

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有Synergis Holdings Limited（新昌管理集團有限公司*）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就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之任何損失承擔任何責任。



SYNERGIS HOLDINGS LIMITED

新昌管理集團有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：02340）

與HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.

（新昌營造集團有限公司*）

進行之持續關連交易

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**

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

董事會函件載於本通函第6至30頁，獨立董事委員會函件載於本通函第31頁。獨立財務顧問智略資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第32至60頁，當中載有其就該等協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於2015年2月25日（星期三）上午十一時三十分假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

2015年2月2日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	31
智略資本函件	32
附錄 一 一般資料.....	61
股東特別大會通告	SGM-1

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：

「2012年一般業務服務協議」	指	新昌營造與本公司就本集團向新昌營造集團提供一般業務服務而於2009年12月10日訂立之協議（經日期為2011年2月10日之補充協議所補充）及於2012年9月27日重續，其將於2015年12月31日屆滿；
「2012年支援服務協議」	指	新昌營造與本公司就新昌營造集團向本集團提供支援服務而於2012年11月30日訂立之協議，其已於2014年12月31日屆滿；
「2012年投標服務協議」	指	新昌營造與本公司就新昌營造集團向本集團提供投標服務而於2012年11月30日訂立之協議，其已於2014年12月31日屆滿；
「該等協議」	指	一般業務服務協議、投標服務協議、支援服務協議、專門工程分判協議以及室內裝飾及特殊項目工程分判協議；
「中標合約」	指	新昌營造集團根據投標指示投標且本集團中標獲授之選定合約；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日（星期六、星期日或公眾假期除外）；
「清潔服務」	指	本集團不時向新昌營造集團提供之清潔服務；
「本公司」	指	Synergis Holdings Limited（新昌管理集團有限公司*），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「王博士」	指	王英偉博士，本公司之主席兼執行董事；
「一般業務服務」	指	本集團不時向新昌營造集團提供之物業及設施管理服務、清潔服務及雜項服務；

* 僅供識別

釋 義

「一般業務服務協議」	指	新昌營造與本公司就本集團向新昌營造集團提供一般業務服務而於2014年12月31日訂立之協議；
「一般業務服務年度上限」	指	有關一般業務服務之最高年度總值；
「一般業務服務交易」	指	一般業務服務協議項下擬進行之交易；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「新昌營造」	指	Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「新昌營造集團」	指	新昌營造及其不時之附屬公司，不包括本集團之任何成員公司；
「新昌營造獨立股東」	指	除王博士及其聯繫人以外之新昌營造股東；
「新昌營造股東」	指	新昌營造每股面值港幣0.10元之普通股持有人；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全部四名獨立非執行董事，即葉澍堃先生、簡福飴先生、黃燦光先生及俞漢度先生組成之董事會之獨立委員會，以就該等協議之條款向獨立股東提供意見而成立；
「獨立股東」	指	股東，不包括新昌營造、王博士及彼等各自之聯繫人；
「室內裝飾及特殊項目業務」	指	本集團室內裝飾及特殊項目部門進行之業務活動，包括室內裝飾及特殊項目工程；
「室內裝飾及特殊項目部門」	指	進行室內裝飾及特殊項目業務之室內裝飾及特殊項目部門；
「室內裝飾及特殊項目工程」	指	包括(i)改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆卸工程；(ii)翻新及保養工程；(iii)商業項目之室內裝修工程；(iv)商業、住宅、零售及機構特殊樓宇建造項目；(v)維修工程；及(vi)原投標金額不超過港幣300,000,000元(或本公司與新昌營造可能不時協定之有關較高定額)之任何建造工程之工程；

* 僅供識別

釋 義

「室內裝飾及特殊項目工程年度上限」	指	有關室內裝飾及特殊項目工程交易之最高年度總值；
「室內裝飾及特殊項目工程分判協議」	指	新昌營造與本公司就本集團向新昌營造集團提供室內裝飾及特殊項目工程而於2014年12月31日訂立之協議；
「室內裝飾及特殊項目工程交易」	指	室內裝飾及特殊項目工程分判協議項下擬進行之交易；
「最後實際可行日期」	指	2015年1月30日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「雜項服務」	指	本集團可能不時向新昌營造集團提供之服務，包括顧問服務、租賃服務、保安服務、洗衣服務、維修及保養服務、翻修服務、影印服務及其他雜項服務（但不包括按收回成本基準由本集團向新昌營造集團提供（或由新昌營造集團向本集團提供）之分享辦公室行政服務）；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門；
「物業及設施管理服務」	指	本集團可能不時就新昌營造集團擁有、租用或建造之物業向新昌營造集團提供之物業管理及設施管理服務，包括本集團於提供該等物業管理及設施管理服務之過程中提供之行政服務；
「選定合約」	指	本集團選定及根據投標服務協議向新昌營造集團提供之有關投標提交之潛在合約；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准（其中包括）該等協議及其項下擬進行之交易；
「股東」	指	本公司每股面值港幣0.10元之普通股持有人；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股；
「專門工程」	指	新昌營造集團可能不時向本集團提供之建造、地基、土木工程及相關工程、機電工程及相關工程以及幕牆、窗戶及相關工程；
「專門工程年度上限」	指	有關專門工程交易之最高年度總值；
「專門工程分判協議」	指	新昌營造與本公司就新昌營造集團向本集團提供專門工程而於2014年12月31日訂立之協議；
「專門工程交易」	指	專門工程分判協議項下擬進行之交易；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義；
「補充協議」	指	新昌營造與本公司於2011年2月10日訂立之補充協議，據此已修訂截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度之一般業務服務之年度上限；
「支援服務」	指	新昌營造集團就（其中包括）健康、安全、品質、環境、機械設備、測量、地盤管理、屋宇服務及特殊項目將向本集團提供之支援服務；
「支援服務協議」	指	新昌營造與本公司就新昌營造集團向本集團提供支援服務而於2014年12月31日訂立之協議；
「支援服務年度上限」	指	有關支援服務之最高年度總值；
「支援服務交易」	指	支援服務協議項下擬進行之交易；

釋 義

「投標指示」	指	新昌營造集團根據投標服務協議之條款，代表本集團，就本集團給予新昌營造集團之選定合約安排提交投標之指示；
「投標服務」	指	新昌營造集團根據投標服務分判協議之條款就選定合約提交投標及新昌營造集團分判中標合約予本集團之服務；
「投標服務協議」	指	新昌營造與本公司就新昌營造集團向本集團提供投標服務而於2014年12月31日訂立之協議；
「投標服務交易」	指	投標服務協議項下擬進行之交易；
「該等交易」	指	一般業務服務交易、投標服務交易、支援服務交易、專門工程交易以及室內裝飾及特殊項目工程交易；
「投標服務分判協議」	指	根據投標服務協議不時訂立之任何協議，載列新昌營造集團將中標合約分判予本集團之細節及詳細條款及條件；
「投標服務分判年度上限」	指	有關分判中標合約之最高年度總值；
「智略資本」	指	智略資本有限公司，可進行證券及期貨條例下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關該等協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

董事會函件



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

SYNERGIS HOLDINGS LIMITED
新昌管理集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

執行董事：

王英偉博士 (主席)

樊卓雄博士 (董事總經理)

獨立非執行董事：

葉樹堃先生

簡福飴先生

黃燦光先生

俞漢度先生

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

觀塘

偉業街107-109號

新昌中心

10樓

敬啟者：

與HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.

(新昌營造集團有限公司*)

進行之持續關連交易

及

股東特別大會通告

(A) 緒言

茲提述日期為2014年12月31日本公司與新昌營造刊發之聯合公告，內容有關本公司與新昌營造訂立之一般業務服務協議、投標服務協議、支援服務協議、專門工程分判協議及室內裝飾及特殊項目工程分判協議。本通函提供 閣下(i)該等協議及據此擬進行之交易連同各年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就該等協議及據此擬進行之交易之意見；及(iii)智略資本函件，當中載有其就該等協議及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

* 僅供識別

董事會函件

(B) 一般業務服務協議

茲提述日期為2012年9月27日之聯合公告及日期為2012年10月26日本公司刊發之通函，內容有關新昌營造與本公司訂立之2012年一般業務服務協議。儘管2012年一般業務服務協議僅於2015年12月31日屆滿，惟訂約方已於2014年12月31日訂立一般業務服務協議，以修訂2015年財政年度之服務費年度上限並設定2016年及2017年財政年度之年度上限。一般業務服務協議之主要條款如下：

日期： 2014年12月31日

訂約方： (1) 新昌營造
(2) 本公司

服務類別： 新昌營造集團於一般業務服務協議期內在一般及日常業務過程中可不時要求本集團提供一般業務服務。

提供服務之基準： 新昌營造集團之有關成員公司（或其／彼等之代理人，包括物業經理）與本集團之有關成員公司將訂立附屬公司協議，以根據一般業務服務協議委任本集團之該等有關成員公司提供一般業務服務。每份附屬公司協議將載列本集團有關成員公司向新昌營造集團有關成員公司提供之特定一般業務服務之詳情以及條款及條件（包括付款條款）。

每份附屬公司協議之條款須符合一般業務服務協議之條款，特別是將根據任何附屬公司協議提供之一般業務服務須符合下列基準：

- (i) 按一般商業條款（或(a)於新昌營造之角度，按就新昌營造集團而言不遜於自獨立第三方所獲之條款；及(b)於本公司之角度，按就本集團而言不遜於自獨立第三方所獲之條款）；
- (ii) 一般業務服務之價格須參考現行市價並在考慮提供有關服務之估計成本後按公平原則磋商釐定；

董事會函件

- (iii) 新昌營造集團須就由本集團及其他獨立第三方服務供應商提供一般業務服務取得該等人士之報價；
- (iv) 新昌營造集團須考慮獨立第三方供應商及本集團分別提供之價格及條款、過往工作關係、經驗及服務質素；
- (v) 本集團可按類似於其他服務供應商向新昌營造集團提供者及就本集團而言不遜於新昌營造集團給予獨立第三方之條款獲委聘；及
- (vi) 本集團根據一般業務服務協議於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度向新昌營造集團提供之一般業務服務總值不得超過下文「一般業務服務年度上限」一段所載之各年度上限。

條件： 一般業務服務協議須待於將就此目的召開之股東大會上以獨立股東決議案方式批准後，方可作實。

期限： 待達成條件後，一般業務服務協議將由2015年1月1日至2017年12月31日生效。

終止2012年一般業務服務協議： 於一般業務服務協議生效後，訂約方已協定2012年一般業務服務協議將告終止及不再生效，而訂約方概不就2012年一般業務服務協議對另一方承擔任何進一步義務或責任，亦不得向另一方提出任何索償。

倘一般業務服務協議並未生效，則2012年一般業務服務協議將仍具有十足效力並對新昌營造與本公司具約束力。

定價基準

本集團將大部分一般業務服務（如清潔及翻新服務）分判予獨立第三方外部分判商。視乎本集團之工作範疇及可得資源，若干服務由本集團之內部工人執行。

董事會函件

為確保一般業務服務協議項下之交易屬一般商業條款，並參考類似工程之現行市價根據不遜於本公司給予本公司獨立第三方客戶之條款定價，當向新昌營造集團提供報價時，本公司將採納下列程序：

- (i) 於釐定一般業務服務之價格時，本集團將自其聯營分判商獲得並審閱報價，並與自分判商就本集團之過往工作所獲得內部電腦數據庫所保存之價格對比。有關資料將協助本集團對自分判商獲取之報價進行量化分析。倘由本集團之內部工人將履行服務，其將評估員工提供服務時所涉及之時間及成本；
- (ii) 本集團將收取新昌營造集團之價格將為有關分判費用及（就本集團員工提供之服務而言）所產生之勞務費，加有關按個別情況釐定之比率計算之分判及勞工費之溢價。本集團於釐定溢價時所考慮之因素包括將予提供服務之性質、複雜性、位置及持續時間、本集團須履行服務時之能力、市場上可資比較服務之利潤及本集團之管理及商業團隊所耗之時間及就提供服務所產生之經營費用；
- (iii) 本集團亦將審閱及對比過往向關連人士及獨立第三方均提交之投標價格，以確保向新昌營造集團提交之投標價格並不優於向獨立第三方提交之該等價格。例如，本集團將考慮設定過往報價之溢價所計及之因素，以確保本集團將按向新昌營造集團將予提交之報價收取之溢價符合獨立第三方之過往先例；
- (iv) 於編製及評估報價時，本集團將計及包括技術要求、數量規格、預期完成時間、客戶期望及與項目相關之可能風險之因素。本公司之商業團隊會檢查本集團所提供之條款及條件以確保其符合一般市場慣例及對本公司而言並不遜於向獨立第三方提供之標準條款；
- (v) 一份報告，當中載列（其中包括）本集團將向新昌營造集團提供之建議報價及本集團向獨立第三方所提供類似工程之價格將由商業團隊編製並向營運團隊提交批准。於整個過程中，本公司將同等對待新昌營造集團及其他獨立第三方客戶，且交易將按公平原則磋商，並參考所收集之市場資料；及
- (vi) 本集團之董事及管理層將密切監控編製報價之程序，以確保嚴格遵守政策。獨立非執行董事亦將根據上市規則之規定每年審閱一般業務服務協議項下擬進行之交易。

董事會函件

一般業務服務年度上限

一般業務服務包括物業及設施管理服務、清潔服務及雜項服務。根據一般業務服務協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度，就本集團向新昌營造集團提供之一般業務服務而支付予本集團之服務費之預期年度上限分別如下：

<u>財政年度</u>	<u>年度上限</u>
2015年1月1日至2015年12月31日	港幣35,000,000元
2016年1月1日至2016年12月31日	港幣45,000,000元
2017年1月1日至2017年12月31日	港幣50,000,000元

一般業務服務之年度上限乃參考(a)由本集團所管理之物業已支付之現行管理費及管理費之預期增幅；(b)對新昌營造集團於中國之物業發展項目提供顧問服務、租賃服務、物業及設施管理服務之預期需求；(c)預期對本集團管理之物業在行政服務方面之新增及增加之需求將令本集團收取之管理費內所包含之行政服務費有所增加；(d)委聘本集團向新昌營造集團於香港之其他建造項目提供物業及設施管理服務；及(e)新昌營造集團對清潔服務之預期需求（假設本集團可成功獲得由新昌營造集團外判之該等清潔工作）後釐定。

下表列載(i)根據2012年一般業務服務協議所產生之實際服務費；(ii)2012年一般業務服務協議項下之年度上限；及(iii)利用率：

<u>期間</u>	<u>產生之金額</u>	<u>年度上限</u>	<u>利用率</u>
2013年1月1日至2013年12月31日	港幣11,939,000元	港幣22,000,000元	54.27%
2014年1月1日至2014年12月31日	港幣13,556,000元 (附註1)	港幣25,000,000元	54.22% (附註2)

附註1： 此數額乃摘錄自本公司之管理賬目，及為截至2014年9月30日（即確定有關資料之最後實際可行日期）止之費用。

附註2： 利用率僅根據截至2014年9月30日產生之實際費用計算所得。

由於新昌營造集團於中國之物業發展項目之進展並未如預期般快，截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度之2012年一般業務服務協議項下之年度上限並未完全動用，新昌管理集團因此須向新昌營造集團提供之一般業務服務未如預計理想。由於通脹及如上文所述之新昌營造集團於香港及中國之物業發展業務之潛在增長，而本公司已考慮歷史利用率，當設定一般業務服務協議項下之年度上限時，其更多地強調其他因素，包括提供一般業務服務成本之潛在增長（如薪資）。

董事會函件

截至2015年12月31日止財政年度之預期年度上限較2014年現有年度上限增加約40%，截至2016年12月31日止財政年度之預期年度上限較2015年預期年度上限增加約29%以及截至2017年12月31日止財政年度之預期年度上限較2016年預期年度上限增加約11%。2015年之預期年度上限之顯著增加乃主要由於新昌營造集團可能就下列方面可能需要本集團之一般業務服務所致：

