此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動**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份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

CROSBY

高誠證券有限公司

董事會函件載於本通函第6至第13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。獨立財務顧問函件則載於本通函第15至第40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2014年5月22日(星期四)上午十一時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101(博覽道入口)舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第55頁及第56頁。

倘　閣下未能親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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。

2014年5月5日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

獨立董事委員會函件 14

獨立財務顧問函件 15

附錄 一 一般資料 41

股東特別大會通告 55

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下之涵義：

「該公告」	指	本公司就(其中包括)服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限所刊發日期為2014年4月11日之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「清潔及園藝服務」	指	一般清潔、船舶及汽車清潔、辦公室及設施清潔、循環再造及環保服務、園藝及花卉保養、供應花卉、洗衣服務及相關服務
「本公司」或「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港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：17)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「確切服務集團協議」	指	服務集團任何成員公司與本集團任何成員公司不時於服務集團服務總協議期限內任何時間就任何服務集團交易可能訂立之確切協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2014年5月22日舉行之股東特別大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限

「設施管理服務」	指	提供資訊科技及電訊服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、食物及餐飲承辦服務、食品加工、貿易及供應、商品搜集、採購與供應以及相關服務
「前服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司所訂立日期為2011年5月19日之服務總協議，有關詳情於本公司日期分別為2011年5月19日及2012年12月5日之公告披露
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	高誠證券有限公司，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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限之獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會
「獨立股東」	指	除杜先生及其聯繫人以外之股東，彼等於服務集團服務總協議中並無任何重大權益，且毋須於考慮及批准服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限之股東特別大會上放棄投票

「最後實際可行日期」	指	2014年4月24日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為本公司副主席兼非執行董事，以及本公司若干附屬公司之董事，亦為本公司若干附屬公司多間法團主要股東之實益擁有人，並為服務集團之控股股東
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司及本公司之附屬公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：917)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務」	指	物業管理、物業銷售、船舶及汽車銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供泊車位管理及相關服務
「租賃服務」	指	租賃物業、空置地方、辦公室及泊車位、汽車及船舶以及相關服務
「保安及護衛服務」	指	提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、裝甲運輸服務、保安產品供應及相關服務

「服務集團」	指	杜先生及杜先生現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，因而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收購要約之其他數額)或以上投票權，或可控制董事會大部份成員組成之任何公司以及上述公司之任何附屬公司
「服務集團年度上限」	指	截至2017年6月30日止三個年度各年，服務集團就服務集團交易應付本集團(及反之亦然)之年度上限
「服務集團建築機電服務」	指	提供作為總承包商、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、翻新、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、建築管理以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
「服務集團生效日期」	指	2014年7月1日，其條件為本通函「服務集團服務總協議」一段項下「條件性」分段所載服務集團服務總協議成為無條件
「服務集團服務總協議」	指	杜先生與本公司就服務集團交易於2014年4月11日訂立之服務總協議

「服務集團服務」	指	服務集團建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務、租賃服務以及服務集團成員公司與本集團成員公司可能不時以書面形式協定之其他類別服務
「服務集團交易」	指	服務集團成員公司與本集團成員公司就提供服務集團服務訂立之所有現有及日後交易
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則或香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「%」	指	百分比

新世界發展有限公司
New World Development Company Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：0017)

執行董事：
鄭家純博士
鄭志剛先生
陳觀展先生
紀文鳳小姐
鄭志恒先生
鄭志雯女士
歐德昌先生

非執行董事：
杜惠愷先生
鄭家成先生

獨立非執行董事：
楊秉樑先生
查懋聲先生
(查懋聲先生之替任董事：查懋成先生)
何厚浠先生
李聯偉先生
梁祥彪先生

註冊辦事處：
香港
皇后大道中18號
新世界大廈
30樓

敬啟者：

持續關連交易

背景

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

本通函旨在向　閣下提供有關(其中包括)服務集團服務總協議、服務集團交易、服務集團年度上限、獨立董事委員會致獨立股東之意見以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之進一步詳情，並向　閣下發出股東特別大會通告。

服務集團服務總協議

背景

服務集團成員公司與本集團成員公司過往曾經且預期將不時根據前服務集團服務總協議就提供服務集團服務訂立若干服務協議，而於服務集團服務總協議日期，若干服務協議尚未屆滿。服務集團及本集團有意延續該等服務協議，並可能不時就服務集團交易訂立新服務協議。前服務集團服務總協議將於2014年6月30日屆滿。因此，杜先生及本公司同意訂立服務集團服務總協議。

日期

2014年4月11日

訂約方

(1) 杜先生；及

(2) 本公司

條件性

服務集團服務總協議有待獨立股東於股東特別大會批准服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限後方可落實。

服務集團交易之一般條款

服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司可能不時根據服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司可能協定且符合服務集團服務總協議之條款及條件就進行服務集團交易訂立確切服務集團協議。服務集團相關成員公司與本集團相關成員公司就服務集團交易訂立之所有現有協議(以於服務集團生效日期後涵蓋服務集團交易者為限)將自服務集團生效日期起被視為根據服務集團服務總協議訂立之確切服務集團協議。

自服務集團生效日期起，服務集團交易將按以下條件進行：

(a) 於服務集團及本公司之一般日常業務過程中(視乎情況而定)；

(b) 按一般商業條款及依據當時現行市價；及

(c) 遵守上市規則所有適用條文(包括服務集團年度上限)、適用法例、服務集團服務總協議及相關確切服務集團協議。

每份確切服務集團協議之代價將按以下方式釐定：

(a) 就租賃服務而言：就新租賃服務而言，承租人將接觸本集團成員公司以就現有物業作出實地考察，倘承租人希望進行租賃，其將口頭要求報價。就新及重續租賃服務而言，本集團成員公司(作為出租人)將以標準租賃協議形式向承租人提供等同於或優於本集團成員公司現時可提供類似物業(具備類似狀況，包括但不限於地點、實用面積、配套、品質及租賃年期)向獨立第三方(作為承租人)提供之目前市場可比較報價(亦相較至少三項房地產代理之公眾報價)；承租人可接受該報價並進行租賃或拒絕該報價並拒絕進行租賃；

(b) 就服務集團建築機電服務而言：

- 倘若服務集團成員公司獲最終僱主(不一定為本集團成員公司)提名為指定之承包商，則給予該服務集團成員公司之代價將由最終僱主委任之獨立專業工料測量師確定；

- 倘若本集團有權挑選承包商，則給予有關承包商之代價將於內部合資格專業工料測量師監管下確定。本集團將自其預先批准之承包商清單內之承包商(此清單須經其管理層定期審查及更新以確保承包商品質標準)獲取報價。倘服務集團所提供之價格及條款等同於或優於獨立服務供應商所提供者，則本集團可能將合約授予服務集團；及

- 各確切服務集團協議項下代價金額涉及超過500,000港元且由本公司資助(「**本公司投標**」)或超過200,000港元且由本集團其他成員公司資助(「**附屬公司投標**」)之交易將須投標,服務集團成員公司將參與包括所有投標人(包括市場上獨立第三方)之招標,根據本集團內部招標程序,中標標書即為投標金額最低者,條件為投標人須符合投標邀請所載之所有必要規定(包括但不限於有關經驗、能力及過往關係)。本公司投標將由本公司投標委員會批准,而附屬公司投標將由本公司附屬公司管理層批准;

(c) 就物業管理服務而言:代價將為成本加上現行市價率(目前預期少於或等於10%)及經訂約方不時對市場可比較者作出調查後釐定。成本將包括所產生之所有直接成本,例如設備成本、員工成本、公共責任保險及按收入或其他公平基準分配之其他間接或一般成本(例如,大堂、電梯或出口等公共區域之公用設施收費)。本集團成員公司(作為服務接受方)將要求服務集團成員公司(作為服務供應方)提供至少三個其就類似物業向獨立第三方提供之市場可比較報價,並確保本集團來自服務集團的報價等同或優於該等市場可比較報價。管理層隨後將釐定各確切服務集團協議項下交易之代價及條款,並將每年總括性地審閱該等條款以釐定是否需要作出調整;及

