
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。



重續持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L
A subsidiary of Crosby

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9至34頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第35及36頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第37至70頁。

本公司謹訂於2023年6月26日(星期一)上午11時45分於香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101B室(博覽道入口)(主要會議地點)以混合會議形式舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第79至81頁。隨本通函附奉代表委任表格以供股東於股東特別大會中使用。

無論閣下能否親身或透過線上出席股東特別大會(或其任何續會)，務請儘快(a)按表格上印備的指示填妥隨附的代表委任表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(b)透過卓佳電子會議系統(<https://spot-meeting.tricor.hk/#/659>)以電子方式填妥及提交代表委任表格，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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身或透過線上出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

目 錄

	頁次
股東特別大會指引	1
釋義	4
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	35
獨立財務顧問函件	37
附錄 — 一般資料	71
股東特別大會通告	79

透過電子設備出席股東特別大會

本公司將使用卓佳電子會議系統以混合會議形式舉行股東特別大會，股東除了以傳統方式親身出席股東特別大會，亦可在連接網絡的情況下，於任何地方以方便有效的方式透過網上參與股東特別大會。股東將可透過其手機、平板電腦或電腦觀看股東特別大會的直播及參與投票，並以書面形式向股東特別大會提交問題。

卓佳電子會議系統將於2023年6月26日上午11時15分（即股東特別大會開始前約30分鐘）起，開放予登記股東及非登記股東登入（登入資料及安排見下文）。股東應預留充足時間登入卓佳電子會議系統，以完成相關程序。有關網上會議程序，請瀏覽<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/659>以參閱《網上股東大會操作指引》。

非登記股東（即股份透過銀行、經紀、託管商持有或登記於代理人名下（統稱「**中介公司**」）的股東）可聯絡及指示中介公司，委任其作為代表或公司代表以親身出席股東特別大會並於會上投票，同時可索取登入資料，以使用卓佳電子會議系統出席股東特別大會及投票。

登記股東的登入資料：有關股東特別大會安排的詳情（包括進入卓佳電子會議系統的登入資料）已載於本公司連同本通函一併寄發予登記股東的股東特別大會通知信函（「**股東通知**」）內。

非登記股東的登入資料：非登記股東如欲透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會及投票，則應(1)聯絡及指示中介公司，委任其作為代表或公司代表以出席股東特別大會；及(2)於中介公司規定的時限前向相關中介公司提供其電郵地址。有關股東特別大會安排的詳情（包括進入卓佳電子會議系統的登入資料），將由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司傳送至中介公司所提供非登記股東的電郵地址。任何非登記股東如已透過相關中介公司就此目的提供電郵地址，而於2023年6月24日（星期六）上午11時45分前仍未經電郵收到登入資料，應向本公司的香港股份過戶登記分處尋求協助。非登記股東如無登入資料，將會無法使用卓佳電子會議系統參與大會及投票，故非登記股東應就上文(1)及(2)項向其中介公司提供清晰明確的指示。

登記股東及非登記股東務請注意，每次僅容許一部裝置登入，亦請妥善保管股東特別大會適用的登入資料，不得透露予任何其他人士。本公司及其股份過戶登記處概不對有關傳送登入資料或將登入資料用作投票或其他事項的任何用途而承擔任何義務或責任。

於股東特別大會投票

除了填寫投票表格的傳統方式外，本公司將於股東特別大會採用電子投票系統，提升點票過程的效率。有關股東特別大會網上投票的詳情，股東可瀏覽 <https://spot-emeeting.tricor.hk/#/659> 以參閱《網上股東大會操作指引》。

通過卓佳電子會議系統使用登入資料提交之投票屬 閣下以股東身份作出該投票的不可推翻證據。

於股東特別大會提問

用卓佳電子會議系統出席股東特別大會的股東將可於股東特別大會期間經網上提交有關決議草案的問題。本公司將於時間許可的情況下在股東特別大會上盡力回答有關問題。

透過代表投票

本公司鼓勵股東行使權利出席股東特別大會並於會上投票，惟股東並無必要親身出席大會以行使股東權利。股東應於股東特別大會舉行前提交填妥的代表委任表格。交回填妥的表格後，股東其後仍可按其意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票（不論親身或經網上）。

登記股東提交代表委任表格：本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格副本亦可於本公司網站(www.nws.com.hk)、「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及卓佳電子會議系統(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/659>)瀏覽及／或下載。

提交填妥的代表委任表格的最後限期為2023年6月24日(星期六)上午11時45分。填妥的代表委任表格必須交回／提交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

除親身提交代表委任表格外，登記股東亦可選擇透過卓佳電子會議系統於2023年6月6日(星期二)起至2023年6月24日(星期六)上午11時45分止，以電子方式提交代表委任表格。有關以電子方式提交代表委任表格的詳情，包括登入卓佳電子會議系統的詳情，已載於本公司連同本通函寄送登記股東的通知信函中。

就代表經網上出席股東特別大會，登記股東必須提供其代表的有效電郵地址(除委任股東特別大會主席為其代表外)，並在代表委任表格填寫有關電郵地址。所提供的電郵地址將由卓佳標準有限公司用作傳送登入資料，以供於股東特別大會投票。因此，登記股東及其代

股東特別大會指引

表應確保為此所提供的電郵地址屬安全可靠。如未有提供電郵地址，則其代表將無法經網上出席大會及投票。

非登記股東委任代表：非登記股東應儘快聯絡其中介公司，就委任代表親身或經網上出席股東特別大會尋求協助。

本公司的香港股份過戶登記分處聯絡資料

股東如對股東特別大會有任何疑問，請聯絡本公司的香港股份過戶登記分處，資料如下：

卓佳標準有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電話：(852) 2975 0928

電郵：emeeting@hk.tricorglobal.com

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2023年4月28日有關(其中包括)新主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的公告
「年度上限」	指	有關各新主服務協議(視乎情況而定)下的每類營運服務的最高年度交易總值
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(星期六或星期日或公眾假期除外)
「通函」	指	本通函，包括其附錄
「公司收購及合併守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會不時修訂及施行的《公司收購及合併守則》
「本公司」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：00659)，於最後實際可行日期，由新世界及其附屬公司持有約60.88%
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「杜先生生效日期」	指	2023年7月1日，須待新杜先生主服務協議成為無條件後方可作實，如本通函「董事會函件」一節內「2.新杜先生主服務協議」一段「條件」分段所載

釋 義

「現有杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2020年4月24日就提供營運服務訂立的主服務協議，如本公司日期為2020年4月24日的公告及本公司日期為2020年6月1日的通函所披露
「現有主服務協議」	指	現有新世界主服務協議及／或現有杜先生主服務協議(視乎情況而定)
「現有新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2020年4月24日就提供營運服務訂立的主服務協議，如本公司日期為2020年4月24日的公告及本公司日期為2020年6月1日的通函所披露
「豐盛創建控股有限公司」	指	豐盛創建控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為豐盛生活服務有限公司的控股股東，於最後實際可行日期持有豐盛生活服務有限公司已發行普通股75%
「豐盛生活服務有限公司」	指	豐盛生活服務有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：00331)
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易及相關年度上限向獨立股東提供意見而成立的董事會轄下的獨立委員會(由石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士(彼等均為獨立非執行董事)組成，並由李耀光先生擔任主席)

釋 義

「獨立財務顧問」或「博思融資」	指	博思融資有限公司，一家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新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易及相關年度上限的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於將於股東特別大會上考慮的股東特別大會持續關連交易事項中並無任何重大利益的股東，就有關新新世界主服務協議的事項而言，指除新世界及其聯繫人以外的股東，或就有關新杜先生主服務協議的事項而言，指除杜先生及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2023年5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
「內地」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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，為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈，除杜惠愷先生外，所有前述人士均為董事
「新杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2023年4月28日就提供營運服務而訂立的主服務協議
「新主服務協議」	指	新新世界主服務協議及／或新杜先生主服務協議(視乎情況而定)
「新新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2023年4月28日就提供營運服務而訂立的主服務協議

釋 義

「新世界」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00017)
「新世界生效日期」	指	2023年7月1日，須待新新世界主服務協議成為無條件後方可作實，如本通函「董事會函件」一節「1.新新世界主服務協議」一段「條件」分段所載
「新世界集團」	指	新世界、其附屬公司、新世界及／或其任何附屬公司合共被視為直接或間接於其股本中擁有權益，並因而可於股東大會上行使或控制行使30% (或公司收購及合併守則不時訂明會觸發強制性全面收購要約所需的其他數額) 或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成之任何其他公司；及該等其他公司的附屬公司，就本通函而言，該詞彙不包括本集團
「營運協議」	指	本集團旗下成員公司與新世界集團或服務集團旗下成員公司(視乎情況而定)根據相關新主服務協議就提供任何營運服務而可能不時訂立的個別協議
「營運服務」	指	各新主服務協議(有關詳情載於本通函「董事會函件」一節「新主服務協議」一段)或(倘文義另有所指)各現有主服務協議下主要服務類別將產生或所產生的服務
「百分比率」	指	上市規則第14.07條下的適用百分比率(盈利及股本比率除外)

釋 義

「服務集團」	指 (1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個人或共同)目前或將來直接或間接於其股本中擁有權益，並因而可於股東大會上行使或控制行使30%(或公司收購及合併守則不時訂明會觸發強制性全面收購要約所需的其他數額)或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成之任何其他公司，及該等公司的附屬公司
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」或「大會」	指 本公司將於2023年6月26日(星期一)上午11時45分於香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101B室(博覽道入口)(主要會議地點)以混合會議形式舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限，或(如文義允許)該股東特別大會的任何續會
「股東特別大會持續關連交易事項」	指 新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限
「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
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 符合上市規則或公司條例(香港法例第622章)所賦予「附屬公司」一詞定義的任何實體
「交易」	指 現有主服務協議及／或新主服務協議(視乎情況而定)項下擬進行的交易
「美元」	指 美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	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：00659)

執行董事：

鄭家純博士 (主席)
馬紹祥先生 (行政總裁)
何智恒先生 (首席營運總監)
鄭志剛博士
鄭志明先生
鄭志亮先生

非執行董事：

杜顯俊先生
黎慶超先生
杜家駒先生
林焯瀚先生 (杜家駒先生的替任董事)

獨立非執行董事：

石禮謙先生
李耀光先生
黃馮慧芷女士
王桂壘先生
陳家強教授
伍婉婷女士

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
九龍長沙灣
荔枝角道888號
南商金融創新中心21樓

重續持續關連交易

緒言

如該公告所披露，本集團旗下成員公司於日常業務中頻繁地與新世界集團及服務集團各自旗下成員公司進行持續關連交易。為精簡該等持續關連交易的申報、公告及(如需要)獨

* 僅供識別

立股東批准的流程，本公司訂立了現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議。茲提述(i)本公司日期為2020年4月24日的公告，及(ii)本公司日期為2020年6月1日的通函。

現有主服務協議(即現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議)將於2023年6月30日屆滿。各現有主服務協議的有關訂約方已同意於相關現有主服務協議期限屆滿後，透過訂立相關新主服務協議，按相若條款及／或條件繼續相關現有主服務協議的安排，且涵蓋的服務範圍與相關現有主服務協議的服務範圍類近。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關股東特別大會持續關連交易事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件；及(iv)股東特別大會通告。

新主服務協議

1. 新新世界主服務協議

根據新新世界主服務協議，本公司及新世界各自同意及同意促使本集團或新世界集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新新世界主服務協議期限內，聘用新世界集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或新世界集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務。

新新世界主服務協議的主要條款載列如下：

日期	:	2023年4月28日
訂約方	:	(1) 新世界 (2) 本公司
年期	:	自新世界生效日期開始至2026年6月30日(包括首尾兩天)，初步為期三年，惟根據新新世界主服務協議提早終止除外。

董事會函件

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新新世界主服務協議可於初步期限或其後重續期限結束時之後重續連續三年期(或上市規則允許的其他期限)，惟任何一方於初步期限或任何其後重續期限結束前不少於30個營業日以書面通知另一方終止新新世界主服務協議則除外。

條件 : 新新世界主服務協議須待獨立股東在股東特別大會通過普通決議案以批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

交易性質／所涵蓋的
營運服務 : 1. 承包及供應服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、翻新、物業清潔、樓宇、物業及房地產開發及重建、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、廠房、機械、設備和材料租賃、採購及供應、電腦輔助繪圖服務及相關服務；

2. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施、招待與相關職能及服務、提供票務服務、票務信息系統及代理服務、餐飲服務、提供資訊科技服務、電腦程式編寫以及相關諮詢及顧問服務、技術項目研究、電腦程式管理及資訊系統規劃、軟件及軟件包的設計及更新、資訊系統分析及設計以及數據處理；
3. 物業管理服務 — 物業管理、物業銷售及租賃代理服務、提供停車場管理及相關服務；
4. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位使用權租賃及許可及相關服務；
5. 保險及保健服務 — 提供保險及相關服務、保險承保服務、保單承保服務、醫療及保健服務、康健護理服務以及相關服務；
6. 商品銷售及採購服務 — 購買及採購商品服務、提供供應鏈管理及諮詢服務、樣本生產及進出口貿易服務、批發、提供貨運代理、包裝及其他物流服務、倉儲及倉務服務、設計、市場推廣及採購服務、商品代理服務及一般商品貿易；
7. 廣告服務 — 廣告、品牌推廣、市場推廣、忠誠及獎勵計劃以及促銷相關服務；及

8. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及訂約方可能不時以書面協定的其他服務類型。

定價 : 於日常及一般業務過程中按一般商務條款釐定、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於本集團而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款，並參照下文「營運協議及定價政策」一節所述的定價政策。

付款條款 : 有關付款時間及方式的條款將載於相關營運協議內，且對於本集團而言，將不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