- (i) 根據新昌營造2014年中期報告，新昌營造於瀋陽之星悅南岸項目，其住宅物業將於2015年上半年配合分階段開幕之門店及水上樂園推出市場發售；
- (ii) 新昌營造已於2015年1月完成收購位於中國廣東省佛山市三水區之佔地面積約為1,925,056平方米之物業發展項目，以於未來數年內作物業發展用途。誠如新昌營造於2014年11月4日刊發之有關收購事項之通函所披露，該物業已完成一個綜合零售名牌折扣商場以及新昌營造之管理層現時擬於收購事項完成後於切實可行之情況下盡快開始進一步發展、建設及市場規劃以及繼續物業之分階段發展；
- (iii) 新昌營造於北京之新年華購物中心項目，其辦公室單位之市場發售已於2014年7月進行；及
- (iv) 自2011年起新昌營造集團積極擴展，從其強勢建立基礎樓宇建造及土木、機械及電氣安裝以及房地產及設施管理服務至房地產發展及物業投資，其已成為垂直一體化之物業開發商及投資商，其於2011年及2013年之兩項收購事項（即於瀋陽之星悅南岸項目及於北京之新年華購物中心項目）證明此點。本集團已就新昌營造集團為星悅南岸項目及新年華購物中心項目提供一般業務服務獲得合約。

假設本集團被要求於2015年向新昌營造集團提供最大潛在一般業務服務，管理層經計及本集團之能力及資源，2016年及2017年之預期年度上限之增加並無實質性意義。

董事會函件

(C) 投標服務協議

茲提述本公司及新昌營造刊發之日期為2012年9月10日之聯合公告以及本公司刊發之日期為2012年10月26日之通函，內容有關（其中包括）本公司與新昌營造訂立且於2014年12月31日到期之2012年投標服務協議及2012年支援服務協議。訂約方已於2014年12月31日訂立投標服務協議及支援服務協議，由2015年1月1日起至2017年12月31日止為期三年。

誠如本公司刊發之日期為2012年10月26日之通函所述，儘管訂立2012年投標服務協議，新昌營造集團仍可按以公平原則進行磋商之條款，在其認為合適之情況下不時分判其任何項目（「其他合約」）予本集團之任何成員公司。2012年投標服務協議項下之年度上限涵蓋分判中標合約及新昌營造集團可分判予本集團之其他合約之最高年度總值。為簡化該等安排，新投標服務協議將僅涵蓋投標服務，而訂約方已訂立室內裝飾及特殊項目工程分判協議以涵蓋新昌營造集團向本集團作出之其他分判工程。室內裝飾及特殊項目工程分判協議之詳情載於下文「(F)室內裝飾及特殊項目工程分判協議」一段。

投標服務協議

投標服務協議之主要條款如下：

- | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日期： | 2014年12月31日 |
| 訂約方： | (1) 新昌營造
(2) 本公司 |
| 服務類別： | 新昌營造集團同意根據本集團可不時給予之投標指示提供投標服務。 |
| 提供服務之基準： | (i) 於新昌營造集團中標取得任何選定合約後三(3)個營業日內或訂約方可能協定之有關其他日期，新昌營造同意促使新昌營造集團之任何相關成員公司，而本公司同意促使本集團之任何相關成員公司訂立投標服務分判協議；
(ii) 透過訂立投標服務分判協議，新昌營造集團同意悉數分判中標合約項下之所有權利及義務予本集團；及 |

董事會函件

- (iii) 有關根據投標服務協議分判中標合約於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度不得超過下文「投標服務分判年度上限」一段所載之各年度上限。

- 費用：由於新昌營造集團於投標程序中之參與度極微，故新昌營造集團並未就提供投標服務收取任何費用。本集團於投標程序中將實質上進行所有工作，包括識別、選擇及評估潛在合約、編制投標文件及投標之計劃及定價。新昌營造集團僅提供一個提交投標之平台並且將產生極微成本。根據本公司於2012年之室內裝飾及特殊項目部門之收購事項，提供投標服務為安排之一部分及其擬促進室內裝飾及特殊項目業務由新昌營造平穩過渡至本公司並且維持室內裝飾及特殊項目部門之競爭力。
- 條件：投標服務協議須待(i)於將就此目的召開之股東大會上以新昌營造獨立股東決議案方式；及(ii)於將就此目的召開之股東大會上以獨立股東決議案方式批准後，方可作實。
- 期限：待達成條件後，投標服務協議將由2015年1月1日至2017年12月31日生效。

投標服務分判年度上限

投標服務分判協議各自之代價應與有關中標合約項下之投標數額相若。根據投標服務協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度，有關分判中標合約之總價值之預期年度上限分別如下：

<u>財政年度</u>	<u>年度上限</u>
2015年1月1日至2015年12月31日	港幣1,300,000,000元
2016年1月1日至2016年12月31日	港幣1,300,000,000元
2017年1月1日至2017年12月31日	港幣1,300,000,000元

董事會函件

投標服務分判年度上限乃經參考：

- (i) 管理層估計之室內裝飾及特殊項目業務下市場於2015年1月1日至2017年12月31日三年期間內之增長（此乃基於由於高端零售或酒店對進行翻新、改建及加建以及活化工程之迫切需求以及政府就樓宇保養及強制翻新之舉措（此令致本集團於未來幾年內可承接之項目增加）而令該行業產生之樂觀前景）；及
- (ii) 預期可能於2015年1月1日至2017年12月31日三年期間內中標之合約（參考本集團業務之預期擴展及發展），此預期乃基於室內裝飾及特殊項目工程市場之前景及管理層對未來幾年涉及在中國內地進行室內裝修、項目／建造管理工作以及在香港進行承包設計及室內裝修工作、加建及改建工程之投標機會之評估而作出。

根據2012年投標服務協議，新昌營造集團分判中標合約予本集團並無產生任何價值。由2012年12月1日至2014年12月31日期間，儘管新昌營造集團已投標本集團選定之合約，新昌營造集團仍未中標取得該等合約，故概無合約分判予本集團。有關新昌營造集團向本集團分判其他合約所產生之價值，請參閱下文「(F)室內裝飾及特殊項目工程分判協議」一段。

於本公司於2012年收購室內裝飾及特殊項目部門後，本集團已取得乙組（試用）資格以進行樓宇類別之公共工程。本集團正在獲取所涉及工作之數量及價值之往績記錄，以便取得其他資格進行室內裝飾及特殊項目工程。儘管新昌營造集團於過往兩年內並未獲授任何選定合約，鑑於新昌營造集團之聲譽及往績記錄，其於該等機會出現時將處於更佳地位以代表本集團取得選定合約。投標服務分判年度上限為本集團進行業務活動提供便利從而促進其業務發展，且投標服務分判年度上限之使用乃取決於（其中包括）新昌營造集團成功投標及本集團中標之項目。

股東應注意，投標服務分判年度上限乃本集團基於現時可供參考之資料而作出之最佳估計。投標服務分判年度上限與新昌營造集團及本集團之財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作對後者有任何直接影響。本集團未必會要求新昌營造集團於未來提供任何投標服務，及如提出要求，新昌營造集團未必會中標取得選定合約。因此，投標服務及／或其項下擬進行之交易總額未必會達致各投標服務分判年度上限之水平。

董事會函件

(D) 支援服務協議

支援服務協議之主要條款如下：

- 日期： 2014年12月31日
- 訂約方： (1) 新昌營造
(2) 本公司
- 服務類別： 新昌營造集團於支援服務協議年期內在一般及日常業務過程中可不時向本集團提供支援服務。
- 提供服務之基準：
- (i) 新昌營造同意促使新昌營造集團之任何有關成員公司，而本公司同意促使本集團之任何有關成員公司就根據支援服務協議提供任何特定支援服務訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定支援服務之詳情以及條款及條件，惟每份附屬公司協議之條款須符合支援服務協議之條款；及
 - (ii) 新昌營造集團根據支援服務協議於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度向本集團提供之支援服務總值不得超過下文「支援服務年度上限」一段所載之各年度上限。
- 費用： 訂約方同意新昌營造集團將按以支援服務之實際成本為基準計算之費用向本集團提供任何及所有支援服務，其主要包括有關員工提供支援服務之時間成本。由於根據本公司於2012年之室內裝飾及特殊項目部門之收購事項，有關室內裝飾及特殊項目業務之支援服務將提供予本集團為安排之一部分，以促使室內裝飾及特殊項目業務由新昌營造平穩過渡至本公司，故新昌營造集團並未收取任何溢價。
- 條件： 支援服務協議須待(i)於將就此目的召開之股東大會上以新昌營造獨立股東決議案方式；及(ii)於將就此目的召開之股東大會上以獨立股東決議案方式獲批准後，方可作實。

董事會函件

期限：待達成條件後，支援服務協議將由2015年1月1日起至2017年12月31日生效。

根據附屬公司協議條款之規定，新昌營造集團應於每月到期後向本集團收取支援服務費。儘管支援服務協議並無明確規定付款方式，有關支援服務費實際應自發票日期起計60日內悉數支付。

支援服務年度上限

根據支援服務協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度，就新昌營造集團向本集團提供支援服務而分別應支付予新昌營造集團之服務費之預期年度上限如下：

<u>財政年度</u>	<u>年度上限</u>
2015年1月1日至2015年12月31日	港幣20,000,000元
2016年1月1日至2016年12月31日	港幣18,000,000元
2017年1月1日至2017年12月31日	港幣16,000,000元

支援服務年度上限乃經參考新昌營造集團將提供之支援服務之實際成本（主要包括員工成本）而作出。

下表列載(i)根據2012年支援服務協議所產生之實際服務費；(ii) 2012年支援服務協議項下之年度上限；及(iii)利用率：

<u>期間</u>	<u>產生之金額</u>	<u>年度上限</u>	<u>利用率</u>
2012年12月1日至2012年12月31日	港幣181,000元	港幣9,200,000元	1.97%
2013年1月1日至2013年12月31日	港幣15,492,000元	港幣40,000,000元	38.73%
2014年1月1日至2014年12月31日	港幣7,902,000元 (附註1)	港幣30,000,000元	26.34% (附註2)

附註1：此數額乃摘錄自本公司之管理賬目，及為截至2014年9月30日（即確定有關資料之最後實際可行日期）止產生之費用。

附註2：利用率僅根據截至2014年9月30日產生之實際費用計算。

由於本集團已於2012年11月30日完成收購室內裝飾及特殊項目部門，截至2012年12月31日止財政年度之利用率極低，原因為實際產生金額之月份僅為12月份。2012年支援服務協議項下之餘下年度上限並未悉數動用，因由於相關時期內所需之支援服務之性質，本集團室內裝飾及特殊項目部門可依賴其自身資源提供支援服務。就本集團於2013年及2014年從事之室內裝飾及特殊項目業務而言，本集團所需之大部分支援服務與考察及員工行政工作有關，並且本集團有充足員工來提供有關服務。儘管存在歷史偏差，由於通脹及本集團室內裝飾及特殊項目業務之潛在增長，支援服務協議項下之預期年度上

董事會函件

限乃根據提供支援服務之成本（如薪資）之潛在增加而設定。倘本集團獲取涉及需要有關實地支援服務（具更多勞動密集型性質）之室內裝飾及特殊項目業務方面之工作，本集團將因本集團並無足夠資源進行有關工作而需要新昌營造集團提供有關支援服務。預期年度上限為本集團提供靈活性，以把握室內裝飾及特殊項目業務機會，即便其未能適時聘用更多專業支援人員。然而，預期年度上限處於下降的趨勢，原因為本集團擬進一步開發室內裝飾及特殊項目部門之能力及招募額外熟練支援員工以減少對新昌營造集團之依賴。

(E) 專門工程分判協議

本公司預期本集團可能不時委聘新昌營造集團作為分判商，以向本集團之項目提供專門工程。就此而言，於2014年12月31日，本公司與新昌營造訂立專門工程分判協議。專門工程分判協議之主要條款如下：

- 日期： 2014年12月31日
- 訂約方： (1) 新昌營造
(2) 本公司
- 服務類別： 本集團於專門工程分判協議年期內在一般及日常業務過程中可不時委聘新昌營造集團作為其分判商，以向本集團之項目提供專門工程。
- 提供服務之基準： 本公司同意促使本集團之任何有關成員公司，而新昌營造同意促使新昌營造集團之任何有關成員公司就根據專門工程分判協議提供任何特定專門工程訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定專門工程之詳情以及所依據之條款及條件（包括付款條款），惟每份附屬公司協議之條款須符合專門工程分判協議之條款。特別是根據任何附屬公司協議將予提供之任何專門工程須符合下列基準：
- (i) 按一般商業條款（或(a)於新昌營造之角度，按就新昌營造集團而言不遜於獨立第三方可獲得之條款；及(b)於本公司之角度，按就本集團而言不遜於自獨立第三方可獲得之條款）；

董事會函件

- (ii) 專門工程交易之價格須參考現行市價並在考慮提供有關服務之估計成本後按公平原則磋商釐定；
- (iii) 新昌營造集團可不時根據本集團之投標程序投標專門工程，而本集團須就提供專門工程自其他獨立第三方取得報價；
- (iv) 本集團須考慮獨立第三方供應商及新昌營造集團分別提供之價格及條款、過往工作關係、經驗及工程質素；
- (v) 新昌營造集團可按類似於其他服務供應商向本集團提供者及按就本集團而言不遜於自獨立第三方可獲得者之條款獲委聘；及
- (vi) 新昌營造集團根據專門工程分判協議於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度向本集團提供之專門工程交易總值不得超過下文「專門工程年度上限」一段所載之各年度上限。

條件： 專門工程分判協議須待(i)於將就此目的召開之股東大會上以新昌營造獨立股東決議案方式及(ii)於將就此目的召開之股東大會上以獨立股東決議案方式獲批准後，方可作實。

期限： 待達成條件後，專門工程分判協議將由2015年1月1日至2017年12月31日生效。

專門工程年度上限

根據專門工程分判協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度，專門工程交易總值之預期年度上限分別如下：

<u>財政年度</u>	<u>年度上限</u>
2015年1月1日至2015年12月31日	港幣600,000,000元
2016年1月1日至2016年12月31日	港幣600,000,000元
2017年1月1日至2017年12月31日	港幣600,000,000元

董事會函件

專門工程年度上限乃經參考：

- (i) 管理層估計之室內裝飾及特殊項目業務下市場於2015年1月1日至2017年12月31日止三年期間之增長（此乃基於由於高端零售或酒店對進行翻新、改建及加建以及活化工程之迫切需求以及政府就樓宇保養及強制翻新之舉措（此令致本集團於未來幾年內可承接的項目增加）而令該行業產生之樂觀前景）；及
- (ii) 本集團於2015年1月1日至2017年12月31日止三年期間之新項目之估計合約總值（經參考本集團業務之預期擴展及發展而釐定）（乃基於室內裝飾及特殊項目工程市場之前景及管理層對未來幾年涉及專門工程（如本集團可分判予新昌營造集團之機電及相關工程、地基及幕牆工程等專門工程）之投標機會之評估而估計）後作出。

過往，本集團已於2014年分判幕牆相關工程予新昌營造集團，該工程所產生之價值約港幣2,800,000元。幕牆業務乃本公司於2014年新成立之業務。因此，本集團分判予新昌營造集團之專門工程之過往金額並不重大。隨著香港及中國內地興建城市高層及大範圍的公共樓宇，樓宇建設及附屬業務蓬勃發展，包括幕牆行業。管理層相信，在缺少優質的幕牆分判商的市況下對建築幕牆之需求將會強勁。由於本集團室內裝飾及特殊項目部門增長，經計及上述有關潛在增長，本集團預期獲得更多可能涉及專門工程之項目及預計年度上限反映本集團可能分判予新昌營造集團之專門工程之最大潛在價值。於最後實際可行日期，本公司已物色到涉及專門工程之潛在項目，該等項目乃新昌營造集團有能力予以供應而本集團可邀請新昌營造集團提交金額約港幣450,000,000元之投標。於最後實際可行日期，本集團已就若干該等項目向僱主提交投標建議而僱主仍在進行甄選過程中。