(d) 就其他服務集團服務而言:代價將為即時屆滿之有關確切服務集團協議的代價加上相對的現行市價率增幅,而有關現行市價率(目前預期為約1.8%至10%)乃由訂約方不時對市場上可比較者作出調查後釐定,惟由本集團向服務集團提供之設施管理服務除外,其現行市價率僅由訂約方不時對市場上可比較者作出探討後方可釐定。管理層隨後將釐定各確切服務集團協議項下交易之代價及條款,並將每年總括性地審閱該等條款以釐定是否需要作出調整。

期限

服務集團服務總協議將於服務集團生效日期開始生效,並一直有效,直至2017年6月30日(包括該日)為止,惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。在符合服務集團服務總協議任何訂約方須遵守之任何證券交易所規則當時相關規定(包括但不限於上市規則),或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之前題下,於初

步年期或後續年期屆滿時，服務集團服務總協議將自動重續連續三年(或上市規則准許之其他期限)，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。

歷史數據及服務集團年度上限

根據前服務集團服務總協議，截至2013年6月30日止兩個年度及截至2013年12月31日止六個月，服務集團應付本集團之總交易金額分別約為9.3百萬港元、26.6百萬港元及223.8百萬港元。截至2013年6月30日止兩個年度及截至2013年12月31日止六個月，本集團根據前服務集團服務總協議應付服務集團之交易總額分別約為444.9百萬港元、647.5百萬港元及469.9百萬港元。

截至2017年6月30日止三個年度各年，服務集團年度上限如下所示：

	截至6月30日止年度		
	2015年	**2016年**	**2017年**
	港元	*港元*	*港元*
	(百萬)	*(百萬)*	*(百萬)*
服務集團成員公司向本集團成員公司提供服務集團服務	2,796.1	4,275.4	3,567.6
本集團成員公司向服務集團成員公司提供服務集團服務	9.0	9.0	9.0
總計	2,805.1	4,284.4	3,576.6

各服務集團年度上限乃參考下列各項釐定：

(a) 本集團於過往財政年度向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之過往年度金額或按年計金額；及

(b) 本集團於截至2017年6月30日止三個年度內將向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之預測年度金額。

上述預測數字乃基於相關歷史數據計算，當中計及服務集團及本集團的業務增長、服務集團服務(尤其是本集團所需求之服務集團建築機電服務)日後預計需求，有15%緩衝，該緩衝包括(i)預測期間預期通貨膨脹率(依據各服務供應商從事之業務板塊中有關成本之預測)；(ii)非經常項目或特別項目調整；以及(iii)匯率變動，且主要假設在預測期間內，(i)服務集團成員公司將就服務集團建築機電服務競得所有標書；及(ii)市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對服務集團及╱或本集團之業務造成重大影響。

訂立服務集團服務總協議之原因及裨益

服務集團服務總協議項下擬進行之交易預期屬經常性質，並將會在服務集團及本集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。現擬利用服務集團服務總協議精簡服務集團成員公司與本集團成員公司之間的持續關連交易，當中訂明本公司須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定之單一基準，因而節省本公司就執行或重續關於提供服務集團服務之協議而遵守該等規定的行政負擔及成本。

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

有關杜先生、服務集團及本集團的資料

杜先生為本公司副主席兼非執行董事，亦為本公司若干附屬公司之董事以及本公司若干附屬公司多間法團主要股東之實益擁有人。杜先生為鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫、鄭志剛先生、鄭志恒先生及鄭志雯女士的姑丈以及服務集團的控股股東。

根據董事所深知，服務集團主要從事提供包括洗衣及園藝、保安及護衛、建築材料貿易、保險經紀、物業投資及管理、清潔及機電工程等服務。

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

上市規則之涵義

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

由於服務集團交易一項或多項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，且各服務集團年度上限超過10,000,000港元，故就本公司而言，服務集團服務總協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將於2014年5月22日(星期四)上午十一時十五分假座香港灣仔博覽道1號香港會議展覽中心會議室N101(博覽道入口)召開股東特別大會，以考慮服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限。股東特別大會通告載於本通函第55至第56頁。

於服務集團服務總協議中擁有重大利益之任何股東及其聯繫人於股東特別大會上須就批准服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限放棄投票。杜先生及其聯繫人於股東特別大會上須就批准服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限之相關普通決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東特別大會主席將指示按點票方式就召開股東特別大會通告所載建議決議案進行表決。

待股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.nwd.com.hk發佈。

另亦附隨一份適用於股東特別大會之代表委任表格。倘　閣下未能親身出席股東特別大會，　閣下須按照隨附代表委任表格所列印的指示填妥表格，並盡快將表格交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉

行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

董事會批准

除杜先生外，概無董事於服務集團服務總協議中擁有重大利益。出席有關董事會會議之杜先生、鄭家純博士、鄭志剛先生及鄭家成先生自願就相關董事會決議案放棄投票。

推薦意見

由全體獨立非執行董事(即楊秉樑先生、查懋聲先生、何厚浠先生、李聯偉先生及梁祥彪先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就服務集團服務總協議之條款、服務集團交易及服務集團年度上限是否公平合理向獨立股東提供意見。謹請　閣下垂注本通函第14頁所載獨立董事委員會函件載述之意見。謹請　閣下亦垂注本通函第15至第40頁所載獨立財務顧問就服務集團服務總協議之條款、服務集團交易及服務集團年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為，服務集團服務總協議之條款符合一般商業條款，而就獨立股東而言，該協議、服務集團交易及服務集團年度上限實屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益，並建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限之相關普通決議案。

其他資料

謹請　閣下垂注本通函附錄所載資料。

此　致

列位股東　台照及
列位本公司未行使購股權持有人　參照

承董事會命
公司秘書
王文海
謹啟

2014年5月5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

吾等茲提述本公司之通函(「**通函**」)，本函件為其中部份。除非文義另有指明，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

根據上市規則，服務集團交易構成本公司之持續關連交易，故此，獨立董事委員會已告成立，以就服務集團服務總協議之條款、服務集團交易及服務集團年度上限對於獨立股東而言是否公平合理向獨立股東發表吾等之意見。本公司已就服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限委任高誠證券有限公司為獨立董事委員會之獨立財務顧問。

吾等謹請　閣下垂註(i)通函第6至第13頁所載董事會函件；(ii)通函第15至第40頁所載獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載其他資料。

經考慮服務集團服務總協議之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為，服務集團服務總協議之條款符合一般商業條款，而就獨立股東而言，該協議、服務集團交易及服務集團年度上限實屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成提呈之有關服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限之普通決議案。

此　致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會
楊秉樑先生
查懋聲先生
何厚浠先生
李聯偉先生
梁祥彪先生
謹啟

2014年5月5日

下文載有高誠向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件全文，以供載入本通函。

CROSBY
高誠證券有限公司

敬啟者：

持續關連交易
服務集團服務總協議

I. 緒言

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就服務集團服務總協議、服務集團交易及服務集團年度上限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2014年5月5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2014年4月11日宣佈，服務集團成員公司與 貴集團成員公司過往曾經且預期將不時就根據前服務集團服務總協議(將於2014年6月30日屆滿)提供服務集團服務訂立若干服務協議，而於服務集團服務總協議日期，若干服務協議尚未屆滿。服務集團及 貴集團有意延續該等服務協議，並可能不時就服務集團交易訂立新服務協議。因此，於2014年4月11日，杜先生及 貴公司同意訂立服務集團服務總協議。

誠如「董事會函件」所載，於最後實際可行日期，杜先生為 貴公司副主席兼非執行董事，亦為 貴公司若干附屬公司之董事，因此，杜先生及服務集團(即杜先生之聯繫人)為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，服務集團交易構成 貴公司之持續關連交易。

由於服務集團交易其中一項或以上相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%,且各服務集團年度上限超過10,000,000港元,故就 貴公司而言,服務集團服務總協議及服務集團年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事(即楊秉樑先生、查懋聲先生生(查懋聲先生之替任董事:查懋成先生)、何厚浠先生、李聯偉先生及梁祥彪先生)組成之獨立董事委員會已告成立,以就服務集團服務總協議及服務集團年度上限是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益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,並提供吾等有關服務集團服務總協議及服務集團年度上限之意見,供獨立董事委員會於向獨立股東作出推薦意見時考慮。

