

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他合適專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界發展有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

**持續關連交易
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5頁至第14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15頁。天達融資函件則載於本通函第16頁至第41頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2011年6月29日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S221(港灣道入口)舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第53頁及第54頁。

不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26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，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2011年6月10日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	15
天達融資函件	16
附錄 一 一般資料.....	42
股東特別大會通告	53

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下之涵義：

「聯繫人士」	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「持續關連交易公告」	本公司日期為2010年7月27日有關(其中包括)集團甲買賣協議項下之集團甲出售事項完成及訂立現有主服務協議之公告
「本公司」	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「關連人士」	上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	現有主服務協議或主服務協議(視乎情況)項下擬進行之交易
「董事」	本公司董事
「出售事項」	集團甲出售事項及集團乙出售事項之統稱
「股東特別大會」	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)主服務協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)而將於2011年6月29日召開之股東特別大會
「現有主服務協議」	本公司與杜先生於2010年7月27日就營運及租賃服務訂立的現有主服務協議，以精簡及規管於集團甲出售事項完成後本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間所進行的持續關連交易
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「集團甲出售事項」	2010年通函項下所賦予之涵義，誠如持續關連交易公告所披露已於2010年7月27日完成
「集團甲買賣協議」	2010年通函項下所賦予之涵義
「集團乙出售事項」	2010年通函項下所賦予之涵義，預期於2011年6月底之前完成
「集團乙旗下成員公司」	2010年通函項下所賦予之涵義
「集團乙買賣協議」	2010年通函項下所賦予之涵義
「港元」	港元，香港之法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「天達融資」或「獨立財務顧問」	天達融資亞洲有限公司(前稱卓怡融資有限公司)，一家根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關持續關連交易(包括年度上限)的獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	由楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)、何厚浹先生及李聯偉先生組成之董事會獨立委員會，以就主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見

「獨立股東」	並無於主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易中擁有重大權益之股東(杜先生及其聯繫人士除外)，彼等亦毋須於股東特別大會上就考慮及批准主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)放棄投票
「聯合公告」	本公司及新創建於2010年6月11日就出售事項聯合發佈之公告
「最後實際可行日期」	2011年6月1日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「主服務協議」	本公司與杜先生於2011年5月19日就營運及租賃服務訂立的主服務協議，以精簡及規管於出售事項完成後本集團旗下成員公司與經擴大的服務集團旗下成員公司之間所進行的持續關連交易
「杜先生」	杜惠愷先生，為本公司若干附屬公司的董事，亦為本公司若干附屬公司之若干公司主要股東的實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士的女婿、鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫、鄭志剛先生及鄭志恒先生的姑丈以及服務集團的控股股東
「新創建」	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)及於最後實際可行日期由本公司實益擁有約59.79%

釋 義

「營運協議」	服務集團旗下一家成員公司與本集團旗下一家成員公司根據主服務協議不時就提供任何營運及租賃服務訂立之個別協議
「營運及租賃服務」	建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務、租賃服務及各方可能不時以書面協定由本集團或服務集團旗下成員公司將提供予服務集團或本集團旗下成員公司之其他服務種類，營運及租賃服務最初之範圍載述於本通函「提供營運及租賃服務」一段
「服務集團」	杜先生及杜先生直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30%(或收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)或以上投票權或足以讓其控制董事會大部份成員組成的任何公司以及上述公司的任何附屬公司
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	股份之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	符合上市規則或香港法例第32章公司條例項下「附屬公司」定義的任何實體
「2010年通函」	日期為2010年7月2日就關於出售事項之須予披露及關連交易之本公司通函
「%」	百分比



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

執行董事：

拿督鄭裕彤博士(主席)

鄭家純博士(董事總經理)

冼為堅博士

梁仲豪先生

鄭志剛先生

鄭志恒先生

註冊辦事處：

香港

皇后大道中18號

新世界大廈30樓

非執行董事：

鄭家成先生

梁志堅先生

周桂昌先生

梁祥彪先生

紀文鳳小姐JP

獨立非執行董事：

楊秉樑先生

查懋聲博士JP

(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)

何厚浚先生

李聯偉先生JP

敬啟者：

持續關連交易

背景

茲提述(i)有關(其中包括)出售事項的聯合公告及2010年通函；及(ii)有關(其中包括)現有主服務協議的持續關連交易公告。

根據現有主服務協議，本公司及杜先生各自同意且同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行的情況下)委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)向本集團或服務集團旗下成員公司(視乎情況而定)於現有主服

董事會函件

務協議的年期內提供營運及租賃服務。預期在集團乙出售事項完成後(預期將於2011年6月底之前發生)，董事預料，由於服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司(有關公司亦將成為杜先生的聯繫人士)，及服務集團可提供的服務範圍將會擴大，故本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的持續關連交易量將會大幅上升。

鑒於以上所述，本公司與杜先生於2011年5月19日就本集團旗下成員公司及服務集團旗下成員公司於集團乙出售事項完成後提供營運及租賃服務訂立主服務協議。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)主服務協議詳情、獨立董事委員會致獨立股東之意見及天達融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見，並向閣下發出股東特別大會通告。

主服務協議項下之持續關連交易

訂約方：(1) 本公司

(2) 杜先生

年期：待主服務協議及持續關連交易經獨立股東於股東特別大會上批准後，主服務協議自2011年7月1日起初步為期三年。

須待於有關時間重新遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定(至適用程度)及／或上市規則及／或任何其他相關法例及法規的任何其他適用規定，主服務協議可以再續期三年。

交易性質：由本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供營運及租賃服務，反之亦然。

定價基準：按一般原則，有關由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司(反之亦然)提供的營運及租賃服務之價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款釐定，並經公平磋商，而給予本集團之價格及條款不得遜於本集團獨立第三方可獲取或提供之價格及條款。

提供營運及租賃服務

根據主服務協議，本公司及杜先生同意本集團旗下成員公司或服務集團旗下成員公司於個別例子在切實可行之情況下，可委聘服務集團或本集團(視情況而定)旗下有關成員公司，於主服務協議年期內，向本集團或服務集團(視情況而定)旗下有關成員公司提供營運及租賃服務。

主服務協議項下將提供的營運及租賃服務將包括下列服務，以及本公司與杜先生可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類：

- (a) 建築機電服務—提供作為主承包商、管理承包商及項目管理人服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理及建築及樓宇設備和材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務及相關服務。
- (b) 清潔及園藝服務—一般清潔、船舶及汽車清潔、辦公室及設施清潔、循環再造及環保服務、園藝及花卉保養、供應花卉、洗衣服務及相關服務。
- (c) 設施管理服務—提供資訊科技服務及電訊服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、食物及餐飲服務、食品加工、貿易及供應，以及商品採購及供應及相關服務。
- (d) 物業管理服務—物業管理、物業銷售、船舶及汽車銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務及提供泊車位管理及相關服務。

董事會函件

- (e) 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。
- (f) 租賃服務—租賃物業、空置地方、辦公室、泊車位及相關服務。

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於本集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司有權選擇有關營運及租賃服務之供應商之業務、項目及物業所需之服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業之合約之條款或本集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司之業務、項目及／或物業之相關主管機構所頒佈之任何適用法律、規例或行政指引；及
- (c) 倘透過競投或招標選擇特定服務之供應商，該項委聘將只會於服務集團或本集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司已於該競投或招標成功競投後方始生效。