2. 新杜先生主服務協議

根據新杜先生主服務協議，本公司及杜先生各自同意及同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新杜先生主服務協議期限內，聘用服務集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務。

新杜先生主服務協議的主要條款載列如下：

日期 : 2023年4月28日

訂約方 : (1) 杜先生
(2) 本公司

年期 : 自杜先生生效日期開始至2026年6月30日(包括首尾兩天)，初步為期三年，惟根據新杜先生主服務協議提早終止除外。

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新杜先生主服務協議可於初步期限或其後重續期限結束時之後重續連續三年期(或上市規則允許的其他期限)，惟任何一方於初步期限或任何其後重續期限結束前不少於30個營業日以書面通知另一方終止新杜先生主服務協議則除外。

條件：
新杜先生主服務協議須待獨立股東在股東特別大會通過普通決議案以批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

交易性質／所涵蓋的
營運服務：
1. 承包及供應服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、廠房、機械、設備和材料租賃、採購及供應、機電工程、空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統供應及安裝、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢、電腦輔助繪圖服務及相關服務；
2. 清潔及園藝服務 — 一般清潔及管家服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、醫療廢物管理、辦公室及設施清潔、害蟲防治、廢物回收及環境服務、園藝及花卉保養、花卉供應及相關服務；

3. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施、招待與相關職能及服務、餐飲服務、貿易及供應、商品採購及相關服務；
4. 物業管理服務 — 物業管理、物業銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供停車場管理及相關服務；
5. 保安、護衛及活動支援服務 — 提供護衛員服務、活動支援服務、保安服務、保安系統及科技(包括安裝及保養)服務、保安顧問、裝甲運輸及貴重物品託管保安服務、押運及保安監控服務、保安產品供應及相關服務；
6. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位使用權租賃及許可及相關服務；
7. 保險服務 — 提供保險及相關服務、保險承保服務及保單承保服務；及
8. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及訂約方可能不時以書面協定的其他服務類型。

定價 :

於日常及一般業務過程中按一般商務條款釐定、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於本集團而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款，並參照下文「營運協議及定價政策」一節所述的定價政策。

付款條款 : 有關付款時間及方式的條款將載於相關營運協議內，且對於本集團而言，將不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

委聘的條件

根據各新主服務協議的委聘須符合以下條件：

- (a) 委聘僅適用於本集團或新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)就業務、項目及／或物業所需的服務有權選擇有關營運服務的供應商；
- (b) 委聘並不違反規管相關業務、項目及／或物業的合約條款或本集團或新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)的業務、項目及／或物業所涉及的相關主管機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指令；及
- (c) 倘若須透過拍賣或投標或其他類似程序為某類營運服務選擇營辦商，則委聘須待本集團或新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)按照相關的拍賣或投標或其他類似程序獲選為服務營辦商後才生效。

營運協議及定價政策

根據各新主服務協議，於相關新主服務協議期限內，本集團旗下成員公司及新世界集團或服務集團旗下成員公司(視乎情況而定)須不時就提供營運服務訂立個別的營運協議，惟在任何情況下該等獨立協議須受相關新主服務協議所約束。

與營運服務相關的營運協議的價格及條款須於日常及一般業務過程中按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，以及所訂立的價格及條款對於本集團而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款而釐定。

受限於上文所披露的一般原則，根據新新世界主服務協議提供各營運服務的定價政策簡述如下：

(a) 就提供承包及供應服務而言：

(i) 本集團旗下成員公司一般獲委聘為發展項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理之前須在由新世界集團旗下成員公司設立的招標程序中以參與投標者中標或透過由新世界集團旗下成員公司直接委任：

- 倘若本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)參與招標或報價，根據業主的招標程序(條件是投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必須要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往工作關係))，中標者將為標價最低的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者。為籌備遞交投標書或報價，本集團旗下有關成員公司將舉行審閱會議，以對項目規格、已收集的成本及其他數據進行深入分析。為釐定投標價格或報價，本集團旗下有關成員公司亦將參考其近期的工作報價。相關市場資料亦將用作參考。制訂此等措施／程序旨在確保本集團提供的投標價格或報價(以及投標或報價條款)乃屬公平合理及與本集團提供予獨立第三方的價格及條款相若，本集團透過投標或報價取得的所有項目均須遵循此等措施／程序；
- 倘若委聘乃由新世界集團旗下成員公司直接委任，則按與新世界集團旗下成員公司協定的成本加成基準(可因應本集團同意承接項目的規模或(如適用)獨特性質予以調整)收取代價，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。同樣地，本集團旗下有關成員公司將對項目規格、已收集的成本及其他數據進行深入分析，及從本集團數據庫取得其他有用數據作為參考及評估。本集團透過直接委任進行委聘均會遵循此等程序；

- (ii) 倘新世界集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供採購服務，則本集團旗下成員公司將對具體項目及相關建築材料要求(包括五金製品、瓷磚及鋼筋等所需材料類型)進行深入分析，收集成本及其他數據(包括供應商的材料報價及不同類型材料的預計使用量)，並參考最近至少兩份獨立第三方供應商提供的工作報價(在有關訂約方可予提供的情況下，提供類似產品及／或材料並能滿足規格、質量、數量及相關時間要求)及過往採購價。亦會從公開資源及數據庫提取材料價格趨勢等相關市場資料以作參考。制訂此等措施／程序旨在確保新世界集團向本集團提供的採購服務價格及條款乃屬公平合理及與獨立第三方提供予本集團的價格及條款相若，本集團所獲取的採購服務均須遵循此等措施／程序；及
- (b) 就提供設施管理服務而言：參考至少兩份向獨立第三方提供／由獨立第三方提供的類似服務的報價(在可予提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，特別考慮所提供服務的獨特性及接近性，以及對該等服務的熟悉程度屬於對本集團有利的；
- (c) 就提供物業管理服務而言：按成本加現行市場費率基準(可因應物業管理項目的規模或(如適用)獨特性質及／或所需服務的程度予以調整)，將參考至少兩份向獨立第三方提供／由獨立第三方提供的類似服務的報價(在可予提供的情況下)，以不時對市場上可資比較的公司進行調查而釐定。成本部份包括所有產生的直接成本，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；
- (d) 就提供租賃服務而言：參考基於從市場上獨立第三方獲得的類近物業(在可予提供的情況下，擁有可資比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的至少兩份可資比較報價而作出的報價。承租方可接受報價並承租或拒絕報價並推辭租賃；

- (e) 就提供保險服務或保險及保健服務而言：以達致按利潤率衡量的目標盈利要求為基準。於釐定將予提供的團體人壽保單的成本基準時，本集團旗下有關成員公司將考慮(其中包括)(i)投保金額／風險；(ii)受保公司的員工結構狀況(包括但不限於年齡、職業及所在地點)；(iii)再保險條款；(iv)保單開支；(v)相關承保資料；及(vi)受保公司的相關保險索償歷史；
- (f) 就提供商品銷售及採購服務而言：參考至少兩份向獨立第三方提供／由獨立第三方提供的類似產品或服務的報價(在可予提供的情況下)，按現行市場費率基準，經適當考慮(其中包括)以下各項(i)相關服務及／或商品的類型、規模、規格及／或數量或(如適用)獨特性質；(ii)服務複雜程度；及(iii)商品及服務的交付日期，惟無論如何其價格及條款對於本集團而言應不遜於給予任何第三方或任何第三方所提供者；
- (g) 就提供廣告服務而言：參考至少兩份由獨立第三方提供的類似性質的服務報價(在可予提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，當中特別考慮(其中包括)所提供服務的獨特性及接近性、本集團的熟悉程度及所提供服務背後的理由及要求、可從市場獲得的可比服務的價格及交付時間；及
- (h) 就提供諮詢及顧問服務而言：參考至少兩份由獨立第三方提供的類似性質的服務報價(在可予提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，其中特別考慮(其中包括)所提供服務的獨特性及接近性、本集團的熟悉程度及所提供服務背後的理由及要求、服務規格、可從市場獲得的可比服務的價格及交付時間。

受限於上文所披露的一般原則，根據新杜先生主服務協議提供各營運服務的定價政策簡述如下：

(a) 就提供承包及供應服務而言：

(i) 本集團旗下有關成員公司可能獲委聘為特定項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理。由服務集團旗下成員公司提供的承包及供應服務主要有三種業務安排：

- 倘若服務集團旗下一家成員公司被最終業主選定為指定分判商，向該服務集團旗下成員公司支付的代價將會由最終業主委任的獨立專業工料測量師確定；
- 倘若本集團旗下一家成員公司有權甄選分判商，向該分判商支付的代價將根據分判程序確定。該本集團旗下成員公司從預先認可分判商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保分判商的質素水準)中的分判商(包括服務集團旗下成員公司及獨立第三方，在實際可予提供的情況下及視乎可行性而定)獲取類近次數或數量的服務或產品的標書或報價。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勝於獨立服務供應商給予的價格及條款，該本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；
- 倘若項目涉及大額代價，因商業及保密原因需要與服務集團旗下成員公司合作，服務集團旗下成員公司將與所有投標者(包括市場上的獨立第三方，在實際可予提供的情況下及視乎可行性而定)參與投標，根據本集團的內部招標程序(條件是投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必須要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往工作關係))，中標者將為標價最低的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者；及

董事會函件

- (ii) 倘若本集團旗下成員公司透過獲邀請遞交標書或報價或直接由服務集團旗下成員公司委任向服務集團旗下成員公司提供項目管理服務，則採取的措施或程序將與就類似性質及規模的獨立第三方項目的委聘基準一致；
- (b) 就提供清潔及園藝服務而言：參考從市場上獨立第三方獲得的類似服務的至少兩份可資比較的標書或報價（在可予提供的情況下）或訂約方不時對市場上可資比較的公司進行的調查；
- (c) 就提供設施管理服務而言：參考至少兩份向獨立第三方提供／由獨立第三方提供的類似服務的報價（在可予提供的情況下），按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，其中特別考慮所提供服務的獨特性及接近性，以及對該等服務的熟悉程度屬於對本集團有利的；
- (d) 就提供物業管理服務或保安、護衛及活動支援服務而言：
 - (i) 按成本加現行市場費率基準（可因應物業管理項目的規模或（如適用）獨特性質及／或所需服務程度予以調整），並將參考至少兩份由獨立第三方提供的類似服務的報價（在可予提供的情況下）不時對市場上可資比較公司作出調查而釐定。成本部份包括所有產生的直接成本，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；或
 - (ii) 參考從市場上獨立第三方獲得的類似服務的至少兩份可資比較報價（在可予提供的情況下）或不時對市場上可資比較的公司進行的調查；
- (e) 就提供租賃服務而言：參考基於從市場上獨立第三方獲得的類近物業（在可予提供的情況下，並擁有可資比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期）的至少兩份可資比較報價而作出的報價。承租方可接受報價並承租或拒絕報價並推辭租賃；

- (f) 就提供保險服務而言：以達致按利潤率衡量的目標盈利要求為基準。於釐定將予提供的團體人壽保單的成本基準時，本集團旗下有關成員公司將考慮(其中包括)(i)投保金額／風險；(ii)受保公司的員工結構狀況(包括但不限於年齡、職業及所在地點)；(iii)再保險條款；(iv)保單開支；(v)相關承保資料；及(vi)受保公司的相關保險索償歷史；及
- (g) 就提供諮詢及顧問服務而言：參考至少兩份由獨立第三方提供的類似性質的服務報價(在可予提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，其中特別考慮(其中包括)所提供服務的獨特性及接近性、本集團的熟悉程度及所提供服務背後的理由及要求、服務規格、可從市場獲得的可比服務的價格及交付時間。

各營運協議的期限均為固定期限，且於任何情況下不得超過三年。倘若營運協議的期限延長至2026年6月30日(即各新主服務協議初步期限的屆滿日期)之後，本公司將於相關時間重新遵守上市規則的適用規定。

為向獨立第三方客戶提供的服務定價時，本集團會考慮對類近服務的營辦商而言屬普遍或合理的因素，如市場狀況、競爭、邊際利潤、直接及間接成本、機會成本、項日期限及所有相關風險因素(包括客戶風險)。

董事會函件

歷史交易總值

有關於截至2021年6月30日及2022年6月30日止財政年度及截至2022年12月31日止六個月的交易的歷史交易總值，以及截至2021年6月30日及2022年6月30日止財政年度及截至2023年6月30日止財政年度的交易的現有年度上限及現有年度上限使用率列示如下：

現有新世界主服務協議

類別	交易總值		
	截至2021年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2022年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2022年 12月31日止 六個月 百萬港元
歷史總交易價值(概約)			
本集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務	839.4	328.6	272.4
新世界集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務	<u>43.2</u>	<u>73.6</u>	<u>35.3</u>
總計	<u>882.6</u>	<u>402.2</u>	<u>307.7</u>
	截至2021年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2022年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2023年 6月30日止 財政年度 百萬港元
現有年度上限			
本集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務	2,073.0	2,224.0	2,498.0
新世界集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務	<u>178.0</u>	<u>193.0</u>	<u>211.0</u>
總計	<u>2,251.0</u>	<u>2,417.0</u>	<u>2,709.0</u>

董事會函件

	截至2021年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2022年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2023年 6月30日止 財政年度 百萬港元
現有年度上限的使用率(概約)			
本集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務	40.5%	14.8%	10.9% ^(附註)
新世界集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務	24.3%	38.1%	16.7% ^(附註)

附註：截至2023年6月30日止財政年度的使用率乃根據(i)截至2022年12月31日止六個月的歷史總交易價值除以(ii)截至2023年6月30日止財政年度的現有年度上限計算。

