
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份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：659)

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



創越融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。載有創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見之創越融資函件載於本通函第18至30頁。

謹訂於2010年6月8日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S426-S427(港灣道入口)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第42及43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依願出席大會或其續會及於會上投票。

2010年5月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
創越融資函件	18
附錄 — 一般資料	31
股東特別大會通告	42

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下之涵義：

「年度上限」	指	與周大福企業集團就各類營運服務協定的最高年度總值
「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，就本通函而言，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
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2010年5月17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
「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
「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

釋 義

「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
「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旗下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，為根據證券及期貨條例可進行第一類（證券交易）、第四類（就證券提供意見）及第六類（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就周大福主服務協議之條款、其項下擬進行之持續關連交易及持續關連交易之建議新年度上限之獨立財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「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

釋 義

「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。於最後實際可行日期，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
「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
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

鄭家純博士 (主席)
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
鄭志明先生

非執行董事：

杜惠愷先生 (副主席)
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2010年5月7日就周大福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，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。

董事會函件

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。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。

本公司已成立獨立董事委員會，以便在考慮創越融資之推薦建議後，就周大福主服務協議之條款、持續關連交易及年度上限是否公平合理且是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

創越融資已獲委任為獨立財務顧問，就(a)周大福主服務協議之條款及其項下擬進行之持續關連交易是否按正常商業條款協定且就獨立股東而言是否屬公平合理；(b)持續關連交易是否於本集團一般及正常業務過程中進行且是否符合本公司及股東之整體利益；及(c)新年度上限就獨立股東而言是否屬公平合理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) 載列創越融資有關持續關連交易之意見；
- (iii) 載列獨立董事委員會有關持續關連交易之推薦建議；及
- (iv) 提供召開股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)持續關連交易之通告。

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

董事會函件

- 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。

董事會函件

(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(包括結算條款)，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(包括結算條款)，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。

董事會函件

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>

董事會函件

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日至最後實際可行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。

董事會函件

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57.9%，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39.9%，為新世界發展之控股股東，故周大福企業被認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。

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. 股東特別大會

謹訂於2010年6月8日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S426-S427(港灣道入口)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第42及第43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及年度上限。

隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，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依願出席大會或其續會及於會上投票。

9. 要求按股數投票表決之權利

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
- (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。

董事會函件

儘管上述，根據於2009年1月1日生效之上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將指示股東特別大會通告所載之建議決議案以股數投票表決之方式進行。

股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nws.com.hk)上公佈。

10. 推薦建議

敬請閣下垂注本通函第17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及年度上限致獨立股東之推薦建議。亦請閣下垂注載於本通函第18至30頁之創越融資意見函件，當中載有創越融資就持續關連交易及年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見及其於達致其推薦建議時所考慮之主要因素及原因。

11. 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

2010年5月24日

以下為獨立董事委員會編製之函件全文，以供載入本通函：



敬啟者：

持續關連交易

吾等茲提述本公司於2010年5月24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。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，經考慮創越融資之推薦建議後，就周大福主服務協議之條款、持續關連交易及其項下之年度上限是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見。

創越融資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。

經計及創越融資所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周大福主服務協議之條款、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及年度上限之普通決議案。

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

2010年5月24日

* 僅供識別

創越融資函件

下文為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以供載入本通函。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等謹此提述，吾等獲委任為獨立財務顧問，就周大福主服務協議之條款、其項下擬進行之持續關連交易及持續關連交易之建議新年度上限（「**新年度上限**」），將由周大福企業集團與 貴集團進行，初步為期三年，至2013年6月30日止）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2010年5月24日之通函（「**通函**」）的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為通函的一部分。除本函件另行界定者外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

於2010年5月7日，周大福企業與 貴公司訂立周大福主服務協議，初步為期三年，至2013年6月30日止，內容乃有關由 貴集團旗下成員公司向周大福企業集團（包括新世界發展集團及新創建交通集團）旗下成員公司提供營運服務，反之亦然。新世界發展為 貴公司之控股公司，持有 貴公司約57.9%之已發行股本，而周大福企業為新世界發展之控股股東，持有新世界發展約39.9%之已發行股本。周大福企業被視為 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A.14條，周大福主服務協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。