II. 意見之基礎

吾等擬定建議時,吾等僅倚賴 貴公司及/或其高級管理人員(「**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/或執行董事於本通函載列或轉述或另行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,並於本通函日期繼續為真實及有效。吾等假設,管理層及/或執行董事就有關 貴公司之事宜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,本通函提供或轉述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/或執行董事及其各自顧問向吾等提供之聲明、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或其各自經營市場前景進行獨立調查。

III. 主要考慮因素

於達致吾等有關服務集團服務總協議及服務集團年度上限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

1.1 貴集團背景資料

貴集團主要從事香港及中國物業發展及投資、合約工程、服務提供(包括物業及設施管理、交通運輸及其他服務)、基建項目經營(包括經營公路、發電廠、水務、廢物處理廠、港口物流設施)、酒店經營、百貨經營、電訊服務、電訊、媒體及科技業務。

1.2 新世界發展上市附屬公司(定義見下文)背景資料

於最後實際可行日期， 貴公司上市附屬公司包括新世界中國地產有限公司(「**新世界中國地產**」)、新世界百貨中國有限公司(「**新世界百貨中國**」)及新創建集團有限公司(「**新創建**」，連同新世界中國地產及新世界百貨中國，統稱「**新世界發展上市附屬公司**」)。

新世界中國地產以及其附屬公司(「**新世界中國地產集團**」)主要於中國從事物業項目投資及開發。

新世界百貨中國以及其附屬公司(「**新世界百貨中國集團**」)主要於中國從事百貨公司經營。

新創建以及其附屬公司(「**新創建集團**」)主要從事(i)投資及／或經營設施管理、建築、交通運輸及金融服務；及(ii)發展、投資、經營及管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路、港口及物流設施。

2. 有關杜先生及服務集團之資料

誠如「董事會函件」所述，杜先生為 貴公司副主席兼非執行董事，亦為 貴公司若干附屬公司之董事以及 貴公司若干附屬公司多間法團主要股東之實益擁有人。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫、鄭志剛先生、鄭志恒先生及鄭志雯女士之姑丈以及服務集團之控股股東。

誠如「董事會函件」所述，就董事所深知，服務集團主要從事提供包括洗衣及園藝、保安及護衛、建築材料貿易、保險經紀、物業投資及管理、清潔及機電工程等服務。

3. 服務集團服務總協議

3.1 訂立服務集團服務總協議之原因及裨益

誠如「董事會函件」所述，服務集團服務(包括服務集團建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務、租賃服務以及服務集團及 貴集團成員公司可能不時以書面同意之其他類別服務，有關詳情載於下文「3.2服務集團交易之性質及範圍」一段)預期屬經常性質，並將會在服務集團及 貴集團的一般及日常業務過程中按定期及持續之基準進行。因此，擬透過訂立服務集團服務總協議精簡服務集團成員公司與 貴集團成員公司之間之持續關連交易，並訂明單一基準(貴公司將就此尋求獨立股東事先批准所有與服務集團訂立之現有及可預見持續關連交易)，因而節省 貴公司就執行或重續關於提供服務集團服務之協議而須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定之行政負擔及成本。

吾等獲管理層告知服務集團於過去十年一直為 貴集團成員公司提供多項服務，特別是服務集團建築機電服務、清潔及園藝服務、物業管理服務以及保安及護衛服務(統稱「**輸入服務**」)。

鑒於服務集團之證明文件及往績記錄，尤其是其於機電工程服務方面擁有逾40年經驗、擁有履行服務集團服務規定之許可證及與 貴集團超過十年之合作， 貴集團認為，服務集團適合向 貴集團繼續提供輸入服務並能勝任。

據管理層告知， 貴集團成員公司亦向服務集團提供多項服務，例如設施管理服務、物業管理服務及租賃服務， 貴集團認為所有該等服務為其延伸業務(統稱「**輸出服務**」)。

此外，據管理層告知，服務集團服務總協議讓 貴集團享有靈活性而非令其須承擔委任服務集團成員公司提供該等服務(反之亦然)之責任。

3.2 服務集團交易之性質及範圍

誠如通函所載，服務集團交易應包括以下服務：

(i) 服務集團建築機電服務

服務集團建築機電服務包括提供作為總承包商、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、翻新、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、建築管理以及其他建築相關輔助服務，進一步詳情載於通函。

(ii) 清潔及園藝服務

清潔及園藝服務包括一般清潔、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。

(iii) 租賃服務

租賃服務包括租賃物業、空置地方、辦公室、泊車位、汽車及船舶以及相關服務。

(iv) 設施管理服務

設施管理服務包括提供資訊科技及電訊服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、食物及餐飲承辦服務、食品加工、貿易及供應、商品搜集、採購與供應以及相關服務。

(v) 物業管理服務

物業管理服務包括物業管理、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以及相關服務。

(vi) 保安及護衛服務

保安及護衛服務包括提供護衛員、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。

3.3 服務集團服務總協議之一般條款

根據服務集團服務總協議，服務集團交易須：

(i) 於服務集團及本公司(視情況而定)一般日常業務過程中；

(ii) 按一般商業條款及根據當時現行市場價格；及

(iii) 遵照上市規則所有適用條文(包括服務集團年度上限)、適用法例、服務集團服務總協議及相關確切服務集團協議進行。

每份確切服務集團協議之代價載於「董事會函件」一節「服務集團交易之一般條款」一段。

服務集團服務總協議將於服務集團生效日期開始生效，並一直有效，直至2017年6月30日(包括該日)為止，惟根據服務集團服務總協議提早終止則另作別論。

3.4 就 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)及新世界發展上市附屬公司各方對於服務集團交易項下輸入服務及輸出服務主要條款之分析

基於吾等與管理層之討論，吾等得悉新世界發展上市附屬公司及 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)各方對於服務集團交易享有各自之控制權。為評估服務集團交易之條款是否公平合理，吾等將服務集團交易分為兩個類別，即(i)輸入服務；及(ii)輸出服務(定義見上文)。

3.4.1 輸入服務

貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)

服務集團成員公司過往並將繼續就 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)之物業開發項目擔任機電工程承包商及╱或顧問，一般乃透過涉及超過500,000港元(「**新世界發展門檻**」)金額代價之項目投標。管理層進一步告知， 貴集團成員公司(新世界除外)可能根據其各自內部控制政策為投標人建立低於新世界發展門檻之自有門檻。

管理層告知， 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)設有投標程序手冊以監管其就物業開發項目之投標，當中載有投標程序指引，包括獲邀投標之投標人甄選準則及數目以及投標評估。 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)(倘適用)擬繼續邀請相關服務集團成員公司參與日後建築機電服務之競投。

作為投標評估其中一環， 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)成員公司將根據上述投標程序手冊評估(其中包括其他準則)相關投標人之標書、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，吾等自管理層得悉， 貴集團一旦就物業發展項目委任承包商及／或顧問，其將指派一支項目團隊繼續監控當選承包商及／或顧問就相關項目持續產生之成本，而 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)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承包商及／或顧問就其工作支付相關款項前確認項目之相關成本。就此，吾等已隨機抽樣審閱管理層提供有關 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)一個涉及合約金額超過500,000港元項目之文件，當中包含超過八個服務供應商並獲 貴公司投標委員會批准之預獲資格投標人名單及專業測量師發佈之投標評估報告，吾等留意到 貴公司已遵守其投標程序。

誠如「董事會函件」所述，就服務集團向 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)提供物業管理服務而言，吾等瞭解到代價將為成本加上現行市價率(目前預期少於或等於10%)及經訂約方不時對市場可比較者作出調查後釐定。 貴集團成員公司(作為服務接受方)將要求服務集團成員公司(作為服務供應方)提供至少三個服務集團就類似物業向獨立第三方提供之市場可比較報價，並確保 貴集團來自服務集團的報價等同或優於該等市場可比較報價。吾等已與 貴公司進行探討，並審閱 貴公司提供有關服務集團向其顧客(包括 貴集團)所採用之市價率之資料，留意到 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)已如上述般遵守其內部程序且服務集團向 貴集團提供之市價率與服務集團就類似物業向其其他顧客提供者大致一致。