營運協議

- (1) 根據主服務協議，服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司須於主服務協議年期內不時就提供營運及租賃服務訂立個別營運協議，惟該等個別協議須一直受主服務協議條款所規限。就此而言，本公司及杜先生已同意：
 - (a) 按一般原則，營運協議中有關由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司(反之亦然)將予提供有關營運及租賃服務的價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款釐定，並經公平磋商，而給予本集團之價格及條款不得遜於本集團獨立第三方可獲取或提供之價格及條款。
 - (b) 在上文(a)項的一般原則規限下，將予提供之保安及護衛服務之價格及條款，須在日常業務過程中以成本加成基準按不遜於向服務集團其他獨立第三方客戶收取之費用及與其訂立合約之條款(包括價格)釐定。

董 事 會 函 件

成本部分包括所有產生之直接成本，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之其他間接或一般成本；及

- (c) 每份營運協議的年期須遵守不時生效的適用法律及規例，並須按公平原則磋商。
- (2) 即使主服務協議的條款有所規定，由服務集團旗下成員公司及本集團旗下成員公司於出售事項完成前訂立的任何現有營運協議(「**存續營運協議**」)倘於主服務協議開始日期仍然存續但尚未完成，則可繼續保持全面效力至根據相關存續營運協議條款終止為止，以便維持營運的延續性，使履行該等存續營運協議項下的任何合約義務或任何合約訂定的承擔得以保證。

終止現有主服務協議

本公司與杜先生同意於主服務協議生效後終止現有主服務協議。

董 事 會 函 件

過往交易總值

假設集團乙出售事項已完成，截至2009年及2010年6月30日止財政年度以及截至2010年12月31日止六個月有關本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司間的交易總值如下：

類別	交易總值		
	截至2009年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2010年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2010年 12月31日止 六個月 (百萬港元)
由本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務	35.6	24.9	9.6
由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務	1,034.0	844.2	377.6
合計	<u>1,069.6</u>	<u>869.1</u>	<u>387.2</u>

最高年度總值

本公司預期有關本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司間的交易的最高年度總值(「年度上限」)如下：

類別	截至6月30日止財政年度的年度上限(附註)		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
由本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務	19.0	20.5	22.1
由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務	2,624.9	2,849.7	3,069.9
合計	<u>2,643.9</u>	<u>2,870.2</u>	<u>3,092.0</u>

董事會函件

附註：上述年度上限並不包含截至2014年6月30日止三個財政年度各年由本集團旗下成員公司與集團乙旗下成員公司訂立的存續營運協議項下的預計交易總值。該等存續營運協議將根據上市規則第14A.41條於集團乙出售事項完成後以公告方式披露。

各年度上限乃參照以下各項而釐定：

- (a) 本集團旗下有關成員公司在過往財政年度內向服務集團旗下有關成員公司提供該類營運及租賃服務(反之亦然)之過往年度金額或按年計之金額；及
- (b) 本集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向服務集團旗下有關成員公司將予提供之該類營運及租賃服務(反之亦然)之預測年度金額或按年計之金額。

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

本集團管理層認為截至2014年6月30日止三個財政年度各年服務集團有能力承擔提供主服務協議項下擬進行的營運及租賃服務。除以招標方式揀選營運及租賃服務供應商的正常程序外，(i)在本公司及／或其非上市附屬公司向服務集團旗下成員公司授出合同金額超過100,000,000港元的合同前，本公司將尋求其獨立非執行董事批准；(ii)向服務集團旗下成員公司授出任何新合同的招標文件及／或任何有關報告，將由本集團的內部審核部門審閱，以符合本集團的有關程序手冊所載的程序及指引；及(iii)上述合同項下擬進行的持續關連交易將須根據上市規則的規定，由本集團的外聘核數師進行年度審閱(「額外程序」)。額外程序將適用於本公司上市附屬公司旗下成員公司向服務集團旗下成員公司授予的新合同。故此董事認為，上述之年度上限屬公平合理，而主服務協議項下擬提供的營運及租賃服務乃符合本公司及其股東之整體利益。

訂立主服務協議的原因及裨益

預期主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將會在本集團及服務集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。上述營運協議將以公平原則按一般商業條款協定，與獨立第三方(視情況而定)所取得或提供的條款相若。

主服務協議擬精簡本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間進行的持續關連交易。該協議將為本公司提供單一基準以遵守上市規則的申報、公告及取得獨立股東批准的規定，從而減輕本公司就簽訂或重續有關提供營運及租賃服務的營運協議而須遵守該等規定的行政負擔及成本。

董事認為主服務協議的條款實屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，故訂立主服務協議對本公司有利。

關於杜先生、服務集團及本集團之資料

杜先生

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，彼亦為本公司若干附屬公司之若干公司主要股東的實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士的女婿、鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫、鄭志剛先生及鄭志恒先生的姑丈以及服務集團的控股股東。

服務集團

服務集團於最後實際可行日期主要從事提供包括(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)保險經紀；及(e)物業管理之服務。於集團乙買賣協議完成後，經擴大服務集團業務將進一步擴展至提供包括清潔及機電工程等服務。

本集團

本集團主要從事物業發展及投資物業、基建、酒店營運、百貨營運、服務以及電訊及科技等領域。

上市規則含義

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，因而根據上市規則亦為本公司之關連人士。服務集團旗下各成員公司(包括於集團乙出售事項完成後的集團乙旗下成員公司)均為杜先生的聯繫人士，因而亦為本公司之關連人士。故此，訂立主服務協議及提供其項下擬進行的營運及租賃服務構成上市規則項下的本公司持續關連交易。

由於主服務協議項下持續關連交易的估計最高年度總值涉及的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將超過5%，故主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准及年度審閱之規定。

股東特別大會

本公司將於2011年6月29日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S221(港灣道入口)召開股東特別大會，以考慮主服務協議。股東特別大會通告載於本通函第53頁及第54頁。

任何於主服務協議有重大權益之股東及其聯繫人士將於股東特別大會就批准主服務協議放棄投票。杜先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准主服務協議(包括其年度上限)的相關普通決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將指示載列於股東特別大會通告之建議決議案應以點票方式進行。

股東特別大會結束後，點票結果將公佈於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.nwd.com.hk。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26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，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

董事會批准

概無董事於主服務協議擁有重大權益，惟出席本公司批准主服務協議之董事會會議之拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、鄭家成先生及鄭志恒先生，已自願就相關董事會決議案放棄投票。

建議

獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事，即楊秉樑先生、查懋聲博士、何厚浹先生及李聯偉先生)已成立，以就主服務協議條款之公平合理性向獨立股東提供意見。務請垂注本通函第15頁所載獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會意見。亦務請垂注本通函第16頁至第41頁所載天達融資意見函件，其中載有天達融資就主服務協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮天達融資之建議，獨立董事委員會認為主服務協議之條款(包括其年度上限)乃按正常商業條款進行，符合本公司及股東之整體最佳利益。獨立董事委員會亦認為，就獨立股東而言，主服務協議之條款及建議年度上限屬公平合理，並建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准主服務協議(包括其年度上限)之相關普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照及

列位本公司未行使購股權持有人 參照

代表
新世界發展有限公司
董事總經理
鄭家純博士
謹啟

2011年6月10日



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

敬啟者：

持續關連交易

吾等茲提述通函，本函件乃其中之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所界定者具相同涵義。

由於根據上市規則，主服務協議構成本公司之持續關連交易，故獨立董事委員會已成立，以就吾等認為就獨立股東而言主服務協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。天達融資已獲委任為獨立財務顧問，以就主服務協議向獨立董事委員會提供意見。

敬請 閣下垂注(i)通函第5頁至第14頁所載董事會函件；(ii)通函第16頁至第41頁所載天達融資函件；及(iii)通函附錄所載其他資料。

經考慮主服務協議之條款及條件以及天達融資之意見，吾等認為主服務協議之條款及條件乃正常商業條款，連同建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關主服務協議之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