為符合上市規則有關規定，持續關連交易（連同新年度上限）將須遵守上市規則作出申報、公告及取得獨立股東批准之規定。如董事會函件所載，周大福企業及其聯繫人士須就擬於股東特別大會提呈以批准周大福主服務協議及新年度上限之有關決議案放棄投贊成票。

創越融資函件

由全體獨立非執行董事鄭志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生組成的獨立董事委員會經已成立，就周大福主服務協議之條款、其項下擬進行之持續關連交易及新年度上限，向獨立股東作出意見。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等獲委任就(a)周大福主服務協議及其項下擬進行之持續關連交易是否符合一般商業條款並對獨立股東而言是否屬公平合理；(b)持續關連交易是否在貴集團一般及正常業務過程中進行並符合貴公司與股東之整體利益；及(c)新年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於達成吾等的意見時，吾等依賴貴公司管理層提供的資料及事實及彼等表達的意見，並假設向吾等提供的資料及事實及表達的意見，於其作出至股東特別大會日期於所有重大方面屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求，並獲貴公司管理層確認獲提供的資料及已向吾等表達的意見概無遺漏任何重大事實。吾等依賴該等資料，並認為吾等已獲取的資料足夠讓吾等達成知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞，或懷疑獲所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無就貴集團及周大福企業集團的業務及事宜進行任何獨立審查，亦無獨立核實所提供資料。

主要考慮因素與理由

在達至對周大福主服務協議之條款及新年度上限之意見時，吾等曾考慮下文所載主要因素與理由：

1. 持續關連交易之背景及理由

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、公路以及港口及物流設施。

周大福企業為一間私人投資公司，持有周大福企業集團之控股權益。就周大福主服務協議而言，周大福企業集團包括(其中包括)新創建交通(由貴公司及周大福企業各間接持有50%股權)及其附屬公司以及新世界發展(亦於聯交所主板上市)及其附屬公司，惟不包括貴集團。截至2008年及2009年6月30日止兩個財政年度各年及截至2009年12月31日止六個月，在周大福企業集團旗下成員公司中，貴集團所提供之營運服務大部分提供予新世界發展集團，而貴

創越融資函件

集團獲提供之營運服務主要來自新世界發展集團。新世界發展集團主要從事物業、基建、服務、百貨商店業務、酒店業務及電訊科技領域之投資。新創建交通集團主要於香港、澳門及中國從事交通及相關業務營運。

經 貴公司管理層告知， 貴集團向周大福企業集團提供之營運服務包括建築機電服務以及一般及租賃服務，而周大福企業集團向 貴集團提供之營運服務包括一般及租賃服務。就建築機電服務而言， 貴集團向周大福企業集團提供建築服務及機電工程服務。 貴集團向周大福企業集團提供之一般及租賃服務主要包括設施管理服務、物業管理服務、保安與護衛服務、清潔及園藝服務、停車場租賃服務及金融服務，而周大福企業集團向 貴集團提供之各項租賃服務及有限之一般服務，包括諸如電訊服務等設施管理服務。

於2003年， 貴集團曾進行公司架構重組。據此，新世界發展與 貴公司訂立委聘承諾，由此，新世界發展承諾(其中包括)，其不會並促致其附屬公司不會直接或間接於亞洲任何地方參與任何營運服務性質之業務，亦不會於其中持有任何權利或權益，並且，在若干規限下，新世界發展承諾委聘 貴集團提供營運服務，自2003年1月29日起計為期15年。委聘承諾詳情及根據委聘承諾進行之持續關連交易詳情分別載於 貴公司日期為2002年11月18日及2003年2月21日之通函。

於2007年5月18日， 貴公司與新創建交通(因其為周大福企業聯繫人士而屬 貴公司關連人士)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 貴集團旗下成員公司，向新創建交通集團提供營運服務；及(b)新創建交通同意並同意促使新創建交通集團旗下有關成員公司於 貴集團旗下有關成員公司要求時向後者出租或特許使用若干剩餘空間。由於根據新創建交通主服務協議擬進行之持續關連交易規模並無超逾上市規則第14A.34條規定之相關股東批准限額，故該等交易無須獨立股東批准。新創建交通主服務協議詳情載於 貴公司日期為2007年5月18日之公告。