新創建集團

吾等自新創建管理層得悉，新創建集團與服務集團之間之交易主要涉及由服務集團提供之建築機電服務。新創建集團成員公司可能不時獲委任為建築工程項目之總承包

商、管理承包商或項目管理人，而服務集團成員公司可能相應獲委聘向新創建集團成員公司提供服務集團建築機電服務。就提供服務集團建築機電服務設有兩種安排，詳情載於下文。

根據第一種安排，新創建集團成員公司獲委任為管理承包商(「**管理承包商**」)／主承包商(「**主承包商**」)，而服務集團成員公司獲最終僱主(不一定為 貴集團成員公司)指派為提名分包商。服務集團成員公司所提供服務／所進行工作將由管理承包商／主承包商監管。此外，向該服務集團成員公司支付之款項將由最終僱主委任之獨立專業工料測量師(「**獨立測量師**」)確認。就此，吾等已隨機抽樣審閱新創建提供有關該等安排項下一個項目之文件，並留意到，該獨立測量師將建議就有關分包工作進行支付。

根據第二種安排，新創建集團成員公司就涉及少於200,000港元金額代價之項目將就類似服務或產品量自預先批准之承包商名單(須由其管理層定期審閱及更新以確保承包商質量標準)中向至少兩名獨立第三方要求報價，惟報價可用，而其中若干可能已同時參與新創建集團之交易，藉以釐定服務集團所提供價格及條款相較獨立第三方提供者是否屬公平合理。倘服務集團成員公司提供之價格及條款等於或優於獨立服務供應商提供者，則該新創建集團成員公司可能會將合約授予該服務集團成員公司。

而涉及超過200,000港元金額代價之項目則透過投標獲新創建集團成員公司委任為本地分包商／統包商。該分包／轉包安排乃由新創建集團相關成員公司按一套內部工作程序(「**分包／轉包程序**」)監管。分包／轉包程序載列分包／轉包過程、招聘及評估分包商／統包商、委任主要分包商／統

包商(包括機電相關工程)、估量工作、付款、最終賬戶、終止及分包商╱統包商之表現評估之整體流程指引。此外,吾等自新創建管理層得悉,新創建集團編製經預先授權之分包商╱統包商名單,名單須由其管理層定期檢討及更新以確保所述名單上分包商╱統包商之質素水平。誠如新創建管理層所告知,截至2013年6月30日止兩個年度各年及2013年7月1日至最後實際可行日期期間,彼等並不知悉任何有關分包╱轉包程序之重大違規情況。就此,吾等已隨機抽樣審閱新創建所提供有關服務集團一個中標項目之投標文件,得悉服務集團提供之投標金額在抽樣標書中較其他投標人而言為最低,條件為投標人須符合有關投標邀請所載之所有必要規定。

新世界中國地產集團

新世界中國地產管理層告知,服務集團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之分包商,惟須成功中標。

為監控其項目(包括與建築機電服務有關者)之成本控制,新世界中國地產訂有項目成本控制指引,當中載列相關投標程序,包括有關(其中包括)標書格式、獲邀進行投標之競投人甄選及數目(不少於三名合資格競投人)、資格評估、釐定中標競投之因素及須載入競投評估報告之內容之指引。

對於投標程序之資格評估,新世界中國地產須評估(其中包括其他準則)投標人之背景、資格、過往表現、往績記錄、名聲、財務狀況及營運能力。

吾等已隨機抽樣審閱有關 貴公司將投標授予服務集團之一個項目之項目投標文件,得悉服務集團有關成員公司提供之條款並不遜於新世界中國地產集團之獨立第三方在抽樣標書中所提供者。

新世界百貨中國集團

新世界百貨中國管理層告知，一般而言，服務集團相關成員公司向新世界百貨中國集團成員公司提供服務集團建築機電服務(尤其是機電工程服務)，惟須成功中標。

新世界百貨中國採納一項工程項目管理政策，藉以監控其項目不同方面(包括與建築機電服務有關者)之成本控制。該政策載列其投標程序，包括有關(其中包括)獲邀進行投標之競投人甄選及數目(不少於三名合資格競投人)、資格評估、釐定中標競投因素及組成投標評估團隊之指引。

對於上述工程項目管理政策之資格評估，新世界百貨中國須評估(其中包括其他準則)投標人之背景、往績記錄、工作質素、資格、資源、成本控制管理及營運能力。

吾等獲新世界百貨中國管理層告知，截至2013年6月30日止兩個年度及2013年7月1日至最後實際可行日期期間，儘管服務集團成員公司就若干建築機電服務參與投標，惟於評估所呈交之相關標書後，新世界百貨中國因其他投標人提供更有利條款而向其授予上述建築機電服務。

3.4.2 輸出服務

貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)

誠如管理層所告知，將向服務集團提供之輸出服務大致上與租賃服務有關。誠如「董事會函件」所述，就新租賃服務而言，承租人將接觸 貴集團成員公司以就現有物業作出實地考察，倘承租人希望進行租賃，其將口頭要求報價。就新及重續租賃服務而言， 貴集團成員公司(作為出租

人)將以標準租賃協議形式向承租人提供等同於或優於 貴集團成員公司現時可提供類似物業(具備類似狀況,包括但不限於地點、實用面積、配套、品質及租賃年期)向獨立第三方(作為承租人)提供之目前市場可比較報價(亦相較至少三項房地產代理之公眾報價);承租人可接受該報價並進行租賃或拒絕該報價並拒絕進行租賃。管理層預期,就交易規模而言,該等輸出服務對 貴集團而言屬微不足道。

吾等已審閱 貴公司提供有關 貴集團租賃予服務集團之文件,得悉 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)與服務集團之間經審閱交易之價格及條款乃按一般商業條款作出,屬公平合理。吾等亦留意到, 貴集團依據吾等就 貴集團提供之隨機抽樣文件進行之檢討遵守上述內部程序。

新創建集團

誠如新創建管理層所告知,將向服務集團提供之輸出服務主要涉及設施管理服務,有關服務之代價將由訂約方不時對市場上可比較者作出調查後釐定。此外,新創建管理層預期有關輸出服務務就交易規模而言對新創建集團屬微不足道。

吾等已隨機審閱新創建就此提供之文件,得悉新創建集團與服務集團之間經審閱交易之價格及條款為不遜於向新創建集團獨立第三方要求之價格及條款。

吾等之意見

基於吾等已進行之工作,吾等認為,服務集團服務總協議項下擬進行之交易乃於 貴集團一般日常業務過程中進行,另已制定程序確保服務集團服務總協議項下擬進行交易之條款按一般商業條款,就獨立股東而言屬公平合理。

3.5 釐定服務集團年度上限之基準

A. 過往交易價值

誠如「董事會函件」所載，截至2012年及2013年6月30日止兩個財政年度各年以及截至2013年12月31日止六個月，根據前服務集團服務總協議 貴集團應付服務集團(反之亦然)之總交易金額如下：

表A：過往交易價值

	交易總值		
	截至6月30日止財政年度		截至12月31日止六個月
	2012年	2013年	2013年
	(百萬港元)	*(百萬港元)*	*(百萬港元)*
類別			
由服務集團成員公司向 貴集團成員公司提供之服務集團服務(即**輸入服務**)	444.9	647.5	469.9
由 貴集團成員公司向服務集團成員公司提供之服務集團服務(即**輸出服務**)	9.3	26.6	223.8
合計	**454.2**	**674.1**	**693.7**

輸入服務之過往交易價值

誠如上文表A所載，輸入服務之交易總值由截至2012年6月30日止年度約4.449億港元增加約2.026億港元至截至2013年6月30日止年度約6.475億港元，升幅約為45.5%。

吾等自管理層得悉，上述升幅大致上歸因於新創建集團、新世界中國地產集團及 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)各自輸入服務之交易價值均有所上升。

