
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的新創建集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格一併送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新創建 NWS

新創建集團有限公司* NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：659)

有關出售協盛集團的 主要及關連交易、 重選退任董事 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

本封面所用的詞彙與本通函「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5至第15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16及第17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的意見)載於本通函第18至第35頁。

本公司謹訂於2018年8月14日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S421室(港灣道入口)舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第53至第55頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印備的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，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(視乎情況而定)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。

2018年7月20日

* 僅供識別

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 16 |
| 獨立財務顧問函件 | 18 |
| 附錄一 – 本集團的財務資料 | 36 |
| 附錄二 – 膺選連任的退任董事詳情 | 40 |
| 附錄三 – 一般資料 | 44 |
| 股東特別大會通告 | 53 |

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下所載的涵義：

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2018年6月8日有關出售事項的公告 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「博思融資」或 「獨立財務顧問」 | 指 | 博思融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港的持牌銀行一般開門營業的日子(星期六、香港的其他一般公眾假期及八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於當日上午九時正至下午五時正之間懸掛或仍然懸掛或生效的任何日子除外) |
| 「通函」 | 指 | 本通函，包括其附錄 |
| 「本公司」或「新創建」 | 指 | 新創建集團有限公司，一間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) |
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 達成先決條件後第七個營業日或賣方與買方可能書面協定完成發生的其他日期 |
| 「先決條件」 | 指 | 本通函「董事會函件」中「買賣協議的主要條款－完成的先決條件」各段中所披露的完成條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「代價」 | 指 | 出售事項的代價，即本通函「董事會函件」中「買賣協議的主要條款－代價」各段中所披露買方就出售股份應付賣方的金額 |
| 「建築業務」 | 指 | 由本集團於完成時及不時提供的建築服務（包括但不限於管理及承辦樓宇建設、土木工程及地基工程） |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方建議透過按買賣協議的條款出售出售股份向買方出售協盛集團 |
| 「本集團」或 「新創建集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港財務報告準則 |
| 「協興集團」 | 指 | NWS Construction Limited（為本公司的間接全資附屬公司）及其不時的附屬公司、合營企業及聯營公司 |
| 「協盛集團」 | 指 | 目標公司、其附屬公司及一間非法團合營企業 |
| 「香港」或「香港特區」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 為就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立的董事會轄下的獨立委員會（由鄺志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生及馮慧芷女士（彼等均為獨立非執行董事）組成） |
| 「獨立股東」 | 指 | 新世界發展及其聯繫人以外並無於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益的股東 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2018年7月13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 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 達成先決條件的最後時間，即2018年10月31日下午五時正（或賣方與買方可能書面協定的較後時間及日期） |
| 「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 |
| 「新世界發展」 | 指 | 新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：17），為本公司的最終控股公司 |
| 「新世界發展集團」 | 指 | 新世界發展及其不時的附屬公司（但不包括本集團） |
| 「百分比率」 | 指 | 上市規則第14.07條所載的百分比率 |
| 「買方」 | 指 | Sherman Drive Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為新世界發展的直接全資附屬公司 |
| 「退任董事」 | 指 | 馬紹祥先生、何智恒先生、鄒德榮先生（彼等均為執行董事）及王桂壠先生（彼為獨立非執行董事），自2018年7月9日起獲委任為董事 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中華人民共和國法定貨幣 |
| 「出售股份」 | 指 | 目標公司股本中一(1)股面值1.00美元的股份，相當於目標公司的全部已發行股本 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於2018年8月14日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S421室(港灣道入口)舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易，或(如文義允許)該股東特別大會的任何續會 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值1.00港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方與買方於2018年6月8日就(其中包括)出售事項訂立的有條件買賣協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Celestial Path Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣 |
| 「賣方」 | 指 | NWS CON Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



新創建 NWS

新創建集團有限公司*
NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：659)

執行董事：

鄭家純博士(主席)
曾蔭培先生(行政總裁)
馬紹祥先生(首席營運總監)
張展翔先生
鄭志明先生
麥秉良先生
何智恒先生
鄒德榮先生

非執行董事：

杜顯俊先生
黎慶超先生
林煒瀚先生
杜家駒先生

獨立非執行董事：

鄺志強先生
鄭維志博士
石禮謙先生
李耀光先生
馮慧芷女士
王桂壘先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈28樓

有關出售協盛集團的
主要及關連交易
及
重選退任董事

緒言

茲提述該公告。誠如該公告所披露，於2018年6月8日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方(新世界發展的直接全資附屬公司)訂立買賣協議，

* 僅供識別

董事會函件

據此，賣方透過按買賣協議及受限於其所載條款及條件按代價出售出售股份向買方出售協盛集團。

誠如本公司日期為2018年7月3日的公告所披露，退任董事自2018年7月9日起獲委任為董事。根據本公司章程細則第86(2)條，退任董事須於股東特別大會上退任，惟彼等均符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議的資料；(ii)就買賣協議及其項下擬進行的交易而言，獨立董事委員會提供予獨立股東的推薦建議及獨立財務顧問提供予獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iii)上市規則下須載於本通函內的其他資料；(iv)有關退任董事的資料；及(v)股東特別大會通告。

買賣協議的主要條款

日期

2018年6月8日

訂約方

- (1) 賣方：NWS CON Limited，本公司的間接全資附屬公司
- (2) 買方：Sherman Drive Limited，新世界發展的直接全資附屬公司

將予出售的資產

根據買賣協議，賣方有條件同意按買賣協議及受限於其所載條款及條件出售而買方有條件同意按買賣協議及受限於其所載條款及條件收購出售股份(相當於目標公司的全部已發行股本)。透過出售出售股份，賣方出售以目標公司為控股公司的協盛集團。

代價

出售事項的代價為1.68億港元。

代價將於完成時由買方悉數支付。

董事會函件

代價乃賣方與買方經公平磋商且考慮各項因素後協定，包括但不限於：

- 協盛集團於2018年3月31日的未經審核綜合資產淨值約1.01億港元；
- 人力團隊的重置成本及手頭未完成合約（於2018年3月31日該等合約總值約204億港元），由董事會釐定於2018年3月31日以資產為基礎的價值約6,700萬港元；及
- 協盛集團可能失去其單一主要客戶新世界發展及其聯繫人及新世界發展向本公司作出的委聘承諾屆滿可能導致協盛集團未來業務經營不明朗，更多詳情載於本通函「董事會函件」中「進行出售事項的理由及裨益以及所得款項的用途」各段。

釐定人力團隊重置成本及手頭未完成合約以資產為基礎的價值的基礎主要如下：

- 營運開支下就招聘、培訓及生產力損失產生的員工成本，如同重新僱用全體員工一樣；及
- 於2018年3月31日，經扣除或調整直接成本、分攤的間接開支、稅項、營運資金及固定資產的機會成本，以及金錢的時間價值的手頭未完成合約。

上述基礎為董事會向獨立專業估值師諮詢並獲其支持的常用基礎。

完成的先決條件

完成須待根據上市規則取得獨立股東對買賣協議及其項下擬進行的所有交易的批准，以及遵守適用於買賣協議及其項下擬進行的所有交易的上市規則其他規定後方可作實。

賣方應促使達成先決條件。賣方及買方均不得豁免先決條件。

倘若先決條件於最後截止日期或之前尚未達成，則賣方及買方在買賣協議下的所有權利及責任將停止及終止。

買賣協議的完成

完成將於完成日期(即達成先決條件後第七個營業日或賣方與買方可能書面協定的其他日期)下午五時正或之前進行。

不競爭承諾

根據買賣協議，只要(1)新世界發展及新世界發展集團其他成員(不論個別或共同)(a)仍為本公司的控股股東；或(b)為本公司的單一最大股東；及(2)股份仍在聯交所或任何其他證券交易所上市，買方不可撤銷地與賣方(為其本身及作為本集團其他成員的受託人)訂立契諾，自完成日期起計18個月期間內，買方不得進行以下事項，並須促使新世界發展集團成員不得進行以下事項(下文所述例外情況除外)：

- (1) 直接或間接投資或參與香港建築業務、持有香港建築業務的任何權利或權益或涉及香港建築業務(不論是作為股東、合夥人、代理人或其他身份，以及是否為利潤、獎勵或其他目的)；及
- (2) 唆使或誘使或竭力唆使或竭力誘使本集團任何執行、督導、技術或行政職位的僱員就或就有關建築業務受僱於該公司或新世界發展集團任何成員。

上述不競爭承諾不適用於以下例外情況：

- (1) 協盛集團的現有合約：協盛集團於完成時或之前就有關建築業務進行的任何事項、訂立的合約或協議或接受或承諾的訂單(包括重續或延長有關合約或協議)(如情況適用)；
- (2) 新世界發展的自營項目：由新世界發展集團任何一名或多名成員提供建築業務所包括的任何服務以(或新世界發展集團任何成員直接或間接投資或參與建築業務、持有建築業務的任何權利或權益或涉及建築業務(不論為任何形式及性質)，而上述全部或任何一項其中一個目的為)就新世界發展集團一名或多名成員(透過本集團者除外)目前擁有或將會擁有直接或間接權益(不論為任何形式及性質)的現有及未來發展或重建項目、物業、業務或投資提供所需服務；
- (3) 新世界發展於本集團或協盛集團的投資：新世界發展集團任何成員持有本公司或本集團其他成員或協盛集團成員的股份或其他證券；