於2008年1月24日， 貴公司與周大福企業訂立(i)2008年主營運服務協議，據此，(a) 貴公司同意促使 貴集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘周大福企業集團旗下有關成員公司(不包括新創建交通集團旗下成員公司)向 貴集團旗下有關成員公司提供營運服務(金融服務除外)，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；及(b)相應地，周大福企業亦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 貴集

創越融資函件

團旗下有關成員公司向周大福企業集團(不包括新創建交通集團旗下成員公司)有關成員公司提供營運服務(金融服務除外),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;以及(ii)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 貴集團旗下有關成員公司向周大福企業集團(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,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。 貴公司獨立股東已於2008年3月10日舉行之股東特別大會上批准2008年主營運服務協議及2008年主金融服務協議項下擬進行之持續關連交易以及截至2008年、2009年及2010年6月30日止財政年度各年據此擬進行之持續關連交易之交易額上限。2008年主營運服務協議及2008年主金融服務協議詳情載於 貴公司日期為2008年2月14日之通函。

根據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, 貴集團旗下成員公司已就上述協議項下擬進行之交易於其日常業務過程中不時與周大福企業集團旗下成員公司進行持續關連交易。為精簡有關持續關連交易,並將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, 貴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。根據周大福主服務協議,(a) 貴公司同意促使 貴集團成員公司(在切實可行之情況下)委聘周大福企業集團旗下有關成員公司向 貴集團旗下有關成員公司提供營運服務;及(b)相應地,周大福企業亦同意促使周大福企業集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘 貴集團旗下有關成員公司向周大福企業集團有關成員公司提供營運服務。董事會函件訂明,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,並將會分別在 貴集團及周大福企業集團之一般及日常業務中不時及持續進行。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周大福主服務協議生效日終止。

經考慮(i)持續關連交易屬經常性質,且過往數年於 貴集團一般及正常業務過程中曾進行過類似交易;(ii)周大福主服務協議將使 貴集團能夠將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,有助簡化文檔及管理程序;及(iii)周大福企業集團一直為 貴集團若干附屬公司建築機電服務方面之主要客戶之一,而建築機電服務

分部亦為 貴集團其中一項主要業務活動，故繼續進行周大福主服務協議項下之持續關連交易將會維持 貴集團之業務營運，進而改善 貴集團收入來源及盈利基礎，因此，吾等認為訂立周大福主服務協議符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 周大福主服務協議之條款

2.1 年期及服務性質

根據周大福主服務協議，(a) 貴公司同意促使 貴集團旗下成員公司（在切實可行之情況下）委聘周大福企業集團旗下有關成員公司向 貴集團旗下有關成員公司提供營運服務；及(b)相應地，周大福企業亦同意促使周大福企業集團旗下成員公司（在切實可行之情況下）委聘 貴集團旗下有關成員公司向周大福企業集團旗下有關成員公司提供營運服務，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。

營運服務包括建築機電服務及一般及租賃服務。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服務協議年期內不時就提供相關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。各營運協議之年期將均為固定年期，且於任何情況下不得超過周大福主服務協議三年年期。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 貴公司將於適當時間重新遵守上市規則之適用規定。建築機電服務以及一般及租賃服務包括下列服務或 貴公司與周大福企業可能不時以書面協定之其他服務種類：

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 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、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。

如上文「持續關連交易之背景及理由」一節所述， 貴集團向周大福企業集團提供建築機電服務以及一般及租賃服務，相應地，周大福企業集團向 貴集團提供一般及租賃服務。 貴集團向周大福企業集團提供之一般及租賃服務包括設施管理服務、物業管理服務、保安與護衛服務、清潔及園藝服務、停車場租賃服務及金融服務，而周大福企業集團向 貴集團提供之一般及租賃服務包括各項租賃服務及有限之一般服務，包括諸如電訊服務等設施管理服務。

2.2 服務價格及條款

根據周大福主服務協議，營運協議有關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 貴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)。除此之外，其他所有建築機電服務和一般及租賃服務之價格及條款，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。

