
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或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。

閣下如已將名下的周大福創建有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同代表委任表格一併送交買方或承讓人，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，以便轉交買方或承讓人。

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。



周大福創建有限公司 CTF Services Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

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之
獨立財務顧問



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10至35頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第36至37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38至71頁。

本公司謹訂於2026年6月22日(星期一)上午十一時正以混合會議的形式假座主要會議地點香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101室(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82至84頁。

無論閣下能否親身或透過線上出席股東特別大會(或其任何續會)，務請儘快(a)按表格上印備的指示填妥代表委任表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(b)透過Vistra卓佳電子投票系統(<https://evoting.vistra.com/#/659>)以電子方式填妥及提交代表委任表格，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身或透過線上出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票，而在這種情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

2026年5月28日

目 錄

	頁次
股東特別大會指引	1
釋義	4
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	36
獨立財務顧問函件	38
附錄 一 一般資料	72
股東特別大會通告	82

透過電子設施方式出席股東特別大會

本公司將使用Vistra卓佳電子投票系統以混合會議形式舉行股東特別大會，股東除了以傳統方式親身出席股東特別大會，亦可在連接網絡的情況下，於任何地方以方便有效的方式透過網上參與股東特別大會。使用Vistra卓佳電子投票系統參與股東特別大會的股東亦將計入法定人數內，而彼等將可透過其手機、平板電腦或電腦經由Vistra卓佳電子投票系統投票並以書面形式向股東特別大會提交問題。

Vistra卓佳電子投票系統允許就某一項決議案「分拆投票」，換言之，透過Vistra卓佳電子投票系統投票的股東無須就其全部股份以同一意向（「贊成」或「反對」）投票。倘為委任代表／公司代表，彼只可就其獲委任為委任代表／公司代表的股份數目進行投票。透過Vistra卓佳電子投票系統作出的投票一經投出，即不可撤回。

Vistra卓佳電子投票系統將於2026年6月22日上午十時三十分（即股東特別大會開始前約30分鐘）起，開放予登記股東及非登記股東登入（登入資料及安排見下文）。股東應預留充足時間登入Vistra卓佳電子投票系統，以完成相關程序。有關網上會議程序，請瀏覽<https://evoting.vistra.com/#/659>以參閱《網上股東大會操作指引》。

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

登記股東的登入資料：有關股東特別大會安排的詳情（包括進入Vistra卓佳電子投票系統的登入資料）已載於本公司致登記股東的股東特別大會通知信函（「**股東通知**」）內。

非登記股東的登入資料：非登記股東如欲透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會及投票，則應(1)聯絡及指示中介公司委任其作為代表或公司代表以出席股東特別大會；及(2)於中介公司規定的時限前向相關中介公司提供其電郵地址。有關股東特別大會安排的詳情（包括進入Vistra卓佳電子投票系統的登入資料），將由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司傳送至中介公司所提供非登記股東的電郵地址。任何非登記股東如已透過相關中介公司就此目的提供電郵地址，而於2026年6月20日（星期六）上午十一時正前仍未經電郵收到登入資料，應向本公司的香港股份過戶登記分處尋求協助。非登記股東如無登入資料，將會無法使用Vistra卓佳電子投票系統參與大會及投票，故非登記股東應就上文(1)及(2)項向其中介公司提供清晰明確的指示。

股東特別大會指引

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

於股東特別大會投票

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

通過Vistra卓佳電子投票系統使用登入資料提交的投票，將為閣下以股東身份作出該投票的不可推翻的證明。

於股東特別大會提問

使用Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會的股東將可於股東特別大會期間經網上提交有關建議決議案的問題。在股東特別大會主席全權酌情認為切實可行的情況下，本公司將於股東特別大會上盡力回答有關問題。

透過代表投票

本公司鼓勵股東行使權利出席股東特別大會並於會上投票，惟股東無需親身出席大會以行使股東權利。股東須於股東特別大會舉行前提交填妥的代表委任表格。交回填妥的表格後，股東其後仍可按其意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票(不論親身或經網上)，而在這種情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

登記股東提交代表委任表格：本通函的印刷本隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格副本亦可於本公司網站(www.ctfs.com.hk)、「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及Vistra卓佳電子投票系統(<https://evoting.vistra.com/#/659>)瀏覽及／或下載。

提交填妥的代表委任表格的最後限期為2026年6月20日(星期六)上午十一時正。填妥的代表委任表格必須交回／提交至本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

除親身提交代表委任表格外，登記股東亦可選擇透過Vistra卓佳電子投票系統於2026年5月29日(星期五)起至2026年6月20日(星期六)上午十一時正止，以電子方式提交代表委任表格。有關以電子方式提交代表委任表格的詳情，包括登入Vistra卓佳電子投票系統的詳情，已載於股東通知中。

股東特別大會指引

就代表經網上出席股東特別大會，登記股東必須提供其代表的有效電郵地址(除委任股東特別大會主席為其代表外)，並在代表委任表格填寫有關電郵地址。所提供的電郵地址將由卓佳證券登記有限公司用作傳送登入資料，以供於股東特別大會投票。因此，登記股東及其代表應確保為此所提供的電郵地址屬安全可靠。如未有提供電郵地址，則其代表將無法經網上出席大會及投票。

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

本公司的香港股份過戶登記分處聯絡資料

股東如對股東特別大會有任何疑問，請於辦公時間內(星期一至星期五上午九時正至下午五時正(香港公眾假期外))聯絡本公司的香港股份過戶登記分處，資料如下：

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
電郵：emeeting@vistra.com

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載的涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2026年4月24日的公告，內容有關(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
「年度上限」	指	有關各新主服務協議下的所有營運服務的最高年度交易總值(視乎情況而定)
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(星期六或星期日或公眾假期除外)
「中國內地」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「通函」	指	本通函，包括其附錄
「公司收購及合併守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會不時修訂及施行的《公司收購及合併守則》
「本公司」	指	周大福創建有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：00659)，於最後實際可行日期，由周大福企業及其附屬公司持有約72.82%
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司

釋 義

「周大福企業集團」	指	(a)周大福企業；(b)其附屬公司或控股公司或任何該等控股公司的同系附屬公司的任何其他公司；及／或(c)周大福企業及上文(b)所指任何其他公司合共被視為直接或間接於其股本中擁有權益，並因而可於股東大會上行使或控制行使30%(或公司收購及合併守則可能不時訂明會觸發強制性全面收購要約所需的其他數額)或以上的投票權，或可控制董事會大部份成員組成之任何其他公司；及(d)上文(b)及(c)所述的該等其他公司的附屬公司，惟不包括新世界集團及本集團
「董事」	指	本公司董事
「杜先生生效日期」	指	2026年7月1日，須待新杜先生主服務協議成為無條件後方可作實，如本通函「董事會函件」一節「2.新杜先生主服務協議」一段「條件」分段所載
「現有周大福企業主服務協議」	指	本公司與周大福企業於2023年4月28日就提供營運服務訂立的主服務協議，如本公司日期為2023年4月28日的公告所披露
「現有杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2023年4月28日就提供營運服務訂立的主服務協議，如本公司日期為2023年4月28日的公告及本公司日期為2023年6月5日的通函所披露
「現有主服務協議」	指	現有新世界主服務協議及／或現有杜先生主服務協議(視乎情況而定)
「現有新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2023年4月28日就提供營運服務訂立的主服務協議，如本公司日期為2023年4月28日的公告及本公司日期為2023年6月5日的通函所披露

釋 義

「豐盛生活服務有限公司」	指	豐盛生活服務有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：00331)
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易及相關年度上限向獨立股東提供意見而成立的董事會轄下的獨立委員會(由石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士(彼等均為獨立非執行董事)組成)
「獨立財務顧問」或「創越融資」	指	創越融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獲委任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董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	周大福企業及其聯繫人(就有關新新世界主服務協議的事宜而言)或杜先生及其聯繫人(就有關新杜先生主服務協議的事宜而言)(如適用)以外且於將於股東特別大會上審議之股東特別大會持續關連交易事項中並無任何重大權益之股東
「最後實際可行日期」	指	2026年5月20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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之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，以及鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈，除杜惠愷先生外，所有前述人士均為董事
「新周大福企業主服務協議」	指	本公司與周大福企業於2026年4月24日就提供營運服務而訂立的主服務協議
「新杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2026年4月24日就提供營運服務而訂立的主服務協議
「新主服務協議」	指	新新世界主服務協議及／或新杜先生主服務協議(視乎情況而定)
「新新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2026年4月24日就提供營運服務而訂立的主服務協議
「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：00017)，於最後實際可行日期，由周大福企業及其附屬公司持有約45.24%
「新世界生效日期」	指	2026年7月1日，須待新新世界主服務協議成為無條件後方可作實，如本通函「董事會函件」一節「1.新新世界主服務協議」一段「條件」分段所載
「新世界集團」	指	新世界及其附屬公司

釋 義

「營運協議」	指	本集團旗下成員公司與新世界集團或服務集團旗下成員公司(視乎情況而定)根據相關新主服務協議就提供任何營運服務而可能不時訂立的個別協議
「營運服務」	指	各新主服務協議(有關詳情載於本通函「董事會函件」一節「新主服務協議」一段)或(倘文義另有所指)各現有主服務協議下主要服務類別將產生或所產生的服務
「百分比率」	指	上市規則第14.07條下的適用百分比率(盈利及股本比率除外)
「服務集團」	指	(1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個人或共同)目前或將來被視為直接或間接於其股本中擁有權益，並因而可於股東大會上行使或控制行使超過50%的投票權，或可控制董事會大部份成員組成之任何公司，及該等公司的附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2026年6月22日(星期一)上午十一時正以混合會議的形式假座主要會議地點香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101室(博覽道入口)舉行的股東特別大會，旨在考慮及酌情批准新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限，或視乎文義而定，該股東特別大會之任何續會

釋 義

「股東特別大會 持續關連交易事項」	指	新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	符合上市規則或公司條例(香港法例第622章)所賦予「附屬公司」一詞定義的任何實體
「交易」	指	現有主服務協議及／或新主服務協議項下擬進行的交易(視乎情況而定)
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



周大福創建有限公司 CTF Services Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

執行董事：

鄭家純博士(主席)

鄭志明先生(聯席行政總裁)

何智恒先生(聯席行政總裁)

林戰先生(首席營運及財務總監)

鄭志亮先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

九龍長沙灣

荔枝角道888號

南商金融創新中心21樓

非執行董事：

杜家駒先生

(杜家駒先生的替任董事：林焯瀚先生)

曾安業先生

獨立非執行董事：

石禮謙先生

李耀光先生

黃馮慧芷女士

王桂壠先生

陳家強教授

伍婉婷女士

敬啟者：

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(如需要)獨立股東批准的流程，本公司此前訂立了現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議。茲提述(i)本公司日期為2023年4月28日及2025年9月29日的公告，及(ii)本公司日期為2023年6月5日及2025年10月24日的通函。

董事會函件

現有主服務協議(即現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議)將於2026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，訂立相關新主服務協議，按相若條款及／或條件繼續相關現有主服務協議的安排，且涵蓋的服務範圍與相關現有主服務協議的服務範圍類近。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關股東特別大會持續關連交易事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；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，委聘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	:	2026年4月24日
訂約方	:	(1) 新世界 (2) 本公司
年期	:	自新世界生效日期開始至2029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。

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

董事會函件

- 條件 : 新新世界主服務協議須待獨立股東在股東特別大會通過普通決議案以批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。
- 交易性質／
所涵蓋的
營運服務 :
1. 承包服務—作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、翻新、樓宇、物業及房地產開發及重建、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、廠房、機械、設備和材料的租賃、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. 設施管理服務—提供會議及展覽設施、招待與相關活動服務、餐飲服務、提供資訊科技服務以及相關諮詢及顧問服務；
 3. 物業管理服務—物業管理、物業銷售及租賃代理服務、提供停車場管理及相關服務；
 4. 租賃服務—物業、備用空間、泊車位使用權租賃及許可及相關服務；
 5. 保險及保健服務—提供保險及相關服務、醫療及保健服務、康健護理、健康及福祉提升以及相關服務；

6. 金融服務－在遵守適用法律、規例、監管批准及所有牌照規定的前提下，提供廣泛的金融及投資相關服務，以及就此而可能附帶或有助的相關配套或支援服務；
7. 商品銷售及採購服務－採購服務及一般商品貿易；
8. 廣告服務－廣告、品牌推廣、市場推廣、忠誠及獎勵計劃以及促銷相關服務；及
9. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及新世界集團旗下任何成員公司及本集團旗下任何成員公司可能不時以書面協定的其他服務類型。

定價 : 於一般及日常業務過程中按一般商務條款釐定、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於本集團而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款，並參照下文「營運協議及定價政策」一節所述的定價政策。

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

2. 新杜先生主服務協議

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

新杜先生主服務協議的主要條款載列如下：

日期 : 2026年4月24日

訂約方 : (1) 杜先生

(2) 本公司

董事會函件

年期 : 自杜先生生效日期開始至2029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。

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

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

交易性質／
所涵蓋的
營運服務 :

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

董事會函件

3. 設施管理服務－提供會議及展覽設施、招待與相關活動服務、餐飲服務、貿易及供應、商品採購及相關服務；
4. 物業管理服務－物業管理、物業銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供停車場管理及相關服務；
5. 保安、護衛及活動支援服務－提供護衛員服務、活動支援服務、保安服務、保安系統及科技(包括安裝及保養)服務、保安顧問、武裝押運及貴重物品託管保安服務、押運及保安監控服務、保安產品供應及相關服務；
6. 租賃服務－物業、備用空間、泊車位使用權租賃及許可及相關服務；
7. 保險服務－提供保險、保險經紀及相關服務；
8. 金融服務－在遵守適用法律、規例、監管批准及所有牌照規定的前提下，提供廣泛的金融及投資相關服務，以及就此而可能附帶或有助的相關配套或支援服務；及
9. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及服務集團旗下任何成員公司及本集團旗下任何成員公司可能不時以書面協定的其他服務類型。

定價

： 於一般及日常業務過程中按一般商務條款釐定、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於本集團而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款，並參照下文「營運協議及定價政策」一節所述的定價政策。

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

委聘的條件

根據各新主服務協議的委聘須符合以下條件：

- (a) 委聘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，或透過直接委任、指定分判商安排及特定合作夥伴關係的方式提供服務；
- (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／或物業可能涉及的任何適用法律、規例或相關主管機構所頒佈的行政指令；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供應商，則委聘須待本集團或新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)按照相關的拍賣或投標或其他類似程序獲選為服務供應商後才生效。

