

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何部份或對應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的**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的代表委任表格送交買主或承讓人、經手買賣或轉讓的銀行、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，概不對因本通函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。

---



### 持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第6至第15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16及第17頁。載有天達融資致獨立董事委員會及獨立股東意見的天達融資函件載於本通函第18至第35頁。

謹訂於2011年6月29日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S224-S225(港灣道入口)舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第44及第45頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印備的指示填妥，並盡快交回新創建集團有限公司的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，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	16
天達融資函件 .....	18
附錄 — 一般資料 .....	36
股東特別大會通告 .....	44

---

## 釋義

---

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下的涵義：

「公告」	指	本公司就訂立新主服務協議及於完成集團乙出售事項時可能產生的持續關連交易於2011年5月19日發佈的公告
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本通函」	指	本通函，包括其附錄
「本公司」或「新創建」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：659)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	現有主服務協議或新主服務協議(視乎情況而定)項下擬進行的交易
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	集團甲出售事項及集團乙出售事項的統稱
「生效日期」	指	2011年7月1日，即新主服務協議的生效日期
「現有主服務協議」	指	本公司與杜先生於2010年7月27日所訂立有關提供若干營運服務的現有主服務協議，以精簡及規管本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間於集團甲出售事項完成後產生的持續關連交易
「本集團」或 「新創建集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「集團甲」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「集團甲出售事項」	指	2010年通函項下所賦予的涵義，如2010年公告所披露，已於2010年7月27日完成

---

## 釋義

---

「集團乙出售事項」	指	2010年通函項下所賦予的涵義，預期將於2011年6月底之前完成
「集團甲旗下成員公司」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「集團乙旗下成員公司」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「集團甲買賣協議」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「集團乙買賣協議」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「天達融資」或 「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司(前稱卓怡融資有限公司)，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關持續關連交易(包括年度上限)的獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生組成的董事會獨立委員會，以就新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於持續關連交易中擁有重大權益的股東(杜先生及其聯繫人士除外)
「聯合公告」	指	本公司與新世界就出售事項於2010年6月11日所聯合發表的公告
「最後實際可行日期」	指	2011年6月1日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋義

---

「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的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為非執行董事以及本公司一家附屬公司的董事。杜先生為杜家駒先生(執行董事)的父親、鄭家純博士(執行董事)的妹夫及鄭志明先生(執行董事)的姑丈
「新主服務協議」	指	本公司與杜先生於2011年5月19日所訂立有關提供營運服務的新主服務協議(將於生效時取代現有主服務協議)，以精簡及規管本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間於完成集團乙出售事項後產生的持續關連交易
「新世界」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，新世界持有本公司已發行股本約59.79%權益
「新世界集團」	指	新世界及其不時的附屬公司
「新世界獨立股東」	指	並無於新世界主服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的新世界股東(杜先生及其聯繫人士除外)
「新世界主服務協議」	指	新世界與杜先生於2011年5月19日所訂立有關提供營運及租賃服務的新主服務協議，以精簡及規管新世界集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間於集團乙出售事項完成後產生的持續關連交易

---

## 釋義

---

「營運協議」	指	服務集團旗下某成員公司與本集團旗下某成員公司根據新主服務協議不時就提供任何營運服務訂立的個別協議，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、保安及護衛服務及各方可能不時以書面協定將由本集團或服務集團旗下成員公司提供予服務集團或本集團旗下成員公司的其他種類服務，營運服務最初的範圍載述於本通函「董事會函件」第一節
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下的適用百分比率(溢利及股本比率除外)
「服務集團」	指	杜先生及杜先生現時或將會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%(或收購及合併守則不時規定會觸發強制性公開要約所需的其他百分比)或以上投票權的任何公司，或足以控制董事會大部份成員組成的任何公司，以及上述公司的任何附屬公司
「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	本公司就考慮及酌情批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)而將予召開及舉行的股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋義

---

「附屬公司」	指	「附屬公司」一詞所定義的任何實體，具上市規則或公司條例(香港法例第32章)所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「2010年公告」	指	本公司日期為2010年7月27日的公告，有關(其中包括)於2010年7月27日完成集團甲買賣協議項下擬進行的集團甲出售事項及訂立現有主服務協議
「2010年通函」	指	本公司日期為2010年7月2日就有關出售事項的須予披露及關連交易的通函
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	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  
林煒瀚先生  
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·卡馮伯格先生的替任董事：  
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  
鄭維志博士  
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：

