

---

## 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，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之新創建集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函所有或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



# 新創建 NWS

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)

## 持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

---

董事會函件載於本通函第5至20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21頁。載有聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東之意見之聯昌國際函件載於本通函第22至37頁。

謹訂於2008年3月10日(星期一)上午十時三十分在香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心608號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第50及51頁。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上印備之指示填妥，並盡快交回新創建集團有限公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何，最遲須於大會或其續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後閣下仍可出席大會或其續會及於會上投票。

2008年2月14日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	21
聯昌國際函件 .....	22
附錄 — 一般資料 .....	38
股東特別大會通告 .....	50

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞匯具有以下之涵義：

「2005年主服務協議」	指	本公司與新世界發展於2005年5月30日訂立之主服務協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，受證券及期貨條例規管之持牌法團，獲批准從事第1類受規管活動(證券交易)、第4類受規管活動(就證券提供意見)及第6類受規管活動(就企業融資提供意見)，為獨立董事委員會及獨立股東就持續關連交易及其計劃年度上限之獨立財務顧問
「本公司」	指	新創建集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「持續關連交易」	指	周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議項下擬進行之交易
「建築機電服務」	指	如「董事會函件」第2節所述，本集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供之建築及機電工程和相關服務
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期持有新世界發展全部已發行股本約37.02%及本公司全部已發行股本約2.95%
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其附屬公司以及任何周大福企業及／或其任何附屬公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權之公司，就本通函而言，不包括本集團以及新創建交通服務有限公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「周大福主金融服務協議」	指	本公司與周大福企業於2008年1月24日就金融服務訂立之主金融服務協議
「周大福主營運服務協議」	指	本公司與周大福企業於2008年1月24日就營運服務訂立之主營運服務協議
「董事」	指	本公司董事
「委聘承諾」	指	新世界發展與本公司於2003年1月29日訂立之不競爭及委聘承諾契據
「金融協議」	指	本集團旗下成員公司與周大福企業集團旗下成員公司或任何一位服務接受方分別根據周大福主金融服務協議或魯先生主服務協議可能不時就提供任何金融服務而訂立之個別協議，而「金融協議」乃指上述任何一項協議
「金融服務」	指	如「董事會函件」第3及第4節所述，本集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司或服務接受方（以適用者為準）提供之金融諮詢、保險經紀及相關服務
「一般服務」	指	如「董事會函件」第2節所述，本集團或周大福企業集團旗下成員公司向周大福企業集團或本集團旗下成員公司提供之清潔、園藝、設施管理、資訊科技及電訊、物業管理、保安及有關服務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就有關持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除周大福企業及其聯繫人士以外之本公司股東

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	獨立於本集團旗下任何成員公司、本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之聯繫人士之人士或公司
「最後實際可行日期」	指	2008年2月11日，即本通函付印前為確定其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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主服務協議」	指	周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「魯先生」	指	魯連城先生，大福證券之副主席兼執行董事
「魯先生主服務協議」	指	本公司與魯先生於2008年1月24日訂立之主服務協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司，就本通函而言，不包括本集團。就2005年主服務協議而言，新世界發展集團指新世界發展及其聯繫人士
「營運協議」	指	周大福企業集團旗下成員公司與本集團成員公司根據周大福主營運服務協議不時就提供任何營運服務訂立之個別協議，而「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、一般服務、租賃服務及本公司與周大福企業可能不時以書面協定之其他服務種類

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「租賃服務」	指	如「董事會函件」第2節所述，本集團或周大福企業集團旗下成員公司向周大福企業集團或本集團旗下成員公司提供物業、空間、汽車及船舶之租賃服務
「服務接受方」	指	魯先生及其聯繫人士(包括但不限於新世界移動控股有限公司)，彼等可能根據魯先生主服務協議接受本集團旗下有關成員公司提供之金融服務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以不時經修訂者為準)
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)持續關連交易
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「大福證券」	指	大福證券集團有限公司，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，為本公司之附屬公司
「大福證券集團」	指	大福證券及其附屬公司
「大福證券主協議」	指	大福證券分別與周大福企業及魯先生於2006年4月25日訂立之有關由大福證券集團向周大福企業及魯先生及彼等各自之聯繫人士提供金融諮詢服務之兩份協議
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國之法定貨幣美元



# 新創建 NWS

## 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)

**執行董事：**

鄭家純博士(主席)  
杜惠愷先生(副主席)  
陳錦靈先生(行政總裁)  
曾蔭培先生  
黃國堅先生  
林焯瀚先生  
張展翔先生  
杜家駒先生

**非執行董事：**

維爾·卡馮伯格先生  
(維爾·卡馮伯格先生之替任董事：楊昆華先生)  
杜顯俊先生  
黎慶超先生

**獨立非執行董事：**

鄺志強先生  
鄭維志先生  
石禮謙先生

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

**香港主要營業地點：**

香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈28樓

## 持續關連交易

### 1. 緒言

茲提述本公司於2008年1月24日就主服務協議及其項下擬進行之持續關連交易發出之公告。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據委聘承諾，新世界發展承諾，在符合若干資格之情況下，委聘本集團提供營運服務及金融服務，自2003年1月29日起計為期15年。於2005年5月30日，本公司與新世界發展訂立2005年主服務協議，據此，在2005年主服務協議有效期內，(a)新世界發展同意，並同意促使新世界發展集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘本集團旗下成員公司，向新世界發展集團提供營運服務及金融服務；及(b)本公司同意，並同意促使本集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘新世界發展集團旗下成員公司，向本集團出租物業、汽車及船舶。

本公司獨立股東已於2005年6月30日舉行之股東特別大會上批准2005年主服務協議項下擬進行之持續關連交易。

根據董事會於2007年4月26日作出之公佈，本公司進一步收購聯交所主板上市公司大福證券之股權，該公司自2007年6月8日起成為本公司之附屬公司。大福證券於成為本公司附屬公司之前，其分別與周大福企業及魯先生於2006年4月25日訂立大福證券主協議。根據大福證券主協議，大福證券集團同意自2006年4月25日開始至2008年12月21日(包括首尾兩天)期間向周大福企業及魯先生以及彼等各自之聯繫人士提供金融諮詢服務。根據上市規則，大福證券主協議項下擬進行之交易構成大福證券之持續關連交易，並於2006年5月29日舉行之股東特別大會上經大福證券股東批准。有關大福證券主協議之進一步詳情載於大福證券於2006年4月25日及2006年5月29日刊發之公佈及於2006年5月12日刊發之通函。

本集團旗下成員公司(包括大福證券集團)於其日常營運過程中定期與周大福企業集團旗下成員公司(包括新世界發展集團旗下成員公司)訂立持續關連交易。為精簡及續新該等持續關連交易，於2008年1月24日，本公司與周大福企業訂立：(i)周大福主營運服務協議，據此，本公司及周大福企業各自同意促使本集團或周大福企業集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司，於周大福主營運服務協議年期內，向本集團或周大福企業集團旗下有關成員公司提供營運服務；及(ii)周大福主金融服務協議，據此，周大福企業同意促使周大福企業集團旗下成員公司委聘本集團旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內，向周大福企業集團旗下有關成員公司提供金融服務。

由於新世界發展於最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約56.37%，為本公司之主要股東，故新世界發展為本公司之關連人士。由於周大福企業於最後實際可行日期持有新世界發展全部已發行股本約37.02%，為新世界發展之控股股東，



---

## 董事會函件

---

故亦被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行之所有交易均構成本公司之持續關連交易。

於2008年1月24日，本公司與魯先生訂立魯先生主服務協議，據此，本集團同意向服務接受方提供金融服務。於最後實際可行日期，魯先生為本公司附屬公司大福證券之副主席兼執行董事，故為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.14條，魯先生主服務協議及其項下擬進行之所有交易亦構成本公司之持續關連交易。

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮聯昌國際之推薦建議後，就主服務協議之條款及其項下之年度上限是否公平及合理以及是否符合本公司及股東之整體利益而向獨立股東提供意見。

聯昌國際已獲委任就主服務協議之條款及其項下之年度上限是否公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (i) 向股東提供持續關連交易之詳情；
- (ii) 載列聯昌國際有關持續關連交易之建議；
- (iii) 載列獨立董事委員會就持續關連交易之推薦建議；及
- (iv) 通告召開股東特別大會以考慮及酌情批准持續關連交易。

