

## 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

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6至26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27及28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29至66頁。

本公司謹訂於2020年6月18日(星期四)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二樓會議室N201室(博覽道入口)舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第76至78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54樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥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。

#### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第79頁有關為防止及控制2019冠狀病毒病在股東特別大會上傳播將採取的措施，包括但不限於：

- (a) 強制體溫檢測；
- (b) 強制佩戴外科口罩；
- (c) 座位之間保持安全距離；
- (d) 不會提供茶點及飲品；及
- (e) 不會派發後續消費券。

不遵守預防措施的任何人士將會被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。

鑒於2019冠狀病毒病所構成的持續風險，且作為本公司保障股東健康及安全的控制措施的一部份，本公司強烈建議股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，按照股東指示於股東特別大會就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

2020年6月1日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	27
獨立財務顧問函件 .....	29
附錄 — 一般資料 .....	67
股東特別大會通告 .....	76
股東特別大會的預防措施 .....	79

---

## 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：

「佔30%控制權的公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「該公告」	指	本公司日期為2020年4月24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
「董事會」	指	本公司董事會
「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：659)，於最後實際可行日期，由新世界及其附屬公司持有約60.9%
「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
「董事」	指	本公司董事
「杜先生生效日期」	指	2020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，如於本通函「董事會函件」一節內的「2. 新杜先生主服務協議」一段內的「條件」分段所載
「現有杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2017年4月10日就提供營運服務訂立的主服務協議，如於本公司日期為2017年4月10日的公告及本公司日期為2017年5月9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)

---

## 釋 義

---

「現有新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2017年4月10日就提供營運服務訂立的主服務協議，如於本公司日期為2017年4月10日的公告及本公司日期為2017年5月9日的通函所披露
「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」	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(由鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士及王桂壘先生組成，彼等均為獨立非執行董事)
「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	2020年5月22日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「佔多數控制權的公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士及鄭志明先生的姑丈，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2020年4月24日就提供營運服務訂立的主服務協議
「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2020年4月24日就提供營運服務訂立的主服務協議
「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：17)，於最後實際可行日期為本公司的最終控股公司
「新世界生效日期」	指	2020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，如於本通函「董事會函件」一節內的「1. 新新世界主服務協議」一段內的「條件」分段所載
「新世界集團」	指	新世界、其附屬公司以及任何其他公司(為新世界及／或其任何附屬公司直接或間接佔30%控制權的公司)，及該等其他公司的附屬公司，就本通函而言不包括本集團旗下成員公司
「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

---

## 釋 義

---

「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」一節內的「新主服務協議」一段內)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)
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「服務集團」	指	杜先生及杜先生直接或間接佔30%控制權的任何公司，以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」	指	本公司將於2020年6月18日(星期四)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二樓會議室N201室(博覽道入口)舉行的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准股東特別大會持續關連交易事項，或(如文義允許)該股東特別大會的任何續會
「股東特別大會持續關連交易事項」	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

---

## 釋 義

---

「收購守則」	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》
「交易」	指	現有主服務協議及／或新主服務協議項下擬進行的交易
「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：659)

**執行董事：**

鄭家純博士 (主席)  
馬紹祥先生 (行政總裁)  
鄭志剛博士  
張展翔先生  
鄭志明先生  
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  
曾蔭培先生  
林煒瀚先生  
杜家駒先生

**獨立非執行董事：**

鄭志強先生  
鄭維志博士  
石禮謙先生  
李耀光先生  
黃馮慧芷女士  
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

## 重續持續關連交易

### 緒言

誠如該公告所披露，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

\* 僅供識別



---

## 董事會函件

---

(如需要)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(如於本公司日期為2017年4月10日的公告及本公司日期為2017年5月9日的通函所披露)。

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)均將於2020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，訂立有關新主服務協議，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	:	2020年4月24日
訂約方	:	(1) 新世界 (2) 本公司
期限	:	自新世界生效日期開始至2023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結束時重續三年(或上市規則許可的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月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一項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. 建築機電服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判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、建築及樓宇機械、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、船塢設施管理以及相關技術支援及保養服務、提供資訊科技服務、計算機程式編寫以及相關諮詢及顧問服務、技術項目研究、計算機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、汽車及船舶租賃及相關服務；
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. 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 : 按一般商務條款、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於新世界集團或本集團(視乎情況而定)而言，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。

---

## 董事會函件

---

新杜先生主服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：2020年4月24日
- 訂約方：(1) 杜先生  
(2) 本公司
- 期限：自杜先生生效日期開始至2023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結束時重續三年(或上市規則許可的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月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一項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. 建築機電服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判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、建築及樓宇機械、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、船舶及汽車清潔、車廠、終點站、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、洗衣服務及相關服務；
3. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施與相關職能及服務、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. 保安及護衛服務 — 提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、裝甲運輸服務、保安產品供應及相關服務；
6. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位、汽車及船舶租賃以及相關服務；
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

： 按一般商務條款、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於服務集團或本集團（視乎情況而定）而言，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，則委聘須待新世界集團或服務集團或本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告生效。

### 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營運協議，惟在任何情況下該等個別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一般及日常業務中按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，以及按對於本集團或新世界集團或服務集團(視乎情況而定)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) 就提供建築機電服務而言：

(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，可以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。亦會檢索相關市場資料以作參考。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(目前預期為不高於單位數百分比，惟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近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

---

## 董事會函件

---

檢索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；及

- (ii) 倘若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（包括材料供應商（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）的最少三份報價及不同類型材料的預計使用量），並參考其近期工作報價及過往採購價。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給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；
- (b) 就提供物業管理服務而言：按成本加現行市場收費基準（目前預期為少於或等於高單位數百分比，惟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），並將由訂約方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；
- (c) 就提供租賃服務而言：參考從市場上最少三個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、樓宇條件、可用設施、質素及承租期）的其他可資比較報價（視乎可供情況而定）為基準而作出的報價。承租方可接受報價並承租或拒絕報價並推辭租賃；及
- (d) 就提供保險服務而言：按傳統隱含價值基準以達至目標及最低盈利要求為基準。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) 相關承保資料；及(v) 受保公司的相關保險索償歷史。



---

## 董事會函件

---

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) 就提供建築機電服務而言：

(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、分判商或代理。由服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務主要有兩種業務安排：

- 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)中的最少三間分判商(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。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，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，視乎實際可供情況及可行性而定)參與招標，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，可以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由服務集團旗下成員公司直接委任向其提供項目管理服務，則所採取的措施或程序將與類近性質及規模的獨立第三方項目的委聘基準一致；
- (b) 就提供物業管理、保安及護衛服務而言：
- (i) 按成本加現行市場收費基準（目前預期為少於或等於低雙位數百分比，惟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），並將由訂約方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；或
- (ii) 參考從市場上最少兩個獨立第三方（視乎實際可供情況及可行性而定）獲得的可資比較報價或訂約方不時對市場上可資比較的公司進行的調查；
- (c) 就提供清潔及園藝服務而言：參考從市場上最少兩個獨立第三方（視乎實際可供情況及可行性而定）獲得的可資比較的標書或報價或訂約方不時對市場上可資比較的公司進行的調查；及
- (d) 就提供租賃服務而言：以參考從市場上最少三個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、樓宇條件、可用設施、質素及承租期）的其他可資比較報價（視乎可供情況而定）為基準而作出的報價。承租方可接受報價並承租或拒絕報價並推辭租賃。

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2023年6月30日（即各新主服務協議初步期限的屆滿日期）以後，本公司將於相關時間重新遵守上市規則的適用規定。

---

## 董事會函件

---

為向獨立第三方客戶提供服務定價，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、項目期限及所有相關風險因素(包括客戶風險)。

### 歷史交易總值

有關於截至2018年6月30日及2019年6月30日止財政年度及截至2019年12月31日止六個月的交易的歷史交易總值列示如下：

#### 現有新世界主服務協議

類別	交易總值		
	截至2018年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2019年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2019年 12月31日止 六個月 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	9,167.5	1,759.7	928.7
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>52.2</u>	<u>32.3</u>	<u>16.4</u>
<b>總計</b>	<b><u>9,219.7</u></b>	<b><u>1,792.0</u></b>	<b><u>945.1</u></b>

## 董事會函件

### 現有杜先生主服務協議

類別	交易總值		
	截至2018年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2019年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2019年 12月31日止 六個月 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	1.5	1.7	0.9
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>1,365.4</u>	<u>1,034.8</u>	<u>277.3</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,366.9</u></b>	<b><u>1,036.5</u></b>	<b><u>278.2</u></b>

### 年度上限

本公司預期有關截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023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
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>
<b>總計</b>	<b><u>2,251.0</u></b>	<b><u>2,417.0</u></b>	<b><u>2,709.0</u></b>

截至2021年6月30日止財政年度的年度上限較截至2019年12月31日止六個月的年度化金額增長11.6%。截至2022年6月30日及2023年6月30日止財政年度的

