評估大部份標的資產的主要方法。市場法透過研究二手設備市場有關銷售及／或提呈銷售類似資產之數據用於估計標的船舶及躉船的價值。因二手市場數據通常說明各種形式的折舊及過時，故並未對該等因素作出進一步調整，由於缺乏僅與估值資產相關聯之直接收益流，收益法被視為不適用於標的資產。

標的資產之分析範圍包括新創建交通提供的固定資產登記表研究及市場研究，以識別置換成本、可使用年期及估值程序所用其他相關資料。

#### 一般估值程序

當採用固定資產會計數據時，程序涉及1)將數據載入估值模式中；2)將資產按邏輯區分類別；3)釐定所有資產的新再造成本；4)評估及調整(如適用)，再造成本計算以確保其合理反映重置成本；5)根據資產年齡及分配予各資產類別正常可使用年期計算因實物損耗導致的價值減少；及6)調查及(如適用)計量功能及經濟過時。

在成本法分析中，通常會採用若干技巧以估計資產當前成本之程序。就本估值而言，吾等使用趨勢及成本生產技巧編製標的資產之新成本。

趨勢為透過將歷史成本數據（資產首次投入使用時的資產成本）乘以相關年齡及資產種類價格指標估計當前新成本的技巧。成本變動趨勢隨著時間變動而變動；因此，成本趨勢計算為再造成本提供參考，未必等於為成本法分析的一般起點之重置成本。於若干情況下，採取適當額外程序以確認或調整再造成本估計，從而更能反映重置成本。

用以估計當前成本之成本產能技巧，乃假設不同規模的類似資產之成本按指數方式而改變。一般而言，這種關係計算公式如下：

$$\left( \frac{\text{資產成本 2}}{\text{資產成本 1}} \right) = \left( \frac{\text{生產數量} / \text{資產規模 2}}{\text{生產數量} / \text{資產規模 1}} \right)^x$$

當中

x = 工程指數

於委聘開始後，吾等要求於估值日期之標的資產資料。吾等主要依賴成本法對標的資產進行估值，且吾等應用再造及重置成本法。透過與新創建及新創建交通管理層進行討論，已刊發的設備成本數據，及新創建及新創建交通提供的數據，就若干資產提供對新重置成本的估計。倘再造法與重置法產生差異，吾等主要依賴新重置成本估計，乃因該等更加支持及更能代表吾等於分析中所包括的資產。

吾等對標的資產的分析主要根據估值日期電子形式的固定資產登記表。固定資產登記表包括各資產描述、其分類、其原始成本及安裝日期以及其他描述資料等資料。

吾等已進行與新創建及新創建交通有關固定資產登記表準確性的討論，包括核實原始成本及收購日期是否反映真實歷史成本及提供服務的初始日期，而並無反映之前估值調整。

## 標的資產分析

### 標的資產分類

就估值而言，資產被分類為類似資產類別（「估值類別」）。各估值類別已根據與管理層的討論、已刊發來源及吾等對該等資產類別進行估值的經驗獲分配若干估值方法。

### 應用成本法

#### 新再造成本／新重置成本的發展

成本法分析的第一步為估計新再造成本／新重置成本，並採用以下假設及進行以下程序：

- 成本指數（按年計）乃來自該類別數據已刊發來源的各估值類別，包括生產價格指數。
- 歷史成本（按年計）為各項資產乘以適當指數，從而計算新再造成本。
- 由於大部份巴士產自歐洲，吾等已採用按歷史匯率調整的歷史成本數據及生產價格指數計算各類別資產的估計新再造成本。以設備為基準的通脹指數取自歐盟統計局，且有關匯率由 OANDA 發佈。
- 就不再製造的巴士而言，吾等已採用市場上可獲得的現代同等巴士的新重置成本。
- 就若干主要資產而言，吾等分析市場數據生產釐定新再造成本是否與新重置成本相若。根據該項分析，以及倘吾等計算的新再造成本得出的重大偏差，吾等以從市場得出的新重置成本取代。