## 2. 周大福主營運服務協議

- 日期： 2008年1月24日
- 訂約方： (1) 周大福企業  
(2) 本公司
- 年期： 自2008年1月24日起至2011年1月23日止(包括首尾兩天)，初步為期三年。待訂約方於有關時間根據上市規則第14A.45至第14A.48條之規定重新遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定及／或上市規則之任何其他適用規定後，周大福主營運服務協議可以再續期三年。
- 交易性質： 由本集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供營運服務，反之亦然。
- 定價： 按一般商業條款及不遜於向本集團或周大福企業集團(視乎情況而定)之獨立第三方客戶收取之價格。

### 提供營運服務

根據周大福主營運服務協議，本公司及周大福企業各自同意，並同意促使本集團或周大福企業集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘周大福企業集團或本集團旗下成員公司，於周大福主營運服務協議年期內，向本集團或周大福企業集團旗下有關成員公司提供營運服務。

---

## 董事會函件

---

營運服務包括下列各類服務，以及本公司與周大福企業可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類：

營運服務類別	服務詳情
(a) 建築機電服務	樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺保養及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理以及建築及樓宇設備和材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務。
(b) 一般服務	<p>清潔及園藝服務 — 一般清潔、園藝及花卉保養、供應花卉及洗衣服務。</p> <p>設施管理服務 — 提供資訊科技及電訊服務、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。</p> <p>物業管理服務 — 物業管理、物業銷售、租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務及提供泊車位、管理及相關服務（包括由本集團支付之若干回扣）。</p> <p>保安及護衛服務 — 提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、裝甲運輸服務及保安產品供應。</p>

---

## 董事會函件

---

營運服務類別	服務詳情
(c) 租賃服務	租賃物業、空間、汽車及船舶。

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於本集團或周大福企業集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司有權選擇有關服務之供應商之業務及項目所需之服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務或項目之合約之條款或本集團或周大福企業集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司之業務及項目之相關主管機構所頒佈之任何適用法律、規例或行政指引；及
- (c) 倘本集團或周大福企業集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司須透過投標選擇特定服務之供應商，該項委聘將只會於周大福企業集團或本集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司透過有關之投標而選擇本集團或周大福企業集團（視乎情況而定）旗下有關集團成員公司提供有關服務後方始生效。

### 條款及定價政策

根據周大福主營運服務協議，周大福企業集團旗下成員與本集團旗下成員公司須於周大福主營運服務協議年期內不時就提供營運服務訂立個別營運協議，惟該等個別協議須一直受周大福主營運服務協議所規限。就此而言，本公司及周大福企業已同意：

- (a) 有關建築機電服務、一般服務及租賃服務之營運協議之價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後以不遜於向本集團或周大福企業集團（視乎情況而定）之獨立第三方客戶收取之價格及提供之條款而釐定；
- (b) 將予提供之一般服務分類下之保安及護衛服務之價格及條款，須在日常業務過程中基於成本加成基準按不遜於向本集團其他獨立第三方客

---

## 董事會函件

---

戶收取之價格及與其訂立之條款釐定。成本部分包括所有產生之直接成本，如員工成本、公眾責任保險及根據營業額或以其他公平基準撥出之其他間接或一般成本；及

- (c) 各營運協議之年期將為固定年期，且於任何情況下不得超過三年。倘營運協議之年期被延長後超過2011年1月23日（即周大福主營運服務協議初步年期之屆滿日期），則本公司將於有關時間重新遵守上市規則之適用規定。

在釐定向其獨立第三方客戶提供服務之價格時，本集團將考慮類似服務之供應商一般及合理考慮之因素，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。

### 3. 周大福主金融服務協議

- 日期： 2008年1月24日
- 訂約方： (1) 周大福企業  
(2) 本公司
- 年期： 自2008年1月24日起至2011年1月23日止（包括首尾兩天），初步為期三年。待訂約方於有關時間根據上市規則第14A.45至第14A.48條之規定重新遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定及／或上市規則之任何其他適用規定後，周大福主金融服務協議可以再續期三年。
- 交易性質： 由本集團旗下有關成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供金融服務。
- 定價： 按一般商業條款及不遜於向本集團之獨立第三方客戶收取之價格。

### 提供金融服務

根據周大福主金融服務協議，周大福企業同意，並同意促使周大福企業集團旗下成員公司委聘本集團旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內，向周大福企業集團旗下有關成員公司提供金融服務。

金融服務包括風險管理、保險管理、全球及地區性管理、其他風險融資及再保經紀服務、強積金計劃管理服務、金融諮詢服務以及配售、包銷及分包銷服務，包括但不限於證券買賣、期貨合約買賣、買賣槓桿式外匯交易、證券及企業融資(該等詞彙之定義見證券及期貨條例)及提供相關建議，以及本公司與周大福企業可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類。

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於周大福企業集團旗下有關成員公司有權選擇有關服務之供應商之業務及項目所需之服務；及
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務或項目之合約之條款或本集團或周大福企業集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司之業務及項目相關之主管機構所頒佈之任何適用法律、規例或行政指引。

### 條款及定價政策

根據周大福主金融服務協議，周大福企業集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司須於周大福主金融服務協議年期內不時就提供金融服務訂立個別金融協議，惟該等個別協議須一直受周大福主金融服務協議所規限。就此而言，本公司及周大福企業已同意：

- (a) 有關金融服務之金融協議之價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後以不遜於向本集團之獨立第三方客戶收取之價格及提供之條款而釐定；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 各金融協議之年期將為固定年期，且於任何情況下不得超過三年。倘金融協議之年期被延長後超過2011年1月23日（即周大福主金融服務協議初步年期之屆滿日期），則本公司將於有關時間重新遵守上市規則之適用規定。

在釐定向其獨立第三方客戶提供服務之價格時，本集團將考慮類似服務之供應商一般及合理考慮之因素，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。

#### 4. 魯先生主服務協議

- 日期： 2008年1月24日
- 訂約方： (1) 魯先生  
(2) 本公司
- 年期： 自2008年1月24日起至2011年1月23日止（包括首尾兩天），初步為期三年。待訂約方於有關時間根據上市規則第14A.45至第14A.48條之規定重新遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定及／或上市規則之任何其他適用規定後，魯先生主服務協議可以再續期三年。
- 交易性質： 由本集團旗下有關成員公司向服務接受方提供金融服務。
- 定價： 按一般商業條款及不遜於本集團旗下有關成員公司就有關服務向其他獨立第三方收取之價格。

#### 提供金融服務

根據魯先生主服務協議，魯先生同意，並同意促使其他服務接受方委聘本集團旗下有關成員公司，於魯先生主服務協議年內，向有關服務接受方提供金融服務。

---

## 董事會函件

---

金融服務包括風險管理、保險管理、全球及地區性管理、其他風險融資及再保經紀服務、強積金計劃管理服務、金融諮詢服務以及配售、包銷及分包銷服務，包括但不限於證券買賣、期貨合約買賣、買賣槓桿式外匯交易、證券及企業融資（該等詞彙之定義見證券及期貨條例）及提供相關建議，以及本公司與魯先生可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類。

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於有關服務接受方有權選擇有關服務之供應商之業務及項目所需之服務；及
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務或項目之合約之條款或本集團或服務接受方（視乎情況而定）旗下有關成員公司之業務及項目相關之主管當局所頒佈之任何適用法律、規例或行政指引。

### 條款及定價政策

根據魯先生主服務協議，服務接受方與本集團旗下成員公司須於魯先生主服務協議年期內不時就提供金融服務訂立個別金融協議，惟該等個別協議須一直受魯先生主服務協議所規限。就此而言，本公司及魯先生已同意：

- (a) 有關金融服務之金融協議之價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後以不遜於向本集團之獨立第三方客戶收取之價格及提供之條款而釐定；及
- (b) 各金融協議之年期將為固定年期，且於任何情況下不得超過三年。倘金融協議之年期被延長後超過2011年1月23日（即魯先生主服務協議初步年期之屆滿日期），則本公司將於有關時間重新遵守上市規則之適用規定。

在釐定向其獨立第三方客戶提供服務之價格時，本集團將考慮類似服務之供應商一般及合理考慮之因素，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。



## 董事會函件

### 5. 歷史交易總值及年度上限

截至2005年、2006年及2007年6月30日止各財政年度，與周大福企業集團進行之營運服務及金融服務以及由本集團旗下有關成員公司向服務接受方提供之金融服務之交易總值及年度上限如下：