董事會函件

- (4) 新世界發展於若干上市公司的投資：新世界發展集團任何一名或多名成員直接或間接持有其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市（且其業務或其集團成員的業務為從事建築業務）的任何公司的任何類別證券，而所持股份於該公司股東大會上可行使的總投票權不超過同類別證券所附全部投票權的10%；
- (5) 新世界發展於並無管理角色的若干公司的投資：新世界發展集團任何一名或多名成員直接或間接持有其股份並非於聯交所或任何其他證券交易所上市的任何公司的股份、權利或權益，而(1)該獲投資公司來自建築業務的除稅前溢利金額少於該獲投資公司的除稅前溢利或（視情況而定）綜合除稅前溢利的三分之一；及(2)新世界發展集團成員概無直接或間接參與該獲投資公司的管理；
- (6) 為本集團提供的服務：新世界發展集團任何一名或多名成員按一般商務條款、基於各自獨立的利益磋商後並（如需要）遵守上市規則就有關提供該等服務的適用規定，向本集團提供建築業務所包括的任何服務；或
- (7) 訂約雙方可能協定的其他事項：經賣方與買方協定，(1)新世界發展集團任何一名或多名成員向或為任何人士、物業、業務、項目、投資或其他事項提供建築業務所包括的任何服務；或(2)新世界發展集團任何一名或多名成員直接或間接投資或參與建築業務、或持有建築業務的任何權利或權益或涉及建築業務。

為期18個月的不競爭承諾乃由賣方與買方經公平磋商且考慮多項因素後釐定，包括但不限於合理預期能夠保障本集團於樓宇建築服務行業（儘管完成，本集團將繼續於該行業營運）的商業利益的時間，以及預期可取得而本集團有資格提供樓宇建築服務的將要進行的獨立第三方未來項目。

有關協盛集團的資料

協盛集團的主要業務活動

目標公司為一間投資控股公司，其直接或間接持有協盛集團的其他成員公司。

董事會函件

協盛集團主要於香港從事提供樓宇建築服務，專門提供管理及承辦樓宇建設服務。

協盛集團的財務資料

根據協盛集團按香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務報表，協盛集團於2017年12月31日的未經審核綜合資產淨值約為1.049億港元。

根據協盛集團按香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務報表，協盛集團於下列兩個財政年度的未經審核綜合除稅前及除稅後溢利如下：

| 百萬港元 | 截至6月30日止財政年度 | |
|-------|-----------------|-----------------|
| | 2017年 (未經審核) | 2016年 (未經審核) |
| 除稅前溢利 | 20.5 | 51.3 |
| 除稅後溢利 | 17.6 | 43.0 |

協盛集團兩間成員公司新世界幕牆工程有限公司及建築科技實現室有限公司分別於2017年7月20日及2018年3月29日註冊成立，於買賣協議日期前由本集團持有少於12個月。本集團於此兩間公司的原投資成本均為1港元。

進行出售事項的理由及裨益以及所得款項的用途

根據新世界發展與本公司於2003年1月29日訂立的不競爭及委聘承諾契據，新世界發展向本公司承諾(其中包括)只要新世界發展仍為本公司控股股東，如新世界發展集團於香港需要(其中包括)任何建築、地基及土木工程以及項目管理服務等服務(統稱「有關服務」)，其均會委聘本集團提供所有該等服務，為期15年，於2018年1月29日屆滿(「委聘承諾」)。此委聘承諾僅適用於由新世界發展全資擁有的業務及項目，以及新世界發展有權選擇與本集團當時於香港所提供服務類型相似的服務的供應商的業務及項目(統稱「有關項目」)所需的服務。

協盛集團主要擔任有關項目的總承包商或項目經理，而新世界發展及其聯繫人一直為協盛集團的單一主要客戶。委聘承諾於2018年1月29日屆滿後，新世界發展

董事會函件

集團毋須再就有關項目委聘本集團提供有關服務。倘若新世界發展集團就有關項目委聘其他承包商提供有關服務，則協盛集團的業務很可能會受到重大不利影響。

在此背景下及鑑於協盛集團未來業務營運的不確定性，本公司與新世界發展進行商討，並考慮到將本集團於協盛集團的權益出售予新世界發展集團的可能性。

本公司認為，出售事項讓本集團有機會將其於協盛集團的權益變現。透過出售事項釋放協盛集團的價值，本集團擬將從出售事項所得款項淨額（預計約為1.66億港元）用作其一般營運資金，以提高本公司的股東價值。買方根據買賣協議作出的不競爭承諾，亦為本集團的香港建築業務在第三方物業發展項目方面提供保障（按及受限於當中條款），免受新世界發展集團的潛在競爭。

於完成後，本集團將主要透過協興集團繼續經營其建築業務，而協興集團為本集團的建築業務貢獻大部份溢利。憑藉其專業團隊的經驗及專業知識以及其確立的市場地位，預期本集團將繼續受益於協興集團的強勁經營表現。

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議的條款乃為一般商務條款，屬公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

於完成時，本公司將不再於協盛集團擁有任何股權，而協盛集團的財務業績以及資產及負債將不再併入本集團的賬目。

僅作說明用途，預計出售事項所產生的未經審核收益約為6,110萬港元，相當於代價金額與協盛集團於2017年12月31日的未經審核綜合資產淨值約1.049億港元之間的差額，並扣除出售事項直接產生的預計交易成本，包括專業及其他相關開支及相關稅項。未經審核預計收益須經審核方可作實。本集團將予確認的實際收益金額須待協盛集團於完成日期的綜合資產淨值及出售事項產生的交易成本獲確定時方可釐定，因此可能與上述金額不同。

董事會函件

根據本集團於2017年12月31日的未經審核綜合財務報表，本集團擁有總資產、總負債及權益分別約為792.490億港元、303.754億港元及488.736億港元。基於代價、本集團於2017年12月31日的未經審核綜合財務報表及協盛集團於2017年12月31日的未經審核綜合財務報表，由於完成，本集團的未經審核權益將增加約6,110萬港元至約489.347億港元，而本集團的未經審核總資產將減少約38.879億港元至約753.611億港元。以及本集團的未經審核總負債將減少約39.490億港元至約264.264億港元。

有關買方及新世界發展的資料

買方為一間投資控股公司，為新世界發展的直接全資附屬公司。

新世界發展及其附屬公司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。

有關本集團的資料

本集團主要從事(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。

上市規則的涵義

買方為新世界發展的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，新世界發展連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約61.09%。因此，在上市規則第14A章下，買方為本公司的關連人士，而買賣協議下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於有關出售事項的其中一項適用百分比率(盈利比率除外)超過25%，故本公司須就買賣協議及其項下擬進行的交易遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項亦在上市規則第14章下構成本公司的主要交易，而本公司須就出售事項遵守上市規則第14章下的通知、公告及股東批准規定。

董事鄭家純博士亦為新世界發展的董事。因此，鄭家純博士、鄭志明先生(彼為董事及鄭家純博士的兒子)及杜家駒先生(彼為董事及鄭家純博士的外甥)已於董事會

董事會函件

會議上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此概無其他董事須根據上市規則規定於董事會會議上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

重選退任董事的建議

根據本公司章程細則第86(2)條，董事有權不時及於任何時間委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會成員。任何如此獲董事會委任的董事任期僅至本公司下屆股東大會，並有資格於本公司該股東大會上重選連任。因此，於2018年7月9日獲董事會委任為董事的退任董事任期僅至股東特別大會結束，而彼等均符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任。有關退任董事的詳情載於本通函附錄二。

股東特別大會

本公司將於2018年8月14日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S421室(港灣道入口)召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易以及重選退任董事。股東特別大會通告載於本通函第53至第55頁。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將自2018年8月9日(星期四)至2018年8月14日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。所有填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2018年8月8日(星期三)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，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。

於股東特別大會上的表決將以股數投票方式進行。根據上市規則，任何於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益的股東，須就提呈予獨立股東以批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就該決議案放棄投票。股東特別大會結束後，投票表決結果將於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.nws.com.hk 公佈。

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印備的指示填妥，並

董事會函件

盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，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(視乎情況而定)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。

推薦建議

由鄭志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生及馮慧芷女士(彼等均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問的意見後就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見及建議。

博思融資已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易是否公平合理，買賣協議是否在本集團的日常業務中訂立及其條款是否為一般商務條款，以及訂立買賣協議及其項下擬進行的交易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，並就獨立股東如何投票提供意見。

謹請閣下垂注(i)本通函第16及第17頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第18至第35頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及獨立財務顧問於達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，儘管買賣協議並非在本集團的日常業務中訂立，買賣協議的條款為一般商務條款且屬公平合理，而訂立買賣協議及其項下擬進行的交易乃符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行的交易提呈的普通決議案。

董事會相信重選退任董事的建議符合本公司及股東的整體利益，並建議股東投票贊成將於股東特別大會上就重選退任董事為董事提呈的普通決議案。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照及

列位本公司尚未行使購股權的持有人 參照

代表董事會
新創建集團有限公司
主席
鄭家純博士
謹啟

2018年7月20日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，乃為載入本通函而編製。



新創建 NWS

新創建集團有限公司*
NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：659)

敬啟者：

有關出售協盛集團的 主要及關連交易

吾等茲提述日期為2018年7月20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，以考慮買賣協議及其項下擬進行的交易，並就吾等認為買賣協議是否在本集團的日常業務中訂立，其條款是否為一般商務條款及對本公司及獨立股東而言是否公平合理，以及訂立買賣協議及其項下擬進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

博思融資已獲委任為獨立財務顧問，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，買賣協議是否在本集團的日常業務中訂立及其條款是否為一般商務條款，以及訂立買賣協議及其項下擬進行的交易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，並就獨立股東如何投票提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

敬請閣下垂注載於通函第5至第15頁的董事會函件，當中載有(其中包括)買賣協議的資料，以及載於通函第18至第35頁的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行的交易提供的意見。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為儘管買賣協議並非在本集團的日常業務中訂立，買賣協議的條款為一般商務條款，且就本公司及獨立股東而言屬公平合理，而訂立買賣協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行的交易提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
鄭志強先生
鄭維志博士
石禮謙先生
李耀光先生
馮慧芷女士
謹啟

