
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界百貨中國有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的委任代表表格送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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。



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

持續關連交易 –
2026年綜合租賃協議、
2026年綜合服務協議、
2026年綜合合作服務協議
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

本封面頁所用的詞彙與本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會就訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關新年度上限致獨立股東的推薦函載於本通函第35至36頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件(包括其對獨立董事委員會及獨立股東的建議)載於本通函第37至56頁。

本公司謹訂於2026年6月23日(星期二)上午11時30分以混合會議形式，包括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一樓會議室N101室(博覽道入口)以室內會議及透過電子設備的網上虛擬會議舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第64至67頁。不論閣下能否親身出席大會或以網上方式出席大會，務請盡快以電子形式提交閣下的代表委任或按隨附委任代表表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2026年6月21日(星期日)上午11時30分或之前)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。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可出席大會或其任何續會(不論是親身出席或透過電子設備出席)，並於會上投票，而在這種情況下，委任代表表格將被視作撤回論。

香港，2026年6月4日

目 錄

	頁次
股東特別大會指引	1
釋義	4
董事會函件	13
1. 2026年綜合租賃協議	14
2. 2026年綜合服務協議	19
3. 2026年綜合合作服務協議	24
4. 內部監控程序	29
5. 有關本集團、新世界發展集團、杜先生、 服務集團及周大福企業集團的資料	30
6. 上市規則的涵義	31
7. 董事會批准	32
8. 股東特別大會	32
9. 推薦建議	34
10. 其他資料	34
獨立董事委員會函件	35
獨立財務顧問函件	37
附錄 一 一般資料	57
股東特別大會通告	64

混合會議

股東特別大會將以混合會議方式舉行。股東除可按慣例親身出席股東特別大會外，亦可選擇透過網上出席股東特別大會。股東透過Vistra卓佳電子投票系統於網上出席股東特別大會，將被視為正式出席並計入股東特別大會法定人數。股東將可透過Vistra卓佳電子投票系統實時**參與及觀看**視頻直播、**提交問題**並就決議案**投票**。

Vistra卓佳電子投票系統將於2026年6月23日上午11時正（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（登入資料及安排請見下文）。有關網上會議的相關程序請參閱載於<http://evoting.vistra.com/#/825>內的《電子會議操作指引》。

對於通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份的實益擁有人，如欲親身或透過網上出席股東特別大會，則應直接諮詢彼等的銀行或經紀或託管人（視情況而定）以作出所需安排。

公司股東如欲(1)以電子形式委任代表代其出席股東特別大會並於會上投票或(2)委任公司代表以出席股東特別大會並於網上投票，請於2026年6月18日（星期四）下午6時正或之前致電本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(852) 2980 1333以便作出所需安排（包括啟動密碼）。

凡尋求於網上出席及參與股東特別大會並於會上投票之股東或其委任代表或（如股東為公司）其正式授權代表，應負責維持充足設備以使其能夠如此行事。儘管本公司已提供充足電子設備，任何有關人士於股東特別大會期間無法接入或持續接入Vistra卓佳電子投票系統，概不影響大會或所通過決議案，或於大會上處理之任何事務或根據有關事務所採取任何行動之有效性，前提為於整個大會期間須達到法定人數。

登記股東的登入詳情

股東特別大會安排詳情包括進入Vistra卓佳電子投票系統的登入資料，已載列於隨附於本通函的本公司致登記股東的通知信函內。

倘委任代表(委任股東特別大會主席為閣下的委任代表除外)如欲於網上出席股東特別大會並於網上投票,委任代表之登記股東必須向本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提供委任代表之有效電郵地址。倘未能提供有效電郵地址,則委任代表無法於網上出席股東特別大會並於網上投票。所提供之電郵地址將由卓佳證券登記有限公司用作提供透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會及投票之登入資料。如委任代表未能於2026年6月22日(星期一)下午6時正前通過電子郵件收取登入資料,則相關登記股東應於上午9時正至下午6時正(星期一至星期五,香港公眾假期除外)致電卓佳證券登記有限公司(852) 2980 1333,以便作出所需安排。

非登記股東的登入詳情

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並於會上投票,應(1)聯絡及指示彼的銀行、經紀人、託管人、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「中介」)就彼持有股份的委任彼為委任代表或公司代表以出席股東特別大會及(2)於相關中介要求的限時前提供彼的電郵地址予彼的相關中介。股東特別大會的安排詳情包括進入Vistra卓佳電子投票系統的登入資料將由本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司發送予非登記股東提供予相關中介的電郵地址。如沒有登入資料,非登記股東將不能透過Vistra卓佳電子投票系統參與會議並於會上投票。因此,非登記股東應就上述(1)及(2)項向相關中介提供明確及具體指示。

登記及非登記股東務請注意,每組登入資料只限一部儀器登入。請妥善保存登入資料以於股東特別大會使用,請勿向任何人士透露有關資料。

本公司及卓佳證券登記有限公司概不就傳送登入資料或任何使用登入資料作出席、投票或其他用途承擔任何義務或責任。登記股東及非登記股東透過登入資料於Vistra卓佳電子投票系統上提交的投票,將為各登記及非登記股東的有效投票,並為事實證據。本公司、其代理及卓佳證券登記有限公司將不會就任何未經授權而使用登入資料所引致之全部或任何損失或其他後果承擔任何責任。

股東特別大會委任代表提前投票

本公司建議股東於股東特別大會前提交已填妥的委任代表表格。股東填妥及交回委任代表表格後,屆時仍可出席股東特別大會或其任何續會(不論是親身出席或透過電子設備出席),並於會上投票。

登記股東提交委任代表表格

本通函附奉適用於股東特別大會的委任代表表格。委任代表表格已登載於本公司網站(www.nwds.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

提交已填妥之實體委任代表表格須於2026年6月21日(星期日)上午11時30分前送達本公司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。

除遞交實體委任代表表格外，股東亦可選擇於2026年6月4日(星期四)起至2026年6月21日(星期日)上午11時30分止，透過Vistra卓佳電子投票系統以電子形式遞交委任代表表格。有關以電子形式遞交委任代表表格包括進入Vistra卓佳電子投票系統的登入資料詳情載列於隨附本通函的本公司致登記股東的通知信函內。

閣下之委任代表(委任股東特別大會主席為 閣下的委任代表除外)如欲於網上出席股東特別大會並於網上投票， 閣下必須向本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提供 閣下委任代表之有效電郵地址。如未能提供有效電郵地址，則 閣下之委任代表無法於網上出席股東特別大會並於網上投票。所提供之電郵地址將由卓佳證券登記有限公司用作發送登入資料，以供透過Vistra卓佳電子投票系統出席股東特別大會並於網上投票。如 閣下之委任代表未能於2026年6月22日(星期一)下午6時正前通過電子郵件收取登入資料，則 閣下應於上午9時正至下午6時正(星期一至星期五，香港公眾假期除外)致電卓佳證券登記有限公司(852) 2980 1333，以便作出所需安排。

非登記股東提交委任代表表格

非登記股東應就代表委任盡快聯絡彼之中介。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年綜合合作服務協議」	指	本公司與周大福企業於2023年4月28日就合作服務交易所訂立的協議
「2023年綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展於2023年4月28日就租賃交易所訂立的協議
「2023年綜合服務協議」	指	本公司與杜先生於2023年4月28日就服務交易所訂立的協議
「2026年綜合協議」	指	2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合作服務協議
「2026年綜合合作服務協議」	指	本公司與周大福企業於2026年4月24日就合作服務交易所訂立的協議
「2026年綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展於2026年4月24日就租賃交易所訂立的協議
「2026年綜合服務協議」	指	本公司與杜先生於2026年4月24日就服務交易所訂立的協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國內地」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「本通函」	指	本通函，包括其中所載的附錄

釋 義

「清潔及園藝服務」	指	清潔服務包括於商業樓宇、住宅樓宇、公共交通及其他公共機構及設施提供一般清潔、辦公室及設施清潔、循環再造及環保服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、蟲害防治與診所廢物管理、園藝及花卉保養、供應花卉及相關服務
「合作服務」	指	一般服務及專櫃及租賃服務，以及周大福企業集團與本集團可能不時以書面形式協定的有關其他類別服務
「合作服務生效日期」	指	2026年7月1日，須待2026年綜合合作服務協議成為無條件方可作實，如本通函「2026年綜合合作服務協議」一段內「條件規限」分段所載
「合作服務交易」	指	按2026年綜合合作服務協議項下由本集團成員公司與周大福企業集團成員公司就合作服務擬進行的所有現有與日後交易
「本公司」	指	New World Department Store China Limited (新世界百貨中國有限公司)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：825)，並且於最後實際可行日期為新世界發展的附屬公司
「專櫃及租賃服務」	指	本集團成員公司與周大福企業集團成員公司之間就專櫃安排或租賃協議而產生，由本集團相關成員公司不時在本集團所擁有、租賃或經營的中國內地物業，就周大福企業集團成員公司銷售珠寶產品及手錶的零售專櫃向其提供現有及未來的專櫃及租賃相關服務

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建築機電服務」	指	作為主承包商、承包商、管理承包商及項目管理人提供服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理及建築及樓宇設備和材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務及相關服務
「周大福企業」	指	Chow Tai Fook Enterprises Limited (周大福企業有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司
「周大福企業集團」	指	(a)周大福企業；(b)任何其他屬於其附屬公司或控股公司之公司，或為該控股公司的同系附屬公司；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)所指有關其他公司的附屬公司，惟不包括本集團
「明確協議」	指	明確租賃協議、明確服務協議及／或明確合作服務協議 (視情況而定)

釋 義

「明確合作服務協議」	指	本集團任何成員公司與周大福企業集團任何成員公司於2026年綜合合作服務協議期限內不時就任何合作服務交易可能訂立的明確協議
「明確租賃協議」	指	本集團任何成員公司與新世界發展集團任何成員公司於2026年綜合租賃協議期限內任何時間可能就任何租賃交易不時訂立的明確協議
「明確服務協議」	指	本集團任何成員公司與服務集團任何成員公司於2026年綜合服務協議期限內任何時間可能就任何服務交易不時訂立的明確協議
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2026年6月23日(星期二)上午11時30分以混合會議形式，包括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一樓會議室N101室(博覽道入口)以室內會議及透過電子設備的網上虛擬會議召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議、2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關新年度上限
「股東特別大會持續 關連交易事項」	指	訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關新年度上限
「定額租賃費用」	指	就明確租賃協議的固定定期租金金額

釋 義

「一般服務」	指	提供保險服務、提供資訊科技、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、食物及餐飲服務、食品加工、廠房、機器、設備及材料租用、採購及供應、物業管理及相關會計服務、物業銷售及租賃代理服務、提供泊車管理及相關服務以及物業、空間、其他空地及泊車位的使用權租賃及許可、貨物採購的購買及採購服務、提供供應鏈管理及諮詢服務、樣品生產及進出口貿易服務、批發、提供貨運代理、包裝及其他物流服務、倉儲服務、設計、營銷及採購服務、銷售代理服務、一般商品貿易、廣告、品牌推廣、營銷、忠誠及獎勵計劃及促銷相關服務與相關服務，以及周大福企業與本公司可能不時以書面形式協定的有關其他類別服務
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	由香港會計師公會刊發的香港財務報告準則第16號，載列有關租賃的確認入帳、計量、列報方式及披露的原則
「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	董事會轄下的獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」或「博思融資有限公司」	指	博思融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

釋 義

「獨立股東」	指	除新世界發展及其聯繫人(就有關2026年綜合租賃協議的事項而言)或杜先生及其聯繫人(就有關2026年綜合服務協議的事項而言),或周大福企業及其聯繫人(就有關2026年綜合合作服務協議的事項而言)以外之股東,彼等於股東特別大會上將考慮的股東特別大會持續關連交易事項中並無任何重大利益,且毋須於股東特別大會上就考慮及批准股東特別大會持續關連交易事項放棄投票
「最後實際可行日期」	指	2026年5月28日,即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃生效日期」	指	2026年7月1日,須待2026年綜合租賃協議成為無條件方可作實,如本通函「2026年綜合租賃協議」一段內「條件規限」分段所載
「租賃交易」	指	按2026年綜合租賃協議項下由本集團成員公司與新世界發展集團成員公司就本集團成員公司向新世界發展集團成員公司(反之亦然)就租用物業及/或提供相關服務(視情況而定)擬進行的所有現有與日後交易
「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,董事鄭家純博士的妹倩
「新年度上限」	指	新租賃年度上限、新服務年度上限及/或新合作服務年度上限