類別	截至6月30日止各財政年度之交易總值		
	2005年 (百萬港元)	2006年 (百萬港元)	2007年 (百萬港元)
建築機電服務	1,230.7	2,040.3	1,462.6
一般服務	126.3	130.0	140.5
租賃服務(附註)	25.5	34.2	33.3
金融服務(附註)	27.5	21.0	6.3
合計	<u>1,410.0</u>	<u>2,225.5</u>	<u>1,642.7</u>

附註：該等交易總值包括根據於大福證券於2007年6月8日成為本集團之附屬公司前大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易而計算的交易價值，其不應計入本集團有關財政年度之年度上限。

類別	截至6月30日止各財政年度之年度上限		
	2005年 (百萬港元)	2006年 (百萬港元)	2007年 (百萬港元)
建築機電服務	2,876	3,288	4,083
一般服務	179	171	190
租賃服務	31	35	40
金融服務	10	9	10

歷史交易總值(未計及大福證券於2007年6月8日成為本集團之附屬公司前大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易的交易價值，其不應計入本集團有關財政年度之年度上限)於歷史年度上限之內，而本公司已遵守上市規則第14A章之有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。於大福證券於2007年6月8日成為本集團之附屬公司後，大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易符合最低豁免水平，因而獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公佈及取得獨立股東批准之所有規定。

## 6. 訂立主服務協議之理由及裨益

主服務協議項下擬進行之該等交易預期屬經常性質，並將會在本集團及周大福企業集團之一般及日常業務中定期持續進行。上述營運協議及金融協議將會經公平磋商後按正常商業條款協定。

董事會認為，主服務協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，而由於主服務協議項下擬進行之持續關連交易將會繼續有助於促進本集團整體業務運作，故訂立主服務協議對本公司有利。

## 7. 最高年度總值

本公司預期，有關周大福主營運服務協議項下擬進行之各類營運服務之最高年度總值（「年度上限」）如下：

營運服務類別	截至6月30日止各財政年度之年度上限		
	2008年 (百萬港元)	2009年 (百萬港元)	2010年 (百萬港元)
本集團旗下成員公司向周大福企業集團 旗下成員公司提供之服務：			
－ 建築機電服務	4,593.8	4,135.7	6,165.2
－ 一般服務	165.1	198.4	226.4
－ 租賃服務	4.5	5.0	5.5
周大福企業集團旗下成員公司向 本集團旗下成員公司提供之服務：			
－ 一般服務	7.8	8.3	9.2
－ 租賃服務	46.9	63.5	71.8
合計	<u>4,818.1</u>	<u>4,410.9</u>	<u>6,478.1</u>

## 董事會函件

本公司預期，有關本集團根據周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議將予提供之金融服務(將分類為金融服務)之最高年度總值如下：

金融服務	截至6月30日止各財政年度之年度上限		
	2008年 (百萬港元)	2009年 (百萬港元)	2010年 (百萬港元)
本集團提供金融服務之費用， 包括包銷及分包銷服務	94.2	96.1	98.2
本集團根據包銷及分包銷服務下 之包銷及分包銷承諾而可能 收購之證券之價值	<u>3,000.0</u>	<u>3,000.0</u>	<u>3,000.0</u>
合計	<u><u>3,094.2</u></u>	<u><u>3,096.1</u></u>	<u><u>3,098.2</u></u>

由本集團旗下有關成員公司提供之金融服務下之包銷及分包銷服務包括兩部分。第一部分涉及本集團旗下有關成員公司就提供包銷及分包銷服務而應收取之服務費，如包銷佣金。第二部分涉及為達成本集團旗下有關成員公司訂立之包銷及分包銷承諾(作為本集團旗下有關成員公司提供包銷及分包銷服務之一部分)而收購之證券。

各年度上限乃參照以下各項釐定：(a)本集團旗下有關成員公司在過往三個財政年度內向周大福企業集團旗下有關成員公司提供該類服務(反之亦然)之過往年度金額或按年計之金額；(b)大福證券集團旗下有關成員公司(在其成為本集團成員公司前)在過往三個財政年度內向周大福企業集團旗下有關成員公司及服務接受方提供金融服務之過往年度金額或按年計之金額；(c)本集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向周大福企業集團旗下有關成員公司將予提供該類服務(反之亦然)之預計年度金額或按年計之金額；及(d)本集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向服務接受方提供金融服務之預計年度金額或按年計之金額。

上述之預測數字乃根據相關之歷史數據，經計入周大福企業集團之業務發展、日後預計需求、通貨膨脹因素及非經常項目或特別項目調整，並根據在預測期間內：(i)建築機電服務不僅受惠於香港物業市場之潛在復甦，亦受惠於周大福企業集

---

## 董事會函件

---

團土地儲備之發展潛力，以及從事於澳門及中國若干城市（尤其是北京）之若干具潛力之建築項目；(ii)鑒於股票市場興旺及來自周大福企業集團若干上市公司之服務需求機遇，金融服務具有重大增長潛力；(iii)市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利之變動或干擾而可能對本集團之業務造成重大影響；及(iv)本集團所經營之服務行業保持穩定增長等主要假設而釐定。

除以上所述外，預測數字之大幅增加乃因本公司收購大福證券（見本公司於2007年4月26日之公佈）所致。大福證券因收購事項而於2007年6月8日成為本公司之附屬公司，而大福證券之關連交易亦成為本公司之關連交易。

董事會認為，上述之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。倘超過任何上述之年度上限，本公司將作出進一步公佈。

### 8. 上市規則之規定

於最後實際可行日期，新世界發展持有本公司全部已發行股本約56.37%，為本公司之主要股東。於最後實際可行日期，周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約37.02%，為新世界發展之控股股東。因此，周大福企業被視為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A.14條，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行之所有交易構成本公司之持續關連交易。

於最後實際可行日期，魯先生為本公司附屬公司大福證券之副主席兼執行董事，故彼為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，魯先生主服務協議及其項下擬進行之所有交易亦構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.45至第14A.48條，由於持續關連交易有一項或以上（尤其建築機電服務及金融服務）按年度基準計算之百分比率將超過2.5%，故該等交易將須遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

儘管一般服務及租賃服務按年度基準計算之相關百分比率未超過2.5%，各主服務協議（包括彼等項下擬進行之所有交易）連同年度上限將提呈至獨立股東以予批

准。在股東特別大會上，周大福企業及其聯繫人士須就有關主服務協議及年度上限之決議案放棄投票。

倘任何年度上限被超越或任何主服務協議經更新或被重大修訂，本公司將重新遵守上市規則第14A.45至14A.48條有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

## 9. 有關周大福企業及本集團之資料

### 周大福企業

周大福企業之主要業務為投資控股。

### 本集團

本集團主要從事：(i)投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及(ii)發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及貨櫃碼頭。

## 10. 股東特別大會

謹定於2008年3月10日(星期一)上午十時三十分在香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心608號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第50及51頁。股東特別大會上將提呈普通決議案以批准持續關連交易。

隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下會否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上印備之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何，最遲須於大會或其續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後閣下仍可出席大會或其續會及於會上投票。

## 11. 表決程序

根據本公司章程細則第66條，於股東大會提呈大會表決之決議案須以舉手方式表決，除非於宣佈以舉手方式表決所得結果之前或之時，或於撤回任何其他按股數投票表決要求時，以下人士要求按股數投票表決：

- (a) 該大會主席；或

---

## 董事會函件

---

- (b) 由任何董事個別或與本公司有關股東大會主席共同持有佔於特定股東會議之總表決權百分之五(5%)或以上股份之委託書，而於有關會議進行舉手表決時，按該等委託書所指示相反之方式進行投票；或
- (c) 最少三名親身出席且有權於會上投票之股東(或倘為公司股東，則其正式授權代表)或受委代表；或
- (d) 代表有權出席大會及於會上投票之全體股東之投票權總額不少於十分之一之親身出席股東(或倘為公司股東，則其正式授權代表)或受委代表；或
- (e) 持有獲賦予權利於會上投票之股份之親身出席股東(或倘為公司股東，則其正式授權代表)或受委代表，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分一。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上投票表決將以股數投票表決之形式進行，有關結果將於股東特別大會後公佈。

### 12. 推薦建議

敬請閣下垂注本通函第21頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就持續關連交易致獨立股東之推薦建議。亦請閣下垂注載於本通函第22至37頁之聯昌國際意見函件，當中載有聯昌國際就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之建議及其於達致其推薦建議時所考慮之主要因素及原因。