現有杜先生主服務協議

類別	交易總值		
	截至2021年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2022年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2022年 12月31日止 六個月 百萬港元
歷史總交易價值(概約)			
本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供營運服務	0.8	1.0	0.5
服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務	<u>935.2</u>	<u>1,054.5</u>	<u>816.9</u>
總計	<u>936.0</u>	<u>1,055.5</u>	<u>817.4</u>

董事會函件

	截至2021年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2022年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2023年 6月30日止 財政年度 百萬港元
現有年度上限			
本集團旗下成員公司向服務集團旗下 成員公司提供營運服務	40.0	40.0	40.0
服務集團旗下成員公司向本集團旗下 成員公司提供營運服務	<u>2,245.0</u>	<u>2,700.0</u>	<u>4,099.0</u>
總計	<u>2,285.0</u>	<u>2,740.0</u>	<u>4,139.0</u>
現有年度上限的使用率(概約)			
本集團旗下成員公司向服務集團旗下 成員公司提供營運服務	2.0%	2.5%	1.3% ^(附註)
服務集團旗下成員公司向本集團旗下 成員公司提供營運服務	41.7%	39.1%	19.9% ^(附註)

附註：截至2023年6月30日止財政年度的使用率乃根據(i)截至2022年12月31日止六個月的歷史總交易價值除以(ii)截至2023年6月30日止財政年度的現有年度上限計算。

董事會函件

年度上限

本公司預期有關截至2024年6月30日、2025年6月30日及2026年6月30日止財政年度的各新主服務協議項下擬進行的交易的年度上限如下：

新新世界主服務協議

類別	交易總值		
	截至2024年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2026年 6月30日止 財政年度 百萬港元
本集團旗下成員公司向新世界集團旗下 成員公司提供營運服務	1,099.0	1,972.0	2,407.0
新世界集團旗下成員公司向本集團旗下 成員公司提供營運服務	<u>198.0</u>	<u>311.0</u>	<u>216.0</u>
總計	<u>1,297.0</u>	<u>2,283.0</u>	<u>2,623.0</u>

預期本集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限，大部份將與本集團建築業務的潛在業務增長，將導致承包及供應服務的交易價值增加，加上因若干潛在／具規模並即將開展及／或正在進行的項目所產生的承包及供應服務有關，該等項目包括但不限於多項住宅及商業發展項目，其中一項預計將於截至2024年6月30日止財政年度動工，然後由於週期性過程，將於截至2025年6月30日止財政年度取得重大工作進展。

新世界集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限主要與提供承包及供應服務、設施管理服務、租賃服務及廣告服務有關。截至2025年止財政年度的年度上限大幅上升主要歸因於擬向新世界集團租賃大面積的辦公樓空間。隨著保持社交距離及旅遊限制措施的結束，本集團對設施管理服務及廣告服務的需求預期亦將顯著增加。

董事會函件

新杜先生主服務協議

類別	交易總值		
	截至2024年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2026年 6月30日止 財政年度 百萬港元
本集團旗下成員公司向服務集團旗下 成員公司提供營運服務	41.0	41.0	41.0
服務集團旗下成員公司向本集團旗下 成員公司提供營運服務	<u>2,144.0</u>	<u>2,387.0</u>	<u>3,146.0</u>
總計	<u>2,185.0</u>	<u>2,428.0</u>	<u>3,187.0</u>

本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限主要與提供保險服務有關。年度上限較其相關歷史交易價值上升乃主要由於本集團旗下成員公司可能將向服務集團旗下成員公司提供保險及相關服務。

服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務的大部份年度上限，主要與提供承包及供應服務有關。年度上限較其相關歷史交易價值的上升乃主要由於本集團的建築業務的潛在業務增長，將導致承包及供應服務的交易價值增加，加上因若干潛在／具規模並即將開展及／或正在進行的項目所產生的承包及供應服務有關，該等項目包括但不限於多項政府發展項目以及住宅及商業發展項目。現有正在進行的大規模項目包括但不限於將軍澳的入境事務處總部、加路連山道區域法院大樓、立法會綜合大樓擴建及天水圍公眾街市。

各新主服務協議項下擬進行的營運服務的各年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (a) 本集團旗下有關成員公司於過往兩個半財政年度向新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務(反之亦然)的歷史年度或年度化金額；
及

(b) 有關本集團旗下有關成員公司於未來三個財政年度將向新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務(反之亦然)的預測年度或年度化金額，經計及以下各項：

- 本集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的業務增長(經參考已承接現正進行及／或即將進行及／或預期將承接的項目)；
- 現正進行的項目對本集團、新世界集團或服務集團就相關營運服務的需求的影響；
- 營運服務的預計未來需求；
- 通脹因素(其性質可能不同及可與經濟、勞工及物流或其他因素相關並將導致成本變動)(如適用)。本集團將參考或經計及從公開資源取得的通脹率(例如香港政府統計處匯報的通脹率)以評估通脹率；
- 因應特殊情況或其他或然事件而調整的非經常性或特別項目；及

主要假設為在預測期間內，(i)市場狀況、經營及業務環境或政府政策概不會發生可能對本集團、新世界集團或服務集團業務造成重大影響的任何不利變動或干擾；及(ii)本集團經營的服務行業將穩定增長。

股東及有意投資者謹請注意，年度上限不應被視為本公司對本集團的未來收入的保證或預測。

訂立新主服務協議的理由及裨益

預期各新主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並會在本集團以及新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的日常及一般業務過程中進行。根據各新主服務協議將予訂立的營運協議將以公平原則及按一般商務條款協定。

新世界集團及服務集團於彼等各自的服務領域具備豐富經驗以及擁有穩健的財務狀況，多年來已顯示彼等為本集團可靠的服務供應商或客戶。董事相信，與新世界集團及服務集團維持策略業務關係將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將長期為本集團的盈利能力帶來持續貢獻。

董事(包括獨立非執行董事)認為，各新主服務協議的條款乃按一般商務條款或更佳的條款訂立，連同建議年度上限屬公平合理，及各新主服務協議項下擬進行的交易於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

內部控制程序

為確保新主服務協議及交易遵循一般商務條款及交易金額不超過相關年度上限，本公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **營運協議審查及評估**：於訂立相關新主服務協議範圍內的任何營運協議前，本集團相關人員將審查及評估相關營運協議的條款，以確保其與相關新主服務協議所載的原則及條文一致。營運協議的定價政策及其他條款將由本集團相關人員按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，及按與獨立第三方交易基準類似的基準商定。
- (2) **投標程序及報價**：就參與承包及供應服務投標或提供報價而言，本集團旗下成員公司須遵循內部投標指引。該等措施／程序旨在確保本集團將予提供的投標價格或報價及投標或報價的條款乃屬公平合理及與本集團提供予獨立第三方的價格及條款相若。
- (3) **交易監察及報告**：本集團財務部將持續記錄及監察交易金額，以確保不超過適用年度上限。半年度報告(包括有關期間內進行的持續關連交易清單及相關年度上限的使用情況)將提交予審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行年度審查**：本集團審核部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行年度審查。
- (5) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查**：本公司外聘核數師以及獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

訂約方之間的關連及上市規則的涵義

於最後實際可行日期：

- 新世界連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約60.88%。因此，新世界為本公司主要股東且根據上市規則，新世界為本公司的關連人士。
- 杜先生為杜家駒先生(非執行董事)的父親、鄭家純博士(本公司主席兼執行董事)的妹倩，以及鄭志剛博士(執行董事)、鄭志明先生(執行董事)及鄭志亮先生(執行董事)的姑丈。因此，根據上市規則，杜先生為本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，各新主服務協議構成本公司的持續關連交易。

由於新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易涉及的最高年度交易總值的若干適用百分比率均超過5%及總額超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議均須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

倘若有關新主服務協議的有關年度上限被超出或相關新主服務協議獲重續或相關條款有重大變動，則本公司將重新遵守上市規則第14A章下有關申報、公告及／或獨立股東批准的規定(如適用)。

有關新世界、杜先生、服務集團及本集團的其他資料

新世界

新世界及其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及投資及／或經營公路、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

杜先生

杜先生為杜家駒先生(非執行董事)的父親、鄭家純博士(本公司主席兼執行董事)的妹倩，以及鄭志剛博士(執行董事)、鄭志明先生(執行董事)及鄭志亮先生(執行董事)的姑丈。

服務集團

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

本集團

本集團主要在香港及內地投資及經營多元化業務，核心業務包括收費公路、建築及保險，策略組合則涵蓋物流及設施管理。

董事會批准

鄭家純博士、馬紹祥先生、鄭志剛博士及鄭志明先生(各自均為董事)各自亦為新世界的董事。

因此，馬紹祥先生、鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生(為董事及鄭家純博士的兒子及鄭志剛博士及鄭志明先生的胞弟)及杜家駒先生(為董事，鄭家純博士的外甥及鄭志剛博士及鄭志明先生的表兄)已於相關董事會會議就批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

鄭家純博士並無出席本公司上述董事會會議，因此並無就批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的相關決議案投票。

此外，杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈。鄭家純博士為服務集團旗下成員公司豐盛生活服務有限公司的主席兼非執行董事。林焯瀚先生(為杜家駒先生的替任董事)亦為豐盛創建控股有限公司的行政

董事會函件

總裁兼執行董事，以及豐盛生活服務有限公司的執行副主席兼執行董事，該公司(連同豐盛創建控股有限公司)均為服務集團旗下成員公司。因此，鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生及杜家駒先生已於相關董事會會議就批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

鄭家純博士及林焯瀚先生並無出席本公司上述董事會會議，因此並無就批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的相關決議案投票。

除上文所披露者外，概無其他董事被視為於新主服務協議及其項下擬進行交易擁有重大權益，因此，概無其他董事須根據上市規則規定於相關董事會會議就批准新主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於2023年6月26日(星期一)上午11時45分以香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101B室(博覽道入口)為主要會議地點，採用混合會議形式召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會持續關連交易事項。股東特別大會通告載於本通函第79至81頁。

為確定股東享有出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將自2023年6月20日(星期二)至2023年6月26日(星期一)(包括首尾兩天)暫停股份過戶登記，在該段期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同相關股票須於2023年6月19日(星期一)下午四時三十分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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

股東特別大會上將以股數投票方式進行表決。根據上市規則，若任何股東及其聯繫人於股東特別大會持續關連交易事項(即新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限)擁有重大利益，須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項的決議案放棄投票。

於股東特別大會上：

- 新世界及其聯繫人須就批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票；及

董事會函件

- 杜先生及其聯繫人須就批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

在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)內公佈。

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)，務請儘快(a)按表格上印備的指示填妥隨附的代表委任表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(b)透過卓佳電子會議系統(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/659>)以電子方式填妥及提交代表委任表格，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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身或透過線上出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作已獲撤回。

推薦建議

獨立董事委員會(由石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士組成(彼等均為獨立非執行董事))已告成立並由李耀光先生出任委員會主席，以就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易及相關年度上限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，以就股東特別大會持續關連交易事項是否公平合理、新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否在本集團的一般及日常業務過程中訂立及其條款是否為一般商務條款或更佳條款，以及股東特別大會持續關連交易事項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35及36頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就股東特別大會持續關連交易事項致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第37至70頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會持續關連交易事項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。

董事會函件

經考慮過訂立新主服務協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益、釐定年度上限的基準及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，及新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的條款為一般商務條款或更佳條款，連同相關年度上限對本公司及獨立股東而言屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並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股東特別大會持續關連交易事項提呈的普通決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
新創建集團有限公司
行政總裁兼執行董事
馬紹祥
謹啟

2023年6月5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：

重續持續關連交易

吾等茲提述日期為2023年6月5日的通函(「通函」)，本函件為通函其中一部份。除非文義另有所指，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮股東特別大會持續關連交易事項(即新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限)，並就吾等認為新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否在本集團的一般及日常業務過程中訂立及其條款是否為一般商務條款或更佳條款，以及股東特別大會持續關連交易事項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。

博思融資已獲委任為獨立財務顧問，以就股東特別大會持續關連交易事項是否公平合理、新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否在本集團的一般及日常業務過程中訂立及其條款是否為一般商務條款或更佳條款，以及股東特別大會持續關連交易事項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9至34頁的董事會函件，當中載有(其中包括)股東特別大會持續關連交易事項的資料，以及載於通函第37至70頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會持續關連交易事項提供的意見。

經考慮過訂立新主服務協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益、釐定年度上限的基準及獨立財務顧問的意見後，吾等認為新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款訂立，且股東特別大會持續關連交易事項就本公司及獨立股東而言屬公平合理及於本集團的一般及日常業務過程中進行，並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股東特別大會持續關連交易事項提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
李耀光先生(主席)
石禮謙先生
黃馮慧芷女士
王桂壩先生
陳家強教授
伍婉婷女士
謹啟

2023年6月5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
A subsidiary of Crosby

香港
灣仔
告士打道151號
資本中心5樓

敬啟者：

重續持續關連交易

緒言

吾等茲提述已獲委任為獨立財務顧問（「委任」），以就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的條款以及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的條款以及年度上限的詳情載於新創建集團有限公司（「**新創建**」）日期為2023年6月5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。

現有主服務協議將於2023年6月30日屆滿。各現有主服務協議的有關訂約方已同意於相關現有主服務協議期限屆滿後，透過訂立相關新主服務協議按相若條款及／或條件繼續相關現有主服務協議的安排，且涵蓋的服務範圍與相關現有主服務協議的服務範圍類近。

如通函所述，新世界連同其附屬公司持有新創建全部已發行股本約60.88%，因此，根據上市規則，新世界為新創建的主要股東及新創建的關連人士。杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈。除杜先生外，前述所有人士均為董事。因此，根據上市規則，杜先生為新創建的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各新主服務協議構成新創建的持續關連交易。