釋 義

「新合作服務年度上限」	指	就合作服務交易於截至2029年6月30日止三個財政年度各年周大福企業集團向本集團(反之亦然)應付的年度上限金額,如「2026年綜合合作服務協議—新合作服務年度上限」一段所載
「新租賃年度上限」	指	就租賃交易於截至2029年6月30日止三個財政年度各年本集團向新世界發展集團(反之亦然)應付的年度上限金額,如「2026年綜合租賃協議—新租賃年度上限」一段所載
「新服務年度上限」	指	就服務交易於截至2029年6月30日止三個財政年度各年本集團向服務集團(反之亦然)應付的年度上限金額,如「2026年綜合服務協議—新服務年度上限」一段所載
「大會通告」	指	本通函所載的股東特別大會大會通告
「新世界發展」	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司),於香港註冊成立的有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:17),於最後實際可行日期為本公司的控股公司
「新世界發展集團」	指	新世界發展、其不時的附屬公司(本集團除外)及其不時的共同控制實體
「物業管理及租賃服務」	指	物業管理、物業銷售、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、物業租賃及使用權許可(包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位)及相關服務
「人民幣」	指	人民幣,中華人民共和國法定貨幣

釋 義

「服務」	指	建築機電服務、清潔及園藝服務、物業管理及租賃服務以及服務集團成員公司及本集團成員公司可能不時以書面協定之該等其他類別的服務
「服務生效日期」	指	2026年7月1日，須待2026年綜合服務協議成為無條件方可作實，如本通函「2026年綜合服務協議」一段內「條件規限」分段所載
「服務集團」	指	(1)杜先生及其直系親屬（定義見上市規則）及(2)杜先生及／或其直系親屬（定義見上市規則）現時或將來個別或共同直接或間接擁有股本權益，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規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額）或以上投票權，或可控制董事會大部份成員組成的任何公司以及屬其附屬公司的任何其他公司
「服務交易」	指	按2026年綜合服務協議項下本集團成員公司與服務集團成員公司就服務集團成員公司向本集團成員公司提供服務（反之亦然）擬進行的所有現有與日後交易
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「百貨店」	指	由本集團不時擁有的百貨店

釋 義

「附屬公司」	指	具有上市規則或香港法例第622章公司條例賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該等交易」	指	租賃交易、服務交易及／或合作服務交易(視情況而定)
「變動租賃及服務費用」	指	就明確租賃協議中與租賃物業產生收益掛鈎的變動金額及／或相關服務費用
「%」	指	百分比



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

執行董事：

鄭家純博士GBM GBS (主席)

黃少媚女士

胡玉君女士

趙慧嫻女士

劉富強先生

陳耀豪先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

張英潮先生

陳耀棠先生

湯鏗燦先生

余振輝先生

何沛恩女士

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍長沙灣

瓊林街83號

A座10樓

敬啟者：

持續關連交易 –
2026年綜合租賃協議、
2026年綜合服務協議、
2026年綜合合作服務協議
及
股東特別大會通告

緒言

董事會茲提述本公司(i)於2026年4月24日所刊發有關訂立2026年綜合租賃協議、租賃交易及新租賃年度上限的公告；(ii)於2026年4月24日所刊發有關訂立2026年綜合服務協議、服務交易及新服務年度上限的公告；及(iii)於2026年4月24日所刊發有關訂立2026年綜合合作服務協議、合作服務交易及新合作服務年度上限的公告。

本通函旨在，其中包括：(i)向閣下提供有關股東特別大會持續關連交易事項的進一步資料；(ii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關第(i)項所載事項

的意見函；(iii)載列獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問有關第(i)項所載事項的意見後致獨立股東的推薦建議及意見；及(iv)向閣下發出就提呈普通決議案以批准第(i)項所載事項的股東特別大會通告。

1. 2026年綜合租賃協議

背景

本集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據2023年綜合租賃協議，就本集團相關成員公司向新世界發展集團相關成員公司就租用物業(反之亦然)訂立若干租賃協議，而若干租賃協議於租賃生效日期尚未屆滿。本集團及新世界發展集團有意繼續維持租賃協議，並可能不時就本集團向新世界發展集團租用物業及／或提供相關服務(反之亦然)訂立新租賃協議。2023年綜合租賃協議將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，本公司與新世界發展訂立2026年綜合租賃協議，並同意於2026年綜合租賃協議在租賃生效日期生效時終止2023年綜合租賃協議。

2026年綜合租賃協議的主要條款如下：

日期

2026年4月24日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 新世界發展

租賃交易的一般條款

在遵守本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司可能協定，並在2026年綜合租賃協議條款及條件的規限下，本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司可能不時就任何租賃交易訂立明確租賃協議。本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司之間(以涵蓋於租賃生效日期或之後的租賃交易者為限)就租賃交易的所有現有協議，將被視為自租賃生效日期起根據2026年綜合租賃協議訂立的明確租賃協議，並應繼續受2026年綜合租賃協議的條款所規限。

自租賃生效日期起生效，租賃交易將按下列形式進行：

- (a) 於本公司及新世界發展的日常業務中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文（包括新租賃年度上限）、適用法例、2026年綜合租賃協議及相關明確租賃協議。

各明確租賃協議的代價將以下列方式釐定：

- (a) 作為出租方，出租方將向承租方提供最少兩個相似物業（具有可比較狀況包括但不限於位置、可用空間、可用設施、質素及租賃期限）的市場可比較報價，及／或兩個與獨立第三方的可比較交易作為參考報價；及
- (b) 作為承租方，承租方將獲得最少兩個相似物業（具有可比較狀況包括但不限於位置、可用空間、可用設施、質素及租賃期限）的市場可比較報價，及／或檢視兩個與獨立第三方的可比較交易，並將考慮可得的市場可比較案例、整體成本及租約主要條款，評估租金報價是否合理，方決定是否接受報價及繼續交易。若屬現有租約重續，本集團亦將考量搬遷成本及對營運的影響。

本集團（作為出租方）提供的報價及本集團（作為承租方）接受的報價將對本集團而言不遜於就可比較服務向獨立第三方提供／獲獨立第三方提供的報價。

條件規限

2026年綜合租賃協議須待獨立股東於股東特別大會上批准訂立2026年綜合租賃協議、租賃交易及新租賃年度上限後，方告作實。

年期

2026年綜合租賃協議將持續生效直至2029年6月30日（包括該日）止。待遵守2026年綜合租賃協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的有關規定，包括但不限於上市規則，或已獲任何豁免嚴格遵守該等規定情況下，於初步年期或其後重續年期屆滿之時，2026年綜合租賃協議將於其後自動續期連續三年（或上市規則允許的其他年期），惟倘根據2026年綜合租賃協議提早終止則除外。

付款條款

有關付款時間及方法的條款將於相關明確租賃協議中載列，且就本集團而言不遜於向獨立第三方提供及／或獲獨立第三方提供的條款。

過往數據

本集團於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度各年及截至2025年12月31日止六個月(i)作為承租方的應付定額租賃費用；及(ii)作為承租方的應付變動租賃費用，以及截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度各年及截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限及現有年度上限使用率載列如下：

	截至2024年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 12月31日止 六個月 (人民幣元)
(i) 本集團作為承租方的應付 定額租賃費用			
過往總交易金額 (概約)	146,677,000	62,540,000	3,693,000
(ii) 本集團作為承租方的應付 變動租賃費用			
過往總交易金額 (概約)	86,426,000	73,615,000	30,300,000
	截至2024年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2026年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)
(i) 本集團作為承租方的應付 定額租賃費用			
現有年度上限	534,000,000	523,000,000	436,000,000
現有年度上限使用率 (概約)	27.5%	12.0%	0.8% ^{附註}
(ii) 本集團作為承租方的應付 變動租賃費用			
現有年度上限	121,000,000	153,000,000	162,000,000
現有年度上限使用率 (概約)	71.4%	48.1%	18.7% ^{附註}

附註：截至2026年6月30日止財政年度的使用率基於(i)截至2025年12月31日止六個月的過往總交易金額除以(ii)截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限作計算。

董事會函件

低使用率及本集團作為承租方的應付定額租賃費用及變動租賃費用的及過往交易金額下降主要由於現有年度上限基於以下假設釐定：本集團可能於截至2024年、2025年及2026年6月30日止各財政年度開設新百貨店。由於當時的經濟環境及市場復甦速度低於預期，本集團並未如原先預期般實施該開店計劃。

特別是，就定額租賃費用而言，鑒於現有年度上限乃根據香港財務報告準則第16號基準，並參考預期於相關年度新訂立的每份明確租賃協議於整個租賃期內的定額租賃費用總額而釐定，故未有實施開店計劃對現有定額租賃費用年度上限的使用率影響較大。

本集團於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度各年及截至2025年12月31日止六個月有關租賃交易中作為出租方的過往總交易金額分別約為人民幣251,000元、人民幣290,000元及人民幣152,000元。

新租賃年度上限

本集團在租賃交易中作為承租方的應付租金及／或相關服務費包括定額租賃費用及變動租賃及服務費用。

配合本集團發展策略，本公司預期本集團將於未來三年，在理想市場情況及適時機遇下於該三年期間內（時間尚未確認）每年就新開一間百貨店訂立明確租賃協議，而其條款與條件與現有明確租賃協議相似。鑒於此時間不確定性，各年度的建議年度上限已按獨立基準設定以配合各年度可能訂立的明確租賃協議。本集團同時預計可比較物業的當時市價在未來三年將較為平穩，而本集團在新明確租賃協議下的應付租金及／或相關服務費預期會遵循同樣的趨勢。

考慮過往交易金額及上述因素，本集團於截至2029年6月30日止三個財政年度各年有關租賃交易中作為承租方的應付定額租賃費用及變動租賃及服務費用建議年度上限載列如下：

	截至6月30日止財政年度		
	2027年 (人民幣元)	2028年 (人民幣元)	2029年 (人民幣元)
定額租賃費用	417,000,000	389,000,000	369,000,000
變動租賃及服務費用	119,000,000	127,000,000	137,000,000

董事會函件

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租方就租賃交易應付的定額租賃費用將確認入帳為使用權資產。定額租賃費用的建議年度上限為與預期每年本集團訂立的明確租賃協議有關的使用權資產的總價值（按每年新簽訂的各明確租賃協議的整個租賃年期定額租賃費用總額，並以本公司的增量借款利率折現計算）。

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租方就租賃交易應付的變動租賃及服務費用將確認入帳為本集團引起的支出。變動租賃及服務費用的建議年度上限為本集團每年在租賃交易（按租賃交易及相關明確租賃協議的條款中承租物業產生的預期收益）預期應付的變動租賃及服務費用總額。

鑒於本集團於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度各年及截至2025年12月31日止六個月有關租賃交易中作為出租方的交易金額根據上市規則第14A章構成符合最低豁免水平的交易，故此，本集團於上述只提供本集團作為承租方截至2029年6月30日止三個財政年度各年在租賃交易應付交易金額的建議年度上限。本公司將密切監察本集團作為出租方的租賃交易於截至2029年6月30日止三個財政年度各年的租賃交易總金額，以確保遵守上市規則第14A章中申報、公告、年度審核、獨立股東批准及通函的規定（如適用）。

訂立2026年綜合租賃協議的原因及裨益

鑒於相關百貨店在新世界發展集團擁有的物業（若干目前用作本集團辦公室及停車場的物業除外）已營運多年，一旦搬遷將產生重大成本，亦對百貨店營運造成重大負面影響，故董事相信，維持與新世界發展集團訂立的租賃協議將可確保本集團使用相關物業的穩定性。董事亦相信，訂立2026年綜合租賃協議符合本公司利益，致使本集團可根據共同框架協議規管與新世界發展集團所訂立現有及日後的租賃協議。

董事認為，訂立2026年綜合租賃協議乃經公平磋商，公平合理，在本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行，並符合本集團及股東整體利益，而新租賃年度上限屬公平合理並符合本集團及股東整體利益。