- (i) 聯合公告及2010年通函，內容有關(其中包括)出售事項；
- (ii) 2010年公告，內容有關(其中包括)現有主服務協議；及
- (iii) 公告。

\* 僅供識別



---

## 董事會函件

---

誠如本公司上述公告及通函過往所披露：

- (a) 根據現有主服務協議，本公司與杜先生同意，本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行的情況下)於現有主服務協議年期內，委聘服務集團或本集團旗下相關成員公司(視乎情況而定)向本集團或服務集團旗下成員公司(視乎情況而定)提供若干營運服務；
- (b) 杜先生為非執行董事，因此根據上市規則為本公司的關連人士。完成集團甲出售事項後，集團甲旗下成員公司已成為杜先生的聯繫人士。根據上市規則，訂立現有主服務協議及其項下擬提供的若干營運服務構成本公司的持續關連交易；及
- (c) 預期於集團乙出售事項完成時(預期將於2011年6月底之前發生)，董事預計，由於服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司(亦將成為杜先生的聯繫人士)，而向或由服務集團提供的服務範圍將更廣泛，故本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的持續關連交易將大幅上升。鑒於上文所述，本公司與杜先生於2011年5月19日就本集團旗下成員公司及服務集團旗下成員公司提供營運服務訂立新主服務協議，自生效日期起生效。此外，新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易截至2014年6月30日止三個財政年度各年的新估計最高年度總值(「年度上限」)將相應釐定。

訂立新主服務協議須待集團乙出售事項完成、達成本通函下文所概述的條件，以及符合上市規則第14A章有關於集團乙出售事項完成後將會產生的持續關連交易的適用規定(包括獨立股東批准的規定)後方告作實。

本通函旨在：(i)向閣下提供新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易的資料；(ii)刊載天達融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及獨立董事委員會於考慮天達融資就持續關連交易(包括年度上限)的意見後所提供的建議及意見；及(iii)向閣下發出股東特別大會通告，以考慮及酌情批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)。

---

## 董事會函件

---

### 2. 新主服務協議項下的持續關連交易

- 訂約方： (1) 本公司  
(2) 杜先生
- 年期： 新主服務協議自生效日期開始，初步為期三年。
- 待重新遵守上市規則第14A.45至第14A.48條有關申報、公告及獨立股東批准的規定(倘適用)及／或於相關時間上市規則的任何其他適用規定及／或任何其他相關法律法規後，新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。
- 定價基準： 作為一般原則，有關服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司將予提供營運服務(反之亦然)的價格及條款須於正常業務過程中按一般商業條款釐定，且經公平合理磋商，及向本集團提出的價格及條款不得遜於向本集團的獨立第三方提出或收取的價格及條款。
- 條件： 新主服務協議須(i)獲獨立股東於股東特別大會上批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)；及(ii)新世界主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括就該等交易所設置的年度上限)於由新世界舉行的股東特別大會上獲新世界獨立股東批准，方能生效。

#### 提供營運服務

根據新主服務協議，本公司與杜先生同意，本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行的情況下)於新主服務協議年期內，委聘服務集團或本集團旗下相關成員公司(視乎情況而定)向本集團或服務集團旗下相關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務。

---

## 董事會函件

---

新主服務協議項下將予提供的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的該等其他服務種類：

- (a) 建築機電服務—提供作為主要承辦商、管理承辦商及項目管理人服務、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、保養諮詢及其他服務、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及相關服務。
- (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、循環再造及環境服務、園藝及花卉保養、供應花卉、洗衣服務及相關服務。
- (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及相關服務。
- (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、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、保安產品供應及相關服務。

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的供應商的業務、項目及物業所需的服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業的合約的條款或本集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司的業務、項目及／或物業的相關主管機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指引；及
- (c) 倘透過拍賣或投標選擇特定營運服務的供應商，該項委聘將只會於服務集團或本集團(視乎情況而定)旗下有關集團成員公司於拍賣或投標過程中成功中標後方始生效。