股東應注意，專門工程年度上限乃新昌營造集團及本集團作出之最佳估計。專門工程年度上限與新昌營造集團及本集團之財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作有任何直接影響。本集團未必會要求新昌營造集團於未來提供任何專門工程服務。

董事會函件

本集團授予新昌營造集團之專門工程交易之定價基準

作為一般原則，專門工程交易之價格及條款將於一般業務過程中按正常商業條款釐定、按公平原則磋商及按不優於授予本集團之獨立第三方分判商者之價格及條款進行。

新昌營造集團將進行之專門工程之所有勞動密集型部分將分判予外部分判商。於釐定專門工程交易之價格時，新昌營造集團將自其分判商組合獲得就提供有關專門工程之報價。新昌營造集團將收取本集團之價格將為有關分判費用加按個別情況釐定之比率之溢價。新昌營造集團於釐定溢價時將考慮之因素包括將予提供專門工程之性質、複雜性、位置及持續時間、新昌營造集團須進行專門工程時之能力、市場上可資比較專門工程之利潤、該項目最終僱主之背景及新昌營造集團管理層及營運團隊所耗之時間及就專門工程之表現所產生之營運開支。

本集團可以溢價而非直接委聘分判商（其將開展專門工程）方式將專門工程分判予新昌營造集團，原因為新昌營造集團可獲取項目規定之若干牌照及資格且其亦擁有本集團所缺少之技術管理專長。例如，當分判商將開展專門工程之勞動密集型工作部分時，新昌營造集團將參與項目之設計、技術計算、編製方法說明及資料來源。新昌營造集團將精心籌劃各項專業資源，以高效方式快速並準確地實施工程。

為確保專門工程分判協議項下之交易乃按一般商業條款進行及按就本公司而言不遜於獨立第三方給予本公司之條款經參考類似工程之現行市價定價，本公司將採納下列政策：

- (i) 本集團將向一組獲預先批准之分判商（須經管理層定期審閱及更新以確保分判商之質素標準）取得報價。倘新昌營造集團成員公司提供之價格及條款相等於或優於獨立分判商所提供者，本集團將很可能將合約授予新昌營造集團之該成員公司；
- (ii) 就涉及巨額代價之項目而言，新昌營造集團成員公司將與所有競標者（包括市場上之獨立第三方）參與投標，根據本集團之內部招標程序，最具競爭力之出價將中標；
- (iii) 本集團將根據（包括但不限於）投標金額、相關經驗、能力、過往關係及往績記錄等審慎評估由其潛在分判商（包括新昌營造集團）所提供之每份報價；

董事會函件

- (iv) 於評估新昌營造集團所報價格及條款時，本集團將比較獨立分判商於日常業務過程中按一般商業條款所提呈之價格及條款。管理層於釐定新昌營造集團所報價格是否屬市價時將考慮同期之若干份獨立第三方可資比較報價；
- (v) 本公司之商業團隊將檢討新昌營造集團所提供之條款及條件，以確保有關條款及條件乃符合一般市場慣例及就本公司而言不遜於自獨立分判商可獲得之標準條款；
- (vi) 一份報告，當中載列（其中包括）新昌營造集團將向本集團所提供專門工程之建議報價及獨立分判商所提供類似工程之價格將由項目採購負責人審核而將向本集團呈報之工程價格將由投標委員會於審核及比較類似工程之市價後批准。於整個過程中，本公司將同等對待新昌營造集團及其他獨立第三方，而該等交易將按公平原則磋商，並參考所收集之市場資料。倘由新昌營造集團呈報之條款並不遜於自其他獨立分判商所提呈者，則本公司將委聘新昌營造集團為其專門工程之分判商。然而，倘本公司可自其他獨立分判商獲得更優惠條款，則本公司將不會委聘新昌營造集團；及
- (vii) 本集團之董事及管理層將密切監控從獲取報價至授予投標之程序，以確保嚴格遵守政策。獨立非執行董事亦將根據上市規則之規定每年審閱專門工程分判協議項下擬進行之交易。

本集團之內部投標程序通常涉及(i)項目經理甄選分判商；(ii)質量考察團隊邀請獲甄選之分判商就相關工程提交標書；(iii)開標委員會屆時將安排投標箱開標並監督分判商提交投標文件；(iv)項目採購主任將與質量考察團隊一起仔細檢查投標文件並籌備投標分析及安排面試；及(v)將製作投標評估報告並提交予定標委員會供終審。定標委員會包括室內裝飾及特殊項目部門之商務總監及董事總經理及／或本公司之董事總經理（視乎招標所涉及之金額而定）。室內裝飾及特殊項目部門之商務董事於建築業擁有逾25年經驗，涵蓋所有工料測量及投標過程。室內裝飾及特殊項目部門之董事總經理擁有逾25年之項目規劃及監控、樓宇建造及整理、成本控制、翻新及室內裝修工程經驗。本公司之董事總經理樊卓雄博士擁有逾30年之物業及設施管理經驗。投標委員會向董事會匯報以及投標委員會成員並無於新昌營造集團擔任任何角色。

董事會函件

(F) 室內裝飾及特殊項目工程分判協議

本公司預期新昌營造集團可能不時委聘本集團作為分判商，以向新昌營造集團之項目提供室內裝飾及特殊項目工程。就此而言，於2014年12月31日，新昌營造與本公司訂立室內裝飾及特殊項目工程分判協議。誠如上文所述，該等分判安排先前為2012年投標服務協議所涵蓋。室內裝飾及特殊項目工程分判協議之主要條款如下：

- 日期： 2014年12月31日
- 訂約方： (1) 新昌營造
(2) 本公司
- 服務類別： 新昌營造集團於室內裝飾及特殊項目工程分判協議期內在一般及日常業務過程中可不時委聘本集團作為分判商，以向新昌營造集團之項目提供室內裝飾及特殊項目工程。
- 提供服務之基準： 新昌營造同意促使新昌營造集團之任何有關成員公司，而本公司同意促使本集團之任何有關成員公司就根據室內裝飾及特殊項目工程分判協議提供任何特定室內裝飾及特殊項目工程訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定室內裝飾及特殊項目工程之詳情以及條款及條件（包括付款條款），惟每份附屬公司協議之條款須符合室內裝飾及特殊項目工程分判協議之條款。特別是根據任何附屬公司協議將予提供之任何室內裝飾及特殊項目工程須符合下列基準：
- (i) 按一般商業條款（或(a)於新昌營造之角度，按就新昌營造集團而言不遜於自獨立第三方可獲得之條款；及(b)於本公司之角度，按就本集團而言不遜於給予獨立第三方之條款）；
 - (ii) 室內裝飾及特殊項目工程交易之價格須參考現行市價並在考慮提供有關服務之估計成本後按公平原則磋商釐定；

董事會函件

- (iii) 本集團可不時根據新昌營造集團之投標程序投標室內裝飾及特殊項目工程，而新昌營造集團須就提供室內裝飾及特殊項目工程自其他獨立第三方取得報價；
- (iv) 新昌營造集團須考慮獨立第三方供應商及本集團分別提供之價格及條款、過往工作關係、經驗及工程質素；
- (v) 本集團可按類似於其他服務供應商向新昌營造集團提供者及就本集團而言不遜於新昌營造集團給予獨立第三方之條款獲委聘；及
- (vi) 本集團根據室內裝飾及特殊項目工程分判協議於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度向新昌營造集團提供之室內裝飾及特殊項目工程總值不得超過下文「室內裝飾及特殊項目工程年度上限」一段所載之各年度上限。

條件： 室內裝飾及特殊項目工程分判協議須待(i)於將就此等目的召開之股東大會上以新昌營造獨立股東決議案方式；及(ii)於將就此等目的召開之股東大會上以獨立股東決議案方式批准後，方可作實。

期限： 待達成條件後，室內裝飾及特殊項目工程分判協議將由2015年1月1日至2017年12月31日生效。

室內裝飾及特殊項目工程年度上限

根據室內裝飾及特殊項目工程分判協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度，室內裝飾及特殊項目工程交易總值之預期年度上限分別如下：

<u>財政年度</u>	<u>年度上限</u>
2015年1月1日至2015年12月31日	港幣700,000,000元
2016年1月1日至2016年12月31日	港幣700,000,000元
2017年1月1日至2017年12月31日	港幣700,000,000元

室內裝飾及特殊項目工程年度上限乃經參考：

- (i) 管理層估計之建築市場於2015年1月1日至2017年12月31日止三年期間之增長（其乃以建築行業內之建築活動增加令致新昌營造集團於未來幾年內可承接的建築工程（其可能涉及室內裝飾及特殊項目業務）增加而帶來的樂觀前景為基礎）；及

董事會函件

- (ii) 新昌營造集團於2015年1月1日至2017年12月31日止三個年度期間之新項目之估計合約總值（經參考新昌營造集團業務之預期擴展及發展而釐定）（乃基於建造市場之前景及管理層對未來幾年涉及新昌營造集團可分判予本集團之住宅發展項目及室內裝修工程之投標機會之評估而估計）後作出。

下表列載(i)根據2012年投標服務協議，分判其他合約產生之實際總價值；(ii) 2012年投標服務協議項下之年度上限（涵蓋投標服務及室內裝飾及特殊項目工程交易）；及(iii) 利用率：

<u>期間</u>	<u>產生之金額</u>	<u>年度上限 (附註2)</u>	<u>利用率</u>
2012年12月1日至2012年12月31日	港幣2,000,000元	港幣1,000,000,000元	0.2%
2013年1月1日至2013年12月31日	港幣107,000,000元	港幣1,700,000,000元	6.29%
2014年1月1日至2014年12月31日	港幣157,000,000元 (附註1)	港幣2,000,000,000元	7.85% (附註3)

附註1： 此數額乃摘錄自本公司之管理賬目，及指截至2014年9月30日（即確定有關資料之最後實際可行日期）止之代價。

附註2： 該等年度上限涵蓋有關分判中標合約之最高年度總值（即投標服務項下者）及可能由新昌營造集團分判予本集團之室內裝飾及特殊項目工程。

附註3： 利用率僅根據直至2014年9月30日產生之實際費用計算所得。

由於本集團已於2012年11月30日完成收購室內裝飾及特殊項目部門，截至2012年12月31日止財政年度之利用率極低，原因為實際產生金額之月份僅有12月。2012年投標服務協議項下之餘下年度上限之利用率較低，原因為當計算上表之利用率時，年度上限擬涵蓋投標服務及室內裝飾及特殊項目工程，惟僅計及有關室內裝飾及特殊項目工程所產生之金額。儘管存在歷史偏差，經計及上述新昌營造建築業務之潛在增長，室內裝飾及特殊項目工程分判協議項下之預期年度上限反映新昌營造集團可能分判予本集團之室內裝飾及特殊項目工程之最大潛在價值。於最後實際可行日期，新昌營造已物色涉及本集團有能力提供之室內裝飾及特殊項目工程及新昌營造集團可邀請本集團進行投標金額約為港幣600,000,000元之潛在項目。

股東應注意，室內裝飾及特殊項目工程年度上限乃本集團及新昌營造集團作出之最佳估計。室內裝飾及特殊項目工程年度上限與新昌營造集團及本集團之財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作有任何直接影響。新昌營造集團未必會要求本集團於未來提供任何室內裝飾及特殊項目工程。

董事會函件

向新昌營造集團提交之本集團投標之定價基準

作為一般原則，室內裝飾及特殊項目工程交易之價格及條款將於一般業務過程中按正常商業條款釐定、按公平原則磋商及按不優於向本集團之獨立第三方客戶提供者之價格及條款進行。

於獲甄選及委任為新昌營造集團之分判商前，本集團須經過投標或類似程序，惟新昌營造集團於其投標程序開始時邀請本集團參加項目之個別情況除外。該等項目通常涉及複雜之設計及建造工作，且通常來自新昌營造集團之設計理念。由於潛在保密事宜及時間緊迫，本集團將自投標程序開始起將更適合及高效參與其中。對該等項目而言，本集團將向新昌營造集團提供其報價及其價格及條款將根據與本集團將須提交投標之相同方式釐定。

當本集團成員公司與所有競標者（包括市場上之獨立第三方）參與投標時，根據新昌營造集團成員公司之投標程序，於計及招標邀請所載如投標金額、相關經驗、能力、過往關係及往績記錄等要求後，最具競爭力之出價將中標。

就提供室內裝飾及特殊項目工程向新昌營造集團提交之本集團投標之價格及條款須受本集團設有之標準及系統化投標提交程序所規限，其均適用於向關連人士及獨立第三方提交之投標，以確保本集團向新昌營造集團提交之建議投標之價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

標準及系統化投標提交程序主要包括：

- (i) 收取投標邀請；
- (ii) 收集及審核投標文件；
- (iii) 初步評估進行或不進行投標；
- (iv) 設立團隊以處理投標；
- (v) 投標經理人編製載有準確定價之必要資料之投標規劃；

董事會函件

- (vi) 商業團隊設立投標定價以建立有關投標文件所述之工程之準確及具競爭力之投標費用。本集團將室內裝飾及特殊項目工程之所有勞動密集部分分判予獨立第三方外部分判商。於釐定室內裝飾及特殊項目工程交易之價格時，將自其聯營分判商取得及審閱報價，並與自分判商就本集團之過往工作所獲得室內電腦數據庫所保留之價格對比。有關資料將協助本集團對分判商獲取之報價進行量化分析。

本集團將收取新昌營造集團集團之價格將為有關分判費用加按個別情況釐定之比率之溢價。本集團於釐定溢價時考慮之因素包括將予提供室內裝飾及特殊項目工程之性質、複雜性、位置及持續時間、本集團須進行室內裝飾及特殊項目工程時之能力、市場上可資比較室內裝飾及特殊項目工程之利潤、該項目最終僱主之背景及本集團管理層及商業團隊所耗之時間及有關室內裝飾及特殊項目工程之表現所產生之營運開支。

本集團亦將審閱及對比過往向關連人士及獨立第三方均提交之投標價格，以確保向新昌營造集團提交之投標價格並不遜於向獨立第三方提交之該等價格。比如，本集團將考慮設定過往投標價格之溢價所計及之因素，以確保本集團將按向新昌營造集團將予提交之投標價格收取之溢價符合獨立第三方之過往先例。

- (vii) 商業團隊設立投標管理以編製及落實投標表格並編製投標提交。於編製及評估投標文件時，本集團將計及包括技術要求、數量規格、預期完成時間、客戶期望及與項目相關之可能風險之因素。本集團然後將進行實地考察、制定暫定方案及進行量化成本分析及風險評估。本公司之商業團隊檢查本集團所提供之條款及條件以確保其符合一般市場慣例及對本公司而言並不遜於向獨立第三方提供之標準條款；
- (viii) 一份報告，當中載列（其中包括）本集團將向新昌營造集團提供之室內裝飾及特殊項目工程之建議報價及本集團向獨立第三方所提供類似工程之價格將由商業團隊編製並向投標委員會提交批准。於整個過程中，本公司將同等對待新昌營造集團及其他獨立第三方，且交易將按公平原則磋商，並參考所收集之市場資料。投標委員會包括室內裝飾及特殊項目部門之商務董事及董事總經理及或本公司之董事總經理，視乎投標中涉及之金額而定。有關投標委員會成員之資格，請參閱上文「(E)專門工程分判協議」一節項下「本集團授予新昌營造集團之專門工程交易之定價基準」一段；及

董事會函件

- (ix) 本集團之董事及管理層將密切監控編製投標之程序，以確保嚴格遵守定價政策。獨立非執行董事亦將根據上市規則之規定每年審閱室內裝飾及特殊項目工程分判協議項下擬進行之交易。

(G) 訂立該等協議之理由

本公司為一間投資控股公司。本公司之附屬公司之主要業務為於香港及中國大陸提供物業管理及設施管理服務、室內裝飾及特殊項目業務及相關服務。

新昌營造為一間投資控股公司。新昌營造之附屬公司之主要業務為樓宇建造、土木工程、機電安裝工程、室內裝飾及特殊項目、物業發展及投資以及提供物業及設施管理服務。提供物業及設施管理服務以及室內裝飾及特殊項目乃由本集團負責。