### 13. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照及

列位本公司尚未行使購股權持有人 參照

主席  
鄭家純博士  
謹啟

2008年2月14日

以下為由獨立董事委員會編製之函件全文，以供載入本通函：



**新創建 NWS**  
**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)

敬啟者：

**持續關連交易**

吾等茲提述本公司於2008年2月14日致其股東之通函(「通函」)，本函件為通函其中一部分。除非另有指明，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，經考慮聯昌國際之推薦建議後，就主服務協議之條款、持續關連交易及其項下之年度上限是否公平及合理以及是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見。

聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第22至37頁所載之聯昌國際意見函件。

考慮到聯昌國際曾經考慮之主要因素及原因，以及其意見後，獨立董事委員會認為主服務協議、持續關連交易及其項下之年度上限屬公平合理，並且符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會因此建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關持續關連交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
鄺志強先生  
鄭維志先生  
石禮謙先生  
謹啟

2008年2月14日

\* 僅供識別

以下為由聯昌國際編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見書全文，以供載入通函：



**CIMB**

聯昌國際證券(香港)有限公司

香港  
皇后大道中28號  
中匯大廈25樓

敬啟者：

### 持續關連交易

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就(i)周大福主營運服務協議；(ii)周大福主金融服務協議；及(iii)魯先生主服務協議，各自之條款提供意見，該等詳情載列於 貴公司日期為2008年2月14日致股東之通函(「通函」)，本函件為通函其中一部分。除文義另有指明外，本函件所用之詞彙與通函所界定之涵義相同。

貴公司已成立由鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議各自之條款向獨立股東提供意見。獨立股東於股東特別大會進行之任何表決將以股數投票表決方式進行。周大福企業及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄就有關批准持續關連交易及年度上限之決議案投票。

於達致推薦意見時，吾等依賴通函載述或提述之資料及事實、貴公司提供之資料及吾等對公開資料及數據之審閱。董事已於通函附錄所載之責任聲明中表明，彼等願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦已假設通函載述或提述之資料及陳述於提供之時及直至股東特別大會日期仍屬真實無誤。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等另已從董事得悉及相信通函並無遺漏任何重要事實。



吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達成知情意見，並有理由依賴通函內之資料之準確性及為吾等之推薦建議提供一個合理基礎。然而，吾等並未進行獨立核實資料，亦未就 貴公司或新世界發展、大福證券、服務接受方或彼等各自之附屬公司或聯繫人士之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

## 主要考慮因素

在達致對周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議之條款之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及原因：

### (I) 背景

貴集團主要從事：(i) 投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及(ii) 發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及貨櫃碼頭。

根據委聘承諾，新世界發展承諾，在符合若干資格之情況下，委聘 貴集團提供營運服務及金融服務，自2003年1月29日起計為期15年。於2005年5月30日， 貴公司與新世界發展訂立2005年主服務協議，據此，在2005年主服務協議有效期內，(a) 新世界發展同意，並同意促使新世界發展集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘 貴集團旗下成員公司，向新世界發展集團提供營運服務及金融服務；及(b) 貴公司同意，並同意促使 貴集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘新世界發展集團旗下成員公司，向 貴集團出租物業、汽車及船舶。 貴公司獨立股東已於2005年6月30日舉行之股東特別大會上批准2005年主服務協議項下擬進行之持續關連交易。

根據董事會於2007年4月26日作出之公佈， 貴公司進一步收購聯交所主板上市公司大福證券之股權，該公司自2007年6月8日起成為 貴公司之附屬公司。大福證券集團之主要業務包括證券及期貨合約經紀及買賣、提供孖展及其他財務借貸、提供企業諮詢、配售及包銷服務、貴金屬合約買賣及交易、槓桿外匯買賣、提供代理人及保管服務、基金管理，以及提供財務策劃服務。大福證券於成為 貴公司附屬公司之前，其分別與周大福企業及魯先生於2006年4月25日訂立大福證券主協議。根據大福證券主協議，大福證券集團自2006年4月25日開始至2008年12月21日(包括首尾兩天)期間向周大福企業及魯先生以及彼等各自之聯繫人士提供金融諮詢服務。根據上市規則，大福證券主協議項下擬進行之交易構成大福證券之持續關連交易，並於2006年5月29日舉行之股東特別大會上經大福證券股東批准。有關大福證券主協議之進一步詳情載於大福證券於2006年4月25日

及2006年5月29日刊發之公佈及於2006年5月12日刊發之通函。因此，大福證券集團已不時向並將繼續向周大福企業集團及服務接受方提供金融諮詢服務，且亦已並將繼續作為周大福企業集團旗下成員公司之配售代理、包銷商及／或分包銷商行事。

如董事會函件所述，貴集團旗下成員公司(包括大福證券集團)於其日常營運過程中定期與周大福企業集團旗下成員公司(包括新世界發展集團旗下成員公司)訂立持續關連交易。為精簡及續新該等持續關連交易，於2008年1月24日，貴公司與周大福企業訂立：(i)周大福主營運服務協議，據此，貴公司及周大福企業同意促使貴集團或周大福企業集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘周大福企業集團或貴集團旗下有關成員公司，於周大福主營運服務協議年期內，向貴集團或周大福企業集團旗下有關成員公司提供營運服務；及(ii)周大福主金融服務協議，據此，周大福企業同意促使周大福企業集團旗下成員公司委聘貴集團旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內，向周大福企業集團旗下有關成員公司提供金融服務。

於2008年1月24日，貴公司與魯先生訂立魯先生主服務協議，據此，貴集團同意於魯先生主服務協議年期內向服務接受方提供金融服務。

鑒於以上所述及持續關連交易屬經常性質，吾等認同董事之意見，即訂立周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議以促進貴集團之整體業務之營運，屬貴集團之一般及日常業務，並符合貴集團及獨立股東之整體利益。

## (II) 持續關連交易之條款及定價政策

### (A) 周大福主營運服務協議

周大福主營運服務協議自2008年1月24日起至2011年1月23日止，初步為期三年，並可再續期三年。根據周大福主營運服務協議，貴公司及周大福企業各自同意，並同意促使貴集團或周大福企業集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘周大福企業集團或貴集團旗

下有關成員公司，於周大福主營運服務協議年期內，向 貴集團或周大福企業集團旗下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 貴公司與周大福企業可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類：

營運服務類別	服務詳情
(a) 建築機電服務	樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺保養及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理以及建築及樓宇設備和材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務。
(b) 一般服務	清潔及園藝服務 <ul style="list-style-type: none"><li>• 一般清潔、園藝及花卉保養、供應花卉及洗衣服務。</li></ul> 設施管理服務 <ul style="list-style-type: none"><li>• 提供資訊科技及電訊服務、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。</li></ul>

營運服務類別

服務詳情

物業管理服務

- 物業管理、物業銷售、租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務及提供泊車位、管理及相關服務（包括由 貴集團支付之若干回扣）。

保安及護衛服務

- 提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、裝甲運輸服務及保安產品供應。

(c) 租賃服務

租賃物業、空間、汽車及船舶。

根據周大福主營運服務協議，周大福企業集團旗下成員與 貴集團旗下成員公司須於周大福主營運服務協議年期內不時就提供營運服務訂立個別營運協議，惟該等個別協議之年期須不得超過三年。營運服務之價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後以不遜於向 貴集團或周大福企業集團（視乎情況而定）之獨立第三方客戶收取之價格及提供之條款而釐定。

**(B) 周大福主金融服務協議**

周大福主金融服務協議自2008年1月24日起至2011年1月23日止，初步為期三年，並可再續期三年。根據周大福主金融服務協議，周大福企業同意，並同意促使周大福企業集團旗下成員公司委聘 貴集團旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內，向周大福企業集團旗下有關成員公司提供金融服務。

金融服務包括：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經紀服務、強積金計劃管理服務、金融諮詢服務以及配售、包銷及分包銷服務，包括但不限於證券買賣、期貨合約買賣、

買賣槓桿式外匯交易、證券及企業融資(該等詞彙之定義見證券及期貨條例)及提供相關建議,以及 貴公司與周大福企業可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類。

根據周大福主金融服務協議,周大福企業集團旗下成員公司與 貴集團旗下成員公司須於周大福主金融服務協議年期內不時就提供金融服務訂立個別金融協議,惟該等個別協議須不得超過三年。有關金融服務之金融協議之價格及條款,須在日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後以不遜於向 貴集團之獨立第三方客戶收取之價格及提供之條款而釐定。