---

## 董事會函件

---

### 營運協議

根據新主服務協議，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，惟該等個別協議須一直受新主服務協議的條款所規限。就此而言，本公司及杜先生已同意：

- (a) 作為一般原則，有關服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司將予提供營運服務(反之亦然)的價格及條款須於正常業務過程中按一般商業條款釐定，且經公平合理磋商，及向本集團提出的價格及條款不得遜於向本集團的獨立第三方提出或收取的價格及條款；
- (b) 基於上文(a)段的一般原則，將予提供的保安及護衛服務的價格及條款，須在日常業務過程中以成本加成基準按而不得遜於向服務集團其他獨立第三方客戶收取的費用及與其訂立合約的條款(包括價格)釐定。成本部分包括所有產生的直接成本，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的其他間接或一般成本；及
- (c) 各營運協議的年期須遵守不時生效的適用法律及規例，並經公平合理磋商而釐定。

儘管新主服務協議的條款有所規定，服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司於集團乙出售事項完成前已訂立的任何營運協議(「存續營運協議」)倘於生效日期仍然存續但尚未完成，以確保履行存續營運協議項下的任何現有合同義務或任何訂約承擔，並繼續維持完全效力及作用，直至根據相關存續營運協議予以終止為止。

待新主服務協議生效，本公司與杜先生同意現有主服務協議將予以終止，且再無效用。

## 董事會函件

### 3. 歷史交易總值

假設集團乙出售事項已完成，截至2009年及2010年6月30日止財政年度及截至2010年12月31日止六個月，本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間交易的交易總值如下：

類別	交易總值		
	截至2009年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2010年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2010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 提供的營運服務	27.6	16.8	5.3
服務集團旗下成員公司 向本集團旗下成員公司 提供的營運服務	660.0	314.2	191.4
合計	<u>687.6</u>	<u>331.0</u>	<u>196.7</u>

### 4. 最高年度總值

本公司預期，本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間交易的交易的年度上限如下：

類別	截至6月30日止 各財政年度的年度上限		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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 提供的營運服務	15.7	17.3	18.6
服務集團旗下成員公司 向本集團旗下成員公司 提供的營運服務	282.4	737.1	876.3
合計	<u>298.1</u>	<u>754.4</u>	<u>894.9</u>

附註：上述年度上限並不包括本集團旗下成員公司及集團乙旗下成員公司於截至2014年6月30日止三個財政年度各年按存續營運協議所訂定的預期交易價值。有關存續營運協議的詳情將根據上市規則第14A.41條於集團乙出售事項完成後以公告方式披露。

---

## 董事會函件

---

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營運服務(反之亦然)的過往年度金額或按年計的金額；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營運服務(反之亦然)的預計年度金額或按年計的金額。

上述的預測數字乃根據相關的歷史數據，經計入服務集團及本集團的業務增長、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，並主要假設在預測期間內，市場狀況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對服務集團及／或本集團的業務造成重大影響。

股東及有意投資者謹請注意，根據新主服務協議的條款，年度上限不應被視為本公司對本集團未來收入的保證或預測。

### 5. 訂立新主服務協議的理由及裨益

新主服務協議項下擬進行的該等交易預期屬經常性質，並將會在本集團及服務集團的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及與獨立第三方所取得或提出的條款相若。

新主服務協議旨在精簡本集團與服務集團旗下成員公司的持續關連交易。此舉提供了一個個別基準，本公司將遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定，從而減輕本公司就提供營運服務的營運協議的執行及續期而須遵守有關規定所帶來的行政負擔及成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為訂立新主服務協議乃屬本公司之一般及正常業務範圍之內，並符合本公司及獨立股東之整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為新主服務協議之條款及年度上限均符合一般商業條款，並就本公司及股東而言屬公平合理。

---

## 董事會函件

---

杜先生被視為於新主服務協議具有重大權益，彼已放棄就批准新主服務協議及其項下擬進行交易的董事會決議案投票。另外，鄭家純博士(執行董事兼杜先生的妻舅)、鄭志明先生(執行董事兼杜先生的內侄)及杜家駒先生(執行董事兼杜先生的兒子)，亦已就相關董事會決議案放棄投票。