一般業務服務交易

新昌營造集團就其於香港所擁有、租用或建造之若干物業不時需要物業及設施管理服務、清潔服務及雜項服務。新昌營造集團亦需要本集團於未來數年向新昌營造集團於中國之物業發展項目提供顧問服務、租賃服務、物業及設施管理服務。該等服務一直以來及將繼續由新昌營造集團外判予外部服務供應商。新昌營造集團並非必須委聘本集團提供有關服務，且本集團可不時就提供有關服務取得新昌營造集團授出之合約。為確保持續遵守上市規則第14A章項下有關於持續關連交易之規定，新昌營造與本公司訂立一般業務服務協議，以個別並明確地規管提供該等服務，預期各項服務之年度總值將須遵守上市規則第14A章項下之申報規定。

投標服務及支援服務交易

投標服務及支援服務均與本公司之室內裝飾及特殊項目業務有關，而該業務乃由本公司於2012年底向新昌營造收購（作為集團重組之一部分）。該等交易之目的為促進室內裝飾及特殊項目業務由新昌營造平穩過渡至本公司及維持室內裝飾及特殊項目部門於收購後於投標過程中之競爭力。室內裝飾及特殊項目部門之管理層有意透過招聘額外熟練支援性員工而進一步發展室內裝飾及特殊項目部門（其往績記錄及相關工作參考為於競爭性投標下所考慮之因素）之能力，並逐步減少其對新昌營造集團之依賴。

於收購後，本集團已取得乙組（試用）資格以進行樓宇類別之公共工程。本集團正在獲取所涉及工作之數量及價值之往績記錄，以便取得其他資格進行室內裝飾及特殊項目工程。在此期間，鑑於其聲譽及往績記錄，新昌營造集團將處於更佳地位以代表本集團取得選定合約。就支援服務而言，於收購後，本集團已設立其本身涵蓋人力資源、會計及資訊科技領域之企業服務部門以支持室內裝飾及特殊項目業務之增長。

董事會函件

專門工程交易

本集團可不時獲取涉及建造、土木工程建造、機電安裝工程之項目。憑藉於該等領域之深厚經驗及穩健財務狀況，新昌營造集團已向其客戶顯示其為可靠分判商。新昌營造集團與本集團之間維持策略性業務關係將不僅可實現協同效益及規模經濟，亦將促進新昌營造集團與本集團之業務擴展。

室內裝飾及特殊項目工程交易

新昌營造集團可不時獲取涉及室內裝飾及特殊項目工程之項目。本集團擁有室內裝飾及特殊項目工程所需之資格及經驗，並具有良好質素水平。委聘本集團提供室內裝飾及特殊項目工程將均為新昌營造及本公司帶來協同效益，從而促進新昌營造集團與本集團之業務擴展。

該等交易擬於新昌營造集團及本集團之一般及日常業務過程中進行。董事認為，該等交易將與新昌營造集團及本集團之商業目標一致。

(H) 內部控制措施

為確保該等交易之實際價格將符合一般商業條款並對本集團而言不遜於自獨立第三方可獲得或向其提供之條款，本公司已就其日常業務採取內部控制機制，包括：

- (i) 附屬公司之間進行常規交叉檢查及本集團之商業團隊及經營團隊經理進行內部審閱以評估該等交易是否已根據該等協議之條款進行；
- (ii) 本集團財務部將定期監察各項該等交易項下涉及之價值以確保彼等並不超過該等交易之有關年度上限；
- (iii) 董事會將按該等交易之條款及根據該等協議每季度進行審閱；
- (iv) 本公司之審核委員會將每六個月對該等交易進行獨立審閱，將該等交易和與獨立第三方之交易比較及本公司之會計師對該等交易之條件作出報告，審閱相關協議及審閱會計師就該等交易發出之函件；
- (v) 本公司之外聘核數師將對本公司之內部控制措施進行年度審閱，並根據上市規則項下之規定對該等協議項下之該等交易進行年度審閱；及

董事會函件

- (vi) 根據上市規則，本公司之獨立非執行董事將於整個上一財政年度內就該等交易進行年度審閱並確認該等交易是否已於本集團之一般及日常業務過程中訂立，符合一般商業條款或更優並根據該等協議按屬公平合理並符合股東之整體利益之該等條款規管彼等。

鑑於不時對上述該等交易採取之各項審閱措施，董事認為上述內部控制機制可有效確保該等協議項下之該等交易將按一般商業條款進行而並不會損害本公司及股東（包括少數股東）之整體利益。

(I) 上市規則之涵義

新昌營造為本公司之主要股東，並間接於169,116,777股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本之約50.34%。因此，根據上市規則，新昌營造被視為本公司之關連人士。於最後實際可行日期，執行董事兼主要股東王博士直接及間接(i)於72,266,436股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本之約21.51%；及(ii)於新昌營造之已發行股本中之1,492,858,789股股份中擁有權益，相當於新昌營造已發行股本之約28.77%。王博士已就本公司有關批准該等交易之董事會決議案放棄投票。

由於本公司按年度基準計算之該等交易各自之相關百分比率（盈利比率除外）均超過5%，而年度代價均超過港幣10,000,000元，故就本公司而言，該等交易須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。(i)新昌營造及其聯繫人（其控制或有權控制有關169,116,777股股份之投票權）；及(ii)王博士及其聯繫人（其控制或有權控制有關72,266,436股股份之投票權）將於股東特別大會上就有關批准該等協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

自2015年1月1日至將尋求獨立股東批准該等協議之股東特別大會日期止期間，本集團財務部門已監控及將監控多項交易項下所涉及之價值，以確保彼等不超過上市規則第14A章項下之最低豁免要求。於有關期間，本集團之營運團隊將告知財務部門(i)擬將要求新昌營造提交投標之任何潛在投標機遇；(ii)新昌營造集團可能要求之支援服務範疇；(iii)本集團擬將向新昌營造集團分判之任何潛在專門工程；及(iv)新昌營造集團要求本集團提供報價之任何潛在室內裝飾及特殊項目工程。就各自情況而言，財務部門將評估是否各潛在交易之價值（連同於有關期間已進行之相同類別之任何相關交易）將合計超過上市規則項下就該類別之最低豁免要求。

董事會函件

(J) 股東特別大會

本公司謹訂於2015年2月25日(星期三)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會(召開大會之通告載於第SGM-1至SGM-3頁),會上將提呈決議案,以考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行之交易。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會,務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥及簽署,並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓,惟在任何情況下,最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會,並於會上表決,而於此情況下,委任代表之文據將被視作已撤銷論。於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式進行表決。

(K) 推薦建議

敬請閣下垂注本通函第31頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件及本通函第32至60頁所載智略資本函件,當中載有彼等就該等協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事認為該等協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理,按一般商業條款訂立及符合本公司及股東之整體利益。因此,董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案,以批准該等事宜。敬請閣下於決定如何就將於股東特別大會上提呈有關該等協議之決議案投票前,細閱上述獨立董事委員會函件及智略資本函件。

此 致

列位股東 台照
及列位購股權持有人 參照

代表董事會
Synergis Holdings Limited
新昌管理集團有限公司*
董事總經理
樊卓雄
謹啟

2015年2月2日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，內容有關該等協議及其項下擬進行之交易。



SYNERGIS HOLDINGS LIMITED

新昌管理集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

敬啟者：

與HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD. (新昌營造集團有限公司*)進行之持續關連交易

吾等謹此提述本公司於2015年2月2日刊發之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就該等協議及其項下擬進行之交易之條款向閣下提供意見。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情，連同其於提供有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第32至60頁。此外，敬請閣下垂注通函之「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

經考慮該等協議及其項下擬進行之交易之條款，並參照智略資本之意見(特別是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議)後，吾等認為訂立該等協議符合本集團及股東之整體利益，且該等協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

葉澍堃先生
黃燦光先生

簡福飴先生
俞漢度先生

謹啟

2015年2月2日

* 僅供識別

智略資本函件

以下為智略資本發出之函件全文，當中載有就該等協議及其項下擬進行之交易連同各年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智略資本

智略資本有限公司
香港
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場第二座
37樓3711室

敬啟者：

與HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD. (新昌營造集團有限公司*) 進行之持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任以就該等交易（包括預期年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為2015年2月2日致股東之通函（「通函」，而本函件為其中一部分）內之董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，貴公司與新昌營造於2014年12月31日已訂立該等協議，即(i)一般業務服務協議；(ii)投標服務協議；(iii)支援服務協議；(iv)專門工程分判協議；及(v)室內裝飾及特殊項目工程分判協議。有關該等協議及其項下擬進行之交易連同各年度上限之進一步詳情載於董事會函件內並將於本函件以下各章節討論。

新昌營造為貴公司之主要股東，並間接於169,116,777股股份中擁有權益，相當於貴公司已發行股本之約50.34%。因此，根據上市規則，新昌營造被視為貴公司之關連人士。於最後實際可行日期，執行董事兼主要股東王博士直接及間接(i)於72,266,436股股份中擁有權益，相當於貴公司已發行股本之約21.51%；及(ii)於新昌營造之已發行股本中之1,492,858,789股股份中擁有權益，相當於新昌營造已發行股本之約28.77%。王博士已就貴公司有關批准該等交易之董事會決議案放棄投票。

由於貴公司按年度基準計算之該等交易各自之相關百分比率（盈利比率除外）均超過5%，而該等交易各自之年度代價均超過港幣10,000,000元，故該等交易須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。新昌營造、王博士及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就有關批准該等協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

智略資本函件

由全部獨立非執行董事，即葉澍堃先生、簡福飴先生、黃燦光先生及俞漢度先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就訂立該等協議是否符合 貴集團及股東之整體利益，及該等協議及其項下擬進行之交易之條款連同各年度上限是否按一般商業條款訂立以及就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東作出推薦建議。吾等已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉智略資本與 貴公司或任何其他可合理被視為會妨礙智略資本就承諾及其項下擬進行之交易出任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）之人士有任何關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人概無關連，因而合資格就承諾及其項下擬進行之交易之條款提供獨立意見及推薦建議。除就是項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等之正常專業服務費外，並無任何安排可讓吾等向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等乃依賴通函內所載資料及聲明之準確性及 貴公司、董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料。吾等已假設通函所作出或所提述之所有陳述、資料及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之所有資料及聲明（彼等對此負唯一及全部責任）於作出之時為真實，並於最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦已假設董事於通函內所作有關信念、意見及意向之所有陳述，均經作出適當及審慎查詢後並按中肯之意見合理作出。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實將致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及聲明為失實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實將致使向吾等提供之資料及作出之聲明為失實、不準確或具誤導性。然而，吾等並無對 貴集團之業務狀況、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對董事及 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核證。

所考慮之主要因素及理由

於就該等協議及其項下擬進行之交易連同各年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 新昌營造集團及 貴集團之資料

新昌營造為一間投資控股公司。新昌營造之附屬公司之主要業務為樓宇建造、土木工程、機電安裝工程、室內裝飾及特殊項目、物業發展及投資以及提供物業及設施管理服務。提供物業及設施管理服務以及室內裝飾及特殊項目乃由 貴集團負責。

貴公司為新昌營造之非全資附屬公司及為一間投資控股公司。 貴公司之附屬公司之主要業務為於香港及中國大陸提供物業管理及設施管理服務、室內裝飾及特殊項目業務及相關服務。

II. 一般業務服務交易

A. 訂立一般業務服務交易之理由

2012年一般業務服務協議於2015年12月31日屆滿。訂約方已於2014年12月31日訂立一般業務服務協議，以修訂2015年財政年度之服務費年度上限並設定2016年及2017年財政年度之年度上限。隨後，於一般業務服務協議生效後，訂約方已協定2012年一般業務服務協議將告終止及不再生效，而訂約方概不就2012年一般業務服務協議對另一方承擔任何進一步義務或責任，亦不得向另一方提出任何索償。

根據一般業務服務協議，新昌營造集團於一般業務服務協議期內在一般及日常業務過程中可不時要求 貴集團提供一般業務服務。新昌營造集團之有關成員公司（或其／彼等之代理人，包括物業管理人）與 貴集團之有關成員公司將訂立附屬公司協議，以根據一般業務服務協議提供一般業務服務。每份附屬公司協議之條款須符合一般業務服務協議所載之條款。

誠如董事會函件所載，新昌營造集團就其於香港所擁有、租用或建造之若干物業不時需要物業及設施管理服務、清潔服務及雜項服務。新昌營造集團亦需要 貴集團於未來數年向新昌營造集團於中國之物業發展項目提供顧問服務、租賃服務、物業及設施管理服務。該等服務一直以來及將繼續由新昌營造集團外判予外間服務供應商。新昌營造集團並非必須委聘 貴集團提供有關服務，且 貴集團可不時就提供有關服務取得新昌營造集團授出之合約。

智略資本函件

吾等自 貴集團截至2013年12月31日止年度之年報（「2013年年報」）注意到， 貴集團之物業及設施管理分部已為 貴集團截至2013年12月31日止年度之總收益約港幣1,680,100,000元貢獻約38.93%。吾等亦自2013年年報注意到， 貴集團之物業及設施管理業務一直產生穩定收入，令 貴集團維持重要市場地位，且憑藉在中國政府「十二五」規劃下，預期城鎮化速度會加快，可支配收入亦會增加，定能把握中國內地之商機。

吾等亦自新昌營造集團截至2013年12月31日止年度之年報（「新昌2013年年報」）注意到，新昌營造截至2013年12月31日止兩個年度之收益就地理位置而言主要來自香港、澳門及中國。自新昌2013年年報進一步注意到，新昌營造集團將繼續在中國拓展物業發展業務及於日後繼續尋求進一步商機（其中包括可能收購廣東省佛山之土地）。

於2014年5月15日，新昌營造公佈一項非常重大收購，即收購一項位於中國廣東省佛山市三水區佔地總面積約為1,925,056平方米之物業（「該物業」）發展項目以供未來多年之物業發展之用（「佛山項目」），而該項收購已於2015年1月8日完成（「新昌營造收購事項」）。

自新昌營造集團截至2014年6月30日止六個月之中期報告（「新昌2014年中期報告」）注意到，新昌營造之建造部門於截至2014年6月30日止六個月期間取得新訂單約港幣2,600,000,000元，較相應期間增加8%。

經考慮(i) 貴集團之主要業務；(ii)一般業務服務協議將作為與新昌營造集團進行業務合作之2012年一般業務服務協議之延續；(iii)物業及設施管理分部為 貴集團貢獻頗大部分收益；(iv)新昌營造集團之業務可令 貴集團把握中國及澳門之商機以擴展其組合；及(v)新昌營造集團繼續在中國拓展物業發展業務之業務策略及新昌營造集團建造項目（如佛山項目）之預期增加（其將要求提供顧問服務、租賃服務以及物業及設施管理服務）後，吾等認為訂立一般業務服務協議乃在一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

B. 一般業務服務協議之條款及一般業務服務年度上限

(i) 一般業務服務協議之條款

自董事會函件注意到，於一般業務服務協議期內在一般及日常業務過程中可不時要求 貴集團提供一般業務服務。

智略資本函件

每份附屬公司協議之條款須符合一般業務服務協議之條款，特別是將根據任何附屬公司協議提供之一般業務服務須符合下列基準：

- (a) 按一般商業條款及按就 貴集團而言不遜於給予獨立第三方之條款；
- (b) 一般業務服務之價格須參考現行市價並在考慮提供有關服務之估計成本後按公平原則磋商釐定；
- (c) 新昌營造集團須就由 貴集團及其他獨立第三方服務供應商提供一般業務服務取得該等人士之報價；
- (d) 新昌營造集團須考慮獨立第三方供應商及 貴集團分別提供之價格及條款、過往工作關係、經驗及服務質素；
- (e) 貴集團可按類似於其他服務供應商向新昌營造集團提供者及就 貴集團而言不遜於給予獨立第三者之條款獲委聘；及
- (f) 貴集團根據一般業務服務協議於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度向新昌營造集團提供之一般業務服務總值不得超過各年度上限。

