
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代表委任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。



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
服務集團服務總協議**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



**百德能
證券**

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至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15及16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17至47頁。

本公司謹訂於2017年5月26日(星期五)中午十二時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201室(博覽道入口)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62及63頁。隨函附奉代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附的代表委任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。填妥及交回代表委任表格後，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。

2017年5月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄 — 一般資料	48
股東特別大會通告	62

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：

「公告」	指	本公司日期為2017年4月10日有關(其中包括)服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的公告
「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
「清潔及園藝服務」	指	一般清潔、船舶及汽車清潔、辦公室及設施清潔、循環再造及環境服務、園藝及花卉保養、供應花卉、洗衣服務及相關服務
「本公司」	指	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：0017)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「明確服務集團協議」	指	服務集團旗下任何成員公司與本集團旗下任何成員公司不時於服務集團服務總協議期限內任何時間就服務集團交易可能訂立之明確協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2017年5月26日(星期五)中午十二時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201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	服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限
「設施管理服務」	指	提供資訊科技服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、餐飲承辦服務、食品加工、貿易及供應、商品採購和供應以及相關服務

釋 義

「前服務集團補充文件」	指	杜先生、本公司、豐盛機電與豐盛創建管理於2015年11月20日訂立的前服務集團服務總協議的補充文件
「前服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司所訂立日期為2014年4月11日之服務總協議，(及倘文意另有所指，包括前服務集團補充文件)，如於本公司日期為2014年4月11日的公告及本公司日期為2014年5月2日的通函所披露
「豐盛機電」	指	豐盛機電控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，為服務集團旗下成員公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0331)
「豐盛創建管理」	指	豐盛創建管理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為服務集團旗下成員公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就股東特別大會事項的獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股東特別大會事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除杜先生及其聯繫人以外之股東，彼等於服務集團服務總協議中並無任何重大利益，且毋須於考慮及批准股東特別大會事項之股東特別大會上放棄投票
「最後實際可行日期」	指	2017年4月27日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「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
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為本公司非執行副主席及非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，彼亦為本公司若干附屬公司的多個主要公司股東之實益擁有人，並為服務集團之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務」	指	物業管理及相關會計服務、物業銷售、船舶及汽車銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供泊車位管理及相關服務
「租賃服務」	指	租賃物業，包括但不限於空置地方、辦公室及泊車位、汽車及船舶以及相關服務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「保安及護衛服務」	指	提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、裝甲運輸服務、保安產品供應及相關服務
「服務集團」	指	杜先生及杜先生現時或將會直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30% (或收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面要約的其他百分比) 或以上的投票權或足以控制董事會大部份成員組成的任何公司以及任何其他為其附屬公司的公司
「服務集團年度上限」	指	截至2020年6月30日止三個年度各年，本集團就服務集團交易應付服務集團(反之亦然)之年度上限

釋 義

「服務集團建築機電服務」	指	作為總承包商、管理承建商及項目管理人提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、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、供應建築及樓宇設備和材料、機電工程、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務及相關服務
「服務集團生效日期」	指	2017年7月1日，須待服務集團服務總協議成為無條件方可作實，如於本通函「服務集團服務總協議」一段項下「條件規限」分段所載
「服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司就服務集團交易於2017年4月10日訂立之總服務協議
「服務集團服務」	指	服務集團建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務、租賃服務以及服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司可能不時以書面形式協定的其他類別服務
「服務集團終止協議」	指	杜先生、本公司、豐盛機電與豐盛創建管理就終止前服務集團服務總協議所訂立日期為2017年4月10日之終止協議
「服務集團交易」	指	服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司就提供服務集團服務訂立之所有現有及日後的交易
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有上市規則或香港法例第622章公司條例所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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)

執行董事：

鄭家純博士 *GBS* (主席)

鄭志剛博士 *JP* (執行副主席兼總經理)

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

陳觀展先生

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：

持續關連交易 服務集團服務總協議

緒言

茲提述有關(其中包括)服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)服務集團服務總協議的資料；(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。

服務集團服務總協議

背景

於2014年4月11日，杜先生與本公司訂立前服務集團服務總協議，據此，服務集團旗下相關成員公司可不時與本集團旗下相關成員公司就前服務集團服務總協議項下擬進行的任何交易訂立明確協議。

前服務集團服務總協議的最初年期將於2017年6月30日屆滿。於2017年4月10日，杜先生、本公司、豐盛機電及豐盛創建管理訂立服務集團終止協議，據此，訂約方同意在服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止前服務集團服務總協議。因此，杜先生及本公司同意訂立服務集團服務總協議。

日期

2017年4月10日

訂約方

- (1) 杜先生；及
- (2) 本公司

條件規限

服務集團服務總協議有待獨立股東於股東特別大會上批准服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限後，方告作實。

服務集團交易的一般條款

服務集團旗下相關成員公司與本集團旗下相關成員公司可能不時根據並受限於服務集團旗下相關成員公司與本集團旗下相關成員公司可能協定且符合服務集團服務總協議之條款及條件，就任何服務集團交易訂立明確服務集團協議。服務集團旗下相關成員公司與本集團旗下相關成員公司就服務集團交易訂立之所有現有協議(以於服務集團生效日期後涵蓋服

董事會函件

務集團交易者為限)將自服務集團生效日期起被視為根據服務集團服務總協議訂立之明確服務集團協議。

自服務集團生效日期起，服務集團交易將按下列形式進行：

- (a) 於服務集團及本集團(視乎情況而定)之日常業務中；
- (b) 按一般商務條款及依據當時現行市價；及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括服務集團年度上限)、適用法例、服務集團服務總協議及相關的明確服務集團協議。

每份明確服務集團協議之代價將按以下方式釐定：

- (a) 就租賃服務而言：出租方將應承租方要求提供報價，該報價基於就類似物業(擁有可比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的至少三個其他市場可比較報價或從市場上獨立第三方獲得的報價(如可能)；承租方可接受報價並租賃或拒絕報價並推辭租賃；
- (b) 就服務集團建築機電服務而言：
 - 倘若服務集團旗下成員公司被最終聘用人(未必為本集團旗下成員公司)指定為獲提名承包商，則向該服務集團旗下成員公司支付的代價將由最終聘用人委任的獨立專業工料測量師確認；
 - 倘若本集團有權挑選承包商，則給予有關承包商的代價將於內部合資格專業工料測量師監督下確認。本集團將從預先認可承包商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保承包商的質素水準)內的承包商獲取報價。倘若服務集團給予的價格及條款等同於或優於獨立服務供應商給予的價格及條款，則本集團可能將合約授予服務集團；及
 - 就涉及大額代價的項目而言，服務集團旗下成員公司與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)參與招標，根據本集團的內部招標程序及在投標者須符合投

董事會函件

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；

- (c) 就物業管理服務而言：代價將按成本加現行市場費用率釐定，市場費用率將由訂約方不時對市場可比較者作出調查後釐定。成本部份包括所有產生的直接成本，例如設備成本、員工成本、公眾責任保險及根據收入或以其他公平基準分攤的其他間接或共同成本；及
- (d) 就其他服務集團服務而言：代價將為即時屆滿之有關明確服務集團協議的代價加上相對的現行市場費用率增幅，而有關現行市場費用率乃由訂約方不時對市場上可比較者作出調查後釐定。

期限

服務集團服務總協議將於服務集團生效日期開始生效，並一直有效，直至2020年6月30日(包括該日)為止，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。在符合服務集團服務總協議任何訂約方須遵守之任何證券交易所規則當時的相關規定(包括但不限於上市規則)，或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之前提下，於最初年期或後續年期屆滿時，服務集團服務總協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許之其他期限)，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。

終止前服務集團服務總協議

於2017年4月10日，杜先生、本公司、豐盛機電及豐盛創建管理訂立服務集團終止協議，據此，訂約方同意在服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止前服務集團服務總協議。概無訂約方根據服務集團終止協議向其他方支付任何罰金及／或賠償。

歷史數據及服務集團年度上限

根據前服務集團服務總協議，截至2015年及2016年6月30日止兩個年度以及截至2016年12月31日止六個月，服務集團應付本集團(反之亦然)的總交易金額分別約為1,209.3百萬港元、1,725.1百萬港元及662.6百萬港元。