營運協議及定價政策

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

與營運服務相關的營運協議的價格及條款須於一般及日常業務過程中按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，以及所訂立的價格及條款對於本集團而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款而釐定。

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

董事會函件

- (a) 就提供承包服務而言：本集團旗下成員公司一般獲委聘為發展項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理之前須在由新世界集團旗下成員公司設立的招標程序中以參與投標者中標或透過由新世界集團旗下成員公司直接委任：
- (i) 倘若本集團旗下成員公司與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)參與招標或報價，根據業主的招標程序(條件是投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必須要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往工作關係))，中標者將為具有較佳價格及條款的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者。為籌備遞交投標書或報價，本集團旗下有關成員公司將舉行審閱會議，以對項目規格、已收集的成本及其他數據進行深入分析。為釐定投標價格或報價，本集團旗下有關成員公司亦將參考其近期的工作報價。相關市場資料亦將用作參考。制訂此等措施／程序旨在確保本集團提供的投標價格或報價(以及投標或報價條款)乃屬公平合理及與本集團提供予獨立第三方的價格及條款相若，本集團透過投標或報價取得的所有項目均須遵循此等措施／程序；及
- (ii) 倘若委聘乃由新世界集團旗下成員公司直接委任，則按與新世界集團旗下成員公司協定的成本加成基準(可因應本集團同意承接項目的規模或(如適用)獨特性質予以調整)收取代價，並與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致。同樣地，本集團旗下有關成員公司將對項目規格、已收集的成本及其他數據進行深入分析，及從本集團數據庫取得其他有用數據作為參考及評估。本集團透過直接委任進行委聘均會遵循此等程序；
- (b) 就提供設施管理服務而言：參考至少兩份向獨立第三方提供／由獨立第三方提供的類似服務的報價(在實際可獲提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，特別考慮所提供服務的獨特性及接近性，以及對該等服務的熟悉程度屬於對本集團有利的；
- (c) 就提供物業管理服務而言：按現行市場費率基準(可因應物業管理項目的規模或(如適用)獨特性質及／或所需服務的程度予以調整)，將參考至少兩份向獨

董事會函件

立第三方提供／由獨立第三方提供的類似服務的報價(在實際可獲提供的情況下)，以不時進行對市場上可資比較的調查而釐定；

- (d) 就提供租賃服務而言：參考基於從市場上獨立第三方獲得的類近物業(擁有可資比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的至少兩份可資比較報價(在實際可獲提供的情況下)而作出的報價；
- (e) 就提供保險服務而言：以達致按利潤率衡量的目標盈利能力要求為基準。於釐定將予提供的團體人壽保單的成本基準時，本集團旗下有關成員公司將考慮(其中包括)(i)投保金額／風險；(ii)受保公司的員工結構狀況(包括但不限於年齡、職業及所在地點)；(iii)再保險條款；(iv)保單開支；(v)相關承保資料；及(vi)受保公司的相關保險理賠記錄。於釐定將予提供的團體醫療保單的成本基準時，本集團旗下有關成員公司將考慮(其中包括)(i)保障計劃；(ii)相關理賠經驗；(iii)組合規模及可用數據的可信度；(iv)保單開支；及(v)相關承保資料；
- (f) 就提供金融服務而言：參考從不少於兩名獨立第三方服務供應商就類似性質、範圍及複雜程度的可資比較服務所獲得的現行市場費率(在實際可獲提供的情況下)或按對本集團而言不遜於向獨立第三方所提供的費率，特別考慮所提供服務的獨特性及接近性，以及對該等服務的熟悉程度屬於對本集團有利的；
- (g) 就提供商品銷售以及採購服務及保健服務而言：參考至少兩份向獨立第三方提供／由獨立第三方提供的類似產品或服務的報價(在實際可獲提供的情況下)，按現行市場費率基準，經適當考慮(其中包括)以下各項(i)相關服務及／或商品的類型、規模、規格及／或數量或(如適用)獨特性質；(ii)服務複雜程度及專業水平；(iii)交易價值、(iv)相關商品狀況及鑒定方面的往績記錄及(v)商品及服務的交付日期，惟無論如何其價格及條款對於本集團而言應不遜於提供予任何第三方或任何第三方所提供的價格及條款；
- (h) 就提供廣告服務而言：參考至少兩份由獨立第三方提供的類似性質服務的報價(在實際可獲提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜

於任何其他第三方的費率，特別考慮(其中包括)所提供服務的獨特性及接近性、本集團的熟悉程度及所提供服務背後的理由及要求、可從市場獲得的可比服務的價格及交付時間；及

- (i) 就提供顧問及諮詢服務而言：參考至少兩份由獨立第三方提供的類似性質服務的報價(在實際可獲提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，特別考慮(其中包括)所提供服務的獨特性及接近性、本集團的熟悉程度及所提供服務背後的理由及要求、服務規格、可從市場獲得的可比服務的價格及交付時間。

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

- (a) 就提供承包服務而言：

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

- 倘若服務集團旗下一家成員公司被最終業主選定為指定分判商，向該服務集團旗下成員公司支付的代價將會由最終業主委任的獨立專業工料測量師確定；
- 倘若本集團旗下一家成員公司有權甄選分判商，向該分判商支付的代價將根據分判程序確定。該本集團旗下成員公司從預先認可分判商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保分判商的質素水準)中的分判商(包括服務集團旗下成員公司及獨立第三方，視乎實際可行性及情況而定)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，以及經計及彼等各自的技術知識及準時完成項目及提供優質服務的能力，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；

- 倘若因項目涉及大額代價、商業機密及／或未披露商業資料而需要與服務集團旗下成員公司合作，本集團旗下成員公司、服務集團旗下成員公司及獨立第三方分判商(視乎實際可行性及情況而定)將根據本集團的內部招標程序參與投標。所有共同投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必須要求，包括但不限於相關經驗、能力及過往工作關係。中標者將為具有較佳價格及條款的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者；及
- (ii) 倘若本集團旗下成員公司透過獲邀請遞交標書或報價或直接由服務集團旗下成員公司委任向服務集團旗下成員公司提供項目管理服務，則本集團將經參考性質及規模類似之獨立第三方項目的標準委聘基準，釐定定價及合約條款。有關程序包括於訂立相關營運協議前，進行內部項目成本評估、參考近期可比較的第三方委聘，以及管理層對服務範圍、人力配置及風險敞口的檢討，以確保條款及價格就本集團而言不遜於向獨立第三方所提供的條款及價格；
- (b) 就提供清潔及園藝服務而言：參考至少兩份從市場上獨立第三方獲得類似服務的可資比較標書或報價(在實際可獲提供的情況下)，或訂約方不時進行對市場上可資比較的調查而釐定；
- (c) 就提供設施管理服務而言：參考至少兩份向獨立第三方提供／由獨立第三方提供的類似服務的報價(在實際可獲提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，特別考慮所提供服務的獨特性及接近性，以及對該等服務的熟悉程度屬於對本集團有利的；
- (d) 就提供物業管理服務或保安、護衛及活動支援服務而言：
- (i) 按現行市場費率基準(可因應物業管理項目的規模或(如適用)獨特性質及／或所需服務程度予以調整)，將參考至少兩份由獨立第三方提供的類似服務的報價(在實際可獲提供的情況下)，以不時進行對市場上可資比較的調查而釐定；或

董事會函件

- (ii) 參考至少兩份從市場上獨立第三方獲得類似服務的可資比較報價(在實際可獲提供的情況下)，或訂約方不時進行對市場上可資比較的調查而釐定；
- (e) 就提供租賃服務而言：參考基於從市場上獨立第三方獲得的類近物業(擁有可資比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的至少兩份可資比較報價(在實際可獲提供的情況下)而作出的報價；
- (f) 就提供保險服務而言：以達致按利潤率衡量的目標盈利能力要求為基準。於釐定將予提供的團體人壽保單的成本基準時，本集團旗下有關成員公司將考慮(其中包括)(i)投保金額／風險；(ii)受保公司的員工結構狀況(包括但不限於年齡、職業及所在地點)；(iii)再保險條款；(iv)保單開支；(v)相關承保資料；及(vi)受保公司的相關保險理賠記錄。於釐定將予提供的團體醫療保單的成本基準時，本集團旗下有關成員公司將考慮(其中包括)(i)保障計劃；(ii)相關理賠經驗；(iii)組合規模及可用數據的可信度；(iv)保單開支；(v)相關承保資料；
- (g) 就提供金融服務而言：參考從不少於兩名獨立第三方服務供應商就類似性質、範圍及複雜程度的可比較服務所獲得的現行市場費率(在實際可獲提供的情況下)或按對本集團而言不遜於向獨立第三方所提供的費率，特別考慮所提供服務的獨特性及接近性，以及對該等服務的熟悉程度屬於對本集團有利的；及
- (h) 就提供顧問及諮詢服務而言：參考至少兩份由獨立第三方提供的類似性質服務的報價(在實際可獲提供的情況下)，按現行市場費率基準或按對本集團而言不遜於任何其他第三方的費率，特別考慮(其中包括)所提供服務的獨特性及接近性、本集團的熟悉程度及所提供服務背後的理由及要求、服務規格、可從市場獲得的可比服務的價格及交付時間。

按成本加成基準提供承包服務所採用的利潤率以及經參考目標盈利要求定價的保險服務就本集團而言不遜於向獨立第三方客戶所提供的利潤率及服務。

董事會函件

就透過直接委聘承接的承包服務而言，適用的成本加成利潤率乃參考本集團現行成本架構及過往為獨立第三方客戶承接性質及規模類似項目的利潤率，並同時考慮項目複雜程度、風險狀況及資源需求而釐定。

就保險服務而言，以利潤率計量的目標盈利要求乃參考本集團向獨立企業客戶提供可比較保險產品的整體定價框架釐定，並考慮風險敞口、理賠記錄、再保險條款及行政成本等承保因素。

本集團已設立內部審閱及審批程序，以確保有關定價條款屬公平合理、按一般商務條款訂立，且與向獨立第三方提供的條款保持一致。有關進一步詳情，請參閱本通函「內部控制程序」一節。

各營運協議的期限均為固定期限。倘若營運協議的期限超過2029年6月30日(即各新主服務協議初步期限的屆滿日期)，本公司將於相關時間遵守上市規則的適用規定。

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

歷史交易總值

有關於截至2024年6月30日及2025年6月30日止財政年度及截至2025年12月31日止六個月的交易的歷史交易總值，以及截至2024年6月30日及2025年6月30日止財政年度，及截至2026年6月30日止財政年度有關交易的現有年度上限及現有年度上限的使用率載列如下：

董事會函件

現有新世界主服務協議

類別	截至2024年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 12月31日止 六個月 百萬港元
歷史交易總值(概約)			
本集團旗下成員公司向 新世界集團旗下成員公司 提供營運服務	300.3	750.1	840.9
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	64.5	56.5	10.4
總計	364.8	806.6	851.3

	截至2024年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2026年 6月30日止 財政年度 百萬港元
現有年度上限			
本集團旗下成員公司向 新世界集團旗下成員公司 提供營運服務	1,099.0	1,972.0	2,991.0
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	198.0	311.0	216.0
總計	1,297.0	2,283.0	3,207.0

董事會函件

	截至2024年 6月30日止 財政年度	截至2025年 6月30日止 財政年度	截至2026年 6月30日止 財政年度
現有年度上限的使用率(概約)			
本集團旗下成員公司			
向新世界集團旗下成員公司 提供營運服務	27.3%	38.0%	28.1% ^(附註)
新世界集團旗下成員公司			
向本集團旗下成員公司 提供營運服務	32.6%	18.2%	4.8% ^(附註)

附註：截至2026年6月30日止財政年度的使用率乃根據(i)截至2025年12月31日止六個月的歷史交易總值除以(ii)截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限而計算。

現有杜先生主服務協議

類別	截至2024年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 12月31日止 六個月 百萬港元
歷史交易總值(概約)			
本集團旗下成員公司			
向服務集團旗下成員公司 提供營運服務	1.4	6.2	0.6
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	1,232.8	697.5	280.3
總計	1,234.2	703.7	280.9

董事會函件

	截至2024年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2025年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2026年 6月30日止 財政年度 百萬港元
現有年度上限			
本集團旗下成員公司			
向服務集團旗下成員公司 提供營運服務	41.0	41.0	41.0
服務集團旗下成員公司			
向本集團旗下成員公司 提供營運服務	2,144.0	2,387.0	3,146.0
總計	2,185.0	2,428.0	3,187.0
	截至2024年 6月30日止 財政年度	截至2025年 6月30日止 財政年度	截至2026年 6月30日止 財政年度

現有年度上限的使用率(概約)

本集團旗下成員公司			
向服務集團旗下成員公司 提供營運服務	3.4%	15.1%	1.5% ^(附註)
服務集團旗下成員公司			
向本集團旗下成員公司 提供營運服務	57.5%	29.2%	8.9% ^(附註)

附註： 截至2026年6月30日止財政年度的使用率乃根據(i)截至2025年12月31日止六個月的歷史交易總值除以(ii)截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限而計算。

年度上限

經計及歷史交易金額(包括年化數據)、已獲取的持續項目、已確定的項目儲備、本集團及交易對手方的預期業務增長、勞務及物料成本的潛在通脹影響，以及為應對項目規模及時間波動而設立的合理應急緩衝後，有關截至2027年6月30日、2028年6月30日及2029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建議如下：

董事會函件

新新世界主服務協議

類別	截至2027年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2028年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2029年 6月30日止 財政年度 百萬港元
建議年度上限			
本集團旗下成員公司 向新世界集團旗下成員 公司提供營運服務	2,126.0	3,410.0	3,400.0
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	96.0	96.0	88.0
總計	2,222.0	3,506.0	3,488.0

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，其中大部份與本集團建築業務的潛在業務增長相關，進而導致承包服務的交易價值增加，加上因若干正在進行及潛在項目而提供承包服務，當中包括但不限於多項住宅及商業發展項目，其中部分項目涉及北部都會區及西貢區的潛在發展，預計將於截至2027年6月30日及2028年6月30日止財政年度啟動，並因該等項目的週期性發展，在隨後的財政年度將取得顯著工程進展。