定價基準

貴集團將大部分一般業務服務（如清潔及翻新服務）分判予獨立第三方外部分判商。視乎 貴集團之工作範疇及可得資源，若干服務由 貴集團之內部工人執行。

誠如董事會函件所披露， 貴公司將於向新昌營造集團提供報價時採納其程序（「一般業務服務報價程序」），以確保一般業務服務協議項下之交易屬一般商業條款，並參考類似工程之現行市價根據不遜於 貴公司給予 貴公司獨立第三方客戶之條款定價。

吾等自一般業務服務報價程序注意到， 貴集團將收取新昌營造集團之價格將為有關分判費用及（就 貴集團員工提供之服務而言）所產生之勞務費，加有關按個別情況釐定之比率計算之分判及勞工費之溢價（「一般業務服務溢價」）。就分判成本而言，我們注意到 貴集團將自其聯營分判商獲得並審閱報價，並與自分判商就 貴集團之過往工作所獲得內部電腦數據庫（「分判商數據庫」）所保存之價格對比。

智略資本函件

吾等已向 貴公司管理層作出查詢，並獲悉分判商數據庫有多個分判商，而 貴集團所審閱來自分判商的報價數目視乎一般業務服務之性質而定，故因個別情況而有所不同。一般而言， 貴集團至少審閱三份來自分判商的報價。

就一般業務服務溢價而言， 貴集團於釐定溢價時所考慮之因素包括將予提供服務之性質、複雜性、位置及持續時間、 貴集團須履行服務時之能力、市場上可資比較服務之利潤及 貴集團之管理及商業團隊所耗之時間及就提供服務所產生之經營費用（「溢價比率因素」）。一般業務服務報價程序之進一步詳情載列於董事會函件內「(B)一般業務服務協議」一節。

吾等自 貴公司獲悉，由於 貴集團提供的一般業務服務之類型及性質不同而可能採用不同溢價比率及就各種情況綜合溢價比率因素，故難以獲得同時提交予關連人士及獨立第三方之可資比較報價以比較定價基準。因此，吾等認為將一般業務服務項目之報價進行相互比較於商業上並不切實可行，然而，吾等獲悉 貴公司將嘗試獲取先前已提交予獨立第三方之可資比較報價作為參考，以透過比較所考慮之因素及一般業務服務溢價而確定對新昌營造集團之報價是否不優於向獨立第三方提交者。然而，吾等已盡力獲得就 貴集團提供類似一般業務服務而提交予新昌營造集團及一名獨立第三方之兩份樣品報價，且吾等注意到向新昌管理集團提交之樣品價格所載之條款並不優於向獨立第三方提交之條款。

鑑於上文所述及(i) 貴公司將向 貴公司之關連人士及獨立第三方採用相同之一般業務服務報價程序；(ii) 貴集團之董事及管理層將密切監察一般業務服務報價程序以確保於存在一般業務服務溢價之情況下嚴格遵守政策；及(iii)一般業務服務溢價乃經考慮於商業上屬正當及公認之溢價比率因素後釐定，吾等認為一般業務服務之定價基準乃屬正當，及就獨立股東而言屬公平合理。

經考慮上文所述及進行一般業務服務交易將經過投標過程後，吾等認為一般業務服務協議之條款屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

智略資本函件

(ii) 一般業務服務年度上限

誠如董事會函件所載，根據一般業務服務協議，截至2015年、2016年及2017年止三個財政年度各年，就 貴集團向新昌營造集團提供之一般業務服務而支付予 貴集團之服務費之預期年度上限分別為港幣35,000,000元、港幣45,000,000元及港幣50,000,000元。

一般業務服務之預期年度上限乃參考(a)就由 貴集團所管理之物業已支付之現行管理費及管理費之預期增幅；(b)對新昌營造集團於中國之物業發展項目提供顧問服務、租賃服務、物業及設施管理服務之預期需求；(c)預期對向由 貴集團所管理之物業將予提供之行政服務之新增及增加之需求將令 貴集團收取之管理費內所包含之行政服務費有所增加；(d)委聘 貴集團向新昌營造集團於香港之其他建造項目提供物業及設施管理服務；及(e)新昌營造集團對清潔服務之預期需求（假設 貴集團可成功獲得由新昌營造集團外判之該等清潔工作）後釐定。

下表列載(i)根據2012年一般業務服務協議所產生之實際服務費；(ii)2012年一般業務服務協議項下之年度上限；及(iii)使用率：

期間	產生之金額	年度上限	使用率
2013年1月1日 至2013年12月31日	港幣11,939,000元	港幣22,000,000元	54.27%
2014年1月1日 至2014年12月31日	港幣13,556,000元 (附註1)	港幣25,000,000元	54.22% (附註2)

附註1： 此數額乃摘錄自 貴公司之管理賬目，及為截至2014年9月30日（即確定有關資料之最後實際可行日期）止之費用。

附註2： 使用率僅根據截至2014年9月30日止產生之實際費用計算所得。

誠如上表所說明， 貴集團已動用截至2013年12月31日止財政年度之年度上限之約54.27%及截至2014年12月31日止財政年度之年度上限之約54.22%（僅根據截至2014年9月30日產生之實際費用計算所得）。修訂截至2015年12月31日止財政年度之年度上限港幣35,000,000元將較2014年現有年度上限增加40%（「2015年上限增加」）。此外，截至2016年及2017年12月31日止財政年度之預期年度上限將較2015年及2016年之預期年度上限分別增加約29%（「2016年上限增加」）及約11%（「2017年上限增加」）。

智略資本函件

誠如董事會函件所載，2015年之預期年度上限之顯著增加乃主要由於新昌營造集團可能就下列方面需要 貴集團之潛在一般業務服務所致：(i)新昌營造於瀋陽之星悅南岸項目（「星悅南岸」）；(ii)新昌營造之管理層現時擬於2015年1月就新昌營造收購事項開始進一步發展、建設及市場規劃以及繼續物業之分階段發展；(iii)新昌營造於北京之新年華購物中心項目（「新年華購物中心」）；及(iv)自2011年起新昌營造集團積極擴展，從其強勢建立基礎樓宇建造及土木、機械及電氣安裝以及房地產及設施管理服務至房地產發展及物業投資，其已成為垂直一體化之物業開發商及投資商，其於2011年及2013年之兩項收購事項（即星悅南岸及新年華購物中心）證明此點。

誠如新昌2014年中期報告所披露，星悅南岸為一個集住宅、零售、文娛、旅遊觀光、國際學校、酒店及其他會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽設施於一身的現代化混合用途發展項目。一期包括(i)由16棟高層住宅樓及22棟低層住宅樓組成之住宅發展項目，總可售面積為340,000平方米；及(ii)由門店及水上樂園組成之商業發展項目，總建築面積約為170,000平方米。新昌營造之目標為於2015年上半年開始推出住宅發展項目銷售及營運商業發展項目。此外，誠如新昌2014年中期報告進一步披露，新年華購物中心為一個建築面積達69,540平方米的商業發展項目，由地上15層及3層地庫組成，包括購物中心、停車場及合共168個小型辦公及家裡辦公單位。

吾等注意到， 貴集團已就新昌營造集團為星悅南岸及新年華購物中心提供一般業務服務獲得合約（「已獲得合約」）。吾等已自 貴公司獲得已獲得合約之資料並審閱該等資料，吾等注意到，截至2015年12月31日止年度就根據已獲得合約提供一般業務服務應付 貴集團之估計服務費約為港幣14,000,000元，相當於截至2015年12月31日止財政年度之預期年度上限約40%。 貴公司亦告知， 貴集團已就新昌營造集團為佛山項目提供一般業務服務獲得合約，及截至2015年12月31日止年度就提供一般業務服務應付 貴集團之有關估計服務費約為港幣800,000元。誠如自董事會函件注意到，新昌營造之管理層擬於實際可行情況下盡快開始進一步規劃及繼續分階段發展該物業。

智略資本函件

誠如 貴公司管理層所告知，當根據一般業務服務協議設定年度上限時，除過往年度上限及彼等各自之使用率外， 貴公司更注重其他因素，包括因通脹及新昌營造集團於香港及中國之物業發展業務之潛在增長而導致提供一般業務服務之成本（例如薪資）之潛在增加（如上文所述）。此外，假設 貴集團被要求於2015年向新昌營造集團提供最大潛在一般業務服務，管理層經計及 貴集團之能力及資源，2016年及2017年之預期年度上限之增加並無實質性意義。

吾等認同 貴公司管理層之意見，新昌營造集團於香港之項目數目預期由於因（其中包括）香港政府對銷售空地作出之努力使得香港頻繁建造活動引致之香港繁榮建造行業產生之頻繁建造活動而增加，而新昌營造集團於中國之項目數目預期因新昌營造集團於中國建立物業發展企業及收購中國項目之策略而增加。新昌營造集團於香港及中國之預計項目預期將需要一般業務服務。有關服務之需求預期將於截至2017年12月31日止其後兩個年度增加，故上文建議之有關一般業務服務年度上限將增加。

吾等已研究香港特別行政區政府統計處（「統計處」）(www.censtatd.gov.hk) 於2014年11月刊發之香港統計年刊2014年報告（「2014年報告」）並注意到，房地產維護管理之生產者物價指數；經紀及代理服務業於2012年及2013分別較其上一年增加約6.8%及約8.3%。根據統計處於2014年11月27日發表之一份名為「屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字（2013年版）」之刊物，建造業之僱員之營運開支及補償（包括工資及薪金及實物付款及僱主之社保開支）於2013年合共約為港幣273,400,000,000元，較2012年增加約15.5%。具體而言，吾等亦將分別於2013年及2014年10月刊發之兩份名為「總承建商報告的從事公共部門建造項目的工人每日平均工資」之刊物進行比較，於2013年及2014年10月各自錄得之一般工人及勞動者之平均每日工資已分別由約港幣733.3元增加約12.3%至約港幣823.5元。

智略資本函件

2014年報告亦已顯示由總承建商於2013年按名目條款進行建築工程之總價值約為港幣176,600,000,000元，較於2010年之約港幣111,300,000,000元增加約58.7%及較於2012年之約港幣161,400,000,000元增加約9.4%。此外，吾等知悉香港近期土地銷售及供應之努力。誠如香港發展局(www.devb.gov.hk)於2014年2月27日之2014-15年土地銷售計劃(「計劃」)所載，於2013-14財政年度，36個可提供約13,700個住宅之住宅地塊已／將出售，超過2012-13財政年度之約5,500個住宅及2011-12財政年度之約7,900個住宅。於2014-15財政年度，計劃包括34幅住宅地塊，34幅住宅地塊中24幅為可提供約15,500個住宅之新地塊及七幅為商用／商業地塊及一幅為酒店地塊。

吾等自新昌營造日期為2014年11月4日有關新昌營造收購事項之通函注意到，自2011年以來，新昌營造集團已將其業務積極拓展至房地產發展及物業投資，以成為縱向綜合物業發展商及投資者。該物業已完成一個綜合零售名牌折扣商場，而新昌營造管理層之現時意向為於完成新昌營造收購事項後於實際可行情況下盡快開始對該物業進行進一步發展、建設及市場推廣規劃並繼續分期發展該物業。

根據吾等自中國國家統計局(「統計局」)(www.data.stats.gov.cn)之研究，於2013年建築業總產值(定義為建築企業於既定期間內生產按貨幣計算之建築產品及服務之總產值)約為人民幣15,931,300,000,000元，較於2010年約人民幣9,603,100,000,000元增加約65.9%及於2013年較於2012年約人民幣13,721,800,000,000元增加約16.1%。

吾等亦關注中國政府有關城市化(「城市化」)政策產生之影響及努力，因此吾等自統計局了解到，於近年來，城市人口(定義為居住於城市及城鎮之人口)增加，而農村人口(定義為城市人口以外之人口)日益減少。於2010年至2013年間，城市人口已由約669,800,000人增加至於2013年之約731,100,000人；而農村人口則由約689,400,000人減少至於2013年之約629,600,000人。

智略資本函件

鑑於(i)截至2014年12月31日止兩個財政年度，貴集團已動用2012年一般業務服務協議項下略超過一半之現有年度上限，而其偏離並不受貴集團之能力之制約，惟受新昌營造集團於中國之物業發展項目之進展之影響；(ii)一般業務服務之營運成本（如薪資）因通脹預期增加；(iii)於香港及中國之樓宇及建築行業之樂觀前景可能為新昌營造集團產生更多建築／物業發展項目，並繼而需要一般業務服務；(iv)新昌營造收購事項、已獲得合約及新昌營造管理層有意於實際可行情況下盡快開始進一步發展及規劃佛山項目，從而增加有關一般業務服務之投標機會；(v)獲得涵蓋截至2017年止三個財政年度之已獲得合約之期限及將獲授一般業務服務合約之期限預期一般為數年及2017年上限增加少於2016年上限增加並少於2015年上限增加；及(vi)新昌營造收購事項及新昌營造集團進一步發展該物業之意向（其增加一般業務服務之投標機會）；及(vii)有關新昌營造集團業務擴展之或有事項，吾等認為建議一般業務服務年度上限屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

III. 投標服務及支援服務交易

A. 訂立投標服務及支援服務交易之理由

2012年投標服務協議及2012年支援服務協議已於2014年12月31日屆滿。就此而言，訂約方於2014年12月31日訂立投標服務協議及支援服務協議，並重續投標服務協議及支援服務協議各自之期限，由2015年1月1日至2017年12月31日為期三年。

根據投標服務協議，新昌營造集團同意根據貴集團可不時給予之投標指示提供投標服務。於新昌營造集團中標取得任何選定合約後三(3)個營業日內或訂約方可能協定之有關其他日期，新昌營造同意促使新昌營造集團之任何相關成員公司，而貴公司同意促使貴集團之任何相關成員公司訂立投標服務分判協議。此外，透過訂立投標服務分判協議，新昌營造集團同意悉數分判中標合約中之所有權利及義務予貴集團。

智略資本函件

而根據支援服務協議，新昌營造集團於支援服務協議期內在一般及日常業務過程中可不時向 貴集團提供支援服務。新昌營造同意促使新昌營造集團之任何有關成員公司，而 貴公司同意促使 貴集團之任何有關成員公司就根據支援服務協議提供任何特定支援服務訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定支援服務之詳情以及條款及條件，惟每份附屬公司協議之條款須符合支援服務協議之條款。

誠如董事會函件所載，投標服務及支援服務均與 貴公司之室內裝飾及特殊項目業務有關，而該業務乃由 貴公司於2012年底向新昌營造收購。該等交易之目的為促進室內裝飾及特殊項目業務由新昌營造平穩過渡至 貴公司及維持室內裝飾及特殊項目部門於收購後於投標過程中之競爭力。室內裝飾及特殊項目部門之管理層有意透過招聘額外熟練支援性員工而進一步發展室內裝飾及特殊項目部門（其往績記錄及相關工作參考為於競爭性投標下所考慮之因素）之能力，並逐步減少其對新昌營造集團之依賴。

誠如新昌營造集團網站所載，新昌營造集團成立於1939年，是亞洲歷史最悠久的建造集團之一，提供全面建造、房地產及相關服務，並為香港特別行政區政府認可的公共工程承建商（丙組級別—無限額合同），其中包括建築及地盤平整，並亦成功將專業優勢延伸至澳門、中國內地及海外地區。新昌營造集團參與香港範圍廣泛之建築項目，包括但不限於甲級商廈、酒店及休閒項目、現代化醫院和大學設施等。此外，自於1939年在香港奠定堅實基礎以來，2014年乃新昌營造集團七十五週年之重要時刻。於投標服務協議及支援服務協議日期，新昌營造集團之市值約為港幣2,829,600,000元，相當於 貴集團市值約港幣530,700,000元之5.3倍。