## 董事會函件

年度上限分別按年增長7.3%及12.3%。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，大部份將與提供建築機電服務有關，此乃由於若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於一項政府發展項目以及多項住宅及商業發展項目。預計合約價值乃按個別項目逐一釐定。

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建築機電服務及租賃服務有關。截至2018年6月30日、2019年6月30日及2020年6月30日止財政年度，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過往年度上限主要與租賃服務有關。截至2021年6月30日止財政年度的年度上限較歷史交易價值飆升乃主要由於預期新世界集團提供採購服務產生的潛在交易價值增加，而此乃基於本集團可能向新世界集團採購各類建築材料。截至2022年6月30日及2023年6月30日止財政年度的年度上限分別按年增長8.4%及9.3%。

### 新杜先生主服務協議

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2023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	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>
<b>總計</b>	<u><u>2,285.0</u></u>	<u><u>2,740.0</u></u>	<u><u>4,139.0</u></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建築機電服務有關。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將向服務集團旗下成員公司提供潛在的項目管理服務，而董事會認為其對本集團的整體營運影響不大。

---

## 董事會函件

---

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年度上限，主要與提供建築機電服務有關。年度上限較其相關歷史交易價值飆升乃主要由於(i)按相關項目的時間表，預期於截至2021年6月30日止財政年度，產生交易價值的部份現有項目(例如位於啟德的稅務大樓)將由服務集團提供分判服務；及(ii)本集團的建築業務的潛在業務增長將導致建築機電服務的交易價值增加，加上若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干公營或私營發展項目以及多項住宅及商業發展項目，此乃基於本集團可能需為其建築業務委聘分判商／分項承辦商，而服務集團為本集團的預先認可分判商／分項承辦商之一。截至2022年6月30日及2023年6月30日止財政年度的年度上限分別按年增長20.3%及51.8%。截至2023年6月30日止財政年度的年度上限顯著增加，主要是由於與將軍澳的入境事務處總部相關，以及與醫療保健及教育領域相關的若干政府或機構項目等已獲得及潛在大型項目的機電、消防及管道工程可能分判予服務集團的交易價值增加，而該等項目的預計合約價值則根據相關項目的時間表按個別項目逐一釐定。

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)；
  - 影響本集團、新世界集團或服務集團對相關營運服務需求的現正進行的項目；
  - 營運服務的預計未來需求；

- 通脹因素(可能在性質上有所不同及可與經濟、勞工及物流或其他相關，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應變／或然情況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)的一般及日常業務中進行。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或更佳條款協定。

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效益，從長遠來看亦將繼續為本集團的盈利能力帶來持續的貢獻。

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條款訂立，連同建議年度上限屬公平合理，且各新主服務協議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。

### 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60.9%。因此，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的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士與鄭志明先生的姑丈，所有前述人士均為董事。因此，根據上市規則，杜先生為本公司的關連人士。服務集團旗下若干成員公司為杜先生佔多數控制權的公司，故此，亦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%，根據上市規則第14A章，訂立各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、商務飛機租賃、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)與鄭志明先生(執行董事)的姑丈。彼為服務集團的控股



---

## 董事會函件

---

股東。於最後實際可行日期，杜先生連同其聯繫人持有本公司全部已發行股本約0.71%。

### 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)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(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

本集團主要從事(i)發展、投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築及保險；及(ii)投資及／或經營環境及物流項目、設施及交通。

### 董事會批准

鄭家純博士及鄭志剛博士(均為董事)各自為新世界的董事。因此，鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志明先生(為董事，以及鄭家純博士的兒子及鄭志剛博士的胞弟)及杜家駒先生(為董事，以及鄭家純博士的外甥，及鄭志剛博士與鄭志明先生的表兄)已於相關董事會會議上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。

此外，杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士與鄭志明先生的姑丈。董事林焯瀚先生亦為豐盛創建控股有限公司的行政總裁兼執行董事以及豐盛服務集團有限公司的副主席兼執行董事，該等公司均為服務集團旗下成員公司，因此，鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志明先生、杜家駒先生及林焯瀚先生已於相關董事會會議上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。

除所披露者外，概無其他董事被視為於新主服務協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益，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上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2020年6月18日(星期四)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二樓會議室N201室(博覽道入口)召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會持續關連交易事項。股東特別大會通告載於本通函第76至78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2020年6月15日(星期一)至2020年6月18日(星期四)(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2020年6月12日(星期五)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，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
- 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.nws.com.hk](http://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54樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥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。於此情況下，有關代表委任表格將被視作撤回論。

---

## 董事會函件

---

鑒於2019冠狀病毒病帶來的持續風險及作為我們保障股東健康及安全的控制措施的一部份，本公司強烈建議股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，按照股東指示於股東特別大會就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

### 推薦建議

獨立董事委員會(由鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士及王桂壘先生組成，彼等均為獨立非執行董事)已告成立，以於考慮獨立財務顧問的意見後就股東特別大會持續關連交易事項向獨立股東提供意見及建議。餘下的獨立非執行董事鄺志強先生亦為服務集團旗下成員公司豐盛服務集團有限公司的獨立非執行董事。為避免任何被視為存在的利益衝突，鄺志強先生並無加入獨立董事委員會。

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27及28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29至66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。

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

---

## 董事會函件

---

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的一般資料。

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

2020年6月1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2020年6月1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6至26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29至66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

鄭維志博士

石禮謙先生

李耀光先生

黃馮慧芷女士

王桂壩先生

謹啟

2020年6月1日

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：

## 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，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日期為2020年6月1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。

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%，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各自須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會（由鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士及王桂壩先生組成，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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就(i)新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議以及其項下擬進行的交易是否在新創建集團的一般及日常業務中訂立，其條款是否為一般商務條款或更佳條款及是否屬公平合理；(ii)訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議以及其項下擬進行的交易是否符合新創建及股東的整體利益；(iii)年度上限是否屬公平合理及是否符合新創建及股東的整體利益；及(iv)獨立股東就提呈股東特別大會以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的決議案如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的意見基準

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

執行董事已於通函確認，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

於最後實際可行日期，就吾等所知，博思融資有限公司與新創建或任何其他方不存在任何關係或利益，而可能合理視為影響博思融資有限公司擔任獨立財務顧問以就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議條款及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立性(定義見上市規則)。



## 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

新創建集團主要從事(i)發展、投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築及保險；及(ii)投資及／或經營環境及物流項目、設施及交通。

##### 1.1.1. 新創建集團的過往財務表現

以下載列新創建集團截至2018年6月30日止財政年度(「**2018財政年度**」)及截至2019年6月30日止財政年度(「**2019財政年度**」)的經審核綜合財務業績及新創建集團截至2019年12月31日止六個月(「**2020上半年度**」)的未經審核綜合財務業績的摘要，乃摘錄自新創建截至2019年6月30日止財政年度的年報(「**2019年年報**」)及新創建截至2019年12月31日止六個月的中期報告(「**2020年中期報告**」)。

	2018財政年度 (經審核) 百萬港元	2019財政年度 (經審核) 百萬港元	2020上半年度 (未經審核) 百萬港元
收入	35,114.8	26,833.5	13,215.5
毛利	3,783.2	3,043.0	1,919.5
應佔經營溢利	5,231.9	4,707.4	2,289.9
股東應佔溢利	6,068.8	4,043.2	1,513.8

新創建集團於2019財政年度錄得收入約268.335億港元，較2018財政年度減少約23.6%，主要由於建築業務的收入減少所致。於2019財政年度，新創建集團完成向新世界的全資附屬公司出售協盛集團(為新創建集團其中一個建築單位，主要擔任新世界及其聯繫人的總承包商或項目管理人)(「**協盛出售事項**」)。有關協盛出售事項的詳情披露於新創建日期為2018年7月20日的通函(「**出售通函**」)。

## 獨立財務顧問函件

誠如於2019年年報及2020年中期報告所披露，新創建管理層採用應佔經營溢利為指標以評估經營分部的表現。此衡量基準不包括總辦事處及非經營項目的影響。總辦事處的利息收入、財務費用及開支不會被分配予各分部。

以下載列2018財政年度、2019財政年度及2020上半年度應佔經營溢利的分部明細，乃摘錄自2019年年報及2020年中期報告。

	2018財政年度		2019財政年度		2020上半年度	
	(經審核)		(經審核)		(未經審核)	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
<b>核心業務</b>						
道路	1,947.1	37.2	1,805.5	38.4	949.6	41.5
航空	695.2	13.3	500.3	10.6	267.9	11.7
建築	1,055.3	20.2	1,203.8	25.6	670.2	29.3
保險	—	—	—	—	160.4	7.0
<b>策略組合</b>						
環境	494.1	9.4	629.0	13.4	233.1	10.2
物流	654.6	12.5	650.6	13.8	339.1	14.8
設施管理	(73.1)	(1.4)	(393.4)	(8.4)	(364.4)	(15.9)
交通	157.6	3.0	(10.1)	(0.2)	(29.1)	(1.3)
策略性投資	301.1	5.8	321.7	6.8	63.1	2.7
總額	<u>5,231.9</u>	<u>100.0</u>	<u>4,707.4</u>	<u>100.0</u>	<u>2,289.9</u>	<u>100.0</u>