### 6. 關於杜先生、服務集團及本集團的資料

#### 杜先生

杜先生為非執行董事及服務集團的控股股東。彼為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹夫及鄭志明先生的姑丈。

#### 服務集團

於最後實際可行日期，服務集團主要提供服務包括(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)保險經紀；及(e)物業管理。待集團乙買賣協議完成，經擴大後服務集團的業務將進一步擴展至提供清潔及機電工程等服務。

#### 本集團

本集團主要從事：(i)投資及／或經營設施管理、建築、交通及策略投資；及(ii)發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、道路，以及港口及物流設施。

### 7. 上市規則的影響

杜先生為非執行董事，因此根據上市規則為本公司的關連人士。服務集團旗下各成員公司(包括集團乙出售事項完成後的集團乙旗下成員公司)均為杜先生的聯繫人士，因此亦成為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A.14條，新主服務協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率將超過5%(按年度基準計算)，新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14A.36條，倘超出任何年度上限或新主服務協議經更新或新主服務協議的條款有重大改動，本公司將遵守上市規則第14A.37至第14A.41條項下的持續責任及／或於相關時間上市規則項下的任何其他適用規定，以及將重新遵守適用的上市規則。

### 8. 推薦建議

獨立董事委員會(由鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生，即全體獨立非執行董事組成)已成立，以就持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見及建議。

天達融資獲委聘為獨立財務顧問，以就持續關連交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注(i)本通函第16及第17頁所載的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(包括年度上限)致獨立股東的推薦建議；及(ii)載於本通函第18至第35頁的天達融資函件，當中載有天達融資就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及其於達致其意見時所考慮的主要因素及原因。

獨立董事委員會於考慮天達融資的意見後，認為根據新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)就本公司及獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為，持續關連交易乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上就持續關連交易提呈的普通決議案投票贊成。

### 9. 股東特別大會

本公司將於2011年6月29日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S224-S225(港灣道入口)召開股東特別大會，以考慮及酌情批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)。股東特別大會通告載於本通函第44及第45頁。



---

## 董事會函件

---

根據上市規則，任何於新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易擁有重大利益的關連人士及於新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易擁有重大利益的股東及其聯繫人士須於股東特別大會上就新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易的決議案放棄投票。

杜先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)的決議案放棄投票。

於股東特別大會上將以股數投票方式進行表決。

股東特別大會結束後，點票結果將公佈於「披露易」網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.nws.com.hk](http://www.nws.com.hk)。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列的指示將其填妥，並盡快交回本公司的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，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 10. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的一般資料。

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

代表  
新創建集團有限公司  
主席  
鄭家純博士  
謹啟

2011年6月10日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會編製的函件全文，以供載入本通函。



# 新創建 NWS

新創建集團有限公司<sup>\*</sup>  
NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：659)

敬啟者：

### 持續關連交易

吾等茲提述本通函，本函件為本通函其中一部分。

除非文義另有所指，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮持續關連交易的條款，以及就持續關連交易的條款(包括年度上限)對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

天達融資獲委任為獨立財務顧問，就持續關連交易的條款(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注載於本通函第6至第15頁的董事會函件，當中載有(其中包括)持續關連交易的資料，以及載於本通函第18至第35頁的天達融資函件，當中載有其就持續關連交易的條款(包括年度上限)提供的意見。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮天達融資的意見後，吾等認為訂立新主服務協議乃屬本公司的一般及正常業務範圍之內，並符合本公司及股東的整體利益。吾等亦認為新主服務協議的條款及年度上限均符合一般商業條款，並就本公司及股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關根據新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

**鄭志強先生**

**鄭維志博士**

**石禮謙先生**

謹啟

2011年6月10日

---

## 天達融資函件

---

下文載列天達融資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd  
Room 3609-3613, 36/F, Two International Finance Centre  
8 Finance Street, Central, Hong Kong  
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609-3613室  
Tel/電話: (852) 3187 5000  
Fax/傳真: (852) 2501 0171  
www.investec.com

敬啟者：

### 持續關連交易

#### I. 緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就截至2014年6月30日止三個財政年度各年根據新主服務協議而進行的持續關連交易及協議項下擬提供的若干營運服務的相應新估計最高年度總值向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情已載於 貴公司於2011年6月10日刊發的通函（「該通函」）的「董事會函件」內，而本函件為該通函的其中一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與該通函所用者具有相同涵義。