2. 2026年綜合服務協議

背景

本集團相關成員公司與服務集團相關成員公司過往曾根據2023年綜合服務協議，就服務交易訂立若干服務協議，而若干服務協議於服務生效日期尚未屆滿。本集團及服務集團有意繼續維持服務協議，並可能不時就服務交易訂立新服務協議。2023年綜合服務協議將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，杜先生與本公司訂立2026年綜合服務協議，並同意在2026年綜合服務協議於服務生效日期生效時終止2023年綜合服務協議。

2026年綜合服務協議的主要條款如下：

日期

2026年4月24日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 杜先生

服務交易的一般條款

在遵守本集團相關成員公司與服務集團相關成員公司可能協定的2026年綜合服務協議情況下並在2026年綜合服務協議條款及條件的規限下，本集團相關成員公司與服務集團相關成員公司可能不時就任何服務交易訂立明確服務協議。本集團相關成員公司與服務集團相關成員公司之間（以涵蓋服務生效日期或之後的服務交易者為限）就服務交易的所有現有協議，將被視為自服務生效日期起根據2026年綜合服務協議訂立的明確服務協議，並應繼續受2026年綜合服務協議的條款所規限。

自服務生效日期起生效，服務交易將按下列形式進行：

- (a) 屬於本公司及服務集團的日常業務；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行及基於當前市價；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文（包括新服務年度上限）、適用法例、2026年綜合服務協議及相關明確服務協議。

各明確服務協議的代價將以下列方式釐定：

(i) 就建築機電服務而言：

- 倘本集團作為投標方，投標價格將按成本加成基準釐定（價格可根據本集團同意承接的項目的規模或（如適用）獨特性質而有所調整），並參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價（如適用）；
- 倘本集團作為招標方，則透過所有投標者（包括市場上的獨立第三方）投標，以最低投標價及在營運及技術部門根據相關政策及獨立專業意見後建議相等於或優於獨立第三方所提供的報價的一方中標；
- 倘聘用由本集團成員公司直接委任，則服務供應商將在獨立顧問的監督下確定。若服務集團提供的價格及條款與該等獨立服務供應商所提供的價格及條款相若或更為優厚，則本集團很可能會將合約授予服務集團；及
- 倘聘用由服務集團的成員公司直接委任，則代價將以成本加成方式計算（價格可根據本集團同意承接的項目的規模或（如適用）獨特性質而有所調整），並參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價（如適用）；及

(ii) 就其他服務而言：賣方將參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價（如適用），按成本加成基準提供報價（價格可根據本集團同意提供的服務的規模或（如適用）獨特性質而有所調整）；而買方透過其營運及技術部門，根據在市場上獲得的獨立第三方就類似服務作出的至少一份報價（如適用），考慮接受報價並繼續交易，或拒絕該報價並終止交易。

本集團（作為投標方／賣方）提供的報價／投標價格及本集團（作為招標方／買方）所接受的報價／投標價格將對本集團而言不遜於就可比較服務向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的報價／投標價格。

條件規限

2026年綜合服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准訂立2026年綜合服務協議、服務交易及新服務年度上限後，方告作實。

年期

2026年綜合服務協議將持續生效直至2029年6月30日（包括該日）止。在遵守2026年綜合服務協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的有關規定情況下，包括但不限於上市規則，或已獲豁免嚴格遵守任何該等規定情況下，於初步年期或其後重續年期屆滿之時，2026年綜合服務協議將於其後自動續期連續三年（或上市規則允許的其他年期），惟倘根據2026年綜合服務協議提早終止則除外。

付款條款

有關付款時間及方法的條款將於相關明確服務協議中載列，且就本集團而言不遜於向獨立第三方提供及／或獲獨立第三方提供的條款。

過往數據

本集團於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度各年及截至2025年12月31日止六個月於服務交易項下的總交易金額，以及於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度各年及截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限及現有年度上限使用率載列如下：

	截至2024年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 12月31日止 六個月 (人民幣元)
過往總交易金額(概約)			
本集團向服務集團應付的款項	13,909,000	126,000	零
服務集團向本集團應付的款項	零	零	零
總計	13,909,000	126,000	零

董事會函件

	截至2024年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2026年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)
現有年度上限	71,000,000	130,000,000	80,000,000
現有年度上限使用率 (概約)	19.6%	0.1%	0% ^{附註}

附註：截至2026年6月30日止財政年度的使用率基於(i)截至2025年12月31日止六個月的過往總交易金額除以(ii)截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限作計算。

新服務年度上限

截至2029年6月30日止三個財政年度各年的新服務年度上限載列如下：

	截至6月30日止財政年度		
	2027年 (人民幣元)	2028年 (人民幣元)	2029年 (人民幣元)
新服務年度上限			
本集團向服務集團應付的款項	68,000,000	58,000,000	57,000,000
服務集團向本集團應付的款項	零	零	零
總計	<u>68,000,000</u>	<u>58,000,000</u>	<u>57,000,000</u>

每項新服務年度上限均參考下列各項而釐定：

- (a) 在過去的財政年度期間，由服務集團相關成員公司向本集團相關成員公司提供的服務類別的過往年度金額或按年計算的金額；及
- (b) 在未來的三個財政年度由服務集團相關成員公司向本集團相關成員公司（反之亦然）提供的服務類別的預計年度金額或按年計算的金額。

上述預計金額乃基於相關過往交易金額及百貨店未來的擴展而釐定，及主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現可能對服務集團及／或

本集團之業務造成重大影響的任何不利之變動或干擾。截至2025年6月30日止兩個財政年度及截至2025年12月31日止六個月的低使用率及過往交易金額減少，主要由於服務集團的相關成員公司並未如原先預期般獲本集團委聘為服務供應商。

新服務年度上限高於相關過往交易金額，主要由於反映了本集團基於與服務集團的最新討論，預計截至2029年6月30日止三個財政年度其現有及潛在百貨店項目所需的服務，僅計及於相關財政年度期間可能需要的服務，假設服務集團的相關成員公司將獲本集團委聘提供所有該等服務。於相關財政年度內推出的可能性較低的潛在項目已從預測中剔除，未計入該財政年度的新服務年度上限。

訂立2026年綜合服務協議的原因及裨益

預期2026年綜合服務協議項下擬進行之該等交易乃屬經常性質，並將會在本集團及服務集團之日常業務中定期及持續進行。2026年綜合服務協議旨在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。其提供了一個單一基準，本公司將據此根據上市規則遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定（如適用），從而減輕本公司遵守有關提供服務交易所涉協議的簽立或續期的相關規定的行政負擔及費用。董事亦相信，訂立2026年綜合服務協議符合本公司利益，致使本集團可根據共同框架協議規管與服務集團所訂立現有及日後的服務協議。明確服務協議將經公平磋商，按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行或按不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方提供的條款訂立。

董事認為，2026年綜合服務協議的條款乃經公平磋商，公平合理，在本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行，並符合本集團及股東整體利益，而新服務年度上限屬公平合理並符合本集團及股東整體利益。

3. 2026年綜合合作服務協議

背景

茲提述本公司日期為2023年4月28日有關合作服務交易的關於2023年綜合合作服務協議的公告。本集團成員公司與周大福企業集團成員公司於過往曾經及預期將不時就合作服務交易訂立若干合作服務協議，而若干合作服務協議於最後實際可行日期尚未屆滿。

本集團及周大福企業集團有意繼續合作服務協議，彼等可不時就合作服務交易訂立新協議。因此，於2023年4月28日，本公司與周大福企業就合作服務交易訂立2023年綜合合作服務協議。2023年綜合合作服務協議的初始期限將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，本公司與周大福企業就合作服務交易訂立2026年綜合合作服務協議，並同意於2026年綜合合作服務協議在合作服務生效日期生效時終止2023年綜合合作服務協議。

2026年綜合合作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) 本公司；及
- (2) 周大福企業

合作服務交易的一般條款

本集團相關成員公司可根據本集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司可協定符合2026年綜合合作服務協議的條款及條件，並在其規限下不時就任何合作服務交易與周大福企業集團相關成員公司訂立明確合作服務協議。

董事會函件

本集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司就合作服務交易訂立的所有現有協議(以合作服務生效日期及之後涵蓋合作服務交易者為限)，將被視為自合作服務生效日期起根據2026年綜合合作服務協議作出的明確合作服務協議，並將繼續遵守2026年綜合合作服務協議的條款。

自合作服務生效日期起，合作服務交易將在以下情況下進行：

- (a) 於本集團及周大福企業集團的日常業務過程中進行；
- (b) 按一般商業條款或更佳條款(定義見上市規則)及基於現行市場費率進行；
及
- (c) 遵守上市規則所有適用條文(包括新合作服務年度上限)、適用法例、2026年綜合合作服務協議及相關明確合作服務協議。

各明確合作服務協議的代價將按以下方式釐定：(i)就一般服務而言，當本集團接受周大福企業集團採購一般服務時，本集團將參考以下因素決定是否接受周大福企業集團的報價：可比較服務的現行市場費率或較任何其他第三方而言更有利於本集團的費率，同時考慮就類似服務從獨立第三方獲得的至少一份報價(如適用)，特別考慮(其中包括)所提供服務的獨特性及鄰近性、本集團的熟悉程度及所提供服務的原由及要求、可在市場從獨立第三方獲得的可比較服務價格以及交付時間，而當本集團向周大福企業集團提供一般服務時，本集團提出的報價將參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價(如適用)，按成本加成基準釐定；或(ii)就專櫃及租賃服務而言：(a)就專櫃服務而言，當本集團向周大福企業集團採購專櫃服務時，本集團將參考至少一份(如適用)可從獨立第三方獲得的可比較服務報價，決定是否接受周大福企業集團的報價；當本集團向周大福企業集團提供專櫃服務時，本集團相關成員公司將提供按成本加成基準計算的報價，當中計及本集團將產生的估計或實際成本，以及對本集團而言不遜於本集團就類似服務向至少一名獨立第三方收取的利潤率(如適用)，而周大福企業集團相關成員公司透過其營運及技術部門，根據相關政策及從市場上獨立第三方所取得的就類似安排之其他報價，可接受報價並繼續專櫃安排交易，或拒絕報價並終止進行交易；及(b)就租賃服務而言，(1)就出租方而言，出租方將盡力就類似物業(具備可資比較狀況，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質素及租期)取得兩份市

場可資比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可資比較交易後，方向承租方提供報價；及(2)就承租方而言，承租方將盡力就類似物業(具備可資比較狀況，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質素及租期)取得兩份市場可資比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可資比較交易後，並將參考市場可比較案例、整體成本及租約的主要條款考慮租金報價是否合理，方決定是否接納出租方提供的報價及繼續進行租賃。

本集團根據每份明確合作服務協議提供或接受的報價將對本集團而言不遜於就可比較服務向獨立第三方提供／獲獨立第三方提供的報價。

條件規限

2026年綜合合作服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准訂立2026年綜合合作服務協議、合作服務交易及新合作服務年度上限後，方告作實。

年期

2026年綜合合作服務協議將持續有效直至2029年6月30日(包括該日)為止。待遵守2026年綜合合作服務協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的相關規定，包括但不限於上市規則，或已獲豁免嚴格遵守任何該等規定，於最初年期或其後重續年期屆滿時，2026年綜合合作服務協議將於期後自動續期連續三年期(或上市規則允許的其他期限)，惟倘根據2026年綜合合作服務協議提早終止則除外。

付款條款

有關付款時間及方法的條款將於相關明確合作服務協議中載列，且就本集團而言將不遜於向獨立第三方提供及／或獲獨立第三方提供的條款。

董事會函件

過往數據

本集團於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度各年及截至2025年12月31日止六個月就2023年綜合合作服務協議項下支付周大福企業集團(反之亦然)的總交易金額，以及於截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度各年及截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限及現有年度上限使用率載列如下：

	截至2024年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 12月31日止 六個月 (人民幣元)
過往總交易金額(概約)⁽¹⁾			
本集團向周大福企業集團應付 的款項	2,483,000	1,584,000	566,000
周大福企業集團向本集團應付 的款項	609,000	395,000	74,000
總計	3,092,000	1,979,000	640,000
	截至2024年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2025年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2026年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)
現有年度上限	3,200,000	3,400,000	3,600,000
現有年度上限使用率(概約)	96.6%	58.2%	17.8% ⁽²⁾