道路業務於2018財政年度、2019財政年度及2020上半年度貢獻的應佔經營溢利保持相對穩定，佔應佔經營溢利總額約40%。建築業務應佔經營溢利由2018財政年度約20.2%逐漸增加至2020上半年度約29.3%。於2020上半年度，約7%應佔經營溢利由保險業務貢獻，新創建集團於2019年11月完成收購富通保險有限公司全部已發行股本後，保險業務為新創建集團於2020上半年度的新業務。收購詳情披露於新創建日期為2019年4月11日的通函。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 1.1.2. 新創建集團財務狀況

以下載列新創建集團摘錄自2020年中期報告的財務狀況概要。

	於2019年 12月31日 (未經審核) 百萬港元
非流動資產	109,702.7
現金及銀行結存	12,504.6
其他流動資產	<u>27,429.6</u>
<b>總資產</b>	<b><u>149,636.9</u></b>
借貸及其他計息負債(非即期部份)	26,643.1
其他非流動負債	17,914.2
借貸及其他計息負債(即期部份)	3,365.5
其他流動負債	<u>42,491.2</u>
<b>總負債</b>	<b><u>90,414.0</u></b>
<b>股東應佔權益</b>	<b><u>48,004.8</u></b>

於2019年12月31日，新創建集團的總資產為1,496.369億港元，主要包括(i)按公平值計入其他全面收益的金融資產(主要為上市債務證券)金額為375.914億港元(包括即期及非即期部份，佔總資產的25.1%)；(ii)於合營企業及聯營公司的權益(主要為新創建集團於各基建、港口、商務飛機租賃、醫療、策略性投資、物流及其他項目的投資)總額276.177億港元(佔總資產的18.5%)；(iii)貿易、保費及其他應收款項151.138億港元(佔總資產的10.1%)；(iv)新創建集團於道路業務投資相關的無形特許經營權144.227億港元(佔總資產的9.6%)；及(v)現金及銀行結存125.046億港元(佔總資產的8.4%)。

於2019年12月31日，新創建集團的總負債為904.140億港元，主要包括(i)保險及投資合約負債327.157億港元(包括即期及非即期部份，佔總負債的36.2%)；(ii)借貸及其他計息負債300.086億港元(包括即期及非即期部份，

佔總負債的33.2%)；及(iii)貿易、其他應付款項及應付保單持有者款項128.508億港元(佔總負債的14.2%)。

於2019年12月31日，新創建集團錄得股東應佔權益480.048億港元。

### **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：17)。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60.9%。

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、商務飛機租賃、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)與鄭志明先生(執行董事)的姑丈。彼為服務集團的控股股東。

服務集團指杜先生及由杜先生控制的任何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)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(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。

## **2. 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的背景**

茲提述有關(其中包括)重續交易的該公告，於2020年4月24日，新創建公佈鑒於現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議將於2020年6月30日屆滿，各現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議的有關訂約方已同意於相關協議期限屆滿後，

訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議，按相若條款及／或條件繼續相關協議的安排，且涵蓋的服務範圍與現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議的服務範圍類近。

### 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／或建築機電相關服務。

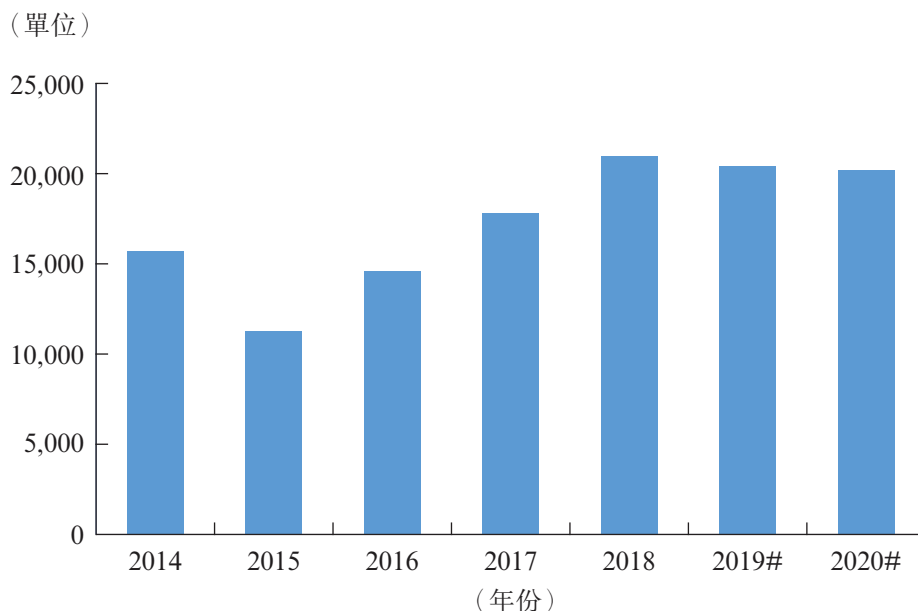
吾等已與新創建管理層商討並獲悉新創建集團可能競逐及／或從事的建築項目包括但不限於香港私人或公營市場的住宅、寫字樓及商業樓宇發展項目。

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工程量的概覽。

#### 3.1. 住宅物業 — 私人市場

香港近年住宅物業市場的需求受低利率及最終用家的強勁需求所推動。該等用家擁有強大的消費能力。下圖A載列根據香港差餉物業估價署於2014年至2018年竣工的香港私人住宅物業單位的實際數目以及預計於2019年及2020年竣工的單位數目。

圖A：香港私人住宅物業的已竣工單位(實際／估計)<sup>1</sup>



#：香港差餉物業估價署估計將於2019年及2020年竣工的私人住宅物業單位數目

根據香港差餉物業估價署刊發的資料，自2014年以來竣工的私人住宅物業單位最低數目為2015年的11,296個單位。於2016年、2017年及2018年竣工的私人住宅物業單位數目分別為14,595個單位、17,791個單位及20,968個單位，於2019年及2020年竣工的私人住宅物業單位數目預計分別約為20,415個單位及20,181個單位。

此外，吾等從2020–2021財政預算案演辭(「**2020–2021財政預算案演辭**」)<sup>2</sup>中知悉，香港政府將於2020年至2021年繼續確保提供充足資源以增加土地及住屋供應。於截至2021年3月31日止財政年度，香港政府將推售15幅住宅物業用地以供應合共約7,500個私人住宅物業單位。加上鐵路物業發展項目及私人發展項目以及重建項目，整個財政年度的潛在土地供應預期將能提供約15,700個私人住宅物業單位。

<sup>1</sup>資料來源：香港差餉物業估價署 ([https://www.rvd.gov.hk/doc/tc/hkpr19/PR2019\\_full.pdf](https://www.rvd.gov.hk/doc/tc/hkpr19/PR2019_full.pdf))

<sup>2</sup>資料來源：[https://www.budget.gov.hk/2020/chi/pdf/c\\_budget\\_speech\\_2020-21.pdf](https://www.budget.gov.hk/2020/chi/pdf/c_budget_speech_2020-21.pdf)

吾等亦已審閱《長遠房屋策略》2019年周年進度報告<sup>3</sup>，香港政府自2020至2021年起計的未來十年的房屋供應目標為提供合共40萬至45萬個單位，其中公營房屋佔70%，而私人住宅佔餘下30%。

吾等自新創建管理層獲悉，新創建集團(若中標)將繼續向各物業發展商(包括但不限於新世界集團)提供(其中包括)有關其物業發展項目的建築服務，相關工程可能分判予服務集團或需要向新世界集團購買建築材料。