楊秉樑先生

查懋聲博士

何厚浹先生

李聯偉先生

謹啟

2011年6月10日

下文載有天達融資向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609-3613, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609-3613室
Tel/ 電話: (852) 3187 5000
Fax/ 傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

持續關連交易

I. 緒言

吾等已獲委任為獨立財務顧問，就根據主服務協議進行的持續關連交易及截至2014年6月30日止三個財政年度各年該協議項下擬進行的營運及租賃服務的相關估計最高年度總值(即年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提出建議，有關詳情載於日期為2011年6月10日之通函(「**通函**」)「董事會函件」內，本函件為其中部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

貴公司於2011年5月19日宣佈，預期在集團乙出售事項完成後(預期將於2011年6月底之前發生)，董事預料，由於服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司(有關公司亦將成為杜先生(根據上市公司為 貴公司之關連人士)的聯繫人士)，故 貴集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的持續關連交易量將會大幅上升。

鑒於以上所述， 貴公司與杜先生於2011年5月19日就 貴集團旗下成員公司及服務集團旗下成員公司於集團乙出售事項完成後提供營運及租賃服務訂立主服務協議。

即使主服務協議的條款有所規定，由服務集團旗下成員公司及貴集團旗下成員公司於出售事項完成前訂立的任何現有營運協議(「**存續營運協議**」)倘於主服務協議開始日期仍然存續但尚未完成，則可繼續保持全面效力至根據相關存續營運協議條款終止為止。

由於主服務協議項下持續關連交易的估計最高年度總值涉及的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將超過5%，故主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准及年度審閱之規定。

II. 獨立董事委員會

董事會現包括(i)六名執行董事，為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(ii)五名非執行董事，為鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(iii)四名獨立非執行董事，為楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士的替任董事：查懋成先生)、何厚浹先生及李聯偉先生。

由全體獨立非執行董事(包括楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士的替任董事：查懋成先生)、何厚浹先生及李聯偉先生)組成的獨立董事委員會經已成立，就主服務協議及其項下擬進行之交易的條款是否按一般商業條款訂立，且符合貴公司及股東整體之利益，及主服務協議的條款及其項下擬進行之交易就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任以就該等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並提供吾等有關主服務協議及其項下擬進行之交易之意見，供獨立董事委員會於向獨立股東作出推薦意見時考慮。

III. 意見之基礎及假設

吾等擬定建議時，吾等僅倚賴 貴公司及／或其管理人員(「**管理層**」)及／或執行董事給予吾等之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設，所有由 貴公司及／或管理層及／或執行董事提供或作出或給予之所有該等聲明、資料、意見及陳述(彼等須對此負全責)，在作出及提供時全部均為真實、準確及有效，並於本函件日期繼續為真實、準確及有效。吾等假設，執行董事及／或管理層向吾等作出或提供之所有意見及陳述，乃經恰當審慎諮詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或執行董事尋求並取得確認，獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得之資料及文件，而該等資料及文件可令吾等達致有根據意見，並作為吾等依賴獲提供資料之憑證，以構成吾等意見之合理依據。

吾等並無理由懷疑 貴公司及／或管理層及／或執行董事向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實、準確及完備性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述之資料已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就獲提供之資料進行獨立核查，亦無就 貴公司、服務集團或彼等各自之任何附屬公司之業務及事務進行獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關持續關連交易之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團主要業務及背景

貴集團主要從事物業發展及投資物業、基建、酒店營運、百貨營運、服務以及電訊及科技等領域。誠如 貴公司截至2010年12月31日止六個月之中期報告(「**中期報告**」)所載的 貴集團截至2010年12月31日止六個月(「**中期**」)

天達融資函件

之財務業績以及摘錄自 貴公司截至2010年6月30日止財政年度之年報(「**2010年年報**」)之截至2010年6月30日止兩個年度各年之財務業績概述於下文表A：

表A：貴集團之財務資料概要

	截至2010年 12月31日 止六個月 百萬港元 (未經審核)	截至6月30日止年度 2010年 百萬港元 (經審核)	2009年 百萬港元 (經審核)
收入	15,076.1	30,218.6	24,415.0
銷售成本	<u>(9,131.7)</u>	<u>(18,775.0)</u>	<u>(17,421.8)</u>
毛利	5,944.4	11,443.6	6,993.2
應佔業績			
聯營公司	448.8	932.8	67.9
共同控制實體	1,331.1	3,233.7	2,055.6
期／年內溢利	6,051.7	14,860.0	3,751.9
應佔溢利			
貴公司股東	4,353.3	11,612.6	2,083.5
非控股權益	1,698.4	3,247.4	1,668.4
	於2010年 12月31日 百萬港元 (未經審核)	於6月30日 2010年 百萬港元 (經審核)	2009年 百萬港元 (經審核)
非流動資產	127,609.7	119,886.2	104,912.8
流動資產	78,633.3	79,723.7	71,606.5
流動資產淨值	36,323.6	44,547.7	31,805.5
資產淨值(不包括非控股權益)	94,063.3	86,351.0	74,412.3

截至2010年12月31日止六個月

誠如中期報告所載，毛利由約41.299億港元增加至59.444億港元，惟股東應佔溢利則由截至2009年12月31日止六個月的約57.35億港元減少至中期的約43.533億港元，較去年同期減少約24.1%。上述減少主要由於其他收益(淨額)減少，由截至2009年12月31日止六個月約24.469億港元減少至中期的約6.107億港元所致。

截至2010年6月30日止年度

誠如2010年年報所載，截至2010年6月30日止年度的股東應佔溢利約為116.126億港元，較去年同期增加約95.291億港元或約457.4%。上述增加主要由於以下各項所致：(i)截至2010年6月30日止年度的投資物業公平值增加約47.658億港元，而截至2009年6月30日止年度則虧絀約18.412億港元；及(ii)截至2010年6月30日止年度來自聯營公司及共同控制實體的貢獻較去年同期有所增加。

誠如2010年年報所載，貴集團的公司架構如下：



摘錄自 貴公司上市附屬公司各自的年報及／或中期報告的資料載列如下。

新創建及其附屬公司的背景(統稱「新創建集團」)

新創建集團主要從事(i)投資及／或經營設施管理、建築、交通運輸及策略投資；及(ii)發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路以及港口及物流設施。

截至2010年6月30日止財政年度

收入：120.89億港元(2009年：172.509億港元)

年度股東應佔溢利：40.117億港元(2009年：25.288億港元)

資產淨值(不包括非控權股東權益)：261.87億港元(2009年：231.752億港元)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)及其附屬公司(統稱「新世界中國地產集團」)的背景

新世界中國地產集團主要在中國從事物業發展、物業相關投資以及租務及酒店營運。截至2010年6月30日止財政年度的收入大幅上升，乃主要由於銷售物業上升約40.818億港元。

截至2010年6月30日止財政年度

收入：63.408億港元(2009年：20.386億港元)

年度股東應佔溢利：26.364億港元(2009年：13.594億港元)

資產淨值(不包括非控權股東權益)：376.901億港元(2009年：305.231億港元)

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨中國」)及其附屬公司(統稱「新世界百貨中國集團」)的背景

新世界百貨中國集團主要在中國從事經營百貨店業務。截至2010年12月31日止，新世界百貨中國集團分店遍佈中國十七個主要大城市的重要地段，包括北京及上海，在中國共有二十八家自有店及八家管理店。

截至2010年6月30日止財政年度

收入：18.729億港元(2009年：17.212億港元)

年度股東應佔溢利：5.776億港元(2009年：5.473億港元)

資產淨值：47.692億港元(2009年：44.294億港元)

