

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

 **新創建**

新創建集團有限公司*
NWS Holdings Limited
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0659)

新創建集團與NWST集團之間的 持續關連交易

新世界發展及新創建的董事聯合宣佈，新創建及NWST於2007年5月18日訂立新主服務協議；據此，NWST同意並且同意促使NWST集團的成員公司(以切實可行者為限)於新主服務協議期間委聘新創建集團的有關成員公司，向NWST及／或NWST集團有關成員公司提供營運服務及向新創建集團的成員公司出租或特許使用剩餘空間。

於2004年5月20日，新創建與NWST就於主服務協議期間提供若干營運服務及出租或特許使用剩餘空間訂立主服務協議。主服務協議的初步年期為三年，於2007年5月20日屆滿。

鑑於NWST為新世界發展及新創建各自的關連人士，新主服務協議及根據新主服務協議預計進行的所有交易，根據上市規則第14A.14條構成新世界發展及新創建各自的持續關連交易。該等交易將須根據上市規則第14A.45條至14A.47條受報告及公佈規定所規限，但由於在任何有關時間將不會超過上市規則第14A.34條下的限額，故毋須經新世界發展或新創建的獨立股東批准。

1. 背景

新創建透過其全資附屬公司，現時持有NWST的50%間接股權，而其餘50%股權則由周大福間接持有。NWST在香港、澳門及中國經營運輸及相關業務。其主要附屬公司包括新世界第一巴士服務有限公司、城巴有限公司、新世界第一渡輪服務有限公司及新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司。

於2004年5月20日，新創建與NWST就於主服務協議期間提供若干營運服務及出租或特許使用剩餘空間訂立主服務協議。主服務協議的初步年期為三年，於2007年5月20日屆滿。

2. 新主服務協議下的持續關連交易

於2007年5月18日，新創建與NWST訂立新主服務協議。協議初步為期三年，除非任何一方於不遲於初步年期屆滿前兩個月向另一方發出書面通知，否則將自動續期三年。

提供營運服務

根據新主服務協議，NWST同意並同意促使NWST集團的成員公司(以切實可行者為限)在新主服務協議的年期內委聘新創建集團的有關成員公司，向NWST及／或NWST集團有關成員公司提供營運服務。

營運服務包括下列各類服務，以及新創建與NWST可能不時以書面另行協定的其他服務種類：

營運服務類別	服務詳情
建築機電服務	樓宇及一般建築、土木工程、樓宇室外及室內設計、樓宇維修、修葺保養及其他服務、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及材料供應、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、管道及排水系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計和諮詢以及電腦輔助繪圖服務。
設施管理服務	提供資訊科技服務、於香港會議展覽中心和其他場地提供會議及展覽設施、相關活動及服務、食物及餐飲服務、食品加工、貿易及供應以及商品採購及供應。
保安及護衛服務	提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、錢箱收集及錢幣點算服務、裝甲運輸服務及保安產品供應。
清潔及園藝服務	一般清潔、船隻及車輛清潔、巴士車廠清潔、巴士總站清潔、辦公室清潔以及巴士站遮蓋、巴士分站及相關設施清潔、園藝及花卉保養、供應花卉及洗衣服務。
金融服務	風險管理、保險管理、全球及地區性管理、其他風險融資及再保險經紀服務。

物業管理服務

物業管理、物業銷售、租賃代理服務、船隻及車輛銷售及租賃代理服務、技術服務及銷售泊車位、管理及相關服務。

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於NWST及／或NWST集團的有關成員公司有權選擇有關服務的供應商的業務及項目所需的服務；
- (b) 該項委聘並不牴觸監管有關業務或項目的合約的條款或與NWST及／或NWST集團的有關成員公司的業務及項目相關的有關主管部門所頒佈的任何適用法律、規例或行政指引；及
- (c) 倘NWST及／或NWST集團的有關成員公司須透過投標選擇特定服務的供應商，該項委聘將只會於NWST及／或NWST集團的有關成員公司透過有關的投標選擇新創建集團的有關集團成員公司提供有關服務後方始生效。

租賃及特許使用剩餘空間

根據新主服務協議，NWST亦同意及承諾，如新創建及／或新創建集團的有關成員公司需要有關的租賃或特許使用(視乎情況而定)，其將促使NWST集團的有關成員公司向新創建集團的成員公司出租或以其他方式特許使用NWST集團的有關成員公司的剩餘辦公室、商業、倉庫、泊車空間及廣告位置。

上述承諾須受以下條件所規限：

- (a) 該項承諾只適用於NWST集團的有關成員公司的剩餘辦公室、車廠內的商業、倉庫及泊車空間及廣告位置，並且NWST集團的有關成員公司有權選擇有關租戶或特許使用人的情況；及
- (b) 該項承諾並無牴觸監管有關剩餘空間的合約的條款或該等剩餘空間有關的主管部門所頒佈的任何適用法律、規例或行政指引。