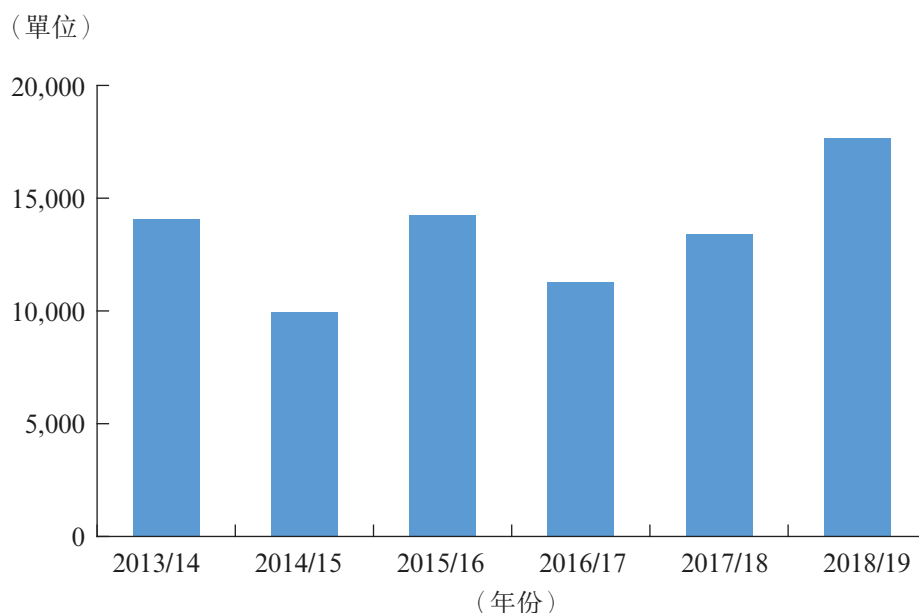
吾等已審閱新世界截至2019年6月30日止財政年度的年報(「新世界2019年年報」)，並獲悉新世界及其附屬公司於2019年6月30日持有應佔總樓面面積(「總樓面面積」)約910萬平方呎的土地儲備可作即時發展，其中約為420萬平方呎用作物業開發。因此，預計日後新世界集團將啟動若干香港住宅物業項目實屬合理。

### 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2014年至2019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。

<sup>3</sup>資料來源：[https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS\\_Annual\\_Progress\\_Report\\_2019.pdf](https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2019.pdf)

圖B：香港公營房屋的已竣工單位(租賃房屋)<sup>4</sup>



根據香港房屋委員會刊發的資料，如上圖B所示於2013–14至2018–19財政年度期間，除2014–15財政年度竣工的香港公營房屋單位數目低於10,000個單位外，於所有其他年度竣工的公營房屋單位數目均高於11,000個單位。

此外，根據《長遠房屋策略》2019年周年進度報告<sup>5</sup>，十年期的公營房屋供應目標為30.1萬個單位，而私人住宅供應目標為12.9萬個單位。該等數字與於2018年《長遠房屋策略》回顧載述的目標一致<sup>6</sup>。

<sup>4</sup> 資料來源：香港房屋委員會(<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/actual-public-rental-housing-production/index.html>)

<sup>5</sup> 資料來源：[https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS\\_Annual\\_Progress\\_Report\\_2019.pdf](https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2019.pdf)

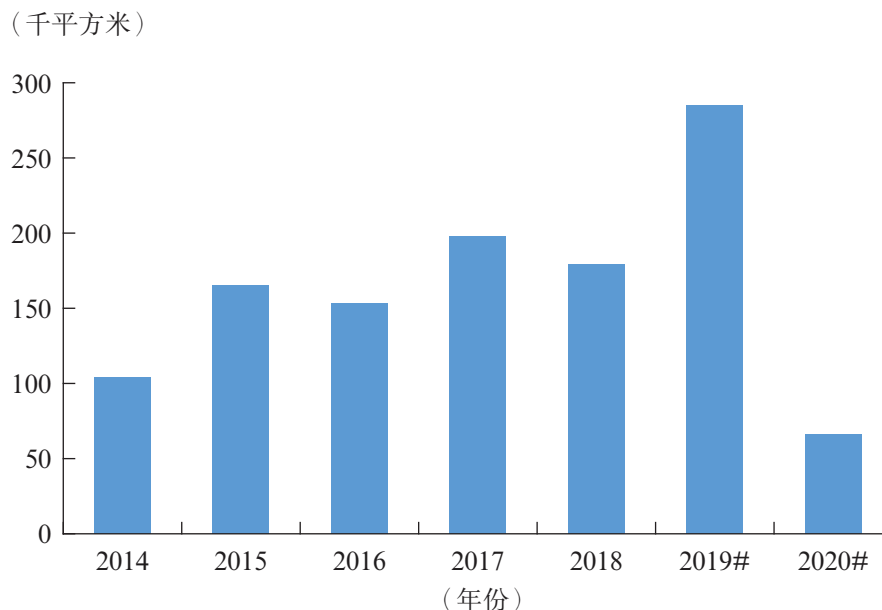
<sup>6</sup> 資料來源：[https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS\\_Annual\\_Progress\\_Report\\_2018.pdf](https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2018.pdf)



### 3.3. 寫字樓及商業樓宇

下圖C載列香港於2014年至2018年期間竣工的私人寫字樓樓面面積及估計將於2019年及2020年竣工的香港私人寫字樓樓面面積。

圖C：香港已竣工的私人寫字樓樓面面積(實際／估計)<sup>7</sup>



#：香港差餉物業估價署估計將於2019年及2020年竣工的私人寫字樓樓面面積

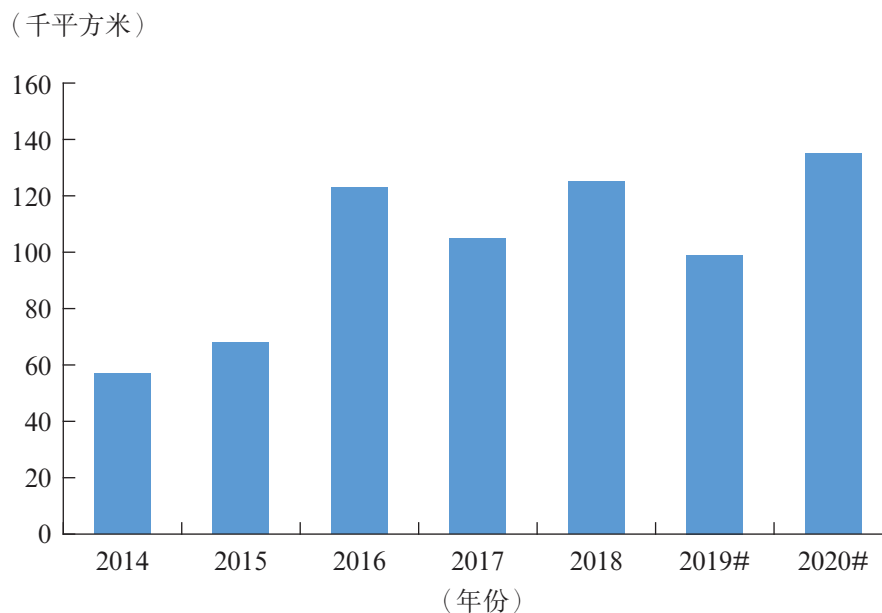
於2014年至2018年期間，各年竣工的私人寫字樓樓面面積介乎約104,000平方米至約198,000平方米，平均為約160,600平方米。根據香港差餉物業估價署，預計將於2019年及2020年竣工的私人寫字樓樓面面積分別為285,000平方米及66,000平方米，顯示私人寫字樓的供應於2020年將大幅下降。2020年的預計供應主要集中於荃灣及西貢區，佔2020年預計新增私人寫字樓供應約59%。

甲級寫字樓方面，於2014年至2018年期間，已竣工樓面面積介乎約86,000平方米至約186,000平方米，平均為約143,000平方米。預計2019年及2020年竣工的甲級寫字樓樓面面積分別為257,000平方米及48,000平方米，亦顯示甲級私人寫字樓的供應於2020年將大幅下降。同樣地，2020年的預計供應主要集中於荃灣及西貢區，佔2020年預計新增甲級私人寫字樓供應約82%。

<sup>7</sup> 資料來源：香港差餉物業估價署 ([https://www.rvd.gov.hk/doc/tc/hkpr19/PR2019\\_full.pdf](https://www.rvd.gov.hk/doc/tc/hkpr19/PR2019_full.pdf))

吾等根據香港差餉物業估價署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(按平方米計)。

圖D：香港已竣工的私人商業樓宇樓面面積(實際／估計)<sup>8</sup>



#：香港差餉物業估價署估計將於2019年及2020年竣工的私人商業樓宇樓面面積

於2014年至2018年期間，各年竣工的私人商業樓宇樓面面積介乎約57,000平方米至約125,000平方米，平均約96,000平方米。預計2019年及2020年竣工的私人商業樓宇樓面面積分別為99,000平方米及135,000平方米，超過2014年至2018年竣工的私人商業樓宇樓面面積的平均值。

<sup>8</sup>資料來源：香港差餉物業估價署 ([https://www.rvd.gov.hk/doc/en/hkpr19/PR2019\\_full.pdf](https://www.rvd.gov.hk/doc/en/hkpr19/PR2019_full.pdf))