新世界集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限主要與提供租賃服務、物業管理服務及招待有關。年度上限較其相關歷史交易金額有所增加，乃由於預期配合本集團的潛在業務增長，並主要由於擬向新世界集團租用辦公空間，以及辦公空間續租項目所致。

新世界集團旗下成員公司於截至2026年6月30日止財政年度向本集團旗下成員公司所提供營運服務的年度上限歷史使用率相對偏低，主要由於(i)釐定年度上限時，管理層曾考慮透過新世界集團進行建築材料集中採購，其於回顧期內最終並未落實；及(ii)與設施管理及廣告開支相關的實際交易金額低於原先估算。截至2027年6月30日止財政年度年度上限相較截至2026年6月30日止財政年度年化金額有所增加，主要歸因於一項租賃協議預期續租致使確認使用權資產入賬，導致預期截至2027年6月30日止財政年度內租賃服務有所增加。

董事會函件

新杜先生主服務協議

類別	截至2027年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2028年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2029年 6月30日止 財政年度 百萬港元
建議年度上限			
本集團旗下成員公司 向服務集團旗下成員公司 提供營運服務	32.0	60.0	71.0
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	2,825.0	2,668.0	2,982.0
總計	2,857.0	2,728.0	3,053.0

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承包服務及保險服務相關。年度上限較其相關歷史交易價值有所增加，乃主要由於一項已獲授建築項目及本集團旗下成員公司可能向服務集團旗下成員公司提供的其他承包服務及團體壽險或醫療保單保險服務。

本集團旗下成員公司於截至2026年6月30日止財政年度向服務集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限歷史使用率偏低，主要由於在釐定有關年度上限時，本集團原先計劃於回顧期內向服務集團提供保險服務，惟有關計劃最終未有落實。截至2027年6月30日止財政年度年度上限較截至2026年6月30日止財政年度年化金額有所增加，主要歸因於承包服務預期需求上升，反映(i)一項地基及建築工程項目已於截至2026年6月30日止財政年度下半年開展；及(ii)潛在項目的可比較金額。

截至2028年6月30日止財政年度有關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建議年度上限大幅增加，主要歸因於(i)一項於截至2026年6月30日止財政年度開展的建築工程預期逐步擴大規模及其預計合約價值將根據其項目進度預期於截至2027年6月30日止財政年度、截至2028年6月30日止財政年度及截至2029年6月30日止財政年度確認；及(ii)假設於截至2027年6月30日止財政年度至截至2029年6月30日止財政年度期間可能出現一項規模類似的潛在項目。

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，其中大部分與提供承包服務相關。年度上限較其相關歷史交易價值有所增加，乃主要由於本集團建築業務的潛在業務增長相關，進而導致承包服務的交易價值增加，加上因若干正在進行及潛在項目而提供承包服務，當中包括但不限於多項政府發展項目以及住宅及商業發展項目。現有正在進行的大規模項目包括但不限於加路連山道區域法院大樓、天水圍新公眾街市及古洞北第24區專用安置屋邨項目。

由於若干大型承包工程已於或預期將於截至2026年6月30日止財政年度下半年開展，服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司所提供營運服務的預計交易金額(即實際金額與截至2026年6月30日止六個月預測金額之總和)為1,973.5百萬港元，佔截至2026年6月30日止財政年度年度上限62.7%的使用率。

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)的預測年度或年化金額，經計及以下各項：
 - 本集團、新世界集團或服務集團就現有進行中項目對營運服務需求的影響；
 - 經考慮預計將開展的項目，對本集團、新世界集團或服務集團(視情況而定)於截至2027年6月30日、2028年6月30日及2029年6月30日止財政年度的營運服務未來需求的估計；
 - 通脹因素(其性質可能各有不同及可能與經濟、勞工及材料或其他方面相關，並將導致成本出現變化)(如適用)。本集團將參考或經計及從公開資源取得的通脹率(例如香港政府統計處匯報的通脹率)以評估通脹率；
 - 因應特殊情況或其他或然事件而作出的調整；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)的一般及日常業務過程中進行。根據各新主服務協議將予訂立的營運協議將以公平原則及按一般商務條款協定。

新世界集團及服務集團於彼等各自的服務領域具備豐富經驗，多年來已顯示彼等為本集團可靠的服務供應商或客戶。憑藉長期業務往來，新世界集團及服務集團已被認為是本集團值得信賴和專業的合作夥伴。董事相信，與新世界集團及服務集團維持策略業務關係，將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將長期為本集團的盈利能力帶來持續貢獻。

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

內部控制程序

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

- (1) **營運協議審查及評估**：於訂立有關新主服務協議範圍內的任何營運協議前，本集團相關人員將審查及評估相關營運協議的條款，以確保其與相關新主服務協議所載的原則及條文一致。營運協議的定價政策及其他條款將由本集團

相關人員按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，及按就本集團而言不遜於獨立第三方就可比較交易其所提供的政策及條款或所獲得的政策及條款(如適用)的基準商定。

- (2) **投標程序及報價**：就參與承包服務投標或提供報價而言，本集團旗下成員公司須遵循內部投標指引。該等措施／程序旨在確保本集團將予提供的投標價格或報價及投標或報價的條款乃屬公平合理及與本集團提供予獨立第三方的價格及條款相若。如適用，本集團亦將計及近期提交予獨立第三方的可比較投標或報價、估計成本、預計利潤率、項目複雜程度、風險概況及於釐定投標或報價所需的資源。
- (3) **交易監察及報告**：本集團財務部將持續記錄及監察交易金額，以確保不超過適用年度上限。定期報告(包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關年度上限的使用情況)將提交予審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行年度審查**：本集團審核部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行年度審查。
- (5) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查**：本公司外聘核數師以及獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

訂約方之間的關連及上市規則的涵義

於最後實際可行日期：

- 周大福企業連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約72.82%，並為本公司的控股公司及於上市規則項下的主要股東。周大福企業連同其附屬公司持有新世界全部已發行股本約45.24%。因此，新世界被視為本公司關連人士。

- 杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈。除杜先生外，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。

因此，根據上市規則第14A章，各新主服務協議均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超過5%且總金額均超過10,000,000港元，根據上市規則第14A.36條及第14A.76(2)條，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。

倘若有關新主服務協議的有關年度上限將被超出或相關新主服務協議將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進一步資料

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，以及鄭志明先生(執行董事)及鄭志亮先生(執行董事)的姑丈。

服務集團

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

本集團

本集團主要在香港及中國內地投資及經營多元化業務，核心業務包括收費公路、金融服務、物流、建築及設施管理。

董事會批准

鄭家純博士、鄭志明先生及何智恒先生(各自均為董事)，各自亦為新世界的董事。

因此，鄭志明先生(為鄭家純博士的兒子及鄭志亮先生的胞兄)、何智恒先生、杜家駒先生(為董事，鄭家純博士的外甥以及鄭志明先生及鄭志亮先生的表兄)及曾安業先生(為董事及其配偶為鄭家純博士的外甥女，因此為鄭志明先生、鄭志亮先生及杜家駒先生的表親)已於相關董事會會議就批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

此外，杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈。鄭家純博士為服務集團旗下成員公司豐盛生活服務有限公司的主席兼非執行董事。

因此，鄭志明先生、杜家駒先生及曾安業先生已於相關董事會會議就批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

鄭家純博士及鄭志亮先生並無出席本公司上述董事會會議，因此並無於相關董事會會議就批准新主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的相關決議案投票。

除上文所披露者外，概無其他董事被視為於新主服務協議及其項下擬進行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2026年6月22日(星期一)上午十一時正採取混合會議的方式假座主要會議地點香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101室(博覽道入口)召開並舉行股東特別大會，以考慮並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82至84頁。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年6月16日(星期二)至2026年6月22日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。所有填妥的股份過戶表格連同相關股票必須於2026年6月15日(星期一)下午四時三十分之前，送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記。釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格的記錄日期為2026年6月22日(星期一)。

股東特別大會將以投票方式進行表決。根據上市規則，任何股東及其聯繫人如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)中擁有重大權益，必須在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：

- 截至最後實際可行日期，周大福企業連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約72.82%，並為本公司的控股公司及於上市規則項下的主要股東。此外，截至最後實際可行日期，周大福企業連同其附屬公司持有新世界全部已發行股本約45.24%。周大福企業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(如適用)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。

於股東特別大會結束後，投票結果將於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ctfs.com.hk)公佈。本通函的印刷本亦附奉供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會(或其任何續會)，務請儘快填妥並(a)根據代表委任表格上印載之指示，將該表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(b)透過Vistra卓佳電子投票系統(<https://evoting.vistra.com/#/659>)以電子方式提交代表委任表格，惟無論如

何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按其意願親身或線上出席股東特別大會(或其任何續會)及投票。在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。

推薦建議

獨立董事委員會(由石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士(彼等均為獨立非執行董事)組成)已成立，並由李耀光先生擔任主席，就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議各自項下擬進行的交易及相關年度上限向獨立股東提供意見及推薦建議。

創越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之公平性及合理性、以及訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否於本集團的一般及日常業務過程中進行，且其條款是否屬一般商務條款或更佳條款，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，並就如何投票向獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注(i)本通函第36及37頁所載之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向獨立股東提出之推薦建議；及(ii)本通函第38至71頁所載之獨立財務顧問函件，其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之意見，以及獨立財務顧問於達致該意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮訂立新主服務協議及其項下擬進行之交易之理由及裨益、釐定年度上限之基準，以及獨立財務顧問之意見後，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之一般及日常業務過程中訂立，且新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的條款均屬一般商務條款或更佳條款，連同相關年度上限，就本公司及獨立股東而言均屬公平合理，且其項下擬進行的交易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，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。

董事會函件

其他資料

謹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
周大福創建有限公司
主席
鄭家純博士
謹啟

2026年5月28日

以下乃為載入本通函而編製之獨立董事委員會函件全文。



周大福創建有限公司

CTF Services Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

敬啟者：

重續持續關連交易

茲提述日期為2026年5月28日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以審議股東特別大會持續關連交易事項(即新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行之交易及相關年度上限)，並向獨立股東提供意見，即吾等是否認為新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議於本集團的一般及日常業務過程中訂立，且其條款是否符合一般商務條款或更佳條款，以及就本公司及獨立股東而言股東特別大會持續關連交易事項是否屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

創越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的公平性及合理性，新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否於本集團的一般及日常業務過程中訂立，該等協議的條款是否符合一般商務條款或更佳條款，且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，並就如何投票向獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注通函第10至35頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)有關股東特別大會持續關連交易事項之資料，以及通函第38至71頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其有關股東特別大會持續關連交易事項之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮訂立新主服務協議及其項下擬進行之交易之理由及裨益、釐定年度上限之基準及獨立財務顧問之意見後，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之一般及日常業務過程中，按一般商務條款或更佳條款訂立，且就本公司及獨立股東而言，股東特別大會持續關連交易事項屬公平合理，於本集團之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，我們建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上就股東特別大會持續關連交易事項提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

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

2026年5月28日

獨立財務顧問函件

以下為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔
港灣道6至8號
瑞安中心
21樓2101室

敬啟者：

重續持續關連交易

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就新主服務協議(即新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議)之條款，以及據此擬進行之相關交易(包括各年度上限)(「**持續關連交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。新主服務協議及持續關連交易的詳情載於 貴公司於2026年5月28日致股東的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)中，本函件為通函的一部分。除非另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2026年4月24日， 貴公司(i)與新世界就於新新世界主服務協議期限內 貴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(「**新世界銷售**」)，以及新世界集團旗下成員公司向 貴集團旗下成員公司提供營運服務(「**新世界採購**」)訂立新新世界主服務協議；及(ii)與杜先生就於新杜先生主服務協議有效期內 貴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(「**服務集團銷售**」)，以及服務集團旗下成員公司向 貴集團旗下成員公司提供營運服務(「**服務集團採購**」)訂立新杜先生主服務協議。

周大福企業連同其附屬公司持有 貴公司全部已發行股本約72.82%。因此，根據上市規則，周大福企業為 貴公司主要股東及為 貴公司的關連人士。周大福企業連同其附屬公司亦持有新世界全部已發行股本約45.24%。因此，新世界被視為 貴公司

獨立財務顧問函件

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，以及鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈。除杜先生外，所有前述人士均為董事。因此，根據上市規則，杜先生為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新主服務協議及據此擬各自進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。為遵守上市規則的規定，新主服務協議及持續關連交易須遵守上市規則第14A章下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

貴公司將於股東特別大會上就新主服務協議及持續關連交易徵求獨立股東的批准。股東特別大會將以股數投票方式進行表決。根據上市規則，任何於新主服務協議及持續關連交易中擁有重大權益的股東及其聯繫人必須於股東特別大會上就批准新主服務協議及持續關連交易的決議案放棄投票。因此，周大福企業、杜先生及其各自的聯繫人(如適用)須於股東特別大會上就批准新主服務協議及持續關連交易的決議案放棄投票。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會(由石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士(彼等均為獨立非執行董事)組成)已成立，李耀光先生擔任主席，就以下事項向獨立股東提供意見：(i)新主服務協議及持續關連交易的條款(包括各自的年度上限)是否屬公平合理；及(ii)持續關連交易是否在 貴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進行，符合 貴公司及股東的整體利益，並就將於股東特別大會上提呈的決議案投票事宜向獨立股東提供建議。吾等(創越融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、新世界、杜先生、彼等各自的關連人士或聯繫人並無任何聯繫或關連。在過去兩年內，吾等並未曾擔任 貴公司、新世界、杜先生或彼等各自的核心關連人士的財務顧問。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他方並無任何關係，亦無任何權益，而該等關係或權益可被合理地視為影響吾等的獨立性。除就本委任已支付或應付予吾等的正常專業費用外，並不存在任何安排致使吾等將向 貴公司、新世界、杜先生、彼等各自的關連人士或聯繫人收取任何費用或受惠於彼等。因此，吾等認為根據上市規則第13.84條，吾等有資格就新主服務協議及持續關連交易提供獨立意見。

II. 吾等意見的基礎

於制定吾等的意見及推薦建議時，吾等已倚賴 貴公司董事及管理層(統稱「管理層」)所提供之資料及事實，以及所表達之意見，並假定向吾等提供之資料及事實，以及所表達之意見，於提供及表達時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且截至本意見書日期為止，在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。