由於新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易涉及的最高年度交易總值的若干適用百分比率均超過5%及總額超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議均須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會(由石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂燦先生、陳家強教授及伍婉婷女士組成(彼等均為獨立非執行董事))已告成立，以就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否在新創建及其附屬公司(「**新創建集團**」)的一般及日常業務中訂立及其條款是否為一般商務條款或更佳條款，以及交易及年度上限就新創建及獨立股東而言是否公平合理及是否符合新創建及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等的意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或所提述資料及事實以及執行董事及新創建高級管理層作出或提供的聲明。

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

吾等認為，吾等審閱的資料已足以令吾等達致知情見解、證明倚賴通函所載資料的準確性屬合理並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行獨立核實，亦無對新創建集團或其任何相關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。

獨立聲明

於委任前兩年內，博思融資有限公司（「博思融資」）就新創建日期為2021年8月31日的公告所載持續關連交易獲委任為新創建的獨立財務顧問（「先前新創建委任」）。除根據委任及先前新創建委任而收取經新創建與博思融資按公平原則商議的專業費用外，博思融資於委任前兩年內並未從新創建收取任何其他專業費用。

此外，於委任前兩年內，博思融資就(i)新世界日期為2023年4月28日的公告所載持續關連交易及新世界日期為2023年4月28日的公告所載豁免遵守上市規則項下通函及獨立股東批准規定的關連交易獲委任為新世界的獨立財務顧問；及(ii)新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）日期為2023年4月28日的公告所載持續關連交易獲委任為新世界百貨的獨立財務顧問（「其他委任」）。

由於先前新創建委任及其他委任乃為擔任獨立財務顧問，先前新創建委任及其他委任不會影響博思融資就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議以及年度上限擔任新創建獨立財務顧問的獨立性。於最後實際可行日期，吾等並不知悉博思融資與新創建或任何其他人士之間的任何關係或利益，可合理地視為妨礙博思融資就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議以及年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問時如上市規則第13.84條所界定的獨立性。

主要考慮因素及理由

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

1. 有關新創建集團、新世界集團及服務集團的資料

1.1. 有關新創建集團的資料

新創建集團主要在香港及內地投資及經營多元化業務，核心業務包括收費公路、建築及保險，策略組合則涵蓋物流及設施管理。

1.2. 有關新世界集團的資料

新世界為一家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：00017）。於最後實際可行日期，新世界連同其附屬公司持有新創建全部已發行股本約60.88%。

新世界集團主要從事物業發展、物業投資以及投資及／或經營公路、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

1.3. 有關杜先生及服務集團的資料

杜先生為杜家駒先生（非執行董事）的父親、鄭家純博士（新創建主席兼執行董事）的妹倩，以及鄭志剛博士（執行董事）、鄭志明先生（執行董事）及鄭志亮先生（執行董事）的姑丈。

服務集團包括(1)杜先生及其直系家屬（定義見上市規則）及(2)杜先生及／或其直系家屬（個人或共同）目前或將來直接或間接於其股本中擁有權益，並因而可於股東大會上行使或控制行使30%（或公司收購及合併守則不時訂明會觸發強制性全面收購要約所需的其他數額）或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成之任何其他公司，及該等公司的附屬公司。服務集團主要從事提供包括(i)物業投資及發展、物業租賃、物業及設施管理；(ii)保安、活動服務及護衛服務；(iii)清潔；(iv)園藝；(v)提供環境管理服務、機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險諮詢及經紀服務。

2. 訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的背景及理由

現有主服務協議將於2023年6月30日屆滿，各現有主服務協議的有關訂約方已同意於相關現有主服務協議期限屆滿後，透過訂立相關新主服務協議按相若條款及／或條件繼續相關現有主服務協議的安排，且涵蓋的服務範圍與相關現有主服務協議的服務範圍類近。

預期各新主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並會在新創建集團以及新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的日常及一般業務過程中進行。根據各新主服務協議將予訂立的營運協議將以公平原則及按一般商務條款協定。

新世界集團及服務集團於彼等各自的服務領域具備豐富經驗以及擁有穩健的財務狀況，多年來已顯示彼等為新創建集團可靠的服務供應商或客戶。董事相信，與新世界集團及服務集團維持策略業務關係將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將長期為新創建集團的盈利能力帶來持續貢獻。

鑒於以上所述，尤其是新主服務協議項下擬進行的交易的性質、上文所述新創建集團的主要業務以及吾等對新主服務協議的主要條款的分析(詳見下文)，吾等同意新創建管理層的觀點，即訂立新主服務協議乃於新創建集團一般及日常業務過程中進行，並符合新創建及股東的整體利益。

3. 香港建築行業及前景

新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下擬進行的交易主要為建築及／或承包及供應相關服務。

吾等已與新創建管理層商討並獲悉新創建集團可能競逐及／或從事的建築項目包括但不限於香港私人或公營市場的住宅、寫字樓及商業樓宇發展項目。

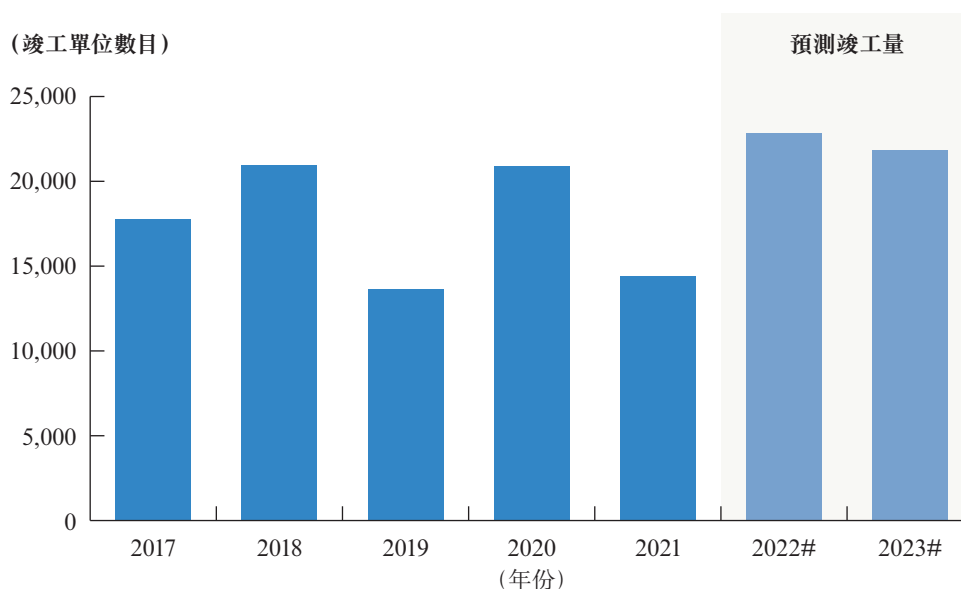
鑒於以上所述，吾等於下文載列有關香港(i)私人住宅物業；(ii)公營房屋住宅物業；(iii)寫字樓及商業樓宇；及(iv)公營及私營界別建造開支的概覽。

3.1. 住宅物業 — 私人市場

根據香港特別行政區政府(「香港政府」)差餉物業估價署編撰的《香港物業報告2022》(「香港物業報告2022」)，於2021年，由於本地疫情趨於穩定、香港經濟逐步

復甦、低利率及終端用戶需求強勁等因素，私人住宅物業市場勢頭強勁。下圖A載列香港物業報告2022所述2017年至2021年竣工的香港私人住宅物業單位的實際數目以及預計於2022年及2023年竣工的單位數目。

圖A：香港私人住宅物業的實際／預測已竣工單位



#： 香港物業報告2022所述的將於2022年及2023年竣工的私人住宅物業單位預測數目

資料來源：香港物業報告2022

根據香港物業報告2022公佈的資料，2019年竣工的私人住宅物業單位達到歷史低位，僅有13,643個竣工單位。於2017年、2018年、2019年、2020年及2021年竣工的私人住宅物業單位數目分別為17,791個單位、20,968個單位、13,643個單位、20,888個單位及14,386個單位。於2022年及2023年竣工的私人住宅物業單位數目估計分別約為22,851個單位及21,848個單位。

香港物業報告2022亦強調香港政府加快和增加房屋及土地供應，以維持住宅物業市場健康穩定發展的首要目標。香港行政長官在《2021年施政報告》中提出《北部都會區發展策略》，旨在於長遠提供超過900,000個住宅單位及將香港北部改造成充滿活力及吸引力的地區。此外，由發展局推行的「土地共享先導計劃」旨在整

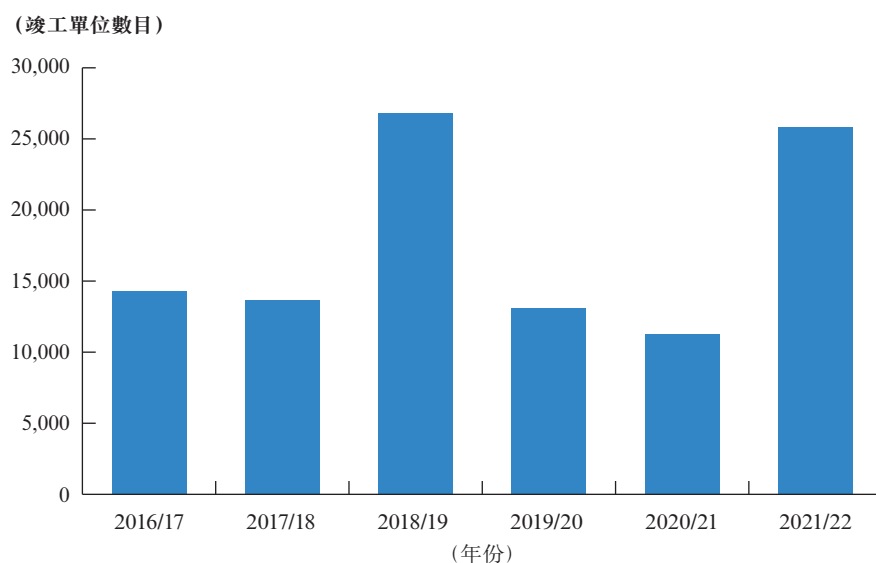
合和發展新界土地。為解決未獲分配公共租住房屋單位的家庭的迫切住屋需求，香港政府已額外注資116億港元，以支持非政府機構提供更多過渡性房屋項目，並已覓得足夠土地在未來數年增加過渡性房屋的供應，數量將增加5,000個單位至20,000個單位。

此外，吾等已審閱香港政府房屋局發佈的長遠房屋策略2022年週年進度報告。報告指出，政府計劃在2023/24年的未來十年內提供合共399,200至442,700個單位，其中70%為公共住房，其餘30%為私人住房。

3.2. 住宅物業 — 公營市場

下圖B載列根據香港房屋委員會刊發的資料於截至2017年至2022年3月31日止財政年度在香港竣工的公營住宅物業單位數目。

圖B：香港公營房屋的已竣工單位(租賃房屋)



資料來源：香港房屋委員會

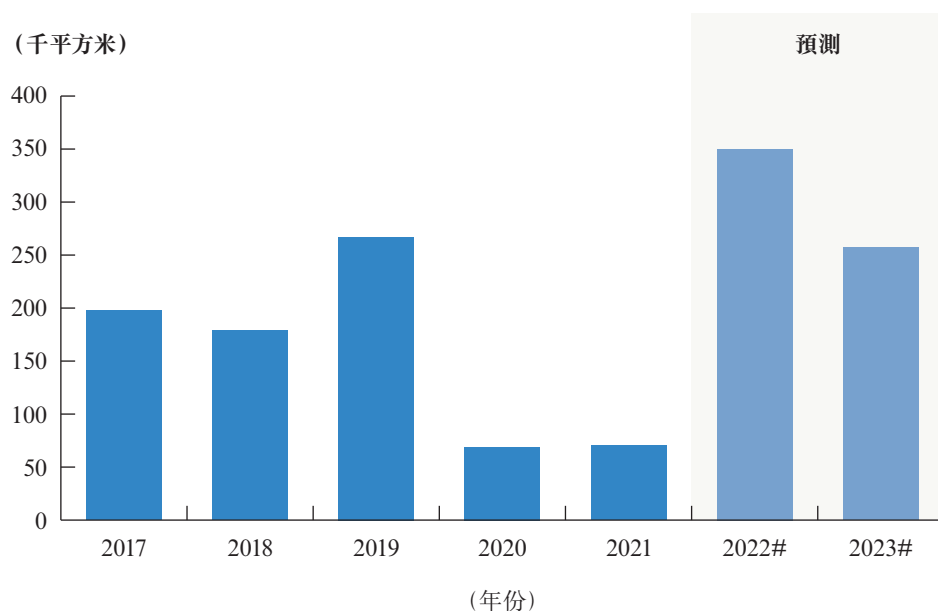
根據香港房屋委員會刊發的資料，自2016/17財政年度以來竣工的公營房屋單位最高數目為2018/19年的26,779個單位，隨後大幅下降至2020/21財政年度的最低數目11,261個單位。2021/22財政年度出現顯著反彈，全年竣工單位合共25,814個。房屋委員會估計，於2023/24年至2027/28年五年期間，約有128,200個單位將落成，包括約82,800個公共租賃房屋／綠表置居計劃單位以及約45,400個其他資助出售單位。