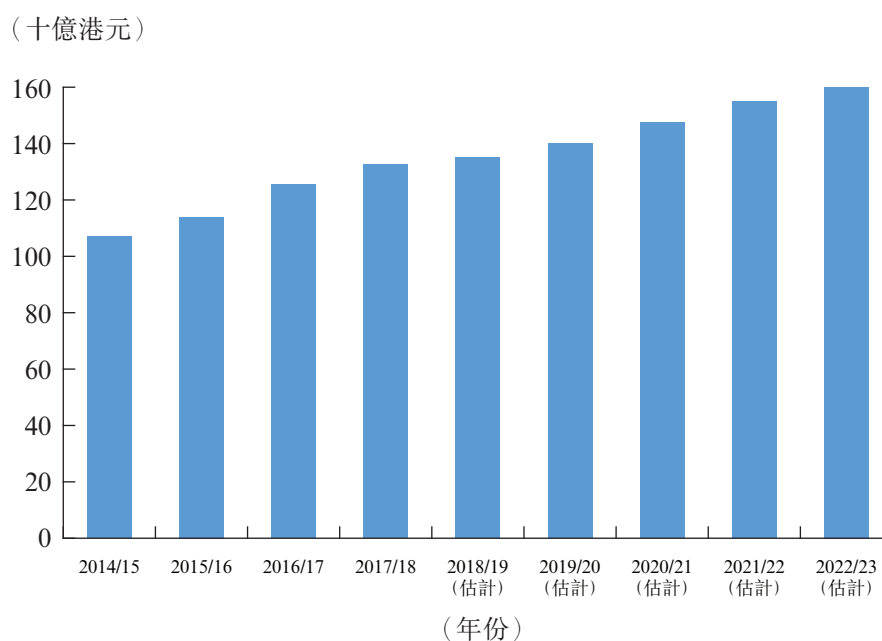
此外，吾等已進一步審閱新世界2019年年報並獲悉新世界集團的多個寫字樓／商業樓宇項目將竣工，包括總樓面面積約為520,000平方呎的西九龍長順街的寫字樓項目，而總樓面面積約360,000平方呎的西九龍永康街的另一個寫字樓項目正處工地平整及地基工程階段。

吾等亦從新創建管理層獲悉，年度上限的重大部份與建築機電服務有關，及新創建集團擬繼續就(其中包括)各物業發展商(包括但不限於新世界集團)將開展的物業發展項目有關的建築合約進行投標，倘新創建集團中標，相關工程可能分判予服務集團或導致向新世界集團採購建材。

### 3.4. 公營及私營界別的建造工程量

下圖E載列香港於2014/15年至2017/18年的實際公營界別建造工程量以及2018/19年至2022/23年期間的估計公營界別建造工程量。

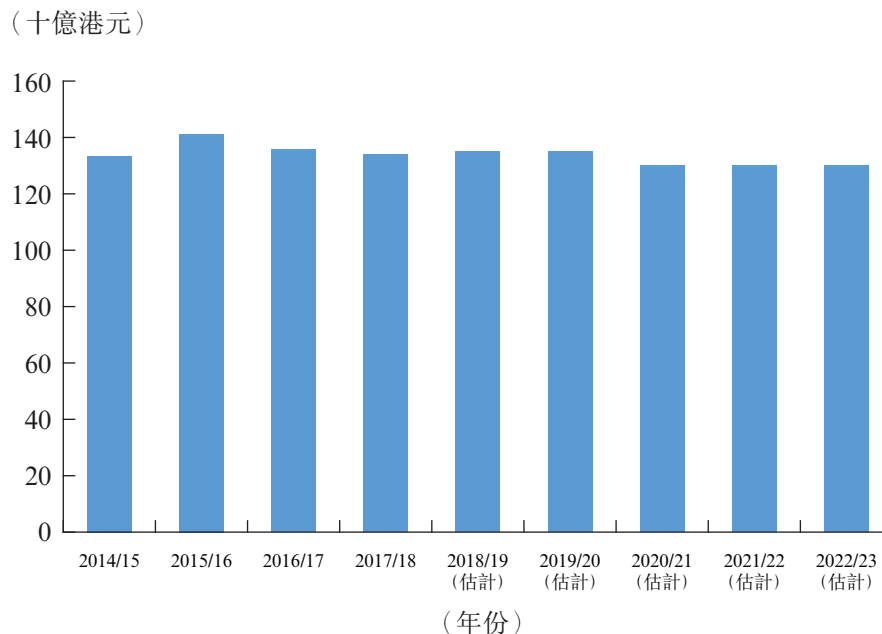
圖E：香港公營界別建造工程量(實際／估計)<sup>9</sup>



<sup>9</sup> 資料來源：建造業議會 ([http://www.cic.hk/common/Fore/Fore.aspx?lang=zh-HK&year=2018\\_19v2](http://www.cic.hk/common/Fore/Fore.aspx?lang=zh-HK&year=2018_19v2))

下圖F載列香港於2014/15年至2017/18年的實際私營界別建造工程量以及2018/19年至2022/23年期間的估計私營界別建造工程量。

圖F：香港私營界別建造工程量(實際／估計)<sup>10</sup>



香港的公營界別建造工程量由2014/15年約1,071億港元穩定增長至2017/18年約1,326億港元，且預期進一步增長至2022/23年約1,600億港元，而香港私營界別建造工程量由2015/16年約1,412億港元略為減少至2017/18年約1,339億港元，且預期於2020/21年起相對穩定維持在約1,300億港元。

#### 吾等的意見

經考慮前述的資料以及新世界集團為香港物業市場的主要參與商後，新創建集團透過訂立新新世界主服務協議方式，將有助其佔據有利位置並持續把握新世界集團帶來的商機。

<sup>10</sup>資料來源：建造業議會([http://www.cic.hk/common/Fore/Fore.aspx?lang=zh-HK&year=2018\\_19v2](http://www.cic.hk/common/Fore/Fore.aspx?lang=zh-HK&year=2018_19v2))

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 : 2020年4月24日

訂約方 : (1) 新世界  
(2) 新創建

期限 : 自新世界生效日期開始至2023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結束時重續三年(或上市規則許可的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月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一項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. 建築機電服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判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、建築及樓宇機械、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、船塢設施管理以及相關技術支援及保養服務、提供資訊科技服務、計算機程式編寫以及相關諮詢及顧問服務、技術項目研究、計算機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、汽車及船舶租賃及相關服務；

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. 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：按一般商務條款、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於新世界集團或新創建集團（視乎情況而定）而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

#### **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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

新杜先生主服務協議的主要條款載列如下：

日期：2020年4月24日

訂約方：(1) 杜先生  
(2) 新創建

期限：自杜先生生效日期開始至2023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結束時重續三年(或上市規則許可的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月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一項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. 建築機電服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判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、建築及樓宇機械、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、船舶及汽車清潔、車廠、終點站、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、洗衣服務及相關服務；
  3. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施與相關職能及服務、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. 保安及護衛服務 — 提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、裝甲運輸服務、保安產品供應及相關服務；
6. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位、汽車及船舶租賃以及相關服務；
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：按一般商務條款、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於服務集團或新創建集團（視乎情況而定）而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

## 5. 訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的理由

### 5.1. 新新世界主服務協議

根據新新世界主服務協議，新創建集團及新世界集團將互相提供營運服務，年期為截至2023年6月30日止三年。

現有新世界主服務協議將於2020年6月30日屆滿，吾等已與新創建管理層商討並獲悉，新新世界主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並在新創建集團及新世界集團的一般及日常業務中進行。

### 5.1.1. 新創建集團向新世界集團提供的營運服務

吾等已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建築機電服務有關。作為香港主要物業發展商之一，預期新世界集團對建築機電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。根據2020年中期報告，於2019年12月31日，建築業務的手頭合約總值增加至約530億港元(2018年12月31日：390億港元)，而有待完成的工程總值增加至約380億港元(2018年12月31日：220億港元)，其中包括政府及機構相關項目以及私人商業及住宅項目。

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物業發展項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商或代理之前，(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關係及新創建集團的可運用資源。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、原材料及設備採購價、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。

經考慮新主服務協議項下各類營運服務的貢獻及該等營運服務在現有主服務協議期限內的交易數目(即整體數目)，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隨機抽取三個交易樣本及審閱相關文件，包括載列項目詳情、新創建集團旗下有關成員公司的資源可用性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。吾等獲悉新創建集團已遵守內部投標指引及程序。對於投標價格及條款，吾等亦已審閱新創建集團審核部(「**審核部**」)提供的內部文件，當中顯示新創建集團旗下成員公司向新世界集團提供的投標價格及條款，對比另外兩個隨機抽取的新創建集團旗下成員公司向獨立第三方所作出的投標交易樣本(與提供予新世界集團的投標樣本具類似性質及規模)，吾等獲悉新創建集團旗下成員公司向新世界集團提供的投標價格及條款對新創建集團而言不遜於給予獨立第三方的投標價格及條款。審核部將對新創建集團旗下成員公司投標時執行有關內部投標指引及程序的情況進行定期審閱。誠如新創建管理層所告知，自現有新世界主服務協議生效日期開始至最後實際可行日期，審核部並無發現有關該等指引及程序的重大違規。