對於建築機電服務和一般及租賃服務，吾等已就上文所載營運服務各分類中 貴集團與周大福企業集團訂立之合約進行抽樣審閱。對於亦提供予獨立第三方之類似類別及性質之服務，吾等亦審閱有關條款並將之與 貴集團與獨立第三方訂立之條款相比較。基於吾等對該等合約之審閱，吾等認為，吾等審閱之營運服務價格及條款乃於 貴集團旗下提供相關服務之有關成員公司的一般及正常業務活動中作出，並符合一般商業條款，吾等審閱之亦提供予獨立第三方之營運服務價格及條款乃以不遜於向獨立第三方收取之價格及提供之條款。

由於上述原因，吾等認為 貴集團將於日常及一般業務過程中參與從事建議之營運服務，釐定周大福主服務協議之條款(包括營運服務之定價)之基準就獨立股東而言乃屬公平合理。

3. 新年度上限之釐定基礎

如該函件所載，於釐定截至2011年、2012年及2013年6月30日止三年之新年度上限時， 貴公司已考慮下列各項：

- (a) 在過往三個財政年度內，貴集團旗下有關成員公司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) 在未來三個財政年度， 貴集團旗下有關成員公司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，而有關預計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

創越融資函件

別項目調整，並主要假設在預測期間內：(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 貴集團之業務造成重大影響。

3.1 歷史交易金額

下表載列截至2008年及2009年6月30日止財政年度各年及截至2009年12月31日止六個月與周大福企業集團之營運服務有關之實際交易總額以及截至2011年、2012年及2013年6月30日止財政年度各年之新年度上限：

	實際交易總值					
	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)	截至6月30日止各財政年度之新年度上限		
				2011年 (百萬港元)	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)
貴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	5,708.0	6,869.2	5,132.7
貴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	121.9	133.3	137.8
周大福企業集團旗下成員公司向 貴集團旗下成員公司提供之一般及租賃服務	55.6	63.6	31.6	51.1	65.5	84.0

附註： 數字僅指自2009年7月1日至2009年12月31日之實際交易總額。

3.2 建築機電服務

貴集團主要於香港提供建築機電服務，亦於中國提供該等服務，而周大福企業集團於過往數年一直為 貴集團旗下若干附屬公司建築機電服務之主要客戶之一。於評估建築機電服務之新年度上限是否公平合理時，吾等已就釐定新年度上限之相關基準及假設與 貴公司管理層進行討論。吾等了解到，截至2011年、2012年及2013年6月30日止三個年度之新年度上限乃經考慮以下事宜之內部預測而釐定 (a) 貴集團與周大福企業集團旗下成員公司之間之現有物業項目之預期發展計劃；及 (b) 貴集團透過投標或與周大福企業集團旗下相關成員公司協商可能獲得之物業開發項目之估計合約總額及估計發展時間表。該等潛在項目包括就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所得若干項目，而 貴集團認為該等項目可能於未來數年截至2013年6月30日止內開始開發)。

吾等注意到，截至2011年、2012年及2013年6月30日止三個年度之建築機電服務新年度上限分別為57.08億港元、68.692億港元及51.327億港元，遠高於截至2008年及2009年6月30日止兩個年度分別約為21.023億港元及24.935億港元之建築機電服務實際交易總值。根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等了解到，周大福企業集團旗下成員公司於香港之若干大型物業開發項目之開發時間表被延後，故 貴集團於過往兩個財政年度及截至2009年12月31日止六個月實際需要之建築機電服務少於初始規劃量。然而，由於前述大型項目之部分建築工程將於未來兩年內進行，故 貴集團預期，周大福企業集團將需要 貴集團於未來數年內提供更多建築工程。近期， 貴集團自新世界發展集團獲得於未來數年建築機電服務之若干重要新合約(包括重新開發新世界中心)。香港經濟錄得持續增長及鑒於下文詳述之香港物業市場之前景，且新世界發展集團乃香港主要物業開發商之一，吾等認為，於釐定建築機電服務之新年度上限時， 貴集團將可能於未來幾年自周大福企業集團(包括新世界發展集團)獲得之建築機電服務納入其預測屬合理。

如上文所述， 貴集團多數建築機電服務均於香港提供，且 貴集團亦於中國提供建築機電服務。因此，於評估建築機電服務之新年度上限之是否公平合理時，吾等亦考慮到香港及中國物業市場之前景。