新創建於2011年5月19日公佈預期集團乙出售事項將於2011年6月底完成，屆時服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司（亦將成為杜先生的聯繫人士，杜先生為非執行董事，因此根據上市規則為新創建的關連人士）。因此，董事預計，新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的活動所產生的持續關連交易將會大幅上升。

鑒於上文所述及需符合適用上市規則，新創建與杜先生於2011年5月19日就新創建集團旗下成員公司及服務集團旗下成員公司之間互相提供營運服務訂立新主服務協議，自生效日期起生效。

---

## 天達融資函件

---

儘管新主服務協議的條款有所規定，服務集團旗下成員公司與新創建集團旗下成員公司於集團乙出售事項完成前已訂立的任何營運協議（「存續營運協議」）倘於生效日期仍然存續但尚未完成，須繼續維持完全效力及作用，直至根據相關存續營運協議予以終止為止。

由於新主服務協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率將超過5%（按年度基準計算），新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。

### II. 獨立董事委員會

董事會現包括(i)六名執行董事，為鄭家純博士、曾蔭培先生、林焯瀚先生、張展翔先生、杜家駒先生及鄭志明先生；(ii)四名非執行董事，為杜惠愷先生、維爾·卡馮伯格先生（維爾·卡馮伯格先生的替任董事：楊昆華先生）、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(iii)三名獨立非執行董事，為鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生。

獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生）已告成立，就新主服務協議的條款及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款而訂立及符合新創建及股東的整體利益以及新主服務協議條款及其項下擬進行的交易對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等已就此獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就新主服務協議及其項下擬進行的交易發表吾等的意見，以供獨立董事委員會於其向獨立股東提供推薦意見時考慮。

### III. 意見的基準及假設

在達致吾等的意見時，吾等僅依賴新創建及／或其管理人員（「管理層」）及／或執行董事向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等假設由新創建及／或管理層及／或執行董事提供或作出或給予（而彼等須對其負全責）的一切該等聲明、資料、意見及陳述，在作出及給予時均為真實、準確及有效，並於本函件刊發當日仍然真實、準確及有效。吾等假設由執行董事及／或管理層向吾等作出的一切意見及陳述乃經審慎及周詳查詢後始行作出。吾等亦已向新創建及／或管理層及／或執行董事尋求並取得確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱目前吾等可用的資料及文件，以使吾等能達致知情意見，並作為吾等依賴所提供資料的憑證，以為吾等的意見提供合理的基礎。

吾等無理由懷疑新創建及／或管理層及／或執行董事向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實、準確及完備性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述的資料被隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就獲提供的資料進行獨立核實，亦無就新創建、服務集團、或任何彼等各自的成員公司的業務及事務進行獨立調查。

### IV. 主要考慮因素及理由

在達致吾等對持續關連交易的意見及推薦意見時，已將下列主要因素及理由考慮在內：

#### 1. 新創建集團的主要業務及背景

新創建集團主要從事：(i)投資及／或經營設施管理、建築、交通及策略性投資；及(ii)發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、道路，以及港口及物流設施。新創建集團截至2010年12月31日止六個月（「中期期間」）（摘錄自新創建截至2010年12月31日止六個月的中期報告（「中期報告」））以及截至2010年6月30日止兩個年度各年的財務業績（摘錄自新創建截至2010年6月30日止財政年度的年報（「2010年年報」））的概要載於下文表A：

## 天達融資函件

**表A：新創建集團財務資料概要**

	截至12月31日止六個月		截至6月30日止財政年度	
	2010年 (百萬港元) (未經審核)	2010年 (百萬港元) (經審核)	2010年 (百萬港元) (經審核)	2009年 (百萬港元) (經審核)
收入	4,734.0	12,089.0	17,250.9	
銷售成本	(3,902.3)	(10,111.7)	(15,407.3)	
毛利	831.7	1,977.3	1,843.6	
應佔業績				
聯營公司	198.1	485.0	(63.5)	
共同控制實體	1,175.1	2,122.0	1,780.6	
期／年內溢利	2,407.2	4,082.0	2,580.7	
應佔溢利				
新創建股東	2,391.2	4,011.7	2,528.8	
非控股權益	16.0	70.3	51.9	
	<b>於12月31日</b>	<b>於6月30日</b>		
	<b>2010年</b>	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>	
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	
非流動資產	29,533.8	26,934.6	24,106.9	
流動資產	10,694.3	10,746.3	20,171.7	
流動資產淨值	1,942.7	3,329.2	5,938.7	
資產淨值	29,236.1	26,452.1	24,259.4	