誠如上文所載，貴公司所有三家上市附屬公司於截至2010年及2009年6月30日止各財政年度分別錄得溢利，其中新創建集團錄得三家上市附屬公司中的最高溢利，於截至2010年及2009年6月30日止年度分別約為40.117億港元及25.288億港元。

2. 有關杜先生及服務集團的資料

誠如「董事會函件」所載，杜先生為貴公司若干附屬公司的董事，彼亦為貴公司若干附屬公司之若干公司主要股東的實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士的女婿、鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫、鄭志剛先生及鄭志恒先生的姑丈以及服務集團的控股股東。

由於杜先生為貴公司若干附屬公司的董事，因而根據上市規則亦為貴公司之關連人士。服務集團旗下各成員公司(包括於集團乙出售事項完成後的集團乙旗下成員公司)均為杜先生的聯繫人士，因而亦為貴公司之關連人士。

服務集團於最後實際可行日期主要從事提供包括(i)洗衣及園藝；(ii)保安及護衛；(iii)建築材料貿易；(iv)保險經紀；及(v)物業管理之服務。

經擴大服務集團於完成集團乙買賣協議後將額外從事提供之服務，包括(i)清潔及(ii)機電工程。

吾等從管理層瞭解到，服務集團旗下成員公司在過去逾十年專門提供各自的服務範疇。

3. 主服務協議

3.1 主服務協議的基準及理由

誠如「董事會函件」所載，預期主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將會在 貴集團及服務集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。上述營運協議將以公平原則按一般商業條款協定，與獨立第三方(視情況而定)所取得或提供的條款相若。

主服務協議擬精簡 貴集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間進行的持續關連交易。該協議將為 貴公司提供單一基準以遵守上市規則的申報、公告及取得獨立股東批准的規定，從而減輕 貴公司就簽訂或重續有關提供營運及租賃服務的營運協議而須遵守該等規定的行政負擔及成本。

年度上限主要與由服務集團旗下成員公司向 貴集團旗下成員公司提供的下列營運服務有關，主要由下列各項組成(i)建築機電服務；(ii)清潔及園藝服務；(iii)物業管理服務；及(iv)保安及護衛服務(「輸入服務」)，此等勞工密集業務需要在嚴格的監管環境下保持大量訓練有素的合資格勞工。

吾等從管理層瞭解到，訂立主服務協議讓 貴集團享有靈活性而非責任委任服務集團旗下成員公司提供輸入服務予 貴集團旗下成員公司，令 貴集團得以分配其資源並專注 貴集團的其他主要業務。

提供輸入服務的資格及經驗

吾等從管理層瞭解到，服務集團旗下成員公司已提供輸入服務逾十年。在此期間，服務集團旗下成員公司已在其各自的行業建立聲譽並累積寶貴的業界專業知識。其客戶包括多個行業的上市公司及跨國公司。

鑒於有關資格及經驗，管理層認為服務集團旗下成員公司有能力和適合繼續向 貴集團旗下成員公司提供輸入服務。

鑒於服務集團旗下成員公司提供輸入服務逾十年的往績，吾等與管理層一致認為，彼等挽留擁有所需技術及經驗的現有僱員，以繼續根據主服務協議向 貴集團旗下成員公司提供輸入服務。

貴集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供營運及租賃服務(「輸出服務」)

另一方面，吾等從管理層瞭解到， 貴集團旗下成員公司已經並將會繼續提供輸出服務(例如建築機電服務、設施管理服務、物業管理服務及租賃服務)予服務集團旗下成員公司。管理層認為，提供輸出服務屬 貴集團的業務擴充及與服務集團旗下成員公司的正常業務關係延續，而主服務協議則讓 貴集團旗下成員公司享有提供該等服務的靈活性而並非責任。

3.2 主服務協議的主要條款

根據主服務協議，服務集團旗下成員公司與 貴集團旗下成員公司須於主服務協議年期內不時就提供營運及租賃服務訂立個別營運協議，惟該等個別協議須一直受主服務協議的條款所規限。

誠如「董事會函件」所載， 貴公司及杜先生已同意，按一般原則，由 貴集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司(反之亦然)提供有關營運及租賃服務的價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款釐定，並經公平磋商，而給予 貴集團之價格及條款不得遜於 貴集團獨立第三方可獲取或提供之價格及條款。

就主服務協議項下營運及租賃服務作出委聘亦須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於 貴集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司有權選擇有關營運及租賃服務之供應商之業務、項目及物業所需之服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業之合約之條款或 貴集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司之

業務、項目及／或物業之相關主管機構所頒佈之任何適用法律、規例或行政指引；及

- (c) 倘透過競投或招標選擇特定服務之供應商，該項委聘將只會於服務集團或 貴集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司已於該競投或招標成功競投後方始生效。

3.3 服務集團旗下成員公司向 貴集團旗下成員公司提供輸入服務

吾等從管理層瞭解到，根據主服務協議提供的輸入服務須包括下列服務：

輸入服務次類別	服務描述
建築機電服務	樓宇設備和材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務及相關服務
清潔及園藝服務	一般清潔、船舶及汽車清潔、辦公室及設施清潔、循環再造及環保服務、園藝及花卉保養、供應花卉、洗衣服務及相關服務
物業管理服務	物業管理、租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務及相關服務

輸入服務次類別	服務描述
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

就輸入服務而言，吾等已經與 貴公司、其各自的上市及非上市附屬公司管理層商討，並注意到下列各項：

貴公司及其非上市附屬公司

就建築機電服務而言，吾等從管理層瞭解到，服務集團旗下相關成員公司過往擔任 貴集團的物業發展項目的電機及機械工程承包商及／或顧問。

為監控其後物業發展項目的投標，管理層告知， 貴公司及其非上市附屬公司有投標程序手冊，當中載列投標程序的指引，包括甄選的準則及獲邀進行投標的競投人數目以及投標評估。 貴集團有意邀請服務集團旗下相關成員公司在合適的情況下參與建築機電服務的日後競投。

吾等從上述投標程序手冊注意到，作為投標評估一部分， 貴集團旗下相關成員公司會評估(其中包括其他準則)相關投標人的標書、背景、資格、過往表現、往績記錄、名聲、財務狀況及營運能力。

此外，吾等亦注意到一旦委任為 貴集團物業發展項目的承包商及／或顧問，將指派一支項目團隊繼續監控當選承包商／顧問於相關項目所持續產生的成本，而 貴集團將委任獨立專業工料測量師或內部合資格專業工料測量師於向包銷商及／或顧問就其工作作出相關付款前確認項目的相關成本。

吾等亦從管理層得知，除以投標方式甄選輸入服務供應商的正常程序外，(i)在 貴公司及／或其非上市附屬公司向服務集團旗下成員公司授出合同金額超過100,000,000港元的合同前， 貴公司將尋求獨立非執行董事批准；(ii)向服務集團旗下成員公司授出投標文件及／或任何新合同的有關報告，將由 貴集團的內部審核部門審閱，以符合 貴集團的有關程序手冊所載的程序及指引；及(iii)上述合同項下擬進行的持續關連交易將須根據上市規則的規定，由 貴集團的外聘核數師進行年度審閱(「**額外程序**」)。

額外程序亦將適用於由 貴公司上市附屬公司旗下成員公司(即新創建集團、新世界中國地產集團及新世界百貨中國集團的成員公司)授予服務集團旗下成員公司的新合同。

新創建集團

新創建管理層告知，就與新創建相關的建築機電服務而言，新創建集團旗下相關成員公司可獲委聘為主承包商、管理承包商及項目管理人，而由服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務通常有兩種業務安排。