根據香港政府政府統計處於2010年5月14日發佈之數據，於2005年至2009年間，香港國內生產總值（「國內生產總值」）之複合年增長率（「複合年增長率」）約為4.2%。儘管與2008年相比，自全球金融危機爆發後，2009年國內生產總值實際下降2.8%，但經季節因素調整後按季度比較，國內生產總值自2009年第二季度起有所回升，且2010年第一季度錄得實際增長率約2.4%。受益於借貸成本較低及流動資金較為充裕，與2008年相比，物業市場發展於2009年呈上升態勢，根據香港政府差餉物業估值署提供之數據，住宅買賣及非住宅買賣（包括寫字樓、商業樓宇及分層工廠大廈）之買賣協議數量分別增加約20.0%及5.4%，且代價總額分別增加約23.9%及17.2%。此外，(i) 與2009年3月相比，本地各類及地區之私人住宅之平均銷售價格於2010年3月之增長幅度介乎11.7%及75.5%之間；(ii) 與2009年3月相比，各級別及地區之私用寫字樓之平均銷售價格於2010年3月之增長幅度介乎6.2%及100.9%之間；及(iii) 與2009年3月相比，各區之私人零售樓宇之平均銷售價格於2010年3月之增長幅度介乎21.1%及50.9%之間。鑒於持續低利率且香港物業價格一直上升，吾等認為，新世界發展集團（香港主要物業開發商之一）將自香港物業市場之復蘇中獲益，因此，貴集團透過向新世界發展集團提供建築機電服務而獲得之物業開發及建築服務亦將自新世界發展集團物業開發活動增加中獲益。

根據中國國家統計局提供之數據，於2005年至2009年間，中國國內生產總值之複合年增長率約為16.3%，且2010年第一季度中國國內生產總值約為人民幣80,577億元，或與2009年同期相比，實際增長率約為11.9%。就中國物業市場而言，根據中國國家統計局之數據，於2009年，中國共售出總樓面面積9.371億平方米，與2008年相比，增加約42.1%，且自2005年起複合年增長率為14.0%。中國房地產價格自2004年至2008年亦錄得增長。有關物業市場（包括商用及住宅物業）之售價，每平方米之平均價格自2004年人民幣2,778元增至2008年人民幣3,800元，而複合年增長率為8.1%。儘管如此，自2009年末起，中國政府實施一系列緊縮措施（尤其於住房領域），旨在將價格增長頻率維持於合理水平。預期新世界發展集團將保持其於中國之物業開發市場之現狀，故將繼續需要貴集團之相關建築機電服務。

經計及貴集團與周大福企業集團旗下成員公司之間之現有建築項目以及電力及機械工程項目，貴集團認為可自周大福企業集團獲得之潛在項目及上文所述之香港及中國物業市場前景，儘管與於截至2009年6月30日

止兩個年度各年及截至2009年12月31日止六個月所提供之建築機電服務之實際交易價值相比，貴公司建議之新年度上限大幅增加，吾等認為，貴集團尋求新年度上限金額時預留必須的緩衝額以便當因特別是上述因素可能令周大福企業集團對建議機電服務之需求增加實屬合理。

3.3 一般及租賃服務

由於出售 貴集團於大福證券所持有之控股權益，自2009年12月起，大福證券提供予周大福企業集團之金融服務不再構成 貴集團持續關連交易之一部分。如 貴公司截至2008年及2009年6月30日止兩個年度各年之年報所載，貴集團向關連人士提供金融服務而產生之費用總額分別約為5,100,000港元及3,900,000港元。因此，預期大福證券與周大福企業集團之間之持續關連交易終止不會對一般及租賃服務之新年度上限之公平性及合理性之評估產生重大影響，故吾等於以下分析中直接將歷史交易總額與一般及租賃服務之新年度上限予以比較。

於評估一般及租賃服務之新年度上限之公平性及合理性時，吾等已就釐定新年度上限相關基準及假設與 貴公司管理層進行討論，並已審閱內部預測。吾等注意到，一般及租賃服務之新年度上限之估計通常乃基於與周大福企業集團之歷史交易、 貴集團現有一般及租賃服務項目及 貴集團預計可獲得之潛在新項目。吾等亦注意到， 貴集團已假設周大福企業集團向 貴集團於截至2011年、2012年及2013年6月30日止年度各年所提供之租賃服務總額之年增長約為30%，及 貴集團於截至2011年、2012年及2013年6月30日止年度各年所提供或獲取之所有其他一般服務之年增長約為5%。