誠如新昌2013年年報中說明，新昌營造集團的回頭客戶基礎及擴充的客戶基礎，無論在公營、私營、土木及專業（其中包括醫院及數據中心）範疇，表明新昌營造集團所交付工程及服務的高質量。截至2013年12月31日，新昌營造集團之客戶組合中約59%來自香港政府及公共機構、香港房屋委員會及港鐵公司。根據新昌2013年年報，新昌營造集團之建築業務於截至2013年及2012年12月31日止年度承接之新合約金額分別達約港幣10,200,000,000元及港幣約11,900,000,000元。

誠如自2013年年報中注意到，於截至2013年12月31日止年度，室內裝飾及特殊項目業務分部為 貴集團之主要收益動力，其為 貴集團貢獻總收益之約52.4%。

智略資本函件

誠如 貴公司刊發之日期為2012年10月26日之通函所述，儘管訂立2012年投標服務協議，新昌營造集團仍可按以公平原則進行磋商之條款，在其認為合適之情況下不時分判其他合約予 貴集團之任何成員公司。2012年投標服務協議涵蓋投標服務及新昌營造集團可分判予 貴集團之其他合約項下之服務。為簡化該等安排，新投標服務協議將僅涵蓋投標服務，而訂約方已訂立室內裝飾及特殊項目工程分判協議以涵蓋新昌營造集團向 貴集團作出之其他分判工程。室內裝飾及特殊項目工程分判協議之詳情載於下文「V.室內裝飾及特殊項目工程分判協議」一段。

誠如自董事會函件進一步注意到，根據2012年投標服務協議，新昌營造集團分判中標合約予 貴集團並無產生任何價值，而新昌營造集團向 貴集團分判其他合約所產生之價值已載列於董事會函件內「(F)室內裝飾及特殊項目工程分判協議」一段。由2012年12月1日至2014年12月31日之期間，就投標服務而言，儘管新昌營造集團已投標 貴集團選定之合約，新昌營造集團仍未中標取得該等合約，故概無合約分判予 貴集團。

於收購 貴公司於2012年收購室內裝飾及特殊項目部門後， 貴集團已取得乙組（試用）資格以進行樓宇類別之公共工程。 貴集團正在獲取所涉及及工作之數量及價值之往績記錄，以便取得其他資格進行室內裝飾及特殊項目工程。儘管新昌營造集團於過往兩年內並未獲授任何選定合約，鑑於新昌營造集團之聲譽及往績記錄，其於該等機會出現時將處於更佳地位以代表 貴集團取得選定合約。鑑於上文所述及新昌營造集團能否成功獲授選定合約不受 貴公司控制，故吾等認為投標服務協議可為 貴集團把握投標機會提供便利及另一個平台。

亦經考慮到(i)於與新昌營造集團之業務合作上，投標服務協議及支援服務協議將分別作為2012年投標服務協議及2012年支援服務協議之延續；(ii) 貴集團擬進一步發展室內裝飾及特殊項目部門之能力及建立其自身之支援服務且同時，作為過渡，根據投標服務協議， 貴集團獲提供一個平台免費以新昌營造集團之名義及許可就選定合約進行投標及根據支援服務協議可利用按實際成本收費之支援服務；(iii)新昌營造集團作為物業招標人及分判商之背景及聲譽（如市場規模及客戶基礎等因素）；(iv)室內裝飾及特殊項目業務分部為 貴集團貢獻相當大一部分收益；(v)新昌營造集團同意於訂立投標服務分判協議時將中標合約項下之所有權利及義務悉數分判予 貴集團；及(vi) 貴公司可決定其是否需要新昌營造集團提供任何投標服務，吾等認為訂立投標服務協議及支援服務協議各自乃於一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

智略資本函件

B. 投標服務協議之條款及投標服務分判年度上限

(i) 投標服務協議之條款

誠如自董事會函件中注意到，新昌營造集團同意根據 貴集團可不時給予之投標指示提供投標服務。

誠如自董事會函件中進一步注意到，所提供服務之基準如下：

- (a) 於新昌營造集團中標取得任何選定合約後三(3)個營業日內或訂約方可能協定之有關其他日期，新昌營造同意促使新昌營造集團之任何相關成員公司，而 貴公司同意促使 貴集團之任何相關成員公司訂立投標服務分判協議；
- (b) 透過訂立投標服務分判協議，新昌營造集團同意悉數分判中標合約中之所有權利及義務予 貴集團；及
- (c) 有關根據投標服務協議分判中標合約於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度之總值不得超過各自之年度上限。

根據投標服務協議之條款，新昌營造集團並未就提供投標服務向 貴集團收取任何費用。 貴集團於投標程序中將實質上進行所有工作，包括識別、選擇及評估潛在合約、編制投標文件及投標之計劃及定價。然而，由於新昌營造集團僅提供一個提交投標之平台並且將產生極微成本，新昌營造集團參與投標程序之程度極微。根據於2012年之收購，提供投標服務為安排之一部分及其擬促進室內裝飾及特殊項目業務由新昌營造平穩過渡至 貴公司並且維持室內裝飾及特殊項目部門之競爭力。

鑑於(i) 貴集團將獲新昌營造集團分判中標合約而無任何其他費用(此舉符合分判之市場慣常作法)；(ii)新昌營造集團同意將中標合約項下之所有權利及義務分判予 貴集團；(iii)由於新昌營造集團參與投標程序之程度極微，新昌營造集團將不會向 貴集團收取任何費用，吾等認為投標服務協議之條款乃屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(ii) 投標服務分判年度上限

誠如董事會函件所載，根據投標服務協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度各年，有關分判中標合約之總價值之預期年度上限將為港幣1,300,000,000元。

智略資本函件

投標服務分判年度上限乃經參考(i)管理層估計之室內裝飾及特殊項目業務下市場於2015年1月1日至2017年12月31日三年期間內之增長(此乃基於由於高端零售或酒店進行翻新、改建及加建以及活化工程之迫切需求以及政府就樓宇保養及強制翻新之措施(此令致 貴集團於未來幾年內可承接之項目增加)而帶來之該行業之樂觀前景);及(ii)預期可能於2015年1月1日至2017年12月31日三年期間內中標之合約(參考 貴集團之業務之預期擴展及發展)後作出,此預期乃基於室內裝飾及特殊項目工程市場之前景及管理層對未來幾年涉及在中國大陸進行室內裝修、項目/建造管理工作以及在香港進行承包設計及室內裝修工作、加建及改建工程之投標機會之評估而作出。

誠如與 貴公司管理層所討論,吾等已注意到截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度與投標服務協議有關之可能合約,該等合約為 貴集團渴望投標,並由 貴集團管理層參考過往年度之商業規範以及「B.一般業務服務協議之條款及一般業務服務年度上限」一節所述之佛山項目作出評估及估計(「管理層估計」)之合約。鑑於投標之性質, 貴集團僅可於投標機會落實及公開投標(於最後實際可行日期尚未發生)時提交投標,吾等認為管理層估計所估計之可能合約屬合理。於2015年,可能合約項下之投標機會之估計總金額為約港幣950,000,000元,相當於 貴集團截至2015年12月31日止年度之預期年度上限約73.1%。於截至2016年及2017年12月31日止各個財政年度,可能合約項下之投標機會之估計總金額分別為約港幣900,000,000元及約港幣1,000,000,000元。就 貴集團業務之可能擴展及發展而言,投標服務分判年度上限為室內裝飾及特殊項目部門提供靈活性,以於機會湧現時隨時可投標。

經考慮上文所述,吾等認為投標服務分判年度上限屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

C. 支援服務協議之條款及支援服務年度上限

(i) 支援服務協議之條款

新昌營造集團於支援服務協議期內在一般及日常業務過程中可不時向 貴集團提供支援服務。

智略資本函件

自董事會函件進一步注意到，所提供服務之基準如下：

- (a) 新昌營造同意促使新昌營造集團之任何有關成員公司，而 貴公司同意促使 貴集團之任何有關成員公司就根據支援服務協議提供任何特定支援服務訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定支援服務之詳情以及條款及條件，惟每份附屬公司協議之條款須符合支援服務協議之條款；及
- (b) 新昌營造集團根據支援服務協議於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度向 貴集團提供之支援服務總值不得超過各年度上限。

根據支援服務協議，訂約方同意新昌營造集團將按以支援服務之實際成本（其主要由有關員工提供支援服務之時間成本組成。由於根據於2012年之收購事項，有關室內裝飾及特殊項目業務之支援服務將提供予 貴集團為安排之一部分，以促進室內裝飾及特殊項目業務由新昌營造平穩過渡至 貴公司，故新昌營造集團並未收取任何溢價）為基準計算之費用向 貴集團提供任何及所有支援服務。

吾等已審閱支援服務之現有水平並注意到，大部分支援服務乃按實際時間成本基準收費，而其他支援服務則為實際租金及補償開支。

根據附屬公司協議條款之規定，新昌營造集團應於每月到期後向 貴集團收取支援服務費。儘管支援服務協議並無明確規定付款方式，有關支援服務費實際應自發票日期起計60日內悉數支付。

吾等已向 貴公司管理層查詢，且亦自 貴公司之有關會計記錄注意到，支援服務之費用乃於發票日期起計60日內支付。

鑑於支援服務費乃以支援服務之實際成本為基準計算及自發票日期起計60日之付款期限符合2012年支援服務協議項下先前交易之慣例，吾等認為支援服務協議之條款屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

智略資本函件

(ii) 支援服務年度上限

誠如董事會函件所載，根據支援服務協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度各年，就新昌營造集團向 貴集團提供支援服務而支付予新昌營造集團之服務費之預期年度上限分別為港幣20,000,000元、港幣18,000,000元及港幣16,000,000元。

支援服務年度上限乃經參考新昌營造集團將提供之支援服務之實際成本（主要包括員工成本）而作出。

下表列載(i)根據2012年支援服務協議所產生之實際服務費；(ii) 2012年支援服務協議項下之年度上限；及(iii)使用率：

期間	產生之金額	年度上限	使用率
2012年12月1日 至2012年12月31日	港幣181,000元	港幣9,200,000元	1.97%
2013年1月1日 至2013年12月31日	港幣15,492,000元	港幣40,000,000元	38.73%
2014年1月1日 至2014年12月31日	港幣7,902,000元 (附註1)	港幣30,000,000元	26.34% (附註2)

附註1： 此金額乃摘錄自 貴公司之管理賬目，及為截至2014年9月30日（即確定有關資料之最後實際可行日期）止之費用。

附註2： 使用率僅根據截至2014年9月30日止產生之實際費用計算所得。

誠如董事會函件所述，自 貴集團收購室內裝飾及特殊項目部門於2012年11月30日完成以來，截至2012年12月31日止財政年度之使用率非常低，原因為產生之實際金額僅涉及十二月份。因此，由於 貴集團因同期所要求之支援服務之性質而可依賴其自身資源提供支援服務。就 貴集團於2013年及2014年內從事之室內裝飾及特殊項目業務而言， 貴集團所需之大部分支援服務乃與測量及員工行政工作有關，而 貴集團擁有足夠員工提供有關服務。截至2014年9月30日止九個月，支援服務之成本金額為約港幣7,900,000元及截至2014年12月31日止年度之成本估計年度總金額約為港幣10,300,000元（「2014年服務總金額」）。根據(i)上文所述，預期樓宇及建築材料及薪金等營運成本不斷增加並計；(ii)外部因素，例如國內生產總值增加及商品之整體市場價格上漲；及(iii)進一步計及 貴集團業務之可能擴展（其亦預期為 貴集團帶來更多項目），截至2015年12月31日止年度， 貴集團之成本預算總金額約為港幣17,000,000元（「2015年服務總金額」）。倘 貴集團獲取涉及需要有關實地支援服務（具更多勞動密集型性質）之室內裝飾及特

智略資本函件

殊項目業務方面之工作，貴集團將因並無足夠資源進行有關工作而需要新昌營造集團提供有關支援服務。預期年度上限為貴集團提供靈活性，以把握室內裝飾及特殊項目業務機會，即便其未能適時聘用更多專業支援人員。

吾等亦自貴公司獲悉，貴集團擬逐漸將現時由新昌營造集團提供之支援服務調整為由貴集團之發展業務以減少對新昌營造集團之依賴。因此，儘管誠如上一段所述營運開支增加，惟截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度之預期支援服務年度上限預期將每年減少港幣2,000,000元。

於了解貴集團就支援服務之成本總額之上述計算方法及估計後及鑑於(i)樓宇及建造業務之營運開支不斷增加之預期；(ii)2015年服務總金額乃根據現有成本總金額（即2014年服務總金額）概約計算；及(iii)貴集團擬逐漸調整現時之外判支援服務及相應減少截至2016年及2017年12月31日止財政年度之支援服務年度上限，吾等認為支援服務年度上限屬公平合理並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

IV. 專門工程分判協議

A. 訂立專門工程分判協議之理由

訂約方已於2014年12月31日訂立專門工程分判協議，由2015年1月1日起至2017年12月31日止為期三年，因為貴公司預期貴集團於專門工程分判協議期內在一般及日常業務過程中可不時委聘新昌營造集團作為分判商，以向貴集團之項目提供專門工程。

根據專門工程分判協議，訂約方已同意貴公司可促使貴集團之任何有關成員公司，而新昌營造可促使新昌營造集團之任何有關成員公司就根據專門工程分判協議提供任何特定專門工程訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定專門工程之詳情以及條款及條件，惟每份附屬公司協議之條款須符合專門工程分判協議之條款。

智略資本函件

誠如董事會函件所載，貴集團可不時獲取涉及建造、土木工程建造、機電安裝工程之項目。憑藉於該等領域之深厚經驗及穩健財務狀況，新昌營造集團已向其客戶顯示其為可靠分判商。貴集團與新昌營造集團之間維持策略性業務關係將不僅可實現協同效益及規模經濟，亦將促進貴集團與新昌營造集團之業務擴展。

除本函件標題為「III.投標服務及支援服務交易」之前一節所述新昌營造集團之建造業務外，新昌營造集團之土木工程部門及機電工程部門各自亦為新昌營造集團帶來正面業績。就土木工程部門而言，新昌營造集團截至2013年12月31日止財政年度取得新訂單達港幣700,000,000元及現時管理六個港鐵項目。同時，就機電工程部門而言，新昌營造集團有幸參與位於深水埗青山道、興華街及元州街之市政重建項目，且其取得新訂單達港幣1,200,000,000元，較去年的港幣500,000,000元增長逾一倍。根據新昌營造集團2013年年報，截至2013年12月31日止年度，新昌營造集團之建造、土木工程、機電工程分類合共貢獻約港幣7,612,400,000元，相當於新昌營造集團截至2013年12月31日止年度之總收益約港幣9,147,800,000元之約83.2%。

誠如自2014年中期報告注意到，貴集團於截至2014年6月30日止六個月獲得之新增合約數量已超逾貴集團於截至2013年12月31日止年度獲得之新增合約數量約34%。此外，據貴公司管理層告知，貴集團擬投標多個潛在翻新／建造機會，而貴公司初步估計及合約總金額介乎約港幣540,000,000元至約港幣600,000,000元。倘貴集團成功獲得潛在合約，貴集團將需要專門工程，而新昌營造集團可根據貴集團之投標程序投標專門工程。據貴公司管理層所進一步告知，貴集團將於日後不時投標多項合約。

經考慮(i)誠如標題為「III.投標服務及支援服務交易」前一節所載，新昌營造集團之主要業務以及新昌營造集團作為分判商之背景及聲譽（根據市場規模及客戶基礎等因素而定）；(ii)新昌營造集團於建造、土木工程、機電工程領域之深厚經驗；(iii)貴公司可作出決策以決定其是否需要新昌營造集團提供任何專門工程；及(iv)鑑於貴集團可能獲得之合約及潛在合約數量預期將增加而產生對專門工程之需求，吾等認為，專門工程分判協議乃於一般及日常業務過程中訂立並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