2018年7月20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。

BALLAS
C A P I T A L

香港中環
都爹利街1號
18樓1802室

敬啟者：

有關出售協盛集團的 主要及關連交易

緒言

吾等茲提述已就有關買賣協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於新創建日期為2018年7月20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2018年6月8日（交易時段後），賣方與買方（新世界發展的直接全資附屬公司）就買賣出售股份訂立買賣協議，代價為1.68億港元，有關代價將於完成日期由買方支付。

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項在上市規則第14章下構成新創建的主要交易，而新創建須就出售事項遵守上市規則第14章下的通知、公告及股東批准規定。此外，由於買方為新世界發展的直接全資附屬公司，且於最後實際可行日期，新世界發展連同其附屬公司持有新創建全部已發行股本約61.09%，買賣協議下擬進行的交易亦構成新創建的關連交易，新創建須就買賣協議下擬進行的交易遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。於股東特別大會上，任何於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益的股東須就提呈予獨立股東以批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就該決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

由鄺志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生及馮慧芷女士(彼等均為獨立非執行董事)組成的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向獨立股東提供意見。

獨立性聲明

於最後實際可行日期，博思融資有限公司的鄭敏華女士及高子軒先生並不知悉博思融資有限公司與新創建或任何其他方之間有任何關係或利益可被合理視為博思融資有限公司就有關買賣協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則)的障礙。

意見的基礎

於編製吾等的推薦建議時，吾等已依賴通函所載或提述的資料及事實，以及董事及新創建高級管理層所作出或提供的陳述。

董事於通函內表明彼等願就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，且並無遺漏任何事項，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。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創建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建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證有關資料，亦無對協盛集團、新創建、新世界發展或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 有關新創建集團的背景資料

新創建為投資控股公司，而其附屬公司主要從事(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。

下表載列新創建集團截至2016年及2017年6月30日止年度財務表現的摘要，其詳情摘錄自新創建截至2017年6月30日止年度的年報，以及截至2016年及2017年12月31日止六個月財務表現的摘要，其詳情摘錄自新創建截至2017年12月31日止六個月的中期報告：

| | 截至12月31日止六個月 | | 截至6月30日止年度 | |
|---------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | 2016年 (「2017中期 財政年度」) (未經審核) | 2017年 (「2018中期 財政年度」) (未經審核) | 2016年 (「2016 財政年度」) (經審核) | 2017年 (「2017 財政年度」) (經審核) |
| 百萬港元 | | | | |
| 收入 | 13,846.0 | 18,076.9 | 29,497.8 | 31,385.0 |
| 毛利 | 1,764.9 | 1,942.4 | 3,352.5 | 3,621.8 |
| 經營溢利 | 2,040.4 | 1,816.6 | 3,949.8 | 3,433.3 |
| 應佔業績 | | | | |
| — 聯營公司 | 254.0 | 352.2 | 724.3 | 1,590.9 |
| — 合營企業 | 926.9 | 909.9 | 1,541.7 | 1,774.5 |
| 除所得稅前溢利 | 2,932.2 | 2,913.3 | 5,594.4 | 6,330.4 |
| 期內／年內溢利 | 2,609.1 | 2,503.6 | 4,961.5 | 5,645.2 |

2016財政年度與2017財政年度比較

如上表所示，新創建集團於2017財政年度錄得收入約313.850億港元，較於2016財政年度約294.978億港元增加約6.4%。增加主要由於(i)新創建集團於2016年12月取得新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)全面控制權後，於2017財政年度下半年合併新創建交通及其附屬公司(統稱「新創建交通集團」)的收入；及(ii)新創建集團建築業務於2017財政年度的工程進展(包括新世界中心重建項目、港鐵荃灣西站物業發展項目、天水圍居者有其

屋計劃發展項目、國泰航空飲食服務第二期設施擴建工程及將軍澳綜合發展項目等主要項目)。於2016財政年度及2017財政年度毛利率維持相對穩定，分別約為11.4%及11.5%。

新創建集團於2017財政年度錄得純利約56.452億港元，較於2016財政年度約49.615億港元增加約13.8%。增加主要由於在2017財政年度應佔聯營公司業績增加所致，而應佔聯營公司業績的增加主要由於在2017年3月出售Tricor Holdings Limited全部權益所產生的分佔出售收益淨額約9.328億港元。

2017中期財政年度與2018中期財政年度比較

如上表所示，新創建集團於2018中期財政年度錄得收入約180.769億港元，較於2017中期財政年度約138.460億港元增加約30.6%。增加主要由於(i)上述合併來自新創建交通集團的收入；(ii)新創建集團建築業務於2018中期財政年度的工程進展(包括天水圍居者有其屋計劃發展項目、新世界中心重建項目、元朗一間廠房的發展、港鐵荃灣西站及大圍站的物業發展項目等主要項目)。然而，毛利率由2017中期財政年度約12.7%輕微減少至2018中期財政年度約10.7%。減少主要由於自2017年新專營權合約生效以來，「免稅」店利潤率進一步受壓，加上旅客消費力依然疲弱，令其零售業務表現欠佳。

新創建集團於2018中期財政年度錄得純利約25.036億港元，較於2017中期財政年度約26.091億港元減少約4.0%。該輕微減少主要由於其他收入／收益中有多個一次性項目，例如合營企業重組所獲得的收益，以及重新計量於新創建交通的以往持有權益的收益，該等收益於2017中期財政年度確認，但於2018中期財政年度則並無相關收益。

新創建集團的財務狀況

以下載列新創建集團於2017年12月31日的財務狀況概要。

| | 於2017年12月31日 (未經審核) |
|---------------|-------------------------------|
| 百萬港元 | |
| 非流動資產 | 56,241.4 |
| 流動資產 | <u>23,007.6</u> |
| 總資產 | <u><u>79,249.0</u></u> |
| 流動負債 | 16,052.1 |
| 非流動負債 | <u>14,323.3</u> |
| 總負債 | <u><u>30,375.4</u></u> |
| 流動資產淨值 | <u><u>6,955.5</u></u> |
| 淨資產 | <u><u>48,873.6</u></u> |

於2017年12月31日，新創建集團總資產為約792.490億港元，其中(i)約21.5%為聯營公司；(ii)約20.4%為貿易及其他應收款項；及(iii)約19.1%為合營企業。

於2017年12月31日，新創建集團總負債為約303.754億港元，其中(i)約47.7%為貿易及其他應付款項；(ii)約41.4%為借貸；及(iii)約8.7%為遞延稅項負債。

於2017年12月31日，新創建集團錄得淨資產約488.736億港元。

B. 有關協盛集團的背景資料

協盛集團主要於香港從事提供樓宇建築服務，專門提供管理及承辦樓宇建設服務。其單一主要客戶為新世界發展及其聯繫人。

獨立財務顧問函件

目標公司為協盛建築有限公司及其附屬公司及一間非法團合營企業(統稱「協盛建築集團」)的控股公司。吾等了解到，除作為協盛建築集團的控股公司外，目標公司並無經營業務或重大資產或負債。據新創建告知，協盛集團於2016財政年度及2017財政年度的綜合財務資料乃根據協盛建築集團的經審核綜合財務資料編製。新創建確認，協盛集團與協盛建築集團的綜合財務資料之間並無重大差異。

下表載列協盛集團截至2016年及2017年6月30日止年度及截至2016年及2017年12月31日止六個月財務表現的摘要。

| 百萬元 | 2017中期 財政年度 (未經審核) | 2018中期 財政年度 (未經審核) | 2016 財政年度 (未經審核) | 2017 財政年度 (未經審核) |
|---------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| 收入 | 3,974.6 | 4,442.1 | 7,175.4 | 8,524.1 |
| 毛利 | 136.9 | 156.9 | 278.8 | 267.0 |
| 除所得稅前溢利 | 17.1 | 13.9 | 51.3 | 20.5 |
| 期內／年內溢利 | 14.6 | 13.0 | 43.0 | 17.6 |

2016財政年度與2017財政年度比較

如上表所示，協盛集團於2017財政年度錄得收入約85.241億港元，較於2016財政年度約71.754億港元增加約18.8%。據新創建告知，該增加主要由於新世界中心重建項目及港鐵大圍站物業發展項目的工程進展所致。

然而，協盛集團於2017財政年度錄得毛利約2.670億港元，較於2016財政年度約2.788億港元減少約4.2%。毛利率由2016財政年度約3.9%減少至2017財政年度約3.1%。據新創建告知，該減少反映建築項目不同階段的利潤率變動。

協盛集團於2017財政年度錄得純利約1,760萬港元，較於2016財政年度約4,300萬港元減少約59.0%。2017財政年度純利減少主要由於上述毛利率下降及一般及行政開支於2017財政年度增加約9.6%所致。據新創建告知，一般及行政開支增加主要由於員工成本增加所致。

2017中期財政年度與2018中期財政年度比較

如上表所示，協盛集團於2018中期財政年度錄得收入約44.421億港元，較於2017中期財政年度約39.746億港元增加約11.8%。據新創建告知，該增加主要由於港鐵大圍站物業發展項目的工程進展所致。

協盛集團於2018中期財政年度錄得毛利約1.569億港元，較於2017中期財政年度約1.369億港元增加約14.6%。於2017中期財政年度及2018中期財政年度毛利率維持相對穩定，分別約為3.4%及3.5%。

協盛集團於2018中期財政年度錄得純利約1,300萬港元，較於2017中期財政年度約1,460萬港元減少約11.1%。於2018中期財政年度純利減少主要由於與2017中期財政年度相比，於2018中期財政年度一般及行政費用增加所致。

協盛集團的財務狀況

以下載列協盛集團於2017年12月31日的財務狀況概要。

| | 於2017年12月31日 (未經審核) |
|---------------|------------------------|
| 百萬港元 | |
| 非流動資產 | 52.6 |
| 流動資產 | 4,001.3 |
| 總資產 | 4,053.9 |
| 流動負債 | 3,947.0 |
| 非流動負債 | 2.0 |
| 總負債 | 3,949.0 |
| 流動資產淨值 | 54.3 |
| 淨資產 | 104.9 |