附註：

- (1) 上表所示的過往交易總額指根據2023年綜合合作服務協議進行的交易，即提供廣告、品牌推廣、市場推廣、忠誠及獎勵計劃以及促銷相關等服務，以及周大福企業與本公司可能不時書面同意的其他類型的服務。2026年綜合合作服務協議項下的服務範圍已經擴大及重新整合為兩個類別，即專櫃及租賃服務與一般服務。因此，上表所載的過往總交易金額不包括專櫃及租賃服務的交易金額，原因為該等服務並非2023年綜合合作服務協議項下所涵蓋的範圍，惟屬2026年綜合合作服務協議項下擬進行的交易。上表所載的過往總交易金額亦不代表2026年綜合合作服務協議項下擬提供的一般服務的完整範圍，而僅代表2023年綜合合作服務協議項下實際涵蓋及提供的服務，主要包括提供廣告、品牌推廣、市場推廣、忠誠及獎勵計劃以及促銷相關等服務。截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度以及截至2025年12月31日止六個月，(i)周大福企業集團就專櫃及租賃服務向本集團支付的交易總額

董事會函件

分別約為人民幣27,954,000元、人民幣20,461,000元及人民幣8,921,000元，及(ii)本集團就一般服務向周大福企業集團支付的交易總額則分別約為人民幣740,000元、人民幣1,279,000元及人民幣708,000元，而周大福企業集團就一般服務向本集團支付的交易總額則分別為零、零及零。

- (2) 截至2026年6月30日止財政年度的使用率基於(i)截至2025年12月31日止六個月的過往總交易金額除以(ii)截至2026年6月30日止財政年度的現有年度上限作計算。

截至2025年6月30日止財政年度及截至2025年12月31日止六個月的過往交易金額減少及使用率較低，主要由於本集團的營銷策略的變動。根據2023年綜合合作服務協議項下的實際交易主要包括與忠誠及獎勵計劃相關服務。為應對市場狀況的變化，本集團於截至2025年6月30日止財政年度及截至2025年12月31日止六個月採用其他推廣方法，並減少對該等服務的依賴。

新合作服務年度上限

截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度各年的新合作服務年度上限載列如下：

	截至6月30日止財政年度		
	2027年 (人民幣元)	2028年 (人民幣元)	2029年 (人民幣元)
新合作服務年度上限			
本集團向周大福企業集團應付 的款項	5,500,000	5,700,000	6,000,000
周大福企業集團向本集團應付 的款項	49,700,000	56,800,000	64,800,000
總計	55,200,000	62,500,000	70,800,000

新合作服務年度上限乃基於以下各項釐定：(i)本集團成員公司與周大福企業集團成員公司就提供合作服務而訂立的若干協議所涉及的預期交易金額；(ii)現行市況；及(iii)基於本集團及周大福企業集團成員公司的現有及未來交易及／或項目的估計擴張，合作服務交易數量及交易金額的估計增加。截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度，新合作服務年度上限逐步增加，主要反映與周大福企業集團進行的專櫃及租賃服務交易金額的預期增幅，加上市場環境逐步復甦，以及消費者對珠寶首飾及手錶產品需求或會增加。本集團亦預期，開設新百貨店可能會導致與周大福企業集團產生額外的專櫃及租賃相關交易。

訂立2026年綜合合作服務協議的理由及裨益

預期2026年綜合合作服務協議項下擬進行的交易屬經常性交易，並將於本集團及周大福企業集團的日常業務過程中定期持續進行。2026年綜合合作服務協議旨在精簡本集團成員公司與周大福企業集團成員公司有關合作服務交易的持續關連交易。2026年綜合合作服務協議就本公司遵守上市規則的規定提供單一基準，從而減輕本公司就合作服務交易簽立協議而須遵守有關規定的行政負擔及成本。

董事認為，訂立2026年綜合合作服務協議將繼續吸引新客戶並有助於挽留本集團現有客戶，從而提升百貨店的銷量及收益。

董事認為，訂立2026年綜合合作服務協議（其條款乃經公平磋商後按一般商業條款或更佳條款（定義見上市規則）進行）屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益，新合作服務年度上限亦屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

4. 內部監控程序

為確保2026年綜合協議及該等交易遵循一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行及該等交易的金額不超過相關新年度上限，本集團已實施以下內部監控程序：

- (1) **明確協議審閱及評估**：於2026年綜合協議範圍內的任何明確協議訂立前，本集團相關人員將審閱及評估相關明確協議的條款，以確保其符合2026年綜合協議載列的原則及條文。明確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或更佳條款（定義見上市規則）進行、按公平原則磋商及與獨立第三方類似的基準釐定。
- (2) **交易監察及報告**：本集團的財務部將持續記錄及監察其交易金額，以確保不超過適用新年度上限。定期報告（包括於報告期內進行的持續關連交易清單及相關新年度上限的動用情況）將呈交審核委員會以供審閱。

- (3) 內部審核職能進行半年度審核：本集團內審部將對上一財政年度持續關連交易的內部監控進行半年度審核。
- (4) 外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審核：本公司的外聘核數師聯同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核。
- (5) (僅就2026年綜合服務協議而言) 招標程序及報價：有關就建築機電服務參與招標或提供報價，本集團成員公司須遵守內部招標指引。該等措施／程序旨在確保本集團提供的投標或報價，以及投標或報價的條款屬公平合理，並與本集團向獨立第三方提供的招標或報價具可比較交易。

5. 有關本集團、新世界發展集團、杜先生、服務集團及周大福企業集團的資料

本集團主要在中國內地從事百貨及物業投資業務。

據董事所深知，新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資、投資及／或經營酒店及其他策略性業務。

杜先生為董事鄭家純博士的妹倩。

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、護衛及活動支援服務；(iii)清潔；(iv)園藝；(v)環境管理服務及機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀等服務。

於最後實際可行日期及基於公開可得資料，周大福企業為Chow Tai Fook (Holding) Limited全資附屬公司；Chow Tai Fook (Holding) Limited為Chow Tai Fook Capital Limited持有約90.52%權益的附屬公司；Chow Tai Fook Capital Limited乃分別由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited擁有約48.98%及46.65%權益。據董事所深知，周大福企業主要從事投資控股。

6. 上市規則的涵義

2026年綜合租賃協議

於最後實際可行日期，新世界發展為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃交易構成本公司的持續關連交易。

由於新租賃年度上限的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）及所有金額分別高於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，本公司須就訂立2026年綜合租賃協議、其項下擬進行的該等交易及新租賃年度上限遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

2026年綜合服務協議

由於杜先生為董事鄭家純博士的妹倩，因此杜先生及服務集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，服務交易構成本公司的持續關連交易。

由於新服務年度上限的若干適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）及所有金額分別高於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，本公司須就訂立2026年綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易及新服務年度上限遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

2026年綜合合作服務協議

於最後實際可行日期，新世界發展（連同其附屬公司）持有本公司已發行股本總額約74.99%。因此，新世界發展為本公司的主要股東，故為本公司關連人士。於最後實際可行日期，周大福企業（連同其附屬公司）持有新世界發展已發行股本總額約45.24%，因此，周大福企業被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作服務交易構成本公司的持續關連交易。

由於新合作服務年度上限的若干適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）及所有金額分別高於5%及超過10,000,000港元，故訂立2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的該等交易及新合作服務年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以考慮訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的交易及相關新年度上限，並就訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的交易及相關新年度上限是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

7. 董事會批准

2026年綜合租賃協議

鄭家純博士、黃少媚女士、趙慧嫻女士、劉富強先生及陳耀豪先生各自為本公司及新世界發展的共同董事。因此，鄭家純博士、黃少媚女士、趙慧嫻女士、劉富強先生及陳耀豪先生被視為於訂立2026年綜合租賃協議中擁有重大利益。因此，上述人士中出席董事會會議者均就相關董事會決議案放棄投票。

2026年綜合服務協議

杜先生為董事鄭家純博士的妹倩。鑒於其親屬關係，鄭家純博士被視為於訂立2026年綜合服務協議中擁有重大利益，因此已就相關董事會決議案放棄投票。

2026年綜合合作服務協議

董事鄭家純博士亦為周大福企業的董事。因此，鄭家純博士被視為於訂立2026年綜合合作服務協議中擁有重大權益，因此已就相關董事會決議案放棄投票。

8. 股東特別大會

本通函第64至67頁載有召開股東特別大會的通告，該大會上將提呈普通決議案以批准股東特別大會持續關連交易事項（即訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關新年度上限）。於股

董事會函件

東特別大會上，獨立股東就訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關新年度上限的投票將以按股數表決方式進行。

根據上市規則，任何股東及其聯繫人於股東特別大會持續關連交易事項中擁有重大權益者，須於股東特別大會中就批准股東特別大會持續關連交易事項的相關決議案放棄投票。

鑒於新世界發展於租賃交易中的權益，故新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就擬提呈以批准訂立2026年綜合租賃協議、租賃交易及新租賃年度上限的決議案放棄投票。

鑒於杜先生於服務交易中的權益，故杜先生及其聯繫人將於股東特別大會上就擬提呈以批准訂立2026年綜合服務協議、服務交易及新服務年度上限的決議案放棄投票。

鑒於周大福企業於合作服務交易中的權益，故周大福企業及其聯繫人將於股東特別大會上就擬提呈以批准訂立2026年綜合合作服務協議、合作服務交易及新合作服務年度上限的決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用之委任代表表格。委任代表表格現已登載於本公司網站(www.nwds.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

不論閣下能否親身出席或以網上方式出席股東特別大會，務請盡快按隨附委任代表表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即2026年6月21日（星期日）上午11時30分或之前）交回本公司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。

除遞交實體委任代表表格外，股東亦可選擇透過Vistra卓佳電子投票系統以電子形式遞交委任代表表格。詳情請參閱本通函第1至3頁的「股東特別大會指引」。

填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可出席股東特別大會或其任何續會（不論是親身出席或透過電子設備出席）並於會上投票，而在這種情況下，委任代表表格將被視作撤回論。

9. 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第35至36頁所載獨立董事委員會的函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；及
- (ii) 本通函第37至56頁所載獨立財務顧問的函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議。

獨立董事委員會經考慮訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關新年度上限，以及獨立財務顧問的意見後，認為訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議乃於本集團的日常業務中按一般商務條款或較佳條款（定義見上市規則）進行，對獨立股東而言屬公平合理，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對召開股東特別大會的大會通告所載就股東特別大會上提呈以批准股東特別大會持續關連交易事項的所有決議案投贊成票。

經綜合考慮獨立董事委員會的函件及上述所有其他因素後，董事認為訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議乃於本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事亦建議獨立股東對大會通告所載就批准股東特別大會持續關連交易事項的所有決議案投贊成票。

10. 其他資料

謹請參閱本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
許嘉慧
謹啟

2026年6月4日

以下為獨立董事委員會函件全文，以供載入本通函內。



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

敬啟者：

持續關連交易 –
2026年綜合租賃協議、
2026年綜合服務協議
及
2026年綜合合作服務協議

吾等茲提述本公司日期為2026年6月4日致股東的通函（「通函」），本函件為其中一部份。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會的成員，以就吾等認為訂立2026年綜合租賃協議、2026年綜合服務協議及2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關新年度上限（「股東特別大會持續關連交易事項」）是否於本集團的日常業務中訂立、按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行、對本公司及獨立股東是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股東特別大會持續關連交易事項是否公平合理及股東特別大會持續關連交易事項是否於本集團的日常業務中訂立、按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行，及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，以及就如何投票向獨立股東提供意見。其意見詳情以及達至相關意見時所考慮的主要因素載於本通函第37至56頁的函件。

獨立董事委員會函件

敬請閣下垂注本通函第13至34頁所載的董事會函件及本通函附錄所載的一般資料。經考慮股東特別大會持續關連交易事項，以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為股東特別大會持續關連交易事項乃於本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