兩種業務安排的第一種是當服務集團旗下成員公司獲最終僱主指派為提名分包商時，向該服務集團旗下成員公司作出的付款將由最終僱主委任的獨立專業工料測量師(「**獨立測量師**」)確認。

兩種業務安排的第二種是當服務集團旗下成員公司獲新創建集團旗下成員公司委任為本地分包商時，向該服務集團旗下成員公司作出的付款將由內部合資格專業工料測量師(「**合資格測量師**」)確認。

就上述而言，吾等已審閱由獨立測量師及合資格測量師發出的報告樣本。吾等亦審閱新創建集團旗下相關成員公司一組內部工作程序，該程序監控其分包程序(「**分包程序**」)，載列分包過程、

聘用及評估分包商、委任主要分包商、分包機電相關工程及提名分包商、估量工作、付款、反收費、最終賬戶、終止及分包商的表現評估的整體流程指引。

除上述者外，新創建管理層告知，新創建集團旗下相關成員公司編製預先授權分包商清單，清單須由其管理層定期檢討及更新以確保質素水平。

額外程序將適用於新創建集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司授予的新合同。新創建管理層告知，凡合同金額超過100,000,000港元，授予服務集團旗下成員公司的合同均會尋求新創建獨立非執行董事批准。

就清潔及園藝服務、物業管理服務及保安及護衛服務而言，吾等已審閱新創建集團與服務集團訂立的合約樣本，並審閱上述輸入服務各次類別由獨立第三方就種類及性質相似的服務所提供的條款。

基於吾等對上述文件的審閱，吾等認為已審閱的樣本的價格及條款與獨立第三方所提供者保持一致。

新世界中國地產集團

吾等從新世界中國地產管理層瞭解到，就與供應建築及樓宇設備及材料、電機及機械工程及相關服務有關的建築機電服務而言，服務集團旗下相關成員公司通常擔任新世界中國地產集團物業發展項目的分包商。

為監控其項目不同方面(包括與建築機電服務有關)的成本控制，新世界中國地產訂有項目成本控制指引，載列其投標程序，其中包括標書的格式、獲邀進行投標的競投人甄選及數目(不少於三名合資格競投人)、資格評估、釐定中標競投的因素及須載入競投評估報告的內容。

作為投標程序的資格評估一部分，新世界中國地產須評估(其中包括其他準則)投標人的背景、資格、過往表現、往績記錄、名聲、財務狀況及營運能力。

吾等已按取樣基準審閱項目投標文件並注意到，當服務集團旗下成員公司中標時，服務集團旗下相關成員公司向新世界中國地產提供的條款不遜於新世界中國地產集團的獨立第三方在樣本標書中所提供的條款。

此外，吾等亦從新世界中國地產管理層提供的資料注意到，服務集團旗下成員公司於2010年及2011年參與提供若干建築機電服務的投標的多個情況，未能獲得相關合約，原因為另一競投人提供較新世界中國地產有利的條款。

額外程序將適用於由新世界中國地產集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司授予的新合同。新世界中國地產管理層告知，凡合同金額超過100,000,000港元，授予服務集團旗下成員公司的合同均會尋求新世界中國地產獨立非執行董事批准。

就園藝及清潔服務及保安及護衛服務而言，吾等已審閱新世界中國地產集團若干成員公司與服務集團若干成員公司訂立的合約樣本，並審閱上述各項服務由獨立第三方就種類及性質相似的服務所提供的條款。基於吾等對上述文件的審閱，吾等認為已審閱的樣本的價格及條款與獨立第三方所提供者保持一致。

新世界百貨中國集團

吾等從新世界百貨中國管理層瞭解到，就建築機電服務而言，服務集團旗下相關成員公司提供的大部分該等服務乃與電機工程服務有關。

為監控其項目不同方面(包括與建築機電服務有關)的成本控制，新世界百貨中國訂有工程項目管理政策，載列其投標程序，其中包括獲邀進行投標的競投人甄選及數目(不少於三名合資格競投人)、資格評估、釐定中標競投的因素及投標評估團隊的組成。

作為投標程序的資格評估一部分，新世界百貨中國須評估(其中包括其他準則)投標人的背景、往績記錄及工作質素、資格、資源及成本控制管理及營運能力。

按照新世界百貨中國管理層提供的資料，服務集團旗下成員公司於截至2010年6月30日止兩個財政年度及截至2011年6月30日止財政年度獲得若干建築機電服務。據新世界百貨中國所知，概無就服務集團旗下該等成員公司根據該等建築機電服務進行的工作收到任何重大投訴。

此外，吾等已獲新世界百貨中國管理層告知，服務集團旗下若干成員公司曾於2011年6月30日止財政年度首季參與競投若干建築機電服務。然而，經評估提交的相關標書後，新世界百貨中國將上述建築機電服務授予另一競投人，原因為其提供更為有利的條款。

額外程序將適用於由新世界百貨中國集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司授予的新合同。

整體

據管理層告知，輸入服務已於接受該等服務的 貴集團旗下相關成員公司的一般及日常業務過程中進行。

3.4 貴集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供輸出服務

吾等從管理層瞭解到，主服務協議項下輸出服務主要涉及以下服務：

輸出服務次類別	服務描述
建築機電服務	提供作為主承包商、管理承包商及項目管理人服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理及相關服務

輸出服務次類別	服務描述
設施管理服務	提供資訊科技服務及電訊服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、食物及餐飲服務、食品加工、貿易及供應，以及商品採購及供應及相關服務
物業管理	提供泊車位管理及相關服務
租賃服務	租賃物業、空置地方、辦公室、泊車位及相關服務

就輸出服務而言，吾等已經與 貴公司、其各自的上市及非上市附屬公司管理層商討，並注意到下列各項：

貴公司及其非上市附屬公司

誠如管理層告知，(i)將向服務集團旗下成員公司提供的輸出服務絕大部分將與租賃服務有關，預期就交易規模而言對 貴集團屬微不足道；及(ii)條款及定價基準將參照當時市價釐定，並與提供予獨立第三方者保持一致。

經考慮上述因素後，管理層認為，上述輸出服務將按正常商業條款進行而吾等認同此觀點。

新創建集團

就建築機電服務而言，吾等從新創建管理層注意到，提供該等輸出服務的新創建集團旗下相關成員公司訂有內部工作程序，以供監控新創建集團旗下相關成員公司參與的投標程序(「**投標程序**」)，載列投標程序、投標前階段、投標階段及投標後階段整體流程的指引。

吾等從新創建管理層瞭解到，與服務集團旗下成員公司及獨立第三方就各項中標項目由新創建集團旗下相關成員公司的投標／業務發展部進行成本評估，而投標價乃根據上述成本估計釐定。

吾等已審閱與服務集團旗下成員公司及獨立第三方進行投標的成本評估樣本並注意到各自評估的中標項目當時市價。基於吾等對樣本的審閱，吾等認為吾等已審閱的輸出建築機電服務的價格及條款與獨立第三方所提供者保持一致。

誠如新創建管理層所告知，(i)來自輸出設施管理服務及物業管理服務的過往銷售絕大部分以成本加成基準收取費用，並按一般商業條款進行；(ii)預期該等輸出服務就交易規模而言對貴集團屬微不足道；(iii)條款及定價基準會及將會與提供予獨立第三方者保持一致；及(iv)新創建管理層認為上述部分輸出服務為出售集團旗下成員公司過渡期的售後服務一部分。