於2017年12月31日，協盛集團總資產為約40.539億港元，其中(i)約78.4%為貿易應收款項、應收保留款項及合約資產；及(ii)約18.3%為現金及銀行結存。

於2017年12月31日，協盛集團總負債為約39.490億港元，其中(i)約56.1%為貿易應付款項、應付保留款項及合約負債；及(ii)約42.3%為來自僱主(即新世界發展集團)的墊款。

於2017年12月31日，協盛集團錄得淨資產約1.049億港元。

協盛集團的未完成合約

誠如從協盛集團截至2017年6月30日止年度的未經審核綜合財務報表注意到，協盛集團主要向新世界發展及其聯繫人提供建築服務。建築合約收入按照雙方同意的合約條款收取。

吾等自新創建取得並審閱進度表，該表列出協盛集團於2018年3月31日的手頭項目。根據該進度表，吾等注意到，協盛集團於2018年3月31日擁有26個手頭正投入運作的項目，主要包括(i)住宅發展項目；(ii)工業發展項目；(iii)商業發展項目；及(iv)重建及活化項目的建築管理服務。此外，吾等亦從該進度表中注意到，於2018年3月31日，協盛集團手頭正投入運作的項目的合約總值約為456億港元，主要包括有關重建尖沙咀新世界中心、港鐵大圍站的物業發展及西貢的住宅發展等主要項目。於2018年3月31日，約252億港元(相當於合約總值約55.3%)已由協盛集團確認為收入，而餘下合約總值約204億港元尚未由協盛集團確認為收入。吾等進一步從進度表中注意到，並從新創建了解到，預計餘下正投入運作的項目合約總值的大部份(超過70%)將由協盛集團於2020年6月30日或之前確認，並預計所有手頭合約將於2024年6月30日或之前完成。

C. 進行出售事項的理由及裨益

(i) 新世界發展的不競爭及委聘承諾屆滿

新世界發展與新創建於2003年1月29日(「契據日期」)訂立不競爭及委聘承諾契據(「契據」)。根據契據下的不競爭承諾(「不競爭承諾」)，新世界

發展向新創建承諾(其中包括)於契據日期起計15年內,新世界發展將不會並將促使新世界發展集團成員公司(新創建集團成員公司除外)不會在亞洲任何地區直接或間接參與任何業務,而該業務的性質屬新創建集團包括物業及設施管理、承包、公共運輸業務營運及環境服務等的業務所包括的任何服務(其中包括建築、地基及土木工程、提供項目管理服務)(統稱「服務業務」)、於亞洲任何地區的任何服務業務持有任何權利或權益或涉及亞洲任何地區的任何服務業務,惟有若干例外,其中包括新世界發展集團獲容許就新世界發展集團所擁有的發展項目提供建築及/或建築項目管理服務。

雖然不競爭承諾有例外情況(新世界發展集團獲容許為其自營項目提供建築服務),但根據契據下的委聘承諾,新世界發展亦向新創建承諾(其中包括)只要新世界發展仍為新創建的控股股東,如新世界發展集團於香港需要服務業務所包括的服務,其均會委聘新創建集團提供該等服務,自契約日期起為期15年(「委聘承諾」)。此委聘承諾僅適用於由新世界發展全資擁有的業務及項目,以及新世界發展有權選擇與新創建集團當時於香港所提供服務類型相似的服務的供應商的業務及項目(統稱「有關項目」)所需的服務。由於委聘承諾,新世界發展集團已委聘新創建集團(包括協盛集團)為有關項目提供建築服務。

於2018年1月,契據下的不競爭承諾及委聘承諾屆滿及不再有效。換言之,自2018年1月起,新世界發展集團有權自行決定為有關項目及/或獨立第三方擁有的項目提供建築服務,亦毋須委聘協盛集團為有關項目提供建築服務。由於新世界發展及其聯繫人一直為協盛集團的單一主要客戶,倘若新世界發展集團委聘其他承包商為有關項目提供建築服務,協盛集團的業務很可能會受到重大不利影響。鑑於上文所述及協盛集團不明朗的業務前景,委聘承諾屆滿後,新世界發展與新創建已磋商並相互協定將協盛集團出售予新世界發展集團。

(ii) 協興集團仍為新創建集團建築業務業績的主要貢獻者

現時，新創建集團主要透過協興集團及協盛集團經營建築業務。儘管於完成時，新創建將不再於協盛集團擁有任何股權，新創建集團的建築業務將繼續主要由協興集團進行。於2017財政年度及2018中期財政年度，新創建集團建築業務大部份應佔經營溢利由協興集團所貢獻。預期未來協興集團將繼續為新創建集團建築業務的業績作出重大貢獻，而預期出售事項不會對新創建集團建築業務的應佔經營溢利造成重大影響。

(iii) 變現協盛集團取得收益

誠如董事會函件所披露，於完成時，預計出售事項將產生未經審核收益約6,110萬港元，經參考協盛集團於2017年12月31日的未經審核綜合資產淨值約1.049億港元，並扣除出售事項直接產生的預計交易成本，包括專業及其他相關開支及相關稅項。加上上文所述出售事項的其他理由及裨益，董事認為變現協盛集團取得收益對新創建及獨立股東整體有利。

吾等的觀點

經考慮上文所述，儘管出售事項並非在新創建集團的日常業務中進行，鑑於上述背景及預期將為新創建集團帶來的裨益，吾等認同董事的意見，認為出售事項屬有利並符合新創建及獨立股東的整體利益。

D. 買賣協議的主要條款

有關買賣協議條款的詳情，請參閱董事會函件中「買賣協議的主要條款」各段。買賣協議的主要條款概述如下：

(i) 將予出售的資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購出售股份（相當於目標公司的全部已發行股本）。透過出售出售股份，賣方出售以目標公司為控股公司的協盛集團。

(ii) 代價

出售事項的代價為1.68億港元。代價乃賣方及買方經考慮各項因素（包括但不限於(i)協盛集團於2018年3月31日的未經審核綜合資產淨值約1.01億港元；(ii)人力團隊的重置成本及手頭未完成合約（於2018年3月31日該等合約總值約204億港元），由董事會釐定於2018年3月31日以資產為基礎的價值約6,700萬港元；及(iii)協盛集團可能失去其單一主要客戶新世界發展及其聯繫人及新世界發展向新創建作出的委聘承諾屆滿可能導致協盛集團未來業務經營不明朗），並經公平磋商後協定。吾等自新創建獲悉，董事會釐定上述以資產為基礎的價值獲獨立專業估值師支持。為免生疑問，在吾等就代價是否公平合理作出意見時並無依賴估值師的任何工作。吾等認為吾等對代價的分析（詳情載於下文「E. 代價的公平性及合理性」一節）為適當並足以讓吾等就代價的公平性及合理性作出意見。雖然吾等並無依賴估值師達至吾等的意見，作為吾等獨立工作的一部份，吾等與新創建的管理層討論並了解到（其中包括）估值師於達至協盛集團於2018年3月31日的價值時所採用的方法及假設。從該討論中，吾等並未發現估值師所採用的方法及假設存在任何異常之處，吾等對估值師所採用的方法及假設亦無任何異議。

(iii) 付款條款

代價將於完成時由買方悉數支付。

(iv) 先決條件

完成須待根據上市規則取得獨立股東對買賣協議及其項下擬進行的所有交易的批准以及遵守適用於買賣協議及其項下擬進行的所有交易的上市規則其他規定後方可作實。

賣方應促使達成先決條件。賣方及買方均不得豁免先決條件。

倘若先決條件於最後截止日期或之前尚未達成，則賣方及買方在買賣協議下的所有權利及責任將停止及終止。

(v) 完成

完成將於完成日期（即達成先決條件後第七個營業日或賣方與買方可能書面協定的其他日期）下午五時正或之前進行。

(vi) 其他主要條款

根據買賣協議下的不競爭承諾，只要(1)新世界發展及新世界發展集團其他成員（不論個別或共同）(a)仍為新創建的控股股東；或(b)為新創建的單一最大股東；及(2)股份仍在聯交所或任何其他證券交易所上市，買方不可撤銷地與賣方（為其本身及作為新創建集團其他成員的受託人）訂立契諾，自完成日期起計18個月期間（「過渡期」）內，買方不得進行以下事項，並須促使新世界發展集團成員不得進行以下事項：(i)直接或間接投資或參與香港建築業務、持有香港建築業務的任何權利或權益或涉及香港建築業務；及(ii)唆使或誘使或竭力唆使或竭力誘使新創建集團任何執行、督導、技術或行政職位的僱員就或就有關建築業務受僱於該公司或新世界發展集團任何成員。然而，買賣協議下的不競爭承諾不適用於(i)協盛集團的現有合約；(ii)新世界發展集團的自營項目；(iii)新世界發展集團於新創建集團或協盛集團的投資；(iv)新世界發展集團於若干上市公司的投資；(v)新世界發展集團於並無管理角色的若干公司的投資；(vi)新世界發展集團向新創建集團提供建築業務所包括的服務；及(vii)賣方及買方可能協定的其他事項。有關此等限制及例外情況的進一步詳情，請參閱董事會函件中「不競爭承諾」各段。

吾等認為，買賣協議下的不競爭承諾為新創建集團提供額外保障，以在必要時減少於過渡期新世界發展集團與新創建集團於香港的建築業務潛在競爭的程度，此乃由於新世界發展集團自完成日期起18個月內不會與新創建集團直接或間接競爭（上述例外情況除外）。

E. 代價的公平性及合理性

協盛集團主要於香港從事提供樓宇建築服務，專門提供管理及承辦樓宇建設服務。於評估代價的公平性及合理性時，吾等主要考慮協盛集團行業中公司估值的常用估值基準－市賬率（「市賬率」）。