### **截至2010年12月31日止六個月**

誠如中期報告所載，中期期間的股東應佔溢利約為23.912億港元，較去年同期增長約8,580萬港元或約3.7%。儘管毛利減少，一般及行政開支錄得減少約3.673億港元，為股東應佔溢利變動的主要因素。

### **截至2010年6月30日止年度**

誠如2010年年報所載，截至2010年6月30日止年度，股東應佔溢利約為40.117億港元，較去年同期增長約14.829億港元或約58.6%。

上述增長主要由於(i)出售附屬公司控股權益所得一次性淨收益約7.312億港元，而截至2009年6月30日止年度則約為3,940萬港元；及(ii)來自聯營公司及共同控制實體的貢獻較去年同期增加，增加合共約8.899億港元。

## 天達融資函件

### 新創建集團服務分部(「服務分部」)分析

誠如中期報告所載，新創建集團的業務分為兩個主要分部，即基建分部及服務分部。服務分部分為三個業務，即(i)設施管理；(ii)建築及交通；及(iii)策略性投資。持續關連交易主要涉及由服務分部營運的業務，尤其設施管理及建築及交通業務。

誠如中期報告所載，設施管理及建築及交通業務於中期期間對新創建集團的總收入分別貢獻約58.2%及39.0%。

### 表B：服務分部的財務資料

	截至12月31日止 六個月		截至6月30日止 財政年度	
	2010年 (百萬港元)	2009年 (百萬港元)	2010年 (百萬港元)	2009年 (百萬港元)
<b>收入：</b>				
— 設施管理	2,753.3	2,984.1	6,163.9	5,404.1
— 建築及交通 (附註)	1,848.3	2,665.6	5,196.0	10,904.0
	4,601.6	5,649.7	11,359.9	16,308.1
<b>應佔經營溢利：</b>				
— 設施管理	404.3	400.4	825.1	612.1
— 建築及交通 (附註)	149.8	258.4	410.1	285.7
	554.1	658.8	1,235.2	897.8
集團應佔經營溢利總額	2,213.9	1,727.1	2,843.0	2,537.1

附註： 誠如中期報告所載，隨著出售了機電業務，「建築機電及交通運輸」此業務亦已改稱為「建築及交通」

誠如上文表B所載，服務分部內的設施管理及建築及交通業務於回顧的中期期間／財政年度內持續獲利。中期期間的應佔經營溢利對比收入比率約為12.0% (對比截至2009年12月31日止六個月約11.7%)，而截至2010年6月30日止年度約為10.9% (對比截至2009年6月30日止年度約5.5%)。



## 2. 關於杜先生及服務集團的資料

誠如「董事會函件」所載，杜先生為非執行董事及服務集團的控股股東。彼為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹夫及鄭志明先生的姑丈。

於最後實際可行日期，服務集團主要提供服務包括(i)洗衣及園藝；(ii)保安及護衛；(iii)建築材料貿易；(iv)保險經紀；及(v)物業管理。

待集團乙買賣協議完成，經擴大後服務集團將進一步擴展至提供(i)清潔；及(ii)機電工程等服務。吾等從管理層得悉，服務集團旗下成員公司自成立以來均專於其各自提供的服務超逾十年。

## 3. 新主服務協議

### 3.1 訂立新主服務協議的基準及理由

#### 新創建集團的業務策略

誠如中期報告所載，出售事項乃符合新創建集團的持續企業策略以合併其非核心業務，從而提升股東價值。

#### 集團乙出售事項完成時

誠如「董事會函件」所載，集團乙出售事項預期於2011年6月底完成，服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司(亦將成為杜先生的聯繫人士(杜先生為非執行董事，因此根據上市規則為新創建的關連人士))。