經考慮上述因素後，新創建管理層認為，上述輸出服務乃按正常商業條款進行而吾等認同此觀點。

整體

據管理層告知，輸出服務已於提供該等服務的貴集團旗下相關成員公司的一般及日常業務過程中進行。

3.5 釐定年度上限的理據

過往交易價值

誠如「董事會函件」所載，截至2009年及2010年6月30日止財

天達融資函件

政年度以及截至2010年12月31日止六個月有關 貴集團成員公司與服務集團成員公司之間進行的交易的交易總值如下：

表B：過往交易價值

類別	交易總值		
	截至6月30日止財政年度		截至
	2009年	2010年	2010年
	(百萬港元)	(百萬港元)	12月31日
			止六個月
			(百萬港元)
由服務集團旗下成員公司向 貴集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務(即輸入服務)	1,034.0	844.2	377.6
由 貴集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務(即輸出服務)	35.6	24.9	9.6
合計	<u>1,069.6</u>	<u>869.1</u>	<u>387.2</u>

輸入服務的過往交易價值

誠如上文表B所載，輸入服務的交易總值由截至2009年6月30日止年度的10.34億港元減少1.898億港元至截至2010年6月30日止年度的8.442億港元，減幅約18.4%。

吾等從管理層瞭解到，上述減幅主要由於(i)新創建集團輸入服務的交易價值下跌約3.458億港元；與(ii)新世界中國地產集團的輸入服務交易價值增加約88,800,000港元的淨影響所致。

上述與新創建集團有關的跌幅主要由於在向新創建集團旗下成員公司提供的建築機電服務方面，香港、澳門及中國的多項大型項目已完成所致。而上述與新世界中國地產集團有關的上升

則由於在多個中國城市包括(但不限於)上海、成都及武漢進行若干大型項目所致。

吾等從管理層瞭解到，輸入服務的過往交易價值(尤其是建築機電服務)可能被特定財政年度所進行項目的數目及規模波動所扭曲。

輸出服務的過往交易價值

誠如上文表B所載，輸出服務的交易總值由截至2009年6月30日止年度的約35,600,000港元減少約10,700,000港元至截至2010年6月30日止年度的約24,900,000港元。上述變動主要由於與新創建集團有關的建築機電服務交易價值減少所致。

吾等從管理層瞭解到，輸出服務的過往交易價值(尤其是建築機電服務)由於其臨時性質，可能被特定財政年度所進行項目的數目及規模波動所扭曲。

年度上限

以下載列截至2014年6月30日止三個財政年度各年 貴集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間進行的交易的建議年度上限：

表C：截至2014年6月30日止三個財政年度各年的年度上限

類別	截至6月30日止財政年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
由服務集團旗下成員公司 向 貴集團旗下成員公司 提供的營運及租賃服務 (即輸入服務)	2,624.9	2,849.7	3,069.9
由 貴集團旗下成員公司 向服務集團旗下成員公司 提供的營運及租賃服務 (即輸出服務)	19.0	20.5	22.1
合計	<u>2,643.9</u>	<u>2,870.2</u>	<u>3,092.0</u>

附註：上述年度上限並不包括截至2014年6月30日止三個財政年度各年由 貴集團旗下成員公司與集團乙旗下成員公司訂立存續營運協議項下的預計交易額。該等存續營運協議將根據上市規則第14A.41條於集團乙出售事項完成後以公告方式披露。

誠如「董事會函件」所載，各年度上限乃參照以下各項而釐定：(i) 貴集團旗下有關成員公司在過往財政年度內向服務集團旗下有關成員公司提供該類營運及租賃服務(反之亦然)之過往年度金額或按年計之金額；及(ii) 貴集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向服務集團旗下有關成員公司將予提供之該類營運及租賃服務(反之亦然)之預測年度金額或按年計之金額。

於評估年度上限是否公平合理時，吾等已審閱及商討由管理層提供的資料，包括一個時間表，當中載列截至2011年6月30日止三個年度按服務類別及按實體逐個項目處理過往合約價值及截至2014年6月30日止三個年度按服務類別及按實體／集團劃分的年度上限。

輸入服務的年度上限

此外，就年度上限而言，吾等已與 貴公司、其各自上市及非上市附屬公司管理層商討並注意到年度上限乃由(i) 貴公司及其非上市附屬公司；(ii)新創建集團；(iii)新世界中國地產集團；及(iv)新世界百貨中國集團的年度上限結合而成。

表D：截至2014年6月30日止三個財政年度各年按實體／集團劃分的輸入服務年度上限

實體／集團	截至6月30日止財政年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
貴公司及其非上市 附屬公司	468.8	509.7	605.3
新創建集團	282.4	737.1	876.3
新世界中國地產集團	1,761.0	1,490.1	1,475.5
新世界百貨中國集團	112.7	112.8	112.8
合計	<u>2,624.9</u>	<u>2,849.7</u>	<u>3,069.9</u>

貴公司及其非上市附屬公司

按照上述時間表，吾等注意到多項涉及大量建築機電服務的大型保養及修葺項目按時間表將於2014年6月30日止三個財政年度在香港及中國進行。

上述項目包括於香港不同地點的住宅物業、於香港及北京的商業綜合大樓及酒店(如君悅酒店及萬麗酒店(統稱「新世界發展項目」))。

吾等已與管理層就截至2014年6月30日止三年的相關年度上限作出的基準及假設進行討論，並注意到 貴集團可能授出的建築機電服務估計價值(與相關年度上限相若)乃按照(i)載列工作範疇的發展計劃(包括與建築機電服務相關的)及各新世界發展項目的時間表；及(ii)所需建築機電服務的估計量及相關服務價格於計入勞工及物料成本以及通脹的預期增長因素後參照當時市價計算。

新創建集團

吾等已與新創建管理層就截至2014年6月30日止三年新創建相關年度上限作出的基準及假設進行討論，並注意到鑒於建築機電服務的臨時性質，難以確實預測合約將於何時授予服務集團旗下成員公司。因此，新創建管理層認為參照本財政年度及過往兩個財政年度的最高按年計／過往交易價值約為6.6億港元(「基本過往交易價值」)釐定新創建相關年度上限為合適。

此外，吾等注意到新創建管理層於釐定新創建相關年度上限時亦已考慮到以下各項，包括(i)新創建預期由於經濟及業務增長，所需的輸入服務量及價值會有所增長；及(ii)由於勞工及物料成本急劇增長而預期提供輸入服務的成本會有所提高。

有見及此，吾等認為董事於參考上述因素後釐定截至2012年、2013年及2014年6月30日止財政年度各年輸入服務的建議新創建相關年度上限分別為2.824億港元、7.371億港元及8.763億港元乃

屬合理。吾等從新創建管理層注意到，存續營運協議的餘下交易價值尚未計入上述年度上限。

僅供說明之用，按照新創建管理層提供的資料，倘存續營運協議的餘下交易價值於聯交所確認上市規則第14A.41條的適用性（「香港聯交所確認」）之前已計入上述新創建相關年度上限，截至2012年、2013年及2014年6月30日止年度的相關金額分別約為6.777億港元、7.699億港元及8.763億港元。

截至2012年6月30日止年度的年度上限（於香港聯交所確認之前）為6.777億港元相當於較基本過往交易價值輕微增加約2.7%，而截至2014年6月30日止兩年的年度上限（於香港聯交所確認之前）約7.699億港元及8.763億港元分別相當於分別按年溫和增長約13.6%及13.8%。

新世界中國地產集團

按照新世界中國地產管理層提供的時間表，吾等注意到多項涉及大量建築機電服務的大型綜合項目按時間表將於2014年6月30日止三個財政年度在中國多個城市進行（「新世界中國地產項目」），包括成都河畔新世界、瀋陽新世界中心、廊坊新世界、武漢光谷新世界中心及天津新匯華庭。新世界中國地產項目包括住宅、商業綜合大樓、展覽中心辦公室及酒店發展項目等物業／發展項目。