### 折舊

成本法第二步包括影響各項資產的損耗、過時及其他形式的折舊。由於私人財產資產，在此指標的資產所使用的年期不同，故假設彼等的價格一般低於其新成本乃屬合理。此價值削減通常可能由於包括實際損耗、功能落後及經濟落後的各項因素的綜合結果。

新折舊重置成本乃根據以下程序計算：

- 根據吾等於該等資產類別的估值經驗，分配各估值類別的預期可使用年期及折舊法。該等假設考慮資產的實際損耗及功能／技術落後。
- 就該估值而言，已根據車齡／年期計算估計實際耗損，一般採用固定資產會計記錄的歷史車齡數據。車齡／年期採用直線法模式計算資產，直至資產接近指定可使用年期完結；於該時點，假設資產擁有最低餘下年期（假設資產仍在使用）且實際耗損率減緩。
- 正常可使用年期（「正常年期」）為實際年期，通常為新財產在終止使用前實際使用的年數。一項財產的正常可使用年期與相同財產實際將使用的時間有關，而非計算一項財產可能有利使用的更長理論經濟年期（資料來源：美國評估師協會）。
- 吾等已使用15年為巴士的正常年期，剩餘率為10%，而船舶及躉船的正常年期為40年，剩餘率為20%。
- 一般功能過時已透過指定正常年期反映。
- 自估計新重置成本中扣除折舊以估計新折舊重置成本。

### 過時

功能性及經濟過時於不能使用時，超出資本成本、超出營運成本及／或商業因素不足（就資產而言屬特定或外部）是顯而易見及可衡量時，應被視作進一步減值。

作為巴士功能性過時研究的一部份，吾等已分析重型柴油引擎的排放標準，並假設知情的購買者對不符合最新排放要求的資產支付較少的費用。基於該分析，吾等已就各年份（建造年份）分配功能性過時如下：

建造年份		功能性過時
由	至	
1990	1991	30%
1992	1995	27%
1996	1999	22%
2000	2004	17%
2005	2007	10%
2008	2012	7%
2013	2016	0%

#### 其他假設

- 吾等已假設於估值日期的功能效用方面，各資產已完成並將不需要任何改進，改變或修改以使其完成其預期用途。
- 如上文所述，吾等尚未親自檢查資產，但已假設標的資產的條件達到或超過擁有相同年限及建造條件的類似設備之標準。
- 吾等假設所有維修工程已由獲授權人士進行及符合規定質量標準。吾等已假設自資產開始服務起已設立預防性保養政策。未設立該政策可能對資產的營運、利用及狀況有不利影響。保養包括定期檢查，所有程序均定期進行。
- 使用率是另一項需考慮的因素。倘財產使用過度，其有效年齡將超過其實際年齡，因此，應降低該財產的經濟適用年限。縮短的年限直接與折舊增加造成價值虧損有關。在此情況下，吾等假設並無證據顯示使用過度。

#### 應用市場法

除成本法外，吾等已分析今年於世界各地售出的約80艘客船／躉船。由於該等交易並未顯示任何在市場上可與標的船舶／躉船直接比較者，吾等已計算每名乘客市價率及使用該比率檢視按成本法計算公平值的合理性。

## 額外考慮

於標的巴士中，若干型號(即9.8M丹尼士祖比倫、10.3M利蘭珍寶、9.8M利蘭勝利、11.5M都成嘉慕及兩部9.4M利蘭珍寶)被分類為「古董巴士」。該等巴士不再生產，且二手市場並不活躍。按此分類，吾等假設該等巴士不再服役。該等巴士按賬面淨值估值。

## 結論

根據本報告總結的資料及分析，吾等認為，標的資產於估值日期的公平值載列如下：

巴士	公平值 (港元)
新世界第一巴士服務有限公司	803,480,005
城巴有限公司	1,677,354,600
小計	<u>2,480,834,605</u>
<b>船舶及躉船</b>	
新世界第一渡輪服務有限公司	175,618,850
Conquer Services Limited	11,481,000
小計	<u>187,099,850</u>
總計	<u><u>2,667,934,455</u></u>