**(C) 魯先生主服務協議**

魯先生主服務協議自2008年1月24日起至2011年1月23日止,初步為期三年,並可再續期三年。根據魯先生主服務協議, 貴集團同意於魯先生主服務協議年期內向有關服務接受方提供金融服務。

金融服務包括風險管理、保險管理、全球及地區性管理、其他風險融資及再保經紀服務、強積金計劃管理服務、金融諮詢服務以及配售、包銷及分包銷服務,包括但不限於證券買賣、期貨合約買賣、買賣槓桿式外匯交易、證券及企業融資(該等詞彙之定義見證券及期貨條例)及提供相關建議,以及 貴公司與魯先生可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類。

根據魯先生主服務協議,服務接受方與 貴集團旗下成員公司須於魯先生主服務協議年期內不時就提供金融服務訂立個別金融協議,惟該等個別協議須不得超過三年。有關金融服務之金融協議之價格及條款,須在日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後以不遜於向 貴集團之獨立第三方客戶收取之價格及提供之條款而釐定。

吾等之意見

於評估持續關連交易之條款之公平性時，吾等已對 貴集團與(i)上述各類營運服務及金融服務之獨立第三方訂立之合約；及(ii)周大福企業集團旗下成員公司及服務接受方訂立之合約(如有提供)進行抽樣審閱。基於吾等之審閱，吾等認為營運服務及金融服務之價格及條款乃不遜於向獨立第三方收取之價格及提供之條款。因此，吾等認為釐定持續關連交易之條款之基準對 貴集團及獨立股東整體而言屬公平合理。

(III) 年度上限

如董事會函件所述， 貴公司預期，有關周大福主營運服務協議項下擬進行之各類營運服務之年度上限將如下：

截至6月30日止		
各財政年度之年度上限		
2008年	2009年	2010年
(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)

營運服務類別

本集團旗下成員公司向

周大福企業集團旗下成員公司

提供之服務：

－ 建築機電服務	4,593.8	4,135.7	6,165.2
－ 一般服務	165.1	198.4	226.4
－ 租賃服務	4.5	5.0	5.5

周大福企業集團旗下成員公司向

本集團旗下成員公司

提供之服務：

－ 一般服務	7.8	8.3	9.2
－ 租賃服務	46.9	63.5	71.8

合計

	4,818.1	4,410.9	6,478.1
--	---------	---------	---------

---

## 聯昌國際函件

---

貴公司預期，有關 貴集團根據周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議將予提供之金融服務(將分類為金融服務)之年度上限將如下：

	截至6月30日止		
	各財政年度之年度上限		
	2008年	2009年	2010年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
<b>金融服務</b>			
貴集團提供金融服務之費用，			
包括包銷及分包銷服務	94.2	96.1	98.2
貴集團根據包銷及分包銷服務下之			
包銷及分包銷承諾而可能收購之			
證券之價值	3,000.0	3,000.0	3,000.0
	<u>3,094.2</u>	<u>3,096.1</u>	<u>3,098.2</u>
合計	<u><u>3,094.2</u></u>	<u><u>3,096.1</u></u>	<u><u>3,098.2</u></u>

由 貴集團旗下有關成員公司提供之金融服務下之包銷及分包銷服務包括兩部分。第一部分涉及 貴集團旗下有關成員公司就提供包銷及分包銷服務而應收取之服務費，如包銷佣金。第二部分涉及為達成 貴集團旗下有關成員公司訂立之包銷及分包銷承諾(作為 貴集團旗下有關成員公司提供包銷及分包銷服務之一部分)而收購之證券。

## 聯 昌 國 際 函 件

截至2007年6月30日止三個財政年度各年有關向周大福企業集團提供之營運服務及金融服務以及由 貴集團旗下有關成員公司向服務接受方提供之金融服務之交易總值及年度上限如下：

類別	截至6月30日止		
	各財政年度之交易總值		
	2005年	2006年	2007年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
建築機電服務	1,230.7	2,040.3	1,462.6
一般服務	126.3	130.0	140.5
租賃服務(附註)	25.5	34.2	33.3
金融服務(附註)	27.5	21.0	6.3
	1,410.0	2,225.5	1,642.7
合計	1,410.0	2,225.5	1,642.7

附註：該等交易總值包括根據於大福證券於2007年6月8日成為 貴集團之附屬公司前大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易而計算的交易價值，其不應計入 貴集團有關財政年度之年度上限。

類別	截至6月30日止		
	各財政年度之年度上限		
	2005年	2006年	2007年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
建築機電服務	2,876	3,288	4,083
一般服務	179	171	190
租賃服務	31	35	40
金融服務	10	9	10

如董事會函件所述，歷史交易總值(未計及大福證券於2007年6月8日成為 貴集團之附屬公司前大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易的交易價值，其不應計入 貴集團有關財年度之年度上限)於歷史年度上限之內，而 貴公司已遵守上市規則第14A章之有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。於大福證券於2007年6月8日成為 貴集團之附屬公司後，大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易符合最低豁免水平，因而獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公佈及取得獨立股東批准之所有規定。



如董事會函件所述，各年度上限乃參照以下各項釐定：

- (a) 貴集團旗下有關成員公司在過往三個財政年度內向周大福企業集團旗下有關成員公司提供該類服務(反之亦然)之過往年度金額或按年計之金額；
- (b) 大福證券集團旗下有關成員公司(在其成為 貴集團成員公司前)在過往三個財政年度內向周大福企業集團旗下有關成員公司及服務接受方提供金融服務之過往年度金額或按年計之金額；
- (c) 貴集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向周大福企業集團旗下有關成員公司將予提供該類服務(反之亦然)之預計年度金額或按年計之金額；及
- (d) 貴集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向服務接受方提供金融服務之預計年度金額或按年計之金額。

上述之預測數字乃根據相關之歷史數據，經計入周大福企業集團之業務發展、日後預計需求、通貨膨脹因素及非經常項目或特別項目調整，並根據在預測期間內：

- (i) 建築機電服務不僅受惠於香港物業市場之潛在復甦，亦受惠於周大福企業集團土地儲備之發展潛力，以及從事於澳門及中國若干城市(尤其是北京)之若干具潛力之建築項目；
- (ii) 鑒於股票市場興旺及來自周大福企業集團若干上市公司之服務需求機遇，金融服務具有重大增長潛力；
- (iii) 市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利之變動或干擾而可能對 貴集團之業務造成重大影響；及
- (iv) 貴集團所經營之服務行業保持穩定增長等主要假設而釐定。

除以上所述外，預測數字之大幅增加乃因 貴公司收購大福證券(見 貴公司於2007年4月26日之公佈)所致。大福證券因收購事項而於2007年6月8日成為 貴公司之附屬公司，而大福證券之關連交易亦成為 貴公司之關連交易。

### 吾等之分析

於評估各年度上限之公平性時，吾等已考慮下列因素：

#### **(A) 建築機電服務**

如 貴公司年報所述，周大福企業集團為近年 貴集團旗下若干附屬公司建築機電服務之主要客戶之一。

根據吾等與董事之討論及吾等對內部預測之審閱，吾等注意到計算建築機電服務之年度上限乃基於內部預測，並參考周大福企業集團於未來三年(由2007年7月1日至2010年6月30日)在香港及中國若干物業項目之發展計劃。內部預測乃基於(i) 貴集團與周大福企業集團之間之現有項目；(ii) 貴集團已投標或現時正與周大福企業集團旗下成員公司協商之項目；(iii)如新世界發展年報中所披露之新世界發展集團於香港及中國之土地儲備之項目(為 貴公司所物色並認為可能在未來數年予以開發)(「該等項目」)；(iv)該等項目之估計發展年期及時間表；以及(v)該等項目之建築機電服務之估計合約總額，並根據截至2010年6月30日止三個財政年度各年估計發展時間表之作出之明細表分析。

吾等注意到，截至2007年6月30日止三個財政年度各年，建築機電服務之年度上限遠高於向周大福企業集團旗下成員公司提供之建築機電服務之實際合約總額。吾等已與董事進行討論並了解到，彼等認為香港物業市場之樂觀前景及周大福企業集團截至2010年6月30日止三個財政年度於香港、澳門及中國承建總樓面面積超過2,800,000平方米之潛在建築項目，可能令周大福企業集團對建築機電服務之需求進一步增長。

經計及(i)香港及中國物業市場之樂觀前景(如下所述)；(ii) 貴集團已投標或現時正與周大福企業集團(包括新世界發展集團)旗下成員公司協商之該等項目；及(iii)周大福企業集團(包括新世界發展集團)於澳門及中國之