長遠房屋策略2022年週年進度報告亦指出，未來十年的公營房屋供應目標為301,000個單位，私人住宅供應目標為129,000個單位。

3.3. 寫字樓及商業樓宇

下圖C載列香港物業報告2022所公佈的香港於2017年至2021年期間竣工的私人寫字樓樓面面積及估計將於2022年及2023年竣工的香港私人寫字樓樓面面積。

圖C：香港的實際／估計已竣工私人寫字樓樓面面積



#： 香港物業報告2022所述的將於2022年及2023年竣工的預測私人寫字樓樓面面積

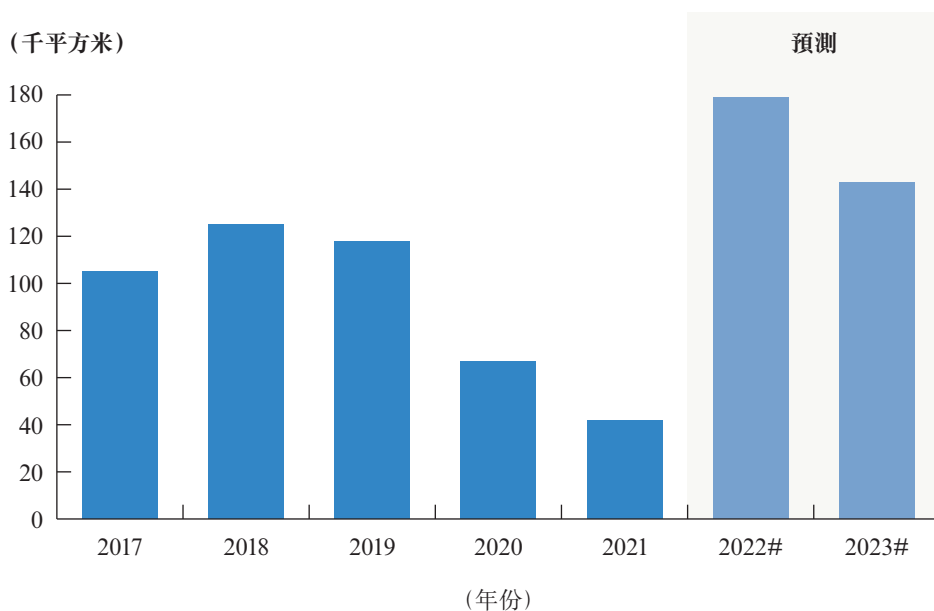
資料來源：香港物業報告2022

香港物業報告2022預計，2022年及2023年竣工的私人寫字樓樓面面積將分別達到350,200平方米及256,600平方米，與2020年及2021相比，私人寫字樓空間供應將大幅增加。預計2022年的私人寫字樓供應主要集中在九龍地區，預計該地區將佔2022年總竣工量的50%，其中觀塘及九龍城預計將佔同年總竣工量的46%。2023年，總竣工量將集中在深水埗、中西區及觀塘，分別佔總預計竣工量的38%、25%及17%。

預計將於2022年及2023年竣工的甲級寫字樓樓面面積分別為282,300平方米及229,500平方米，顯示與2021年相比，甲級私人寫字樓空間的供應大幅增加。同樣，2022年的預計供應主要集中在九龍城、觀塘及東區，分別佔預計新增甲級私人寫字樓供應總竣工量約27%、24%及21%。

吾等根據香港物業報告2022刊發的數據於下文圖D載列香港私人商業樓宇市場近期的竣工情況。

圖D：香港的實際／估計已竣工私人商業樓宇樓面面積



#： 香港物業報告2022所述的將於2022年及2023年竣工的預測私人商業樓宇樓面面積

資料來源：香港物業報告2022

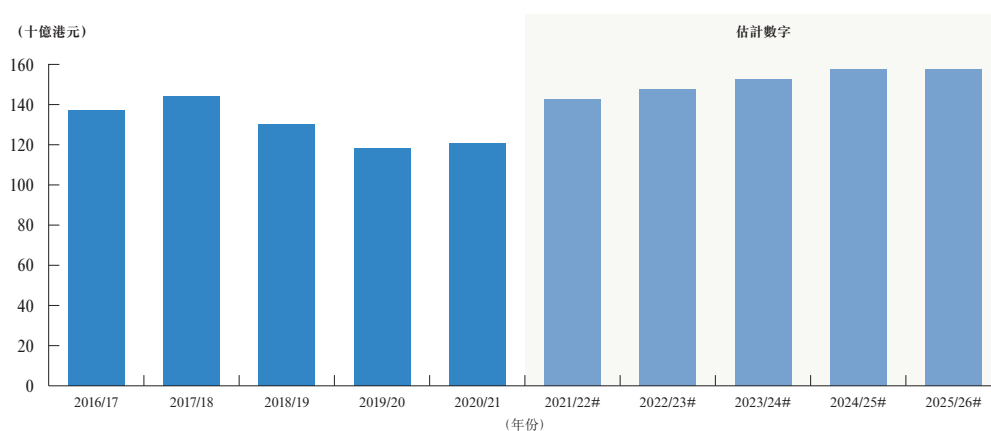
私人商業樓宇市場包括零售場所及其他設計或用作商業用途的場所，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。已竣工的私人商業樓面面積從2017年至2019年的平均約116,000平方米減少至2020年的約67,000平方米，於2021年進一步減少至約42,000平方米。香港物業報告2022預計，2022年及2023年，私人商業的竣工樓面

面積將分別大幅增加至178,900平方米及142,600平方米，超過2018年私人商業最高竣工樓面面積的約125,000平方米。預計2022年的私人商業供應主要集中在九龍城及灣仔地區，預計將分別佔2022年總竣工量的25%及20%。於2023年，總竣工量將集中在九龍城及南區，分別佔估計總竣工量的48%及25%。

3.4. 公營及私營界別的建造開支

下圖E根據香港建造業議會發佈的數據分別載列香港於2016/17年至2020/21年的實際公營界別建造開支以及2021/22年至2025/26年的估計公營界別建造開支。

圖E：香港公營界別實際／估計建造開支

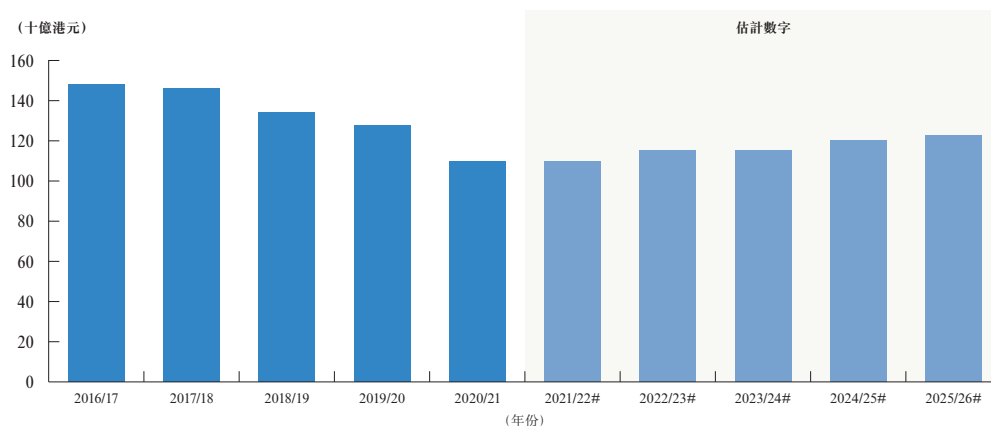


#：香港建造業議會估計的2021/22年至2025/26年間香港公營界別建造開支估計下限和上限的中位數

資料來源：香港建造業議會

下圖F根據香港建造業議會發佈的數據分別載列香港於2016/17年至2020/21年的實際私營界別建造開支以及2021/22年至2025/26年的估計私營界別建造開支。

圖F：香港私營界別實際／估計建造開支



#：香港建造業議會估計的2021/22年至2025/26年間香港私營界別建造開支估計下限和上限的中位數

資料來源：香港建造業議會

香港建造業議會預計，公營界別及私營界別的建造開支將穩步增長，分別從2021/22年的約1,425億港元增長至2025/26年的約1,575億港元，及從2021/22年約1,100億港元增長至2025/26年的約1,225億港元。

吾等的意見

經考慮前述的資料，吾等同意新創建管理層的觀點，即未來數年對承包及供應及／或相關服務的需求將穩步增長。

4. 新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的主要條款

4.1. 新新世界主服務協議

根據新新世界主服務協議，新創建及新世界各自同意及同意促使新創建集團或新世界集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新新世界主服務協議期限內，聘用新世界集團或新創建集團旗下有關成員公司向新創建集團或新世界集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務。

新新世界主服務協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 2023年4月28日
- 訂約方 : (1) 新世界
(2) 新創建
- 年期 : 自新世界生效日期開始至2026年6月30日(包括首尾兩天)，初步為期三年，惟根據新新世界主服務協議提早終止除外。
- 在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新新世界主服務協議可於初步期限或其後重續期限結束時之後重續連續三年期(或上市規則允許的其他期限)，惟任何一方於初步期限或任何其後重續期限結束前不少於30個營業日以書面通知另一方終止新新世界主服務協議則除外。
- 條件 : 新新世界主服務協議須待獨立股東在股東特別大會通過普通決議案以批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

- 交易性質／所涵蓋的
營運服務
- ：
1. 承包及供應服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、翻新、物業清潔、樓宇、物業及房地產開發及重建、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、廠房、機械、設備和材料租賃、採購及供應、電腦輔助繪圖服務及相關服務；
 2. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施、招待與相關職能及服務、提供票務服務、票務信息系統及代理服務、餐飲服務、提供資訊科技服務、電腦程式編寫以及相關諮詢及顧問服務、技術項目研究、電腦程式管理及資訊系統規劃、軟件及軟件包的設計及更新、資訊系統分析及設計以及數據處理；
 3. 物業管理服務 — 物業管理、物業銷售及租賃代理服務、提供停車場管理及相關服務；
 4. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位使用權租賃及許可及相關服務；

5. 保險及保健服務 — 提供保險及相關服務、保險承保服務、保單承保服務、醫療及保健服務、康健護理服務以及相關服務；
6. 商品銷售及採購服務 — 購買及採購商品服務、提供供應鏈管理及諮詢服務、樣本生產及進出口貿易服務、批發、提供貨運代理、包裝及其他物流服務、倉儲及倉務服務、設計、市場推廣及採購服務、商品代理服務及一般商品貿易；
7. 廣告服務 — 廣告、品牌推廣、市場推廣、忠誠及獎勵計劃以及促銷相關服務；及
8. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及訂約方可能不時以書面協定的其他服務類型。

定價 : 於日常及一般業務過程中按一般商務條款釐定、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於新創建集團而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款，並參照董事會函件「營運協議及定價政策」一節所述的定價政策。

付款條款 : 有關付款時間及方式的條款將載於相關營運協議內，且對於新創建集團而言，將不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

4.1.1. 新創建集團向新世界集團提供的營運服務

吾等已審閱截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度(分別為「**2021財政年度**」及「**2022財政年度**」)以及截至2022年12月31日止六個月(「**2023年上半年度**」)(統稱「**回顧期間**」)的歷史交易金額明細,且與新創建管理層商討並獲悉,新創建集團向新世界集團提供的營運服務大部份與新創建集團提供承包及供應服務有關。相關年度上限亦主要與新創建集團提供承包及供應服務有關。

誠如與新創建管理層的商討,新創建集團旗下成員公司獲委聘為發展項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理之前,(i)須在由新世界集團旗下成員公司設定的招標程序中以參與投標者中標;或(ii)透過由新世界集團旗下成員公司直接委任。

對於參與投標或報價,吾等已與新創建管理層商討並獲悉,新創建集團旗下成員公司須遵守其內部投標指引。吾等已審閱新創建集團的內部投標指引,當中載列投標程序、投標前階段、投標階段及投標後階段的整體流程。考慮是否接受投標邀請的評估標準主要包括(但不限於)項目的規模及性質、與新世界集團旗下成員公司的過往工作關係及新創建集團的工作量及過往經驗。為籌備遞交投標書或報價,新創建集團旗下有關成員公司將舉行審閱會議,以對項目規格、已收集的成本及其他數據進行深入分析,包括分判商的工程報價、供應商的原材料報價、機械及設備配置估計、管理資源、勞工成本、技術複雜程度及相關商業及實際操作工作風險等。為釐定投標價格或報價,新創建集團旗下有關成員公司亦將參考其近期的工作報價,例如於新創建集團數據庫中竣工或在建項目的投標或報價記錄、材料及設備採購價、勞工成本及分判商報價。從公開資源、行業報告和財務數據庫中檢索的材料價格及勞工成本趨勢等相關市場資料亦將用作參考。制訂此等措施/程序旨在確保新創建集團提供的投標價格或報價(以及投標或報價條款)乃屬公平合理及與新創建集團給予獨立第三方的價格及條款相若,新創建集團透過投標或報價取得的所有項目均須遵循此等措施/程序。

吾等已就有關新創建集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司所作出的投標或報價抽取四項交易樣本及審閱有關項目的相關成本及估計利潤明細(於競投前編製)，並將其與性質相若的獨立第三方項目的相關成本及估計利潤明細(於競投前編製)進行比較，並注意到該兩類項目的估計毛利相若。就涉及投標的選定交易樣本而言，吾等亦已審閱以下文件，包括載列項目詳情、新創建集團工作量及過往經驗評估以及是否進行投標的決策過程的投標審閱記錄；投標質量計劃，當中包括經參考成本數據及報價記錄後對項目規格及預期項目成本進行的分析；亦包括投標前階段、投標階段及投標後階段的投標文件記錄及投標過程的通訊記錄。吾等認為，就吾等的評估而言，所選樣本屬公平及具代表性，因為所選樣本代表回顧期間內新創建集團向新世界集團提供的承包及供應服務有關的最大交易，並由吾等獨立於完整交易清單中選出。