董事會函件

截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個年度各年，服務集團年度上限分別為3,699.6百萬港元、5,405.3百萬港元及5,837.1百萬港元。

各服務集團年度上限乃參考下列各項釐定：

- (a) 本集團於過往財政年度向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之過往年度金額或按年計金額；及
- (b) 本集團於截至2020年6月30日止三個年度內將向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之預測年度金額或按年計金額。

根據服務集團服務總協議由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供服務的服務集團年度上限的大部份主要與提供建築機電服務有關。服務集團年度上限較其相關歷史交易價值的飆升乃主要由於與本集團有關的建築機電服務的交易價值增加，加上鑑於若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括(但不限於)若干公共或私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目，本集團或需為其建築業務委聘分包承辦商／分項承辦商，而服務集團為本集團的主要分包承辦商／分項承辦商之一。服務集團年度上限的飆升乃由於本集團之大規模發展項目：位於荃灣西站項目(應佔總樓面面積約為540,017平方呎)、大圍地鐵站項目(應佔總樓面面積約為2,050,300平方呎)，物業投資項目包括新世界中心項目(應佔總樓面面積約為2,951,444平方呎)及寧波新世界廣場項目(應佔總樓面面積約為3,170,515平方呎)；以及新購入的九龍西瓊林街項目(應佔總樓面面積約為998,000平方呎)、深圳前海項目(應佔總樓面面積約為548,959平方呎)及深圳太子灣項目(應佔總樓面面積約為2,055,905平方呎)。

由於正在進行的物業發展項目及服務集團服務總協議期限內的新物業發展項目，預期本集團(作為香港及中國主要物業發展商之一)對建築機電服務的需求在未來數年將保持強勁。因此，2018財政年度至2020財政年度的服務集團年度上限呈上升趨勢。

由於物業發展項目竣工後可能需要物業管理服務，所以根據服務集團服務總協議所提供服務的服務集團年度上限的另一重要部份主要有關提供物業管理服務。在考慮物業管理

服務的上限時，本公司已考慮到通脹及本公司及其附屬公司從2018財政年度至2020財政年度的業務增長等因素。

上述預測數字乃基於相關歷史數據，經計入服務集團及本集團的業務增長、日後預計需求、通脹因素及非經常項目或特別項目調整後，並根據主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對服務集團及／或本集團之業務造成重大影響。

訂立服務集團服務總協議之原因及裨益

服務集團服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在服務集團及本集團的日常業務中持續恆常進行。現擬利用服務集團服務總協議精簡服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司之間的持續關連交易，當中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規定之單一基準，因而減輕本公司就執行或重續關於提供服務集團服務之協議而遵守該等規定的行政負擔並節省成本。

服務集團旗下成員公司已服務本集團數十年。期間，服務集團旗下成員公司在彼等各自行業建立了聲譽並累積了寶貴的行業專業知識。彼等的客戶包括不同行業的上市公司及跨國公司。鑑於服務集團的卓越信譽及往績記錄，尤其是其在機電工程服務累積的40多年經驗、具備進行服務集團服務所需執照及與本集團的長久合作，本集團認為服務集團是可予考慮繼續為本集團提供相關服務的合適且能勝任的候選企業。本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的長期關係亦帶來協同效應，例如溝通更有效及工作效率有所提高。

另一方面，本集團旗下成員公司一直並將繼續向服務集團旗下成員公司提供服務。本公司認為，提供相關服務可促進本集團的業務，亦延續與服務集團旗下成員公司的一般業務關係，同時服務集團服務總協議容許本集團旗下成員公司可靈活處理而非必須提供相關服務。

鑑於本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間已合作數十年，訂立服務集團服務總協議可帶來協同效應，因為(i)雙方信納所提供服務的質素；(ii)雙方對彼此熟悉，使

得溝通更有效及工作效率有所提高；及(iii)容許雙方就將提供的服務為彼此帶來靈活性。

董事(包括本公司獨立非執行董事)認為，服務集團服務總協議之條款乃經公平磋商後按一般商務條款磋商釐定，屬公平合理，符合本集團及股東之整體利益，且服務集團年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

董事會之批准

杜先生於服務集團服務總協議中擁有重大利益。鄭家純博士實益擁有18%權益的豐盛創建控股有限公司持有服務集團旗下成員公司豐盛機電的75%權益。出席董事會會議之杜先生、鄭志剛博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士及鄭家成先生已就相關董事會決議案放棄投票。鄭家純博士並無出席上述的董事會會議，因此並無就有關的董事會決議案投票。

有關本集團、杜先生及服務集團的資料

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、百貨營運、商務飛機租賃、服務及科技等領域。

杜先生及服務集團

杜先生為本公司非執行副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，彼亦為本公司若干附屬公司之多個主要公司股東之實益擁有人。杜先生為鄭家純博士的妹婿及鄭家成先生的姐夫、鄭志剛博士、鄭志恒先生及鄭志雯女士的姑丈以及服務集團的控股股東。

根據董事所知，服務集團主要從事提供包括(i)物業投資、物業及設施管理；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)環境工程服務及機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀等服務。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，杜先生為本公司非執行副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，因此，杜先生及服務集團(作為其聯繫人)為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，服務集團交易構成本公司之持續關連交易。

由於服務集團年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者超過5%，故就本公司而言，訂立服務集團服務總協議及服務集團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2017年5月26日(星期五)中午十二時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201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62及63頁。

於股東特別大會事項擁有重大利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。杜先生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。

本公司將自2017年5月23日(星期二)至2017年5月26日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，其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2017年5月22日(星期一)下午

董事會函件

四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，以就股東特別大會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15及16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17至47頁所載獨立財務顧問就股東特別大會事項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，股東特別大會事項(即服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限)乃於本集團的日常業務中進行，按一般商務條款訂立及該協議對獨立股東而言屬公平合理，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事項的相關普通決議案。

其他資料

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

2017年5月9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 服務集團服務總協議

吾等茲提述日期為2017年5月9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事項(即服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限)是否按一般商務條款於本集團的日常業務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。

百德能證券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至14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17至47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，吾等認為股東特別大會事項乃於本集團的日常業務中進行，按一般商務條款訂立及對本公司及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。

獨立董事委員會函件

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

何厚浚先生

李聯偉先生

梁祥彪先生

謹啟

2017年5月9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。

敬啟者：

持續關連交易 服務集團服務總協議

緒言

吾等茲提述已獲委任為獨立財務顧問以就服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。服務集團服務總協議的條款詳情載於 貴公司日期為2017年5月9日的通函(「**通函**」)。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。

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的條款是否於 貴公司的日常業務中按一般商務條款訂立、對獨立股東而言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，並向獨立董事委員會提供獨立意見。

於達致吾等的意見時，吾等已倚賴 貴公司的執行董事及／或管理層向吾等提供的資料及事實。吾等已審閱(其中包括)(i)服務集團服務總協議；(ii) 貴公司日期為2017年4月10日內容有關服務集團交易的公告(「**公告**」)；(iii) 貴公司截至2016年6月30日止財政年度的年報(「**2016年年報**」)；(iv) 貴公司截至2016年12月31日止六個月的中期報告(「**2017年中期報告**」)；及(v) 貴公司就服務集團交易而釐定服務集團年度上限、內部控制程序及定價政策相關的內部文件。

吾等已假設通函所載一切資料、事實、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、完整及準確，且吾等已倚賴有關資料、事實、意見及聲明。執行董事已確認，彼等對通函的內容承擔全部責任，並已作出一切合理查詢，確信吾等所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或質疑通函所載全部事實的資料以及執行董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑執行董事及／或 貴公司管理層向吾等所發表的意見及聲明的合理性。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等的資料進行核實，亦無對 貴公司的業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等審閱的資料已足以令吾等達致知情的見解並為吾等就服務集團交易所作出的意見提供合理基礎。