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，目前預期為不高於單位數百分比，惟可因應新創建集團同意承接項目的規模或性質予以調整。此與獨立第三方就類近性質及規模的項目的委聘基準一致。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分析結果釐定，而新創建集團相關成員公司的高級管理層將審閱各委聘的建議成本加成百分比及其釐定基準，待成本加成百分比及其釐定基準與獨立第三方相若性質及規模的項目的委聘基準一致方會批准委聘。新創建集團旗下成員公司會將建議成本加成百分比與獨立第三方的最少兩項性質及規模相若（視乎實際可供情況及可行性而定）的委聘的成本加成百分比相比較以確定建議成本加成百分比是否與獨立第三方的委聘基準一致。新創建集團以其與獨立第三方就相若委聘協定的成本加成百分比作為價格參考以釐定新世界集團旗下成員公司的建議成本加成百分比與獨立第三方所協定者比較是否合理。倘若按新創建集團的項目分析的建議成本加成百分比與獨立第三方委聘的基準並不一致，則新創建集團相關成員公司的高級管理層將不會批准該建議成本加成百分比，而新創建集團將根據內部程序就該建議成本加成百分比與新世界集團進一步商討以達成共識。

吾等已與新創建管理層商討並獲悉，過往的直接委任委聘主要與新世界集團直接委任協盛集團提供建築機電服務有關。鑒於2019財政年度協盛出售事項，預期未來新新世界主服務協議期限內直接委任委聘數目將減少。經考慮到新主服務協議項下直接委任委聘的貢獻以及於現有主服務協議期限內直接委任委聘數目（即整體數目）後，吾等已隨機抽取兩個由新創建集團與新世界集團之間按成本加成基準釐定的交易樣本，並審閱有關文件，並知悉新創建集團已就直接委任委聘方面遵守上述內部程序，且其價格及條款對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。此外，審核部將定期審閱所用的成本加成百分比，並將其與具有類近性質及規模的獨立第三方項目進行比較。誠如新創建管理層所告知，自現有新世界

主服務協議生效日期開始至最後實際可行日期，審核部並無發現有關該等程序的重大違規。

### 5.1.2. 新世界集團向新創建集團提供的營運服務

基於新創建管理層提供的資料，吾等注意到新世界集團於現有新世界主服務協議期限內向新創建集團提供的營運服務主要與新世界集團所持物業的租賃相關。然而，預期新新世界主服務協議期限的相關年度上限將主要源自(i)新世界集團提供的建築機電服務；及(ii)新世界集團所持物業的租賃服務。

對於新世界集團提供的建築機電服務，有關服務自現有新世界主服務協議生效日期開始直至最後實際可行日期內為數甚少。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建築機電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，吾等從新創建獲悉，新創建集團旗下相關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別)進行深入分析，收集成本及其他數據(包括獲得最少三間供應商(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)的材料報價及不同類別材料的預計使用量)，並參考其近期工作報價及過往採購價。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。

租金的定價基準乃按現行市場租金釐定，新創建集團與新世界集團訂立租賃協議前，會與具有類近特徵(包括但不限於位置、可使用空間、樓宇條件、可用設施、質素及承租期)的物業市場租金進行比較，以確保條款對於新創建集團而言不遜於獨立第三方所給予的條款。

經考慮到新主服務協議項下每類營運服務的貢獻及該等營運服務在現有的主服務協議期限內的交易數目(即整體數目)，吾等已就有關新世界集團所持物業的租賃服務隨機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最少三項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。吾等獲悉新創建集團已遵守上述內部程序。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。鑒於上述內部控制程序(包括新創建集團進行租金分析，於比較類近物業之現行市場租金後方與新世界集團訂立租賃協議，以確保其向新創建集團提供之條款不遜於獨立第三方所提供者)，吾等認為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。

此外，審核部將定期檢討新世界集團向新創建集團提供的營運服務並與市場數據進行比較，以確保租賃協議的條款屬公平合理。誠如新創建管理層所告知，自現有新世界主服務協議生效日期開始至最後實際可行日期，審核部並無發現有關該等程序的重大違規。

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。

### 5.2. 新杜先生主服務協議

根據新杜先生主服務協議，新創建集團及服務集團將互相提供營運服務，年期為截至2023年6月30日止三年。

現有杜先生主服務協議將於2020年6月30日屆滿，吾等已與新創建管理層商討並獲悉，新杜先生主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，在新創建集團以及服務集團的一般及日常業務中進行。

#### 5.2.1. 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，新創建集團於現有杜先生主服務協議期限內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項目管理服務有關。

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。自現有杜先生主服務協議生效日期開始直至最後實際可行日期內，概無由服務集團直接委任新創建集團旗下成員公司的委聘，且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「5.1.1 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。此外，基於吾等與新創建



管理層的商討，吾等獲悉審核部將定期檢討新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司的委聘，以確保落實執行新創建集團的內部投標指引及程序。

誠如上文所述，新創建集團於現有杜先生主服務協議期限內甚少向服務集團提供營運服務，惟主要與新創建集團提供設施管理服務有關，截至2019年12月31日止兩個半財政年度的服務金額合共少於500萬港元。經考慮到現有杜先生主服務協議期限內的交易數目(即整體數目)，吾等已隨機抽取兩個有關新創建集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供設施管理服務的交易樣本，吾等獲悉其價格及條款對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。

### 5.2.2. 服務集團向新創建集團提供的營運服務

吾等已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建築機電服務有關。由服務集團提供的建築機電服務主要有兩種業務安排。

於第一種安排下，新創建集團旗下成員公司獲委聘為管理承建商、總承包商、項目管理人、分判商或代理，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。

經考慮到新主服務協議項下各類營運服務的貢獻及該等營運服務在現有主服務協議期限內的交易數目(即整體數目)，吾等已隨機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最終賬目報表及付款監控表)，並注意到獨立專業工料測量師將會就相關分判工程的服務費用提供建議。

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)中的最少三間分判商(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。吾等已審閱上述提及有關建築機電服務的預先認可分判商名單(可於最後實際可行日期提供)，並獲悉其中僅約13%為服務集團旗下成員公司，因此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。誠如新創建管理層告知，倘若項目涉及大額代價，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，根據新創建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、能力及過往關係)下，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。

經考慮到新主服務協議項下各類營運服務的貢獻及該等營運服務在現有主服務協議期限內的交易數目(即整體數目)，吾等已隨機抽取有關新創建集團所作出分判商委聘的三個交易樣本及審閱相關文件，包括載列項目規格及預期工程時間的項目分判列表；比較所有投標者之間的投標報價的分判投標價格分析；載列決策過程及中標原因的分判投標最終評估。吾等獲悉新創建集團已遵守上述指引及程序，且交易樣本的价格及條款對於新創建

集團而言不遜於新創建集團的獨立分判商獲取的價格及條款。吾等亦已與新創建管理層商討，並獲悉自現有杜先生主服務協議生效日期開始至最後實際可行日期，審核部並無發現有關該等指引及程序的重大違規。

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。

## 6. 交易的建議年度上限

### 6.1. 歷史交易金額

現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議項下的交易於2018財政年度、2019財政年度及2020上半年度各自的歷史交易金額載列如下：

現有新世界主服務協議

交易類型	2018 財政年度 百萬港元	2019 財政年度 百萬港元	2020 上半年度 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	9,167.5	1,759.7	928.7
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	52.2	32.3	16.4

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2018財政年度約91.675億港元減少至2019財政年度約17.597億港元，新創建集團向新世界集團所提供營運服務的大部份交易總值屬於協盛集團(為新創建集團其中一個建築單位，主要擔任新世界及其聯繫人的總承包商或項目管理人)提供的建築機電服務。如出售通函所述，協盛集團的單一主要客戶為新世界及其聯繫人。因此，新創建集團於2019財政年度完成向

## 獨立財務顧問函件

新世界集團出售協盛集團後，2019財政年度新創建集團旗下成員公司根據現有新世界主服務協議向新世界集團旗下成員公司所提供營運服務的交易總值大幅下降。

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的交易總值由2018財政年度約5,220萬港元減少至2019財政年度約3,230萬港元。

### 現有杜先生主服務協議

交易類型	2018 財政年度 百萬港元	2019 財政年度 百萬港元	2020 上半年度 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	1.5	1.7	0.9
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	1,365.4	1,034.8	277.3

誠如上表所載，新創建集團向服務集團提供營運服務的交易總值仍然微不足道，2018財政年度約為150萬港元及2019財政年度約為170萬港元。吾等從新創建管理層獲悉，交易金額甚低是由於若干可能要求新創建集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供項目管理服務的潛在項目自現有杜先生主服務協議生效日期開始直至最後實際可行日期內並無落實。

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的交易總值由2018財政年度約13.654億港元減少至2019財政年度約10.348億港元。吾等從新創建管理層獲悉，2019財政年度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的交易總值下降主要是由於上文所述於2019財政年度出售協盛集團所致。

吾等獲悉新創建集團旗下成員公司向新世界集團及服務集團旗下成員公司向新創建集團提供的建築機電服務佔彼等各自年度上限的大部份。對於歷史交易，吾等已與新創建管理層商討並理解，釐定現有新世界主服務協議及現有杜先生

