

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公告之內容概不負責，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公告全部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：659)

集團甲出售事項之完成 執行董事辭任 持續關連交易

集團甲出售事項之完成

董事會欣然宣佈，集團甲買賣協議完成之所有先決條件已達成，而集團甲買賣協議項下擬進行之交易已於2010年7月27日完成。

執行董事辭任

集團甲出售事項完成後，黃先生已辭任執行董事並於2010年8月1日生效。

持續關連交易

如於聯合公告及通函所披露，買方為由杜先生及黃先生分別實益擁有90%及10%權益之有限公司。完成集團甲買賣協議後，集團甲旗下成員公司成為杜先生之聯繫人士。

預期於完成集團甲買賣協議後及於日常業務中，本集團旗下成員公司定期與服務集團旗下成員公司訂立持續關連交易。為精簡有關持續關連交易，本公司與杜先生於2010年7月27日訂立主服務協議，據此，本公司及杜先生各自同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司，向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供營運服務。

杜先生為非執行董事，並因此根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，主服務協議及其項下擬進行之所有交易構成本公司之持續關連交易。

由於持續關連交易有一項或以上按年度基準計算之相關百分比率將超過0.1%但少於5%，故該等交易將須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告之規定，及上市規則第14A.37至14A.40條有關年度審核之規定，但毋須取得本公司獨立股東之批准。

1. 集團甲出售事項之完成

茲提述有關(其中包括)集團甲出售事項之聯合公告及通函。

董事會欣然宣佈，集團甲買賣協議完成之所有先決條件已達成，而集團甲買賣協議項下擬進行之交易已於2010年7月27日完成。

如於聯合公告及通函所披露，根據及作為集團甲買賣協議項下擬進行交易之一部分，以及於集團甲買賣協議完成後促使出售集團業務之順利交接及過渡：

- (i) 顧問服務會由NWS Service Management Limited(本公司之一家間接全資附屬公司)向出售集團之成員公司提供，自完成集團甲買賣協議之日起為期一年，固定月費為10萬港元；及
- (ii) 銀行擔保(於集團甲買賣協議完成日期仍有效)於集團甲買賣協議完成日期起六個月期間內將仍有效。於本公告日期，本集團旗下成員公司向集團甲旗下成員公司提供的銀行擔保金額約為5,700萬港元。

上述於集團甲買賣協議完成後實施之過渡安排詳情請參閱通函。

2. 執行董事辭任

如於聯合公告及通函所披露，出售事項屬一項管理層收購，因為黃先生擁有出售事項買方之部分權益，而黃先生當時為出售集團中各公司之管理人員。黃先生將於集團甲買賣協議完成後，辭任執行董事。

董事會同時宣佈，於集團甲買賣協議完成後，黃先生已辭任執行董事並於2010年8月1日生效。黃先生已確認彼並不知悉任何有關其辭任而須知會本公司股東之事宜。彼亦確認其辭任乃因決定從事其個人事務而作出，而彼並不知悉與董事會有任何意見分歧。

董事會謹此對黃先生長期及致力服務本集團表示衷心感謝，並致以誠摯之祝福。

3. 持續關連交易

3.1 背景

如於聯合公告及通函所披露，買方為由杜先生及黃先生分別實益擁有90%及10%權益之有限公司。完成集團甲買賣協議後，集團甲旗下成員公司成為杜先生之聯繫人士。

預期於完成集團甲買賣協議後及於日常業務中，本集團旗下成員公司定期與服務集團旗下成員公司(包括集團甲旗下成員公司)訂立持續關連交易。為精簡有關持續關連交易，本公司與杜先生於2010年7月27日訂立主服務協議，據此，本公司及杜先生各自同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司，向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供營運服務。

3.2 主服務協議項下之持續關連交易

日期： 2010年7月27日

訂約方： (1) 本公司
(2) 杜先生

年期： 自主服務協議簽訂日期開始，初步為期三年。待重新遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告之規定及上市規則第14A.37至14A.40條有關年度審核之規定及／或於相關時間上市規則之任何其他適用規定後，主服務協議可再續期三年。

交易性質： 由本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供營運服務，反之亦然。

定價： 按一般商業條款及不遜於向本集團或服務集團(視乎情況而定)之獨立第三方客戶收取之價格。

3.3 提供營運服務

根據主服務協議，本公司及杜先生各自同意，並同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司，於主服務協議年期內，向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供營運服務。

營運服務包括下列服務，以及本公司與杜先生可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類：

- (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) 清潔及園藝服務—一般清潔、船舶及汽車清潔、辦公室及設施清潔、園藝及花卉保養、供應花卉及洗衣服務。
- (c) 設施管理服務—提供資訊科技服務、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。
- (d) 物業管理服務—物業管理、物業銷售、船舶及汽車銷售及租賃代理服務、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。
- (e) 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。
- (f) 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。

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服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司有權選擇有關營運服務之供應商之業務、項目及物業所需之服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業之合約之條款或本集團或服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司之業務、項目及／或物業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) 倘本集團或服務集團（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，該項委聘將只會於本集團或服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司透過有關之投標而選擇服務集團或本集團（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。

3.4 條款及定價政策

根據主服務協議，服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司須於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，惟該等個別協議須一直受主服務協議所規限。就此而言，本公司及杜先生已同意：