吾等已與新世界中國地產管理層就截至2014年6月30日止三個財政年度新世界中國地產相關年度上限作出的基準及假設進行討論，並注意到新世界中國地產集團可能授出的建築機電服務估計價值（與相關年度上限相若）乃按照(i)載列工作範疇的發展計劃（包括與建築機電服務相關的）及各新世界中國地產項目的時間表；及(ii)所需建築機電服務的估計量及相關服務價格於計入勞工及物料成本的預期增長因素後參照當時市價計算。

新世界百貨中國集團

截至2014年6月30日止三個財政年度的新世界百貨中國相關年度上限與建築機電服務、清潔及園藝服務、物業管理服務及各方可能書面協定的其他種類服務有關。吾等已與新世界百貨中國管理層討論有關釐定截至2014年6月30日止三個年度的新世界百貨中國相關年度上限所用的基準及假設，並注意到由於建築機電服務的臨時性質，故此難以確實預測何時向服務集團旗下成員公司授予合同。因此，新世界百貨中國管理層認為，參照本財政年度及過去兩個財政年度的最高按年計／歷史交易價值，即約90,800,000港元，來釐定新世界百貨中國相關年度上限乃為合適。

因此，截至2012年6月30日止財政年度的新世界百貨中國相關年度上限較前述的90,800,000港元增加約21,900,000港元，而截至2014年6月30日止兩個財政年度的年度上限則僅按年輕微增加少於1,000,000港元。

輸出服務的年度上限

表E：截至2014年6月30日止三個財政年度各年按實體／集團劃分的輸出服務年度上限

實體／集團	截至6月30日止財政年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
貴公司及其非上市 附屬公司	3.3	3.3	3.5
新創建集團	15.7	17.2	18.6
合計	19.0	20.5	22.1

貴公司及其非上市附屬公司

年度上限主要與貴公司及其非上市附屬公司提供的租賃服務有關。由於年度上限的規模，故其被認為對貴集團整體屬微不足道。管理層告知，上述截至2014年6月30日止三年的年度上限乃參照服務集團旗下成員公司的過往交易價值得出。

新創建集團

吾等已與新創建管理層就截至2014年6月30日止三年新創建相關年度上限作出的基準及假設進行討論，並注意到鑒於建築機電服務的臨時性質，難以確實預測合同將於何時授予 貴集團旗下成員公司。

因此，新創建管理層認為參照本財政年度及過往兩個財政年度的最高按年計／過往交易價值釐定輸出建築機電服務的年度上限為合適。按照新創建管理層提供的資料，本財政年度及過往兩個財政年度建築機電服務的最高按年計／過往交易價值約為11,300,000港元。

此外，吾等注意到新創建管理層於釐定有關輸出服務(除上述輸出建築機電服務外)的年度上限時亦已考慮到下列因素，包括(i)服務集團的前景；及(ii)成本增加。

有見及此，吾等認為管理層於參考上述因素後釐定截至2012年、2013年及2014年6月30日止財政年度各年輸出服務的相關年度上限分別約為19,000,000港元、20,500,000港元及22,100,000港元乃屬合理。

股東務請注意，年度上限的實際使用率及是否足夠取決於多項因素，包括但不限於將授予服務集團及由服務集團授出的相關合同未必授予服務集團或 貴集團、不同項目的進度及時間表以及工作範疇。就此而言，吾等從管理層瞭解到， 貴公司(連同其相關上市及非上市附屬公司)將積極監察進度及年度上限的使用情況，確保時刻遵守上市規則。

V. 推薦建議

吾等在擬定向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦意見時，已考慮上述主要因素及原因，尤其是以下各項：

- (i) 訂立主服務協議的背景及原因；
- (ii) 委聘服務集團旗下成員公司提供營運及租賃服務，讓 貴集團得以順利進行其核心業務及營運；
- (iii) 持續關連交易將在 貴集團日常及一般業務過程中，按不遜於 貴集團提供予獨立第三方或獨立第三方提供予 貴集團的價格及條款按照正常商業條款進行；及
- (iv) 年度上限的價值及釐定年度上限的基準乃屬合理，詳情載於「3.5釐定年度上限的理據」一節。

基於上述考慮，吾等認為，主服務協議乃於 貴集團一般日常業務中按正常商業條款訂立，且符合 貴公司及股東整體之利益，而有關條款(包括相關交易之年度上限)就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等向獨立董事委員會及獨立股東建議，獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准主服務協議及主服務協議項下擬進行之相關交易之年度上限之普通決議案。

此致

新世界發展有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
執行董事
戴國良
謹啓

2011年6月10日

1. 責 任 聲 明

本通函之資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載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，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董 事 權 益

- (a) 於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或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8分部須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於 股 份 的 好 倉

	股 份 數 目			總 數	佔 股 權 的 概 約 百 分 比
	個 人 權 益	家 屬 權 益	受 控 制 法 團 權 益		
本公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	—	4,774,385	0.12
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.00
周桂昌先生	57,561	—	—	57,561	0.00
何厚浣先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	—	—	60,000	0.00
Dragon Fortune Limited					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00

	股份數目			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	受控制 法團權益		
彩暉集團有限公司(正進行清盤)					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	-	420,585,070 ⁽³⁾	420,585,070	34.61
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽⁴⁾	100,081,800	1.74
梁志堅先生	790,000	-	-	790,000	0.01
周桂昌先生	126	-	-	126	0.00
李聯偉先生	83,600	-	-	83,600	0.00
紀文鳳小姐	30,000	-	-	30,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	-	-	1,107,000 ⁽⁵⁾	1,107,000	0.07
紀文鳳小姐	20,000	-	-	20,000	0.00
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	13,768,798	-	12,000,000 ⁽⁴⁾	25,768,798	0.76
冼為堅博士	4,921	46	25,493,617 ⁽⁶⁾	25,498,584	0.75
梁仲豪先生	246	-	-	246	0.00
鄭家成先生	343,750	-	5,074,520 ⁽⁷⁾	5,418,270	0.16
梁志堅先生	3,000,000	-	-	3,000,000	0.09
周桂昌先生	14,033	-	-	14,033	0.00
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
新城集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	-	500 ⁽⁹⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	-	-	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由何厚浹先生擁有其已發行股本40%的公司實益持有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股則由鄭家成先生被視為擁有其已發行股本45.63%權益的新城集團有限公司（「新城」）持有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益持有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益持有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益持有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶共同擁有的一家公司實益持有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益持有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

(II) 於相關股份中的好倉－購股權

(i) 本公司

董事姓名	授予日期	於最後實際可行日期尚未行使而 行使價為每股17.652港元之購股權數目		
		行使期 (附註1)	行使期 (附註2)	合計
拿督鄭裕彤博士	2007年3月19日	36,714,392	—	36,714,392
鄭家純博士	2007年3月19日	36,714,392	—	36,714,392
冼為堅博士	2007年3月19日	301,760	—	301,760
梁仲豪先生	2007年3月19日	301,760	—	301,760
楊秉樑先生	2007年3月19日	301,760	—	301,760
查懋聲博士	2007年3月19日	301,760	—	301,760
鄭家成先生	2007年3月19日	201,172	1,207,047	1,408,219
梁志堅先生	2007年3月19日	35,708,517	—	35,708,517
周桂昌先生	2007年3月19日	—	1,207,047	1,207,047
何厚浹先生	2007年3月19日	201,172	—	201,172
李聯偉先生	2007年3月19日	301,760	—	301,760
梁祥彪先生	2007年3月19日	201,172	—	201,172
鄭志剛先生	2007年3月19日	—	502,935	502,935
紀文鳳小姐	2007年3月19日	—	1,005,871	1,005,871