主服務協議的年度上限乃基於(i)新創建集團及新世界集團(視乎情況而定)當時可用的項目列表；(ii)假設協盛集團(新創建集團建築單位之一)將承接現有新世界主服務協議期限內新創建集團向新世界集團提供的大部份建築機電服務；及(iii)假設(基於靈活性考慮)將項目列表內的所有項目納入計算年度上限，然而實際上提供營運服務視乎實際發展計劃及／或招標結果而定，新創建集團及／或服務集團旗下成員公司於投標中的任何競標失利均會影響實際交易金額。此外，於提供建築機電服務時，新創建集團及服務集團旗下成員公司分別獲委聘為新世界集團物業發展項目的總承包商／管理承建商／項目管理人及分判商／分項承辦商，新創建集團及服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務金額與物業發展項目的發展進度高度相關，項目的任何延後或推遲均會影響實際交易金額。此外，實際交易金額亦受其他因素所影響，包括但不限於潛在項目的不確定性或規模變更等。

### 6.2. 建議年度上限及年度上限的釐定基準

吾等明白有關建議年度上限乃經參考以下因素釐定：

- a) 新創建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，不包括協盛集團(於2019財政年度協盛出售事項完成前為新創建集團一部份)提供／或獲提供營運服務應佔歷史金額；及
- b) 有關新創建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：
  - 新創建集團、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)；

## 獨立財務顧問函件

- 影響新創建集團、新世界集團或服務集團對相關營運服務需求的現正進行的項目；
- 對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、物流或其他相關，並將導致成本變動）（如適用）。新創建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應變／或然情況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新創建集團、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)新創建集團經營的服務行業將穩定增長。

### 6.2.1. 有關新新世界主服務協議的年度上限

新新世界主服務協議項下擬進行的交易於其期限內（即截至2023年6月30日止三個年度，分別為「2021財政年度」、「2022財政年度」及「2023財政年度」）的建議年度上限及有關年度上限的釐定基準載列如下：

交易類型	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（「新世界 出售上限」）	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（「新世界 購買上限」）	178.0	193.0	211.0

### 新世界出售上限

根據新創建管理層提供的資料及與彼等的討論，吾等獲悉新創建集團旗下成員公司於新新世界主服務協議期限內預期將提供的營運服務主要與正在進行項目及若干潛在大規模即將開展項目的建築機電服務有關。作為香港主要物業發展商之一，預期新世界集團對建築機電服務的需求於未來年度將保持強勁，主要來自其正在進行的物業發展項目以及新新世界主服務協議期限內的新物業發展項目。

吾等已與新創建管理層商討並明白彼等已編製預測（「項目列表」），當中載列（其中包括）於2017年7月1日至2023年6月30日期間與新世界集團及服務集團訂立／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，並獲悉新世界集團已委聘新創建集團旗下成員公司作為其部份物業發展項目的服務供應商，而新世界集團若干現正進行的發展項目將於新新世界主服務協議的期限內進行。此外，新世界集團可能會委聘新創建集團為若干新物業發展項目提供建築機電服務。

為評估建議新世界出售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自彼等了解到，建議新世界出售上限乃主要基於(i)項目列表所載有關物業發展項目的估計工作範圍；(ii)估計相關建築價格；及(iii)新新世界主服務協議期限內項目列表中所載項目建築工程的預期進度而釐定。吾等自項目列表獲悉，於新新世界主服務協議期限內，新世界出售上限重大部份源自啟德體育園及新世界集團土地儲備中若干潛在大規模即將開展物業開發項目的發展所涉及的建築服務。吾等已比較新創建集團過往向獨立第三方性質及規模相若的項目／委聘所提供的建築機電服務的歷史成本，並注意到其與計算新世界出售上限時採納的估計建築成本相若。吾等

亦從新創建獲悉，於評估項目建築工程進度時，有關估計乃參考項目要求及新創建集團內部測量師進行的進度評估後作出。

鑒於新世界集團現有及即將開展物業項目的規模，吾等認為新世界出售上限屬公平及合理。

### 新世界購買上限

根據新創建管理層提供的資料及與彼等的討論，吾等獲悉新世界集團於新新世界主服務協議期限內預期將提供的營運服務主要與(i)新世界集團旗下成員公司提供的建築機電服務(「新世界建築機電購買上限」)；及(ii)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」)有關。

為評估建議新世界建築機電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新世界集團提供採購服務，而新創建集團可能根據建議新世界建築機電購買上限向新世界集團採購各類建築材料，其釐定乃主要基於(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成本；及(iii)預期向新世界集團採購的材料比例。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，認為新世界建築機電購買上限屬公平合理。

為評估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，新世界集團根據建議新世界租賃上限提供租賃服務乃主要基於(i)新世界集團物業的歷史租金交易價值；(ii)參考市場租金變動釐定的估計租金成本增加；及(iii)新創建集團業務單位需租賃額外空間等額外服務而釐定。吾等亦已親自對租賃物業市場展開調查並注意到計算新世界租賃上限時採納的單位租金與可資比較物業的市場租金一致。因此，吾等認為新世界購買上限屬公平合理。



## 獨立財務顧問函件

### 6.2.2. 有關新杜先生主服務協議的年度上限

新杜先生主服務協議項下擬進行的交易於其期限內(即2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度)的建議年度上限及有關年度上限的釐定基準載列如下：

交易類型	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 服務集團旗下成員公司 提供營運服務(「服務集團 出售上限」)	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(「服務集團 購買上限」)	2,245.0	2,700.0	4,099.0
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現有杜先生主服務協議期限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，新杜先生主服務協議期限的相關年度上限預計主要與新創建集團旗下成員公司提供項目管理服務有關。

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2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度各年建議服務集團出售上限4,000萬港元為新創建集團把握商機提供靈活性。服務集團出售上限乃基於(i)將予提供建築機電服務的估計工程範圍；(ii)管理項目的估計規模；及(iii)提供建築機電服務的估計營運成本而釐定。吾等已審閱項目列表中的有關計算及已將計算服務集團

出售上限時所採納估計數據與新創建集團向獨立第三方性質及規模相若的項目提供項目管理服務的歷史合約值進行比較，並注意到其與計算服務集團出售上限時採納的估計數據相若。

### 服務集團購買上限

根據新創建管理層提供的資料及與彼等的討論，吾等獲悉服務集團旗下成員公司提供的營運服務主要與建築機電服務有關。建議服務集團購買上限較其相關歷史交易價值的飆升乃主要由於建築機電服務的交易價值增加，加上若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目，此乃基於新創建集團可能需為其建築業務委聘分判商／分項承辦商，而服務集團為新創建集團的預先認可分判商／分項承辦商之一。

為評估建議服務集團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及自彼等了解到，建議服務集團購買上限乃主要基於(i)項目列表所載物業發展項目的估計工程範圍；(ii)估計相關合約價值；及(iii)新杜先生主服務協議期限內項目列表中所載項目建築工程的預期進度而釐定。吾等亦已審閱項目列表，當中載列新杜先生主服務協議期限內各項目的估計合約價值，並獲悉服務集團將提供的建築機電服務主要與若干大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目(例如位於啟德的稅務大樓及將軍澳的入境事務處總部)以及其他多項住宅及商業發展項目有關，此乃基於新創建集團需為其建築業務委聘分判商／分項承辦商，而服務集團為新創建集團的預先認可分判商／分項承辦商之一。吾等進一步獲悉，服務集團購買上限由2021財政年度約22.45億港元增加約20.3%至2022財政年度約27億港元，並進一步增加約51.8%至2023財政年度約40.99億港元。基於吾等與新創建管理層的商討以及對項目列表的

審閱，吾等獲悉2022財政年度及2023財政年度的年度上限主要與建築機電服務有關，包括預期向已獲得及潛在項目所提供的機電、消防及管道工程（主要包括將軍澳入境事務處總部以及有關香港醫療及教育領域的若干政府或機構項目）。根據各自的項目時間表，部份該等項目預期將自2021財政年度起動工，預期於2022財政年度提供相對較大部份的服務及預期於2023財政年度提供重大部份的服務，導致與增幅較小的2022財政年度的年度上限相比，2023財政年度的年度上限增幅較大。吾等從新創建獲悉，於估計項目的建築工程進度時，該估計乃經參考項目要求及新創建集團內部測量師所進行的進度評估而得出。吾等亦已比較有關新創建集團為性質及規模類近的項目委聘獨立分判商／分項承辦商的歷史合約值與預期將於2021財政年度至2023財政年度的項目列表所載的項目，並注意到其與計算服務集團購買上限時採納的估計數據相若。

### 6.2.3. 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

鑑於(i)有關建議年度上限乃由項目列表推算所得，項目列表已計及（其中包括）將提供予新創建集團／由新創建集團提供的預計工作範圍、項目列表內各項目的估計工程／服務成本、項目列表內各項目的預期發展進度；及(ii)計算建議年度上限採納的服務費及／或價格乃根據將提供的相關營運服務的現行市價，並參考新創建集團的過往實際數據，而根據吾等進行的審閱及調查，過往的實際數據與計算年度上限所採用者具有可比性。吾等認為，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屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 新新世界主服務協議及新杜先生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) 訂立新新世界主服務協議及新杜先生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