於過往兩年，百德能證券有限公司僅擔任 貴公司附屬公司新創建集團有限公司（「**新創建**」，連同其附屬公司稱「**新創建集團**」）有關新創建日期為2017年4月10日的公告及新創建日期為2017年5月9日的通函所述若干建議持續關連交易的獨立財務顧問，過往未曾受聘於 貴公司。於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或服務集團交易的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士（定義見上市規則），且與彼等並無關連，因此，吾等被視為符合資格就服務集團交易提供獨立意見。吾等將因就服務集團交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問向 貴公司收取費用及就上述委聘擔任獨立財務顧問向新創建收取費用。除就是項委聘應向吾等支付正常專業費用外，概無存在任何安排，致使吾等可從 貴公司或新創建或服務集團交易的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士（定義見上市規則）收取任何費用或利益。

由楊秉樑先生、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、李聯偉先生及梁祥彪先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限的條款是否按一般商務條款於 貴公司的日常業務中訂立、對獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

所考慮之主要因素及理由

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，吾等已考慮以下主要因素：

1. 有關 貴集團及服務集團的資料

1.1 有關 貴集團的資料

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

貴集團主要從事物業發展及投資、建築、服務提供（包括物業及設施管理、交通運輸服務及其他服務）、基建項目經營（包括經營公路、環境項目、商務飛機租賃、貨櫃處理、物流及倉庫服務）、酒店營運、百貨營運、電訊、媒體、科技及其他策略性業務。

1.1.1 貴集團的過往財務表現

以下載列 貴集團截至2015年（「2015財政年度」）及2016年（「2016財政年度」）6月30日止財政年度以及截至2016年12月31日止六個月（「2017上半財年」）的未經審核綜合財務業績概要，乃摘錄自2016年年報及2017年中期報告。

	2015財政年度 (經審核) 百萬港元	2016財政年度 (經審核) 百萬港元	2017上半財年 (未經審核) 百萬港元
收入	55,245.0	59,570.0	26,639.4
毛利	19,306.0	18,522.4	9,483.1
經營溢利	27,970.9	16,583.3	6,594.1
股東應佔溢利	19,112.0	8,666.3	4,335.7

貴集團於2016財政年度錄得收入59,570.0百萬港元，較2015財政年度增加約7.8%，主要由於 貴集團物業發展分部及服務分部收入貢獻增加所致。

物業發展分部於2016財政年度錄得收入上升11.1%，主要貢獻因素包括位於香港北角的「柏傲山」與位於馬鞍山的「迎海•星灣御」及「迎海•駿岸」；及位於中國內地的「深圳新世界倚山花園」、「深圳新世界名鑄」、「廣州逸彩庭

獨立財務顧問函件

園」、「廣州嶺南新世界」及「瀋陽新世界花園」。服務分部的收入亦大幅上升25.6%，主要是由於建築業務量的飆升。

貴集團於2016財政年度經營溢利及股東應佔溢利分別下降40.7%及54.7%至16,583.3百萬港元及8,666.3百萬港元，主要是受到 貴集團2015財政年度因出售三間酒店(即香港君悅酒店、香港萬麗海景酒店及香港尖沙咀凱悅酒店)50%權益而錄得一次性收益的影響。不計入2015財政年度出售酒店資產產生的一次性收益， 貴集團於2015財政年度的經營溢利為14,261.7百萬港元， 貴集團於2016財政年度的經營溢利增加約16.3%，主要由於物業發展分部溢利增加所致。

1.1.2 貴集團的財務狀況

以下載列 貴集團的財務狀況概要，乃摘錄自2017年中期報告所載綜合財務報表。

	於2016年 12月31日 (未經審核) 百萬港元
非流動資產	249,490.4
現金及銀行結存	68,023.3
其他流動資產	<u>102,875.2</u>
總資產	420,388.9
借貸(非即期部份)	125,195.2
其他非流動負債	10,020.8
借貸(即期部份)	18,746.5
其他流動負債	<u>53,952.1</u>
總負債	<u>207,914.6</u>
股東應佔權益	<u><u>178,822.3</u></u>

於2016年12月31日，貴集團的總資產為420,388.9百萬港元，主要包括(i)投資物業89,469.3百萬港元；(ii)於合營企業及聯營公司權益(主要指貴集團於多個項目的投資)總計71,211.8百萬港元；(iii)現金及銀行結存68,023.3百萬港元；(iv)持作發展物業、發展中物業及待售物業總額為88,749.8百萬港元；及(v)應收賬及預付款31,348.1百萬港元。

於2016年12月31日，貴集團的總負債為207,914.6百萬港元，主要包括(i)借貸143,941.7百萬港元(包括即期部份及非即期部份)；及(ii)應付賬及應計費用46,432.4百萬港元。

貴集團於2016年12月31日錄得股東應佔權益178,822.3百萬港元。

1.2 有關 貴公司上市附屬公司的資料

於最後實際可行日期，貴公司有若干上市附屬公司，即新創建及新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨中國」，連同其附屬公司稱「新世界百貨中國集團」)。

新創建為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0659)。

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、建築、交通及策略性投資。

新世界百貨中國為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0825)。

新世界百貨中國集團主要於中國從事經營百貨公司及其他相關業務以及物業投資業務。

1.3 有關杜先生及服務集團的資料

杜先生為 貴公司非執行副主席兼非執行董事，以及 貴公司若干附屬公司之董事，彼亦為 貴公司若干附屬公司之多個主要公司股東之實益擁有人。杜先生為鄭家純博士的妹倩及鄭家成先生的姐夫、鄭志剛博士、鄭志恒先生及鄭志雯女士的姑丈以及服務集團的控股股東。

服務集團主要從事提供包括(i)物業投資、物業及設施管理；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)環境工程服務及機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀等服務。

2. 服務集團交易的背景

於2014年4月11日，杜先生與 貴公司訂立前服務集團服務總協議，據此，服務集團相關成員公司可不時與 貴集團相關成員公司就前服務集團服務總協議項下擬進行的任何交易訂立明確服務集團協議。

前服務集團服務總協議的最初年期將於2017年6月30日屆滿。於2017年4月10日，杜先生、 貴公司、豐盛機電及豐盛創建管理訂立服務集團終止協議，據此，訂約方同意在服務集團服務總協議於服務集團生效日期生效時終止前服務集團服務總協議。因此，杜先生及 貴公司同意訂立服務集團服務總協議。

3. 服務集團服務總協議的主要條款

服務集團服務總協議的主要條款載列如下。

日期： 2017年4月10日

訂約方： (1) 杜先生；及

(2) 貴公司

服務集團交易的一般條款：

服務集團相關成員公司與 貴集團相關成員公司可能不時根據並受限於服務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服務集團服務總協議之條款及條件，就任何服務集團交易訂立明確服務集團協議。服務集團相關成員公司與 貴集團相關成員公司就服務集團交易訂立之所有現有協議(以於服務集團生效日期後涵蓋服務集團交易者為限)將自服務集團生效日期起被視為根據服務集團服務總協議訂立之明確服務集團協議。

自服務集團生效日期起，服務集團交易將按下列形式進行：

- a) 於服務集團及 貴集團(視乎情況而定)之日常業務中；
- b) 按一般商務條款及依據當時現行市價；及
- c) 遵守上市規則所有適用條文(包括服務集團年度上限)、適用法例、服務集團服務總協議及相關明確服務集團協議。

- 年期：** 服務集團服務總協議將於服務集團生效日期開始生效，並一直有效，直至2020年6月30日(包括該日)為止，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。在符合服務集團服務總協議任何訂約方須遵守之任何證券交易所規則當時的相關規定(包括但不限於上市規則)，或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之前提下，於最初年期或後續年期屆滿時，服務集團服務總協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許之其他期限)，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。
- 條件規限：** 服務集團服務總協議有待獨立股東於股東特別大會上批准服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限後，方告作實。
- 覆蓋的服務集團服務：**
1. 服務集團建築機電服務 — 作為總承包商、管理承建商及項目管理人提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、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、供應建築及樓宇設備和材料、機電工程、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務及相關服務；

2. 清潔及園藝服務 — 一般清潔、船舶及汽車清潔、辦公室及設施清潔、循環再造及環境服務、園藝及花卉保養、供應花卉、洗衣服務及相關服務；
3. 設施管理服務 — 提供資訊科技服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、餐飲承辦服務、食品加工、貿易及供應、商品採購和供應以及相關服務；
4. 物業管理服務 — 物業管理及相關會計服務、物業銷售、船舶及汽車銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供泊車位管理及相關服務；
5. 保安及護衛服務 — 提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、裝甲運輸服務、保安產品供應及相關服務；
6. 租賃服務 — 租賃物業，包括但不限於空置地方、辦公室及泊車位、汽車及船舶以及相關服務；及