鑑於協盛集團業務前景不明朗，吾等認為市盈率（「市盈率」）並非評估代價公平性及合理性的適當估值基準。如上文所解釋，委聘承諾於2018年1月屆滿後，新世界發展集團毋須委聘協盛集團為有關項目提供建築服務。由於新世界發展及其聯繫人一直為協盛集團的單一主要客戶，倘若新世界發展集團不再委聘協盛集團為有關項目提供建築服務，協盛集團未來創造收入的能力很可能會受到重大不利影響。

鑑於(i)建築業的純利因建築項目的不同階段而波動，以及(ii)協盛集團業務前景不明朗(如上文解釋)，吾等認為市盈率並非適當的估值基準。相反，以賬面值(為資產負債表項目)為基礎的市賬率通常較穩定。因此，吾等已採納市賬率作為適當的估值基準，以作為吾等評估代價的公平性及合理性的理據。

儘管如上所述，評估代價的公平性及合理性時市盈率並非適當的估值基準，吾等仍在下文列出各可資比較公司的市盈率以作說明之用。

吾等已就(i)於聯交所主板上市；(ii)主要於香港營運(根據最新刊發全年業績公告，至少有80%的總收入來自香港營運)；及(iii)主要從事一般建築工程(根據最新刊發全年業績公告，至少有80%的總收入及50%的分部溢利總額來自該業務)的可資比較公司進行研究。於釐定上述時，吾等已考慮到協盛集團的主要業務，並由於協盛集團不從事地基建設工程，故已摒除主要從事地基建設工程的公司。根據上述相關準則，吾等已識別五間可資比較公司（「可資比較公司」），詳情載列如下。吾等認為可資比較公司的名單已包括所有上述有關準則下的可資比較公司。

獨立財務顧問函件

| 公司名稱 | 股份代號 | 主要業務 | 市值 百萬港元 (附註1) | 公司擁有人 | 公司擁有人 | 市賬率 概約倍數 (附註4) | 市盈率 概約倍數 (附註5) |
|----------------------|------|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | | 應佔淨資產 百萬港元 (附註2) | 應佔純利 百萬港元 (附註3) | | |
| 佳明集團控股有限公司 | 1271 | 作為住宅物業發展項目的主承建商提供樓宇建築服務 | 3,463.7 | 2,765.1 | 171.8 | 1.3 | 20.2 |
| 盈信控股有限公司 | 15 | 提供樓宇建築、土木工程、以及翻新、維修及保養服務 | 1,380.0 | 3,464.1 | 408.9 | 0.4 | 3.4 |
| 安工程控股有限公司 | 1627 | 提供建築服務 | 1,220.0 | 1,177.1 | 175.0 | 1.0 | 7.0 |
| 利基控股有限公司 | 240 | 提供建築服務 | 720.3 | 709.6 | 184.2 | 1.0 | 3.9 |
| 恆誠建築控股有限公司 (「恆誠」) | 994 | 提供建築服務 | 709.9 | 239.6 | 40.2 (附註6) | 3.0 | 17.7 |
| | | | 平均 | | | 1.3 | 10.4 |
| | | | 最高 | | | 3.0 | 20.2 |
| | | | 最低 | | | 0.4 | 3.4 |
| | | | 出售事項 百萬港元 | 協盛集團 的淨資產 百萬港元 | 協盛集團 的純利 百萬港元 | 出售事項的 隱含市賬率 概約倍數 (附註7) | 出售事項的 隱含市盈率 概約倍數 (附註8) |
| | | | 168 | 104.9 | 17.6 | 1.6 | 9.5 |

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 市值數據來源於彭博於2018年7月13日(即最後實際可行日期)的數據。
- (2) 可資比較公司各自的公司擁有人應佔綜合淨資產乃基於其最新刊發業績公告。
- (3) 可資比較公司各自的公司擁有人應佔綜合純利乃基於其最新刊發全年業績公告。

獨立財務顧問函件

- (4) 可資比較公司的市賬率按其於最後實際可行日期的市值除以基於其最新刊發業績公告的公司擁有人應佔綜合淨資產計算。
- (5) 可資比較公司的市盈率按其於最後實際可行日期的市值除以基於其最新刊發全年業績公告的公司擁有人應佔綜合純利計算。
- (6) 恆誠的經調整純利乃加上恆誠於截至2017年12月31日止年度產生的非經常性上市開支約1,730萬港元計算。
- (7) 出售事項的隱含市賬率(「隱含市賬率」)按將1.68億港元的代價除以協盛集團於2017年12月31日約1.049億港元的綜合淨資產(基於協盛集團截至2017年12月31日止六個月的未經審核綜合財務報表)計算。
- (8) 出售事項的隱含市盈率(「隱含市盈率」)按將1.68億港元的代價除以協盛集團截至2017年6月30日止年度約1,760萬港元的綜合純利(基於協盛集團截至2017年6月30日止年度的未經審核綜合財務報表)計算。

參考上表，吾等注意到可資比較公司的市賬率介乎約0.4倍至約3.0倍，平均約為1.3倍。因此，出售事項的隱含市賬率約1.6倍高於可資比較公司的平均市賬率。此外，吾等藉在協盛集團於2018年3月31日的資產淨值(「**2018年3月資產淨值**」)之上考慮手頭未完成合約的價值以進行分析。吾等將協盛集團的過往5年平均歷史利潤率(基於截至2013年至2017年6月30日止年度)應用在於2018年3月31日的手頭合約餘下的總值，以達至手頭未完成合約的估計確認利潤(「**估計剩餘利潤**」)。其後，吾等在2018年3月資產淨值加上估計剩餘利潤，其結果與1.68億港元的代價一致，並因此支持代價的公平性及合理性。

僅作說明用途及參考上表，儘管如上文所述，委聘承諾於2018年1月屆滿後，協盛集團的業務前景並不明朗。但吾等注意到，出售事項的隱含市盈率約9.5倍仍然處於可資比較公司市盈率約3.4倍至約20.2倍的範圍內。

經考慮協盛集團的業務前景不明朗、出售事項的隱含市賬率高於可資比較公司的平均市賬率及協盛集團資產淨值之上未完成合約的價值，吾等認為代價對新創建及獨立股東而言屬公平合理。

吾等的觀點

經考慮上文所述，吾等認為買賣協議及其項下擬進行的交易的條款為一般商務條款，且對新創建及獨立股東而言屬公平合理，而訂立買賣協議及其項下擬進行的交易符合新創建及獨立股東的整體利益。

F. 出售事項的財務影響

(i) 盈利

於完成時，新創建集團將不再於協盛集團擁有任何股權，而協盛集團的財務業績以及資產及負債將不再併入新創建集團的賬目。

此外，新創建集團預計將於完成時就出售事項確認未經審核收益。僅作說明用途，預計新創建集團就出售事項所產生的未經審核收益約為6,110萬港元，經參考代價及協盛集團於2017年12月31日的未經審核綜合資產淨值約1.049億港元，並扣除出售事項直接產生的預計交易成本，包括專業及其他相關開支及相關稅項。未經審核預計收益須經審核方可作實。新創建集團將予確認的實際收益金額須待協盛集團於完成日期的綜合資產淨值及出售事項產生的交易成本獲確定時方可釐定。

(ii) 淨資產

於2017年12月31日，新創建集團未經審核綜合淨資產約為488.736億港元。新創建預計新創建集團的淨資產將於完成時增加。

(iii) 營運資金

新創建集團於2017年12月31日的現金及銀行結存約為64.208億港元。僅作說明用途，新創建集團未經審核備考現金及銀行結存（猶如出售事項於同日完成）於2017年12月31日約為58.454億港元，經計及1.68億港元的代價及協盛集團於2017年12月31日約7.434億港元的現金及銀行結存。鑑於以上所述，吾等認為出售事項將不會對新創建集團的現金狀況造成重大不利影響。

吾等的觀點

經考慮上述潛在財務影響後，吾等認同新創建管理層的意見，認為訂立買賣協議及出售事項概不會對新創建集團的盈利及財務狀況造成重大不利影響。

推薦建議

經考慮訂立買賣協議及其項下擬進行的交易的主要因素及理由，其中包括：

- (i) 不競爭承諾及委聘承諾屆滿後，新世界發展集團有權自行決定為有關項目及／或獨立第三方擁有的項目提供建築服務，亦毋須委聘協盛集團為有關項目提供建築服務；
- (ii) 由於上文(i)所述，因新世界發展及其聯繫人一直為協盛集團的單一主要客戶，故倘若新世界發展集團委聘其他承包商為有關項目提供建築服務，協盛集團的業務很可能會受到重大不利影響；
- (iii) 買賣協議的主要條款(包括代價)為一般商務條款且屬公平合理；
- (iv) 代價所代表的隱含市賬率約1.6倍，高於可資比較公司的平均市賬率；
- (v) 協盛集團資產淨值之上未完成合約的價值；
- (vi) 於2017財政年度，新創建集團建築業務大部份應佔經營溢利來自協興集團，而協興集團將於完成後繼續為新創建集團建築業務業績的主要貢獻者；及
- (vii) 買賣協議下的不競爭承諾為新創建集團提供額外保障，減少於過渡期新世界發展集團與新創建集團於香港的建築業務潛在競爭的程度，

吾等認為，(i) 買賣協議及其項下擬進行的交易的條款為一般商務條款，且就新創建及獨立股東而言屬公平合理；及(ii) 儘管買賣協議的訂立及出售事項並非在新創建集團的日常業務中進行，訂立買賣協議及其項下擬進行的交易符合新創建及獨立股東的整體利益。

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的交易的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
博思融資有限公司
董事總經理 助理董事
鄭敏華 高子軒
謹啟