對於由新世界集團旗下成員公司直接委任進行的委聘(「**直接委任委聘**」)，有關合約金額將按與新世界集團旗下成員公司協定的成本加成基準釐定，而有關基準須與獨立第三方就類近性質及規模的項目的委聘基準一致。據新創建管理層告知，於現有主服務協議期限內，僅有一次交易金額微不足道的直接委任委聘。吾等已與新創建管理層商討及審閱新創建集團有關透過直接委任進行委聘的內部程序，並獲悉新創建集團旗下相關成員公司將對項目規格及已收集的成本及其他數據進行深入分析，及從新創建集團數據庫檢索其他有用數據作為參考及評估。新創建集團與新世界集團之間協定的成本加成百分比將基於獨立第三方就性質及規模相似的項目的委聘費用水平釐定。倘基於新創建集團的項目分析，建議成本加成百分比不符合向獨立第三方作出的委任基準，則應進行詳細分析，以充分的理由證明其合理性。

4.1.2. 新世界集團向新創建集團提供的營運服務

吾等已審閱回顧期間的歷史交易金額明細，並注意到回顧期間新世界集團向新創建集團提供的營運服務主要與設施管理服務及租賃新世界集團所持物業有關。另一方面，相關年度上限主要歸屬於(i)承包及供應服務；(ii)設施管理服務；(iii)租賃由新世界集團旗下成員公司持有的物業；及(iv)廣告服務。

吾等已就有關新世界集團所持物業的租賃服務抽取三個交易樣本及審閱相關文件，包括於訂立租賃協議前比較具類近特徵的物業的市場租金的租金分析及各自的租賃協議。租金的定價基準乃參考基於從市場上獨立第三方獲得的類近物業(擁有可資比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的至少兩個可資比較報價(在可獲提供的情況下)而作出的報價。吾等獲悉新創建集團已遵守上述內部程序。此外，吾等亦自行透過比較具有相若位置、可使用空間、可用設施及質素的物業之現行市場租金與新世界集團所給予的租金及條款進行研究，並獲悉新世界集團所給予的租金及條款不遜於現行市場租金。在自行對租賃物業市場及現行市場租金進行調查時，吾等已審閱房地產代理的網站所載位於同區的可資比較物業的租金，並將所載市場租金與新世界集團所給予之租金進行比較。此外，吾等已審閱可資比較物業之過往租賃交易記錄，並將其與新世界集團所給予之租金進行比較。吾等認為，就吾等的評估而言，所選樣本屬公平及具代表性，因為所選樣本代表回顧期間內新世界集團向新創建集團提供的租賃服務有關的最大交易，由吾等獨立於完整交易清單中選出。

回顧期間，新世界集團向新創建集團提供的設施管理服務主要為資訊科技服務。就此而言，吾等已審閱一份與新世界集團簽訂的資訊科技服務合約樣本及一份來自獨立顧問的報告(載有市場上獨立第三方收取的資訊科技服務

費)。基於吾等的審閱，吾等注意到有關條款對新創建集團而言不遜於獨立第三方所採納的市場費率。吾等認為，就吾等的評估而言，所選樣本屬公平及具代表性，因為所選樣本代表回顧期間內新世界集團向新創建集團提供的設施管理服務有關的最大交易，由吾等獨立於完整交易清單選出。

據新創建管理層告知，新世界集團於回顧期間提供的承包及供應服務很少。然而，吾等注意到，承包及供應服務將佔年度上限的相當大一部分。就此而言，吾等已與新創建管理層商討並獲悉，新世界集團於新新世界主服務協議期限內將向新創建集團提供的承包及供應服務主要與採購服務相關，當中新創建集團可能向新世界集團採購各類建築材料。至於定價基準方面，吾等從新創建管理層獲悉，新創建集團將對具體項目及相關建築材料要求(包括五金製品、瓷磚及鋼筋等所需材料類別)進行深入分析，收集成本及其他數據(包括供應商的材料報價及不同類型材料的預計使用量)，並參考近期至少兩家獨立第三方供應商提供的工作報價(在有關訂約方可予提供的情況下，提供類似產品及／或材料並能滿足規格、質量、數量及相關時間要求)及過往採購價，亦會從公開資源及數據庫檢索材料價格趨勢等相關市場資訊以作參考。根據吾等與新創建管理層的商討，吾等獲悉從最少三間供應商獲得的報價可使新創建集團更準確估計及釐定建築項目的材料成本。該等第三方報價為新創建集團提供價格參考，以比較新世界集團所給予的報價，並確定新世界集團所給予的報價與獨立第三方所給予的報價相比是否合理。制訂上述措施／程序旨在確保新世界集團給予新創建集團的採購服務價格及條款乃屬公平合理，及與獨立第三方給予新創建集團的價格及條款相若，新創建集團會就其採購事項遵循此等措施／程序。因此，吾等認為，已實施內部控制程序確保新世界集團給予的條款就新創建集團而言不遜於獨立第三方所給予的條款。

吾等已審閱相關明細，並與新創建管理層進行商討，注意到回顧期間新世界集團提供廣告服務的歷史交易金額微不足道。然而，吾等注意到，廣告服務將佔年度上限中相當大的一部分。如董事會函件所披露，廣告服務的定

價將參考至少兩份由獨立第三方提供的類似性質的服務報價(在可獲提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對新創建集團而言不遜於任何其他第三方的費率釐定，其中特別考慮(其中包括)所提供服務的獨特性及接近性、新創建集團的熟悉程度及所提供服務背後的理由及要求、服務規格、可從市場獲得的可比服務的價格及交付時間。

總括而言，根據吾等進行的工作，吾等認為新新世界主服務協議項下擬進行的交易於新創建集團的一般及日常業務中進行，且新創建集團已實施適當的內部控制程序，以確保新新世界主服務協議項下擬進行的交易將按對於新創建集團而言不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的一般商務條款或更佳條款進行。

4.2. 新杜先生主服務協議

根據新杜先生主服務協議，新創建及杜先生各自同意及同意促使新創建集團或服務集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新杜先生主服務協議期限內，聘用服務集團或新創建集團旗下有關成員公司向新創建集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務。

新杜先生主服務協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 2023年4月28日
- 訂約方 : (1) 杜先生
(2) 新創建
- 年期 : 自杜先生生效日期開始至2026年6月30日(包括首尾兩天)，初步為期三年，惟根據新杜先生主服務協議提早終止除外。

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新杜先生主服務協議可於初步期限或其後重續期限結束時之後重續連續三年期（或上市規則允許的其他期限），惟任何一方於初步期限或任何其後重續期限結束前不少於30個營業日以書面通知另一方終止新杜先生主服務協議則除外。

條件 : 新杜先生主服務協議須待獨立股東在股東特別大會通過普通決議案以批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

交易性質／所涵蓋的
營運服務 : 1. 承包及供應服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、廠房、機械、設備和材料租賃、採購及供應、機電工程、空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統供應及安裝、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢、電腦輔助繪圖服務及相關服務；

2. 清潔及園藝服務 — 一般清潔及管家服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、醫療廢物管理、辦公室及設施清潔、害蟲防治、廢物回收及環境服務、園藝及花卉保養、花卉供應及相關服務；
3. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施、招待與相關職能及服務、餐飲服務、貿易及供應、商品採購及相關服務；
4. 物業管理服務 — 物業管理、物業銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供停車場管理及相關服務；
5. 保安、護衛及活動支援服務 — 提供護衛員服務、活動支援服務、保安服務、保安系統及科技(包括安裝及保養)服務、保安顧問、裝甲運輸及貴重物品託管保安服務、押運及保安監控服務、保安產品供應及相關服務；
6. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位使用權租賃及許可及相關服務；
7. 保險服務 — 提供保險及相關服務、保險承保服務及保單承保服務；及
8. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及訂約方可能不時以書面協定的其他服務類型。

- 定價 : 於日常及一般業務過程中按一般商務條款釐定、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於新創建集團而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款，並參照董事會函件「營運協議及定價政策」一節所述的定價政策。
- 付款條款 : 有關付款時間及方式的條款將載於相關營運協議內，且對於新創建集團而言，將不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

4.2.1. 新創建集團向服務集團提供的營運服務

根據新創建管理層提供的資料，吾等獲悉，新創建集團於回顧期間向服務集團提供的營運服務甚少，主要與新創建集團提供設施管理服務有關。然而，新杜先生主服務協議期限的相關年度上限預期主要與新創建集團提供保險服務以及承包及供應服務有關。

於回顧期間概無保險服務交易。如董事會函件所披露，保險服務的定價將以達致按利潤率衡量的目標盈利要求為基準。於釐定將予提供的團體人壽保單的成本基準時，新創建集團旗下有關成員公司將考慮(其中包括)(i)投保金額／風險；(ii)受保公司的員工結構狀況(包括但不限於年齡、職業及所在地點)；(iii)再保險條款；(iv)保單開支；(v)相關承保資料；及(vi)受保公司的相關保險索償歷史。

就承包及供應服務而言，誠如與新創建管理層進行的商討，新創建集團可能獲委聘向服務集團提供建築項目的項目管理服務。於提供有關項目管理服務時，新創建集團可能獲邀遞交投標書或報價或透過直接委任參與。於回

顧期間，概無新創建集團旗下成員公司向服務集團提供項目管理服務相關的委聘。就透過投標或通過直接委任獲得的委聘而言，新創建集團須遵守本函件「4.1.1新新世界主服務協議」一節所述其內部投標指引及程序，以確保給予服務集團的價格及條款對於新創建集團而言不遜於新創建集團給予獨立第三方的價格及條款。

4.2.2. 服務集團向新創建集團提供的營運服務

吾等已審閱回顧期間的過往交易金額明細，且與新創建管理層商討並獲悉，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營運服務主要與為新創建集團的建築業務營運提供承包及供應服務有關。由服務集團提供的承包及供應服務主要有三種業務安排。

於第一種安排下，新創建集團旗下成員公司獲委聘為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理，而服務集團旗下一家成員公司被最終業主(可能但不一定為新世界集團旗下的一家成員公司)選定為指定分判商。服務集團旗下一間成員公司提供的服務及／或進行的工作將由新創建集團旗下有關成員公司監察。此外，向該服務集團旗下成員公司支付的代價將會由最終業主委任的獨立專業工料測量師確定。吾等已抽取三個交易樣本及審閱其相關文件(包括獨立專業工料測量師發出的在建工程估值或認證及付款監控表)，並注意到獨立專業工料測量師將會評估相關分判工程的服務費用。吾等認為，就吾等的評估而言，所選樣本屬公平及具代表性，因為所選樣本代表回顧期間內服務集團根據第一類安排向新創建集團提供的承包及供應服務有關的最大交易，由吾等獨立於完整交易清單中選出。

於第二種安排下，新創建集團旗下成員公司有權甄選分判商，向該分判商支付的代價將根據分判程序確定。該新創建集團旗下成員公司從預先認可分判商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保分判商的質素水準)中的分判商(包括服務集團旗下成員公司及獨立第三方，視乎實際可供情況及可行性而定)獲取類近次數或數量的服務或產品的標書或報價，以確定服務集團給予的價格及條款與獨立第三方所給予者相比是否公平合理。倘若服務集團給予的

價格及條款等同或優勝於獨立服務供應商給予的價格及條款，新創建集團可能將合約授予服務集團。吾等已審閱上述有關承包及供應服務的預先認可分判商名單(可於最後實際可行日期提供)，並獲悉有關承包及供應服務的預先認可分判商總數中僅約10%為服務集團旗下成員公司。吾等認為新創建集團擁有充分分散的分判商基礎，且新創建集團有充足分判商可供選擇，並非僅倚賴服務集團。

第三種安排涉及大額代價項目，因商業及保密原因需要與服務集團旗下成員公司合作。就此種安排而言，服務集團將與所有投標者(包括市場上的獨立第三方，視乎實際可供情況及可行性而定)參與投標，及根據新創建集團的內部招標程序，中標者將為標價最低的投標者或具有較佳技術知識及能力，可以準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者。

吾等已抽取有關新創建集團作出分判商委聘且服務集團獲選為合夥分判商的四個交易樣本。所有該等抽取的交易均為設計與施工招標。據新創建管理層告知，除價格外，投標者在設計與施工招標中的技術設計亦是非常重要的考慮因素。根據行業規範，新創建集團在投標前階段進行供應商選擇工作，以與經證明有能力、值得信賴及具有合作精神的專業人士合作。新創建相關部門之間會舉行會議，以評估有能力處理類似規模項目的分判商的表現，並為設計開發提供技術意見。在投標前階段與分判商建立合作關係後，將進行成本分析，總結各個分判商的成本，以進行投標定價。中標後，業主將項目授予總承包商(即選定交易中的新創建集團旗下成員公司)，主合約中列出相關分判商(包括選定交易中的服務集團旗下成員公司)。為評估授予服務集團的分判條款的公平性，吾等已審閱服務集團獲委聘為分判商參與的項

獨立財務顧問函件

目的相關成本及估計利潤明細(於競投前編製)，並將其與獨立第三方獲委聘為分判商的性質類似的項目的相關成本及估計利潤明細(於競投前編製)進行比較。根據吾等的審閱，吾等注意到該等兩類項目的估計毛利率相似。吾等認為，就吾等的評估而言，所選樣本屬公平及具代表性，因為所選樣本代表回顧期間服務集團根據第三類安排向新創建集團提供的承包及供應服務有關的最大交易，由吾等獨立於完整交易清單選出。

總括而言，根據吾等進行的工作，吾等認為新杜先生主服務協議項下擬進行的交易於新創建集團的一般及日常業務中進行，且新創建集團已實施適當的內部控制程序，以確保新杜先生主服務協議項下擬進行的交易將按對於新創建集團而言不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的一般商務條款或更佳條款進行。