服務集團與 貴集團旗下成員公司可能不時以書面形式協定的其他類型服務。

定價：

每份明確服務集團協議之代價將按以下方式釐定：

- a) 就租賃服務而言：出租方將應承租方要求提供報價，該報價基於就類似物業(擁有可比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的至少三個其他市場可比較報價或從市場上獨立第三方獲得的報價(如可能)；承租方可接受報價並租賃或拒絕報價並推辭租賃；
- b) 就服務集團建築機電服務而言：
 - 倘若服務集團成員公司被最終聘用人(未必為 貴集團旗下成員公司)指定為獲提名承包商，則向該服務集團旗下成員公司支付的代價將由最終聘用人委任的獨立專業工料測量師確認；
 - 倘若 貴集團有權挑選承包商，則給予有關承包商的代價將於內部合資格專業工料測量師監督下確認。 貴集團將從預先認可承包商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保承包商的質素水準)內的承包商獲取報價。倘若服務集團給予的價格及條款等同於或優於獨立服務供應商給予的價格及條款，則 貴集團可能將合約授予服務集團；及

- 就涉及大額代價的項目而言，服務集團成員公司與所有投標者（包括市場上的獨立第三方）參與招標，根據 貴集團的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；
- c) 就物業管理服務而言：代價將按成本加現行市場費用率釐定，市場費用率將由訂約方不時對市場可比較者作出調查後釐定。成本部份包括所有產生的直接成本，例如設備成本、員工成本、公眾責任保險及根據收入或以其他公平基準分攤的其他間接或共同成本；及
- d) 就其他服務集團服務而言：代價將為即時屆滿之有關明確服務集團協議的代價加上相對的現行市場費用率增幅，而有關現行市場費用率乃由訂約方不時對市場上可比較者作出調查後釐定。

4. 訂立服務集團服務總協議之原因及裨益

根據服務集團服務總協議， 貴集團相關成員公司將自服務集團生效日期至2020年6月30日與服務集團相關成員公司進行服務集團交易。

吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，服務集團服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在服務集團及 貴集團的日常業務中持續恆常進行。現擬利用服務集團服務總協議精簡服務集團旗下成員公司與 貴集團旗下成員公司之間的持續關連交易，當中訂明 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

獨立財務顧問函件

一基準，因而減輕 貴公司就執行或重續關於提供服務集團服務之協議而遵守該等規定的行政負擔並節省成本。

根據服務集團服務總協議，服務集團服務涵蓋廣泛的服務，包括服務集團建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務、租賃服務及服務集團旗下成員公司與 貴集團旗下成員公司可能不時以書面形式協定的其他類別服務。

吾等已與 貴公司管理層討論並獲悉，服務集團旗下成員公司已服務 貴集團數十年。期間，服務集團旗下成員公司在彼等各自行業建立了聲譽並累積了寶貴的行業專業知識。彼等的客戶包括不同行業的上市公司及跨國公司。鑑於服務集團的卓越信譽及往績記錄，尤其是其在機電工程服務累積的40多年經驗、具備進行服務集團服務所需執照及與 貴集團的長久合作， 貴集團認為服務集團是可予考慮繼續為 貴集團提供相關服務的合適且能勝任的候選企業。 貴集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的長期關係亦帶來協同效應，例如溝通更有效及工作效率有所提高。

另一方面， 貴集團旗下成員公司一直並將繼續向服務集團旗下成員公司提供服務。 貴公司認為，提供相關服務可促進 貴集團的業務，亦延續與服務集團旗下成員公司的一般業務關係，同時服務集團服務總協議容許 貴集團旗下成員公司可靈活處理而非必須提供相關服務。

鑑於 貴集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間已合作數十年，訂立服務集團服務總協議可帶來協同效應，因為(i)雙方信納所提供服務的質素；(ii)雙方對彼此熟悉，使得溝通更有效及工作效率提高；及(iii)容許雙方就將提供服務為彼此帶來靈活性。此外，吾等察看了從事與 貴公司類似業務的其他上市公司，注意到亦存在類似服務集團服務總協議的安排。

總括而言，吾等認為訂立服務集團服務總協議符合 貴集團及股東的整體利益。

4.1 服務集團向 貴集團提供的服務集團服務

根據 貴公司管理層提供的資料，吾等注意到有關服務集團提供服務的服務集團年度上限主要包括(i)服務集團建築機電服務；(ii)清潔及園藝服務；(iii)物業管理服務；及(iv)保安及護衛服務(「輸入服務」)。

吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，訂立服務集團服務總協議使得 貴集團可靈活而非必須委任服務集團旗下成員公司為 貴集團業務營運提供支持。服務集團旗下成員公司已提供服務數十年，在此期間，服務集團旗下成員公司已在其各自行業建立了聲譽並累積了寶貴的行業專業知識。鑒於服務集團旗下成員公司的資格及經驗加上與 貴集團的長期合作， 貴公司管理層認為服務集團有能力並適合繼續向 貴集團旗下成員公司提供輸入服務。

就輸入服務而言，吾等已與 貴公司、相關上市及非上市附屬公司的管理層討論並了解到以下情況：

貴公司及其非上市附屬公司

吾等從 貴公司管理層了解到，服務集團旗下成員公司向 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)提供的服務集團服務主要與提供機電工程服務有關，而服務集團旗下成員公司過往曾擔任 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)物業發展及投資項目的機電工程承包商及／或顧問。就合約總額超過500,000港元的項目而言，甄選承包商及／或顧問由 貴集團相關僱用成員公司(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)以招標方式釐定。

吾等從 貴公司管理層了解到，為規管投標程序， 貴公司及其非上市附屬公司設有投標程序手冊，當中載列投標程序的指引，包括甄選的準則及獲邀進行投標的競投人數目以及投標評估。 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)有意繼續邀請服務集團旗下相關成員公司在合適的情況下參與建築機電服務的日後競投。

此外，作為投標評估的一部份，貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)相關成員公司會評估(其中包括其他準則)相關投標人的標書、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人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，中標人將為標價最低的投標人。

經考慮服務集團服務總協議項下各類別服務集團服務的貢獻及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取三份有關貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)招標邀請的交易樣本(合約總額超過500,000港元)並已審閱相關內部文件。吾等自內部文件獲悉貴集團管理層(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)將根據計劃項目編製投標人名單，提供有意投標人的背景、資格、過往表現、往績記錄、聲譽、財務狀況及營運能力等資料，以供招標委員會審議。投標人名單經審批後，貴集團將邀請入圍的有意投標人根據其要求遞交標書，貴集團將邀請第三方或內部部門進行詳細評估並向貴集團管理層提供投標評估報告。經管理層及招標委員會審批後，通常符合招標邀請所載的所有必要要求且標價最低的投標人可獲授合約。然而，倘最低標價的投標人未能中標，須進一步提供理據說明貴集團考慮的其他理由，諸如與最低標價投標人相比較的經驗、資格或往績記錄。

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(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)物業發展及投資項目的承包商及／或顧問，貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)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(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)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。經考慮服務集團服務總協議項下各類別服務集團服務的貢獻及

該等服務在前服務集團服務總協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取三份有關 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)項目的交易樣本及審閱有關文件，並獲悉 貴公司已遵守上述成本監控程序及項目相關成本已由合資格專業工料測量師確認。

吾等亦從 貴公司管理層得知，除透過招標方式甄選輸入服務供應商的一般程序外，在 貴公司及／或其非上市附屬公司向服務集團旗下成員公司授出合約總額超過100,000,000港元的合約前， 貴公司亦將尋求獨立非執行董事批准。

新創建集團

吾等已與新創建管理層討論並了解到，服務集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供的服務集團服務主要與為新創建集團的建築業務營運提供建築機電服務有關。服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務有兩種業務安排。