上述與新創建集團及 貴集團(不包括新世界發展上市附屬公司)有關之增長主要歸因於位於香港之項目建築機電服務價值增長,而與新世界中國地產集團有關之增長主要歸因於位於中國(包括廣東省及湖南省)之項目建築機電服務價值增長。

輸出服務之過往交易價值

誠如表A所載,截至2013年6月30日止年度之輸出服務交易總值由截至2012年6月30日止年度約9.3百萬港元增加約17.3百萬港元至約26.6百萬港元,增幅約為186.0%。吾等獲管理層告知,上述增長乃主要由於截至2013年6月30日止年度新世界中國地產集團向服務集團提供建築機電服務。

同樣,吾等獲管理層告知輸出服務之過往交易價值(尤其是建築機電服務)可能因其市場導向性質而於任何期間╱年度受承接項目之數目及規模波動影響。服務集團就 貴公司與杜先生於2011年5月19日訂立之服務總協議項下擬進行之持續關連交易應付 貴集團年度上限金額作出修訂進一步證實上述情況。有關詳情載於 貴公司日期為2012年12月5日之公告,內容有關截至2013年6月30日止年度及截至2014年6月30日止年度之有關年度上限因服務集團交易價值之不可預見增長而上調。

B. 服務集團年度上限

服務集團交易於截至2017年6月30日止三個財政年度各年之建議服務集團年度上限載於下文。

表B：服務集團年度上限

	截至6月30日止財政年度		
	2015年	**2016年**	**2017年**
	(百萬港元)	*(百萬港元)*	*(百萬港元)*
類別			
服務集團成員公司向 貴集團成員公司提供服務集團服務(即**輸入服務**)	2,796.1	4,275.4	3,567.6
貴集團成員公司向服務集團成員公司提供服務集團服務(即**輸出服務**)	9.0	9.0	9.0
總計	**2,805.1**	**4,284.4**	**3,576.6**

誠如「董事會函件」所述，各服務集團年度上限乃經參考下列事項釐定：

(i) 於過往財政年度， 貴集團向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之過往年度或年度化金額；及

(ii) 截至2017年6月30日止三個年度， 貴集團將向服務集團提供服務集團服務(反之亦然)之預計年度金額。

上述預測數據乃根據有關過往數據(經計及服務集團及 貴集團之業務增長、服務集團服務(尤其是本集團所要求之服務集團建築機電服務)估計未來需求，有15%緩衝，該緩衝包括(i)預測

期間預期通脹率(依據各服務供應商從事之業務板塊中有關成本之預測);(ii)非經常性或非經常項目調整;以及(iii)匯率變動,並基於預測期間,(i)服務集團成員公司將就服務集團建築機電服務競得所有標書;及(ii)市況、經營及業務環境或政府政策將不會有任何不利變動或阻礙以致可能對服務集團及╱或 貴集團業務造成重大影響之主要假設釐定。

(i) 輸入服務之服務集團年度上限

吾等知悉,輸入服務之服務集團年度上限指該等服務過往交易有大幅增長。根據吾等對管理層所提供列出實體╱集團截至2012年及2013年6月30日止兩個年度各年及截至2013年12月31日止六個月之過往交易金額以及實體╱集團截至2017年6月30日止三個年度各年之估計交易價值之明細表(「**明細表**」),吾等留意到輸入服務之服務集團年度上限乃基於該等實體╱集團建議之各自年度上限釐定。

根據吾等與管理層之討論,吾等瞭解有關過往交易價值相對較低乃主要由於 貴集團最終並無授予服務集團若干過往潛在建築機電及建築項目由及╱或由於 貴集團若干項目之建築規劃變動。誠如 貴公司告知,於截至2012年及2013年6月30日止兩個年度及截至2013年12月31日止六個月,服務集團成員公司經 貴集團要求參與若干建築機電服務投標。然而,經評估遞交之有關投標後, 貴集團最終將有關建築機電項目授予其他投標人,原因為其相較服務集團提供更有利條款或服務集團未能滿足有關競標邀請所載之基本規定。管理層進一步建議,輸入服務(尤其是建築機電服務)之過往交易價值,可能受特定財政年度因承接項目之數目及規模波動所影響,因此,於釐定截至2017年6月30日止三個年度之服務集團年度上限時,不應獨立考慮過往交易價值。

就輸入服務評估服務集團年度上限之公平合理性時，吾等已與管理層就服務集團年度上限之基準進行討論，並知悉輸入服務之服務集團年度上限乃由(i) 貴公司及其未上市附屬公司；(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組成之實體／集團釐定，詳情載於下文。

表C：有關輸入服務之服務集團年度上限

	截至6月30日止財政年度		
	2015年	**2016年**	**2017年**
	（百萬港元）	*（百萬港元）*	*（百萬港元）*
實體／集團			
貴公司及其未上市附屬公司	389.7	383.9	382.2
新創建集團	1,799.7	2,970.7	2,569.3
新世界中國地產集團	412.0	751.0	563.0
新世界百貨中國集團	194.7	169.8	53.1
建議年度上限	**2,796.1**	**4,275.4**	**3,567.6**

吾等就實體／集團輸入服務之服務集團年度上限之分析載於下文。

(a) 貴公司及其未上市附屬公司之輸入服務之服務集團年度上限

於評估 貴公司及其未上市附屬公司之輸入服務之服務集團年度上限之公平合理性時，吾等已與管理層討論，並獲告知該等年度上限主要與 貴公司及其未上市附屬公司可能授予之服務集團建築機電服務及物業管理服務有關。

吾等已取得並審閱由管理層提供之明細表，當中載有(i)截至2013年6月30日止兩個年度各年及截至2013年12月31日止六個月按服務類別不同項目計算之過往合約價值；及(ii)截至2017年6月30日止三個年度各年按服務類別不同項目計算估計合約價值，並知悉目前計劃於截至2017年6月30日止

三個財政年度在香港及中國承接涉及重大建築機電服務之多個具規模之維修、翻新及裝置項目，包括但不限於在尖沙咀重建新世界中心項目(統稱「**新世界發展項目**」)。

誠如管理層告知，服務集團建築機電服務之建議年度上限乃根據(i)載有包括有關建築機電服務及各新世界發展項目建議時間表工程範圍之發展規劃；及(ii)規定建築機電服務之估計工程量及該等服務之價格釐定，而後者乃經計及勞工及原材料成本以及通脹後參考現行市價作出。

誠如管理層告知，物業管理服務之建議年度上限乃經計及包括通脹及 貴公司及其未上市附屬公司於預測期間之業務增長後一般根據截至2013年6月30日止財政年度(「**2013年財政年度**」)之實際交易金額後估計。吾等已取得並審閱物業管理服務於2013年財政年度之過往交易金額，並與管理層討論及瞭解，主題物業之總建築面積及每平方呎之單位成本為影響物業管理服務價值之主要因素。鑒於上述情況，吾等認為，根據過往交易金額釐定有關物業管理服務之上限屬合理。

(b) 新創建集團之輸入服務之服務集團年度上限

於評估新創建集團之輸入服務之服務集團年度上限之公平合理性時，吾等已與新創建管理層討論，並獲告知該等年度上限主要與建築機電服務有關，而建築機電服務之交易價值可能逐年波動，視乎多項因素，包括(其中包括)經濟條件、項目進展、指定財政年度所承接之項目數目及規模等，而新創建集團因新創建集團預測先前批准截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度各年之年度上限將不足以及服務集團擴張服務範疇以涵蓋提供租賃服務(誠如新創建於2013年1月4日所公佈)就(其中包括)服務集團於截至

2014年6月30日止兩個年度各年所提供輸入服務之交易價值對年度上限作出修訂，更進一步佐證上述情況。

吾等已取得並審閱由新創建管理層提供之明細表，當中載有(i)截至2012年及2013年6月30日止兩個年度各年及截至2013年12月31日止六個月之過往合約價值；及(ii)截至2017年6月30日止三個年度各年按服務類別不同項目處理之估計合約價值(「**新創建年度上限明細表**」)，並知悉具潛力及規模之未來項目與建築機電服務有關，包括但不限於若干私人及公眾領域發展項目及多個住宅發展項目。誠如新創建管理層告知，新創建集團就建築機電服務之服務集團年度上限乃根據(其中包括)(i)新創建年度上限明細表所載有關項目之估計工程範圍；(ii)估計有關建築價格；及(iii)截至2017年6月30日止三個年度有關工程之預期進度釐定。

