

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)

## 持續關連交易

本集團旗下成員公司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訂立持續關連交易。為精簡有關持續關連交易，尤其是為將2008年主營運服務協議、2008年主金融服務協議及新創建交通主服務協議項下擬進行之交易併入一份協議，本公司與周大福企業於2010年5月7日訂立周大福主服務協議，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，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。

由於新世界發展持有本公司全部已發行股本約57.9%，為本公司之主要股東，故新世界發展為本公司之關連人士。由於周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約39.9%，為新世界發展之控股股東，故亦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。

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按年度基準計算之相關百分比率將超過2.5%，故該等交易將須遵守作出申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就持續關連交易及年度上限向獨立股東提供意見。創越融資已獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會在切實可行之情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)召開股東特別大會之通告、持續關連交易之進一步詳情、獨立董事委員會之函件以及創越融資之函件。

## 1. 背景

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，自2003年1月29日起計為期15年。

於2008年1月24日，本公司與周大福企業訂立2008年主營運服務協議，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(包括新世界發展集團旗下成員公司，但不包括新創建交通集團旗下成員公司)旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘周大福企業集團(不包括新創建交通集團旗下成員公司)或本集團旗下有關成員公司，於2008年主營運服務協議年期內，向本集團或周大福企業集團(不包括新創建交通集團旗下成員公司)旗下有關成員公司提供營運服務(不包括金融服務)。

另於2008年1月24日，本公司與周大福企業訂立2008年主金融服務協議，據此，周大福企業同意促使周大福企業集團(包括新世界發展集團旗下成員公司，但不包括新創建交通集團旗下成員公司)旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘本集團旗下有關成員公司，於2008年主金融服務協議年期內，向周大福企業集團(不包括新創建交通集團旗下成員公司)旗下有關成員公司提供金融服務。

2008年主營運服務協議及2008年主金融服務協議項下所進行之持續關連交易已於2008年3月10日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

於2007年5月18日，本公司與新創建交通訂立新創建交通主服務協議，據此，(a)新創建交通同意促使新創建交通集團旗下成員公司，委聘本集團旗下成員公司向新創建交通集團提供營運服務；及(b)新創建交通同意並承諾促使新創建交通集團旗下有關成員公司，向本集團旗下有關成員公司提供所需的若干剩餘空間之租賃及特許使用服務。新創建交通屬周大福企業之聯繫人士，故為本公司之關連人士。由於新創建交通主服務協議項下所進行之持續關連交易在任何有關時間並無超過上市規則第14A.34條所規定的限額，故毋須取得獨立股東之批准。

本集團旗下成員公司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訂立持續關連交易。為精簡有關持續關連交易，尤其是為將2008年主營運服務協議、2008年主金融服務協議及新創建交通主服務協議項下擬進行之交易併入一份協議，本公司與周大福企業於2010年5月7日訂立周大福主服務協議，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，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。待獲得獨立股東批准後，2008年主營運服務協議、2008年主金融服務協議及新創建交通主服務協議將於2010年7月1日(即周大福主服務協議生效日)終止。

由於新世界發展持有本公司全部已發行股本約57.9%，為本公司之主要股東，故新世界發展為本公司之關連人士。由於周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約39.9%，為新世界發展之控股股東，故亦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。

## 2. 周大福主服務協議項下之持續關連交易

日期： 2010年5月7日

訂約方： (1) 周大福企業  
(2) 本公司

年期： 自2010年7月1日起至2013年6月30日止(包括首尾兩天)，初步為期三年。待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、公告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有關成員公司，於周大福主服務協議年期內，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。

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) 一般及租賃服務

清潔及園藝服務 — 一般清潔、船舶及汽車清潔、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。

設施管理服務 — 提供資訊科技及電訊服務、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。

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（包括由本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、錢箱收集及錢幣點算服務、裝甲運輸服務及保安產品供應。

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。

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、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周大福企業集團（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）旗下有關成員公司透過有關之投標而選擇周大福企業集團或本集團（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。

## 條款及定價政策

根據周大福主服務協議，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) 有關建築機電服務和一般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) 將予提供之一般及租賃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以成本加成基準按不遜於向本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6月30日(即周大福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，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. 歷史交易總值及年度上限

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，與周大福企業集團(包括新創建交通集團)進行之營運服務之交易總值及最高年度總值(「年度上限」)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周大福企業集團 旗下成員公司提供之建築機電服務	2,102.3	2,493.5	1,086.9
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一般及租賃服務	185.7	161.0	74.1
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一般及租賃服務	55.6	63.6	31.6
合計	<u>2,343.6</u>	<u>2,718.1</u>	<u>1,192.6</u>

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建築機電服務 (附註1)	4,606.8	4,148.7	6,178.2
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一般及租賃服務 (附註2)	315.3	351.0	381.6
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一般及租賃服務 (附註3)	3,063.7	3,080.8	3,090.0
合計	<u>7,985.8</u>	<u>7,580.5</u>	<u>9,649.8</u>