吾等已審閱(其中包括)(i)新主服務協議；(ii) 貴公司日期為2026年4月24日有關持續關連交易的公告；(iii) 貴公司日期分別為2023年6月5日及2025年10月24日有關(其中包括)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)及其項下擬各自進行的交易的通函；(iv) 貴公司截至2024年6月30日止財政年度(「周大福創建2024年年報」)及截至2025年6月30日止財政年度之年報(「周大福創建2025年年報」)；(v) 貴公司截至2025年12月31日止六個月之中期報告(「周大福創建2026年中期報告」)；(vi)其他相關公開可得資料；及(vii)通函所載之資料。

吾等亦已向管理層尋求並獲確認，所提供之資料及向吾等表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等已倚賴該等資料，並認為吾等所獲資料足以使吾等作出知情判斷，且無理由相信有任何重大資料被隱瞞，亦不懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並未就 貴集團、新世界集團及／或服務集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦未對所提供資料進行任何獨立核實。

III. 考慮的主要因素及理由

於就新主服務協議及持續關連交易達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團、新世界集團及服務集團的主要業務

1.1 貴集團的主要業務

貴集團主要在香港及中國內地投資及經營多元化業務，核心業務包括收費公路、金融服務、物流、建築及設施管理。

道路板塊主要從事管理中國內地13個收費公路項目。金融服務板塊主要從事周大福人壽保險有限公司(「周大福人壽」)經營的保險業務。物流板塊主要從事香港亞洲貨櫃物流中心及中國內地11個優質物流物業的營運，以及投

獨立財務顧問函件

資營運中國內地13個鐵路貨櫃碼頭。建築板塊主要從事總承包、建築管理、土木工程、地基工程、供應混凝土，以及提供全面的機電工程服務。設施管理板塊主要從事香港會議展覽中心(「香港會展中心」、港怡醫院及啟德體育園的管理業務。

以下為截至2024年6月30日止財政年度(「**2024財政年度**」)、截至2025年6月30日止財政年度(「**2025財政年度**」)及截至2025年12月31日止六個月期間(「**2026年上半年**」)的收入及應佔經營溢利(「**應佔經營溢利**」)，乃摘錄自周大福創建2024年年報、周大福創建2025年年報及周大福創建2026年中期報告：

<u>收入</u>	2024財政年度		2025財政年度		2026年上半年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
道路	2,807.0	10.6	2,778.7	11.4	1,415.2	11.0
金融服務	3,453.1	13.1	4,080.6	16.8	2,341.5	18.3
物流	160.9	0.6	142.1	0.6	58.1	0.5
建築	17,265.2	65.3	15,359.0	63.3	8,240.4	64.2
設施管理	2,735.4	10.4	1,924.9	7.9	771.6	6.0
總計	26,421.6	100.0	24,285.3	100.0	12,826.8	100.0
<u>應佔經營溢利</u>	2024財政年度		2025財政年度		2026年上半年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
道路	1,571.4	37.7	1,439.4	32.2	771.1	33.7
金融服務	964.9	23.2	1,242.1	27.8	728.8	31.9
物流	722.3	17.3	740.4	16.6	331.8	14.5
建築	705.0	16.9	719.3	16.1	310.0	13.6
設施管理	228.3	5.5	88.5	2.0	42.8	1.9
策略性投資	(24.5)	(0.6)	236.5	5.3	99.4	4.4
總計	4,167.4	100.0	4,466.2	100.0	2,283.9	100.0

附註：括號內的數字代表負數。

1.2 新世界集團的主要業務

新世界集團主要從事物業發展、物業投資及投資及／或經營酒店及其他策略性業務。

1.3 服務集團的主要業務

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

2. 新主服務協議的背景及理由

2.1 現有主服務協議

誠如董事會函件所述，貴集團旗下成員公司於日常業務過程中頻繁地與新世界集團及服務集團各自旗下成員公司進行持續關連交易。為精簡該等持續關連交易的申報、公告及(如需要)獨立股東批准的流程，貴公司此前訂立了現有主服務協議，其詳情分別載於貴公司日期為2023年4月28日的公告及貴公司日期為2023年6月5日的通函。現有主服務協議及據此擬進行的交易(包括截至2026年6月30日止三個財政年度的相關年度上限)，已於2023年6月26日舉行的貴公司股東特別大會上獲當時的獨立股東批准。

其後，誠如貴公司日期為2025年9月29日的公告及貴公司日期為2025年10月24日的通函所載，董事會預期(i)截至2026年6月30日止財政年度(「**2026財政年度**」)的新世界銷售相關持續關連交易(就交易量及交易價值而言)將有所增加；及(ii)相關年度上限並不足夠。因此，董事會建議提高2026財政年度新世界銷售的相關年度上限。該建議已於2025年11月18日舉行的貴公司股東週年大會上獲當時的獨立股東批准。

現有主服務協議將於2026年6月30日屆滿。各現有主服務協議的相關各方已同意，於現有主服務協議的期限屆滿後，透過簽訂相關新主服務協議，按與相關現有主服務協議相似的條款及／或條件，並沿用與相關現有主服務協議相似的服務範圍，繼續履行相關現有主服務協議下的安排。因此，簽訂新主服務協議即屬現有主服務協議之續期。

2.2 新主服務協議的商業理據

誠如董事會函件所述，持續關連交易預期屬經常性質，並會在 貴集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的一般及日常業務過程中進行。董事認為，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，多年來已顯示彼等為 貴集團可靠的服務供應商或客戶。憑藉長期業務往來，董事相信，與新世界集團及服務集團維持策略業務關係，將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將長期為 貴集團的盈利能力帶來持續貢獻。

2.3 歷史交易金額

吾等已審閱根據現有主服務協議擬進行之交易之歷史交易金額明細。2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年(「回顧期間」)的新世界銷售分別約為300.3百萬港元、750.1百萬港元及840.9百萬港元，分別佔 貴集團於各回顧期間總收入的約1.1%、3.1%及6.6%。回顧期間的新世界銷售主要由承包服務組成，分別佔各回顧期間新世界銷售的交易總額約75.2%、91.2%及96.8%。設施管理服務、物業管理服務、租賃服務及保險服務合共分別佔各回顧期間新世界銷售的交易總額餘下約24.8%、8.8%及3.2%。

各回顧期間的新世界採購分別約為64.5百萬港元、56.5百萬港元及10.4百萬港元，分別佔 貴集團各回顧期間銷售成本總額的約0.3%、0.3%及0.1%。於回顧期間的新世界採購主要包括設施管理服務、物業管理服務及租賃服務，合共分別佔各回顧期間新世界交易採購總額的約73.2%、84.4%及73.9%。醫療服務、商品銷售及採購服務、廣告服務、諮詢及顧問服務合共分別佔各回顧期間新世界採購交易總額的約26.8%、15.6%及26.1%。

各回顧期間的服務集團銷售分別約為140萬港元、620萬港元及60萬港元，分別佔 貴集團各回顧期間總收入的約0.01%、0.03%及0.01%。回顧期

間的服務集團銷售包括承包服務、設施管理服務及物業管理服務，該等服務合共分別佔各回顧期間服務集團銷售的全部交易金額。

各回顧期間的服務集團採購分別約為1,232.8百萬港元、697.5百萬港元及280.3百萬港元，分別佔 貴集團於各回顧期間銷售成本總額的約6.2%、4.0%及3.0%。回顧期間服務集團採購主要為承包服務，分別佔各回顧期間服務集團採購的交易總額約87.3%、76.8%及65.3%。清潔及園藝服務、物業管理服務、保安、護衛及活動支援服務合共分別佔各回顧期間服務集團採購的交易總額餘下約12.7%、23.2%及34.7%。

2.4 吾等的觀點

吾等從管理層了解到， 貴集團旗下成員公司與新世界集團及服務集團旗下成員公司之間於提供營運服務及接收該等服務方面均有長期的往來記錄。新世界集團旗下成員公司作為香港領先的物業發展商及業主之一，是 貴集團的長期客戶及服務供應商。服務集團旗下成員公司同樣在其各自行業中建立了良好的聲譽，並擁有寶貴的行業專業知識，客戶群涵蓋各行業的上市公司及跨國企業。鑑於其資歷、經驗及既有的往績記錄，管理層認為(吾等亦贊同)，新世界集團及服務集團均為有能力且合適的有關方，可繼續提供營運服務。

根據回顧期間的歷史交易金額，吾等注意到，向新世界集團或服務集團(視乎情況而定)提供營運服務，或由其向 貴集團提供營運服務，並未佔 貴集團收入或銷售成本的顯著比例。據吾等所知，現有主服務協議或新主服務協議並未規定 貴集團有義務向新世界集團及/或服務集團提供或採購特定數量的營運服務，亦未限制 貴集團向獨立第三方提供或採購類似服務。因此，吾等認為，訂立新主服務協議及持續關連交易不會導致 貴集團過度依賴新世界集團及/或服務集團。

經考慮 貴集團、新世界集團及服務集團的主要業務、上文所討論的新主服務協議的背景及商業理據，以及據此擬進行的營運服務的性質(詳見下文

「3.新主服務協議的主要條款」一節中進一步闡述)，吾等認為，持續關連交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 新主服務協議的主要條款

3.1 新新世界主服務協議

3.1.1 服務期限及性質

根據新新世界主服務協議， 貴公司與新世界均同意，並同意促使 貴集團或新世界集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)，委聘新世界集團或 貴集團旗下相關成員公司向 貴集團或新世界集團旗下相關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務，初始期限為三年，自2026年7月1日起至2029年6月30日止(包括首尾兩天)。在符合當時適用的上市規則的前提下，新新世界主服務協議可於初始期限或隨後續期屆滿時續期，續期為期三年(或上市規則允許的其他期限)。

貴集團旗下成員公司與新世界集團旗下成員公司應於新新世界主服務協議的期限內不時就提供相關營運服務訂立獨立的營運協議，惟該等獨立協議始終須受新新世界主服務協議所規限。每份營運協議的期限應為固定期限。倘營運協議的期限延長至2029年6月30日(即新新世界主服務協議初始期限屆滿之日)之後， 貴公司將於相關時間重新遵守上市規則的適用規定。

新新世界主服務協議項下擬提供的營運服務將涵蓋以下服務：

1. 承包服務－作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、翻新、樓宇、物業及房地產開發及重建、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、廠房、機械、設備和材料的租賃、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. *設施管理服務*—提供會議及展覽設施、招待與相關活動服務、餐飲服務、提供資訊科技服務以及相關諮詢及顧問服務；
3. *物業管理服務*—物業管理、物業銷售及租賃代理服務、提供停車場管理及相關服務；
4. *租賃服務*—物業、備用空間、泊車位使用權租賃及許可及相關服務；
5. *保險及保健服務*—提供保險及相關服務、醫療及保健服務、康健護理、健康及福祉提升以及相關服務；
6. *金融服務*—在遵守適用法律、法規、監管批准及所有許可要求的前提下，提供廣泛的金融及投資相關服務，以及可能附帶或有助於此類服務的輔助或支援服務；
7. *商品銷售與採購服務*—採購服務及一般商品貿易；
8. *廣告服務*—廣告、品牌推廣、市場營銷、忠誠度及獎勵計劃，以及促銷相關服務；及
9. 與上述所有服務相關之諮詢及顧問服務，以及新世界集團任何成員與 貴集團任何成員不時以書面形式協定之其他類型服務。

3.1.2 服務價格及條款

根據新新世界主服務協議，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過程中按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，以及所訂立的價格及條款對於 貴集團而言不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款而釐定。各類營運服務的定價政策詳情載於董事會函件「營運協議及定價政策」一節。

有關付款時間及方法的條款將載於相關營運協議內，且對 貴集團而言，該等條款將不遜於獨立第三方可獲得及／或提供的條款。

3.1.3 新世界銷售

從管理層了解到，新世界銷售主要包括承包服務，其餘則為設施管理服務、物業管理服務、租賃服務及保險服務。

誠如董事會函件所述， 貴集團旗下成員公司可能獲委聘為發展項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理之前須在由新世界集團旗下成員公司設立的招標程序中以參與投標者中標或透過由新世界集團旗下成員公司直接委任：

- 倘若委聘乃由新世界集團旗下成員公司直接委任，則按與新世界集團旗下成員公司協定的成本加成基準(可因應 貴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，經參考目標盈利能力要求後就 貴集團而言其不遜於向獨立第三方提供的代價並與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致。

就這類項目(不論該等項目是否涉及關連人士或獨立第三方)而言，管理層告知吾等， 貴集團旗下成員公司會對項目規格進行徹底分析，包括收集成本及其他相關數據，以及從 貴集團內部數據庫檢索參考資料以供評估。根據該分析，將釐定成本加成百分比。高級管理層會審閱及批准每項委聘，包括建議的成本加成百分比及其釐定基準，以確保其與性質及規模相似的項目中獨立第三方所採用的基準一致。

經考慮於回顧期間 貴集團向新世界集團提供的承包服務(大致構成直接委聘項目)的交易金額後，吾等從於回顧期間 貴集團向新世界集團提供的承包服務的完整清單中甄選四項樣本交易，並審閱了相關文件。鑑於就交易金額而言承包服務在新世

界銷售中相較其他新世界銷售的相對重要性，且樣本由吾等於回顧期間獨立隨機甄選，吾等認為所選樣本就吾等評估而言乃公平且具代表性。根據吾等的審閱，吾等注意到 貴集團已遵守其內部指引及程序。吾等亦將該等樣本交易的價格及條款與同樣隨機抽取的回顧期間兩項性質及規模類似的獨立第三方可比較交易進行比較。吾等注意到， 貴集團向新世界集團提供的價格及條款對 貴集團而言應不遜於提供予任何獨立第三方的價格及條款。

- 倘若 貴集團旗下成員公司與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)參與招標或報價，根據業主的招標程序(條件是投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必須要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往工作關係))，中標者將為具有較佳價格及條款的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者。為籌備遞交投標書或報價， 貴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， 貴集團旗下有關成員公司亦將參考其近期的工作報價。相關市場資料亦將用作參考。制訂此等措施／程序旨在確保 貴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 貴集團提供予獨立第三方的價格及條款相若， 貴集團透過投標或報價取得的所有項目均須遵循此等措施／程序。

吾等從管理層了解到， 貴集團旗下成員公司在籌備及參與招標時，須遵循既定的內部招標指引，其適用於 貴集團所有招標，而不論彼等是否涉及關連人士或獨立第三方。吾等已審閱 貴集團的內部招標指引，其載列招標程序的整體工作流程，包括招標前、招標中及招標後階段。釐定是否發出招標邀請的評估準則包括(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歷史關係，以及 貴集團的資源可用性。