潛在建築項目，吾等認同董事之意見，認為建築機電服務預期將帶來更多業務，因此，建築機電服務之年度上限有所上升屬合理。

此外，於達致吾等有關建築機電服務之年度上限之公平性及合理性之意見時，吾等亦已計及下列所述香港及中國物業市場之前景。

#### *香港物業市場之前景*

根據香港政府統計處所披露，於2007年首三個季度，香港之本地生產總值與上年同期相比分別增長約5.7%、6.9%及6.2%。如獨立估值師在公開之網域刊登有關香港物業市場之獨立研究報告所述，企業業務拓展、薪酬增加及股票市場興旺將令對住房市場之需求增加，並將使市場交易達至更高水平。此外，持續通脹周期及近期香港利率下調將創造出一個「實質負利率」環境，從而支持住房市場價格及租金繼續趨升，並吸引更多投資者湧入房地產市場以獲得資本增值。因此，香港住房市場前景樂觀。

#### *中國物業市場之前景*

中國2007年經濟增長保持強勁。如中國國家統計局發佈之數字所示，於2007年第三季度，中國國內生產總值與上年同期相比增長約11.5%。

吾等已審閱獨立估值師在公開之網域刊登有關中國物業市場之獨立研究報告，注意到鑒於住房市場供需不平衡，上海住房物業之價格預期因有限供應而上漲。此外，預期於2007年年底地鐵6號線開通後，對住房物業之需求將進一步提高。北京住房物業之價格亦預期因舉行2008年北京奧運會導致資金流入而趨升。

雖然物業市場投資者對中國政府就物業市場之新政策採取慎態度，且物業銷售量最近有所下降，隨著中國經濟持續增長，上海及北京(大部分周大福企業集團之物業項目之所在地)物業市場仍前景樂觀。

### 澳門物業市場之前景

於2007年首三個季度，澳門之實質本地生產總值較上年同期錄得29.5%之可觀增長。固定資本構成及非住房開支於2007年第三季度分別較上年同期增長35%以上，成為主要之增長推動力。

就房地產類別而言，外來之工人及移民投資者不斷增長，加大對澳門住房物業需求之增長。即將開幕之新賭場和／或即將推出之酒店項目所帶來的外工對租賃市場有強勁需求。物業買家看好由於不斷改善之經濟及勞動市場前景所帶來之潛在資本價值增長。租金上漲及租賃物業供應緊張亦誘使買家考慮為投資而購買物業。

新開幕之賭場和／或酒店計劃將不僅推動住房物業之租賃需求，亦進一步提升澳門之經濟前景，這將最終轉化為收入上升，從而帶動對各類住房物業之投資需求日漸上升。

經考慮以上所述，吾等認同董事之意見，即建築機電服務之建議年度上限屬公平合理。

### **(B) 一般服務**

根據吾等與董事之討論及吾等對內部預測之審閱，吾等注意到計算一般服務之年度上限乃基於內部預測，並參考 貴集團之現有一般服務項目及將與周大福企業集團旗下成員公司訂立之潛在新項目，當中已假設截至2010年6月30日止三個財政年度各年之年增長約為15%。

經計及(i)香港之整體經濟增長；(ii)周大福企業集團旗下成員公司之潛在業務擴展，而對一般服務之需求增加；(iii) 貴集團於提供一般服務之經驗及過往記錄；及(iv)截至2007年6月30日止三個財政年度一般服務之實際合約總額，吾等認為一般服務之年度上限屬公平合理。

### **(C) 租賃服務**

吾等已與董事進行討論，並注意到有關租賃服務之年度上限乃基於以下因素計算：(i) 貴集團與新世界發展集團訂立之現有租賃協議下之應付租金；(ii) 續新於2010年6月30日前屆滿之有關租賃協議之應付租金之預期

增加；(iii)就 貴集團預期拓展之業務並與新世界發展集團擬訂立之有關預測總樓面面積約34,000平方呎之新租賃協議；及(iv)假設按該新租賃協議而應收取之每平方呎租金將約為類似物業之現有租賃安排之每平方呎租金之130%，以反映預期之租金上升。

吾等已審閱有關香港辦公室及商業樓宇之租賃之行業報告，並注意到由於中環(大部分租賃服務涉及之地區)甲級寫字樓空間供應有限，需求持續增長導致租金上升趨勢持續。受合資格境內機構投資者(「**QDII**」)及中國內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排(「**CEPA**」)等政策以及股票市場興旺所推動，預期資金將繼續流入香港，帶動各行各業之發展，尤其是「**FIRE**」領域(即金融、保險、房地產及商業服務)。「**FIRE**」領域對寫字樓空間之需求繼續刺激甲級寫字樓之需求及租金上升。

經計及(i) 貴集團所租賃之物業附近地區辦公室及商業樓宇之租賃市場之總體趨勢及前景；及(ii) 貴集團與新世界發展集團訂立之現有租賃協議下之應付租金，吾等認為租賃服務之年度上限屬公平合理。

#### **(D) 金融服務**

基於吾等與董事之討論，吾等了解到金融服務之年度上限乃基於以下因素計算：(i)經參考(a)周大福企業集團旗下成員公司及服務接受方於2008年1月24日(即周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議之日期)在聯交所上市(統稱「**上市關連客戶**」)之市值；及(b) 貴集團從事之配售、包銷及分包銷業務之一般規模後之預期包銷承諾；(ii)來自周大福企業集團旗下成員公司及服務接受方(視乎情況而定)之過往諮詢費、配售、包銷及分包銷佣金收入；(iii) 貴集團就新世界百貨中國有限公司(股份代號：825)於2007年7月12日之首次公開發售(其詳情載於 貴公司於2007年6月27日之公佈)而作出之包銷承諾；(iv)來自周大福企業集團旗下成員公司及服務接受方之預期諮詢費、配售、包銷及分包銷佣金收入；(v)上市關連客戶之市值之預期增長；及(vi)保險經紀服務及其他金融服務之預測金額。

吾等注意到，截至2007年6月30日止三個財政年度各年，金融服務之年度上限遠高於向周大福企業集團旗下成員公司及服務接受方提供之金融服務之實際合約總額。吾等了解到董事已考慮經濟持續改善、香港股票市場之氣氛及香港股票市場近年之強勁發展，而彼等相信這可能導致企業金融交易以及香港之集資活動（包括上市關連客戶或關連客戶）有所增長，因此將為 貴集團提供更多有關金融服務之商機。

於評估金融服務之年度上限之公平性及合理性時，吾等已檢閱聯交所刊發之《市場資料》2006（《市場資料》）及每月報告，並注意到隨著2006年及2007年香港整體經濟及市場條件持續改善，香港股票市場於2006年及2007年表現強勁並創下新記錄。根據《市場資料》，於2006年聯交所主板之總市值較2005年持續錄得雙位數增長約63.3%，2006年每日平均交易額較2005年增長約85.2%。如聯交所刊發之2007年12月之每月報告（「**2007年12月聯交所報告**」）所載，2007年聯交所主板之總市值較2006年顯著增長約55%，而2007年平均每日交易額為881億港元，較2006年增長160%。吾等亦注意到上市關連客戶之總市值亦由2006年12月29日約1,280億港元增長超過70%至2007年12月31日約2,190億港元。吾等從2007年12月聯交所報告進一步注意到2007年集資總額約為5,585億港元，而2005年及2006年則分別約為2,987億港元及5,160億港元。

儘管股票市場近期有所波動，鑒於以上所述過去數年之穩固經濟及股票市場之發展，尤其是總市值、平均每日交易額及集資總額急升，吾等認同董事之意見，認為有關交易數目有所增長，以及交易規模可能遠高於截至2007年6月30日止三個財政年度向周大福企業集團旗下成員公司及服務接受方提供之金融服務之實際合約金額，凡此種種可能導致上市關連客戶之集資及其他企業融資活動有所增長，從而可能為 貴集團帶來更多有關金融服務之商機之預期屬合理。

經考慮以上所述，吾等認為董事釐定金融服務之年度上限所採納之考慮基準屬公平合理。

### 吾等之意見

經考慮以上所述，吾等認為董事釐定年度上限所採納之考慮基準屬公平合理。然而，股東須注意，有關周大福主營運服務協議項下擬進行之營運服務、周大福主金融服務協議項下擬進行之金融服務及 貴集團根據魯先生主服務協議將予提供之服務之年度上限涉及未來事件，且彼等並不代表持續關連交易預期將產生之營業額。因此，吾等對持續關連交易產生之實際金額與年度上限之間之關係之緊密程度並不發表任何意見。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議乃於 貴集團一般業務過程中訂立，並符合 貴集團及股東之整體利益，而其條款以及釐定年度上限之基準對 貴集團及獨立股東整體而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議、魯先生主服務協議及年度上限之普通決議案。