根據第一種安排，新創建集團旗下成員公司獲委任為管理承建商或總承包商或項目經理，而服務集團旗下成員公司獲最終聘用人(不一定為新世界發展集團旗下成員公司)指定為獲提名分包商。服務集團旗下成員公司所提供服務及／或所進行工作將由新創建集團相關成員公司監管。此外，向該服務集團旗下成員公司支付之代價將由最終聘用人委任之獨立專業工料測量師確認。經考慮服務集團服務總協議項下各類別服務集團服務的貢獻及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取三份交易樣本並審閱相關文件，注意到該獨立專業工料測量師將就有關分包工程的服務費提出建議。

根據第二種安排，新創建集團旗下成員公司有權挑選分包商，而給予有關分包商之代價將於內部專業工料測量師監督下確認。該新創建集團旗下成員公司將從預先認可分包商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保分包商的

質素水準)中邀請最少兩名獨立第三方(倘若可行及當中若干名可能同時與新創建集團進行交易)就類似數量的服務或產品提供報價或標書,以確定服務集團旗下成員公司給予的價格及條款與獨立第三方所給予者相比是否屬公平合理。倘若服務集團旗下一家成員公司給予的價格及條款等同或優於獨立服務供應商給予的價格及條款,該新創建集團旗下成員公司可能將合約授予該服務集團旗下成員公司。吾等已審閱於最後實際可行日期可提供有關建築機電服務的上述預先認可分包商名單,並獲悉其中僅約13%為服務集團旗下成員公司,因而吾等認為新創建集團擁有充分分散的承包商基礎,分包商選擇並非僅依賴服務集團旗下成員公司。誠如 貴公司所告知,對於涉及大額代價的項目,服務集團旗下成員公司將與所有投標人(包括市場上的獨立第三方)參與招標,根據新創建集團的內部招標程序及在投標人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,中標人將為標價最低的投標人。

經考慮服務集團服務總協議項下各類別服務集團服務的貢獻及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的交易數目(即樣本規模),吾等已隨機抽取三份有關新創建集團作出的分包委聘的交易樣本並審閱相關文件,吾等注意到,新創建集團已遵守上述指引及程序,且交易樣本的价格及條款對新創建集團而言不遜於新創建集團的獨立分包商所收取者。吾等亦與新創建管理層討論並注意到新創建的集團審核部(「**集團審核部**」)並無發現前服務集團服務總協議期限內直至最後實際可行日期存在任何嚴重違反相關指引及程序的情況。

新世界百貨中國集團

吾等已與新世界百貨中國的管理層討論,了解到服務集團旗下成員公司倘獲委聘為中標人的服務供應商,服務集團旗下成員公司向新世界百貨中國

集團提供的服務集團服務主要涉及提供機電工程服務。

按新世界百貨中國管理層所告知，就其項目的成本管控而言，新世界百貨中國採納一項工程項目管理政策，該政策載列其投標程序，包括有關(其中包括)獲邀進行投標之競投人甄選及數目(不少於三名合資格競投人)、資格評估、釐定中標考慮的因素及組成投標評估團隊之指引。

作為投標程序之一部份，新世界百貨中國須評估投標人之資格，包括(其中包括其他標準)投標人之背景、往績記錄與工作質素、資格、資源與成本控制管理及營運能力。

為評估內部控制程序的實施情況，經考慮服務集團服務總協議項下各類別服務集團服務的貢獻及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取三份交易樣本並審閱有關新世界百貨中國集團持有的投標相關的內部文件。吾等自內部文件獲悉，有關新世界百貨中國集團的各明確服務集團協議：(i)就服務集團建築機電服務：透過所有投標人(包括市場上的獨立第三方)投標，以最低投標價、相等於或優於獨立第三方所提供的報價及在營運及技術部門根據相關政策並考慮獨立專業意見後建議的一方中標；或(ii)就其他服務集團服務而言：賣方將提供報價，而買方透過其營運及技術部門，根據在市場上獲得的就類似服務的其他報價以確保服務集團的報價對新世界百貨中國集團而言不遜於獨立第三方的報價，考慮接受報價並繼續交易，或拒絕該報價並終止交易。根據吾等對所抽取樣本的內部文件的審閱，吾等獲悉新世界百貨中國集團遵守上述投標指引。

總結

總而言之，基於吾等已進行之工作，吾等認為，有關服務集團服務總協議項下擬進行輸入服務的服務集團交易在 貴集團之日常業務中進行，

及 貴集團已實施適當內部控制程序確保服務集團服務總協議項下擬進行服務集團交易將按不遜於獨立第三方給予 貴集團的一般商務條款進行。

4.2 貴集團向服務集團提供的服務集團服務

吾等已與 貴公司管理討論，了解到 貴集團旗下成員公司一直並將繼續向服務集團旗下成員公司提供若干服務，包括(i)服務集團建築機電服務；(ii)設施管理服務；(iii)物業管理服務；及(iv)租賃服務(「輸出服務」)。吾等已與 貴公司管理層討論，了解到 貴集團旗下成員公司提供輸出服務促進了與服務集團旗下成員公司的業務關係，並使 貴集團旗下成員公司可靈活而非必須繼續提供輸出服務。

關於輸出服務，吾等已與 貴公司管理層討論，了解到以下情況：

貴公司及其非上市附屬公司

基於 貴公司管理層提供的資料，向服務集團提供的服務主要關於租賃服務。

條款及租金費用率基準將參考當前市場租金費用率釐定，並會與給予其他獨立第三方者一致。就新租賃服務而言，承租方將聯絡 貴集團旗下成員公司在有關物業進行實地考察，而承租方如有意承租，會口頭要求報價。就新訂及重續租賃服務而言， 貴集團旗下成員公司(作為出租方)將以標準租賃協議形式向承租方提供相等於或優於 貴集團旗下成員公司目前就類似物業(條件相若，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質量及租期)向獨立第三方(作為承租方)所報的市場可比較報價的報價，同時也與地產代理所報的最少兩個公開報價作比較。承租方可接受該報價並進行租賃或拒絕該報價並拒絕進行租賃。根據 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)管理層提供的資料，吾等獲悉 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)於前服務集團服務總協議期限內向服務集團提供的服務集團服務主要與租賃 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)旗下成員公司擁有的商

用物業有關，吾等已審閱相關租賃協議，獲悉 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)已遵守上述內部控制政策及程序。此外，吾等亦已對租賃物業市場進行調查，將具有類似位置、可用空間、可用設施及質素的物業的現行市場租金與 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)給予的租金及條款進行比較，吾等獲悉 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)給予的租金及條款不遜於現行市場租金。因此，吾等認為 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)給予服務集團的條款不遜於 貴集團(新創建集團及新世界百貨中國集團除外)給予獨立第三方的條款。

新創建集團

基於新創建管理層提供的資料，吾等注意到，前服務集團服務總協議期限內新創建集團向服務集團提供的服務集團服務主要有關新創建集團旗下成員公司提供設施管理服務。然而，服務集團服務總協議期限內相關服務集團年度上限預期主要歸因於新創建集團旗下成員公司提供項目管理服務。

按與新創建管理層的討論，新創建集團旗下成員公司可能獲聘向服務集團旗下成員公司提供項目管理服務。於提供相關項目管理服務時，新創建集團旗下成員公司將按與服務集團旗下成員公司協定的成本加成基準(預期不超過6%，但可能視乎新創建集團同意承接項目之規模或(如適用)獨特性質而變動)向服務集團旗下成員公司收取費用，並與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致。新創建集團旗下成員公司須遵循其內部控制指引及程序以確保給予服務集團旗下成員公司的價格及條款不遜於新創建集團給予獨立第三方的價格及條款。吾等已審閱新創建集團關於透過直接指定的委聘的內部控制政策，了解到新創建集團相關成員公司將對項目規格進行全面分析、收集成本及其他數據，並參考新創建集團數據庫中的其他有用數據作為評估用途。經考慮服務集團服務總協議項下各類別服務集團服務的貢獻及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取兩份新創建集團與服務集團之間按成本加成基準釐定的交易樣本並審