吾等謹此確認，吾等現時或預期並無於標的資產或所呈報之估值中擁有任何權益。

此 致

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈30樓  
新世界發展有限公司  
列位董事 台照

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈28樓  
新創建集團有限公司  
列位董事 台照

美國評值有限公司  
董事總經理  
李成安  
謹啟

2016年12月7日

附註：李成安先生（「李先生」）於合營項目、併購及公開上市的估值服務方面擁有逾十五年經驗，並為英國特許公認會計師公會之資深會員、美國評估師協會之認可高級評估師及美國特許財務分析師。

是次估值由李先生作為項目負責人監督編製，而 Evzen Korner 先生（「Korner 先生」）提供大量技術意見及貢獻以及 Georg Fuehr 先生提供協助。

Korner 先生為於工業財產、機器及設備估值行業擁有約 20 年經驗的專家。彼為美國評估師協會認可機器及技術專業高級評估師及亦為德國工程師協會、工業工程師協會以及國際顧問、評價師及分析師協會會員。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期,各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文規定,彼被視作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	佔股權的概 約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
本公司 (普通股)					
杜惠禮先生	-	12,321,749	53,861,684 <sup>(1)</sup>	66,183,433	0.70
鄭家成先生	-	515,439	-	515,439	0.01
何厚浚先生	-	-	878,353 <sup>(2)</sup>	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	-	-	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	-	-	90,000	0.00

	股份數目			總數	佔股權的概 約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>新世界百貨中國有限公司</b>					
(每股面值0.10港元 之普通股)					
紀文鳳小姐	20,000	-	-	20,000	0.00
鄭志雯女士	92,000	-	-	92,000	0.01
<b>新創建</b>					
(每股面值1.00港元 之普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000 <sup>(3)</sup>	30,349,571	0.79
杜惠愷先生	-	-	8,330,782 <sup>(4)</sup>	8,330,782	0.22
鄭家成先生	303,966	-	6,137,504 <sup>(5)</sup>	6,441,470	0.17
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家成先生	-	-	500 <sup>(6)</sup>	500	50.00

## 附註：

- (1) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 該等股份由一家何厚浚先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由一家鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由一家杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
- (5) 該等股份由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生的一家受控制法團實益擁有。

## (II) 於購股權的好倉

## (i) 本公司

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權 數目	每股 行使價 (港元)
鄭家純博士	2016年6月10日	(1)	10,675,637	7.540
杜惠愷先生	2014年1月22日	(2)	532,982	9.756
鄭志剛博士	2016年3月9日	(3)	4,500,000	7.200
	2016年6月10日	(1)	3,736,471	7.540
陳觀展先生	2016年6月10日	(1)	3,736,471	7.540
楊秉樑先生	2016年6月10日	(1)	533,779	7.540
查懋聲先生	2016年6月10日	(1)	533,779	7.540
鄭家成先生	2016年6月10日	(1)	533,779	7.540
何厚浚先生	2016年6月10日	(1)	533,779	7.540
李聯偉先生	2016年6月10日	(1)	533,779	7.540
梁祥彪先生	2016年6月10日	(1)	533,779	7.540
紀文鳳小姐	2016年6月10日	(4)	2,402,016	7.540
鄭志恒先生	2016年6月10日	(1)	533,779	7.540
鄭志雯女士	2016年6月10日	(1)	3,202,688	7.540
歐德昌先生	2014年1月22日	(2)	532,982	9.756
	2016年6月10日	(1)	1,346,693	7.540
			34,402,393	

## 附註：

- (1) 分為4期，分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日可予行使。
- (2) 分為4期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日及2017年1月22日至2018年1月21日可予行使。
- (3) 分為4期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日可予行使。
- (4) 分為3期，分別由2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日可予行使。
- (5) 各董事就每次獲授購股權繳付的現金代價為10.0港元。

## (ii) 新創建

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權 數目	每股 行使價 (港元)
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	<u>7,412,058</u>	14.137