2018年7月20日

註：博思融資有限公司的鄭敏華女士自2003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，而博思融資有限公司的高子軒先生自2010年起為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌代表。博思融資有限公司的鄭敏華女士及高子軒先生曾參與及完成涉及出售的多項諮詢交易。

1. 債務

借貸

於2018年5月31日(即就本債務聲明而言的最近實際可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還的借貸約104.423億港元，其詳情載列如下：

| | 百萬港元 |
|------|------------------------|
| 借貸 | |
| 銀行貸款 | |
| 有抵押 | 75.0 |
| 無抵押 | 10,366.8 |
| 其他借貸 | |
| 無抵押 | 0.5 |
| | <u>0.5</u> |
| 總計 | <u><u>10,442.3</u></u> |

7,500萬港元的銀行貸款乃以杭州繞城公路的無形特許經營權作抵押。

財務擔保合約

於2018年5月31日營業時間結束時，本集團的財務擔保合約載列如下：

| | 百萬港元 |
|-------------|-----------------------|
| 下列公司獲授信貸的擔保 | |
| 聯營公司 | 1,862.6 |
| 合營企業 | 2,136.8 |
| | <u>2,136.8</u> |
| 總計 | <u><u>3,999.4</u></u> |

除上文所述及集團內成員公司之間的負債，於2018年5月31日營業時間結束時，本集團並無任何重大已發行及未贖回，或獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券，或本集團定期借貸或其他借貸或屬於借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔，或未償還按揭或押記，或或然負債或擔保。

2. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2017年6月30日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財政或經營狀況有任何重大不利變動。

3. 營運資金充足性

於最後實際可行日期，經考慮出售事項的影響及本集團可用財務資源（包括內部產生的資金、現有銀行貸款及備用銀行信貸額），且在沒有不可預見的情況下，董事認為自本通函日期起至少未來12個月，本集團擁有足夠的營運資金應付其現有的需要。

4. 本集團的財務及經營前景

作為具經驗及資源豐富的基建企業，本集團已做好充分準備及整裝待發，以尋找及捕捉由中國內地良好的增長前景及基建服務需求強勁帶來的投資機遇。

本集團於截至2017年12月31日止六個月（「中期期間」）錄得應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）26.82億港元，較截至2016年12月31日止六個月（「去年同期」）的25.19億港元增加1.627億港元或6%。受惠於全線業務的自然增長，尤其是本集團的道路及航空業務，本集團的基建分部的應佔經營溢利達20.25億港元，較去年同期的15.25億港元增加33%。

為達致本集團維持可持續增長及創造股東價值的長遠目標，本集團繼續調配資本以優化其回報。為此，本集團的基建分部把握了一系列資產優化及出售的機會。於2018年1月投資位於華中湖北省的隨岳南高速公路，為本集團道路業務表現作出即時貢獻。商務飛機租賃業務持續增長，於2017年最後季度本集團的租賃平台合共擁有超過100架飛機。對北京首都國際機場股份有限公司（「北京首都國際機場」）的投資進行策略性檢討後，本集團於2018年1月透過出售部份股權以釋放其潛在價值。本集團的環境業務於擴展其營運能力方面取得進展，尤其在於中國內地發展技術先進的廢料焚化及環境修復項目方面。

在經營環境持續面對不利因素下，本集團的服務分部業績於中期期間的表現更為參差。本集團的服務分部的應佔經營溢利較去年同期的9.947億港元減少34%至6.568億港元。

本集團的建築業務繼續表現出色，而本集團的設施管理業務卻首次錄得虧損。「免稅」店表現受到旅客消費力疲弱及成本壓力所影響。而於截至2017年6月30日止財政年度下半年開始營運的港怡醫院（「港怡醫院」）仍處於營運初期。然而，令人欣喜的是本集團成功獲得經營香港會議展覽中心（「會展中心」）第二期至2028年的合約，讓本集團能夠繼續經營此世界級設施，以促進香港貿易及展覽業務。

於中期期間，股東應佔溢利減少5%至24.78億港元，反映非現金特殊項目的貢獻淨額減少，特別是於去年同期本集團於蘇伊士新創建有限公司進行重組時雙方股東注入資產後確認收益4.543億港元，以及從前合營企業夥伴收購新創建交通服務有限公司（「新創建交通」），連同其附屬公司統稱「新創建交通集團」餘下50%權益後獲得全面控制權時重新計量以往持有權益的收益1.131億港元，然而該等收益被當時為本集團的聯營公司新礦資源有限公司的採礦資產減值虧損2.040億港元部份抵銷了。倘若撇除這幾項一次性項目的貢獻淨額，股東應佔溢利則上升接近11%，增幅與應佔經營溢利增長加上於2017年2月贖回美元債券後所節省的財務費用相若。

儘管於中期期間本集團各業務的業績表現不一，整體財務及經營表現仍大致符合預期。最為顯著的佳績乃來自本集團的基建分部整體的可觀增長。本集團的道路業務受惠於中國內地日益上升的經濟活動，而本集團的航空業務亦能把握全球航空業的發展，展現本集團市場定位策略的成效。

誠如本集團所預計，香港各行業不同的營商環境造成本集團的服務分部下各業務的業績表現參差。由於香港的物業需求持續穩健，本集團的建築業務保持增長的勢頭。但建築業務的表現並不足以完全抵銷因「免稅」店受旅客消費疲弱及成本上漲影響以及新啟用的港怡醫院一如預期於營運初期錄得虧損所導致的設施管理業務業績下跌的影響。

本集團業務組合多元化，因此要面對波動及不斷變化的營商環境。管理團隊將繼續致力尋求新投資機會。憑藉於收費公路業務的往績，本集團認為於2018年1月收購的隨岳南高速公路將提供堅實的貢獻。管理層出售本集團於北京首都國際機場部份權益的策略性決定，亦顯示本集團能夠把握適當時機，釋放該項長期投資的價值。

就服務分部而言，本集團已制定具競爭力的策略以提高利潤率並加強成本控制。「免稅」店的管理層在開發新銷售渠道的工作上前進，並實施市場推廣行動以扭轉當前的跌勢。由於香港及中國內地對優質私人醫療保健服務的需求不斷增長，港怡醫院及醫療資產管理有限公司在把握該行業發展機遇方面處於有利位置。本集團亦已取得會展中心第二期經營權至2028年，並期望可運用本集團的經驗及專長，以提升該世界級設施的營運效率。

本集團的業務模式及財務實力將繼續為其長期持續發展奠定基礎。

以下為將於股東特別大會上退任，且符合資格並將願意膺選連任的退任董事詳情：

馬紹祥先生 金紫荊星章、太平紳士

馬先生(54歲)於2018年7月9日獲委任為執行董事及本公司首席營運總監，亦為本公司執行委員會及可持續發展委員會成員。彼於2018年2月至6月期間曾任港深創新及科技園有限公司署理行政總裁。彼於2014年1月加入香港特區政府出任發展局副局長，其後於2017年2月獲委任為發展局局長，並擔任此職位至2017年6月。於香港特區政府工作前，馬先生曾為艾奕康有限公司的亞太區土木及基礎設施的執行副總裁。

馬先生為香港工程師學會、英國結構工程師學會和英國公路及運輸學會的資深會員，以及英國土木工程師學會成員。彼亦為香港註冊專業工程師及英國特許工程師。馬先生持有香港大學工程(土木工程)學士學位及澳洲蒙納士大學運輸規劃碩士學位。彼為香港大學建築學院房地產及建設系榮譽教授。馬先生於2014年獲委任為太平紳士，並於2017年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。

除上文所披露者外，馬先生於最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位，且於過往三年亦無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

馬先生的服務合約訂明固定任期為三年，彼亦須遵守本公司章程細則於股東周年大會上輪值退任及重選的規定。馬先生的董事袍金將由董事會根據股東於本公司股東周年大會上授出的權力而釐定。此外，彼亦將獲取每月薪金450,000港元及由董事會不時釐定的年終酌情花紅。馬先生的薪酬組合乃經參考彼於本集團的職責及責任，以及本集團的薪酬政策而釐定。

馬先生與任何董事、本公司高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。於最後實際可行日期，馬先生並無於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部所指的任何權益。

馬先生並無涉及上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條所述的任何事宜，亦無任何有關馬先生的其他事宜須提請股東注意。

何智恒先生

何先生(41歲)於2018年7月9日獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會成員。彼於2018年1月加入本公司，並為本集團若干附屬公司的董事，負責監督本集團的業務拓展和合併及收購事務及若干業務。何先生於企業管理、投資、企業融資、併購交易及國際品牌及零售管理範疇擁有豐富經驗。於加入本集團前，何先生曾於多間香港上市公眾公司擔任董事及／或高級管理人員。彼曾為香港上市公眾公司新世界發展有限公司(股份代號：17)(主要股東)高級投資總監及新世界策略投資有限公司執行董事。彼亦曾為一間國際律師事務所法朗克律師行(Fried, Frank, Harris, Shriver & Jacobson LLP)的合夥人。何先生現為錦興國際控股有限公司(股份代號：2307)、海亮國際控股有限公司(股份代號：2336)及亞洲聯合基建控股有限公司(股份代號：711)的獨立非執行董事，以及首長國際企業有限公司(股份代號：697)的非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾為HMV數碼中國集團有限公司(股份代號：8078)的執行董事(於2017年6月28日辭任)及滙友科技控股有限公司(現稱滙友生命科學控股有限公司)(股份代號：8088)的執行董事及首席執行官(於2018年1月1日辭任)，該兩間公司均為香港上市公眾公司。何先生現為中國人民政治協商會議瀋陽市委員會委員、內蒙古自治區青年聯合會常務委員及蒙港青年交流促進會副主席。何先生持有澳洲悉尼大學商業學士及法律學士學位，並為澳洲新南威爾斯省、英格蘭及威爾斯認可的律師以及澳洲高等法院認可的律師及大律師。