此 致

新創建集團有限公司之

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
聯昌國際證券(香港)有限公司  
行政副總裁 高級副總裁  
劉志華 洪琬貽  
謹啟

2008年2月14日

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成份。

## 2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）或債權證中擁有：(i) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，董事或本公司之主要行政人員被當作或視作擁有之權益）；(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；或(iii) 根據標準守則須予知會本公司及聯交所之權益如下：

### 2.1 於股份中之權益

	個人	股份／股本權益／參與權益 數目／金額		總計
		家族	公司 (附註)	
本公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000	17,766,199
杜惠愷先生	2,006,566	-	9,130,000	11,136,566
陳錦靈先生	528,991	-	10,254,321	10,783,312
曾蔭培先生	120,000	-	-	120,000
黃國堅先生	3,062,000	261,000	-	3,323,000
林焯瀚先生	991,191	-	5,072	996,263
張展翔先生	980,386	-	-	980,386
杜家駒先生	-	-	301,343	301,343
維爾·卡馮伯格先生	557,248	-	-	557,248
龐志強先生	608,757	-	-	608,757
鄭維志先生	720,148	-	-	720,148



	股份／股本權益／參與權益			總計
	個人	數目／金額		
		家族	公司 (附註)	
<b>相聯法團</b>				
<b>新世界發展</b>				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	-	300,000	-	300,000
陳錦靈先生	144,316	-	-	144,316
黃國堅先生	150,000	100,000	-	250,000
張展翔先生	62,200	-	-	62,200
鄺志強先生	30,000	-	-	30,000
<b>新世界中國地產有限公司</b>				
(「新世界中國」)				
(普通股每股面值0.10港元)				
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200	66,721,200
杜惠愷先生	8,750,000	-	69,010,000	77,760,000
陳錦靈先生	1,250,000	-	-	1,250,000
曾蔭培先生	100,000	-	-	100,000
黃國堅先生	2,136,400	580,000	-	2,716,400
林焯瀚先生	180,000	-	-	180,000
杜家駒先生	-	100,000	400,000	500,000
<b>豐盛地產發展(上海)有限公司</b>				
(美元註冊資本)				
杜惠愷先生	-	-	3,000,000美元	3,000,000美元
<b>HH Holdings Corporation</b>				
(普通股每股面值1.00港元)				
陳錦靈先生	15,000	-	-	15,000
<b>Master Services Limited</b>				
(普通股每股面值0.01美元)				
陳錦靈先生	16,335	-	-	16,335
黃國堅先生	44,915	-	-	44,915

	個人	股份／股本權益／參與權益		總計
		家族	公司 (附註)	
<b>彩暉集團有限公司</b>				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	-	-	3,710	3,710
<b>華美達地產有限公司</b>				
(普通股每股面值1.00美元)				
杜惠愷先生	-	-	250	250
<b>上海局一房地產發展有限公司</b>				
(人民幣註冊資本)				
杜惠愷先生	-	-	人民幣229,500,000元	人民幣229,500,000元
<b>惠記集團有限公司(「惠記」)</b>				
(普通股每股面值0.10港元)				
林煒瀚先生	300,000	-	-	300,000
<b>New World Hotel Management</b>				
<b>(BVI) Limited</b>				
(普通股每股面值1.00美元)				
杜家駒先生	-	-	55	55

附註：該等股份由一間公司實益擁有，而根據證券及期貨條例，本公司有關董事被視作有權在該公司之股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權。

## 2.2 透過股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)於相關股份中之權益

根據本公司之購股權計劃及新世界發展、新世界中國、新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)和惠記(該等公司均為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))各自之購股權計劃，可向其各自之董事及僱員和該公司之若干合資格參與者(定義見該公司購股權計劃)授出購股權以認購股份。於最後實際可行日期，在本公司、新世界發展、新世界中國、新世界百貨及惠記各自授出之購股權當中，以下董事擁有個人權益以認購該等公司之股份如下：

	授出日期	行使期	尚未行使購股權數目
<b>本公司</b>			
(每股行使價16.20港元)			
鄭家純博士	2007年8月21日	附註(1)	3,000,000
杜惠愷先生	2007年8月21日	附註(1)	2,000,000
陳錦靈先生	2007年8月21日	附註(1)	2,000,000
曾蔭培先生	2007年8月21日	附註(1)	1,500,000
黃國堅先生	2007年8月21日	附註(1)	1,500,000
林焯瀚先生	2007年8月21日	附註(1)	1,500,000
張展翔先生	2007年8月21日	附註(1)	1,500,000
杜家駒先生	2007年8月21日	附註(1)	1,500,000
維爾·卡馮伯格先生	2007年8月21日	附註(1)	300,000
杜顯俊先生	2007年8月21日	附註(1)	300,000
黎慶超先生	2007年8月21日	附註(1)	300,000
鄺志強先生	2007年8月21日	附註(1)	600,000
鄭維志先生	2007年8月21日	附註(1)	600,000
石禮謙先生	2007年8月21日	附註(1)	600,000
<b>新世界發展</b>			
(每股行使價17.756港元)			
鄭家純博士	2007年3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日	36,500,000

	授出日期	行使期	尚未行使購股權數目
<b>新世界中國</b>			
(每股行使價6.972港元)			
鄭家純博士	2008年1月7日	附註(2)	2,000,000
杜惠愷先生	2008年1月7日	附註(2)	800,000
鄭維志先生	2008年1月7日	附註(2)	300,000
<b>新世界百貨</b>			
(每股行使價8.66港元)			
鄭家純博士	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日	1,000,000
<b>惠記</b>			
(每股行使價3.39港元)			
林焯瀚先生	2007年7月9日	2008年7月9日至 2011年7月8日	330,000

附註：

- (1) 分為4批，行使期分別由2008年8月21日、2009的8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日起至2012年8月20日止(包括首尾兩天)。
- (2) 分為3批，行使期分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日起至2011年2月7日止(包括首尾兩天)。

### 2.3 於合資格股份中之權益

於最後實際可行日期，董事並無純粹以非實益擁有人身份及為了持有必要之合資格股份，而擁有本公司或其任何附屬公司股份中之權益。

除了上文所載於股份、相關股份及債權證中之權益外，於最後實際可行日期，董事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(定義見證券及期貨條例第XV部)或債權證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文規定，董事被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則須予知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 3. 主要股東

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士於本公司股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司披露之權益：

名稱	實益權益	股份數目		總計	佔本公司
		公司權益			已發行股本之
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	-	1,204,205,541 <sup>(1)</sup>	1,204,205,541	1,204,205,541	59.32%
Centennial Success Limited	-	1,204,205,541 <sup>(2)</sup>	1,204,205,541	1,204,205,541	59.32%
周大福企業	59,831,893	1,144,373,648 <sup>(3)</sup>	1,144,373,648	1,204,205,541	59.32%
新世界發展	752,360,275	392,013,373 <sup>(4)</sup>	392,013,373	1,144,373,648	56.37%
Mombasa Limited	343,513,502	-	-	343,513,502	16.92%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 直接持有 Centennial Success Limited 之 51% 權益，因此被視為於 Centennial Success Limited 被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (2) Centennial Success Limited 直接持有周大福企業之全部權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (3) 周大福企業及其附屬公司持有新世界發展已發行股份超過三分之一，因此被視為於新世界發展所擁有或被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (4) 新世界發展間接持有 Mombasa Limited 之全部權益，因此被視為於 Mombasa Limited 所持本公司之股份中擁有權益。新世界發展亦被視為擁有 Financial Concepts Investment Limited 所持有 1,986,513 股股份、由 Hing Loong Limited 所持有 14,857,756 股股份、由 Fine Reputation Incorporated 所持有 14,857,756 股股份、由 New World Hotels Corporation Limited 所持有 13,604,776 股股份及由香島發展有限公司所持有 3,193,070 股股份之權益，該等公司均為新世界發展之附屬公司。
- (5) 本公司主席鄭家純博士亦為 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業、新世界發展及 Mombasa Limited 之董事，該等公司均為本公司之主要股東（定義見證券及期貨條例第 XV 部）。

除本通函另有披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士（惟本公司或本集團成員公司之董事或主要行政人員除外）直接