5. 交易的建議年度上限

5.1. 有關新新世界主服務協議的年度上限

下表載列(i)現有新世界主服務協議項下交易於2021財政年度、2022財政年度及2023年上半年度各自的歷史交易金額；(ii)2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度現有新世界主服務協議項下各自的現有年度上限；及(iii)2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度現有新世界主服務協議項下現有年度上限使用率；及(iv)新新世界主服務協議項下就新創建集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務及新世界集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供營運服務之擬進行交易於其期限內(即截至2026年6月30日止三個年度，分別為「**2024財政年度**」、「**2025財政年度**」及「**2026財政年度**」)的建議年度上限(分別為「**新世界出售上限**」)及「**新世界購買上限**」)：

交易類型	歷史交易金額(概約)			現有年度上限		
	2021 財政年度 百萬港元	2022 財政年度 百萬港元	2023年 上半年度 百萬港元	2021 財政年度 百萬港元	2022 財政年度 百萬港元	2023 財政年度 百萬港元
新創建集團旗下成員公司向 新世界集團旗下成員公司 提供營運服務	839.4	328.6	272.4	2,073.0	2,224.0	2,498.0
新世界集團旗下成員公司向 新創建集團旗下成員公司 提供營運服務	43.2	73.6	35.3	178.0	193.0	211.0
總計：	<u>882.6</u>	<u>402.2</u>	<u>307.7</u>	<u>2,251.0</u>	<u>2,417.0</u>	<u>2,709.0</u>

獨立財務顧問函件

	現有年度上限的使用率(概約)			年度上限		
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	財政年度 (%)	財政年度 (%)	財政年度 (%)	財政年度 百萬港元	財政年度 百萬港元	財政年度 百萬港元
新創建集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務	40.5	14.8	10.9 ^(附註)	1,099.0	1,972.0	2,407.0
新世界集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供營運服務	24.3	38.1	16.7 ^(附註)	198.0	311.0	216.0
總計：	不適用	不適用	不適用	1,297.0	2,283.0	2,623.0

附註： 2023財政年度的使用率乃根據(i)2023年上半年度的歷史總交易價值除以(ii)2023財政年度的現有年度上限計算。

新世界出售上限

誠如上表所載，新創建集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務的交易總值由2021財政年度約839.4百萬港元大幅減少至2022財政年度約328.6百萬港元。吾等已與新創建管理層商討並了解到，該減少乃主要由於啟德體育園項目的大部份地基工程於2021財政年度完工後，其收入有所下降。

吾等已審閱新世界出售上限的明細並與新創建管理層商討及獲悉，新世界出售上限主要與向新世界集團提供的承包及供應服務有關。於釐定來自承包及供應服務的年度上限時，新創建管理層已編製一份清單(「項目列表」)，當中載列(其中包括)於2020年7月1日至2026年6月30日期間與新世界集團訂立／有機會訂立(視乎情況而定)的營運服務按各項目劃分的歷史交易金額及估計合約值。吾等已審閱項目列表，並獲悉來自承包及供應服務的年度上限主要包括(a)根據現有項目的進度的交易價值；及(b)新創建集團可能承接的潛在項目的交易價值。

吾等自新創建管理層獲悉，正在進行的項目的交易價值乃根據該等項目建築工程的最新進度及時間表估計得出以及潛在項目的交易價值乃主要根據

新世界集團土地儲備中若干潛在即將開展物業開發項目的預期時間及項目規模估計得出，新創建已對相關項目進行內部評估，並計劃於項目啟動時參與招標或報價程序。

新世界出售上限較歷史金額有所增加主要由於就若干潛在大規模即將開展項目(尤其是新界北的住宅項目)提供的承包及供應服務的預期增加。此外，吾等留意到，誠如新創建截至2022年12月31日止六個月的中期報告所述，就建築業務而言，由於香港政府增加土地供應及開發北部都會區，香港政府及私營市場招標供應預期有所增加，這將促進香港建築行業及協興集團(作為建築行業的優質參與者)的中長期前景積極向好。誠如新世界截至2022年12月31日止六個月的中期報告所述，於香港物業發展方面，於2022年12月31日，未來三至四年的私人住宅供應量預計約為105,000個，短中期供應大幅增加。隨著香港與中國內地邊境的重新開放，預期物業市場將於2023年下半年錄得正增長。吾等亦留意到，誠如上文「3.香港建築行業及前景」一段所述，預期香港的私人住宅物業、公營房屋住宅物業以及公營及私營界別建造開支預期均有所增長。作為香港主要物業發展商之一，預期新世界集團對承包及供應服務的需求於未來數年將因其進行中的物業發展項目及於新新世界主服務協議期限內的新物業發展項目而維持強勁。

有鑒於上述，吾等認為新世界出售上限屬公平合理。

新世界購買上限

基於新創建管理層提供的資料及與彼等的討論，吾等獲悉2024財政年度至2026財政年度的新世界購買上限主要與(i)新世界集團旗下成員公司提供的承包及供應服務(「新世界承包及供應購買上限」)；(ii)新世界集團旗下成員公司提供的設施管理服務(「新世界設施管理購買上限」)；(iii)新世界集團旗下成員公司所持物業的租賃(「新世界租賃上限」)；及(iv)新世界集團旗下成員公司提供的廣告服務(「新世界廣告上限」)有關。

為評估新世界承包及供應購買上限的公平性及合理性，吾等已與新創建管理層商討及了解到，該上限主要指新世界集團提供採購服務，而新創建集團可向新世界集團採購各類建築材料。建議新世界承包及供應購買上限乃主要基於(i)新創建集團需採購建築材料的估計項目數量；(ii)基於項目規模參考歷史交易而計算的估計材料(混凝土除外)成本；及(iii)預期向新世界集團採購的材料比例而釐定。吾等已審閱有關計算及預期基於現有項目將採購的相關建築材料的歷史成本。

為評估新世界設施管理購買上限的公平性及合理性，吾等已審閱有關計算並與新創建管理層商討。吾等留意到，新世界設施管理購買上限乃主要由(i)預期資訊科技服務費及(ii)會議設施及相關功能及服務的預期費用組成。預期2024財政年度的資訊科技服務費用將較2023財政年度的年化服務費增加6%，且預期於2025財政年度及2026財政年度每年增長5%以應對通脹。吾等認為該增長率屬公平合理。就會議設施及相關功能及服務的預期費用而言，吾等了解到，鑒於香港取消口罩禁令及社交距離措施，以及香港與內地的邊境重新開放，有關需求將會增加。吾等已自新創建取得按活動類型及會場劃分的項目費用明細並已進行審閱。

此外，吾等留意到，2025財政年度的建議新世界租賃上限格外高企，並於2025財政年度新世界購買上限中佔較大比例。為評估2025財政年度建議新世界租賃上限的公平性及合理性，吾等已審閱有關計算並與新創建管理層商討及了解到，2025財政年度建議新世界租賃上限主要指於現有租賃屆滿後將於2025財政年度計入的租賃辦公物業估計使用權資產。此亦為2025年新世界購買上限大幅增加的主要原因。

為評估新世界廣告上限的公平性及合理性，吾等已審閱有關計算並與新創建管理層商討。吾等留意到新世界廣告上限主要由活動贊助以及忠誠及獎勵計劃等多類促銷活動的預期費用組成。據新創建管理層所告知，新創建集

獨立財務顧問函件

團預期將於社交距離及旅遊限制措施結束後增加廣告活動，以推廣新創建集團的保險業務，把握潛在市場需求。吾等已自新創建取得按活動類型及對手方劃分的項目費用明細並已進行審閱。

有鑒於上述，吾等認為新世界購買上限屬公平合理。

5.2. 有關新杜先生主服務協議的年度上限

下表載列(i)現有杜先生主服務協議項下交易於2021財政年度、2022財政年度及2023年上半年度各自的歷史交易金額；(ii)2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度現有杜先生主服務協議項下各自的現有年度上限；及(iii)2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度現有杜先生主服務協議項下現有年度上限使用率；及(iv)新杜先生主服務協議項下就新創建集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供營運服務及服務集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供營運服務之擬進行交易於其期限內(即「2024財政年度」、「2025財政年度」及「2026財政年度」)的建議年度上限(分別為「服務集團出售上限」及「服務集團購買上限」)：

交易類型	歷史交易金額(概約)			年度上限		
	2021	2022	2023年	2021	2022	2023
	財政年度	財政年度	上半年度	財政年度	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
新創建集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供營運服務	0.8	1.0	0.5	40.0	40.0	40.0
服務集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供營運服務	935.2	1,054.5	816.9	2,245.0	2,700.0	4,099.0
總計：	936.0	1,055.5	817.4	2,285.0	2,740.0	4,139.0

	現有年度上限的使用率(概約)			年度上限		
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	財政年度	財政年度	財政年度	財政年度	財政年度	財政年度
	%	%	%	百萬港元	百萬港元	百萬港元
新創建集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供營運服務	2.0	2.5	1.3 ^(附註)	41.0	41.0	41.0
服務集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供營運服務	41.7	39.1	19.9 ^(附註)	2,144.0	2,387.0	3,146.0
總計：	不適用	不適用	不適用	2,185.0	2,428.0	3,187.0

附註： 2023財政年度的使用率乃根據(i)2023年上半年的歷史總交易價值除以(ii)2023財政年度的現有年度上限計算。

服務集團出售上限

根據新創建管理層提供的資料，吾等獲悉新創建集團於回顧期內向服務集團提供的營運服務並不重大，主要與新創建集團旗下成員公司提供設施管理服務有關。然而，服務集團出售上限預計主要與新創建集團旗下成員公司提供保險服務以及承包及供應服務有關。

吾等從新創建管理層了解到，倘新創建集團旗下成員公司獲委聘向服務集團提供營運服務，則2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度各年建議服務集團出售上限41百萬港元為新創建集團把握商機提供靈活性。源自提供保險服務的服務集團出售上限乃基於向服務集團提供團體人壽保險服務的預期保費而釐定，當中考慮新創建集團對服務集團狀況的評估，包括(i)投保金額／風險；(ii)受保公司的員工結構狀況(包括但不限於年齡、職業及所在地點)；(iii)再保險條款；(iv)保單費用；(v)相關承保資料；及(vi)受保公司的相關保險索償歷史。源自提供承包及供應服務的服務集團出售上限被設為緩衝以把握任何潛在需求，佔2022財政年度新創建集團建築業務的收入1%以下。

此外，誠如上文「3.香港建築行業及前景」一段所列示，預期香港的私人住宅物業、公營房屋住宅物業以及公營及私營界別建造開支預期均有所增長。吾等認同新創建管理層的觀點，即設定服務集團出售上限，以使新創建集團靈活把握潛在業務機會，對新創建而言屬有利。

有鑒於上述，吾等認為服務集團出售上限屬公平合理。

服務集團購買上限

吾等已審閱服務集團購買上限的明細並與新創建管理層商討及獲悉，服務集團購買上限主要指與服務集團提供承包及供應服務相關的交易價值。新創建管理層已於釐定來自承包及供應服務的年度上限時編製項目列表。吾等

已審閱項目列表，並獲悉來自承包及供應服務的年度上限主要包括(a)根據現有項目的完工進度的交易價值；及(b)新創建集團可能承接的潛在項目的交易價值，亦可能要求服務集團提供機電工程服務。

吾等於項目列表中獲悉，2024財政年度的交易價值絕大部分用於正在進行的項目，而有關價值乃基於該等項目的建築工程最新進度及時間表估計得出。於2025財政年度及2026財政年度，服務集團購買上限的重大部分乃來自若干公營或私營發展項目以及其他各類潛在住宅及商業開發項目的機電工程服務費用。現有進行中大規模項目包括但不限於位於將軍澳的入境事務處總部、加路連山道區域法院大樓、立法會綜合大樓擴建工程及天水圍新公眾街市。至於潛在項目的交易價值乃基於新創建有關項目規模及時間的內部評估估計得出。

有鑒於上述，吾等認為服務集團購買上限屬公平合理。

5.3. 吾等對新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的建議年度上限的意見

鑒於年度上限乃基於(i)項目列表及根據完工進度(就進行中項目而言)及新創建的內部評估(就新創建可能承接的潛在項目而言)編製的收入／開支表；及(ii)新創建集團的日常營運需求，吾等認為年度上限屬公平合理。

6. 內部控制程序

誠如董事會函件所披露，為確保新主服務協議及交易遵循一般商務條款及交易金額不超過相關年度上限，新創建已實施以下內部控制程序：

- (1) **營運協議審查及評估**：於訂立相關新主服務協議範圍內的任何營運協議前，新創建集團相關人員將審查及評估相關營運協議的條款，以確保其與相關新主服務協議所載的原則及條文一致。營運協議的定價政策及其他條款將由新創建集團相關人員按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，及按與獨立第三方交易基準類似的基準商定。

- (2) **投標程序及報價：**就參與承包及供應服務投標或提供報價而言，新創建集團旗下成員公司須遵循內部投標指引。該等措施／程序旨在確保新創建集團將予提供的投標價格或報價及投標或報價的條款乃屬公平合理及與新創建集團提供予獨立第三方的價格及條款相若。
- (3) **交易監察及報告：**新創建集團財務部將持續記錄及監察交易金額，以確保不超過適用年度上限。半年度報告(包括有關期間內進行的持續關連交易清單及相關年度上限的使用情況)將提交予審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行年度審查：**新創建集團審核部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行年度審查。
- (5) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查：**新創建外聘核數師以及獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

吾等認為，上述內部控制程序連同下文「7.上市規則有關新主服務協議項下擬進行交易的規定」一段所載的規定，足以確保新主服務協議項下擬進行的交易將按公平合理及符合股東整體利益的條款進行。