(c) 新世界中國地產集團之輸入服務之服務集團年度上限

於評估新世界中國地產集團之服務集團年度上限之公平合理性時，吾等已與新世界中國地產管理層討論，並獲告知該等年度上限主要與建築機電服務(包括(其中包括)其物業發展項目之建築、工程及有關服務)有關。

吾等已取得新世界中國地產管理層提供之明細表並與新世界中國地產管理層就其進行討論，當中載有(i)截至2013年6月30日止兩個年度各年及截至2013年12月31日止六個月之過往合約價值；及(ii)截至2017年6月30日止三個年度各年按服務類別不同項目處理之估計合約價值。根據吾等之審閱及討論，吾等知悉截至2017年6月30日止未來三個財政年度，新世界中國地產集團計劃將於中國多個城市承接多個具規模但尚未簽約之商業及住宅發展項目(包括(其中包括)海口美麗沙項目及武漢光谷新世界項目)(統稱「**新世界中國地產項目**」)，其價值包括大部份有關上限。尤其是，

吾等自明細表獲悉，海口美麗沙項目之合約總值達人民幣880百萬元，現估計於預測期間產生合約總值約人民幣520百萬元，而武漢光谷新世界項目之合約總值達人民幣480百萬元，現估計於預測期間產生合約總值約人民幣380百萬元。相信該兩個項目(其中包括)於預測期間將引致建築機電服務之重大需求。

新世界中國地產管理層進一步告知，未來三個財政年度之新世界中國地產集團之服務集團年度上限輸入服務主要與建築機電服務有關(誠如上述)，並主要根據(i)新世界中國地產集團可能授予服務集團之潛在建築機電服務；(ii)載有有關各新世界中國地產項目(包括有關建築機電服務及與其有關之建議時間表)工程範圍之發展規劃；及(iii)規定建築機電服務估計工程量及該等服務之價格估計，而後者乃經計及勞工成本、原材料成本預期增幅及通脹後參考現行市價作出，吾等認為該等基準屬合理。

(d) 新世界百貨中國集團之輸入服務之服務集團年度上限

於評估新世界百貨中國集團之服務集團年度上限之公平合理性時，吾等已取得明細表並與新世界百貨中國管理層就其進行討論，當中載有實體提供服務集團建築機電服務及其他有關服務之估計價值及截至2017年6月30日止三個財政年度各年新世界百貨中國集團可能授予服務集團之項目，並知悉該等建議年度上限主要與服務業集團建築機電服務有關。根據吾等與新世界百貨中國管理層之討論，吾等瞭解服務集團建築機電服務價值乃主要根據(i)新世界百貨中國集團就新世界百貨中國集團各項目可能授予服務集團之可能建築機電服務；(ii)該等項目之發展規劃，包括有關建築機電服務及與其有關之建議時間表；及(iii)規定建築機電服務之估計量及該等服務價格(後者乃經計及勞工成本、原材料成本及通脹預期增幅後參考現行市價釐定)進行估計，吾等認為該等基準屬合理。

新世界百貨中國管理層進一步告知，因服務集團建築機電服務之不定時性質，難以準確預測合約將於何時授予服務集團成員公司，因此有關建議年度上限乃根據其最佳估計作出。鑒於建築機電服務一般以市場為導向，且其需求受諸如項目數目及規模等因素影響，吾等認為難以確切預測。然而，為證明新世界百貨中國所採納之上述基準(尤其是其就新世界百貨中國集團項目授予服務集團之可能建築機電服務之目前預測、該等項目之發展規劃、建築機電服務之估計需求及有關服務價格)，吾等已與新世界百貨中國管理層進行討論，並瞭解其建議年度上限主要有關預測期間現有門店之計劃翻新工程及開設新店之新項目，乃符合新世界百貨中國於其截至2013年12月31日止六個月之中期報告中所述其所採納之「輻射城市」及「一市多店」之擴充策略，該等策略乃有關(其中包括)持續增加自有店數目並擴充經營區域，從而為顧客展現更舒適購物環境。就服務集團所採納有關於預測期間參與並投中所有新世界百貨中國集團規定有關建築機電服務之投標之假設而言，吾等同意管理層之意見，即就上限而言採納該等假設屬審慎公正。鑒於上述情況，吾等認為新世界百貨中國採納之基準就釐定上限而言屬合理。

(ii) 輸出服務之服務集團年度上限

吾等知悉，輸出服務之服務集團年度上限與截至2012年6月30日止財政年度之過往交易價值相若，惟大幅低於各2013年財政年度及截至2013年12月31日止六個月(「**2014年財政年度上半年**」)之過往交易價值。誠如管理層告知，2013年財政年度及2014年財政年度上半年相對較高交易價值乃主要由於新世界中國地產集團於期間內向當時服務集團成員公司提供之建築機電服務，該服務於2014年財政年度下半年出售，並因此隨後不再作為新世界中國地產之關連人士。

由(i) 貴公司及其未上市附屬公司；及(ii)新創建集團組成之實體／集團所提供對 貴集團整體業務相對並不重大之輸出服務之服務集團年度上限載於下文。

表D：有關輸出服務之服務集團年度上限

	截至6月30日止財政年度		
	2015年	**2016年**	**2017年**
	(百萬港元)	*(百萬港元)*	*(百萬港元)*
實體／集團			
貴公司及其未上市附屬公司	4.0	4.0	4.0
新創建集團	5.0	5.0	5.0
總計	**9.0**	**9.0**	**9.0**

(a) 貴公司及其未上市附屬公司之輸出服務之服務集團年度上限

吾等留意到， 貴公司及其未上市附屬公司之輸出服務之服務集團年度上限之規模對 貴集團整體營運而言並不重要。管理層告知，該等上限主要與 貴公司及其未上市附屬公司向服務集團提供之租賃服務及設施管理服務有關，並根據與服務集團成員公司進行之過往交易價值釐定，連同諸如服務集團有關(其中包括)更新電訊系統之服務需求之預期增長以及通脹，吾等認為該等基準屬合理。

(b) 新創建集團之輸出服務之服務集團年度上限

同樣，新創建集團之輸出服務之服務集團年度上限之規模對 貴集團之整體營運而言並不重要。新創建管理層告知，新創建集團之輸出服務之服務集團年度上限主要與設施管理服務有關，並根據與服務集團成員公司進行之過往交易價值釐定。吾等已審閱並與新創建管理層就新創建所提供載有截至2013年6月30日止兩個年度各年之服務類別

之過往價值之明細表以及截至2017年6月30日止三個年度各年之服務類別之估計價值進行討論，並留意到該等上限主要依據為迎合諸如通脹及／或服務集團於預測期間就輸出服務之需求可能增長之緩衝之過往價值釐定，吾等認為該等基準屬合理。

吾等就服務集團年度上限之意見

根據吾等上述工作，吾等認為鑒於以下情況，服務集團年度上限屬合理：

(i) 服務集團服務總協議項下之服務集團服務於 貴集團日常及一般業務過程中進行；

(ii) 服務集團年度上限將向 貴集團提供靈活性(而非責任)以與服務集團進行服務集團交易，該種靈活性對 貴集團日常一般業務過程而言至關重要；

(iii) 服務集團年度上限相較過往交易價值之增加主要與服務集團建築機電服務有關，並經計及(a) 貴集團及服務集團已承接或預期承接之建築機電及建築項目；及(b)該等項目之進展及工程範圍；及

(iv) 提供輸出服務(即租賃服務及設施管理服務)為 貴集團之延伸業務，而就其建議年度上限之規模對 貴集團整體營運並無重大影響。

然而，股東務請留意，服務集團年度上限與未來事件有關，不可作為服務集團交易所產生交易價值之預測。因此，就服務集團服務總協議項下擬進行交易之實際交易價值如何緊密聯繫服務集團年度上限，吾等並不發表意見。