年期及定價政策

根據新主服務協議，NWST集團的成員公司與新創建集團的成員公司須於新主服務協議年期內不時就提供營運服務訂立個別營運協議。就此而言，新創建及NWST協定：

- (a) 有關建築機電服務、設施管理服務、物業管理服務、清潔及園藝服務以及金融服務的營運協議的價格及條款，須在日常業務過程中按不遜於向獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款而釐定；及

- (b) 將予提供保安及護衛服務的價格及條款，須在日常業務過程中按根據成本加成基準釐定不遜於向其他獨立第三方客戶收取的價格及與其訂立的條款。

在就向其獨立第三方客戶提供服務定價時，新創建集團將考慮相類服務的供應商一般及正常考慮的因素，例如市況、競爭、利潤率、直接及間接成本、機會成本、項目年期及所有相關風險因素，包括客戶風險。

就租賃或特許使用(視乎情況而定)剩餘空間而言，NWST集團的有關成員公司及新創建集團的有關成員公司須於新主服務協議年期內不時訂立個別的租賃協議或特許使用協議(視乎情況而定)。就此而言，新創建及NWST已協定，就有關的剩餘空間按相關的主管部門頒佈的任何適用法律、規例或行政指引的規限下：

- (a) 租賃協議或特許使用協議(視乎情況而定)的條款應按逐次基準，以公平原則及正常商業條款為基礎予以磋商；及
- (b) 新創建集團的有關成員公司就上述剩餘空間的租賃或特許使用(視乎情況而定)應付NWST集團的有關成員公司的租金或特許使用費(視乎情況而定)應參考市場價格釐定。

截至2005年及2006年6月30日止財政年度及截至2006年12月31日止六個月，營運服務的交易價值總額分別約為2,520萬港元、2,650萬港元及1,320萬港元。

截至2005年及2006年6月30日止財政年度及截至2006年12月31日止六個月，租賃或特許使用剩餘空間的交易價值總額分別約為20萬港元、130萬港元及170萬港元。

3. 訂立新主服務協議的原因及裨益

根據新主服務協議預計進行的交易預期屬經常交易，並將會在新創建集團的一般及日常營運中定期持續進行。上述營運協議及租賃或特許使用協議將會經公平磋商後按正常商業條款協定。新世界發展董事會及新創建董事會(包括其各自的獨立非執行董事)認為，新主服務協議的條款實屬公平合理，且符合新世界發展及新創建及其各自的股東的整體利益。由新創建集團根據新主服務協議向NWST集團提供營運服務有利於新世界發展及新創建，因為有關的交易將持續促進新創建集團的業務運作。此外，新創建集團若干成員公司現時就租賃辦公室、泊車位及其他剩餘空間與NWST訂立了租約。預期該等租約將需於未來數年持續進行。新主服務協議將確保該等租約的持續性，並促進未來數年可能訂立的額外租約。

4. 上市規則的規定

於本公佈日期，周大福持有新世界發展已發行股本總額約36.53%，而新世界發展則持有新創建已發行股本總額約55.84%：(a)周大福為新世界發展及新創建各自的主要股東；及(b)NWST作為周大福的聯繫人士，為新世界發展及新創建各自的關連人士。

新主服務協議及根據新主服務協議預計進行的所有交易，根據上市規則第14A.14條構成新世界發展及新創建各自的持續關連交易。該等交易將須根據上市規則第14A.45條至14A.47條受報告及公佈規定所規限，但由於在任何有關時間將不會超過上市規則第14A.34條下的限額，故毋須經新世界發展或新創建的獨立股東批准。

本公佈乃就新主服務協議及據此預計進行的所有交易為(其中包括)遵守上市規則第14A.47條下有關公佈的規定而刊發。

5. 最高年度總值

新世界發展及新創建預期，根據新主服務協議預計進行的各類營運服務以及租賃或特許使用剩餘空間的最高年度總值(「年度上限」)將如下：

類別	截至2008年、 2009年及2010年 6月30日止 各財政年度 的年度上限 (千港元)		得出年度上限的基準
建築機電服務	13,000	包括可能就建造新車廠及停車場、舊車廠翻修及車廠機電工程訂立的合約。	
設施管理服務	7,500	考慮到系統升級的額外費用、NWST集團的業務增長及通貨膨脹。	

**截至2008年、
2009年及2010年
6月30日止
各財政年度
的年度上限
(千港元)**

類別	年度上限 (千港元)	得出年度上限的基準
保安及護衛服務	7,000	預期將取得額外保安服務合約，並考慮到NWST集團的業務增長及通貨膨脹。
清潔及園藝服務	35,000	考慮到NWST集團的業務增長及通貨膨脹。
金融服務	1,000	考慮到NWST集團的業務增長及通貨膨脹。
物業管理服務	1,000	考慮到NWST集團的業務增長及通貨膨脹。
租賃或特許使用剩餘空間	9,000	預期將安排租賃額外辦公室及泊車位，亦考慮到廣告量的增加。