附註：

- (1) 該年度上限包括(i)本集團旗下成員公司向周大福企業集團(但不包括新創建交通集團)旗下成員公司提供「建築機電服務」之年度上限(如本公司日期為2008年1月24日之公告所披露並獲獨立股東於2008年3月10日批准)及(ii)本集團旗下成員公司向新創建交通集團旗下成員公司提供「建築機電服務」之年度上限(如本公司日期為2007年5月18日之公告所披露)。
- (2) 該年度上限包括(i)本集團旗下成員公司向周大福企業集團(但不包括新創建交通集團)旗下成員公司提供「一般服務」、「本集團提供金融服務(包括包銷及分包銷服務)收取之費用」及「租賃服務」之年度上限(如本公司日期為2008年1月24日之公告所披露並獲獨立股東於2008年3月10日批准)及(ii)本集團旗下成員公司向新創建交通集團旗下成員公司提供「設施管理服務」、「保安及護衛服務」、「清潔及園藝服務」、「金融服務」及「物業管理服務」之年度上限(如本公司日期為2007年5月18日之公告所披露)。請注意,上文(i)之年度上限包括提供若干企業融資服務所收取之費用,但該等企業融資服務自2009年12月出售本集團於大福證券之控股權益後不再構成本集團與周大福企業集團間之持續關連交易之一部分。
- (3) 該年度上限包括(i)周大福企業集團旗下成員公司向本集團(但不包括新創建交通集團)旗下成員公司提供「一般服務」、「租賃服務」及「本集團根據包銷及分包銷服務項下之包銷及分包銷承諾而可能收購之證券之價值」之年度上限(如本公司日期為2008年1月24日之公告所披露並獲獨立股東於2008年3月10日批准)及(ii)新創建交通集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供「租賃或特許使用剩餘空間」之年度上限(如本公司日期為2007年5月18日之公告所披露)。請注意,「本集團根據包銷及分包銷服務項下之包銷及分包銷承諾而可能收購之證券之價值」之年度上限(如本公司日期為2008年1月24日之公告所披露並獲獨立股東於2008年3月10日批准)自2009年12月出售本集團於大福證券之控股權益後不再構成本集團與周大福企業集團間之持續關連交易之一部分。

本公司進一步注意到，建築機電服務和一般及租賃服務自2009年7月1日至本公告日期之交易總值屬於所設定之截至2010年6月30日止財政年度之各年度上限內。因此，歷史交易總值位於歷史年度上限內，而本公司已遵守上市規則第14A章之有關申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

#### 4. 訂立周大福主服務協議之理由及裨益

周大福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。上述營運協議將會經公平磋商後按正常商業條款協定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，周大福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，而由於周大福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，故訂立周大福主服務協議對本公司有利。

#### 5. 最高年度總值

本公司預期，有關周大福主服務協議項下擬進行之各類營運服務之年度上限如下：

營運服務類別	截至6月30日止各財政年度之年度上限		
	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周大福企業集團 旗下成員公司提供之建築機電服務	5,708.0	6,869.2	5,132.7
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一般及租賃服務	121.9	133.3	137.8
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一般及租賃服務	51.1	65.5	84.0
合計	<u>5,881.0</u>	<u>7,068.0</u>	<u>5,354.5</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；及(b)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。

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)建築機電服務將受惠於香港物業市場之潛在復甦，以及周大福企業集團土地儲備之發展潛力；及(ii)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。

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一般及租賃服務之預測年度上限下降是由於出售本集團於大福證券之控股權益(如本公司於2009年11月23日所公佈)。請注意，本集團向周大福企業集團旗下有關成員公司提供之若干企業融資服務(包括金融諮詢、配售、包銷及分包銷服務)均透過大福證券之附屬公司提供。由於大福證券自2009年12月起不再為本公司之附屬公司，故該等交易亦不再屬本公司之持續關連交易。

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。

## 6. 上市規則之規定

於本公告日期，新世界發展持有本公司全部已發行股本約57.9%，為本公司之主要股東；周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約39.9%，為新世界發展之控股股東，故亦為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A.14條，周大福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。

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按年度基準計算之相關百分比率將超過2.5%，故該等交易將須遵守作出申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

儘管周大福主服務協議項下擬進行之若干服務類別按年度基準計算之相關百分比率未超過2.5%，周大福主服務協議(包括其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周大福主服務協議及年度上限之決議案放棄投票。在股東特別大會上尋求批准周大福主服務協議及年度上限之表決將以股份點票方式進行。

倘超過任何年度上限或周大福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至第14A.48條有關申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就持續關連交易及年度上限向獨立股東提供意見。創越融資已獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)召開股東特別大會之通告、持續關連交易之進一步詳情、獨立董事委員會之函件以及創越融資之函件。

## 7. 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、公路以及港口及物流設施。

## 8. 釋義

除文義另有規定者外，在本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「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

「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	周大福主服務協議項下擬進行之交易
「建築機電服務」	指	如本公告第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，持有新世界發展全部已發行股本約39.9%及本公司全部已發行股本約2.8%
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其附屬公司以及周大福企業及／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%或以上投票權之任何其他公司，就本公告而言，不包括本集團但包括新創建交通集團
「周大福主服務協議」	指	本公司與周大福企業於2010年5月7日就營運服務訂立之主服務協議
「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
「金融服務」	指	由本集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司及新創建交通集團旗下成員公司提供之金融諮詢、保險經紀、強積金計劃管理服務及相關服務(如適用)，分別載於2008年主金融服務協議及新創建交通主服務協議
「一般及租賃服務」	指	如本公告第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、保安與護衛、金融、租賃及相關服務

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	周大福企業及其聯繫人士以外之股東
「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
「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，就本公告而言，不包括本集團
「新創建交通」	指	新創建交通服務有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，周大福企業及本公司各持有50%間接股權
「新創建交通集團」	指	新創建交通及其附屬公司
「新創建交通主服務協議」	指	本公司與新創建交通於2007年5月18日訂立之主服務協議
「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、一般及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

「創越融資」	指	創越融資有限公司
「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
「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。於本公告日期，本公司持有其全部已發行股本約8.99%
「2008年主金融服務協議」	指	本公司與周大福企業於2008年1月24日訂立之主金融服務協議
「2008年主營運服務協議」	指	本公司與周大福企業於2008年1月24日訂立之主營運服務協議

承董事會命  
主席  
鄭家純博士

香港，2010年5月7日

於本公告日期：(a) 本公司之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) 本公司之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) 本公司之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