附註：

- (1) 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%購股權分為2期，分別可由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- (2) 上述董事就獲授購股權繳付的現金代價為10.0港元。

## (III) 於債券的好倉

(i) *Fita International Limited* (「**Fita**」)

董事姓名	個人權益 美元	由Fita發行的債券金額		總數 美元	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的概 約百分比
		家屬權益 美元	法團權益 美元		
杜惠愷先生	-	2,900,000	12,890,000 <sup>(1)</sup>	15,790,000	2.11
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	-	2,000,000	0.27
	<u>1,000,000</u>	<u>3,900,000</u>	<u>12,890,000</u>	<u>17,790,000</u>	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

## (ii) 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

董事姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的概 約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
杜惠愷先生	-	65,896,000 <sup>(1)</sup>	1,142,041,200 <sup>(2)</sup>	1,207,937,200	12.89
鄭家成先生	-	12,256,000 <sup>(3)</sup>	16,000,000 <sup>(4)</sup>	28,256,000	0.30
	-	78,152,000	1,158,041,200	1,236,193,200	

## 附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生的配偶持有，當中人民幣42,896,000元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率換算為人民幣。
- (2) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司持有，當中人民幣584,611,200元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率換算為人民幣，而人民幣118,800,000元之債券以港元發行，並已採用1.0港元兌人民幣0.8元之匯率換算為人民幣。
- (3) 該等債券由鄭家成先生及其配偶共同持有，全部以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率換算為人民幣。
- (4) 該等債券由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有。

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

董事姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額			總數	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的概 約百分比
	個人權益 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元		
杜惠愷先生	-	23,400,000 <sup>(1)</sup>	156,000,000 <sup>(2)</sup>	179,400,000	0.90
紀文鳳小姐	11,800,000 <sup>(3)</sup>	-	-	11,800,000	0.06
	<u>11,800,000</u>	<u>23,400,000</u>	<u>156,000,000</u>	<u>191,200,000</u>	

附註：

- (1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。
- (2) 該等債券由一家杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有，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。
- (3) 此數額包括7,800,000港元以美元發行之債券，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

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

董事姓名	由NWD Finance發行的債券金額			總數	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的概約 百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元		
杜惠愷先生	-	-	21,550,000	21,550,000	1.80
紀文鳳小姐	1,000,000	-	-	1,000,000	0.08
	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>	<u>21,550,000</u>	<u>22,550,000</u>	

## (v) Rosy Unicorn Limited (「Rosy Unicorn」)

董事姓名	個人權益 美元	由 Rosy Unicorn 發行的債券金額			總數 美元	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 總金額的概 約百分比
		家屬權益 美元	法團權益 美元			
杜惠愷先生	-	51,500,000	28,330,000 <sup>(1)</sup>	79,830,000	15.97	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

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該等條文規定，彼等被視作或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所述本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 共同董事

於最後實際可行日期，以下董事亦為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露本公司股份或相關股份之權益或淡倉之公司之董事：

共同董事姓名	公司名稱
鄭家純博士 鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited
鄭家純博士 鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited
鄭家純博士 鄭家成先生	Chow Tai Fook Capital Limited
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
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

(a) 鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭志剛博士、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志雯女士為鄭氏家族成員，鄭氏家族持有 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 及 Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited 的權益，而兩者間接控制本公司控股股東（根據上市規則之涵義）周大福企業。自2016年6月30日以來，本集團與周大福企業及／或其附屬公司或聯系公司訂立以下交易：

(i) 於2016年7月15日，本公司的全資附屬公司 Sun Matrix Holdings Limited（作為買方）就按總現金代價3.26億港元收購 Onwise Holdings Limited（「OH」）、Glory Success Inc.（「GS」）、Trafalgar Trading International Limited（「TT」）的全部權益及相關股東貸款（「該等收購事項」）訂立下列三項互為條件的買賣協議：

(1) 就按現金代價總額1.63億港元收購OH全部已發行股本及相關股東貸款與興才有限公司（「興才」）（作為賣方）及周大福企業聯繫人長虹發展集團有限公司（作為興才的擔保人）訂立的協議；