張英潮先生

陳耀棠先生

湯鏗燦先生

余振輝先生

何沛恩女士

謹啟

2026年6月4日



香港灣仔
告士打道46號
捷利中心1005室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問（「委任」），以就2026年綜合合作服務協議、2026年綜合租賃協議及2026年綜合服務協議（統稱「協議」）的條款，以及新合作服務年度上限、新租賃年度上限及新服務年度上限（統稱「新年度上限」）向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。協議條款及新年度上限詳情載於新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）日期為2026年6月4日的通函（「通函」）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2023年4月28日，新世界百貨與周大福企業就該等交易訂立2023年綜合合作服務協議。2023年綜合合作服務協議的初步年期將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，新世界百貨與周大福企業訂立2026年綜合合作服務協議，並同意於2026年綜合合作服務協議在合作服務生效日期生效時終止2023年綜合合作服務協議。

於2023年4月28日，新世界百貨與新世界發展就租賃交易訂立2023年綜合租賃協議。2023年綜合租賃協議的初步年期將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，新世界百貨與新世界發展訂立2026年綜合租賃協議，並同意於2026年綜合租賃協議在租賃生效日期生效時終止2023年綜合租賃協議。

獨立財務顧問函件

於2023年4月28日，杜先生與新世界百貨就服務交易訂立2023年綜合服務協議。2023年綜合服務協議的初步年期將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，杜先生與新世界百貨訂立2026年綜合服務協議，並同意於2026年綜合服務協議在服務生效日期生效時終止2023年綜合服務協議。

誠如通函所載董事會函件（「**董事會函件**」）所述，(i)新世界發展為新世界百貨的主要股東，因而為新世界百貨的關連人士；(ii)周大福企業（連同其附屬公司）持有新世界發展已發行股本總額約45.24%，因此，周大福企業被視為新世界百貨的關連人士；及(iii)由於杜先生為董事鄭家純博士的妹倩，因此杜先生及服務集團為新世界百貨的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作服務交易、租賃交易及服務交易構成新世界百貨的持續關連交易。

誠如董事會函件所述，根據上市規則第14A章，新世界百貨須就訂立協議連同新年度上限遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就協議是否在新世界百貨及其附屬公司（「**新世界百貨集團**」）的一般及日常業務過程中訂立及其條款是否為一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則），以及協議項下擬進行的該等交易及新年度上限就新世界百貨及獨立股東而言是否公平合理及是否符合新世界百貨及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等的意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或所提述資料及事實以及董事及新世界百貨高級管理層作出或提供的聲明。

董事已於通函確認，彼等共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦已假設通函所載或所提述資料及執行董事所作聲明於作出時為及截至股東特別大會日期仍為真實及準確。吾等並無理由懷疑董事及新世界百貨高級管理層向吾等所提供資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知及認為通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等審閱的資料已足以令吾等達致知情見解、證明倚賴通函所載資料的準確性屬合理並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行獨立核實，亦無對新世界百貨集團或其任何各自附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何深入調查。

獨立聲明

於委任前兩年內，博思融資有限公司（「博思融資」）已經(a)就以下各項獲委任為新世界發展的獨立財務顧問：(i)其日期為2024年8月2日的通函所披露的關連交易；(ii)其日期為2024年9月26日的公告所披露的關連交易；(iii)於2025年6月進行獲豁免公告及獨立股東批准規定的關連交易；及(iv)其日期為2026年4月24日的公告所載的持續連交易；及(b)就以下各項獲委任為周大福創建有限公司（股份代號：00659）的獨立財務顧問：(i)其日期分別為2024年4月19日、2025年11月20日及2025年12月23日的公告所披露的多次購股權調整；及(ii)其日期為2025年9月29日的公告所載的持續關連交易（「其他委任」）。除根據委任而收取經新世界百貨與博思融資按公平原則商議的專業費用外，博思融資於委任前兩年內並未從新世界百貨收取任何其他專業費用。

由於其他委任乃為擔任獨立財務顧問，其他委任不會影響博思融資就協議及新年度上限擔任新世界百貨獨立財務顧問的獨立性。於最後實際可行日期，吾等並不知悉博思融資與新世界百貨或任何其他方之間存在任何關係或利益，可合理地視為妨礙博思融資就協議及新年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問時的獨立性（定義見上市規則第13.84條）。

主要考慮因素及理由

於達致吾等意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立協議的背景及原因

1.1 有關新世界百貨集團及關連人士的資料

新世界百貨集團主要在中國內地從事百貨及物業投資業務。

新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資、投資及／或經營酒店及其他策略性業務。

誠如董事會函件所披露，據董事所深知，周大福企業主要從事投資控股。

杜先生為新世界百貨董事鄭家純博士的妹倩。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、護衛及活動支援服務；(iii)清潔；(iv)園藝；(v)環境管理服務及機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀服務。

1.2 2026年綜合合作服務協議

新世界百貨集團成員公司與周大福企業集團成員公司於過往曾經及預期將不時就該等交易訂立若干合作服務協議，而若干合作服務協議於合作服務生效日期尚未屆滿。新世界百貨集團及周大福企業集團有意繼續合作服務協議，可不時就該等交易訂立新協議。2023年綜合合作服務協議將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，新世界百貨與周大福企業訂立2026年綜合合作服務協議，並同意於2026年綜合合作服務協議在合作服務生效日期生效時終止2023年綜合合作服務協議。

預期2026年綜合合作服務協議項下擬進行的交易屬經常性交易，並將於新世界百貨集團及周大福企業集團的日常業務過程中定期持續進行。董事認為，訂立2026年綜合合作服務協議將繼續吸引新客戶並有助於挽留新世界百貨集團現有客戶，從而提升百貨店的銷量及收益。

鑒於上文，尤其是2026年綜合合作服務協議項下擬進行交易之性質、上文所述新世界百貨集團的主要業務及吾等對上述協議主要條款的分析（詳見下文），吾等同意新世界百貨管理層的觀點，即訂立2026年綜合合作服務協議乃於新世界百貨集團日常業務過程中進行，並符合新世界百貨及股東的整體利益。

1.3 2026年綜合租賃協議

新世界百貨集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據2023年綜合租賃協議，就新世界百貨集團相關成員公司向新世界發展集團相關成員公司就租用物業（反之亦然）訂立若干租賃協議，而若干租賃協議於租賃生效日期尚未屆滿。新世界百貨集團及新世界發展集團有意繼續維持租賃協議，並可能不時就新世界百貨集團向新世界發展集團租用物業及／或提供相關服務（反之亦然）訂立新租賃協議。2023年綜合租賃協議將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，新世界百貨與新世界發展訂立2026年綜合租賃協議，並同意於2026年綜合租賃協議在租賃生效日期生效時終止2023年綜合租賃協議。

鑒於相關百貨店在新世界發展集團擁有的物業（若干目前用作新世界百貨集團辦公室及停車場的物業除外）已營運多年，一旦搬遷將產生重大成本，亦對百貨店營運造成重大負面影響，故董事相信，維持與新世界發展集團訂立的租賃協議將可確保新世界百貨集團使用相關物業的穩定性。董事亦相信，訂立2026年綜合租賃協議符合新世界百貨利益，致使新世界百貨集團可根據共同框架協議規管與新世界發展集團所訂立現有及日後的租賃協議。

鑒於上文，尤其是2026年綜合租賃協議項下擬進行交易之性質、上文所述新世界百貨集團的主要業務及吾等對上述協議主要條款的分析（詳見下文），吾等同意新世界百貨管理層的觀點，即訂立2026年綜合租賃協議乃於新世界百貨集團日常業務過程中進行，並符合新世界百貨及股東的整體利益。

1.4 2026年綜合服務協議

新世界百貨集團相關成員公司與服務集團相關成員公司過往曾根據2023年綜合服務協議，就服務交易訂立若干服務協議，而若干服務協議於服務生效日期尚未屆滿。新世界百貨集團及服務集團有意繼續維持服務協議，並可能不時就服務交易訂立新服務協議。2023年綜合服務協議將於2026年6月30日屆滿。於2026年4月24日，杜先生與新世界百貨訂立2026年綜合服務協議，並同意在2026年綜合服務協議於服務生效日期生效時終止2023年綜合服務協議。

預期2026年綜合服務協議項下擬進行之該等交易乃屬經常性質，並將會在新世界百貨集團及服務集團之日常業務中定期及持續進行。2026年綜合服務協議旨在精簡服務集團成員公司與新世界百貨集團成員公司之間的持續關連交易。其提供了一個單一基準，新世界百貨將據此根據上市規則遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定（如適用），從而減輕新世界百貨遵守有關服務交易所涉協議的簽立或續期的相關規定的行政負擔及費用。

鑒於上文，尤其是2026年綜合服務協議項下擬進行之交易之性質、上文所述新世界百貨集團的主要業務及吾等對上述協議主要條款的分析（詳見下文），吾等同意新世界百貨管理層的觀點，即訂立2026年綜合服務協議乃於新世界百貨集團日常業務過程中進行，並符合新世界百貨及股東的整體利益。

2. 協議的主要條款

2.1 2026年綜合合作服務協議

誠如董事會函件所披露，自合作服務生效日期起，2026年綜合合作服務協議項下的該等交易將在以下情況下進行：(a)於新世界百貨及周大福企業集團的日常業務過程中進行；(b)按一般商業條款或更佳條款（定義見上市規則）及基於現行市場費率進行；及(c)遵守上市規則所有適用條文（包括年度上限）、適用法例、2026年綜合合作服務協議及相關明確協議。

吾等已與新世界百貨管理層討論並獲悉，就一般服務而言，當新世界百貨集團接受周大福企業集團採購一般服務時，新世界百貨集團將參考以下因素決定是否接受周大福企業集團的報價：可比較服務的現行市場費率或較對於新世界百貨集團而言任何其他第三方提供的更有利於的費率，同時考慮就類似服務從獨立第三方獲得的至少一份報價（如適用），以及計及（其中包括）所提供服務的獨特性及鄰近性、新世界百貨集團的熟悉程度及所提供服務的原由及要求、可在市場從獨立第三方獲得的可比較服務價格以及交付時間，而當新世界百貨集團向周大福企業集團提供一般服務時，新世界百貨集團提出的報價將參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價（如適用），按成本加成基準釐定。就專櫃服務而言，當新世界百貨集團向周大福企業集團採購專櫃服務時，新世界百貨集團將參考至少一份（如適用）可從獨立第三方獲得的可比較服

務報價，決定是否接受周大福企業集團的報價；當新世界百貨集團向周大福企業集團提供專櫃服務時，新世界百貨集團相關成員公司將提供按成本加成基準計算的報價，當中計及 貴集團將產生的估計或實際成本，以及對新世界百貨集團而言不遜於新世界百貨集團就類似服務向至少一名獨立第三方收取的利潤率（如適用），而周大福企業集團相關成員公司透過其營運及技術部門，根據相關政策及從市場上獨立第三方所取得的就類似安排之其他報價，可接受報價並繼續專櫃安排交易，或拒絕報價並終止進行交易。就租賃服務而言，(1)就出租方而言，出租方將盡力就類似物業（具備可資比較狀況，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質素及租期）取得兩份市場可資比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可資比較交易後，方向承租方提供報價；及(2)就承租方而言，承租方將盡力就類似物業（具備可資比較狀況，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質素及租期）取得兩份市場可資比較報價及／或審閱與獨立第三方的兩項可資比較交易後，並將參考市場可比較案例、整體成本及租約的主要條款考慮租金報價是否合理，方決定是否接納出租方提供的報價及繼續進行租賃。新世界百貨集團根據每份明確合作服務協議提供或接受的報價將對新世界百貨集團而言不遜於獨立第三方就可比較服務接受／提供的報價。

根據新世界百貨管理層提供的詳細年度上限明細，吾等注意到2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限主要由專櫃及租賃服務以及相關緩衝所帶動。2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度專櫃及租賃服務的估計金額分別為約人民幣40.1百萬元、約人民幣46.1百萬元及約人民幣50.3百萬元，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限約72.7%、73.8%及74.8%，而2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度緩衝金額為約人民幣9.9百萬元、約人民幣11.0百萬元及約人民幣12.2百萬元，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限約17.9%、17.5%及17.2%。2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度一般服務的預計金額分別為約人民幣5.2百萬元、約人民幣5.4百萬元及約人民幣5.6百萬元，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限各自的餘下約9.3%、8.6%及7.9%。在此背景下，我們的詳細交易層面審閱以專櫃及租賃服務為重心，而我們亦考慮董事會函件所述的定價政策及內部監控框架是否能規管一般服務。