截至2005年及2006年6月30日止財政年度各年以及截至2006年12月31日止六個月，各類營運服務以及租賃或特許使用剩餘空間的已訂約總額如下：

類別	已訂約總額		
	截至2005年 6月30日止 財政年度 (千港元)	截至2006年 6月30日止 財政年度 (千港元)	截至2006年 12月31日止 六個月 [#] (千港元)
建築機電服務	80.0	52.3	67.2
設施管理服務	923.6	1,431.5	831.1
保安及護衛服務	1,041.8	774.5	395.2
清潔及園藝服務	22,499.2	23,207.5	11,571.9
金融服務	165.0	503.4	144.7
物業管理服務	509.8	545.3	222.9
租賃或特許使用剩餘空間	571.4	1,296.3	1,737.6

[#] 已訂約總額乃按新創建截至2006年12月31日止六個月的未經審核中期綜合業績為基準而釐定。

各類營運服務的年度上限乃參照以下各項釐定：(a)新創建集團有關成員公司在過往三個財政年度內向NWST集團有關成員公司提供該類服務的過往年度金額或以全年計算的金額；及(b)新創建集團有關成員公司在未來三個財政年度向NWST集團有關成員公司提供該類服務的預計年度金額或以全年計算的金額。亦考慮到其他因素，如NWST集團的車廠可能進行的建設或翻修工程及其擬定的系統升級。

租賃或特許使用剩餘空間的年度上限，乃參考新創建集團有關成員公司於未來三個財政年度將產生的預測年度或按年計租金付款或特許使用費釐定。亦考慮到未來三個財政年度額外空間租金及車身廣告的預期增加。

上述預計數據是根據過往相關數據，計入日後的估計需求及非經常項目或特殊項目調整，並根據在預計期間內按以下主要假設釐定：(i)新創建集團的業務將會按過往的增長率持續增長；(ii)可能對新創建集團的業務造成重大影響的市況、經營及業務環境或政府政策不會出現任何不利的變動或干擾；及(iii)新創建集團所經營的服務行業將維持穩定。

倘上述任何年度上限被超過，新世界發展及新創建將作出進一步公佈。

6. 有關新世界發展集團、新創建集團及NWST集團的資料

新世界發展集團

新世界發展集團主要從事於物業、基建、服務、百貨店營運、酒店營運及電訊及科技範疇的投資。新世界發展為新創建集團的最終控股公司。

於本公佈日期，新世界發展的董事會成員包括(a)六位執行董事，分別為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生及鄭志剛先生；(b)五位非執行董事，分別為鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚浚先生及梁祥彪先生；及(c)四位獨立非執行董事，分別為沈弼勛爵、楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士的替任董事：查懋成先生)及李聯偉先生。

新創建集團

新創建集團的主要業務包括(i)設施、合約及運輸的投資及／或經營；及(ii)發電廠、水處理及廢物管理廠、道路及貨櫃碼頭的發展、投資、經營及／或管理。

於本公佈日期，新創建的董事會成員包括(a)八位執行董事，分別為鄭家純博士、杜惠愷先生、陳錦靈先生、曾蔭培先生、黃國堅先生、林煒瀚先生、張展翔先生及杜家駒先生；(b)三位非執行董事，分別為維爾·卡馮伯格先生(維爾·卡馮伯格先生的替任董事：楊昆華先生)、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(c)三位獨立非執行董事，分別為鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生。

NWST集團

NWST集團在香港、澳門及中國經營運輸及相關業務。

7. 釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有下列涵義：

「清潔及園藝服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向NWST集團提供的清潔、園藝及有關服務
「建築機電服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向NWST集團提供的建築及相關服務
「周大福」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，持有新世界發展已發行股本總額約36.53%及新創建已發行股本總額約3%
「設施管理服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向NWST集團提供的設施管理、資訊科技及有關服務
「金融服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向NWST集團提供的保險經紀及有關服務
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主服務協議」	指	新創建與Merryhill Group Limited(現稱NWST)於2004年5月20日訂立的主服務協議

「新主服務協議」	指	新創建與NWST於2007年5月18日訂立的新主服務協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展董事會」	指	新世界發展的董事會
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新創建董事會」	指	新創建的董事會
「新創建集團」	指	新創建及其附屬公司
「NWST」	指	NWS Transport Services Limited (前稱 Merryhill Group Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，現由周大福及新創建分別持有50%間接股權
「NWST集團」	指	NWST及其附屬公司
「營運協議」	指	NWST集團旗下成員公司與新創建集團旗下成員公司根據新主服務協議不時就有關提供任何營運服務而訂立的個別協議，「營運協議」乃指上述任何一項協議
「營運服務」	指	建築機電服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務和物業管理服務，以及新創建與NWST可能不時以書面協定的其他服務種類
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣)
「物業管理服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向NWST集團提供的物業管理及有關服務

「保安及護衛服務」 指 本公佈第2節所述由新創建集團向NWST集團提供的保安及有關服務

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命
新世界發展有限公司
公司秘書
梁志堅

承董事會命
新創建集團有限公司
公司秘書
鄒德榮

香港，2007年5月18日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。