智略資本函件

B. 專門工程分判協議之條款及專門工程年度上限

(i) 專門工程分判協議之條款

貴集團於專門工程分判協議期內在一般及日常業務過程中可不時委聘新昌營造集團作為分判商，以向 貴集團之項目提供專門工程。

誠如自董事會函件注意到， 貴公司同意促使 貴集團之任何有關成員公司，而新昌營造同意促使新昌營造集團之任何有關成員公司就根據專門工程分判協議提供任何特定專門工程訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定專門工程之詳情以及條款及條件（包括付款條款），惟每份附屬公司協議之條款須符合專門工程分判協議之條款。特別是根據任何附屬公司協議將予提供之任何專門工程須符合下列基準：

- (a) 按一般商業條款並按就 貴集團而言不遜於自獨立第三方可獲得之條款；
- (b) 專門工程交易之價格須參考現行市價並在考慮提供有關服務之估計成本後按公平原則磋商釐定；
- (c) 新昌營造集團可不時根據 貴集團之投標程序投標專門工程，而 貴集團須就提供專門工程自其他獨立第三方取得報價；
- (d) 貴集團須考慮獨立第三方及新昌營造集團分別提供之價格及條款、過往工作關係、經驗及工程質素；
- (e) 新昌營造集團可按類似於其他供應商向 貴集團提供者及就 貴集團而言不遜於自獨立第三方可獲得者之條款獲委聘；及
- (f) 新昌營造集團根據專門工程分判協議於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度向 貴集團提供之專門工程交易總值不得超過各專門工程年度上限。

智略資本函件

定價基準

誠如自董事會函件注意到，作為一般原則，專門工程交易之價格及條款將於一般業務過程中按正常商業條款釐定、按公平原則磋商及按不優於授予 貴集團之獨立第三方分判商者之價格及條款進行。

新昌營造集團將進行之專門工程之所有勞動密集型部分將分判予外部分判商。此外，於釐定專門工程交易之價格時，新昌營造集團將自其分判商組合獲得就提供有關專門工程之報價。新昌營造集團將收取 貴集團之價格將為有關分判費用加按個別情況釐定之比率計算之溢價。新昌營造集團於釐定溢價時所考慮之因素載於董事會函件內「本集團授予新昌營造集團之專門工程交易之定價基準」分節。

貴集團可以溢價而非直接委聘分判商（其將開展專門工程）方式將專門工程分判予新昌營造集團，原因為新昌營造集團可獲取項目規定之若干牌照及資格且其亦擁有 貴集團所缺少之技術管理人才。例如，當分判商將開展專門工程之勞動密集工作部分時，新昌營造集團將參與項目之設計、技術計算、編製方法說明及資料來源。新昌營造集團將精心籌劃各項專業資源，以高效方式快速並準確地實施工程。

誠如董事會函件所載， 貴公司將採納其政策（「專門工程報價程序」）以確保專門工程分判協議項下之交易乃按一般商業條款進行及按就 貴公司而言不遜自於獨立第三方給予 貴公司之條款經參考類似工程之現行市價定價，

吾等自專門工程報價程序注意到， 貴集團將慎審評估由其潛在分判商（包括新昌營造集團）所提供之每份報價，且於整個過程中， 貴公司將同等對待新昌營造集團及其他獨立承建商，並於日常業務過程中按一般商業條款將由新昌營造集團提供之價格及條款與由獨立承建商所提供者進行比較。 貴集團之董事及管理層將密切監控獲取中標報價之程序，以確保嚴格遵守政策。專門工程報價程序之進一步詳情及 貴集團之內部投標程序（「內部投標程序」）已載列於董事會函件「本集團授予新昌營造集團之專門工程交易之定價基準」分節內。

智略資本函件

另外，於評估內部投標程序後，定標委員會負責批准及授予投標。定標委員會包括室內裝飾及特殊項目部門之商務總監及董事總經理及／或 貴公司之董事總經理（視乎招標所涉及之金額而定），並將向董事會匯報及獨立於新昌營造。誠如董事會函件所披露，室內裝飾及特殊項目部門之商務董事於建築業擁有逾25年經驗，涵蓋所有工料測量及投標過程。室內裝飾及特殊項目部門之董事總經理擁有逾25年之項目規劃及監控、樓宇建造及整理、成本控制、翻新及室內裝修工程經驗。 貴公司之董事總經理樊卓雄博士擁有逾30年之物業及設施管理經驗。定標委員會將向董事會匯報且獨立於新昌營造。

吾等自2013年年報注意到，室內裝飾及特殊項目部門之商務董事梁兆昌先生，BSc, MHKIE, MCIOB, MHKICM, ACI Arb, R.P.E.，為香港工程師學會之會員及註冊專業工程師。彼現時負責所有新建及改建工程、翻新工程、室內裝飾工程、保育及活化工程，以及特殊項目之業務發展及項目監控。

吾等亦已審閱 貴公司所提供之有關室內裝飾及特殊項目部門之商務董事余志榮先生之履歷。彼之經驗涵蓋所有工料測量及投標程序。於取得工料測量實踐後及於從事投標工作之數年內，彼一直參與製備不同類之投標，包括（但不限於）住宅發展項目、醫院、辦公室、公屋、購物廣場、公園、學校、工廠綜合樓、翻新工程及復活工程，其中有若干成功投標金額超過十億元。

吾等已自 貴公司管理層獲悉內部投標程序將同樣適用於所有分判商（包括新昌營造集團及其他獨立第三方）及程序符合一般投標慣例。

吾等自董事會函件注意到， 貴集團已於2014年分判幕相關工程予新昌營造集團，該工程所產生之價值約港幣2,800,000元。吾等已獲得及審閱有關 貴集團分判幕牆業務之投標資料。吾等注意到，各有利害關係之分判商（包括新昌營造集團及其他獨立第三方）已向 貴公司提交其各自之投標資料，其中包括彼等之報價。一份投標報告已製備，當中載有三名最低出價（與業務預算比較）之報價資料，而就幕牆業務向 貴公司提供最佳條款之分判商已獲選定並建議由 貴公司之項目經理授予中標。有關決定其後由 貴公司之高級工料測量師審閱及最終由 貴集團之項目總監及採購總監（視乎投標金額而定）批准。

智略資本函件

經考慮上述，吾等認為，專門工程交易（透過 貴集團之內部投標程序）之定價基準乃按一般商業條款訂立並就獨立股東而言屬公平合理。

鑑於(i)專門工程交易之價格及條款將參考現行市價按公平原則磋商；(ii)專門工程交易將進行招標程序，即僅於新昌營造集團之任何成員公司之出價優於其他競標者之出價時，新昌營造集團方會中標，及專門工程報價程序將由 貴集團之董事及管理層從獲得報價至授予投標進行密切監控；(iii)定標委員會負責於分判商中作出批准及授予投標；及(iv)定標委員會之經驗及資格，吾等認為，專門工程分判協議之條款屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(ii) 專門工程年度上限

誠如董事會函件所載，根據專門工程分判協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度各年，專門工程交易總值之預期年度上限將為港幣600,000,000元。

專門工程年度上限乃經參考：(i)管理層估計之室內裝飾及特殊項目業務下市場於2015年1月1日至2017年12月31日止三年期間之增長（此乃基於由於高端零售或酒店進行翻新、改建及加建以及活化工務之迫切需求以及政府就樓宇保養及強制翻新之舉措（此令致 貴集團於未來幾年內可承接的項目增加）而令該行業產生之樂觀前景）；及(ii) 貴集團於2015年1月1日至2017年12月31日止三年期間之新項目之估計合約總值（以 貴集團業務之預期擴展及發展為參考）（乃基於室內裝飾及特殊項目工程市場之前景及管理層對未來幾年涉及專門工程（如 貴集團可分判予新昌營造集團之機電及相關工程、地基及幕牆工程等專門工程）之投標機會之評估而估計）後作出。

過往， 貴集團已於2014年分判幕牆相關工程予新昌營造集團，該工程所產生之價值約港幣2,800,000元。幕牆業務乃由 貴公司於2014年新近成立。由於 貴集團之室內裝飾及特殊項目部門發展，經計及上述有關潛在增長， 貴集團預期獲得更多可能涉及專門工程之項目及預期可反映 貴集團可能分判予新昌營造集團之專門工程之最大潛在價值之年度上限。

智略資本函件

根據與 貴公司提供之資料，截至2015年12月31日止年度，吾等注意到， 貴集團之潛在合約項下之投標機會之估計總額約為港幣450,000,000元。經計及參考 貴公司管理層有關類似潛在項目之先前合約所需之建造工程之金額及成本經驗釐定之專門工程之預算開支以及 貴集團之業務增長及／或新昌營造集團（作為分判商）之表現， 貴集團之成員公司可與新昌營造集團之成員公司就根據專門工程分判協議提供任何特定專門工程進一步訂立其他附屬公司協議，而截至2015年12月31日止財政年度之專門工程年度上限預期將約為港幣600,000,000元（「2015年專門工程上限」）。然而，由於董事會尚不知悉其他直接潛在項目及鑑於2015年專門工程上限已包括港幣25,000,000元之緩衝空間，董事會預期截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度之年度上限相同，均為港幣600,000,000元。

鑑於上述事項，吾等認為，建議專門工程年度上限屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

V. 室內裝飾及特殊項目工程分判協議

A. 訂立專門工程分判協議之理由

由於新昌營造預期，新昌營造集團於室內裝飾及特殊項目工程分判協議期內在一般及日常業務過程中可不時委聘 貴集團作為分判商，以向新昌營造集團之項目提供室內裝飾及特殊項目工程，訂約方已於2014年12月31日進一步訂立室內裝飾及特殊項目工程分判協議，由2015年1月1日至2017年12月31日為期三年。

根據室內裝飾及特殊項目工程分判協議，訂約方已同意，新昌營造可促使新昌營造集團之任何有關成員公司，而 貴公司可促使 貴集團之任何有關成員公司就根據室內裝飾及特殊項目工程分判協議提供任何特定室內裝飾及特殊項目工程訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定室內裝飾及特殊項目工程之詳情以及條款及條件，惟每份附屬公司協議之條款須符合室內裝飾及特殊項目工程分判協議之條款。

誠如董事會函件所載，新昌營造集團可不時獲取涉及室內裝飾及特殊項目工程之項目。 貴集團擁有室內裝飾及特殊項目工程所需之資格及經驗，並具有良好質素水平。委聘 貴集團提供室內裝飾及特殊項目工程將為 貴公司及新昌營造帶來協同效益，從而促進 貴集團與新昌營造集團之業務擴展。

智略資本函件

吾等自2013年年報中注意到，於2013年，室內裝飾及特殊項目部門自擴大新舊客戶組合而取得超逾23份新合約。貴公司之室內裝飾及特殊項目業務不斷帶來商機，將其地理據點由香港擴展至澳門，並於澳門之一個知名渡假村及娛樂場成功獲得其首個零售裝修項目。自2013年年報進一步注意到，截至2013年12月31日止年度，貴集團之綜合收益創下新高，主要貢獻來自貴公司之室內裝飾及特殊項目業務於其首個完整營運年度約為港幣881,100,000元，其相當於貴集團截至2013年12月31日止年度之總收益港幣1,680,100,000元之約52.4%。截至2014年6月30日止六個月，誠如2014年中期報告所載，貴公司之室內裝飾及特殊項目業務錄得收益約港幣523,500,000元，較截至2013年6月30日止六個月之收益約港幣308,000,000元增長約70.0%。

經考慮(i) 貴公司之室內裝飾及特殊項目業務貢獻貴集團收益之頗大部分；(ii) 貴公司之室內裝飾及特殊項目業務之出色財務表現；(iii) 貴集團於室內裝飾及特殊項目工程方面擁有所需之資格及經驗；(iv) 貴集團進一步發展室內裝飾及特殊項目業務之意向；及(v)與新昌營造集團之合作預期將為貴公司之業務帶來協同效益及進一步擴展貴集團之客戶組合及提升貴公司室內裝飾及特殊項目業務之發展，吾等認為，訂立室內裝飾及特殊項目工程分判協議乃於一般及日常業務過程中進行並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

B. 室內裝飾及特殊項目工程分判協議之條款及室內裝飾及特殊項目工程交易年度上限

(i) 室內裝飾及特殊項目工程分判協議之條款

誠如自董事會函件所悉，新昌營造集團於室內裝飾及特殊項目工程分判協議期內在一般及日常業務過程中可不時委聘貴集團作為分判商，以向新昌營造集團之項目提供室內裝飾及特殊項目工程。

誠如自董事會函件進一步所悉，新昌營造同意促使新昌營造集團之任何有關成員公司，而貴公司同意促使貴集團之任何有關成員公司就根據室內裝飾及特殊項目工程分判協議提供任何特定室內裝飾及特殊項目工程訂立附屬公司協議。每份附屬公司協議將載列附屬公司協議訂約方所釐定之將予提供之特定室內裝飾及特殊項目工程之詳情以及條款及條件（包括付款條款），惟每份附屬公司協議之條款須符合室內裝飾及特殊項目工程分判協議之條款。特別是根據任何附屬公司協議將予提供之任何室內裝飾及特殊項目工程須符合下列基準：

- (a) 按一般商業條款及按就貴集團而言不遜於給予獨立第三方之條款；

智略資本函件

- (b) 室內裝飾及特殊項目工程交易之價格須參考現行市價並在考慮提供有關服務之估計成本後按公平原則磋商釐定；
- (c) 貴集團可不時根據新昌營造集團之投標程序投標室內裝飾及特殊項目工程，而新昌營造集團須就提供室內裝飾及特殊項目工程自其他獨立第三方取得報價；
- (d) 新昌營造集團須考慮獨立第三方及 貴集團分別提供之價格及條款、過往工作關係、經驗及工程質素；
- (e) 貴集團可按類似於其他供應商向新昌營造集團提供者及就 貴集團而言不遜於給予獨立第三方者之條款獲委聘；及
- (f) 貴集團根據室內裝飾及特殊項目工程分判協議於任何一個由1月1日起至12月31日止之財政年度向新昌營造集團提供之室內裝飾及特殊項目工程交易總值不得超過各自之室內裝飾及特殊項目工程年度上限。

定價基準

誠如自董事會函件所悉，作為一般原則，室內裝飾及特殊項目工程交易之價格及條款將於一般業務過程中按正常商業條款釐定、按公平原則磋商及按不優於向 貴集團之獨立第三方客戶提供者之價格及條款進行。

於獲甄選及委任為新昌營造集團之分判商前， 貴集團須經過投標或類似程序，惟新昌營造集團於其招標程序開始時邀請 貴集團參加項目之個別情況除外。該等項目通常涉及複雜之設計及建造工作，且由於時間緊迫， 貴集團將自投標程序開始起將更高效參與其中。對該等項目而言， 貴集團將向新昌營造集團提供其報價及其價格及條款將根據與 貴集團將須提交投標之相同方式釐定。

當 貴集團成員公司與所有競標者（包括市場上之獨立第三方）參與投標時，根據新昌營造集團成員公司之招標程序，於計及如投標金額、相關經驗、能力、過往關係及往績記錄等要求後，最具競爭力之出價將中標。

誠如董事會函件所披露，就提供室內裝飾及特殊項目工程向新昌營造集團提交之 貴集團投標之價格及條款須受 貴集團設有之標準及系統化投標提交程序（「**投標提交程序**」）所規限，其均適用於向關連人士及獨立第三方提交之投標，以確保 貴集團向新昌營造集團提交之建議投標之價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

智略資本函件

室內裝飾及特殊項目工程之所有勞動密集型部分乃由 貴集團分判予外部分判商。於釐定室內裝飾及特殊項目工程之價格時， 貴集團將自其聯營分判商取得及審閱報價，並與自分判商就 貴集團之過往工作所獲得室內電腦數據庫所保留之價格對比（「**室內裝飾及特殊項目投標程序**」）。

吾等自投標提交程序注意到， 貴集團將收取新昌營造集團之價格將為有關分判費用，加有關按個別情況釐定之溢價（「**室內裝飾及特殊項目溢價**」）。投標提交程序之進一步詳情載於董事會函件「向新昌營造集團提交之本集團投標之定價基準」分節。