因此，董事預計，因服務集團將會明顯擴大，故新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的活動所產生的持續關連交易將會大幅增加。

鑒於上文所述及需符合適用上市規則，新創建與杜先生於2011年5月19日就本集團旗下成員公司及服務集團旗下成員公司之間互相提供營運服務訂立新主服務協議，自生效日期起生效。

新主服務協議須(i)獲獨立股東於股東特別大會上批准新主服務協議及持續關連交易(包括年度上限)；及(ii)新世界主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括就該等交易所設置的年度上限)於由新世界舉行的股東特別大會上獲新世界獨立股東批准，方能有條件生效。

---

## 天達融資函件

---

### 人力密集業務

年度上限主要關於由服務集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供的營運服務，當中包括下列大部份的服務，即(i)建築機電服務；(ii)清潔及園藝服務；(iii)物業管理服務；(iv)保安及護衛服務，此等人力密集業務需要保留大量在嚴格監管的环境下受過良好訓練及合資格的人手。

吾等從管理層了解到提供上述營運服務並不被視為新創建集團的核心業務的一部份，訂立新主服務協議讓新創建集團有彈性而不是責任以委派服務集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供營運服務，如此可讓新創建集團分配資源及集中在其他主要業務上。

### 提供營運服務的資格及經驗

吾等從管理層了解到服務集團旗下成員公司提供營運服務已超過十年。於此期間，服務集團旗下成員公司已在彼等各自行業建立聲譽及累積該行業具價值的專長。彼等的客戶包括上市公司及跨行業跨國公司。

鑒於這些資格及經驗，管理層認為服務集團旗下成員公司勝任並被視為適合繼續向新創建集團旗下成員公司提供營運服務。

由於服務集團旗下成員公司提供營運服務已超過十年，吾等同意管理層的意見，認為彼等擁有所需的技術及經驗以向新創建集團旗下成員公司繼續根據新主服務協議提供營運服務，有關條款將受(i)「董事會函件」內「提供營運服務」一段所載的資格；及(ii)「董事會函件」內「營運協議」一段所載的條款及定價政策規限。

### 新創建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

另一方面，吾等從管理層了解到新創建集團旗下成員公司以往一直並將繼續向服務集團旗下成員公司提供營運服務，例如建築服務、設施管理服務及物業管理服務。

---

## 天達融資函件

---

管理層認為提供上述營運服務可促進服務分部的業務，亦繼續與服務集團旗下成員公司保持慣常業務關係，並透過提供某些營運服務就出售事項順暢移交擁有權，同時，新主服務協議讓新創建集團旗下成員公司具有彈性而不是責任提供該等服務。

誠如「董事會函件」所載，年度上限已按有關該類營運服務的過往及預計年度或按年計的金額而釐定，有關詳情已載於下文「3.5釐定年度上限的理由」。

### 3.2 新主服務協議的主要條款

根據新主服務協議，新創建集團或服務集團旗下成員公司（在切實可行的情況下）於新主服務協議年期內，委聘服務集團或新創建集團旗下相關成員公司（視乎情況而定）向新創建集團或服務集團旗下相關成員公司（視乎情況而定）提供營運服務。

誠如「董事會函件」所載，定價基準將為，作為一般原則，有關服務集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司將予提供營運服務（反的亦然）的價格及條款須於正常業務過程中按一般商業條款釐定，且經公平合理磋商，及向新創建集團提出的價格及條款不得遜於向新創建集團的獨立第三方（「獨立第三方」）提出或收取的價格及條款。

根據新主服務協議，有關營運服務的委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於新創建集團或服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司有權選擇有關營運服務的供應商的業務、項目及物業所需的服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業的合約的條款或新創建集團或服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司的業務、項目及／或物業的相關主管機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指引；及
- (c) 倘透過拍賣或投標選擇特定營運服務的供應商，該項委聘將只會於服務集團或新創建集團（視乎情況而定）旗下有關集團成員公司於拍賣或投標過程中成功中標後方始生效。

---

## 天達融資函件

---

### 3.3 服務集團旗下成員公司向新創建旗下成員公司提供的營運服務（「輸入服務」）

吾等從管理層獲悉，根據新主服務協議項下將獲提供的輸入服務將包括下列服務：(i)建築機電服務；(ii)清潔及園藝服務；(iii)物業管理服務；及(iv)保安及護衛服務。