閱相關文件，吾等注意到新創建集團已遵守上述內部控制政策及程序，且其價格及條款不遜於新創建集團給予獨立第三方的價格及條款。新創建的集團審核部將就年內採用的成本加成百分比定期進行審閱，並與類似性質及規模的獨立第三方項目進行比較。誠如新創建管理層所告知，新創建的集團審核部並無發現前服務集團服務總協議期限內直至最後實際可行日期存在任何嚴重違反相關程序的情況。

吾等已與新創建集團管理層討論，了解到提供項目管理服務乃關於項目計劃表（「項目計劃表」）目前預計的潛在項目，由 貴集團（包括新創建集團及新世界百貨中國集團）管理層編製，當中載明（其中包括）按 貴集團（包括新創建集團及新世界百貨中國集團）旗下成員公司與服務集團旗下成員公司於2014年7月1日至2020年6月30日期間各服務類型劃分以各項目為基準的過往交易金額及估計合約價值。吾等已審閱項目計劃表及獲悉新創建集團的成員公司於前服務集團服務總協議期限內直至最後實際可行日期概無向服務集團旗下成員公司提供項目管理服務。新創建的集團審核部將對新創建集團與服務集團旗下成員公司之間的委聘定期進行審查，以確保實施新創建集團的內部控制政策及程序。

總結

總而言之，基於吾等已進行之工作，吾等認為，有關服務集團服務總協議項下擬進行輸出服務的服務集團交易在 貴集團之日常業務中進行，及 貴集團已實施適當內部控制程序確保服務集團服務總協議項下擬進行交易將按一般商務條款（不遜於向獨立第三方提供的條款）進行。

5. 持續關連交易之建議年度上限

5.1 過往交易金額

下表載列2015財政年度、2016財政年度及2017上半財年前服務集團服務總協議項下服務集團交易的過往交易金額：

貴集團與服務集團之間的服務集團交易

	2015財政年度 百萬港元	2016財政年度 百萬港元	2017上半財年 百萬港元
交易類別			
由服務集團旗下成員公司向貴集團旗下成員公司 提供之服務集團服務 (即輸入服務)	1,205.4	1,719.2	660.2
由貴集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司 提供之服務集團服務 (即輸出服務)	<u>3.9</u>	<u>5.9</u>	<u>2.4</u>
合計	<u><u>1,209.3</u></u>	<u><u>1,725.1</u></u>	<u><u>662.6</u></u>

獨立財務顧問函件

5.2 建議年度上限及年度上限之釐定基準：

服務集團服務總協議項下擬進行的交易於其期限內(即截至2020年6月30日止三個年度，分別為「2018財政年度」、「2019財政年度」及「2020財政年度」)之建議服務集團年度上限及相關服務集團年度上限之釐定基準載於下文：

	2018財政年度	2019財政年度	2020財政年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
交易類別			
由服務集團旗下成員公司向貴集團旗下成員公司 提供之服務集團服務 (即輸入服務)	3,655.6	5,360.1	5,786.9
由貴集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司 提供之服務集團服務 (即輸出服務)	<u>44.0</u>	<u>45.2</u>	<u>50.2</u>
合計	<u><u>3,699.6</u></u>	<u><u>5,405.3</u></u>	<u><u>5,837.1</u></u>

誠如「董事會函件」所述，各服務集團年度上限乃參考下列各項釐定：

- (i) 貴集團於過往財政年度向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之過往年度金額或按年計金額；及
- (ii) 貴集團於截至2020年6月30日止三個年度內將向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之預測年度金額或按年計金額。

有關根據服務集團服務總協議由服務集團旗下成員公司向貴集團旗下成員公司提供服務的服務集團年度上限的大部份主要與提供建築機電服務有關。服務集團年度上限較其相關歷史交易價值的飆升乃主要由於與貴集團有關的建築機電服務的交易價值增加，加上鑑於若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括(但不限於)若干公共或私人發展項目以及多項住宅及商業發展項

目，貴集團或需為其建築業務委聘分包承辦商／分項承辦商，而服務集團為貴集團的主要分包承辦商／分項承辦商之一。服務集團年度上限的飆升，乃由於貴集團之大規模發展項目：位於荃灣西站項目（應佔總樓面面積約540,017平方呎）及大圍港鐵站項目（應佔總樓面面積約2,050,300平方呎），物業投資項目包括新世界中心項目（應佔總樓面面積約2,951,444平方呎）及寧波新世界廣場項目（應佔總樓面面積約3,170,515平方呎）；以及新購入的九龍西瓊林街項目（應佔總樓面面積約998,000平方呎）、深圳前海項目（應佔總樓面面積約548,959平方呎）及深圳太子灣項目（應佔總樓面面積約2,055,905平方呎）。

由於正在進行的物業發展項目及服務集團服務總協議期限內的新物業發展項目，預期貴集團（作為香港及中國主要物業發展商之一）對建築機電服務的需求在未來數年將保持強勁。因此，2018財政年度至2020財政年度的服務集團年度上限呈上升趨勢。

由於物業發展項目竣工後可能需要物業管理服務，所以根據服務集團服務總協議提供的服務的服務集團年度上限的另一重要部份主要與提供物業管理服務有關。在考慮物業管理服務的上限時，貴公司已考慮通脹及貴公司及其附屬公司從2018財政年度至2020財政年度的業務增長等因素。

上述預測數字乃基於相關歷史數據，經計入服務集團及貴集團的業務增長、日後預計需求、通脹因素及非經常項目或特別項目調整後，並根據主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對服務集團及／或貴集團之業務造成重大影響。

5.2.1 輸入服務之服務集團年度上限

吾等已與 貴公司管理層討論，了解到彼等已編製預測，其中載列服務集團服務總協議期限內根據將與服務集團訂立的服務集團服務類別劃分的每個項目的估計合約價值，且吾等已審閱項目計劃表，並注意到， 貴集團已委聘服務集團旗下成員公司作為 貴集團物業發展項目的分包商，正在進行的發展項目將屬於服務集團服務總協議的期限內。此外， 貴集團可能就其若干新物業發展項目委聘服務集團旗下成員公司提供建築機電服務。

為評估輸入服務的建議服務集團年度上限之公平合理性，吾等已審閱相關計算並與 貴公司管理層討論，從彼等了解到建議服務集團年度上限乃結合(i) 貴公司及其非上市附屬公司；(ii)新創建集團；及(iii)新世界百貨中國集團之年度上限得出。

有關輸入服務之服務集團年度上限詳情如下：

	2018財政年度 百萬港元	2019財政年度 百萬港元	2020財政年度 百萬港元
實體／集團			
貴公司及其非上市			
附屬公司	1,351.6	1,726.1	2,246.9
新創建集團	2,235.0	3,542.0	3,448.0
新世界百貨中國集團	69.0	92.0	92.0
合計	3,655.6	5,360.1	5,786.9

貴公司及其非上市附屬公司

基於 貴公司管理層提供的資料及與其進行的討論，吾等注意到，服務集團旗下成員公司提供的服務集團服務大致與服務集團建築機電服務及物業管理服務有關。由於其進行中的物業發展項目加上服務集團服務總協議期限內的新物業發展項目，預期 貴公司及其非上市附屬公司

獨立財務顧問函件

(作為香港及中國主要物業發展商之一)對相關建築機電服務的需求在日後數年將保持強勁。因此，2018財政年度至2020財政年度的服務集團年度上限呈上升趨勢。

為評估建議年度上限之公平合理性，吾等已審閱項目計劃表所載的相關計算並與 貴公司管理層討論，從彼等了解到建議年度上限乃主要基於(其中包括)(i)項目計劃表所載物業發展項目的估計工程範疇及規模；(ii)服務集團服務總協議期限內項目計劃表所載項目的估計相關建築機電成本；及(iii)預計項目發展進度得出。吾等從項目計劃表注意到，有關在香港及中國的新物業發展及投資項目的建築機電服務貢獻 貴集團與服務集團之間的總交易金額的重大部份，符合 貴集團的預計業務增長。吾等已取得及審閱具有類似性質及規模的 貴集團先前項目的過往成本，並注意到工作範圍及發展進度與 貴公司管理層於項目計劃表內所估計者相若。此外，吾等已透過計算年度上限計算所採用的每平方呎的單位成本進行獨立分析，獲悉其與 貴集團先前項目每平方呎的實際歷史單位成本一致。