經考慮於回顧期間招標項目的交易金額後，吾等從於回顧期間 貴集團向新世界集團提供的承包服務完整清單中選取了兩項交易樣本，並審閱了相關文件。鑑於就交易金額而言承包服務於新世界銷售中相較其他新世界銷售的相對重要性，且樣本由吾等於回顧期間獨立隨機甄選，吾等認為所選樣本就吾等評估而言乃公平且具代表性。根據吾等的審閱，吾等注意到 貴集團已遵守其內部招標指引及程序，以及編製招標及定價的相關流程。吾等亦將該等樣本交易的投標價格及條款，與回顧期間內另兩宗同樣隨機甄選、性質及規模類似且涉及獨立第三方的可比較交易進行比較。吾等注意到， 貴集團向新世界集團提供的投標價格及條款就 貴集團而言不遜於提供予獨立第三方的價格及條款。

經考慮其他新世界銷售的交易金額(包括設施管理服務、物業管理服務、租賃服務及保險服務)，且就交易金額而言彼等於新世界銷售內相較承包服務的相對重要性，吾等已就回顧期間內各類營運服務各選取一項樣本交易，並審閱相關文件。鑑於樣本由吾等於回顧期間獨立隨機甄選，吾等認為其所選樣本就吾等的評估而言乃公平且具代表性。吾等已將該等交易的價格及條款與於回顧期間內至少兩項市場可比交易進行比較，或審閱其基礎定價依據。根據吾等的審閱，吾等注意到 貴集團向新世界集團提供的價格及條款對 貴集團而言不遜於當時的市場水平，且符合 貴集團的內部定價政策。

3.1.4 新世界採購

新世界採購主要包括設施管理服務、物業管理服務及租賃服務，其中保健服務、商品銷售及採購服務、廣告服務以及諮詢及顧問服務所佔金額相對較少。

設施管理服務主要涉及新世界集團旗下成員公司提供的招待與相關活動服務。誠如董事會函件所述，設施管理服務的定價將參考至少兩份由獨立第三方提供或向其提供的類似服務報價，並在實際可行的情況

下，特別考慮所提供服務的獨特性及接近性，以及就 貴集團優勢而言對該等服務的熟悉程度，以現行市場費率或對 貴集團而言不遜於任何其他第三方所採用的價格為基準。

物業管理服務主要涉及由新世界集團旗下成員公司為辦公大樓及停車場提供管理服務。誠如董事會函件所述，物業管理服務的定價將以現行市場費率為基礎，並可根據物業管理項目的規模或(如適用)其獨特性及/或所需服務的範圍而有所調整，且將透過參考獨立第三方提供或向其提供的至少兩份類似服務報價，不時對市場可比較項目進行研究以釐定價格，惟須視乎實際可獲得性而定。

租賃服務主要涉及新世界集團旗下成員公司所擁有物業的租賃。誠如董事會函件所述，租賃服務的定價將參考至少兩份從市場獨立第三方獲取的類似物業報價，並在實際可行的情況下，以可比較條件為基準，包括但不限於地點、可用面積、現有設施、質素及租期。

就設施管理服務、物業管理服務及租賃服務而言，吾等就該等營運服務各類服務已從於回顧期間新世界集團向 貴集團所提供該等營運服務的完整清單中選取兩項樣本交易，並審閱相關文件。鑑於就交易金額而言其於新世界採購中相較其他新世界採購的相對重要性，且樣本由吾等於回顧期間獨立隨機甄選，吾等認為所選樣本就吾等評估而言乃公平且具代表性。根據吾等的審閱結果，吾等注意到 貴集團已遵守上述程序。吾等亦已將該等樣本交易的價格及條款與於回顧期間從獨立第三方取得的兩份報價或隨機甄選的至少兩項市場可比較項目進行比較；特別是針對與資訊科技服務相關的設施管理服務，吾等已審閱由一家國際知名的諮詢公司就若干可比較公司的全成本加成所進行的基準分析。吾等注意到，新世界集團向 貴集團提供的價格及條款並不遜於現行市場水平或獨立第三方所提供的價格及條款。

經考慮其他新世界採購(包括保健服務、商品銷售及採購服務、廣告服務以及諮詢與顧問服務)的交易金額後，且就交易金額而言其於新世界採購中相較上文所討論的設施管理服務、物業管理服務及租賃服務的相對重要性，吾等從回顧期間的各類營運服務中各選取一項樣本交易，並審閱了相關文件。鑑於樣本由吾等於回顧期間獨立隨機甄選，吾等認

為其所選樣本就吾等評估而言彼等乃公平且具代表性。吾等已將這些交易的價格及條款與現行市場價格或從獨立第三方取得的報價(視乎情況而定)進行比較，並注意到新世界集團向 貴集團提供的價格及條款並不遜於現行市場水平或獨立第三方所提供的價格及條款。

3.2 新杜先生主服務協議

3.2.1 服務期限及性質

根據新杜先生主服務協議， 貴公司與杜先生均同意，並同意促使 貴集團或服務集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)，委聘服務集團或 貴集團的相關成員公司向 貴集團或服務集團旗下相關成員公司(視情況而定)提供營運服務，初始期限為三年，自2026年7月1日起至2029年6月30日止(包括首尾兩天)。在符合相關時間點適用的上市規則的前提下，新杜先生主服務協議可在初始期限或隨後續期屆滿時續期，續期為期三年(或上市規則允許的其他期限)。

貴集團旗下成員公司及服務集團旗下成員公司應於新杜先生主服務協議的期限內不時就提供相關營運服務訂立獨立的營運協議，惟該等獨立協議始終須受新杜先生主服務協議所規限。每份營運協議的期限應為固定期限。倘營運協議的期限延長至2029年6月30日(即新杜先生主服務協議初始期限屆滿之日)之後， 貴公司將於相關時間重新遵守上市規則的適用規定。

新杜先生主服務協議所擬定的營運服務將涵蓋以下服務：

1. 承包服務－作為總承包商、管理承包商、項目管理人、分判商、供應商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、翻新、樓宇、物業及房地產開發及重建、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、廠

房、機械、設備和材料的租賃、採購及供應、機電工程、空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統供應及安裝、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢、電腦輔助繪圖服務及相關服務；

2. *清潔及園藝服務*—一般清潔及管家服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、醫療廢物管理、辦公室及設施清潔、害蟲防治、廢物回收及環境服務、園藝及花卉保養、花卉供應及相關服務；
3. *設施管理服務*—提供會議及展覽設施、招待與相關活動服務、餐飲服務、貿易及供應、商品採購及相關服務；
4. *物業管理服務*—物業管理、物業銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供停車場管理及相關服務；
5. *保安、護衛及活動支援服務*—提供保安人員、活動服務、安全服務、安全系統及技術(包括安裝與維護)服務、安全諮詢、裝甲運鈔及金庫安全服務、護送與監控安全服務，以及安全產品供應與相關服務；
6. *租賃服務*—物業、備用空間、泊車位使用權租賃及許可及相關服務；
7. *保險服務*—提供保險、保險經紀及相關服務；
8. *金融服務*—在遵守適用法律、規例、監管批准及所有牌照規定的前提下，提供廣泛的金融及投資相關服務，以及就此而可能附帶或有助的相關配套或支援服務；及

9. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及服務集團旗下任何成員公司及 貴集團旗下任何成員公司可能不時以書面協定的其他服務類型。

3.2.2 服務價格與條款

根據新杜先生主服務協議，有關營運服務的營運協議價格及條款應在一般及日常業務過程中，按一般商務條款，並按公平原則磋商，且價格及條款對 貴集團而言不應遜於獨立第三方可獲得的價格及條款及／或所提供的價格及條款。各類營運服務的定價政策詳情載於董事會函件「營運協議及定價政策」一節。

有關付款時間及方法的條款將載於相關營運協議中，且對 貴集團而言將不遜於獨立第三方可獲得的條款及／或所提供的條款。

3.2.3 服務集團銷售

於回顧期間的服務集團銷售包括承包服務、設施管理服務及物業管理服務。鑑於該等服務的交易金額相對微不足道，吾等已就回顧期間各類營運服務隨機各選取一項樣本交易，並審閱相關文件。吾等已將該等交易的價格及條款與同樣隨機甄選的兩項市場可比較項目進行比較，或審閱相關的定價基準。根據吾等的審閱，吾等注意到 貴集團向服務集團提供的價格及條款對 貴集團而言並不遜於向獨立第三方所提供的價格及條款或現行市場水平，且符合 貴集團的內部定價政策。

管理層告知吾等，根據現有杜先生主服務協議的規定， 貴集團旗下成員公司原計劃向服務集團旗下成員公司提供保險服務。儘管該等計劃未能落實，且據此於回顧期間並無進行任何保險服務交易，但 貴集團旗下成員公司擬於未來數年繼續推動向服務集團旗下成員公司提供保險服務。吾等進一步瞭解到，建議的保險服務將涉及 貴集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供涵蓋住院及日間手術福利及門診福利的團體人壽或醫療保險服務，其性質與 貴集團向獨立第三方提供的

保險服務相同。如董事會函件所述，保險服務的定價乃根據以利潤率計量，經參考貴集團有關向獨立企業客戶提供的可比較保險產品的整體定價框架的目標盈利能力要求(就貴集團而言不遜於向獨立第三方所提供的定價)而釐定。在釐定團體人壽保險保單的成本基準時，貴集團相關成員公司會考慮多項因素，包括：(i)保額或風險敞口；(ii)被保險人的人口統計特徵(包括但不限於年齡、職業及地理位置)；(iii)再保險條款；(iv)保單相關費用；(v)相關核保資料；及(vi)被保險實體的理賠記錄。於釐定擬提供之團體醫療保險保單的成本基準時，貴集團旗下相關成員公司將考慮(除其他因素外)(i)保障福利明細表；(ii)相關理賠經驗；(iii)業務組合規模及可用數據的可信度；(iv)保單相關費用；及(v)相關核保資料。吾等已取得並檢討於回顧期間隨機甄選的向獨立第三方所提供兩項類似團體保險的樣本交易，並注意到保單附表載列獲投保員工的資格及類別、福利表、合資格員工不同類別的保費率表，以及各項住院與日間手術福利以及門診福利。吾等從管理層了解到，此既定定價政策適用於所有保險客戶，團體醫療保險保費的釐定乃基於保險福利表、相關理賠記錄、保單所承擔的費用，以及根據個案大小按毛保費計算的內部所核准利潤率政策。因此，吾等認為向服務集團提供的建議保險服務之定價政策，與向獨立第三方提供的定價政策一致。

3.2.4 服務集團採購

服務集團採購主要包括承包服務，其餘則為清潔及園藝服務、物業管理服務，以及保安、護衛及活動支援服務。

誠如董事會函件所述，貴集團旗下相關成員公司可能獲委聘為發展項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商、供應商或代理。由服務集團旗下成員公司提供的承包服務主要有三種業務安排，如下：

- 倘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。

吾等從服務集團旗下成員公司於回顧期間獲委任為指定分判商的全部項目清單中抽取三項樣本交易，並審閱相關文件，包括由獨立專業工料測量師編製的在建工程估值報告或證明書，以及相關的付款監控時間表。鑑於就交易金額而言承包服務於服務集團採購中相較其他服務集團採購的相對重要性，且吾等於回顧期間獨立隨機甄選樣本，吾等認為所選樣本就吾等的評估而言乃公平且具代表性。根據吾等的審閱，吾等注意到相關分包工程的服務費由獨立專業工料測量師評估；

- 倘 貴集團旗下成員公司有權選定分判商，向該分判商支付的代價將根據分判程序確定。該 貴集團旗下成員公司從預先認可分判商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保分判商的質素水準)中的分判商(包括服務集團旗下成員公司及獨立第三方，視乎實際可行性及情況而定)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，以及經計及彼等各自的技術知識及準時完成項目及提供優質服務的能力，該 貴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。

吾等已審閱上述於最後實際可行日期具備提供相關承包服務能力的預先核准分判商名單，並注意到其中僅約9.9%為服務集團旗下成員公司。據此，吾等認為 貴集團維持多元化的分判商基礎，可供選擇的分判商數量充足，且並非僅依賴服務集團旗下成員公司。據管理層所告知，就涉及大額代價的項目而言，服務集團旗下成員公司會與其他投標者(包括獨立第三方)一同參與投標，並根據 貴集團內部招標程序，按適用於所有投標者的相同準則進行甄選。

吾等從服務集團旗下成員公司於回顧期間透過招標獲委任的全部項目清單中抽取了三項樣本交易，並審閱了相關文件。鑑於就交易金額而言承包服務於服務集團採購中相較其他服務集團採購的相對重要性，且吾等於回顧期間獨立隨機甄選樣本，吾等認為所選樣本就吾等的評估而言乃公平且具代表性。根據吾等的審閱，吾等注意到 貴集團已遵守其內部招標指引及程序，以及甄選分判商的相關流程。吾等亦將該等樣本交易的價格及條款，與至少兩份來自性質及規模相似同樣於回顧期間隨機甄選的預先核准分判商所提供的報價進行比較。吾等注意到，服務集團向 貴集團提供的價格及條款，對 貴集團而言並不遜於獨立第三方所提供的價格及條款；及

- 倘若因項目涉及大額代價、商業機密及／或未披露商業資料而需要與服務集團旗下成員公司合作， 貴集團旗下成員公司、服務集團旗下成員公司及獨立第三方分判商(視乎實際可行性及情況而定)將根據 貴集團的內部招標程序參與投標。所有共同投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必要要求，包括但不限於相關經驗、能力及過往工作關係。中標者將為具有較佳價格及條款的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者。

據管理層所告知，該等項目通常涉及與政府相關的發展項目(例如青衣車輛檢驗中心、加路連山道區域法院大樓及將軍澳入境事務處總部)，而 貴集團與分判商(包括服務集團旗下成員公司)須分享其投標詳情，包括但不限於設計文件及定價資料，以制定整體投標建議書。在此情況下，服務集團旗下成員公司實際上擔任 貴集團的業務夥伴。鑑於商業機密及／或未公開商

業資料的敏感性及非公開性質，與其他不熟悉的分判服務供應商分享投標詳情，可能會損害 貴集團在獲取項目或投標時的競爭地位。因此，就此性質項目而言， 貴集團聘請長期合作且值得信賴的夥伴至關重要。