吾等已與 貴公司管理層討論 貴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(反之亦然)之年度增長之預測基準。吾等了解到，該等年度增長乃主要根據以下因素而釐定 (i)經濟整體復蘇情況及香港及中國物業市場氣氛(其將對租賃市場產生直接影響)；及(ii)通脹產生之增長。根據香港政府差餉物業估值署提供之數據，中環甲級寫字樓之租金自2008年最後一個季度至2009年第二季度持續下滑(平均租金自

2008年第四季度之每平方米960港元降至2009年第二季度之每平方米699港元)，自2009年第三季度至2010年第一季度，季度平均租金均高於每平方米700港元。於2010年3月，平均租金為每平方米789港元。

根據以上所述且經計及(i)於周大福主服務協議期限內現有租賃安排屆滿後，周大福企業集團向 貴集團提供之現有租賃服務之潛在復歸調整；(ii)因 貴集團日後業務拓展致使 貴集團對周大福企業集團所提供之一般及租賃服務之未來需求潛在增加；(iii) 貴集團向周大福企業集團提供之一般及租賃服務(反之亦然)之未來交易價值之可能通脹調整；及(v)上述各段所述之經濟增長及香港及中國物業市場之前景，吾等認為，在估計一般及租賃服務之新年度上限時所用之預測增長基準可予接受。然而，股東須注意，該等預測增長乃有關未來事宜之估計，且該等未來事宜受日後市場變化所規限，故未必會於日後實施。

4 進行持續關連交易

根據上市規則，進行持續關連交易受多個條件規限，包括(其中包括)：

- (i) 各持續關連交易之交易價值不得超過各建議年度上限；
- (ii) 獨立非執行董事必須每年審閱持續關連交易，並於 貴公司之年報及賬目中確認持續關連交易乃(a)於 貴公司日常及一般業務過程中進行；(b)按一般商業條款或(如無足夠可比較交易可供判斷有關交易是否按一般商業條款)不遜於 貴公司給予獨立第三方所或獨立第三方所提供之條款進行；及(c)根據規管有關交易之協議，按公平合理及符合股東整體利益之條款進行；及
- (iii) 根據上市規則第14A.38條，本公司核數師將每年審閱持續關連交易，且彼等將於致董事會之函件中(須將其副本於本公司年報付印前至少10個營業日內提供予聯交所)就持續關連交易進行之各相關財政年度對其予以確認。

基於上述條件，吾等認為已採取適當措施，以規管持續關連交易的進行，並保障了獨立股東的利益。

結論

鑒於營運服務(其條款將受周大福主服務協議規管)項下之交易屬經常性質及貴集團與周大福企業集團於提供營運服務方面之良好業務關係及經驗,吾等認同董事之意見,即新年度上限符合貴集團業務需求及營運且可向貴集團提供充分之營運靈活性。經計及(i)貴集團現有之建築機電項目及貴集團於未來幾年可能自周大福企業集團獲得之潛在建築機電項目;(ii)基於上述各段根據相關統計及數據所述之香港及中國經濟增長及物業市場之前景;(iii)截至2009年6月30日止兩個年度及截至2009年12月31日止六個月之營運服務之歷史交易額;(iv)根據現有合約提供之服務及根據貴集團與周大福企業集團旗下成員公司訂立之現有租賃協議應付/應收租金;(v)未來業務擴展致使本集團對周大福企業集團提供之一般及租賃服務的日後需求潛在增長;及(vi)根據物業租賃市場當前及中期之整體租賃復歸調整及整體通脹壓力而估計一般及租賃服務需求的增加,吾等認為,截至2011年、2012年及2013年6月30日止三個財政年度各年之新年度上限屬公平合理。

推薦意見

經計及上述主要因素及原因,吾等認為,(i)周大福主服務協議及其項下擬進行之持續關連交易乃根據一般商業條款進行,且對獨立股東而言屬公平合理;(ii)持續關連交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行,且符合貴公司及股東之整體利益;及(iii)新年度上限對獨立股東而言屬公平合理。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服務協議、其項下擬進行之持續關連交易及年度上限之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
主席
梁美嫻
謹啟

2010年5月24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，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有關條文規定，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 於股份之權益