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

鄭敏華

助理董事

李柏熙

謹啟

2020年6月1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李柏熙先生於2013年至2018年及自2020年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌代表。

## 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，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				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	總計	
<b>本公司</b>					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000 <sup>(1)</sup>	30,349,571	0.776%
曾蔭培先生	180,000	-	-	180,000	0.005%
林焯瀚先生	1,446,207	-	7,608 <sup>(2)</sup>	1,453,815	0.037%
杜家駒先生	-	-	128,869 <sup>(3)</sup>	128,869	0.003%
龐志強先生	1,207,077	-	-	1,207,077	0.031%
鄭維志博士	2,875,786	-	-	2,875,786	0.074%
<b>新世界</b>					
(普通股)					
鄭家純博士	10,675,637	-	-	10,675,637	0.105%
鄭志剛博士	4,500,000	-	-	4,500,000	0.044%
張展翔先生	124,400	-	-	124,400	0.001%
杜家駒先生	-	40,000 <sup>(4)</sup>	-	40,000	0.000%
龐志強先生	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

根據新世界(為本公司的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))的購股權計劃,可向新世界的董事及僱員以及其若干合資格參與者(定義見其購股權計劃)授出購股權以認購其股份。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新世界的股份:

姓名	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
鄭家純博士	2017年7月3日	(1)	2,000,000	10.036
鄭志剛博士	2016年6月10日	(2)	3,736,471	7.540
	2017年7月3日	(1)	2,000,000	10.036

附註：

1. 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。
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. 各董事就每次獲授新世界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估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	
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
杜家駒先生	-	-	7,800,000港元 <sup>(1)</sup>	7,800,000港元	0.095%
<b>NWD Finance (BVI) Limited</b>					
杜家駒先生	-	-	5,845,000美元 <sup>(2)</sup>	5,845,000美元	0.234%
<b>NWD (MTN) Limited</b>					
杜家駒先生	-	-	2,000,000美元 <sup>(2)</sup>	2,000,000美元	0.042%

附註：

1. 該等債權證由杜家駒先生全資擁有的公司持有，以美元發行，並已採用1.0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全資擁有的公司持有。

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，董事或本公司主要行政人員概無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，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：

名稱	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 <sup>(1)</sup>	2,477,530,362	63.35%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	–	2,477,530,362 <sup>(2)</sup>	2,477,530,362	63.35%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)	–	2,477,530,362 <sup>(3)</sup>	2,477,530,362	63.35%
周大福(控股)有限公司(「周大福(控股)」)	–	2,477,530,362 <sup>(4)</sup>	2,477,530,362	63.35%
周大福企業有限公司(「周大福企業」)	97,034,424	2,380,495,938 <sup>(5)</sup>	2,477,530,362	63.35%
新世界	1,588,468,276	792,027,662 <sup>(6)</sup>	2,380,495,938	60.86%
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，其他人士概無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	股東
	新世界旗下集團	投資醫療保健以及發展及經營體育園綜合設施	董事
鄭志剛博士	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
	新世界旗下集團	投資醫療保健以及發展及經營體育園綜合設施	董事
	新世紀醫療控股有限公司 旗下集團	投資醫療保健	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
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
	皇朝會有限公司	經營餐飲	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終止而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約；
- (c) 鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志明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，從而間接控制周大福企業。周大福企業為新世界主要股東。

自2019年6月30日以來，本集團與周大福企業及／或新世界的聯繫人訂立了以下交易：

- (i) 有關周大福企業的聯繫人按月租總額人民幣116,096元，向本集團出租一項辦公室物業及泊車位的租賃協議，該等交易的金額已在本公司與周大福企業於2017年4月10日訂立的主服務協議涵蓋範圍之內；

- (ii) 有關新世界的聯繫人按月租總額263,578港元，向本集團出租多項辦公室物業的租賃協議，該等交易的金額已在本公司與新世界於2017年4月10日訂立的主服務協議涵蓋範圍之內；
- (iii) 本公司的附屬公司認購新世界的附屬公司發行本金金額為15億港元於2049年到期的優先非後償及無抵押票據，作為其投資組合的一部份。該等票據票息率為每年4.89%，並於聯交所上市。有關認購詳情已於本公司日期為2019年12月24日的公告中刊載；
- (iv) 就內部重組而涉及本集團以代價2,300萬港元向新世界的附屬公司出售從事提供票務服務的附屬公司連同其相關股東貸款；
- (v) 就內部重組而涉及本集團以代價367,427港元(可予調整)向新世界的附屬公司出售從事提供資訊科技服務的附屬公司；
- (vi) 本公司以代價603,931港元向新世界出售一輛車輛；
- (vii) 就內部重組而涉及本集團以代價1,950萬港元向周大福企業的附屬公司出售一間從事醫療保健業務的聯營公司的30%權益連同其相關股東貸款；及
- (viii) 就內部重組而涉及本公司以代價50美元向另一間由本公司與周大福企業各自擁有50%權益的合營公司出售一間由本公司與周大福企業共同擁有50%權益從事商務飛機租賃管理業務的公司。

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2019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
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

## 6. 重大不利變動

預期2019冠狀病毒病的爆發將對本集團的業務營運構成影響，而董事會仍在評估其對本集團財務表現的整體影響。董事會將繼續監控2019冠狀病毒病疫情的狀況及發展，以及其對本集團營運與財務表現的影響，並將適時作出公告。儘管如前所述，本集團一直保持健康的財務狀況，備有庫存現金及已承諾的銀行融資。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，自2019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）以來本集團的財務或營業狀況概無出現其他重大不利變動。

## 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2019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、英文版本存有歧異，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2020年6月18日（包括該日）止於任何營業日（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) 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：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2020年6月18日(星期四)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二樓會議室N201室(博覽道入口)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2020年4月24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2020年6月1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2023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或彼等可能全權酌情認為為使或關乎上述事宜實行及／或生效屬必要、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(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)。」

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

2. 「動議批准、追認及／或確認杜先生與本公司所訂立日期為2020年4月24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)(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2023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或彼等可能全權酌情認為為使或關乎上述事宜實行及／或生效屬必要、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(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  
執行董事兼公司秘書  
鄒德榮

香港，2020年6月1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(倘彼為兩股或以上股份的持有人)多名代表代其出席及投票。獲委任代表毋須為本公司股東。
2. 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54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，惟倘若多於一名該等聯名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。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 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2020年6月15日(星期一)至2020年6月18日(星期四)(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2020年6月12日(星期五)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。
7. 倘若於大會舉行日期上午七時三十分至上午十一時三十分期間的任何時間香港發出8號或以上熱帶氣旋警告，則大會將自動順延至較後日期及／或本公司指定的時間召開。本公司將於其公司網站([www.nws.com.hk](http://www.nws.com.hk))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))內刊發公告，通知本公司股東重新安排的會議日期、時間及地點。
8. 本通告的中文譯本僅供參考。如中、英文版本存有任何歧異，概以英文版本為準。
9. 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、鄭志剛博士、張展翔先生、鄭志明先生、何智恒先生及鄒德榮先生；(b)本公司的非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生、曾蔭培先生、林焯瀚先生及杜家駒先生；及(c)本公司的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、黃馮慧芷女士及王桂壘先生。



---

## 股東特別大會的預防措施

---

股東、本公司員工及持份者的健康對我們而言至為重要。為防止及控制2019冠狀病毒病於股東特別大會上傳播，及為保障出席大會的股東、本公司員工及持份者的健康及安全，本公司將採取以下措施作為防控措施的一部份：

- (a) 每位出席的股東、委任代表及其他與會人士於股東特別大會會場入口處會被強制體溫檢測。但凡體溫高於攝氏37.5度或須遵守香港政府實施的強制隔離命令的任何人士，將會被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場；
- (b) 每名與會人士必須於整個股東特別大會舉行期間及在會場內佩戴外科口罩；
- (c) 本公司將於座位之間保持安全距離；
- (d) 不會供應茶點及飲品；及
- (e) 不會派發後續消費券。

此外，本公司謹此提醒所有擬出席股東毋需就行使投票權而親身出席股東特別大會。本公司強烈建議股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，按照股東指示於股東特別大會就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

如香港政府因2019冠狀病毒病而實施任何規例，要求更改股東特別大會的舉行日期或地點，本公司將於其網站([www.nws.com.hk](http://www.nws.com.hk))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))內刊發公告，通知股東股東特別大會已延期(然而，未能刊發有關公告不會影響有關會議的續會)。

本公司將於其公司網站([www.nws.com.hk](http://www.nws.com.hk))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))內另行刊發公告，以通知股東股東特別大會續會的日期、時間及地點。