或間接擁有附有權利在任何情況下可於本公司任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本之面值10%或以上之權益：

股東名稱	本公司之附屬公司名稱	所佔權益之概約百分比
預制建築有限公司 (強制清盤中)	新預制工程有限公司	35.00%
東亞環球有限公司	廣州北環高速公路有限公司	24.30%
生物源(香港)環境工程與技術有限公司	寶靈科技有限公司	30.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新達公路有限公司	40.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新黃公路有限公司	40.00%
張秀蓮	Success Concept Investments Limited	15.00%
佛山市高明區交通基建有限公司	佛山市高明新明大橋有限公司	49.00%
廣西北流市高特有限責任公司	廣西北流新北公路有限公司	40.00%
廣西蒼梧電力有限公司	廣西蒼梧新蒼公路有限公司	30.00%
廣西容縣路橋建設有限責任公司	廣西容縣新容公路有限公司	30.00%
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新業公路有限公司	40.00%
廣西玉林玉石公路開發有限公司	廣西玉林新玉公路有限公司	40.00%
廣州市永通高速公路有限公司	廣州北環高速公路有限公司	10.41%
古交市路橋開發建設公司	太原新園公路有限公司	40.00%

股東名稱	本公司之附屬公司名稱	所佔權益之概約百分比
上海國際展覽中心有限公司	鄭州香港會展管理有限公司	30.00%
利達土木工程有限公司	Hip Hing – Leader JV Limited	33.33%
南京港務管理局	南京惠寧碼頭有限公司	45.00%
Shine Vision International Limited	新利泊企業有限公司	35.00%
太原通泰實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新地高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新隆高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新路高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新明高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新青高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新泉高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新森高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新實高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新思高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新通高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新拓高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新祥高速公路有限公司	33.38%

股東名稱	本公司之附屬公司名稱	所佔權益之概約百分比
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新顏高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新展高速公路有限公司	33.38%
威豐工程集團有限公司	富騰工程建設有限公司	40.00%
武漢市機場路實業發展有限公司	武漢機場路發展有限公司	33.33%
北京市萬勝全物業管理中心	北京僑樂物業管理服務有限公司	40.00%
武漢武建鼎安安裝工程有限公司	武漢定安機電工程有限公司	49.00%
珠海市萬泉河科技發展有限公司	深圳香島園花卉有限公司	20.00%
珠海國際經濟技術合作公司	珠海市景福工程有限公司 (股東自願清盤中)	20.00%
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司	49.00%
廣東省番禺交通建設投資有限公司	廣州市東新高速公路有限公司	39.20%
溫州港務集團有限公司	溫州狀元嶼新創建國際碼頭有限公司	45.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，其他人士概無於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，而其他人士（惟本公司或本集團成員公司之董事或主要行政人員除外）亦概無直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本公司任何附屬公司股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益，或擁有本公司任何附屬公司任何該等股本所涉及之任何購股權。



## 4. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有如下權益：

姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體之業務簡介	董事於該實體之權益性質
鄭家純博士	周大福企業及其附屬公司	投資交通運輸服務業務	董事
	香港興業國際集團有限公司及其附屬公司	建築及物業管理	董事
	信德集團有限公司及其附屬公司	投資渡輪服務業務	董事
	Tamman Developments Limited	投資經營機場業務	董事
林焯瀚先生	惠記及其附屬公司	建築、收費公路、基礎設施及商品銷售	董事
	East Asia Secretaries (BVI) Limited之若干附屬公司	提供企業諮詢服務、代理人及保管服務	East Asia Secretaries (BVI) Limited及其若干附屬公司之董事

## 5. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 董事概無於本通函刊發日期仍然存有，且對本集團業務而言屬重大之任何合同或安排中擁有重大權益；
- (b) 董事概無已經或建議與本集團任何成員公司訂立任何本集團有關成員公司不可在一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合同；及
- (c) 董事概無於本集團任何成員公司自2007年6月30日（本集團所刊發最近期經審核財務報表結算日）以來已收購或出售或租賃或建議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。

## 6. 重大不利變動

董事會並不知悉，自2007年6月30日（本集團所刊發最近期經審核財務報表結算日）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 7. 訴訟

本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事會所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或有威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家之資歷及同意書

聯昌國際為根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團。

聯昌國際已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義引述其名稱及轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，聯昌國際概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之任何權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，聯昌國際自2007年6月30日(即本公司最近刊發經審核財務報表之結算日期)以來，概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 其他事項

- (a) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文為準。
- (b) 本公司之合資格會計師為林焯瀚先生，彼為英格蘭與威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (c) 本公司之公司秘書為鄒德榮先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之會員。
- (d) 本公司之主要營業地點為香港皇后大道中18號新世界大廈28樓。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。而本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至2008年3月10日(包括該日)止期間一般辦公時間內，在本公司之香港辦事處香港皇后大道中18號新世界大廈28樓，及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司之組織大綱及章程細則；
- (b) 本公司於截至2007年6月30日止兩個財政年度之經審核賬目；
- (c) 本通函所載之「獨立董事委員會函件」；
- (d) 本通函所載之「聯昌國際函件」；
- (e) 主服務協議；及
- (f) 本通函。



# 新創建 NWS

## 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)

#### 股東特別大會通告

茲通告新創建集團有限公司(「本公司」)謹訂於2008年3月10日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心608號會議室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(不論有否任何修訂)以下決議案為普通決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議批准、追認及確認周大福企業有限公司(「周大福企業」)與本公司於2008年1月24日訂立之主營運服務協議(「周大福主營運服務協議」)，其註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)，據此，本公司及周大福企業各自同意，及同意促使本集團或周大福企業集團(各定義見周大福主營運服務協議)之相關成員公司(於可行範圍內)委聘周大福企業集團或本集團之相關成員公司向本集團或周大福企業集團之相關成員公司提供如本公司於2008年2月14日發佈之通函(「通函」)內「董事會函件」所詳述之若干營運服務，並動議批准、追認及確認通函內「董事會函件」所詳列之周大福主營運服務協議項下就截至2010年6月30日止三個財政年度各年之持續關連交易之建議年度上限；以及動議授權本公司董事在彼等認為必要、合宜或權宜之情況下，採取該等行動及作出該等事情，以及簽署所有該等文件，以進行上述任何一項連同彼等認為適當之該等修訂(如有)或使之生效，和行使本公司與此有關之權力及權利。」
2. 「動議批准、追認及確認周大福企業與本公司於2008年1月24日訂立之主金融服務協議(「周大福主金融服務協議」)，其註有「B」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)，據此，周大福企業同意，及同意促使周大福企業集團(定義見周大福主金融服務協議)之成員公司委聘本集團之相關成

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

員公司向周大福企業集團之相關成員公司提供如通函內「董事會函件」所詳述之若干金融服務，並**動議**批准、追認及確認通函內「董事會函件」所詳列之周大福主金融服務協議項下就截至2010年6月30日止三個財政年度各年之持續關連交易之建議年度上限；以及**動議**授權本公司董事在彼等認為必要、合宜或權宜之情況下，採取該等行動及該等事情，以及簽署所有該等文件，以進行上述任何一項連同彼等認為適當之該等修訂（如有）或使之生效，以及行使本公司與此有關之權力及權利。」

3. 「**動議**批准、追認及確認魯連城先生（「魯先生」）與本公司於2008年1月24日訂立之主服務協議（「魯先生主服務協議」，其註有「C」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別），據此，魯先生同意，及同意促使服務接受方（定義見魯先生主服務協議）之其他成員委聘本集團之相關成員公司向服務接受方之相關成員提供如通函內「董事會函件」所詳述之若干金融服務，並**動議**批准、追認及確認通函內「董事會函件」所詳列之魯先生主服務協議項下就截至2010年6月30日止三個財政年度各年之持續關連交易之建議年度上限；以及**動議**授權本公司董事在彼等認為必要、合宜或權宜之情況下，採取該等行動及該等事情，以及簽署所有該等文件，以進行上述任何一項連同彼等認為適當之該等修訂（如有）或使之生效，以及行使本公司與此有關之權力及權利。」

承董事會命  
公司秘書  
鄧德榮

香港，2008年2月14日

附註：

1. 凡有權出席大會及投票之本公司股東，均有權委任一名或多名代表代其出席並於會上投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或授權書或授權文件之認證副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 隨附大會所用之代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 倘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於會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則出席者中只有在本公司股東名冊上就有關股份排名首位者，方有權就本公司之該等股份投票。