吾等從合作項目完整清單中選取了三項樣本交易，並審閱了相關文件。鑑於就交易金額而言承包服務於服務集團採購中相較其他服務集團採購的相對重要性，且該等樣本由吾等於回顧期間獨立隨機甄選，吾等認為所選樣本就吾等的評估而言乃公平且具代表性。根據吾等的審閱，吾等注意到 貴集團已遵守其內部指引及程序。吾等亦將這些樣本交易的價格及條款與兩項性質及規模相似同樣於回顧期間隨機甄選由獨立第三方進行的可比較交易進行了比較。吾等注意到，服務集團向 貴集團提供的價格及條款並不遜於獨立第三方所提供的價格及條款。

經考慮其他服務集團採購的交易金額(包括清潔及園藝服務、物業管理服務，以及保安、護衛及活動支援服務)，且就交易金額而言彼等於服務集團採購中相較上文所討論的承包服務的相對重要性，吾等已就回顧期間內各類營運服務各選取一項樣本交易，並審閱相關文件。鑑於樣本由吾等於回顧期間獨立隨機甄選，吾等認為彼等就吾等的評估而言乃公平且具代表性。吾等已將該等交易的價格及條款與從性質相似的獨立第三方取得的報價或現行市場價格進行比較，並注意到服務集團向 貴集團提供的價格及條款並不遜於獨立第三方所提供的價格及條款或現行市場水平。

3.3 吾等的意見

吾等注意到，若干營運服務(包括向／由新世界集團提供的金融服務)、租賃服務、金融服務及向／由服務集團提供的顧問或諮詢服務於年度上限內並無歷史交易或預計金額。經與管理層討論後，吾等了解到該等服務已納入新主服務協議，以於未來有需要時提供營運彈性，旨在簡化申報、公告及於必要時的獨立股東批准流程。特別是，誠如周大福創建2026年中期報告所述， 貴集團持續拓展金融服務板塊，以抓住對財富管理方案日益增長的需求，並擬加強其金融服務平台及令其產品組合更多元化。因此，雖然目前尚

無其是否或何時進行的時間表，但 貴集團向新世界集團及／或服務集團(如適用)提供金融服務的潛在交易可能會發生。誠如董事會函件所披露及經管理層確認，若執行該等營運服務，將遵循上述其他營運服務相同的原則，即價格及條款就 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的價格及條款或其所提供的價格及條款，並參考獨立第三方所提供服務性質及範圍類似的至少兩份報價(在實際可獲提供的情況下)。

考慮到(i)新主服務協議規定，營運協議項下營運服務的價格及條款將於一般及日常業務過程中按一般商務條款、公平原則，並就 貴集團而言以不遜於獨立第三方可獲得的價格及條款或可提供的價格及條款釐定，彼等與現有主服務協議一致；(ii)如上文所討論， 貴集團與新世界集團或服務集團(如適用)之間的歷史交易特徵一致的價格及條款不遜於獨立第三方或現行市場費率，表明關連關係並無不當影響；(iii) 貴集團與新世界集團或服務集團(如適用)之間的持續關連交易多年來持續進行，期間 貴集團遵守相關上市規則要求；及(iv)新主服務協議代表現有主服務協議的續期，吾等認為新主服務協議及持續關連交易的條款屬公平合理，且持續關連交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並按一般商務條款或更優於獨立第三方所提供或可獲得的條款進行，對 貴集團而言並不遜於獨立第三方所提供／可獲得的條款。

4. 年度上限

4.1 新世界銷售上限

截至2027年6月30日止財政年度(「**2027財政年度**」)、截至2028年6月30日止財政年度(「**2028財政年度**」)及截至2029年6月30日止財政年度(「**2029財政年度**」)各年的建議新世界銷售上限分別載列如下：

	2027	2028	2029
	財政年度	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
新世界銷售上限	2,126.0	3,410.0	3,400.0

獨立財務顧問函件

新世界銷售上限主要由承包服務組成，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度新世界銷售上限的約96.5%、98.2%及98.9%。吾等已與管理層進行討論，並理解有關承包服務的新世界銷售上限乃參考已獲批項目及未來數年將與新世界集團合作的潛在項目的項目時間表而釐定，其預測／估計合約價值將根據各項目的進度予以確認。至於其他營運服務(主要包括設施管理服務、物業管理服務、租賃服務及保險服務)，其新世界銷售上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)將於2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度持續進行之存續合約交易金額；(ii)過往交易金額及預期增長率；及(iii)擬簽訂之潛在合約交易金額。

下文載列於現有新世界主服務協議項下的現有新世界銷售年度上限(「**現有新世界銷售上限**」)、2024財政年度及2025財政年度的歷史新世界銷售實際金額，以及2026財政年度的預測新世界銷售金額(即2026年上半年實際新世界銷售金額與截至2026年6月30日止六個月預測新世界銷售金額之總和)：

	2024 財政年度 百萬港元	2025 財政年度 百萬港元	2026 財政年度 百萬港元
現有新世界銷售上限	1,099.0	1,972.0	2,991.0
實際／預測新世界銷售	300.3	750.1	2,201.9
實際／預測新世界銷售變動 (相較於上一財政年度)	(33.9%)	149.8%	193.5%
使用率(附註)	27.3%	38.0%	73.6%

附註：使用率乃將實際／預測新世界銷售除以現有新世界銷售上限計算得出。

如上表所示，截至2026年6月30日止兩個財政年度內，實際及預測新世界銷售均呈上升趨勢，其中2026財政年度預計將出現顯著增長，主要歸因於承包服務。

吾等注意到，2024財政年度及2025財政年度的現有新世界銷售上限使用率低於估計。吾等從管理層獲悉，這主要與 貴集團建築板塊提供的承包服務有關，並由數項因素所致。首先，於釐定年度上限時， 貴公司曾考慮兩至三個項目的潛在價值，但該等項目最終未能落實。其次，繼 貴公司控股公司於2023年11月由新世界變為周大福企業後，新世界的一項合營項目不再

構成 貴公司的持續關連交易。第三，新世界於2024年11月出售其於啟德體育園有限公司的股權，導致 貴集團其後為該項目提供的承包服務不再被視為與新世界集團的持續關連交易(而是與周大福企業集團的持續關連交易)。

吾等注意到，2027財政年度的新世界銷售上限設定在與2026財政年度預測新世界銷售相似的水平。吾等進一步注意到，2028財政年度的新世界銷售上限較2027財政年度增加約60.4%，而2029財政年度的新世界銷售上限則維持在與2028財政年度相似的水平。據管理層所告知，2028財政年度新世界銷售上限增加，主要歸因於2028財政年度承包服務預計增長約63.2%。 貴集團已編製一份項目明細表，其中按營運服務分類載列(包括但不限於)按項目劃分的過往交易金額及估計合約價值，並預期按2027年7月1日至2029年6月30日期間向新世界集團提供的項目資料。基於吾等對項目明細表的審閱，吾等注意到2027財政年度承包服務的預測交易金額(i)部分源自預定於2027財政年度開展並將按其進度確認的進行中及已獲批項目的預測承包價值；及(ii)部分源自數個潛在項目，包括但不限於位於北部都會區及西貢區的潛在發展項目，該等項目目前預期將分別於2027財政年度及2028財政年度開展。至於2028財政年度及2029財政年度，吾等注意到，承包服務的預計交易金額主要源自上述潛在項目，其預計合約價值將根據各項目的預期時間表予以確認。

吾等從管理層了解到，承包服務的潛在項目及其相應的預計交易金額，主要參考新世界集團土地儲備中若干潛在即將進行的物業發展項目的預期時間及規模而估算， 貴集團已對此進行內部評估，並擬於獲邀時參與招標或報價程序。吾等已審閱新世界截至2025年12月31日止六個月之中期報告，並注意到，於2025年12月31日，新世界集團在香港擁有可供即時開發的土地儲備，應佔總樓面面積約695萬平方呎，其中約318萬平方呎指定作物業發展用途。新世界集團亦持有位於新界、尚待土地用途轉用的農業土地儲備，其應佔總土地面積約為1,400萬平方呎，其中1,200萬平方呎位於北部都會區內。

吾等進一步審閱了差餉物業估價署於2025年4月發表的2025年香港物業報告，並注意到儘管2024年物業市場面臨挑戰，香港建築業仍展現韌性，私人住宅落成量已從2023年的13,852個單位回升至2024年的24,261個單位，預計2025年將達20,862個單位，2026年則為20,098個單位。根據房屋局於2025年9月發表的《長遠房屋策略》2025年週年進度報告，香港政府目標是在2026/27

年度起計的十年內，提供總計420,000個單位的房屋供應，其中70%為公營房屋，其餘30%為私營房屋。此外，根據香港建造業議會於2023年7月更新的《公營界別及私營界別建造工程量預測(2022/23至2031/32)》，預計總建造工程量將由2022/23年度的約2,625億港元(即估算區間的中位數)增長至2031/32年度的約3,350億港元(即估算區間的中位數)。鑑於上述情況，加上各項政策放寬措施的支持，包括2024-25年度財政預算案所宣佈取消所有住宅物業的需求管理措施，以及2024年施政報告所宣佈將住宅物業的標準按揭成數及還款能力比率上限放寬至70%，管理層認為(且吾等亦贊同)，建築及承包需求的展望樂觀，且具穩健的長期增長潛力，據此預期未來數年對承包及相關服務的需求將穩步增長。

至於其他類型的營運服務，吾等已審閱 貴公司提供的相關明細表，並注意到該金額主要指以下各項的估計交易金額：(i)租賃服務，該金額大致相當於2025財政年度所記錄的實際金額；(ii)設施管理服務及物業管理服務，該金額乃根據預期將於未來數年持續的現有服務合約而釐定；及(iii)保險服務，該金額乃根據現有的保險單而釐定。

基於上述因素，吾等認為管理層就2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度所建議的新世界銷售上限屬公平合理。

4.2 新世界採購上限

於2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度建議的新世界採購上限如下：

	2027 財政年度 百萬港元	2028 財政年度 百萬港元	2029 財政年度 百萬港元
新世界採購上限	96.0	96.0	88.0

新世界採購上限主要包括(i)租賃服務，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度新世界採購上限的約44.2%、42.2%及34.5%；(ii)物業管理服務，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度新世界採購上限的約10.5%、11.0%及14.5%；及(iii)在2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度的估計新世界採購之上，分別設有20%的整體緩衝。其他營運服務包括設施管理服務(包括招待及相關職能服務)、保健服務、商品銷售及採購服務，以及廣告服務。吾等已與管理層進行討論，並理解新世界採購上限是參照(i)歷史交易金額及預期增長因素；及(ii)擬訂立之潛在合約的交易金

獨立財務顧問函件

額而釐定。

下文載列於現有新世界主服務協議項下的現有年度新世界採購上限（「**現有新世界採購上限**」）、2024財政年度及2025財政年度的歷史實際新世界採購，以及2026財政年度的預測新世界採購（即2026財政年度上半年實際新世界採購與截至2026年6月30日止六個月預測新世界採購之總和）：

	2024	2025	2026
	財政年度	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
現有新世界採購上限	198.0	311.0	216.0
實際／預測新世界採購	64.5	56.5	38.2
實際／預測新世界採購額變動 （相較於上一財政年度）	12.0%	(12.4%)	(32.4%)
使用率（附註）	32.6%	18.2%	17.7%

附註：使用率乃將實際／預測的新世界採購額除以現有新世界採購上限計算得出。

如上表所示，截至2026年6月30日止兩個財政年度內，實際及預測新世界採購均呈現下降趨勢。據管理層所告知，2025財政年度新世界採購減少，主要歸因於新世界出售其於 貴集團的控股權益後， 貴集團將先前向新世界集團旗下成員公司採購的若干資訊科技職能轉為內部處理。2026財政年度新世界採購進一步減少，主要由於該財政年度內並無與辦公室物業租賃相關的使用權資產收購，因為所使用辦公室物業的使用權資產已於2025財政年度確認，且租賃期繼續涵蓋2026財政年度。

此外，吾等注意到，於回顧期間內，現有新世界採購上限的使用率相對較低。據管理層所告知，這主要歸因於兩個因素。首先，於釐定年度上限時，管理層曾考慮透過新世界集團集中採購建築材料的可能性，但最終並未落實，因為在回顧期間內並未發現有顯著的成本節約。其次，與設施管理及廣告開支相關的實際交易金額低於原先的估計。鑑於上述情況， 貴集團已參考回顧期間的實際交易水平及預期業務增長，就該等服務訂立建議的新世界採購上限。

吾等進一步注意到，與2026財政年度的預計新世界採購相比，2027財政年度的新世界採購上限增加約151.3%。據管理層所告知，此增長主要歸因於：(i) 2027財政年度租賃服務預計增加，主要是由於預期將續簽前述於2025財政年度曾續簽且租期更長的租約；及(ii)於估計的新世界採購之上納入20%的整體緩衝。至於2028財政年度及2029財政年度，2028財政年度的新世界採購上限與2027財政年度持平，而2029財政年度則較2028財政年度減少約8.3%。據管理層所告知，新世界採購上限包括收購市值較低的使用權資產，預期該等資產將來自(a)於2028財政年度及2029財政年度各將若干位於次核心地段的現有辦公室進行搬遷，及(b)於2028財政年度租用一處面積較小的新辦公室物業。

吾等從管理層了解到，使用權資產的估計價值乃參考預期租賃條款，以及具有類似屬性(包括但不限於地點、可使用面積、可用設施、品質及租期)的物業近期市場交易情況而釐定。就此，吾等已就建議租約的市場可比較項目進行了案頭研究，注意到，具類似屬性的市場可比較項目與 貴集團計算中所採用的估計交易金額大致相若。

就物業管理服務而言，吾等已審閱 貴集團編製的計算方式，並注意到估計交易金額乃參考回顧期間的歷史交易金額，並根據物業性質應用2.5%至5%之間的預期增長系數而釐定。吾等從管理層瞭解到，現有的物業管理服務承包預期將在未來數年繼續有效。該增長因數已計及通脹及 貴集團須承擔的服務成本潛在增幅。鑑於預計增長在2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度各不超過300萬港元，吾等認為該增長屬溫和。