7. 上市規則有關新主服務協議項下擬進行交易的規定

根據上市規則第14A.55至14A.59條，新主服務協議項下擬進行之交易須遵守以下年度審查規定：

- (a) 獨立非執行董事每年須審查新主服務協議項下擬進行的交易，並於年報中確認所訂立交易：
 - 乃於新創建集團的一般及日常業務過程中訂立；

獨立財務顧問函件

- 乃按一般商務條款或更佳條款訂立；及
 - 乃根據規管該等交易且條款屬公平合理且符合股東整體利益的協議訂立。
- (b) 新創建核數師須每年向董事會發出函件(乃於新創建年報正式付印前至少10個營業日向聯交所提供副本)，確認新主服務協議項下擬進行的交易：
- 已獲董事會批准；
 - (倘交易涉及新創建所提供貨品或服務)在所有重大方面符合新創建定價政策規定；
 - 乃於所有重大方面遵照規管持續關連交易的相關協議而訂立；及
 - 未超逾年度上限。
- (c) 新創建須允許，並確保新主服務協議的相關訂約方允許新創建核數師可充分獲得記錄以作出交易報告。董事會須於年報中說明其核數師是否已確認上文(b)段所述事宜；及
- (d) 倘新創建知悉或有理由相信新創建獨立非執行董事及／或核數師未能確認上文(a)段及／或(b)段分別所載的事宜，新創建須立即遵照上市規則知會聯交所及刊發公告。

鑒於新主服務協議附帶申報規定，尤其是，(i)相關交易價值透過年度上限受到限制；及(ii)新創建獨立非執行董事及核數師持續對新主服務協議條款及未超逾年度上限進行審查，吾等認為已採取恰當措施以規管新主服務協議的進行以及保障股東的利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 新主服務協議以及其項下擬進行的交易乃於新創建集團的一般及日常業務中訂立，其條款屬一般商務條款或更佳條款且公平合理；
- (b) 訂立新主服務協議以及各自項下擬進行的交易符合新創建及股東的整體利益；及
- (c) 年度上限屬公平合理且符合新創建及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成有關新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議以及相關年度上限的決議案。

此 致

新創建集團有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
博思融資有限公司
董事總經理 董事
鄭敏華 梁慧盈
謹啟

2023年6月5日

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

1. 責任聲明

本通函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，本公司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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已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）；或根據證券及期貨條例第352條已記錄於本公司存置的登記冊；或根據標準守則已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估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	0.776%
杜家駒先生	—	—	128,869 ⁽²⁾	128,869	0.003%
林煒瀚先生	1,446,207	—	7,608 ⁽³⁾	1,453,815	0.037%
新世界					
(普通股)					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.205%
鄭志剛博士	2,559,118	—	—	2,559,118	0.102%
杜家駒先生	—	10,000 ⁽⁴⁾	—	10,000	0.000%

附註：

(1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一間公司持有。

- (2) 該等股份由杜家駒先生全資擁有的一間公司持有。
- (3) 該等股份由林焯瀚先生全資擁有的一間公司持有。
- (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

於最後實際可行日期，以下董事在購股權中擁有個人權益以認購股份：

姓名	授出日期	歸屬期／ 行使期	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
鄭家純博士	2022年7月25日	(附註)	10,990,000	7.830
馬紹祥先生	2022年7月25日	(附註)	7,693,000	7.830
何智恒先生	2022年7月25日	(附註)	7,418,250	7.830
鄭志剛博士	2022年7月25日	(附註)	5,495,000	7.830
鄭志明先生	2022年7月25日	(附註)	6,868,750	7.830
鄭志亮先生	2022年7月25日	(附註)	6,868,750	7.830
杜顯俊先生	2022年7月25日	(附註)	769,300	7.830
黎慶超先生	2022年7月25日	(附註)	769,300	7.830
杜家駒先生	2022年7月25日	(附註)	769,300	7.830
石禮謙先生	2022年7月25日	(附註)	1,648,500	7.830
李耀光先生	2022年7月25日	(附註)	1,648,500	7.830
黃馮慧芷女士	2022年7月25日	(附註)	1,648,500	7.830
王桂壘先生	2022年7月25日	(附註)	1,648,500	7.830
陳家強教授	2022年7月25日	(附註)	1,648,500	7.830

附註：

歸屬時間表詳情如下：

- (i) 15%的購股權於2022年8月25日歸屬，及於2022年8月25日至2032年7月24日可予行使；
- (ii) 15%的購股權將於2023年7月25日歸屬，及將於2023年7月25日至2032年7月24日可予行使；
- (iii) 20%的購股權將於2024年7月25日歸屬，及將於2024年7月25日至2032年7月24日可予行使；及
- (iv) 50%的購股權將於2025年7月25日歸屬，及將於2025年7月25日至2032年7月24日可予行使。

2.3 於債權證的好倉

	債權證金額			總計	於最後實際可行日期估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		
新世界中國地產有限公司					
杜家駒先生	—	—	7,800,000港元 ⁽¹⁾	7,800,000港元	0.110%
NWD Finance (BVI) Limited					
杜家駒先生	—	660,000美元 ⁽²⁾	6,000,000美元 ⁽³⁾	6,660,000美元	0.142%
NWD (MTN) Limited					
杜家駒先生	—	3,900,000港元 ⁽⁴⁾	—	3,900,000港元	0.013%

附註：

- (1) 該等以美元發行的債權證由杜家駒先生全資擁有的一間公司持有，並已採用1美元兌7.8港元的匯率換算為港元。
- (2) 該等債權證由杜家駒先生的配偶全資擁有的一間公司持有。
- (3) 該等債權證由杜家駒先生全資擁有的一間公司持有。
- (4) 該等以美元發行的債權證由杜家駒先生的配偶持有，並已採用1美元兌7.8港元的匯率換算為港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第352條已記錄於本公司存置的登記冊；或根據標準守則已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，下列人士（董事或本公司的主要行政人員除外）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或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的權益：

	股份數目			於最後實際可行日期佔本公司全部已發行股份的概約百分比
	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	63.36%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	—	2,477,530,362 ⁽²⁾	2,477,530,362	63.36%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)	—	2,477,530,362 ⁽³⁾	2,477,530,362	63.36%
周大福(控股)有限公司 (「周大福(控股)」)	—	2,477,530,362 ⁽⁴⁾	2,477,530,362	63.36%
周大福企業	97,034,424	2,380,495,938 ⁽⁵⁾	2,477,530,362	63.36%
新世界	1,588,468,276	792,027,662 ⁽⁶⁾	2,380,495,938	60.88%
Mombasa Limited	718,384,979	—	718,384,979	18.37%

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超過三分之一的新世界已發行股份，因此被視為於新世界所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) 新世界間接持有Mombasa Limited的全部權益，因此被視為於Mombasa Limited所持有的本公司股份中擁有權益。新世界亦被視為於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（董事或本公司的主要行政人員除外，彼等於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債權證的權益已載於第71頁至73頁）於股份及本公司相關股份中擁有（或被視為擁有）或持有，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（董事獲委任為該等實體的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	投資醫療保健業務	董事
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	停車場管理	董事
	新世界旗下集團	投資醫療保健、發展及經營體育園綜合設施以及樓宇及土木工程管理及營造	董事
馬紹祥先生	新世界旗下集團	投資醫療保健、發展及經營體育園綜合設施以及樓宇及土木工程管理及營造	董事
	華潤(集團)有限公司旗下集團	建築	董事
鄭志剛博士	周大福企業旗下集團	投資醫療保健業務	董事
	新世界旗下集團	投資醫療保健、發展及經營體育園綜合設施以及樓宇及土木工程管理及營造	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	新世界旗下集團	投資醫療保健、發展及經營體育園綜合設施以及樓宇及土木工程管理及營造	董事
鄭志亮先生	周大福企業旗下集團	投資醫療保健業務	董事
杜顯俊先生	蒙古能源有限公司	投資煤礦開採	董事
杜家駒先生	豐盛創建控股有限公司旗下集團 皇朝會有限公司	停車場管理 經營餐飲	董事 董事
林焯瀚先生	豐盛創建控股有限公司旗下集團	停車場管理	董事

5. 其他權益的披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本通函日期仍然生效且對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擬訂立本集團相關成員公司不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約；
- (c) 鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生及杜家駒先生為鄭氏家族成員，鄭氏家族持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited權益，而該兩間公司間接控制周大福企業。周大福企業為新世界主要股東。

自2022年6月30日以來，本集團與新世界的聯繫人訂立了以下交易：

- 有關新世界的聯繫人以每月租金合共214,400港元及3,112,800港元向本集團附屬公司分別出租及擬出租各類辦公場所的協議。該等交易的金額計入現有新世界主服務協議中以及新新世界主服務協議，惟須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易以及相關年度上限。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團旗下任何成員公司自2022年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期）以來所收購或出售或租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；及

- (d) 以下董事亦為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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的下列公司的董事：

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
鄭家純博士	Mombasa Limited
馬紹祥先生	新世界
鄭志剛博士	周大福(控股)
鄭志剛博士	周大福企業
鄭志剛博士	新世界
鄭志明先生	新世界
鄭志亮先生	周大福企業

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，本集團的財務或營業狀況自2022年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來概無出現重大不利變動。

7. 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。

博思融資已就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函刊載的形式及內容轉載其函件並引述其名稱及其函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，博思融資並無持有本集團旗下任何成員公司的股權，亦無擁有可認購或指派他人認購本集團旗下任何成員公司證券的權利(不論能否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，博思融資並無於本集團旗下任何成員公司自2022年6月30日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來所收購或出售或租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。

8. 其他事項

倘本通函及隨附的代表委任表格的中、英文版本存有歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

以下文件的副本將於股東特別大會日期前不少於十四(14)天及股東特別大會當天的期間分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nws.com.hk)刊載以作展示：

- (a) 現有主服務協議；
- (b) 新主服務協議；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內；
- (d) 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」一節內；及
- (e) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述的博思融資的同意書。



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：00659)

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2023年6月26日(星期一)上午11時45分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101B室(博覽道入口)(主要會議地點)以混合會議形式舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准、追認及／或確認新世界與本公司所訂立日期為2023年4月28日的新新世界主服務協議(其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)(據該協議，本公司與新世界各自同意及同意促使本集團或新世界集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)聘用新世界集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或新世界集團旗下有關成員公司提供若干營運服務，更多詳情載於本公司日期為2023年6月5日的通函(「通函」)內的「董事會函件」、新新世界主服務協議項下擬進行的交易及有關新新世界主服務協議項下擬進行的交易截至2024年6月30日、2025年6月30日及2026年6月30日止三個財政年度各年的建議年度上限(更多詳情載於通函內的「董事會函件」)，並授權董事共同或透過委員會或任何董事個別地在其／彼等可能全權酌情認為屬必要、適當或權宜的情況下，代表本公司簽立一切協議及文件以及採取一切步驟以使或關乎上述事宜實行及／或生效(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)。」
2. 「動議批准、追認及／或確認杜先生與本公司所訂立日期為2023年4月28日的新杜先生主服務協議(其註有「B」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)

股東特別大會通告

(據該協議，本公司與杜先生各自同意及同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)聘用服務集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供若干營運服務，更多詳情載於通函內的「董事會函件」、新杜先生主服務協議項下擬進行的交易及有關新杜先生主服務協議項下擬進行的交易截至2024年6月30日、2025年6月30日及2026年6月30日止三個財政年度各年的建議年度上限(更多詳情載於通函內的「董事會函件」)，並授權董事共同或透過委員會或任何董事個別地在其／彼等可能全權酌情認為屬必要、適當或權宜的情況下，代表本公司簽立一切協議及文件以及採取一切步驟以使或關乎上述事宜實行及／或生效(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)。]

承董事會命
新創建集團有限公司
公司秘書
鄧偉猷

香港，2023年6月5日

附註：

1. 大會將以混合會議形式舉行。登記股東可(a)親身出席；或(b)使用由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以郵寄方式提供的個人化的用戶名稱及登入密碼經卓佳電子會議系統網上出席大會。透過卓佳電子會議系統出席大會的登記股東可經網上投票及提交問題。透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司持有其股份的非登記股東，如欲經網上出席大會，彼等應諮詢銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)以作所需安排，而當收到銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司的請求後，將會向彼等發出個人化的用戶名稱及登入密碼。
2. 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。獲委任代表毋須為本公司股東。
3. 委任代表的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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 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。

股東特別大會通告

5. 除親身提交代表委任表格外，登記股東亦可選擇透過卓佳電子會議系統於2023年6月6日(星期二)起至2023年6月24日(星期六)上午11時45分止，以電子方式提交代表委任表格。有關以電子方式提交代表委任表格的詳情，包括登入卓佳電子會議系統的詳情，已載於本公司連同本通函一併寄送登記股東的通知信函中。
6. 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，惟倘若多於一名該等聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就有關股份排名首位的與會人士方有權就該股份投票。
7. 為確定本公司股東享有出席大會並於會上投票的權利，本公司將自2023年6月20日(星期二)至2023年6月26日(星期一)(包括首尾兩天)暫停股份過戶登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同相關股票須於2023年6月19日(星期一)下午四時三十分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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。
8. 上述決議案將以股數投票方式進行表決。
9. 倘若八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號又或香港政府公佈因超強颱風引致的「極端情況」於大會當日上午7時45分至11時45分期間的任何時間在香港生效，大會將自動延遲至由本公司釐定的較後日期及／或時間。本公司將於其公司網站(www.nws.com.hk)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)上刊發公告，通知本公司股東改期會議的日期、時間及地點。
10. 本通告的中文譯本僅供參考。如中、英文版本存有任何歧義，概以英文版本為準。
11. 於本通告日期，(a)本公司的執行董事為鄭家純博士、馬紹祥先生、何智恒先生、鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生；(b)本公司的非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生及杜家駒先生(杜家駒先生的替任董事：林焯瀚先生)；及(c)本公司的獨立非執行董事為石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士。

* 僅供識別