吾等已自新世界百貨獲得並審閱按截至2024年及2025年6月30日止兩個財政年度（「2024財政年度」及「2025財政年度」）各年，以及截至2025年12月31日止六個月（「2026年上半年」）的交易金額計與新世界百貨集團於2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年（統稱「回顧期間」）與周大福企業集團的過往2023年綜合合作服務協議項下該等交易有關且屬於獨立第三方珠寶商專櫃交易的三大交易（合共九項樣本交易）之交易文件。吾等認為就回顧期間的專櫃及租賃服務而言，鑒於所選樣本代表最大交易，而且由吾等從完整交易清單中獨立選出，因此有關樣本在評估上屬公平及具代表性。根據吾等對所選樣本專櫃協議及專櫃費率，以及獨立第三方可比較交易的審閱，吾等注意到，就新世界百貨集團而言，新世界百貨集團向周大福企業集團提供的相關條款不遜於新世界百貨集團提供予第三方專櫃的條款。因此，吾等同意新世界百貨集團管理層的觀點，乃根據市場參考而釐定新世界百貨集團向周大福企業集團提供的定價條款，且對新世界百貨而言並不遜色。

此外，吾等從新世界百貨提供的資料注意到：(i)周大福企業集團於回顧期間並無向新世界百貨集團提供任何專櫃及租賃服務；(ii)周大福企業集團於回顧期間向新世界百貨集團提供的一般服務的歷史金額，於2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年分別僅為3.2百萬港元、2.9百萬港元及1.3百萬港元；及(iii)新世界百貨集團於回顧期間向周大福企業集團提供的一般服務的歷史金額，於2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年分別僅為0.6百萬港元、0.4百萬港元及0.1百萬港元。鑒於交易金額小，吾等並無對該等交易方向進行歷史樣本審閱，但吾等已審閱董事會函件載列的相關定價政策，並認為定價政策提供了合理及充分的基礎，確保2026年綜合合作服務協議項下擬進行的該等交易將按公平合理的條款進行，且符合股東的整體利益。

鑒於上文，吾等同意董事的觀點，即2026年綜合合作服務協議的條款符合一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）、對新世界百貨及獨立股東而言屬公平合理並符合新世界百貨及股東的整體利益。

2.2 2026年綜合租賃協議

誠如董事會函件所披露，自租賃生效日期起生效，租賃交易將按下列形式進行：(a)於新世界百貨及新世界發展的日常業務中；(b)按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行；及(c)遵守上市規則的所有適用條文（包括新租賃年度上限）、適用法例、2026年綜合租賃協議及相關明確租賃協議。

誠如董事會函件所披露，各明確租賃協議的代價將以下列方式釐定：(a)就出租方而言，出租方將向承租方提供最少兩個相似物業的市場可比較報價，及／或兩個與獨立第三方的可比較交易作為參考報價；及(b)就承租方而言，承租方將獲得最少兩個相似物業的市場可比較報價，及／或檢視兩個與獨立第三方的可比較交易，並將考慮可得的市場可比較案例、整體成本及租約主要條款，評估租金報價是否合理，方決定是否接受報價及繼續交易。若屬現有租約重續，新世界百貨集團亦將考量搬遷成本及對營運的影響。新世界百貨集團(作為出租方)提供的報價及新世界百貨集團(作為承租方)接受的報價將對新世界百貨集團而言不遜於獨立第三方就可比較服務接受／提供的報價。

吾等已自新世界百貨獲得並審閱按2024財政年度、2025財政年度各年以及2026年上半年變動租賃及服務費用及定額租賃費用的交易金額與新世界百貨集團於回顧期間的過往租賃交易有關的三大交易之明確租賃協議(2026年上半年的定額租賃費用除外，其只有一項金額超過1百萬港元的交易)及鄰近地區相若物業租金費率。吾等認為就回顧期間的租賃交易而言，鑒於所選樣本代表最大交易，而且由吾等從完整交易清單中獨立選出，因此有關樣本在評估上屬公平及具代表性。根據吾等對所選樣本租賃協議及租金，以及獨立第三方可比較交易的審閱，吾等注意到，就新世界百貨集團而言，新世界發展集團向新世界百貨集團提供的相關條款不遜於獨立第三方提供者。吾等從新世界百貨提供的資料進一步注意到，於回顧期間新世界百貨集團作為出租方的租賃交易，根據上市規則第14A章構成符合最低豁免水平的交易，而新世界百貨集團僅對租賃交易下作為承租方之應付交易金額提供建議年度上限。因此，吾等並無選擇任何出租方交易作為樣本。儘管如此，吾等已審閱董事會函件內的相關定價政策，據此出租方將提供最少兩個相似物業的市場可比較報價，及／或兩個與獨立第三方的可比較交易作為參考報價。吾等認為定價政策提供了合理及充分的基礎，確保2026年綜合租賃協議項下擬進行的該等交易將按公平合理的條款進行，且符合股東的整體利益。

鑒於上文，吾等同意董事的觀點，即2026年綜合租賃協議的條款符合一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)、對新世界百貨及獨立股東而言屬公平合理並符合新世界百貨及股東的整體利益。

2.3 2026年綜合服務協議

誠如董事會函件所述，自服務生效日期起生效，服務交易將按下列形式進行：
(a)屬於新世界百貨及服務集團的日常業務；(b)按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行及基於當前市價；及(c)遵守上市規則的所有適用條文（包括新服務年度上限）、適用法例、2026年綜合服務協議及相關明確服務協議。

誠如董事會函件所述，各明確服務協議的代價將以下列方式釐定：(i)就建築機電服務而言：倘新世界百貨集團作為投標方，投標價格將按成本加成基準釐定（價格可根據新世界百貨集團同意承接的項目的規模或（如適用）獨特性質而有所調整），同時參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價（如適用）；倘新世界百貨集團作為招標方，透過所有投標者（包括市場上的獨立第三方）投標，以最低投標價及在營運及技術部門根據相關政策及獨立專業意見後建議相等於或優於獨立第三方所提供的報價的一方中標；倘聘用由新世界百貨集團成員公司直接委任，則服務供應商將須在獨立顧問的監督下予以確定。若服務集團提供的價格及條款與該等獨立服務供應商所提供的價格及條款相若或更為優厚，則新世界百貨集團很可能會將合約授予服務集團；及倘聘用由服務集團的成員公司直接委任，則代價將以成本加成方式計算（價格可根據新世界百貨集團同意承接的項目的規模或（如適用）獨特性質而有所調整），並參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價（如適用）；及(ii)就其他服務而言：賣方將參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價（如適用），按成本加成基準提供報價（價格可根據新世界百貨集團同意提供的服務的規模或（如適用）獨特性質而有所調整）；而買方透過其營運及技術部門，根據在市場上獲得的獨立第三方就類似服務作出的至少一份報價（如適用），考慮接受報價並繼續交易，或拒絕該報價並終止交易。新世界百貨集團（作為投標方／賣方）提供的報價／投標價格及新世界百貨集團（作為招標方／買方）接受的報價／投標價格將對新世界百貨集團而言不遜於獨立第三方就可比較服務接受或提供的報價／投標價格。

獨立財務顧問函件

新世界百貨集團2024年財政年度、2025年財政年度及2026年上半年各自有關服務交易的總交易金額分別約為人民幣13,909,000元、人民幣126,000元及零。吾等已取得並審閱有關2024財政年度進行的服務交易的相關資料，並注意到新世界百貨已委聘一名獨立顧問，就服務集團就某特定百貨店（「該百貨店」）的機電翻新工程所報的初步建議費用進行審閱。吾等從 貴公司獲悉，服務集團在該百貨店租出時已參與其設計工作。鑒於裝修及翻新工程緊迫，加上服務集團熟悉該百貨店的設計及狀況並具備背景知識，新世界百貨集團委聘獨立顧問，以獨立評估服務集團擬議費用的公平性及合理性，藉此取代全面招標程序。吾等同意新世界百貨管理層的觀點，即獨立顧問的審閱能確保擬議費用對新世界百貨集團而言，不遜於獨立第三方所提供者。吾等選擇此樣本交易的原因為其單獨佔2024財政年度進行的服務交易過往交易總金額約94.9%，而2025財政年度及2026年上半年的交易金額並不重大。因此，吾等認為就我們的評估而言，此樣本交易屬充分而且合適。吾等進一步注意到，獨立顧問認為初步建議費用高於市場水平，並建議削減指定金額。吾等進一步注意到，新世界百貨集團隨後按獨立顧問建議的相同金額削減了建議費用。鑒於上文，吾等同意董事的觀點，即該等程序有助確保服務集團向新世界百貨集團收取的費用，對新世界百貨集團而言不遜於獨立顧問審閱支持的水平。就清潔及園藝服務以及物業管理及租賃服務而言，吾等注意到回顧期間的過往交易金額並不重大，新世界百貨集團於回顧期間並無向服務集團提供服務。吾等已審閱董事會函件所載的相關定價政策，就建築機電服務及其他服務而言，代價一般將按成本加成基準釐定，並在適用情況下參考就類似服務向獨立第三方提供的至少一份報價。吾等進一步注意到，當新世界百貨集團作為招標方，相關合約通常會透過招標程序批授，而在直接委任的情況下，服務供應商將在獨立顧問的監督下確定，且只有當所提供的價格及條款等於或優於獨立服務供應商所提供的價格及條款時，相關合約才會授予。吾等亦注意到，新世界百貨集團提供或接受的報價或投標價格，對新世界百貨集團而言將不遜於就可比較服務向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的報價或價格。此外，在訂立任何明確協議之前，新世界百貨集團將審閱及評估相關條款，以確保其符合2026年綜合服務協議的原則及條款。定價及其他條款將按正常商業條款或更優條款釐定，並以公平交易原則磋商，且條款須與獨立第三方所訂立者相若。基於上述所述，吾等認為該等定價政策提供了合理及充分的基礎，確保2026年綜合服務協議項下擬進行的該等交易將按公平合理的條款進行，且符合股東整體利益。鑒於吾等對相關協議及所選交易的獨立顧問報告的審閱，以及董事會函件所載相關定價政策，以及對董事會函件所載的相關定價政策進行的審閱，吾等認為服務集團向新世界百貨集團提出的相關條款，以及新世界百貨集團向服務集團提出的相關條款，不遜於新世界百貨集團向獨立第三方提供者或獨立第三方向新世界百貨集團提供者（視情況而定）。

獨立財務顧問函件

經計及上文，吾等認為2026年綜合服務協議符合一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）、對新世界百貨及獨立股東而言屬公平合理並符合新世界百貨及股東的整體利益。

3. 新年度上限

3.1 2026年綜合合作服務協議項下的年度上限

下表載列(i)2023年綜合合作服務協議項下的該等交易於2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年各自的過往交易金額；及(ii) 2026年綜合合作服務協議項下截至2029年6月30日止三個年度（即「2027財政年度」、「2028財政年度」及「2029財政年度」）各自的年度上限（「周大福企業年度上限」）：

	2024財政年度 人民幣千元	2025財政年度 人民幣千元	2026年上半年 人民幣千元
過往交易總額(概約)			
新世界百貨集團應付 周大福企業集團的金額	2,483	1,584	566
周大福企業集團應付新世界 百貨集團的金額	609	395	74
總計	3,092	1,979	640
	2027財政年度 人民幣千元	2028財政年度 人民幣千元	2029財政年度 人民幣千元
新合作服務年度上限			
新世界百貨集團應付 周大福企業集團的金額	5,500	5,700	6,000
周大福企業集團應付新世界 百貨集團的金額	49,700	56,800	64,800
總計	55,200	62,500	70,800