至於其他類型的營運服務，吾等注意到，剩餘的新世界採購上限主要指設施管理服務的交易金額，包括招待及相關職能服務、保健服務、商品銷售及採購服務，以及廣告服務，這些費用主要與周大福人壽於一般及日常業務過程中進行的業務發展、宣傳及客戶互動活動有關。吾等已審閱 貴集團編製的計算方式並與管理層商討，了解到該等類型營運服務的新世界採購上限經參考於回顧期間實際交易水平及預計業務增長而釐定。鑑於各類該等營運服務在2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度的預計增長分別不超過200萬港元，吾等認為此增長屬溫和。

此外，吾等獲管理層告知，已分別就2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度的新世界採購上限設置20%的整體緩衝，金額分別約為15.9百萬港元、15.9百萬港元及14.6百萬港元，以應對向新世界集團租賃辦公室場所的潛在需求，以及其他特殊情況與不可預見的突發事件。新世界採購的此類緩衝約佔 貴集團2025財政年度銷售成本總額的0.1%。吾等認為該緩衝金額屬適度，並為 貴集團提供合理的靈活性，以應對新世界集團旗下成員公司向 貴集團旗下成員公司提供的營運服務需求出現任何意外增長的情況。

基於上述理由，吾等認為管理層就2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度建議的新世界採購上限屬公平合理。

4.3 服務集團銷售上限

	2027 財政年度 百萬港元	2028 財政年度 百萬港元	2029 財政年度 百萬港元
服務集團銷售上限	32.0	60.0	71.0

服務集團銷售上限主要包括：(i)承包服務，其分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度的銷售上限約87.7%、93.1%及93.7%；及(ii)保險服務，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度銷售上限的約8.4%、4.7%及4.3%。吾等已與管理層進行討論且理解，有關承包服務的服務集團銷售上限乃參考以下因素而釐定：(i)一項於2026財政年度開展的地基及建築項目（「地基項目」），其預計合約價值將根據項目進度予以確認；及(ii)假設於2027財政年度至2029財政年度可能出現規模與地基項目相若的潛在項目。就保險服務而言，服務集團銷售上限乃基於向服務集團提供團體人壽或醫療保險服務的估計保險費而釐定，並已考慮 貴集團對服務集團員工／僱員概況的初步評估。就設施管理服務及物業管理服務等其他營運服務而言，服務集團的銷售上限乃經考慮以下因素後釐定：(a)預期於2027財政年度至2029財政年度持續進行的現有服務之交易金額；及(b)過往交易金額及預期增長率。

以下載列於現有杜先生主服務協議項下的現有服務集團銷售年度上限（「現有服務集團銷售上限」）、2024財政年度及2025財政年度的歷史實際服務集團銷售，以及2026財政年度的預測服務集團銷售（即2026年上半年實際服務集團銷售與截至2026年6月30日止六個月的預測服務集團銷售之總和）：

獨立財務顧問函件

	2024 財政年度 百萬港元	2025 財政年度 百萬港元	2026 財政年度 百萬港元
現有服務集團銷售上限	41.0	41.0	41.0
實際／預測服務集團銷售	1.4	6.2	5.6
實際／預測服務集團銷售 變動(相較於上一財政年度)	(12.5%)	342.9%	(9.7%)
使用率(附註)	3.4%	15.1%	13.7%

附註：使用率乃將實際／預測的服務集團銷售除以現有服務集團銷售上限後計算得出。

如上表所示，2024財政年度及2025財政年度的實際服務集團銷售、2026財政年度的預測服務集團銷售及相應的使用率均相對較低。據管理層所告知，於釐定年度上限時，貴集團最初計劃於回顧期間向服務集團提供保險服務，但該計劃並未落實。因此，服務集團在回顧期間並無任何保險服務收入。儘管如此，據管理層所告知，貴集團將繼續向服務集團推介貴集團的保險服務，並將此假設納入服務集團銷售上限。

吾等注意到，與2026財政年度的預測服務集團銷售相比，2027財政年度的服務集團銷售上限大幅增長約471.4%；隨後，2028財政年度及2029財政年度相較於前一財政年度，分別進一步增長約87.5%及18.3%。根據吾等對貴集團編製之計算方法的審閱，吾等注意到2027財政年度的增長主要歸因於承包服務預期增長約504.4%，其中包括(i)地基工程項目；及(ii)潛在項目的相應金額。據管理層所告知，於釐定年度上限時並未預期會出現地基工程項目。有鑑於此，為因應2027財政年度至2029財政年度可能出現的任何不可預見項目，管理層已於服務集團銷售上限中納入一項緩衝，相當於與地基項目規模相似的潛在項目。經考慮該緩衝相當於地基項目的合約價值，且約佔貴集團2025財政年度總收入的0.1%，吾等認為該金額屬合理且適度。2028財政年度及2029財政年度的服務集團銷售上限增幅，與預期承包服務的增長相符，並已計及地基項目及潛在項目所產生較高銷售價值的逐步確認。

至於設施管理服務及物業管理服務，吾等已審閱貴公司提供的相關明細表，並注意到建議金額大致相當於2025財政年度所記錄的實際金額。

獨立財務顧問函件

基於上述因素，吾等認為管理層就2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度建議的服務集團銷售上限屬公平合理。

4.4 服務集團採購上限

	2027 財政年度 百萬港元	2028 財政年度 百萬港元	2029 財政年度 百萬港元
服務集團採購上限	2,825.0	2,668.0	2,982.0

服務集團採購上限主要由承包服務組成，主要包括提供機電工程服務，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度服務集團採購上限的約91.7%、90.4%及90.7%。吾等已與管理層進行討論，並理解有關承包服務的服務集團採購上限，乃參考已獲批承包項目的預計進度，以及預計未來數年將授予服務集團旗下成員公司並由其承接的潛在承包項目而釐定。至於其他營運服務(主要包括清潔及園藝服務、物業管理服務，以及保安、護衛及活動支援服務)，其服務集團採購上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)將於2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度持續進行之存續合約交易金額；(ii)過往交易金額及預期增長率；及(iii)擬簽訂之潛在合約的交易金額。

以下載列於現有杜先生主服務協議項下的現有年度服務集團採購上限(「現有服務集團採購上限」)、2024財政年度及2025財政年度的歷史實際服務集團採購，以及2026財政年度的預測服務集團採購(即2026年上半年實際服務集團採購與截至2026年6月30日止六個月預測服務集團採購之總和)：

	2024 財政年度 百萬港元	2025 財政年度 百萬港元	2026 財政年度 百萬港元
現有服務集團採購上限	2,144.0	2,387.0	3,146.0
實際／預測服務集團採購	1,232.8	697.5	1,973.5
實際／預測服務集團採購變動 (相較於上一財政年度)	(31.6%)	(43.4%)	182.9%
使用率(附註)	57.5%	29.2%	62.7%

附註：使用率是將實際／預測的服務集團採購除以現有服務集團採購上限計算得出。

如上表所示，2024財政年度及2025財政年度的實際服務集團採購較上一財政年度有所下降。吾等已審閱回顧期間的服務集團採購明細，並注意到該等減少主要歸因於承包服務，例如管道及渠務工程、電力安裝，以及機械通

風與空調安裝。據管理層所告知，貴集團與服務集團(作為分判商)合作的若干合約項目，原預期於2024財政年度及2025財政年度進行，但該等項目未授予服務集團或已被重新安排。因此，服務集團所提供的承包服務(頗為取決於貴集團的合約項目進度)相應地推遲至2026財政年度及以後，導致2024財政年度及2025財政年度的服務集團採購交易金額減少，而2026財政年度的預測服務集團採購則顯著增加。

吾等進一步注意到，與2026財政年度的預測服務集團採購相比，2027財政年度的服務集團採購上限增加約43.1%，隨後在2028財政年度減少約5.6%，並在2029財政年度相較於前一財政年度增加約11.8%。此類變動主要歸因於2027財政年度至2029財政年度承包服務估計交易價值的波動，預計2027財政年度將增加約47.4%，2028財政年度將減少約6.9%，而2029財政年度將增加約12.1%。吾等從管理層了解到，2027財政年度的顯著增長主要歸因於正在進行的項目合約價值的確認，以及承包予服務集團的新項目開工；而2028財政年度的輕微下降乃由於項目完工及若干已獲得的項目及潛在項目開工時間的合併影響。2029財政年度的後續增長，已考慮貴集團預期的項目儲備及進度安排，以及已獲批及潛在項目的逐步推進。

吾等已審閱貴集團編製的項目時間表，並注意到2028財政年度及2029財政年度的承包服務估計交易金額，主要源自就市場上若干潛在公營界別及私營界別開發項目所收取的機電工程服務費。據管理層所告知及上文「4.1新世界銷售上限」一節所討論，預期未來數年對承包及相關服務的需求將會增加，因此預期貴集團提供承包服務的業務亦會相應增加。與此同時，預期承包予服務集團的承包服務(包括機電工程服務)亦會同步增加。

其他類型的營運服務，包括清潔及園藝服務、物業管理服務，以及保安、護衛及活動支援服務，主要與貴集團於一般及日常業務過程中對香港會展中心的設施管理有關。吾等已審閱貴公司提供的相關明細表，並注意

到估計交易價值乃參考過往交易金額而釐定，該等服務預期將分別於2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度持續提供，並假設年增長率不超過10%。

香港政府已推行多項支援措施以推動會展業發展，包括但不限於於2023年7月推出的「定期展覽獎勵計劃」，以及於2025年7月推出的「定期展覽獎勵計劃2.0」。根據香港政府於2026年3月31日發佈的新聞稿，政府將繼續大力支持香港會議及展覽業的發展。正如2026-27年度財政預算案所宣佈，香港政府將試行撥款1億港元，透過與相關機構合作，吸引具創新元素的大型國際展覽來港舉辦。有鑑於此，管理層預期(且吾等亦贊同)，隨著香港會展中心舉辦活動數量的預期增長，服務集團旗下成員公司向 貴集團提供的清潔服務、物業管理服務以及保安、護衛及活動支援服務的需求亦將隨之增加。

基於上述因素，吾等認為管理層就2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度建議的服務集團採購上限屬公平合理。

4.5 吾等的觀點

綜合上述因素，吾等認為管理層就2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度所建議之新世界銷售上限、新世界採購上限、服務集團銷售上限及服務集團採購上限均屬公平合理。

5. 內部控制措施

誠如董事會函件所述，為確保新主服務協議及持續關連交易遵循一般商務條款及交易金額不超過相關年度上限， 貴公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **營運協議審查及評估**：於訂立有關新主服務協議範圍內的任何營運協議前， 貴集團相關人員將審查及評估相關營運協議的條款，以確保其與相關新主服務協議所載的原則及條文一致。營運協議的定價政策及其他條款將由 貴集團相關人員按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，及按就 貴集團而言不遜於獨立第三方交易就可比較交易其所提供的政策及條款或所獲得的政策及條款(如適用)的基準商定。

獨立財務顧問函件

- (2) **投標程序及報價**：就參與承包服務投標或提供報價而言，貴集團旗下成員公司須遵循內部投標指引。該等措施／程序旨在確保貴集團將予提供的投標價格或報價及投標或報價的條款乃屬公平合理及與貴集團提供予獨立第三方的價格及條款相若。如適用，貴集團亦將計及近期提交予獨立第三方的可比較投標或報價、估計成本、預計利潤率、項目複雜程度、風險概況及於釐定投標或報價所需的資源。
- (3) **交易監察及報告**：貴集團財務部將持續記錄及監察交易金額，以確保不超過適用年度上限。定期報告(包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關年度上限的使用情況)將提交予審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行年度審查**：貴集團審核部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行年度審查。
- (5) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查**：貴公司外聘核數師以及獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

如上文「3.新主服務協議的主要條款」一節所述，根據吾等對抽樣交易相關文件的審閱，吾等注意到，現有主服務協議項下擬進行的交易已按照貴集團的內部指引及程序進行。吾等亦觀察到，貴集團內具適當授權級別的人員參與了該等交易的批准及／或審閱流程。

此外，吾等已審閱財務部門就現有主服務協議項下擬進行之交易編製之定期報告，以及內部審核部門就該等交易編製之年度審查報告。基於吾等的審閱，吾等注意到內部審核部門的結論是，已建立完善的管治架構，並設有充分且有效的監控措施，以監察該等交易，確保符合上市規則第14A章所載的規定及原則，以及現有主服務協議下的定價政策。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，誠如周大福創建2024年年報及周大福創建2025年年報所披露，貴公司核數師已根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「非審核或歷史財務資料審閱的核證委聘」，並參照香港會計師公會發出的實務說明第740號(修訂版)「關於香港上市規則項下的持續關連交易的核數師函件」執行相關程序。核數師就貴集團根據上市規則第14A.56條披露的2024財政年度及2025財政年度各年度持續關連交易，發出無保留意見函件，載列其調查結果及結論。

此外，吾等亦注意到，獨立非執行董事已審閱並確認，於2024財政年度及2025財政年度根據現有主服務協議擬進行的交易，乃(i)於貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商務條款或更優條款訂立；及(iii)根據規管該等交易的相關協議，按公平合理之條款訂立，並符合股東的整體利益。

儘管吾等作為獨立財務顧問的工作範圍並不包括審閱貴集團內部控制措施的有效性，但吾等認為，基於上述工作內容並考慮到持續關連交易的性質，貴集團的內部控制措施適當，足以確保持續關連交易將按一般商務條款進行，並保障貴公司及股東的整體利益。

IV. 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)新主服務協議及持續關連交易的條款(包括各自的年度上限)屬公平合理；及(ii)持續關連交易乃於貴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進行，並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並推薦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提呈的決議案，以批准新主服務協議及持續關連交易(包括年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

創越融資有限公司

企業融資部董事總經理

企業融資部董事

吳家保

魯志鵬

謹啟

2026年5月28日

吳家保先生是創越融資的負責人員，亦是證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人，可根據證券及期貨條例進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。吳先生曾參與多項涉及聯交所上市公司的交易，為該等公司提供獨立財務顧問服務。

獨立財務顧問函件

魯志鵬先生是創越融資的代表，亦是證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人，可根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。魯先生擁有超過10年企業融資經驗。

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承擔全部責任。董事經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大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事於證券中的權益

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、相關股份及債權證中擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或已根據標準守則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				佔於最後實際 可行日期相關 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	
本公司(每股面值1.00港元的 普通股)					
杜家駒先生	-	138,525 ⁽¹⁾	-	138,525	0.003%
相聯法團：					
周大福珠寶集團有限公司 (「周大福珠寶」)(普通股)					
鄭家純博士	21,635,200	450,000 ⁽²⁾	400,000 ⁽³⁾	22,485,200	0.228%