除上文所披露者外，何先生於最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位，且於過往三年亦無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

何先生的服務合約訂明固定任期為三年，彼亦須遵守本公司章程細則於股東周年大會上輪值退任及重選的規定。何先生的董事袍金將由董事會根據股東於本公司股東周年大會上授出的權力而釐定。此外，彼亦將獲取每月薪金400,000港元及由董事會不時釐定的年終酌情花紅。何先生的薪酬組合乃經參考彼於本集團的職責及責任，以及本集團的薪酬政策而釐定。

除上文所披露者外，何先生與任何董事、本公司高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。於最後實際可行日期，何先生並無於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部所指的任何權益。

何先生並無涉及上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條所述的任何事宜，亦無任何有關何先生的其他事宜須提請股東注意。

鄒德榮先生

鄒先生(51歲)於2018年7月9日獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會成員。彼於2002年8月加入本公司，並為本公司公司秘書及本集團若干附屬公司的董事。彼負責本集團的財務管理、庫務及企業管治功能。鄒先生為城巴有限公司、新世界第一巴士服務有限公司及新世界第一渡輪服務有限公司的董事。鄒先生於會計及財務管理和公司管治方面擁有近30年經驗。於加入本集團前，彼曾於一間國際會計師事務所任職經理及於數間香港上市公眾公司出任高級行政人員之職。鄒先生為香港會計師公會會員和英國特許公認會計師公會、香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會資深會員。彼持有加拿大韋仕敦大學行政管理碩士學位。

除上文所披露者外，鄒先生於最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位，且於過往三年亦無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

鄒先生的服務合約訂明固定任期為三年，彼亦須遵守本公司章程細則於股東周年大會上輪值退任及重選的規定。鄒先生的董事袍金將由董事會根據股東於本公司股東周年大會上授出的權力而釐定。此外，彼亦將獲取每月薪金400,000港元及由董事會不時釐定的年終酌情花紅。鄒先生的薪酬組合乃經參考彼於本集團的職責及責任，以及本集團的薪酬政策而釐定。

鄒先生與任何董事、本公司高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。於最後實際可行日期，按證券及期貨條例第XV部的涵義，鄒先生擁有由本公司授予的508,212份購股權的相關股份的個人權益。

鄒先生並無涉及上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條所述的任何事宜，亦無任何有關鄒先生的其他事宜須提請股東注意。

王桂壠先生 銅紫荊星章、太平紳士

王先生(66歲)於2018年7月9日獲委任為獨立非執行董事。彼現為法朗克律師行(Fried, Frank, Harris, Shriver & Jacobson LLP)的主理人及其上海首席代表，並曾於2006年至2011年間出任其亞洲區管理合夥人。彼亦為中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司(股份代號：2039)、中海油田服務股份有限公司(股份代號：2883)、華虹半導體有限公司(股份代號：1347)及維達國際控股有限公司(股份代號：3331)的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。王先生持有香港中文大學文學學士學位及英國倫敦大學法律學士學位。彼於香港、英國、澳洲及新加坡均取得執業律師資格。王先生為醫院管理局大會成員、機場保安有限公司及香港按揭證券有限公司董事局成員，以及香港國際仲裁中心榮譽主席。彼亦為稅務上訴委員會副主席、版權審裁處主席、香港董事學會理事會成員、財務匯報局名譽顧問、香港商界會計師協會義務法律顧問，以及香港律師會及環太平洋律師會前任會長。王先生在香港大學、香港中文大學、香港城市大學、恒生管理學院及香港樹仁大學擔任名譽講師、校外評審員及教授。彼於2010年獲委任為太平紳士，並於2014年獲香港特區政府頒授銅紫荊星章。

除上文所披露者外，王先生於最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位，且於過往三年亦無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

王先生的服務合約訂明固定任期為三年，彼亦須遵守本公司章程細則於股東周年大會上輪值退任及重選的規定。王先生的董事袍金將由董事會根據股東於本公司股東周年大會上授出的權力而釐定。

王先生與任何董事、本公司高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。於最後實際可行日期，王先生並無於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部所指的任何權益。

王先生並無涉及上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條所述的任何事宜，亦無任何有關王先生的其他事宜須提請股東注意。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。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及沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事於證券的權益

於最後實際可行日期，董事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、相關股份及債權證（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有(i)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（包括根據證券及期貨條例的該等條文，董事或本公司的主要行政人員被當作或視為擁有的權益）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

2.1 於股份的好倉

| | 股份數目 | | | 總計 | 於最後實際 可行日期佔 相關公司全部 已發行股份的 概約百分比 |
|------------------|------------|-----------------------|---------------------------|------------|---|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | | |
| 本公司 | | | | | |
| (每股面值1.00港元的普通股) | | | | | |
| 鄭家純博士 | 18,349,571 | – | 12,000,000 ⁽¹⁾ | 30,349,571 | 0.779% |
| 曾蔭培先生 | 180,000 | – | – | 180,000 | 0.005% |
| 林煒瀚先生 | 1,446,207 | – | 7,608 ⁽²⁾ | 1,453,815 | 0.037% |
| 杜家駒先生 | – | – | 128,869 ⁽³⁾ | 128,869 | 0.003% |
| 鄺志強先生 | 1,207,077 | – | – | 1,207,077 | 0.031% |
| 鄭維志博士 | 2,875,786 | – | – | 2,875,786 | 0.074% |
| 相聯法團 | | | | | |
| 新世界發展 | | | | | |
| (普通股) | | | | | |
| 張展翔先生 | 124,400 | – | – | 124,400 | 0.001% |
| 杜家駒先生 | – | 40,000 ⁽⁴⁾ | – | 40,000 | 0.000% |
| 鄺志強先生 | 40,000 | – | – | 40,000 | 0.000% |

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司持有。
- (2) 該等股份由林焯瀚先生全資擁有的公司持有。
- (3) 該等股份由杜家駒先生全資擁有的公司持有。
- (4) 該等股份由杜家駒先生的配偶持有。

2.2 於相關股份的好倉－購股權

根據本公司及新世界發展(為本公司的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))各自的購股權計劃,可向該等公司各自的董事及僱員以及該等公司的若干合資格參與者(定義見該等公司各自的購股權計劃)授出購股權以認購該等公司各自的股份。於最後實際可行日期,以下董事在其獲授的下列購股權擁有個人權益以認購本公司及新世界發展的股份:

| | 授出日期 | 行使期 (附註) | 於最後實際 可行日期 尚未行使的 購股權數目 | 每股 行使價 港元 |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------|-----------------|
| 本公司 | | | | |
| 鄭家純博士 | 2015年3月9日 | (1) | 7,420,739 | 14.120 |
| 曾蔭培先生 | 2015年3月9日 | (1) | 3,710,368 | 14.120 |
| 張展翔先生 | 2015年3月9日 | (1) | 3,710,368 | 14.120 |
| 鄭志明先生 | 2015年3月9日 | (1) | 3,710,368 | 14.120 |
| 鄒德榮先生 | 2015年3月9日 | (1) | 508,212 | 14.120 |
| 杜顯俊先生 | 2015年3月9日 | (1) | 701,960 | 14.120 |
| 黎慶超先生 | 2015年3月9日 | (1) | 701,960 | 14.120 |
| 林焯瀚先生 | 2015年3月9日 | (1) | 2,740,368 | 14.120 |
| 鄺志強先生 | 2015年3月9日 | (1) | 1,403,922 | 14.120 |
| 鄭維志博士 | 2015年3月9日 | (1) | 1,403,922 | 14.120 |
| 石禮謙先生 | 2015年3月9日 | (1) | 1,403,922 | 14.120 |
| 李耀光先生 | 2015年3月9日 | (1) | 889,922 | 14.120 |
| 新世界發展 | | | | |
| 鄭家純博士 | 2016年6月10日 | (2) | 10,675,637 | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (3) | 2,000,000 | 10.036 |

附註：

- (1) 60%已授出購股權的行使期為2015年5月9日至2020年3月8日，而餘下的40%已授出購股權分為兩批，行使期分別為由2016年3月9日及2017年3月9日，至2020年3月8日。
- (2) 分為四批，行使期分別由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。
- (3) 分為四批，行使期分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日，至2021年7月2日。
- (4) 各董事就每次獲授本公司或新世界發展的購股權所支付的現金代價為10港元。

2.3 於債權證的好倉

於最後實際可行日期，下列董事於Fita International Limited、新世界中國地產有限公司、NWD Finance (BVI) Limited及NWD (MTN) Limited(該等公司均為本公司的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))發行的債權證中擁有權益：

| | 債權證金額 | | | | 於最後實際 可行日期佔 已發行債權證 總額的 概約百分比 |
|-----------------------------------|-------|------|-----------------------------|--------------|--|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 總計 | |
| Fita International Limited | | | | | |
| 杜家駒先生 | - | - | 3,000,000美元 ⁽¹⁾ | 3,000,000美元 | 0.400% |
| 新世界中國地產有限公司 | | | | | |
| 杜家駒先生 | - | - | 15,600,000港元 ⁽²⁾ | 15,600,000港元 | 0.152% |
| NWD Finance (BVI) Limited | | | | | |
| 杜家駒先生 | - | - | 1,310,000美元 ⁽¹⁾ | 1,310,000美元 | 0.109% |
| NWD (MTN) Limited | | | | | |
| 杜家駒先生 | - | - | 2,000,000美元 ⁽¹⁾ | 2,000,000美元 | 0.071% |

附註：

- (1) 該等債權證由杜家駒先生全資擁有的公司持有。
- (2) 該等債權證由杜家駒先生全資擁有的公司持有，並以美元發行及已採用1美元兌7.8港元的匯率換算為港元。