(2) 就按現金代價總額8,150萬港元收購GS全部已發行股本及相關股東貸款與啓強投資有限公司（「啓強」）及何志堅先生（作為啓強的擔保人）訂立的協議；及

(3) 就按現金代價總額8,150萬港元收購TT全部已發行股本及相關股東貸款與勁豪發展有限公司（「勁豪」）（作為賣方）及何志豪先生（作為勁豪的擔保人）訂立的協議。

OH、GS及TT各自分別擁有博領有限公司（「博領」）50%、25%及25%權益，博領為位於九龍六合街21號的一幅空置地塊的登記擁有人。該等收購事項詳情載於本公司日期為2016年7月15日的公告。該等收購事項於2016年7月28日完成及其後，OH、GS、TT及博領成為本公司的間接全資附屬公司。

- (ii) 就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租賃物業訂立的租賃協議。如本公司2016年年報所披露，該等交易的總額已由本公司與周大福企業於2014年4月11日訂立的總服務協議涵蓋。
- (b) 於2016年10月5日，Catchy Investments Limited (「**Catchy**」，本公司全資附屬公司)與Fortunate House Limited (「**FHL**」，豐盛機電控股有限公司 (「**豐盛**」)的全資附屬公司，而豐盛為一家由杜惠愷先生佔多數控制權的公司 (定義見上市規則))訂立一份協議 (「**Optimum Result**協議」)，據此，Catchy同意出售及FHL同意購買及承讓Optimum Result Holdings Limited (「**Optimum Result**」)的全部已發行股本及於Optimum Result協議的完成 (「**Optimum Result**完成」)日期，Optimum Result欠付Catchy的無抵押及免息股東貸款全數金額，代價總額為2.85億港元 (可予調整)。Optimum Result及其附屬公司的主要資產為位於香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心17樓的物業。Optimum Result協議的詳情載於本公司日期為2016年10月5日的公告 (「**該公告**」)。Optimum Result完成將於該公告所載最後一項須要達成的條件獲達成或獲豁免 (視乎情況而定)後第7個營業日或Catchy及FHL可能書面協定的有關其他日期發生。於Optimum Result完成後，Optimum Result及其附屬公司將不再為本公司附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所載者外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自2016年6月30日 (即本集團最近期公佈經審核賬目的編製日期) 以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃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權益如下：

## 於股份的好倉

	實益權益	股份數目		於最後實際可行日期佔股權的概約百分比	
		受控法團權益	總數		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	-	4,126,329,918	4,126,329,918		43.92
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	-	4,126,329,918	4,126,329,918		43.92
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	-	4,126,329,918	4,126,329,918		43.92
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	-	4,126,329,918	4,126,329,918		43.92
周大福企業 <sup>(5)</sup>	3,751,379,362	374,950,556	4,126,329,918		43.92

附註：

- (1) CYTFH 持有 CTFC 48.98% 直接權益，因此被視為於 CTFC 被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II 持有 CTFC 46.65% 直接權益，因此被視為於 CTFC 被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC 持有周大福控股 78.58% 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，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予賠償（法定賠償除外）之情況下終止之合約）。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2016年6月30日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團之財務或業務狀況出現任何重大不利變動。

## 8 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，除董事獲委任為有關業務之董事以代表本集團之利益外，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之業務		董事於該實體之權益性質
	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、交通運輸及商務飛機租賃	董事
	豐盛創建控股有限公司旗下集團	物業及停車場管理及園藝	董事及股東
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
	冠盈發展有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲經營	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之業務		董事於該實體之 權益性質
	實體名稱	業務簡介	
杜惠愷先生	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
	Amelia Gold Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
	勝運有限公司 旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建控股有限公司 旗下集團	物業及停車場管理及園藝	股東
	豐盛企業投資有限公司 旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建企業有限公司 旗下集團	物業投資及管理	董事及股東
	金寶投資有限公司 旗下集團	物業投資及發展	董事及股東
	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
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲經營	董事及股東
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店經營	董事及股東
Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東	