附註：

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

2.2 於相關股份的好倉－購股權

於最後實際可行日期，以下董事於認購股份的購股權中擁有個人權益：

(i) 2025年購股權

姓名	授出日期	歸屬期／ 可行使期	於最後實際 可行日期 未行使 購股權數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2025年1月24日	(附註1)	13,615,713	6.784
鄭志明先生	2025年1月24日	(附註1)	9,220,075	6.784
何智恒先生	2025年1月24日	(附註1)	9,220,075	6.784
林戰先生	2025年1月24日	(附註1)	7,183,008	6.784
鄭志亮先生	2025年1月24日	(附註1)	8,530,806	6.784
杜家駒先生	2025年1月24日	(附註1)	953,973	6.784
曾安業先生	2025年1月24日	(附註1)	953,973	6.784
石禮謙先生	2025年1月24日	(附註1)	2,042,390	6.784
李耀光先生	2025年1月24日	(附註1)	2,042,390	6.784
黃馮慧芷女士	2025年1月24日	(附註1)	2,042,390	6.784
王桂壘先生	2025年1月24日	(附註1)	2,042,390	6.784
陳家強教授	2025年1月24日	(附註1)	2,042,390	6.784
伍婉婷女士	2025年1月24日	(附註1)	2,042,390	6.784

附註1：

歸屬時間表的詳情如下：

- (i) 已授出購股權的20%已於2026年1月24日歸屬，並可於2026年1月24日至2035年1月23日行使；
- (ii) 已授出購股權的30%將於2027年1月24日歸屬，並可於2027年1月24日至2035年1月23日行使；及

- (iii) 已授出購股權的50%將於2028年1月24日歸屬，並可於2028年1月24日至2035年1月23日行使。

(ii) 2026年購股權

姓名	授出日期	歸屬期／ 可行使期	於最後實際 可行日期 未行使 購股權數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2026年1月19日	(附註2)	13,615,800	8.39
鄭志明先生	2026年1月19日	(附註2)	9,220,200	8.39
何智恒先生	2026年1月19日	(附註2)	9,220,200	8.39
林戰先生	2026年1月19日	(附註2)	8,978,900	8.39
鄭志亮先生	2026年1月19日	(附註2)	8,530,900	8.39
杜家駒先生	2026年1月19日	(附註2)	954,000	8.39
曾安業先生	2026年1月19日	(附註2)	954,000	8.39
石禮謙先生	2026年1月19日	(附註2)	2,042,400	8.39
李耀光先生	2026年1月19日	(附註2)	2,042,400	8.39
黃馮慧芷女士	2026年1月19日	(附註2)	2,042,400	8.39
王桂壘先生	2026年1月19日	(附註2)	2,042,400	8.39
陳家強教授	2026年1月19日	(附註2)	2,042,400	8.39
伍婉婷女士	2026年1月19日	(附註2)	2,042,400	8.39

附註2：

歸屬時間表的詳情如下：

- (i) 已授出購股權的20%將於2027年1月19日歸屬，並可於2027年1月19日至2036年1月18日行使；
- (ii) 已授出購股權的30%將於2028年1月19日歸屬，並可於2028年1月19日至2036年1月18日行使；及
- (iii) 已授出購股權的50%將於2029年1月19日歸屬，並可於2029年1月19日至2036年1月18日行使。

2.3 周大福珠寶－股份獎勵

於最後實際可行日期，根據本公司相聯法團周大福珠寶的股份獎勵計劃，董事鄭家純博士於周大福珠寶普通股的未歸屬獎勵中擁有個人權益。周大福珠寶授予該董事的股份獎勵詳情如下：

股份獎勵數量	授出日期	歸屬日期
335,600	2023年8月10日，代價為零	2026年7月1日，須達成績效目標及其他要求
854,400	2024年10月7日，代價為零	2027年7月1日，須達成績效目標及其他要求
399,200	2025年9月1日，代價為零	2028年7月1日，須達成績效目標及其他要求

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據標準守則已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

截至最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益：

	股份數目				總計	佔於最後實際 可行日期全部 已發行股份之 概約百分比
	實益權益	公司權益	其他權益			
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	-	3,349,223,301 ⁽¹⁾	-		3,349,223,301	73.35%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	-	3,349,223,301 ⁽²⁾	-		3,349,223,301	73.35%
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」)	-	3,349,223,301 ⁽³⁾	-		3,349,223,301	73.35%
周大福(控股)有限公司 (「周大福(控股)」)	-	3,349,223,301 ⁽⁴⁾	-		3,349,223,301	73.35%
周大福企業	106,737,866	3,218,271,685 ⁽⁵⁾	-		3,325,009,551	72.82%
Century Acquisition Limited(「CAL」)	3,185,271,420	265 ⁽⁶⁾	33,000,000 ⁽⁷⁾		3,218,271,685	70.48%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有CTFC約48.98%的直接權益，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持有CTFC約46.65%的直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福(控股)約90.52%的直接權益，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)持有周大福企業100%的直接權益，因此被視為於周大福企業擁有權益或被視為擁有權益的股份中擁有權益。周大福(控股)亦持有周大福代理人有限公司(「周大福代理人」)99.90%的直接權益，因此被視為於周大福代理人擁有權益的24,213,750股股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業持有CAL 100%的直接權益，因此被視為於CAL擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) CAL的間接附屬公司Financial Concepts Investment Limited(「FCIL」)持有265股股份，因此CAL被視為於FCIL擁有權益的股份中擁有權益。
- (7) 33,000,000股股份已由CAL借出及交付予UBS AG倫敦分行。
- (8) 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，就本公司任何董事或主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外，彼等於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益載於本通函第72頁至75頁)於本公司股份及相

關股份中擁有(或被視為擁有)須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益。

4. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10(2)條，除董事根據上市規則獲委任為董事以代表本公司及／或本集團利益之業務外，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之業務中擁有權益，如以下所載列：

姓名	其業務被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體的業務描述	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	設施管理、經營餐飲、投資醫療保健業務及金融服務	董事
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	董事
	新世界旗下集團	設施管理、經營餐飲及策略性投資	董事
鄭志明先生	新世界旗下集團	設施管理、經營餐飲及策略性投資	董事
何智恒先生	周大福企業旗下集團	設施管理、經營餐飲、投資醫療保健業務及金融服務	董事

姓名	其業務被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體的業務描述	董事於該實體的權益性質
	新世界旗下集團	設施管理、經營餐飲及策略性投資	董事
鄭志亮先生	周大福企業旗下集團	設施管理、經營餐飲、投資醫療保健業務及金融服務	董事
杜家駒先生	豐盛創建控股有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	董事
林焯瀚先生	豐盛創建控股有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	董事
曾安業先生	周大福企業旗下集團	設施管理、經營餐飲、投資醫療保健業務及金融服務	董事
	聯合醫務集團有限公司旗下集團	投資醫療保健業務	董事

由於董事會乃獨立於上述實體的董事會，且上述任何董事均無法控制董事會，本集團能夠獨立於該等實體的業務，並在公平交易原則下經營其業務。

5. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本通函日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (b) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團相關成員公司不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止的服務合約；
- (c) 鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士共同持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自的多數權益，而該兩家公司則間接控制周大福(控股)。

自2025年6月30日起，本集團與周大福(控股)的聯繫人訂立以下交易：

- 於2025年11月7日，本公司的一家全資附屬公司以總代價39,150,000美元，完成收購科技主導的金融服務供應商uSmart Inlet Group Ltd (「uSmart」) 13.05%的股權。周大福(控股)(透過其附屬公司)間接持有uSmart合計約10.85%，因此為uSmart於上市規則項下的主要股東。此外，董事鄭志明先生持有uSmart 1%的股份，並曾為uSmart董事會的董事。該收購事項之詳情已載於本公司日期為2025年3月18日及2025年11月7日之公告。
- 有關本集團以每月租金4,969港元向周大福企業集團出租辦公場所，以及周大福企業集團以每月總租金281,055港元向本集團出租辦公場所的協議。該等交易涵蓋於現有周大福企業主服務協議及將涵蓋於新周大福企業主服務協議，並於董事批准的各自年度上限項下進行。
- 有關新世界集團向本集團出租辦公場所的協議，每月租金總額為224,088港元。該等交易涵蓋於現有新世界主服務協議，並於根據本公司於2023年6月26日舉行之股東特別大會上批准之年度採購上限項下進行，以及將涵蓋於新新世界主服務協議，惟須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准新新世界主服務協議、其項下擬進行之交易及相關年度上限。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團旗下任何成員公司自2025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編製日期)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直接或間接擁有任何權益；及

- (d) 以下董事亦為下列公司的董事，而該等公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文，須向本公司披露的權益或淡倉：

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
何智恒先生	周大福企業
鄭志亮先生	周大福企業
曾安業先生	周大福(控股)
曾安業先生	周大福企業
曾安業先生	CAL

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自2025年6月30日(即本集團最近已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無發生重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

創越融資為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。

創越融資已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及文義載入其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，創越融資並無於本集團之任何成員公司擁有任何股權，亦無權(不論在法律上可強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，創越融資並無於自2025年6月30日(即本集團最近已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團之任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產，或本集團之任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 其他事項

本通函及代表委任表格的英文版本如與中文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件的副本將於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ctfs.com.hk)上刊載，以於股東特別大會日期前展示不少於十四(14)日及將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之推薦建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；及
- (e) 本附錄中「7.專家資格及同意書」一段所提述之創越融資書面同意。



周大福創建有限公司 CTF Services Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

股東特別大會通告

茲通告周大福創建有限公司(「本公司」)謹訂於2026年6月22日(星期一)上午十一時正假座主要會議地點香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101室(博覽道入口)舉行股東特別大會(「大會」)，其將以混合會議的形式，包括以室內會議及透過電子設備的網上虛擬會議進行，以審議並酌情通過下列各項決議案(不論是否經修訂)為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：謹此批准、追認及／或確認新世界與本公司訂立日期為2026年4月24日之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)，據此，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)委聘新世界集團或本集團的相關成員公司向本集團或新世界集團的相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2026年5月28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，及通函中「董事會函件」所詳述之有關截至2027年6月30日、2028年6月30日及2029年6月30日止財政年度各年新新世界主服務協議項下擬進行的交易之建議年度上限，並謹此授權董事共同或透過委員會或任何董事個別地在其／彼等可能全權酌情認為屬必要、適當或權宜的情況下，代表本公司簽立一切協議及文件以及採取一切步驟以使或關乎上述事宜實行及／或生效(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)。」
2. 「動議：謹此批准、追認及／或確認杜先生與本公司訂立日期為2026年4月24日之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)，據此，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)委聘服務集團或本集團的相關成員公司向本集團或服務集團的相關成員公司提供若干營運服務(更多詳情載於通函內

股東特別大會通告

的「董事會函件」、新杜先生主服務協議項下擬進行的交易，及通函中「董事會函件」所詳述之有關截至2027年6月30日、2028年6月30日及2029年6月30日止財政年度各年新杜先生主服務協議項下擬進行的交易之建議年度上限，並謹此授權董事共同或透過委員會或任何董事個別地在其／彼等可能全權酌情認為屬必要、適當或權宜的情況下，代表本公司簽立一切協議及文件以及採取一切步驟以使或關乎上述事宜實行及／或生效(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)。」

承董事會命
周大福創建有限公司
公司秘書
鄧偉猷

香港，2026年5月28日

附註：

1. 大會將以混合會議形式舉行。登記股東可(a)親身出席；或(b)使用由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以郵寄方式提供的個人化的用戶名稱及登入密碼經Vistra卓佳電子投票系統網上出席大會。透過Vistra卓佳電子投票系統出席大會的登記股東可經網上投票及提交問題。透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司持有其股份的非登記股東，如欲經網上出席大會，彼等應諮詢銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)以作所需安排，而當收到銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司的請求後，將會向彼等發出個人化的用戶名稱及登入密碼。
2. 凡有權出席大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或(倘彼為兩股或以上股份的持有人)超過一名代表代其出席及投票。獲委任代表毋須為本公司股東。
3. 委任代表的文件連同授權簽署該文件的授權書或其他授權文件(如有)，或經核證的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會(視乎情況而定)的指定舉行時間不少於48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 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，而在這種情況下，代表委任表格將被視作撤回論。
5. 除親身提交代表委任表格外，登記股東亦可選擇透過Vistra卓佳電子投票系統(<https://evoting.vistra.com/#/659>)於2026年5月29日(星期五)起至2026年6月20日(星期六)上午十一時正止，以電子方式提交代表委任表格。有關以電子方式提交代表委任表格的詳情，包括登入Vistra卓佳電子投票系統的詳情，已載於本公司日期為2026年5月28日的致登記股東的通知信函中。

股東特別大會通告

6. 就任何股份之聯名登記持有人而言，該等人士中任何一位均可就該等股份親身或委派代表在大會上投票，猶如其為唯一有權投票者。惟倘若該等聯名登記持有人中有超過一位親身或委派代表出席大會，則只有該等出席登記持有人中在本公司股東名冊上就該等股份排名首位之持有人有權就該等股份投票。
7. 為確定本公司股東享有出席大會並於會上投票的權利，本公司將自2026年6月16日(星期二)至2026年6月22日(星期一)(包括首尾兩天)暫停股份過戶登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同相關股票須於2026年6月15日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格的記錄日期為2026年6月22日(星期一)。
8. 上述決議案將以股數投票方式進行表決。
9. 倘若八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號又或香港政府公佈因超強颱風引致的「極端情況」於大會當日上午七時正至十一時正期間的任何時間在香港生效，大會將自動延遲至由本公司釐定的較後日期及／或時間。本公司將於其公司網站(www.ctfs.com.hk)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)上刊發公告，通知本公司股東改期會議的日期、時間及地點。
10. 本通告的中文譯本僅供參考。如中、英文版本存有任何歧義，概以英文版本為準。
11. 通函內的「股東特別大會指引」應構成本通告的一部分。
12. 於本通告日期，(a)執行董事為鄭家純博士、鄭志明先生、何智恒先生、林戰先生及鄭志亮先生；(b)非執行董事為杜家駒先生(杜家駒先生的替任董事：林焯瀚先生)及曾安業先生；及(c)獨立非執行董事為石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士。