IV. 上市規則就服務集團交易之規定

吾等獲管理層告知，貴公司將積極監測服務集團年度上限之進展及應用，以確保不時遵守上市規則。

此外，根據上市規則第14A.37及14A.40條，服務集團交易須遵守以下年度審閱規定：

(a) 獨立非執行董事須每年審閱服務集團交易，並於年報及賬目中確認服務集團交易乃按以下基準訂立：

- 於 貴公司日常一般業務過程中；
- 按一般商業條款或(倘無充足可比交易以判斷是否按一般商業條款)按 貴公司不遜於(如適用)，或來自獨立第三方享有條款之條款；及
- 根據按公平合理條款規管服務集團交易之有關協議，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(b) 貴公司核數師須每年向董事會提供函件(並於 貴公司印刷年報前至少10個營業日內向聯交所提供副本)以確認服務集團交易：

- 已獲董事會批准；
- 乃根據 貴公司之定價政策(倘該等交易涉及 貴公司之商品或服務)；
- 已根據規管服務集團交易之有關協議訂立；及
- 尚未超出建議上限。

(c) 貴公司須允許，並促使服務集團交易有關對手方允許 貴公司核數師獲得彼等足夠記錄資料，以計入服務集團交易。董事會須於年報中闡述其核數師是否已確認上文(b)段所述事項；及

(d) 倘 貴公司知曉或有理據相信獨立非執行董事及／或 貴公司核數師無法分別確認上文(a)及／或(b)段所載事項，須立即根據上市規則知會聯交所並刊發公告。

鑒於有關服務集團交易之申報規定，尤其是(i)服務集團交易價值通過建議上限之限制；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師就服務集團交易及建議上限條款並無超出之持續性審查，吾等認為，適當措施將予採納，以規管服務集團交易之進行，並保障獨立股東之權益。

V. 推薦意見

經考慮本函件所載因素及分析，尤其是

(i) 訂立服務集團服務總協議之原因及裨益；

(ii) 服務集團交易將於 貴集團日常一般業務過程中按不遜於 貴集團獨立第三方享有或來自獨立第三方之價格及條款之正常商業條款進行；

(iii) 服務集團服務總協議將向 貴集團提供靈活性(而非責任)，令服務集團成員公司提供該等服務(反之亦然)；及

(iv) 服務集團年度上限之價值及釐定基準屬合理，有關詳情載於「3.5釐定服務集團年度上限之基準」一節，

吾等認為，服務集團服務總協議項下擬進行之交易乃於 貴集團日常一般業務過程中按正常商業條款進行，符合 貴公司及股東整體利益，而其條款(包括擬進行交易之服務集團年度上限)就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成普通決議案，以批准服務集團服務總協議及服務集團年度上限。

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
高誠證券有限公司
企業融資部董事總經理　　*企業融資部董事總經理*
劉志華　　**鄭敏華**
謹啟

2014年5月5日

1. 責任聲明

本通函(各董事對其共同及個別承擔全部責任)載列的詳情乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知及所確信,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,足以致令本通函任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事權益

(a) 於最後實際可行日期,董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、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分部須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				
	個人權益	家族權益	控制法團權益	總數	佔股權的概約百分比
本公司					
(普通股)					
鄭家純博士	–	600,000	–	600,000	0.01
杜惠愷先生	–	–	7,000,000[(1)]	7,000,000	0.08
何厚浠先生	–	–	878,353[(2)]	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	–	–	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	–	–	90,000	0.00
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	–	–	15,869[(3)]	15,869	27.41

	股份數目				
	個人權益	家族權益	控制法團權益	總數	佔股權的概約百分比
新世界中國地產 (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200[4]	151,983,526	1.75
杜惠愷先生	1,254,663	–	1,317,000[1]	2,571,663	0.03
鄭家成先生	755,961	–	–	755,961	0.01
李聯偉先生	387,448	–	–	387,448	0.00
紀文鳳小姐	45,000	–	–	45,000	0.00
鄭志雯女士	953,669	–	–	953,669	0.01
新世界百貨中國有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
紀文鳳小姐	20,000	–	–	20,000	0.00
鄭志雯女士	92,000	–	–	92,000	0.01
新創建集團有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	–	12,000,000[4]	30,349,571	0.82
杜惠愷先生	3,477,834	–	8,330,782[1]	11,808,616	0.32
鄭家成先生	276,292	–	5,578,697[5]	5,854,989	0.16
紀文鳳小姐	15,000	–	–	15,000	0.00
耀禮投資有限公司 (普通股)					
鄭家成先生	–	–	500[6]	500	50.00

附註：

(1) 該等股份由一家杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(2) 該等股份由一家何厚浠先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。

(3) 4,102股股份由一家鄭家成先生全資擁有的公司持有，另11,767股股份由新城集團有限公司(「**新城**」)持有，鄭家成先生被視為持有新城92.08%已發行股本權益。已就出售該等權益訂立合約，有待達成其所載全部條件。

(4) 該等股份由一家鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。

(5) 該等股份由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有。

(6) 鑑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) 於購股權的好倉

(i) 本公司

董事姓名	授予日期	行使期 *(附註)*	購股權數目	每股行使價 *(港元)*
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,014,956	9.756
杜惠愷先生	2014年1月22日	(2)	500,000	10.400
鄭志剛先生	2012年3月19日	(1)	3,505,234	9.756
陳觀展先生	2012年3月19日	(1)	3,505,234	9.756
楊秉樑先生	2012年3月19日	(1)	500,747	9.756
查懋聲先生	2012年3月19日	(1)	500,747	9.756
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	500,747	9.756
何厚浠先生	2012年3月19日	(1)	500,747	9.756
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	500,747	9.756
梁祥彪先生	2012年3月19日	(1)	500,747	9.756
紀文鳳小姐	2012年3月19日	(1)	3,004,486	9.756
鄭志恒先生	2012年3月19日	(1)	500,747	9.756
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,004,486	9.756
歐德昌先生	2012年3月19日	(1)	2,203,496	9.756
	2014年1月22日	(2)	500,000	10.400
			29,743,121	

附註：

(1) 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。

(2) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日及2017年1月22日至2018年1月21日。

(3) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(ii) 新世界中國地產

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	2011年1月18日	(1)	2,077,922	3.036
鄭志剛先生	2011年1月18日	(2)	935,066	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	(1)	831,169	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	(1)	311,688	3.036
			4,155,845	

附註：

(1) 分為五期，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。

(2) 分為三期，分別由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。

(3) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權之現金代價。

(III) 於債券之好倉

*(i) Fita International Limited（「**Fita**」）*

董事姓名	由Fita發行之美元債券金額 個人權益	家族權益	受控制法團權益	總數	於最後實際可行日期佔已發行債券總金額之概約百分比
杜惠愷先生	–	2,900,000	1,240,000[1]	4,140,000	0.55
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	–	2,000,000	0.27
	1,000,000	3,900,000	1,240,000	6,140,000	

附註：

(1) 該等債券由一家杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。

(ii) 新世界中國地產

董事姓名	由新世界中國地產發行之人民幣債券金額				於最後實際可行日期佔已發行債券總金額之概約百分比
	個人權益	家族權益	受控制法團權益	總數	
杜惠愷先生	–	129,000,000	516,830,000[1]	645,830,000	8.85
鄭家成先生	–	–	16,000,000[2]	16,000,000	0.22
	–	129,000,000	532,830,000	661,830,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。

(2) 該等債券由一家鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。

(iii) NWD (MTN) Limited

董事姓名	由NWD (MTN) Limited發行之債券金額				於最後實際可行日期佔已發行債券總金額之概約百分比
	個人權益	家族權益	受控制法團權益	總數	
	港元	*港元*	*港元*	*港元*	
杜惠愷先生	156,000,000[1]	23,400,000[1]	–	179,400,000	1.60
紀文鳳小姐	4,000,000	–	–	4,000,000	0.04
	160,000,000	23,400,000	–	183,400,000	