附註：上表所示的過往交易總額為2023年綜合合作服務協議項下所進行的交易，即提供廣告、品牌推廣、營銷、忠誠及獎勵計劃及促銷相關服務與相關服務，及周大福企業集團與新世界百貨可能不時書面協定的其他服務類別。2026年綜合合作服務協議的服務範圍經已擴大，並分為兩個類別，即專櫃及租賃服務及一般服務。因此，上表所示的過往交易總額並不包括專櫃及租賃服務的交易金額，因為有關服務並非2023年綜合合作服務協議項下所涵蓋的範圍，惟屬2026年綜合合作服務協議項下擬進行的交易。上表所示的過往交易總額亦不代表2026年綜合合作服務協議項下擬進行的一般服務的全部範圍，而僅代表2023年綜合合作服務協議項下實際涵蓋及提供的服務，主要為提供廣告、品牌推廣、營銷、忠誠及獎勵計劃及促銷相關服務與相關服務。2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年，(i)周大福企業集團就專櫃及租賃服務向新世界百貨集團支付的交易總額分別約為人民幣27,954,000元、人民幣20,461,000元及人民幣8,921,000元；及(ii)新世界百貨集團就一般服務向周大福企業集團支付的交易總額分別約為人民幣740,000元、人民幣1,279,000元及人民幣708,000元，而周大福企業集團就一般服務向新世界百貨集團支付的交易總額分別為零、零及零。

誠如董事會函件所披露，周大福企業年度上限乃基於以下各項釐定：(i)新世界百貨集團成員公司與周大福企業集團成員公司就提供服務而訂立的若干協議所涉及的預期交易金額；(ii)現行市況；及(iii)基於新世界百貨集團及周大福企業集團成員公司的現有及未來交易及／或項目的估計擴張，該等交易數量及交易金額的估計增加。新合作服務年度上限於截至2027年、2028年及2029年6月30日止三個財政年度各年逐步上升，主要反映與周大福企業集團的專櫃及租賃服務交易金額預期會上升，加上市場環境逐步復甦，以及消費者對珠寶產品及手錶的需求可能上升。新世界百貨集團亦預期開設新百貨店可產生與周大福企業集團的額外租賃相關交易。

吾等已審閱周大福企業年度上限的相關明細並與新世界百貨管理層討論，注意到建議周大福企業年度上限主要歸因於(i)根據新世界百貨集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司的現有協議得出的專櫃及租賃服務的預計金額。2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度該等預計金額分別為約人民幣40.1百萬元、約人民幣46.1百萬元及約人民幣53.0百萬元，分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限約72.7%、73.8%及74.8%；(ii)2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度的緩衝金額分別為約人民幣9.9百萬元、約人民幣11.0百萬元及約人民幣12.2百萬元，分別約為2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限17.9%、17.5%及17.2%的緩衝。吾等進一步注意到，2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限分別餘下約9.3%、8.6%及7.9%來自2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度分別為約人民幣5.2百萬元、約人民幣5.4百萬元及約人民幣5.6百萬元的一般服務的預計金額，尤其是忠誠及獎勵計劃以及物業管理服務的預期金額。

吾等注意到，2027財政年度專櫃及租賃服務的預計金額低於2021財政年度的過往交易金額，2028財政年度的預計金額則與2021財政年度的過往交易金額相若，而該年度為過去五個財政年度中錄得最高年度交易金額的年度。吾等進一步注意到，2029財政年度的預計金額較2021財政年度的過往交易金額增加約12.8%，略高於但接近過去五個財政年度所錄得約11.7%的最高年增長率。吾等認為使用五年比較時限屬合理，原因為有關時限記錄不同市況及業務周期下的較長交易歷史，包括COVID-19疫情前後的期間，因此，儘管2026年上半年的年化交易金額較低，但有關時限在評估周大福企業年度上限的預測金額是否處於合理歷史範圍上，能提供較平衡的基準。

有關緩衝方面，吾等已就聯交所上市公司的持續關連交易年度上限所設定緩衝範圍（摘錄自過去六個月刊發各自的最新通函）進行獨立研究（「研究」），並注意到緩衝百分比介乎零至32%。鑒於周大福企業年度上限的相關緩衝分別佔2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度周大福企業年度上限約17.9%、17.5%及17.2%，並處於上述範圍內，吾等認為所採納緩衝屬合理。

有關客戶忠誠度及獎勵計劃及物業管理服務的預計費用，吾等注意到2027財政年度的預計金額與2023財政年度的相關過往交易金額相同，而該年度為過去五個財政年度中錄得最高年度交易金額的年度。至於2028財政年度及2029財政年度，預計金額分別較2023財政年度的過往交易金額高出僅約4.6%及9.4%，此等增幅處於客戶忠誠度及獎勵計劃交易金額的過往增長率範圍內。與上文專櫃及租賃服務的分析類似，吾等認為使用五年比較時限屬合理，原因為其記錄較長期間的業務波動情況，並提供有意義的基準供評估預測費用是否合理。

鑒於上文，吾等認為釐定2026年綜合合作服務協議項下周大福企業年度上限的基準屬公平合理。

3.2 2026年綜合租賃協議

下表載列(i)租賃交易於2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年各自的過往交易金額；及(ii)2026年綜合租賃協議於其續期期間（即分別為2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度）擬進行交易的新租賃年度上限：

	2024財政年度 人民幣千元	2025財政年度 人民幣千元	2026年上半年 人民幣千元
過往交易金額－			
定額租賃費用(概約)	146,677	62,540	3,693
過往交易金額－變動租賃 及服務費用(概約)	86,426	73,615	30,300
	2027財政年度 人民幣千元	2028財政年度 人民幣千元	2029財政年度 人民幣千元
年度上限－定額租賃費用	417,000	389,000	369,000
年度上限－變動租賃 及服務費用	119,000	127,000	137,000

如董事會函件所披露，鑒於新世界百貨集團於2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年有關租賃交易中作為出租方的交易金額根據上市規則第14A章構成符合最低豁免水平的交易，故此，新世界百貨集團只提供新世界百貨集團作為承租方截至2029年6月30日止三個財政年度各年在租賃交易應付交易金額的建議年度上限。

如董事會函件所披露，新世界百貨集團作為承租人根據租賃交易應付的定額租賃費用及變動租賃及服務費用的建議年度上限乃經考慮過往交易金額，並計及董事會函件所述因素，尤其是新世界百貨集團的擴張策略、現行市況及未來三年可資比較物業的當時市場費率後釐定。

定額租賃費用

根據香港財務報告準則第16號，新世界百貨集團作為承租方就租賃交易應付的定額租賃費用將確認入帳為使用權資產。定額租賃費用的建議年度上限為與預期每年新世界百貨集團訂立的明確租賃協議有關的使用權資產的總價值（按每年新簽訂的各明確租賃協議的整個租賃年期定額租賃費用總額，並以新世界百貨的增量借款利率折現計算）。

吾等已審閱新租賃年度上限中定額租賃費用的相關明細，並注意到於計算預期定額租賃費用時，新世界百貨管理層亦已主要考慮(i)預計於2027財政年度為一間現有北京百貨店租用額外空間、預計於2028財政年度在其中一份現有租賃到期後續期，以及在三年年期內（時間尚未確定）為一間潛在新增百貨店預留空間產生的使用權資產，2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度的金額分別約為人民幣345.7百萬元、人民幣322.0百萬元及人民幣305.9百萬元；及(ii)20%緩衝。吾等從新世界百貨管理層得知，鑒於在三年年期內的哪一年會租賃潛在額外百貨店尚未確定，該同一潛在百貨店已按獨立基準計入各年的年度上限。吾等進一步注意到，該潛在額外百貨店的假設租金及租期乃參照一份現有租賃合約釐定。鑒於基準乃基於一份現有合約，且加入額外因素的目的乃為應對三年年期內的時間不確定性，而非暗示必然會於每個財政年度開設一間新百貨店，吾等認為釐定新租賃年度上限的定額租賃費用的基準屬公平合理。

如上文所載，基於研究，由於新世界百貨所建議的20%緩衝屬其他上市公司所採納的緩衝範圍內，因此，吾等認為所採納緩衝屬合理。

變動租賃及服務費用

根據香港財務報告準則第16號，新世界百貨集團作為承租方就租賃交易應付的變動租賃及服務費用將確認入帳為新世界百貨集團引起的支出。變動租賃及服務費用的建議年度上限為新世界百貨集團每年在租賃交易（按租賃交易及相關明確租賃協議的條款中承租物業產生的預期收益）預期應付的變動租賃及服務費用總額。

吾等已審閱新租賃年度上限的明細並與新世界百貨管理層討論，並注意到新租賃年度上限主要指新世界百貨集團作為承租方於2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度各年，就各現有明確租賃協議預期應付的預期變動租賃及服務費用總額，以及20%緩衝，以滿足潛在新增百貨店的變動租賃及服務費用。吾等注意到，2027財政年度的預計金額低於2021財政年度的過往交易金額，而該年度為過去五個財政年度中錄得最高年度交易金額的年度。2028財政年度及2029財政年度每年分別進一步增加約7.5%及7.6%，以應對中國內地零售市場復甦及現有百貨店的自然增長。吾等認為使用五年比較時限屬合理，原因為有關時限記錄不同市況及業務周期下的交易趨勢，包括疫情前、疫情期間及疫情後的期間，因此，儘管2026年上半年的年化交易金額較低，但有關時限在評估變動租賃及服務費用的預測金額是否合理上，能提供較平衡的基準。

如上文所載，基於研究，由於新世界百貨所建議的20%緩衝屬其他上市公司所採納的緩衝範圍內，因此，吾等認為所採納緩衝屬合理。

在此基準下，吾等認為釐定新租賃年度上限的變動租賃及服務費用的基準屬公平合理。

3.3 2026年綜合服務協議

下表載列(i)服務交易於2024財政年度、2025財政年度及2026年上半年各自的過往交易金額；及(ii)2026年綜合服務協議於其續期期間(即分別為2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度)擬進行服務交易的建議年度上限：

	2024財政年度 人民幣千元	2025財政年度 人民幣千元	2026年上半年 人民幣千元
過往交易總額(概約)			
新世界百貨集團應付服務			
集團的金額	13,909	126	零
服務集團應付新世界百貨			
集團的金額	零	零	零
總計	13,909	126	零
	2027財政年度 人民幣千元	2028財政年度 人民幣千元	2029財政年度 人民幣千元
新服務年度上限			
新世界百貨集團應付服務			
集團的金額	68,000	58,000	57,000
服務集團應付新世界百貨			
集團的金額	零	零	零
總計	68,000	58,000	57,000

如董事會函件所披露，每項新服務年度上限均參考下列各項而釐定：(a)在過去的財政年度期間，由服務集團相關成員公司向新世界百貨集團相關成員公司提供的服務類別的過往年度金額或按年計算的金額；及(b)在未來的三個財政年度由服務集團相關成員公司向新世界百貨集團相關成員公司(反之亦然)提供的服務類別的預計年度金額或按年計算的金額。

吾等已審閱新服務年度上限的明細並與新世界百貨管理層討論，並注意到新服務年度上限主要包括(a)新世界百貨集團若干百貨店翻新項目的潛在機電工程及相關服務(即建築機電服務)的預計費用，包括自2010年起營運的六間現有百貨店、預計於2027財政年度為一間現有北京百貨店租用額外空間，以及在三年年期內(時間尚未確定)的一間潛在新增百貨店，2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度的佔比分別約為

82.6%、82.4%及82.2%；及(b)20%緩衝。吾等注意到，2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度不足1%的新服務年度上限乃因服務集團向新世界百貨集團提供其他服務而產生。吾等進一步注意到，於釐定新服務年度上限時，其假設新世界百貨集團並無向服務集團提供服務。吾等注意到，2027財政年度、2028財政年度及2029財政年度的新服務年度上限較回顧期間的過往交易金額顯著增加。吾等從新世界百貨集團管理層得知，這是因為在釐定新服務年度上限時，其已考慮以下因素：新世界百貨集團假設公開招標的機電工程項目的最大數量（且服務集團為合資格參與投標者），並假設服務集團的投標中標率為100%，而該等項目的預期服務費是根據新世界百貨內部評估及預算估計。