	股份數目			總計
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)	
本公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	9,179,799	-	8,000,000	17,179,199
杜惠愷先生	2,006,566	-	9,130,000	11,136,566
曾蔭培先生	120,000	-	-	120,000
黃國堅先生	1,400,000	-	-	1,400,000
林煒瀚先生	991,191	-	5,072	996,263
張展翔先生	980,386	-	-	980,386
杜家駒先生	-	-	63,202	63,202
維爾·卡馮伯格先生	482,248	-	-	482,248
龐志強先生	608,757	-	-	608,757
鄭維志先生	784,734	-	-	784,734

	股份數目			
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)	總計
相聯法團				
新世界發展				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	-	300,000	-	300,000
杜惠愷先生	-	-	1,000,000	1,000,000
黃國堅先生	100,000	-	-	100,000
張展翔先生	62,200	-	-	62,200
杜家駒先生	-	20,000	-	20,000
鄭志強先生	30,000	-	-	30,000
新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)				
(普通股每股面值0.10港元)				
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800	100,081,800
杜惠愷先生	13,125,000	-	52,258,400	65,383,400
林焯瀚先生	270,000	-	-	270,000
杜家駒先生	-	75,000	1,245,000	1,320,000
鄭志明先生	106,400	-	-	106,400
鄭維志先生	83,600	-	-	83,600
彩暉集團有限公司(清盤中)				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	-	-	420,585,070	420,585,070
惠記集團有限公司(「惠記」)				
(普通股每股面值0.10港元)				
林焯瀚先生	300,000	-	-	300,000

附註：該等股份由有關董事根據證券及期貨條例被視作有權在其股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權之公司實益擁有。

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等公司之若干合資格參與者(定義見該等公司各自之購股權計劃)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 (附註)	尚未行使購股權數目
本公司			
(每股行使價16.157港元)			
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,007,879
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	2,005,252
曾蔭培先生	2007年8月21日	(1)	1,503,939
黃國堅先生	2007年8月21日	(1)	1,503,939
林煒瀚先生	2007年8月21日	(1)	1,503,939
張展翔先生	2007年8月21日	(1)	1,503,939
杜家駒先生	2007年8月21日	(1)	1,503,939
維爾·卡馮伯格先生	2007年8月21日	(1)	300,787
杜顯俊先生	2007年8月21日	(1)	300,787
黎慶超先生	2007年8月21日	(1)	300,787
鄺志強先生	2007年8月21日	(1)	601,575
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	601,575
石禮謙先生	2007年8月21日	(1)	601,575
新世界發展			
(每股行使價17.654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	36,710,652
新世界中國			
(每股行使價6.228港元)			
鄭家純博士	2008年1月7日	(2)	2,238,806
杜惠愷先生	2008年1月7日	(2)	895,522
鄭維志先生	2008年1月7日	(2)	335,821
(每股行使價1.340港元)			
鄭家純博士	2008年12月29日	(3)	1,791,045
杜惠愷先生	2008年12月29日	(3)	727,612
鄭維志先生	2008年12月29日	(3)	252,221
新世界百貨			
(每股行使價8.660港元)			
鄭家純博士	2007年11月27日	(4)	1,000,000

	授出日期	行使期 (附註)	尚未行使購股權數目
惠記 (每股行使價3.390港元)			
林煒瀚先生	2007年7月9日	2008年7月9日至 2011年7月8日	330,000

附註：

- (1) 40%之購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%之購股權分為三批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日，至2012年8月20日。
- (2) 分為三批，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，至2011年2月7日。
- (3) 分為四批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日，至2013年1月29日。
- (4) 分為五批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日，至2013年11月26日，惟於每年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20%連同自過往年度結轉之任何尚未行使購股權。

2.3 於債權證之權益

下列董事在新世界中國的間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited (「NWCLF」) 發行之債權證中擁有權益。彼等持有NWCLF債權證之詳情如下：

姓名	人民幣債權證金額			
	個人權益	家族權益	公司權益	總計
杜惠愷先生	10,000,000 ⁽¹⁾	36,000,000 ⁽²⁾	87,700,000 ⁽³⁾	133,700,000 ⁽⁶⁾
黃國堅先生	26,000,000 ⁽⁴⁾	—	—	26,000,000 ⁽⁶⁾
杜家駒先生	—	—	5,000,000 ⁽⁵⁾	5,000,000 ⁽⁶⁾