- (a) 有關營運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服務集團（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) 將予提供之保安及護衛服務之價格及條款，須在日常業務過程中以成本加成基準按而不遜於向服務集團其他獨立第三方客戶收取之費用及與其訂立合約之條款（包括價格）釐定。成本部分包括所有產生之直接成本，如設備成本、員工成本、公眾責任保險及根據收入或以其他公平基準分攤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2013年7月26日（即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。

3.5 歷史交易總值

截至2008年及2009年6月30日止財政年度及截至2009年12月31日止六個月，與服務集團進行之營運服務之交易總值如下：

類別	交易總值		
	截至2008年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2009年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2009年 12月31日止 六個月 (百萬港元)
本集團旗下成員公司向服務集團 旗下成員公司提供之營運服務	2.5	50.7	41.4
服務集團旗下成員公司向本集團 旗下成員公司提供之營運服務	95.8	90.5	43.9
合計	<u>98.3</u>	<u>141.2</u>	<u>85.3</u>

3.6 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，並將會在本集團及服務集團之一般及日常業務中定期持續進行。上述營運協議將會經公平磋商後按一般商業條款協定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，主服務協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益，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，故訂立主服務協議對本公司有利。

3.7 最高年度總值

本公司預期，有關主服務協議項下擬進行之營運服務之最高年度總值（「年度上限」）如下：

類別	截至6月30日止各財政年度之年度上限		
	2011年 (百萬港元)	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)
本集團旗下成員公司向服務集團 旗下成員公司提供之營運服務	94.3	43.1	43.1
服務集團旗下成員公司向本集團 旗下成員公司提供之營運服務	90.1	92.2	95.2
合計	<u>184.4</u>	<u>135.3</u>	<u>138.3</u>

各年度上限乃參照以下各項而釐定：(a)本集團旗下有關成員公司在過往三個財政年度內向服務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；及(b)本集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向服務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。

上述之預測數字乃根據相關之歷史數據，經計入服務集團及本集團之業務增長、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，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服務集團及本集團之業務造成重大影響。

董事會認為，上述建議之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告。

3.8 上市規則的規定

杜先生為非執行董事，且根據上市規則為本公司之關連人士。因此，主服務協議及所有其項下擬進行之交易根據上市規則第14A.14條構成本公司之持續關連交易。

由於持續關連交易有一項或以上按年度基準計算之相關百分比率將超過0.1%但少於5%，故該等交易將須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告之規定，及上市規則第14A.37至14A.40條有關年度審核之規定，但毋須取得本公司獨立股東之批准。

倘超出任何年度上限或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.47條有關申報及公告之規定，及上市規則第14A.37至14A.40條有關年度審核之規定及／或於相關時間上市規則項下任何其他適用之規定。

4. 關於杜先生、服務集團及本集團之資料

杜先生

杜先生為非執行董事及服務集團一名控股股東。

服務集團

服務集團於本公告日期主要從事提供包括(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)長者院舍；及(e)保險經紀之服務。

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、公路以及港口及物流設施。

5. 釋義

在本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下之涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「銀行擔保」	指	通函項下所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	日期為2010年7月2日就關於出售集團之出售之須予披露及關連交易之本公司通函
「本公司」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：659）
「顧問服務」	指	通函項下所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	主服務協議項下擬進行之交易
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	通函項下所賦予之涵義
「出售集團」	指	通函項下所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「集團甲」	指	通函項下所賦予之涵義
「集團甲出售事項」	指	通函項下所賦予之涵義
「集團甲旗下成員公司」	指	通函項下所賦予之涵義
「集團甲買賣協議」	指	通函項下所賦予之涵義
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	就本公司而言，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；就杜先生而言，獨立於彼及服務集團旗下任何成員公司且並非彼之聯繫人士之人士或公司；而本公司或杜先生之獨立第三方應按此詮釋
「聯合公告」	指	本公司及新世界發展於2010年6月11日就出售事項聯合發佈之公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)及本公司之控股公司
「新世界發展董事」	指	新世界發展之董事
「主服務協議」	指	本公司與杜先生於2010年7月27日訂立就營運服務之主服務協議
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為非執行董事以及新世界發展及本公司之若干附屬公司之董事。彼亦為新世界發展之若干附屬公司之若干主要股東之實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士(新世界發展之執行董事)之女婿、鄭家純博士(新世界發展之執行董事及本公司執行董事)及鄭家成先生(新世界發展之非執行董事)之妹夫、鄭志剛先生(新世界發展之執行董事)、鄭志明先生(執行董事)及鄭志恒先生(新世界發展之執行董事)之姑丈以及杜家駒先生(執行董事)之父親
「黃先生」	指	黃國堅先生，緊接集團甲出售事項及彼於2010年8月1日辭任執行董事前為執行董事
「營運協議」	指	服務集團旗下一家成員公司與本集團旗下一家成員公司根據主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、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務、金融服務及各方可能不時以書面協定由本集團或服務集團旗下成員公司不時提供予服務集團或本集團旗下成員公司之其他服務種類，營運服務最初之範圍載述於本公告第3節
「買方」	指	豐盛創建企業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，分別由杜先生及黃先生實益擁有90%及10%
「服務集團」	指	杜先生直接或間接於其股本中擁有權益可行使或控制行使30%或以上股東大會投票權之任何公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

承董事會命
主席
鄭家純博士

香港，2010年7月27日

於本公告日期：(a)執行董事為鄭家純博士、曾蔭培先生、黃國堅先生、林煒瀚先生、張展翔先生、杜家駒先生及鄭志明先生；(b)非執行董事為杜惠愷先生、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)、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(c)獨立非執行董事為鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生。

* 僅供識別