此外，如上文所述，基於研究，由於新世界百貨所建議的20%緩衝屬其他上市公司所採納的緩衝範圍內，因此，吾等認為所採納緩衝屬合理。

鑒於上文，吾等認為釐定新服務年度上限的基準屬公平合理。

4. 內部監控程序

如董事會函件所披露，為確保協議及該等交易遵循一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行及該等交易的金額不超過相關新年度上限，新世界百貨集團已實施（其中包括）以下內部監控程序：(i)事先審閱及評估每份明確協議的條款，以確保與相關綜合協議的原則及條文一致；(ii)新世界百貨集團財務部持續記錄及監察交易金額；(iii)定期向審核委員會報告關連交易清單及相關年度上限的使用情況；(iv)新世界百貨集團內部審計部門進行半年度審核；及(v)新世界百貨外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審核。

此外，就2026年綜合服務協議而言，新世界百貨集團成員公司就建築機電服務參與招標或提供報價時須遵守內部招標指引。該等程序旨在確保新世界百貨集團提供的投標或報價及條款屬公平合理，並與新世界百貨集團向獨立第三方提供的招標或報價及條款具可比較交易。

吾等認為上述內部監控措施連同下文「5.上市規則有關協議項下擬進行交易的規定」一段所載規定足以確保協議項下擬進行的該等交易將按屬公平合理的條款進行，並符合股東的整體利益。

5. 上市規則有關協議項下擬進行交易的規定

根據上市規則第14A.55至14A.59條，協議項下擬進行之該等交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年須審核協議項下擬進行的該等交易，並於年報中確認所訂立該等交易：(i)乃於新世界百貨的日常業務過程中訂立；(ii)乃按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立；及(iii)乃根據規管該等交易且條款屬公平合理及符合股東整體利益的相關協議訂立。
- (b) 新世界百貨核數師須每年向董事會發出函件，確認協議項下擬進行的該等交易：(i)已獲董事會批准；(ii)(倘該等交易涉及新世界百貨提供貨品或服務)在所有重大方面符合新世界百貨定價政策規定；(iii)乃於所有重大方面遵照規管持續關連交易的相關協議而訂立；及(iv)未超逾新年度上限。
- (c) 新世界百貨須允許，並確保協議的相關訂約方允許新世界百貨核數師可充分獲得記錄以作出該等交易的報告。董事會須於年報中說明其核數師是否已確認上文(b)段所述事宜；及
- (d) 倘新世界百貨知悉或有理由相信新世界百貨獨立非執行董事及／或核數師未能確認上文(a)及／或(b)段分別所載的事宜，新世界百貨須立即知會聯交所並遵照上市規則刊發公告。

鑒於協議附帶申報規定，尤其是，(i)相關該等交易價值透過新年度上限受到限制；及(ii)新世界百貨獨立非執行董事及核數師持續對協議條款及是否已超逾新年度上限進行審核，吾等認為已採取恰當措施以規管協議的進行以及保障獨立股東的利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 協議及其項下擬進行的該等交易乃於新世界百貨集團的日常業務過程中訂立，其條款屬按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行且公平合理；
- (b) 訂立協議及其項下擬進行的該等交易符合新世界百貨及股東的整體利益；及
- (c) 新年度上限屬公平合理且符合新世界百貨及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成有關協議及相關新年度上限的決議案。

此 致

新世界百貨中國有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
博思融資有限公司
董事總經理 董事
鄭敏華 梁慧盈
謹啟

2026年6月4日

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

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備及沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文或標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份之好倉

	權益性質	持有 股份數目	於最後實際可行日期 佔股權的概約百分比
本公司			
(普通股)			
劉富強先生	個人權益	1,000	0.00%
胡玉君女士	個人權益	1,000	0.00%
新世界發展			
(普通股)			
鄭家純博士	個人權益	5,168,909	0.21%
趙慧嫻女士	個人權益	29,899	0.00%
劉富強先生	個人權益	1,000	0.00%

(b) 於債權證之好倉

NWD (MTN) Limited (「*NWD (MTN)*」)

	由 <i>NWD (MTN)</i> 發行的債券金額		於最後實際可行日期 佔已發行債券金額 總數的概約百分比
	個人權益 港元	總數 港元	
陳耀豪先生	1,000,000	1,000,000	0.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文或標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存的登記冊所記錄，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉如下：

名稱	實益權益	持有股份數目		合計	於最後 實際可行日期 佔股權的 概約百分比
		法團權益			
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「 CYTFH 」) ⁽¹⁾	-	1,264,400,000	1,264,400,000		74.99%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「 CYTFH-II 」) ⁽²⁾	-	1,264,400,000	1,264,400,000		74.99%

名稱	實益權益	持有股份數目		合計	於最後
		法團權益			實際可行日期
					概約百分比
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	-	1,264,400,000	1,264,400,000		74.99%
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」) ⁽⁴⁾	-	1,264,400,000	1,264,400,000		74.99%
周大福企業 ⁽⁵⁾	-	1,264,400,000	1,264,400,000		74.99%
新世界發展	1,218,900,000	45,500,000	1,264,400,000		74.99%

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，故被視為於CTFC被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，故被視為於CTFC被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股90.52%直接權益，故被視為於周大福控股被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，故被視為於周大福企業被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，故被視為於新世界發展擁有或被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存的登記冊所記錄，本公司並無接獲任何其他人士(董事或本公司最高行政人員以外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉有關本集團的財政或經營狀況自2025年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來的任何重大不利變動。

5. 董事的服務合約

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建議訂立服務合約（惟不包括一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內予以終止而免付賠償（法定賠償除外）的服務合約）。

6. 董事於資產的權益

鄭家純博士為鄭氏家族的成員，鄭氏家族持有CYTFH及CYTFH-II的權益，從而間接控制周大福企業。周大福企業為新世界發展的主要股東。新世界發展為本公司主要股東。自2025年6月30日起，本集團已就新世界發展集團成員公司與本集團成員公司之間的物業租賃訂立租賃協議。該等交易的總金額由2026年綜合租賃協議（待獨立股東於股東特別大會上通過批准2026年綜合租賃協議、其項下擬進行的該等交易及相關新年度上限之普通決議案）所涵蓋。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自2025年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來已收購或出售或租入，或建議收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行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。

8. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，以下董事在下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（董事根據上市規則獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外）中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體之權益性質
	實體名稱	業務概況	
鄭家純博士	周大福企業 集團公司	物業投資	董事
	新世界發展 集團公司	物業投資	董事
黃少媚女士	新世界發展 集團公司	物業投資	董事
趙慧嫻女士	新世界發展 集團公司	物業投資	董事
劉富強先生	新世界發展 集團公司	物業投資	董事
陳耀豪先生	新世界發展 集團公司	物業投資	董事

9. 共同董事

於最後實際可行日期，以下董事亦為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事：

共同董事姓名	公司名稱
鄭家純博士	CYTFH
	CYTFH-II
	CTFC
	周大福控股
	周大福企業
黃少媚女士	新世界發展
	新世界發展
趙慧嫻女士	新世界發展
劉富強先生	新世界發展
陳耀豪先生	新世界發展

10. 專家資格及同意

以下為於本通函中所提述的專家的資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

博思融資有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按通函刊載的形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，博思融資有限公司概無於本集團任何成員公司自2025年6月30日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日)以來已收購或出售或租入，或建議收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後實際可行日期，博思融資有限公司概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益或任何可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否在法律上可強制執行)。

11. 一般事項

本通函及隨附的委任代表表格的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 展示文件

下列文件的副本將於股東特別大會前不少於十四(14)天及於股東特別大會當天分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nwds.com.hk)登載展示：

- (a) 2026年綜合租賃協議；
- (b) 2026年綜合服務協議；
- (c) 2026年綜合合作服務協議；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；

- (e) 博思融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；及
- (f) 本附錄「10.專家資格及同意」一段所述博思融資有限公司的同業書。



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

茲通告新世界百貨中國有限公司(「本公司」)謹訂於2026年6月23日(星期二)上午11時30分以混合會議形式，包括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一樓會議室N101室(博覽道入口)以室內會議及透過電子設備的網上虛擬會議舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列各決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立2026年綜合租賃協議(定義及描述見本公司日期為2026年6月4日的通函(「通函」)，註有「A」字樣的通函副本及註有「B」字樣的2026年綜合租賃協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及租賃交易(定義及描述見通函)及其執行；
- (b) 批准有關2026年綜合租賃協議截至2029年6月30日止三個年度各年應付代價的新租賃年度上限(定義及描述見通函)；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(或倘須蓋上公司印鑑，本公司任何兩位董事)，代表本公司簽署所有該等其他文件及協議，並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使訂立2026年綜合租賃協議及其項下擬進行的交易以及附帶於或附屬於此的所有事宜得以執行及／或生效屬必要、合適、適當或權宜的所有該等行動或事宜。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立2026年綜合服務協議（定義及描述見通函，註有「A」字樣的通函副本及註有「C」字樣的2026年綜合服務協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別），以及服務交易（定義及描述見通函）及其執行；
- (b) 批准有關2026年綜合服務協議截至2029年6月30日止三個年度各年應付代價的新服務年度上限（定義及描述見通函）；及
- (c) 授權本公司任何一位董事（或倘須蓋上公司印鑑，本公司任何兩位董事），代表本公司簽署所有該等其他文件及協議，並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使訂立2026年綜合服務協議及其項下擬進行的交易以及附帶於或附屬於此的所有事宜得以執行及／或生效屬必要、合適、適當或權宜的所有該等行動或事宜。」

3. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立2026年綜合合作服務協議（定義及描述見通函，註有「A」字樣的通函副本及註有「D」字樣的2026年綜合合作服務協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別），以及合作服務交易（定義及描述見通函）及其執行；
- (b) 批准有關2026年綜合合作服務協議截至2029年6月30日止三個年度各年應付代價的新合作服務年度上限（定義及描述見通函）；及
- (c) 授權本公司任何一位董事（或倘須蓋上公司印鑑，本公司任何兩位董事），代表本公司簽署所有該等其他文件及協議，並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使訂立2026年綜合合作服務協議及其項下擬進行

股東特別大會通告

的交易以及附帶於或附屬於此的所有事宜得以執行及／或生效屬必要、合適、適當或權宜的所有該等行動或事宜。」

承董事會命
新世界百貨中國有限公司
公司秘書
許嘉慧

香港，2026年6月4日

附註：

1. 大會將以混合會議方式舉行，本公司股東（「股東」）除可按慣例親身出席大會外，亦可選擇透過網上方式出席大會。股東透過Vistra卓佳電子投票系統於網上出席大會，將被視為正式出席並計入大會法定人數。股東將可透過Vistra卓佳電子投票系統實時觀看視頻直播、提交問題並就決議案投票。有關以電子設備以電子形式出席及參與大會詳情，請參閱本公司日期為2026年6月4日的通函。
2. 釐定合資格股東出席大會、發言及投票的記錄日期為2026年6月23日（星期二）。本公司將於2026年6月17日（星期三）至2026年6月23日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2026年6月16日（星期二）下午4時30分前送達本公司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樓以辦理登記手續。
3. 凡有權出席大會並於會上投票的股東均有權委任一名或多名代表代其出席大會，並代其投票。受委任代表毋須為股東。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名有關人士可親身或由受委任代表就相關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人親身或由受委任代表出席大會，則僅上述出席人士中就相關股份於股東名冊排名首位之人士有權就該股份投票。
5. 隨函附奉適用於大會的委任代表表格。
6. 委任代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經核證之有關授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即2026年6月21日上午11時30分或之前）送達本公司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。
7. 除遞交實體委任代表表格外，股東亦可於2026年6月4日（星期四）起至2026年6月21日（星期日）上午11時30分止，透過Vistra卓佳電子投票系統以電子形式遞交委任代表表格。詳情請參閱本公司日期為2026年6月4日的通函。
8. 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可出席大會或其任何續會（不論是親身或透過電子設備出席），並於會上投票，而在這種情況下，委任代表表格將被視作撤回論。

股東特別大會通告

9. 倘若於2026年6月23日(星期二)上午7時正至上午11時30分之任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號又或由香港特別行政區政府公佈的「極端情況」生效，則大會將自動延後。本公司將於其網站及聯交所網站上載公告，通知本公司股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。
10. 上文所載普通決議案將以投票方式表決。
11. 本通告的中文譯本僅為參考，若與英文版本有歧異，概以英文版本為準。
12. 於本通告日期，執行董事為鄭家純博士、黃少媚女士、胡玉君女士、趙慧嫻女士、劉富強先生及陳耀豪先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生、余振輝先生及何沛恩女士。