附註：

(1) 該等債券以美元發行，並已採用1美元兑7.8港元之匯率兑換為港元。

(iv) Rosy Unicorn Limited

董事姓名	由Rosy Unicorn Limited發行之美元債券金額				於最後實際可行日期佔已發行債券總金額之概約百分比
	個人權益	家族權益	受控制法團權益	總數	
杜惠愷先生	–	51,500,000	22,840,000[1]	74,340,000	14.87

附註：

(1) 該等債券由一家杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼等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上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 茲提述義榮企業有限公司、新世界中國地產及本公司日期為2014年3月13日的聯合公告。請參閱：

(i) 本附錄所載「2.董事權益」一節對部份董事於最後實際可行日期於新世界中國地產股份及尚未行使購股權中權益的披露，該等董事為鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭志剛先生、鄭家成先生、李聯偉先生、紀文鳳小姐及鄭志雯女士；及

(ii) 上述聯合公告中有關作為義榮企業有限公司將新世界中國地產私有化建議(誠如本公司日期為2014年4月3日之供股章程(「**供股章程**」)所披露)項下注銷新世界中國地產各股份(由義榮企業有限公司及本公司持有者除外)(「**計劃股份**」)及尚未行使購股權的代價而應向於最後實際可行日期的計劃股份及新世界中國地產尚未行使購股權相關持有人支付的現金。

於2014年3月19日，新世界中國地產的一家全資附屬公司向Potassium Corp.(「**Potassium**」)出售新城集團有限公司(「**新城**」)7,350,000股股份(佔30.625%權益)，而Potassium由鄭家成先生(「鄭先生」)全資擁有，總代價為16,000,000港元。收購之後，鄭先生被視為在新城擁有實際權益69.583%。

於2014年4月7日，新世界中國地產一家全資附屬公司(作為買方)與若干賣方(「**賣方**」)就收購Dragon Fortune Limited 57.46%權益訂立買賣協議。賣方當中，新城及Potassium由鄭先生直接或間接控制。新世界中國地產向新城及Potassium支付之代價總額將達136,040,811.59港元(有待調整)。新世界中國地產及其附屬公司將於完成上述收購Dragon Fortune Limited權益後取得Palm Island Resort營運之全部控制權。有關交易之進一步詳情於本公司及新世界中國地產日期為2014年4月7日之聯合公告中披露。

於2014年4月8日，新創建集團有限公司全資附屬公司新創建集團(中國)有限公司、景福工程有限公司(「**景福**」)及佳定工程有限公司(「**佳定**」)訂立有條件買賣協議，內容有關按代價約人民幣177.1百萬元(有待調整)出售新創機電工程有限公司全部註冊及繳足資本(「**新創建出售協議**」)。新創建出售協議有待其所載所有條件獲達成方為有效。董事杜惠愷先生實益擁有景福及佳定90%權益。有關新創建出售協議之進一步詳情於本公司與新創建集團有限公司日期為2014年4月8日之聯合公告中披露。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事自2013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收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 根據一項於1993年8月5日由Hotel Property Investments (B.V.I.) Ltd.(「**HPI**」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Ltd.(此兩間公司均為本集團之前附屬公司)及CTF Holdings Ltd.(「**CTF Holdings**」)簽定之協議(「**協議**」)，HPI同意根據協議條款向CTF Holdings支付年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本公司之附屬公司新世界酒店(集團)有限公司。董事鄭家純博士實益擁有CTF Holdings，因此彼在此交易中佔有權益。

除上文披露者外，董事概無於最後實際可行日期仍屬有效且對本集團業務而言屬重大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，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所記錄，主要股東須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之股份權益如下：

於股份之好倉

	持有股份數目			
名稱	**實益權益**	**受控制法團權益**	**總數**	**佔股權之概約百分比**
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「**CYTFH**」) (1)	–	3,684,423,603	3,684,423,603	42.89
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「**CYTFH-II**」) (2)	–	3,684,423,603	3,684,423,603	42.89
Chow Tai Fook Capital Limited (「**CTFC**」) (3)	–	3,684,423,603	3,684,423,603	42.89
周大福(控股)有限公司 (「**周大福控股**」) (4)	–	3,684,423,603	3,684,423,603	42.89
周大福企業有限公司 (「**周大福企業**」) (5)	3,350,447,682	333,975,921	3,684,423,603	42.89

附註：

(1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益之股份中擁有權益。鄭家純博士及鄭家成先生亦為CYTFH之董事。

(2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益之股份中擁有權益。鄭家純博士及鄭家成先生亦為CYTFH-II之董事。

(3) CTFC持有周大福控股78.58%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益之股份中擁有權益。鄭家純博士及鄭家成先生亦為CTFC之董事。

(4) 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，因此於周大福企業擁有權益之股份中或被視為周大福企業擁有權益之股份中擁有權益。鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生亦為周大福控股之董事。

(5) 周大福企業連同其附屬公司。鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生亦為周大福企業之董事。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事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)之情況下終止之合約)。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2013年6月30日(即本集團最新公佈經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團之財務或業務狀況出現任何重大不利變動。

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構成或可能構成直接或間接競爭之業務(董事獲委任以董事身份代表本集團權益之業務除外)中擁有權益：

	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之業務		董事於該實體之權益性質
董事姓名	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
	周大福企業旗下集團	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
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之業務 實體名稱	業務簡介	董事於該實體之權益性質
	冠盈發展有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事
杜惠愷先生	Amelia Gold Limited旗下集團	於香港投資物業	董事及股東
	豐盛集團(控股)有限公司旗下集團	於上海投資物業	董事及股東
	豐盛企業投資有限公司旗下集團	於香港投資物業	董事及股東
	豐盛創建企業有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事及股東
	金寶投資有限公司旗下集團	於上海投資及發展物業	董事及股東
	Silver City International Limited旗下集團	於香港投資物業及經營餐飲	董事及股東
	Silver Success Company Limited旗下集團	於上海經營酒店	董事及股東
	Sunshine Dragon Group Limited及旗下集團	於香港投資物業	董事及股東

董事姓名	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之業務 實體名稱	業務簡介	董事於該實體之權益性質
鄭志剛先生	周大福企業旗下集團	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
查懋聲先生	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	董事及股東
鄭家成先生	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited旗下集團	物業投資	董事及股東

董事姓名	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之業務 實體名稱	業務簡介	董事於該實體之權益性質
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
何厚浠先生	恒威投資有限公司	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
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
鄭志恒先生	周大福企業旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	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於本集團業務以外，被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

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

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
高誠證券有限公司	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

獨立財務顧問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，獨立財務顧問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，獨立財務顧問概無於本集團任何成員公司自2013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)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售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) 本公司之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

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在本公司香港註冊辦事處香港皇后大道中18號新世界大廈30樓可供查閱：

(a) 前服務集團服務總協議；及

(b) 服務集團服務總協議。

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2014年5月22日(星期四)上午十一時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101(博覽道入口)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、追認及確認服務集團服務總協議(定義及描述見本公司日期為2014年5月5日之通函(「**通函**」)(其註有「**A**」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及服務集團交易(定義及描述見通函)以及彼等之執行；

(b) 批准有關截至2017年6月30日止三個年度各年根據服務集團服務總協議應付代價之服務集團年度上限(定義及描述見通函)；及

(c) 授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事(倘須加蓋公司印鑑)代表本公司簽立所有該等其他文件及協議，以及作出在其或彼等全權酌情認為使服務集團服務總協議及其項下擬進行之交易以及附帶於或附屬於此之所有事宜得以執行及／或生效屬必要、合適、適當或權宜之所有該等行動或事宜。」

承董事會命
公司秘書
王文海

香港，2014年5月5日

附註：

1. 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2014年5月5日之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183號合和中心22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並於會上投票，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. 上述決議案將以點票方式表決。

7. 本通告之中文譯本僅供參考，中英文版本如有歧異，概以英文版為準。

8. 於本通告日期，本公司之董事會成員包括(a)七位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭志剛先生、陳觀展先生、紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭志雯女士及歐德昌先生；(b)兩位非執行董事，分別為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)五位獨立非執行董事，分別為楊秉樑先生、查懋聲先生(查懋聲先生之替任董事：查懋成先生)、何厚浠先生、李聯偉先生及梁祥彪先生。