此外，吾等亦從項目計劃表注意到，新世界發展集團可能即將進行的大型住宅物業項目，包括但不限於位於荃灣西站的住宅項目、新世界中心項目、寧波新世界廣場項目、九龍西瓊林街項目、深圳前海項目及深圳太子灣項目亦已列入項目計劃表。

對於物業管理服務，相關年度上限乃基於實際過往交易金額經計及通脹以及 貴公司及其非上市附屬公司於2018財政年度至2020財政年度止期間之業務增長等因素後估計。吾等已與 貴公司管理層討論，注意到物業管理服務的交易價值主要基於(i)在互相同意契據的管理份額、大樓棟數及管理的標的物業單元數；(ii)每單位面積管理成本；及(iii)所需

管理服務的範疇。吾等已審閱項目計劃表，獲悉物業管理服務所涵蓋的總面積於項目計劃表內列明(已竣工項目)或估計(發展中項目)，而工作範圍乃根據 貴集團先前具類似性質及規模的項目釐定。經考慮服務集團服務總協議項下物業管理服務的貢獻及該等服務在前服務集團服務總協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取兩份具有與項目計劃表所載項目類似的規模及管理服務性質的交易樣本並審閱相關文件，注意到計算年度上限所採用單位成本與 貴公司及其非上市附屬公司所產生過往單位成本相若。

鑑於年度上限的上述釐定基準，吾等認為與 貴公司及其非上市附屬公司有關的輸入服務的年度上限估計屬公平合理。

新創建集團

基於新創建提供的資料及與其進行的討論，吾等注意到，服務集團旗下成員公司提供的服務集團服務主要與建築機電服務有關。建議年度上限較其相關歷史交易價值的飆升是由於與 貴公司及其非上市附屬公司有關的建築機電服務的交易價值增加，加上鑑於若干即將開展及／或正在進行的大型項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目及多項住宅及商業發展項目，新創建集團或需為其建築業務委聘分包商／分項承辦商，而服務集團為新創建集團主要分包商／分項承辦商之一。

為評估建議年度上限之公平合理性，吾等已審閱相關計算並與新創建管理層討論，從彼等了解到建議年度上限乃主要基於(其中包括)(i)項目計劃表所載物業發展項目的估計工程範疇；(ii)估計相關合約價值；及(iii)服務集團服務總協議期限內項目計劃表所載項目的建築工程預計進度得出。吾等已審閱項目計劃表，其中載列各項目於服務集團服務總協議期限內的估計合約價值，並注意到服務集團將提供的建築機電服務乃與 貴集團的物業發展項目有關，加上鑑於若干即將進行及／或進行

中的大型項目，包括(但不限於)若干公共或私人發展項目，如油麻地西九龍政府合署及位於大圍港鐵站的潛在住宅項目以及多個其他住宅與商業發展項目，新創建集團或需委聘分包商／分項承辦商進行其建築業務，而服務集團是新創建集團的預先批准分包商／分項承辦商之一。吾等亦已比較新創建集團為性質及規模類似的項目委聘獨立分包商／分項承辦商有關的過往合約價值，並注意到其與計算服務集團年度上限所採用估計數字相若。

鑑於年度上限的上述釐定基準，吾等認為與新創建集團有關的輸入服務的年度上限估計屬公平合理。

新世界百貨中國集團

基於新世界百貨中國提供的資料及與其進行的討論，吾等注意到，服務集團旗下成員公司提供的服務集團服務主要與新世界百貨中國集團門店的服務集團建築機電服務有關，尤其是翻新工程。

為評估建議年度上限的公平合理性，吾等已與新世界百貨中國的管理層討論項目計劃表，當中載明服務集團建築機電服務及實體的其他相關服務以及於服務集團服務總協議期限內新世界百貨中國可能授予服務集團的項目的估計價值，吾等獲悉服務集團建築機電服務的估值主要依據(i)新世界百貨中國集團就新世界百貨中國集團的各個項目可能授予服務集團的可能建築機電服務；(ii)有關項目(包括與建築機電服務相關者)的發展規劃及與項目相關的建議時間表；及(iii)所需建築機電服務的估計數量及有關服務的價格，後者乃經考慮勞工成本及物料成本的預期上漲以及通脹後，參考現行市價釐定，釐定基準乃視為合理。

吾等已與新世界百貨中國的管理層討論，了解到由於服務集團建築機電服務之不定時性質，難以準確預測合約將於何時授予服務集團旗下成員公司，因此有關建議年度上限乃根據其最佳估計作出。鑑於建築機電服務一般以市場為導向，且其需求受諸如各項目設計的複雜程度以及項目數目及規模等因素影響，吾等與新世界百貨中國的管理層一致認為難以確切預測。為證明新世界百貨中國所採納之上述基準，吾等已與新世界百貨中國的管理層進行討論，並獲悉估計年度上限基於新世界百貨中國集團的業務發展計劃得出，該計劃載列服務集團服務總協議期限內新世界百貨中國集團現有門店之計劃翻新時間表及開設新店時間表。誠如新世界百貨中國截至2016年12月31日止六個月之中期報告所述，新世界百貨中國集團已於武漢、重慶及沈陽推進四個發展項目，吾等認為項目計劃表內估計開設新店的時間表屬合理。估計相關年度上限時，新世界百貨中國的管理層假設服務集團將參與並投中新世界百貨中國集團邀請之所有建築機電服務投標，且吾等就該假設與新世界百貨中國的管理層討論，獲悉作出該假設僅為了審慎起見，根據本函件上文所述 貴集團內部招標程序，中標標書應為投標金額最低者。

吾等與新世界百貨中國的管理層一致認為，就年度上限估計採納該假設屬審慎公正。因此，吾等認為與新世界百貨中國集團有關的輸入服務的年度上限估計屬公平合理。

獨立財務顧問函件

5.2.2 輸出服務之服務集團年度上限

有關輸出服務之服務集團年度上限詳情如下：

	2018財政年度 百萬港元	2019財政年度 百萬港元	2020財政年度 百萬港元
實體／集團			
貴公司及其非上市			
附屬公司	6.0	4.2	5.2
新創建集團	<u>38.0</u>	<u>41.0</u>	<u>45.0</u>
合計	<u><u>44.0</u></u>	<u><u>45.2</u></u>	<u><u>50.2</u></u>

貴公司及其非上市附屬公司

基於 貴公司管理層提供的資料，吾等注意到， 貴公司及其非上市附屬公司提供之輸出服務主要與租賃服務有關，及與 貴公司及其非上市附屬公司有關的輸出服務的服務集團年度上限的規模對 貴集團整體營運而言並不重要。相關年度上限乃參考服務集團服務總協議期限內與服務集團旗下成員公司的過往交易價值以及服務集團對服務的預期需求及通脹得出，而吾等認為有關基準屬公平合理。

新創建集團

基於新創建管理層提供的資料，吾等注意到，新創建集團於前服務集團服務總協議期限內向服務集團提供的服務集團服務主要有關新創建集團旗下成員公司提供設施管理服務。然而，服務集團服務總協議期限內的相關年度上限預期主要與新創建集團旗下成員公司提供項目管理服務有關。

為評估建議年度上限的公平合理性，吾等已審閱相關計算並與新創建管理層討論，從彼等了解到建議年度上限乃基於(i)將提供建築機電服務的估計工程範疇；(ii)管理項目的規模；及(iii)關於提供建築機電服務的估計營運成本得出。吾等已比較新創建集團向獨立第三方性質及規模類似的項目提供項目管理服務的過往合約價值，注意到其與計算服務集團年度上限所採用估計數字相若。

5.2.3 吾等對新服務總協議建議年度上限之意見

鑑於(i)相關建議年度上限按項目計劃表得出，經計及(其中包括)提供予 貴集團旗下成員公司／ 貴集團旗下成員公司提供的估計工程範圍、項目計劃表內各項目的估計工程／服務成本、項目計劃表內各項目的預期發展進度；(ii)計算建議年度上限所採用的服務費或價格乃基於 貴集團的過往實際數字，而根據吾等進行之工作，其與計算服務集團年度上限所採用者相若，吾等認為新服務總協議的建議服務集團年度上限屬公平合理。