吾等已向 貴公司管理層作出查詢，並獲悉室內裝飾及特殊項目分判商數據庫有多個分判商，而 貴集團所審閱來自分判商的報價數目視乎室內裝飾及特殊項目工程之性質而定，故會因個別情況而有所不同。一般而言， 貴集團至少審閱三份來自分判商的報價。

就室內裝飾及特殊項目溢價而言， 貴集團於釐定溢價時考慮之因素包括將予提供室內裝飾及特殊項目工程之性質、複雜性、位置及持續時間、 貴集團須進行室內裝飾及特殊項目工程時之能力、市場上可資比較室內裝飾及特殊項目工程之利潤、該項目最終僱主之背景及 貴集團管理層及商業團隊所耗之時間及有關室內裝飾及特殊項目工程之表現所產生之營運開支（「**室內裝飾及特殊項目溢價比率因素**」）。

吾等自 貴公司獲悉，由於採用不同溢價比率及由於 貴集團提供的室內裝飾及特殊項目工程之類型、性質及複雜性不同以及就各種情況綜合室內裝飾及特殊項目溢價比率因素，故難以獲得同時提交予關連人士及獨立第三方之可資比較投標以比較投標價格。因此，吾等認為將室內裝飾及特殊項目工程項目之投標價格進行相互比較於商業上並不切實可行，然而，吾等獲悉 貴公司將嘗試獲取先前已提交予獨立第三方之可資比較投標作為參考，以透過比較所考慮之因素及室內裝飾及特殊項目溢價而確定對新昌營造集團之投標是否不優於向獨立第三方提交者。然而，吾等已盡力獲得提交予新昌營造集團及一名獨立第三方之一份樣品投標，且吾等注意到向新昌管理集團提交之樣品投標所載之條款及條件並不優於向獨立第三方提交之條款及條件。

鑑於上文所述及(i) 貴公司將對 貴公司之關連人士及獨立第三方採用相同之投標提交程序；(ii) 貴集團之董事及管理層將密切監察該等程序以確保於存在室內裝飾及特殊項目溢價之情況下嚴格遵守政策；及(iii)室內裝飾及特殊項目溢價乃經考慮於商業上屬正當及公認之室內裝飾及特殊項目溢價比率因素後釐定，吾等認為室內裝飾及特殊項目工程之定價基準屬正當及就獨立股東而言屬公平合理。

智略資本函件

經考慮上述投標提交程序及由於 貴集團將須執行新昌營造集團之標準及系統化投標提交程序（其適用於屬關連人士及獨立第三方之競標者）以獲授新昌營造集團之項目，以及存在室內裝飾及特殊項目溢價（根據 貴集團一般就向新昌營造集團作出之所有室內裝飾及特殊項目工程報價及向獨立第三方作出類似服務之報價而採納之室內裝飾及特殊項目溢價比率因素計算）以中標新昌營造集團之項目，吾等認為，室內裝飾及特殊項目工程分判協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(ii) 室內裝飾及特殊項目工程交易年度上限

誠如董事會函件所載，根據室內裝飾及特殊項目工程分判協議，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度各年，室內裝飾及特殊項目工程交易總值之預期年度上限將為港幣700,000,000元。

室內裝飾及特殊項目工程年度上限乃經參考(i)管理層估計之建築市場於2015年1月1日至2017年12月31日止三個年度期間之增長（其乃以建築行業內之建築活動增加令致新昌營造集團於未來幾年內可承接的建築工程（其可能涉及室內裝飾及特殊項目業務）增加而帶來的樂觀前景為基礎）；及(ii) 貴集團於2015年1月1日至2017年12月31日止三個年度期間之新項目之估計合約總值（經參考新昌營造集團業務之預期擴展及發展而釐定）（乃基於建造市場之前景及管理層對未來幾年涉及 貴集團可分判予新昌管理集團之住宅發展項目及室內裝修工程之投標機會之評估而估計）後作出。

下表列載(i)根據2012年投標服務協議，分判其他合約產生之實際總價值；(ii) 2012年投標服務協議項下之年度上限（涵蓋投標服務及室內裝飾及特殊項目工程交易）；及(iii)利用率：

期間	產生之金額	年度上限 (附註2)	利用率
2012年1月1日 至2012年12月31日	港幣2,000,000元	港幣1,000,000,000元	0.2%
2013年1月1日 至2013年12月31日	港幣107,000,000元	港幣1,700,000,000元	6.29%
2014年1月1日 至2014年12月31日	港幣157,000,000元 (附註1)	港幣2,000,000,000元	7.85% (附註3)

附註1：此數額乃摘錄自 貴公司之管理賬目，及指截至2014年9月30日（即確定有關資料之最後實際可行日期）止之費用。

附註2：該等年度上限涵蓋有關分判中標合約之最高年度總值（即投標服務項下者）及可能由新昌營造集團分判予 貴集團之室內裝飾及特殊項目工程。

附註3：利用率僅根據直至2014年9月30日產生之實際費用計算所得。

智略資本函件

由於收購 貴集團室內裝飾及特殊項目部門已於2012年11月30日完成，截至2012年12月31日止財政年度之利用率極低，原因為實際產生金額之月份僅有12月。2012年投標服務協議項下之餘下年度上限之利用率較低，原因為當計算上表之利用率時，年度上限擬涵蓋投標服務及室內裝飾及特殊項目工程，惟僅計及有關室內裝飾及特殊項目工程所產生之金額。儘管有過往偏差，新昌營造集團可分判予 貴集團之室內裝飾及特殊項目工程項下之預期年度上限，並計及先前所述之新昌營造之建築業務之潛在增長。

誠如與 貴公司管理層所討論，於最後實際可行日期，新昌營造已物色到涉及 貴集團有能力提供及新昌營造集團可邀請 貴集團提交投標之室內裝飾及特殊項目工程之潛在項目，於截至2015年12月31日止財政年度內估計金額約為港幣600,000,000元。經計及參考 貴公司管理層就與可能項目類似之先前合約之經驗所釐定之室內裝飾工程之預算價格及 貴集團業務之預期增長後，截至2015年12月31日止財政年度之室內裝飾及特殊項目工程年度上限預計將約為港幣700,000,000元。誠如 貴公司管理層所進一步告知，董事會並不知悉其他即時潛在合約，董事會因此預測截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度之年度上限相同，均為港幣700,000,000元。

鑑於上述，吾等認為，室內裝飾及特殊項目工程年度上限屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

VI. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)該等協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)該等協議及其項下擬進行之交易符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等將推薦獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之批准該等協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

新昌管理集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

2015年2月2日

附註： 方敏女士為證券及期貨條例項下之持牌人士，可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾18年經驗。

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之資料，董事願就本文件之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文本公司董事及行政總裁被當作或視為擁有之權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊中；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	持有之 股份數目	持有之相關 股份數目 (附註1)	總計	佔本公司 已發行 普通股股本 之權益之 概約百分比 (附註2)
王英偉	實益擁有人	14,420,000	3,200,000	17,620,000	5.24%
	受控法團權益	57,846,436 (附註3)	-	57,846,436	17.22%
樊卓雄	實益擁有人	7,616,000	3,000,000	10,616,000	3.16%
葉澍堃	實益擁有人	-	900,000	900,000	0.27%
簡福飴	實益擁有人	-	900,000	900,000	0.27%
黃燦光	實益擁有人	-	900,000	900,000	0.27%
俞漢度	實益擁有人	-	900,000	900,000	0.27%

附註：

1. 董事持有之相關股份之權益指根據本公司於2003年9月19日採納之舊購股權計劃（已經本公司於2013年6月17日舉行之股東周年大會上通過之一項普通決議案終止）及本公司於2013年6月17日採納之一項新購股權計劃所授出之購股權。於最後實際可行日期持有之尚未行使購股權詳情如下：

董事姓名	於最後實際 可行日期 持有之 尚未行使 購股權數目	每股 行使價 (港幣元)	行使期 (日/月/年)
王英偉	400,000	0.820	25/09/2010-24/09/2015
	400,000	0.820	25/09/2011-24/09/2015
	400,000	0.820	25/09/2012-24/09/2015
	400,000	0.820	25/09/2013-24/09/2015
	400,000	0.820	25/09/2014-24/09/2015
	240,000	0.952	27/05/2014-27/05/2019
	240,000	0.952	27/05/2015-27/05/2019
	240,000	0.952	27/05/2016-27/05/2019
	240,000	0.952	27/05/2017-27/05/2019
	240,000	0.952	27/05/2018-27/05/2019
樊卓雄	300,000	0.820	25/09/2010-24/09/2015
	300,000	0.820	25/09/2011-24/09/2015
	300,000	0.820	25/09/2012-24/09/2015
	300,000	0.820	25/09/2013-24/09/2015
	300,000	0.820	25/09/2014-24/09/2015
	500,000	0.760	01/09/2012-31/08/2015
	500,000	0.760	01/09/2013-31/08/2015
	500,000	0.760	01/09/2014-31/08/2015
葉樹堃	600,000	0.850	16/10/2013-15/10/2018
	100,000	0.952	27/05/2014-27/05/2017
	100,000	0.952	27/05/2015-27/05/2017
	100,000	0.952	27/05/2016-27/05/2017
簡福飴	600,000	0.850	16/10/2013-15/10/2018
	100,000	0.952	27/05/2014-27/05/2017
	100,000	0.952	27/05/2015-27/05/2017
	100,000	0.952	27/05/2016-27/05/2017
黃燦光	600,000	0.850	16/10/2013-15/10/2018
	100,000	0.952	27/05/2014-27/05/2017
	100,000	0.952	27/05/2015-27/05/2017
	100,000	0.952	27/05/2016-27/05/2017
俞漢度	600,000	0.850	16/10/2013-15/10/2018
	100,000	0.952	27/05/2014-27/05/2017
	100,000	0.952	27/05/2015-27/05/2017
	100,000	0.952	27/05/2016-27/05/2017

2. 於最後實際可行日期之已發行股份為335,950,000股。
3. 該等股份乃由峰景控股有限公司（「峰景」）持有，而峰景由王博士及馬炯女士（「馬女士」）各自擁有50%。因此，根據證券及期貨條例，峰景被視為王博士及馬女士之受控法團。

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，董事於新昌營造普通股及相關股份之權益如下：

董事姓名	身份	持有之新昌 營造普通股		總計	佔新昌營造 已發行股本 股權之概約 百分比 (附註2)
		數目	尚未行使的 購股權數目		
王英偉	實益擁有人	26,000,000	5,000,000	31,000,000	0.60%
	受控法團權益	1,466,858,789 (附註1)	-	1,466,858,789	28.27%

持有之新昌營造購股權詳情：

董事姓名	持有之 購股權數目	新昌營造 每股行使價		行使期 (日/月/年)
		(港幣元)		
王英偉	2,500,000	2.13		01/01/2009-22/05/2018
	2,500,000	2.13		01/01/2010-22/05/2018

附註：

- 該等新昌營造股份乃由Neo Summit Limited (新峰有限公司*) (「新峰」) 持有475,816,993股及由峰景持有991,041,796股。新峰由以下各方擁有：(a)峻炫地產有限公司擁有28.89%；(b)峰景擁有13.33%；(c) Jones Capital Investments Limited擁有28.89%；及(d) Becl World Holding Ltd擁有28.89%。峻炫地產有限公司由王博士間接全資擁有。峰景由王博士及馬女士各自擁有50%。Jones Capital Investments Limited由馬女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，新峰及峰景被視為王博士之受控法團。
- 於最後實際可行日期，有5,188,576,651股新昌營造已發行普通股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文規定本公司董事及行政總裁被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內；或(iii)根據標準守則通知本公司及聯交所之任何權益。

(b) 股東（其中董事或候任董事為其董事或僱員）於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，一間公司（其中董事或候任董事為其董事或僱員）於本公司股份、相關股份或債券中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之權益

董事姓名	股東名稱	董事於股東之身份	持有之股份數目	佔本公司已發行股本權益之概約百分比
王英偉	峰景	董事	57,846,436	17.22%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候任董事身為於股份或相關股份中擁有或被視為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及聯交所披露的權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或買方之董事或彼等各自之緊密聯繫人於除本集團之業務外及與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

4. 於合約或安排之重大權益

概無董事於本集團任何成員公司訂立之於最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

概無董事於本集團任何成員公司自2013年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自2013年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團之任何成員公司訂有或擬訂立任何不會屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

7. 專家

以下為提供本通函所載意見、函件或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
智略資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，智略資本概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

智略資本已發出書面同意書，同意以本通函現時之形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，而且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，智略資本概無於本集團任何成員公司於自2013年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間本公司之正常營業時間，在香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心10樓可供查閱：

- (a) 一般業務服務協議；
- (b) 投標服務協議；
- (c) 支援服務協議；
- (d) 專門工程分判協議；
- (e) 室內裝飾及特殊項目工程分判協議；
- (f) 2012年一般業務服務協議及補充協議；
- (g) 2012年支援服務協議；及
- (h) 2012年投標服務協議。

股東特別大會通告



SYNERGIS HOLDINGS LIMITED 新昌管理集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

茲通告 Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*) (「本公司」) 謹訂於2015年2月25日(星期三)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案。除另有指明者外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為2015年2月2日之通函(召開大會之通告構成其中一部分)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與新昌營造訂立之日期為2014年12月31日之一般業務服務協議(其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易(包括自2015年1月1日起至2017年12月31日止期間之一般業務服務年度上限)；及
- (b) 謹此授權董事代表本公司於彼等可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下進行一切有關行動及採取一切步驟以實行及／或落實一般業務服務協議項下擬進行之交易。」

2. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與新昌營造訂立之日期為2014年12月31日之投標服務協議(其註有「B」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易(包括自2015年1月1日起至2017年12月31日止期間之投標服務分判年度上限)；及
- (b) 謹此授權董事代表本公司於彼等可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下進行一切有關行動及採取一切步驟以實行及／或落實投標服務協議項下擬進行之交易。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與新昌營造訂立之日期為2014年12月31日之支援服務協議（其註有「C」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易（包括自2015年1月1日起至2017年12月31日止期間之支援服務年度上限）；及
- (b) 謹此授權董事代表本公司於彼等可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下進行一切有關行動及採取一切步驟以實行及／或落實支援服務協議項下擬進行之交易。」

4. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與新昌營造訂立之日期為2014年12月31日之專門工程分判協議（其註有「D」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易（包括自2015年1月1日起至2017年12月31日止期間之專門工程年度上限）；及
- (b) 謹此授權董事代表本公司於彼等可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下進行一切有關行動及採取一切步驟以實行及／或落實專門工程分判協議項下擬進行之交易。」

5. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與新昌營造訂立之日期為2014年12月31日之室內裝飾及特殊項目工程分判協議（其註有「E」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易（包括自2015年1月1日起至2017年12月31日止期間之室內裝飾及特殊項目工程年度上限）；及
- (b) 謹此授權董事代表本公司於彼等可能認為屬必要、適宜或權宜之情況下進行一切有關行動及採取一切步驟以實行及／或落實室內裝飾及特殊項目工程分判協議項下擬進行之交易。」

承董事會命
Synergis Holdings Limited
新昌管理集團有限公司*
董事總經理
樊卓雄

香港，2015年2月2日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
九龍觀塘
偉業街107-109號
新昌中心
10樓

附註：

1. 提呈於股東特別大會上審議之決議案將以投票方式表決。於投票表決時，每位股東就每持有一股本公司股份可投一票。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東均可委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表代其出席。受委代表毋須為本公司股東。
3. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表或委派代理人在股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表或委派代理人出席大會，則僅於股東名冊內就有關股份排名首位之該名上述出席人士方有權就有關股份投票。
4. 委派代表或代理人之文據及經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或其他授權文件之經公證核證副本，必須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。交回委派代表之文據或授權書後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委派代表之文據或授權書將視作已被撤銷。
5. 於本通告日期，本公司之執行董事為王英偉博士（主席）及樊卓雄博士（董事總經理）；以及獨立非執行董事為葉樹堃先生、簡福飴先生、黃燦光先生及俞漢度先生。