附註：

- (1) 此等債權證可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為1,484,553股每股面值0.1港元之新世界中國股份，相當於最後實際可行日期新世界中國之已發行股本約0.03%。
- (2) 此等債權證由杜惠愷先生之配偶擁有的一間公司實益持有，並可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為5,344,392股每股面值0.1港元之新世界中國股份，相當於最後實際可行日期新世界中國之已發行股本約0.09%。

- (3) 此等債權證由杜惠愷先生全資擁有之公司實益持有，並可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為13,019,533股每股面值0.1港元之新世界中國股份，相當於最後實際可行日期新世界中國之已發行股本約0.23%。
- (4) 此等債權證可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為3,859,839股每股面值0.1港元之新世界中國股份，相當於最後實際可行日期新世界中國之已發行股本約0.07%。
- (5) 此等債權證由杜家駒先生全資擁有之一間公司實益持有，並可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為742,276股每股面值0.1港元之新世界中國股份，相當於最後實際可行日期新世界中國之已發行股本約0.01%。
- (6) 相關持有人已就該等債權證提呈贖回通知，而該等債權證將由NWCLF按照債權證之條款贖回。

2.4 於合資格股份之權益

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有關條文規定，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，據任何董事或本公司之主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條本公司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	股份數目			佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	實益權益	公司權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	-	1,282,219,536 ⁽¹⁾	1,282,219,536	60.74%
Centennial Success Limited	-	1,282,219,536 ⁽²⁾	1,282,219,536	60.74%
周大福企業	59,831,893	1,222,387,643 ⁽³⁾	1,282,219,536	60.74%
新世界發展	808,081,666	414,305,977 ⁽⁴⁾	1,222,387,643	57.90%
Mombasa Limited	367,072,332	-	367,072,332	17.39%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 直接持有 Centennial Success Limited (「CSL」) 之 51% 權益，因此被視為於 CSL 被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (2) CSL 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 15,876,729 股股份、由 Fine Reputation Incorporated 所持有 15,876,729 股股份及由 New World Hotels Corporation Limited 所持有 13,493,674 股股份之權益，該等公司均為新世界發展之附屬公司。
- (5) 上述全部權益皆為好倉。

除本通函另有披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司之主要行政人員所知，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
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%
佛山市高明區恒達交通投資管理有限公司	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%
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%

股東名稱	本公司之附屬公司名稱	所佔權益之概約百分比
南京港務管理局	南京惠寧碼頭有限公司	45.00%
太原通泰實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00%
Terminal Link	NWS Ports Limited	36.40%
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%

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%
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%
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	深圳香島園藝花卉有限公司	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 (股東自願清盤中)	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	49.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司之主要行政人員所知，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	周大福企業旗下集團	投資交通運輸服務業務	董事
	香港興業國際集團有限公司 旗下集團	建築及物業管理	董事
	Tamman Developments Limited	投資經營機場業務	董事
林焯瀚先生	惠記旗下集團	建築、收費公路、基礎設施 及商品銷售	董事
	East Asia Secretaries (BVI) Limited 旗下若干附屬公司	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
維爾·卡馮伯格 先生	AEI	投資發電廠	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2009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2009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. 專家之資歷及同意書

創越融資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。

創越融資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，創越融資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，創越融資自2009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。

8. 其他事項

本通函之中，英文版本如有歧義，概以英文為準。

9. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至2010年6月7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) 本通函所載之「獨立董事委員會函件」；
- (b) 本通函所載之「創越融資函件」；
- (c) 周大福主服務協議；及
- (d) 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：659)

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2010年6月8日(星期二)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S426-S427(港灣道入口)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. 「動議批准及確認周大福企業與本公司於2010年5月7日訂立之周大福主服務協議(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促使本集團或周大福企業集團(各定義見周大福主服務協議)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如本公司於2010年5月24日發佈之通函(「通函」)內「董事會函件」所詳述之若干營運服務，並動議批准及確認通函內「董事會函件」所詳述之周大福主服務協議項下就截至2013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。」

承董事會命
公司秘書
鄒德榮

香港，2010年5月24日

* 僅供識別

股東特別大會通告

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。