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為5期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 各董事繳付10港元作為獲授購股權的現金代價。

(ii) 新世界中國地產有限公司

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
鄭家純博士	2008年12月29日	(2)	1,791,045	1.340
	2011年1月18日	(3)	2,000,000	3.154
鄭家成先生	2008年12月29日	(2)	727,612	1.340
	2011年1月18日	(3)	800,000	3.154
梁志堅先生	2008年12月29日	(2)	127,910	1.340
	2011年1月18日	(3)	200,000	3.154
周桂昌先生	2008年12月29日	(2)	167,910	1.340
	2011年1月18日	(3)	200,000	3.154
李聯偉先生	2008年12月29日	(2)	252,221	1.340
	2011年1月18日	(3)	300,000	3.154
鄭志剛先生	2006年7月25日	(1)	371,194	2.559
	2008年12月29日	(2)	337,284	1.340
	2011年1月18日	(3)	1,500,000	3.154

附註：

- (1) 分為5期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (2) 分為4期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (3) 分為5期，分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (4) 上述各董事繳付10港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(iii) 新世界百貨中國有限公司

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	8.66

附註：

- (1) 分為5期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 上述各董事繳付1港元作為獲授購股權的現金代價。

(iv) 新創建

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,553,871	10.672

附註：

- (1) 購股權的40%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60%分為3期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 上述董事繳付10港元作為獲授購股權的現金代價。

(III) 於相關股份的好倉－債權證

Fita International Limited (「Fita」)

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額				於最後實際 可行日期 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27

- (b) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或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8分部須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例

第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

- (c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事自2010年6月30日（即本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 根據一項於1993年8月5日由本集團之前附屬公司Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited（「HPI」）及Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited，與CTF Holdings Limited（「CTFHL」）簽定的協議（「該協議」），HPI需根據該協議條款承諾每年向CTFHL支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團的附屬公司新世界酒店(集團)有限公司。董事鄭家純博士於CTFHL擁有實益權益，因此在此交易中佔有權益。

除該協議外，於最後實際可行日期，董事概無於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期及據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊，主要股東（定義見上市規則）於本公司之股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	受控制 法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	–	1,597,397,025	1,597,397,025	40.25
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	–	1,597,397,025	1,597,397,025	40.25
周大福企業有限公司 (「周大福」) ⁽³⁾	1,447,594,743	149,802,282	1,597,397,025	40.25

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士及鄭家成先生均為CYTFH的董事。
- (2) Centennial持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生均為Centennial的董事。
- (3) 周大福連同其附屬公司。拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生均為周大福的董事。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之合約)。

5. 重大逆轉

於最後實際可行日期，據董事所悉，自2010年6月30日(本集團最近刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大逆轉。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事於被視為與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之業務(董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團權益之業務除外)中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
拿督鄭裕彤博士	信德集團有限公司 (「信德」) 旗下集團	物業投資及發展、 渡輪服務及酒店 有關服務	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、 酒店經營及交通 運輸	董事
	萬邦投資有限公司 (「萬邦」) 旗下集團	物業投資	董事
	利福國際集團有限 公司(「利福」) 旗下 集團	百貨經營及物業投資	董事
鄭家純博士	國際娛樂有限公司 旗下集團	酒店經營	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、 酒店經營及交通 運輸	董事
	香港興業國際集團有 限公司(「香港 興業」) 旗下集團	物業投資及發展及 物業管理	董事
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限 公司(「美麗華」) 旗 下集團	物業投資及發展及酒 店經營	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
楊秉樑先生	美麗華旗下集團	物業投資及發展及 酒店經營	董事
查懋聲博士	香港興業旗下集團	物業投資及發展及 物業管理	董事及股東
	興勝創建控股有限公司 旗下集團	建築、物業投資及 發展	董事及股東
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、 酒店經營及交通 運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	Asia Leisure Development Co. Ltd.	物業發展	董事
查懋成先生	香港興業旗下集團	物業投資及發展及 物業管理	董事及股東
	興勝創建控股有限公司 旗下集團	建築、物業投資及 發展	股東
何厚浹先生	恆威投資有限公司	物業發展及投資	董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業發展及投資	董事及股東
李聯偉先生	力寶有限公司	物業投資及發展及 管理	董事
	力寶華潤有限公司	物業投資及發展及 管理	董事
	香港華人有限公司	物業投資及發展及 管理	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	美麗華旗下集團	物業投資及發展及 酒店經營	董事
鄭志剛先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、 酒店經營及交通 運輸	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	國際娛樂有限公司 旗下集團	酒店經營	董事
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、 酒店經營及交通 運輸	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於本集團業務以外，被視為與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

董事會乃獨立於上述實體的董事會，而概無上述董事可控制董事會，故本集團有能力獨立於該等實體的業務按公平基準進行其本身的業務。

7. 專 家 及 同 意 書

以下為於本通函所引述的專家的資格：

名稱	資格
天達融資	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

天達融資已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及涵義分別刊載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，天達融資並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有股權或可認購或提名別人認購本集團任何成員公司股份之任何權利(不論法定可強制執行與否)。

於最後實際可行日期，天達融資概無於本集團任何成員公司自2010年6月30日(本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期)以來所買賣或租賃，或擬買賣或租賃之任何資產中，擁有直接或間接權益。

8. 其 他

(a) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

(b) 本公司的註冊辦事處位於香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。

9. 備 查 文 件

下列文件的副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間的一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點香港皇后大道中18號新世界大廈30樓及於股東特別大會上可供查閱：

(a) 本通函所載「獨立董事委員會函件」；

(b) 本通函所載「天達融資函件」；

(c) 主服務協議；及

(d) 本通函。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0017)

股東特別大會通告

茲通告新世界發展有限公司(「本公司」)謹訂於2011年6月29日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S221(港灣道入口)舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(不論有否任何修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及／或確認於集團乙出售事項完成後訂立主服務協議(其註有「A」的副本已於大會上提呈，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的持續關連交易，並批准載於日期為2011年6月10日致本公司股東通函內的年度上限；及
- (b) 授權董事代表本公司採取一切彼等認為必要、合適或權宜的措施，以實施及／或使主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易生效；及
- (c) 授權董事代表本公司就彼等認為與主服務協議項下擬進行的事宜連帶、附屬或相關的事宜簽署一切該等其他文件、文據及協議，以及採取或作出相關行動或事宜，並在董事認為非重大及符合本公司利益的情況下，就該等有關及相關事宜作出變更、修訂及豁免。」

承董事會命

公司秘書

王文海

香港，2011年6月10日

股東特別大會通告

附註：

1. 除文義另有所指外，本通告所用詞語與本公司日期為2011年6月10日的通函所界定者具有相同涵義。
2. 凡有權出席以上通告所述之大會並於大會上投票之任何股東，均有權委派一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代為投票。代表毋須為本公司股東。
3. 本代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或其他授權文件副本，須於大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 股東交回委任代表文件後，屆時仍可親身出席上述大會或其任何續會，在此情況下，委任代表文件將視為已被撤銷。
5. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於上述大會就該股份投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票者。倘超過一名該等聯名持有人出席上述大會，則僅排名首位之人士(不論親身或委派受委代表)有權投票，其他聯名持有人之投票概不受理。就此而言，排名次序乃按本公司股東名冊內有關該聯名持股之排名釐定。
6. 上述決議案將以投票方式表決。
7. 本通告的中文譯本僅為參考，若與英文版本有歧異，概以英文版為準。
8. 於本通告日期：(a)本公司之執行董事為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(b)本公司之非執行董事為鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)本公司之獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)、何厚浹先生及李聯偉先生。