推薦建議

對於服務集團交易，達致吾等的意見時，吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其經計及下列各項：

- (a) 訂立服務集團服務總協議乃於 貴公司的日常業務中進行；
- (b) 訂立服務集團服務總協議符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (c) 服務集團服務總協議項下服務集團年度上限屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，服務集團服務總協議乃於 貴集團的日常業務中按一般商務條款進行，而服務集團服務總協議的條款及服務集團服務總協議的建議服務集團年度上限屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關服務集團交易的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百德能證券有限公司
董事兼企業融資聯席主管
李瀾

2017年5月9日

李瀾先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，並擔任百德能證券有限公司的負責人員，負責根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，擁有超過十年企業融資經驗。

1. 責任聲明

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

2. 董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文，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	佔股權的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益		
本公司(普通股)						
杜先生	—	12,787,224	33,896,403 ⁽¹⁾	—	46,683,627	0.48
鄭家成先生	—	534,911	—	—	534,911	0.01
何厚滂先生	—	—	878,353 ⁽²⁾	—	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
楊秉樑先生	—	—	—	244,822 ⁽³⁾	244,822	0.00
新世界百貨中國有限公司 (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
新創建集團有限公司(「新創建」) (每股面值1.00港元之普通股)						
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 ⁽⁴⁾	—	30,349,571	0.79
杜先生	—	—	8,272,903 ⁽⁵⁾	—	8,272,903	0.21
鄭家成先生	320,097 ⁽⁶⁾	—	6,463,226 ⁽⁷⁾	—	6,783,323	0.18
紀文鳳小姐	15,000	—	—	—	15,000	0.00
耀禮投資有限公司(普通股)						
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁸⁾	—	500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由杜先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 該等股份由一家何厚浠先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由楊秉樑先生作為一項信託(楊先生亦為其受益人)的受託人持有。
- (4) 該等股份由一家鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (5) 該等股份由一家杜先生全資擁有的公司實益擁有並包括其於新創建將約於2017年5月15日發行有關新創建截至2017年6月30日止年度中期股息(「新創建中期股息」)的218,618股新創建以股代息股份中的法團權益。
- (6) 該等股份包括於新創建將約於2017年5月15日發行有關新創建中期股息的7,976股以股代息股份中的權益。
- (7) 該等股份由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有並包括其於新創建將約於2017年5月15日發行有關新創建中期股息的161,061股以股代息股份中的法團權益。
- (8) 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)	2,802,471	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
何厚浠先生	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)	<u>1,016,693</u>	7.540
			<u><u>33,138,393</u></u>	

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>7,417,691</u>	14.126

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	由Fita發行的債券金額				於最後實際 可行日期 估已發行債券 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	總數 美元	
杜先生	—	2,900,000	12,890,000 ⁽¹⁾	15,790,000	2.11
李聯偉先生	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	—	<u>2,000,000</u>	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 估已發行債券 總金額的 概約百分比
	個人權益 人民幣	家屬權益 人民幣	法團權益 人民幣	總數 人民幣	
杜先生	—	65,896,000 ⁽¹⁾	1,142,041,200 ⁽²⁾	1,207,937,200	10.92
鄭家成先生	—	12,256,000 ⁽³⁾	16,000,000 ⁽⁴⁾	28,256,000	0.26
	—	78,152,000	1,158,041,200	1,236,193,200	

附註：

- (1) 該等債券由杜先生的配偶持有，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				於最後實際 可行日期 估已發行債券 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	總數 港元	
杜先生	—	23,400,000 ⁽¹⁾	156,000,000 ⁽²⁾	179,400,000	0.82
紀文鳳小姐	11,800,000 ⁽³⁾	—	—	11,800,000	0.05
	<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				於最後實際 可行日期 估已發行債券 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	總數 美元	
杜先生	—	—	21,550,000 ⁽¹⁾	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>	

附註：

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

3. 共同董事

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

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

4. 於本集團資產的權益

(a) 鄭家純博士、杜先生、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CYTFH及CYTFH-II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／或其附屬公司或聯繫人訂立以下交易：

(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326百萬港元收購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163百萬港元收購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81.5百萬港元收購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」)(作為賣方)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81.5百萬港元收購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，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。

(iii) 於2016年11月15日，NWS Service Management Limited(「**NWS Service**」，本公司及新創建的附屬公司)(作為買方)與Enrich Group Limited(「**Enrich**」，周大福企業的全資附屬公司)(作為賣方)訂立買賣協議，據此Enrich有條件同意出售及NWS Service同意購買新創建交通服務有限公司(「**新創建交通**」)全部已發行股本的50%，總代價為13.8億港元(可予調整)(「**收購事項**」)。

收購事項的詳情載於本公司與新創建日期為2016年11月15日的聯合公告及本公司於2016年12月7日的通函。收購事項已於2016年12月30日完成，其後新創建交通成為新創建的全資附屬公司。

(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**」，豐盛機電的全資附屬公司，而豐盛機電為一家由杜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同意出售及轉讓而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285百萬港元(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。Optimum Result完成於2017年1月9日發生，其後Optimum Result及其附屬公司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，概無董事於本集團旗下任何成員公司自2016年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日)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

	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⁾	—	4,282,209,354	4,282,209,354	44.20
CYTFH-II ⁽²⁾	—	4,282,209,354	4,282,209,354	44.20
CTFC ⁽³⁾	—	4,282,209,354	4,282,209,354	44.20
周大福控股 ⁽⁴⁾	—	4,282,209,354	4,282,209,354	44.20
周大福企業 ⁽⁵⁾	3,893,094,377	389,114,977	4,282,209,354	44.20

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81.03%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司。

6. 董事服務合約

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

7. 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的經審核綜合財務報表的結算日）以來本集團之財政或經營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、醫療及商務飛機租賃	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
	Sunshine Dragon Group Limited旗下集團	物業投資	董事
杜先生	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	百貨營運及物業投資	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之業務		董事於該實體之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
	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
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、醫療及商務飛機租賃	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、醫療及商務飛機租賃	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 董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業投資及發展	
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
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	偉倫有限公司旗下集團	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、醫療及商務飛機租賃	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先生作為與本公司簽訂日期為2017年4月10日的服務集團服務總協議的訂約方外，於最後實際可行日期，概無董事在於本通函日期仍然生效且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大利益。

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
百德能證券有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類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，獨立財務顧問沒有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自2016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）以來已收購或出售或租入或建議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2017年5月26日（包括該日）止期間任何營業日（星期六除外）的一般辦公時間內，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) 前服務集團服務總協議；
- (b) 前服務集團補充文件；
- (c) 服務集團終止協議；
- (d) 服務集團服務總協議；

- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (f) 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；
- (g) 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
- (h) 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2017年5月26日(星期五)中午十二時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201室(博覽道入口)舉行股東特別大會，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) 批准、追認及確認服務集團服務總協議(定義及描述見本公司日期為2017年5月9日的通函(「通函」))(註有「A」字樣的通函副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及服務集團交易(定義及描述見通函)以及彼等之執行；
- (b) 批准有關服務集團服務總協議截至2018年6月30日、2019年6月30日及2020年6月30日止三個年度各年應付代價的服務集團年度上限(定義及描述見通函)；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(或倘須蓋上公司印鑑，本公司任何兩名董事)代表本公司簽署所有該等其他文件及協議，並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使服務集團服務總協議及其項下擬進行之交易以及附帶於或附屬於此之所有事宜得以執行及／或生效屬必要、合適、適當或權宜的所有該等行動或事宜。」

承董事會命
公司秘書
王文海

香港，2017年5月9日

股東特別大會通告

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）以上代表代其出席或投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 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該等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。
3. 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）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2017年5月23日（星期二）至2017年5月26日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，其間將不會進行任何股份過戶登記。為釐定出席上述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2017年5月22日（星期一）下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。
6. 上述決議案須以投票方式表決。
7. 本通告的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
8. 於本通告日期，本公司的董事會成員包括(a)六位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭志剛博士、紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭志雯女士及歐德昌先生；(b)三位非執行董事，分別為杜惠愷先生、鄭家成先生及陳觀展先生；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。