除上文所載於股份、相關股份及債權證中的權益外，於最後實際可行日期，概無董事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、相關股份或債權證（定義見證券及期貨條例第 XV 部）中擁有(i)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（包括根據證券及期貨條例的該等條文，董事或本公司的主要行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司的主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第 336 條須予存置的登記冊所記錄，下列人士於股份中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須向本公司披露的權益：

| | 股份數目 | | | 於最後實際 可行日期佔 本公司 已發行股本的 概約百分比 |
|---|---------------|------------------------------|---------------|--|
| | 實益權益 | 公司權益 | 總計 | |
| Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited | – | 2,477,530,362 ⁽¹⁾ | 2,477,530,362 | 63.58% |
| Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited | – | 2,477,530,362 ⁽²⁾ | 2,477,530,362 | 63.58% |
| Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) | – | 2,477,530,362 ⁽³⁾ | 2,477,530,362 | 63.58% |
| 周大福(控股)有限公司 (「周大福(控股)」) | – | 2,477,530,362 ⁽⁴⁾ | 2,477,530,362 | 63.58% |
| 周大福企業有限公司 (「周大福企業」) | 97,034,424 | 2,380,495,938 ⁽⁵⁾ | 2,477,530,362 | 63.58% |
| 新世界發展 | 1,588,468,276 | 792,027,662 ⁽⁶⁾ | 2,380,495,938 | 61.09% |
| Mombasa Limited | 718,384,979 | – | 718,384,979 | 18.44% |

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 直接持有 CTFC 約 48.98% 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) Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited 直接持有 CTFC 約 46.65% 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直接持有周大福(控股)約81.03%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)直接持有周大福企業的全部權益，因此被視為於周大福企業所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持有新世界發展超過三分之一的已發行股份，因此被視為於新世界發展所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) 新世界發展間接持有Mombasa Limited的全部權益，因此被視為於Mombasa Limited所持有的股份中擁有權益。新世界發展亦被視為於Financial Concepts Investment Limited所持有的2,979,975股股份、Hing Loong Limited及Fine Reputation Incorporated各自持有的35,331,354股股份中擁有權益，該等公司均為新世界發展的附屬公司。
- (7) 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司的主要行政人員所知，概無其他人士於股份及本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(董事獲委任為董事以代表本公司及/或本集團權益的業務除外)中擁有以下權益：

| 姓名 | 其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體 | 被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介 | 董事於該實體的權益性質 |
|-------|--|------------------------------|-------------|
| 鄭家純博士 | 周大福企業 旗下集團 | 投資醫療保健、 商務飛機租賃及 飛機買賣業務 | 董事 |
| | 豐盛創建控股 有限公司旗下集團 | 停車場管理 | 董事及股東 |
| | Silver City International Limited 旗下集團 | 餐飲經營 | 董事 |

| 姓名 | 其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體 | 被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介 | 董事於該實體的權益性質 |
|-------|--|------------------------------|-------------|
| 鄭志明先生 | 綜合環保集團有限公司 | 投資廢物管理業務 | 董事 |
| 杜顯俊先生 | 蒙古能源有限公司 | 投資煤礦開採 | 董事 |
| 林煒瀚先生 | 豐盛創建控股有限公司旗下集團 | 停車場管理 | 董事 |
| 杜家駒先生 | 豐盛創建控股有限公司旗下集團 | 停車場管理 | 董事 |
| | Silver City International Limited 旗下集團 | 餐飲經營 | 董事 |

5. 其他權益的披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事在於最後實際可行日期仍然生效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (b) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立本集團相關成員公司不可於一年內無償（法定賠償除外）終止的服務合約；
- (c) 概無董事於本集團任何成員公司自2017年6月30日（即本集團最近期刊發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；及

- (d) 以下董事為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的股份及本公司相關股份的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

| 共同董事姓名 | 公司名稱 |
|--------|--|
| 鄭家純博士 | Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited |
| 鄭家純博士 | Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited |
| 鄭家純博士 | CTFC |
| 鄭家純博士 | 周大福(控股) |
| 鄭家純博士 | 周大福企業 |
| 鄭家純博士 | 新世界發展 |
| 鄭家純博士 | Mombasa Limited |

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的重大或可屬重大的合約(並非在本集團日常業務中訂立的合約)：

- (a) 本公司、東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)、East Asia Secretaries (BVI) Limited(「East Asia Secretaries」)及 Trivium Investment Limited於2016年10月5日就以現金代價64.697億港元向Trivium Investment Limited出售East Asia Secretaries所持有的Tricor Holdings Limited(「卓佳」)全部已發行股份訂立的股份購買協議。緊接股份購買協議完成前，本公司及東亞銀行均透過East Asia Secretaries分別擁有卓佳24.39%及75.61%的權益。交易詳情載於本公司日期為2016年10月5日、2016年12月30日及2017年3月31日的公告內；
- (b) Enrich Group Limited(「Enrich」，周大福企業的直接全資附屬公司)及NWS Service Management Limited(「NWS Service (BVI)」，本公司的間接全資附屬公司，為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)於2016年11月15日就NWS Service (BVI)以總現金代價13.80億港元(可基於完成賬目予以調整)，收購Enrich所持有的新創建交通股本中250,000,008股每股面值1港元的股份(相當於新創建交通全部已發行股本的50%)訂立的買賣協議，其詳情載於本公司及新世界發展共同發出而日期為2016年11月15日的公告、本公司日期為2016年12月7日的通函及本公司日期為2016年12月29日的公告內。上述收購的代價其後調整為約14.675億港元；
- (c) Fortland Ventures Limited(本公司的間接全資附屬公司)(作為賣方)及J.P. Morgan Securities plc(作為配售代理)於2018年1月11日就以每股北京首都國際機場的H股股份11.35港元的配售價，配售Fortland Ventures Limited所持有的208,000,000股北京首都國際機場的已發行H股股份(佔北京首都

國際機場的全部已發行H股股份約11.07%)訂立的配售協議，其詳情載於本公司日期為2018年1月12日及2018年2月2日的公告內；及

(d) 買賣協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，本集團成員公司概無牽涉任何將對本集團的營運業績或財政狀況構成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，亦無任何本集團成員公司尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅而將對本集團的營運業績或財政狀況構成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

8. 專家資格及同意書

博思融資為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。

博思融資已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及內容載列其函件及引述其名稱及其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，博思融資並無持有本集團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任何成員公司證券的權利(不論是否在法律上可強制執行)。

於最後實際可行日期，博思融資並無於本集團任何成員公司自2017年6月30日(即本集團最近期刊發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。

9. 其他事項

- (a) 本通函及隨附的代表委任表格的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為鄒德榮先生，彼為香港會計師公會會員和英國特許公認會計師公會、香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (c) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中18號新世界大廈28樓。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (d) 本公司的百慕達股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

10. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2018年8月14日(包括該日)止期間於任何營業日(星期六除外)的一般辦公時間內，在本公司於香港的主要營業地點香港皇后大道中18號新世界大廈28樓，及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 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；
- (c) 博思融資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；
- (d) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一段所述的博思融資的同意書；
- (e) 本附錄「6. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (f) 本公司分別截至2016年6月30日及2017年6月30日止財政年度的年度報告；
及
- (g) 買賣協議。



新創建 NWS

新創建集團有限公司*
NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：659)

股東特別大會通告

茲通告新創建集團有限公司(「本公司」)謹訂於2018年8月14日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S421室(港灣道入口)舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否任何修訂)下列各決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認(i) NWS CON Limited(作為賣方)及(ii) Sherman Drive Limited(作為買方)就有關(其中包括)建議出售Celestial Path Limited股本中一股面值1美元的股份(相當於Celestial Path Limited的全部已發行股本)而於2018年6月8日訂立的買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的所有交易，其詳情載於本公司日期為2018年7月20日的通函內(其註有「B」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)在其可能全權酌情認為就與買賣協議及其項下擬進行的交易及其所有附帶事宜有關或使買賣協議及其項下擬進行的交易及其所有附帶事宜實行及／或生效而屬必要、合宜或權宜的情況下，代表本公司作出一切行動及事宜、採取一切步驟，並簽署或以其他方式簽立一切協議、文件、契據或文據；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

(c) 授權董事在符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及其他適用法律、規則及條例並按其認為符合本公司及其股東整體利益的情況下，同意有關買賣協議及其項下擬進行的交易的變動、修訂、修改及／或任何事宜的豁免。」

2. 動議重選馬紹祥先生為董事。
3. 動議重選何智恒先生為董事。
4. 動議重選鄒德榮先生為董事。
5. 動議重選王桂壘先生為董事。

承董事會命
新創建集團有限公司
執行董事兼公司秘書
鄒德榮

香港，2018年7月20日

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或（倘若彼為兩股或以上股份的持有人）超過一名代表代其出席及投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表文件連同授權簽署該文件的授權書或其他授權文件（如有），或經核證的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）的指定舉行時間不少於48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 隨附大會適用的代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 倘若屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於大會上就該股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則出席者中只有在本公司股東名冊上就有關股份排名首位者方有權就該股份投票。
5. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的權利，本公司將自2018年8月9日（星期四）至2018年8月14日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份過戶登記。所有填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2018年8月8日（星期三）下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，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. 上述決議案將以股數投票方式進行表決。

股東特別大會通告

7. 倘若八號或以上熱帶氣旋警告信號於大會當日上午七時三十分至上午十一時三十分期間的任何時間在香港生效，大會將自動延至較後日期。本公司將於其公司網站(www.nws.com.hk)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)上登載公告，通知股東重新安排的會議的日期、時間及地點。
8. 本通告的中文譯本僅供參考。中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
9. 於本通告日期，(a)執行董事為鄭家純博士、曾蔭培先生、馬紹祥先生、張展翔先生、鄭志明先生、麥秉良先生、何智恒先生及鄒德榮先生；(b)非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生、林焯瀚先生及杜家駒先生；及(c)獨立非執行董事為鄺志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生、馮慧芷女士及王桂壠先生。