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務		董事於該實體之 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、交通運輸及商務飛機租賃	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	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、交通運輸及商務飛機租賃	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
查懋聲先生	香港興業國際集團有限公司旗下集團	物業投資及發展及物業管理	董事及股東
	興勝創建控股有限公司旗下集團	建築、物業投資及發展	董事及股東
查懋成先生	香港興業國際集團有限公司旗下集團	物業投資及發展及物業管理	董事及股東
	興勝創建控股有限公司旗下集團	建築、物業投資及發展	股東

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務		董事於該實體之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
何厚浚先生	恆威投資有限公司	物業投資及發展	董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業投資及發展	董事及股東
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
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Bonaventure Properties Limited	物業投資	配偶權益(董事及股東)
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	偉倫有限公司	物業投資	配偶權益(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、交通運輸及商務飛機租賃	董事

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業務中擁有任何權益。

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上述實體之業務並按公平基準進行其本身的業務。

## 9. 於合約或安排中的權益

除集團公司間之合約外及除杜惠愷先生為與本公司簽訂日期為2014年4月11日的總服務協議訂約方外，於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期仍屬有效且與經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 10. 專家及同意書

下文載列本通函所提及專家的資格：

姓名	資格
上銀國際有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
美國評值有限公司	獨立估值專家

上銀國際有限公司及美國評值有限公司各自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分別轉載其函件及／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，上銀國際有限公司及美國評值有限公司各自概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(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上銀國際有限公司及美國評值有限公司各自自2016年6月30日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無於經擴大集團旗下任何成員公司已收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 其他事項

- (a) 本通函及隨附的委任代表表格的中、英版本如有歧異，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18號新世界大廈30樓。

## 12. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2016年12月29日(包括該日)止期間任何營業日(星期六除外)一般辦公時間內，在本公司的香港辦事處香港皇后大道中18號新世界大廈30樓，及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 股東協議；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (f) 目標集團的樓宇及構築物的估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (g) 目標集團的巴士、船舶及躉船的估值報告，其全文載於本通函附錄二。



# 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 2016 年 12 月 29 日 (星期四) 下午十二時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室 N101 室 (博覽道入口) 舉行股東特別大會 (或其任何續會)，以考慮及酌情通過 (不論有否修訂) 下列決議案為普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 確認、追認及批准 Enrich Group Limited (作為賣方) 及 NWS Service Management Limited (作為買方) 於 2016 年 11 月 15 日訂立之有條件買賣協議 (「買賣協議」) (一份註有「A」字樣之買賣協議副本已於大會上提呈並經大會主席簡簽，以資識別)，內容有關 NWS Service Management Limited 收購新創建交通服務有限公司 50% 全部已發行股本及其項下擬進行及與其有關之所有交易；及
- (b) 授權本公司任何董事在其可能酌情認為與買賣協議及其項下擬進行的交易有關或使其實行或生效屬必須、合宜或適宜的情況下，進行所有該等步驟、作出一切該等行動及事宜以及簽立所有該等文件。」

承董事會命  
公司秘書  
王文海

香港，2016 年 12 月 7 日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一位或 (倘其為兩股或以上股份的持有人) 以上代表其出席或投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表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，須於大會或其任何續會 (視乎情況而定) 指定舉行時間不少於 48 小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，方為有效。

---

## 股東特別大會通告

---

3. 有關本公司股東送交委任代表的文據後仍可親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票；在此情況下，有關委任代表的文據將被視為已撤銷論。
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上述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上述大會，則僅排名首位之人士（不論親身或委任代表）有權投票，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. 上述決議案須以投票方式表決。
6. 本通告的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
7. 於本通告日期，本公司的董事會成員包括(a)七位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭志剛博士、陳觀展先生、紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭志雯女士及歐德昌先生；(b)兩位非執行董事，分別為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)五位獨立非執行董事，分別為楊秉樑先生、查懋聲先生（查懋聲先生之替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生。