輸入服務分類	服務內容
建築機電服務	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及相關服務
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、循環再造及環境服務、園藝及花卉保養、供應花卉、洗衣服務及相關服務
物業管理服務	物業管理、租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務及相關服務。
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、保安產品供應及相關服務

---

## 天達融資函件

---

根據管理層提供的資料，輸入服務的年度上限主要與建築機電服務有關。就建築機電服務而言，相關新創建旗下成員公司或會受聘為主要承建商、管理承建商及項目管理人，吾等從管理層得悉一般而言由服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務主要包括兩種業務安排。

第一種為倘服務集團被最終僱主指定為獲提名分判商，向該服務集團旗下成員公司支付的款項會由最終僱主委任的獨立專業測量師（「獨立測量師」）作確認。

第二種為倘服務集團被新創建集團旗下成員公司委任為本地分判商，向該服務集團旗下公司成員支付的款項會由內部合資格專業測量師（「合資格測量師」）作確認。

就上述者而言，吾等已檢閱由獨立測量師及合資格測量師所發出的報告。吾等亦檢閱相關新創建集團旗下成員公司管理彼等分判程序（「分判程序」）的內部工作程序，其列明分判程序、分判商的招聘及評估、委任主要分判商、分判機電有關的工程及提名分判商、計量工作、付款、對應收費、尾數、終止合約及評核分判商表現的指引。

除上述者外，管理層亦告知相關新創建集團旗下成員公司有事先授權分判商名單，會被其管理層定期檢查及更新，確保其分判商的質量水平。

吾等亦從管理層得悉，甄選外判服務供應商時，除上述步驟外，(i)新創建於向服務集團旗下成員公司批出任何合約金額超過1億港元之合約前，將徵求獨立非執行董事之批准；(ii)向服務集團旗下成員公司批出任何新合約之證明文件及相關報告將由新創建集團之內部稽核成員審閱，以符合相關內部程序及指引；及(iii)根據上述合約擬進行之持續關連交易將須根據上市規則之規定經新創建之外聘核數師進行年度檢閱。

就清潔及園藝服務、物業管理服務及保安及護衛服務，吾等檢閱新創建集團與服務集團訂定的合約樣本，並檢閱由獨立第三方就與上述分類相近類別及性質的服務所提供的條款。

---

## 天達融資函件

---

根據吾等對前述文件的檢閱，吾等認為所檢閱的樣本與由獨立第三方所提供的價格及條款一致。

### 3.4 新創建集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的營運服務（「輸出服務」）

吾等從管理層獲悉，根據新主服務協議項下的輸出服務主要包括下列服務：(i)建築服務；(ii)設施管理服務；及(iii)物業管理服務。

輸出服務分類	服務內容
建築服務	提供作為主要承辦商、管理承辦商及項目管理人服務、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、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理及相關服務
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、商品採購及供應及相關服務
物業管理服務	提供泊車位管理及相關服務

就有關建築機電服務的事項，吾等由管理層得悉提供上述輸出服務的相關新創建集團旗下成員公司備有內部投標工作程序以規管相關新創建集團旗下成員公司所涉及的投標程序（「投標程序」），為投標程序、投標前階段、投標階段及投標後階段的整體流程列出指引。

吾等從管理層獲悉，就服務集團旗下成員公司及獨立第三方的招標項目的成本預測所作出的評估，均由新創建集團旗下相關成員公司的招標／業務部門進行，而投標價格乃根據前述的成本預測釐定。

## 天達融資函件

吾等已檢閱服務集團旗下成員公司及獨立第三方於標書內的成本預測樣本，得悉招標項目的現行市場費率會於每個個案中作出評估。根據吾等所檢閱的樣本，吾等認為吾等所檢閱的輸出建築服務已按提供予獨立第三方一致的價格及條款而進行。

就管理層所告知，(i)源自輸出設備管理服務及物業管理服務的歷史銷售額乃主要按成本加利潤的基準收費，並按正常商業條款進行；(ii)就交易規模而言，預期該等輸出服務對新創建集團並不重大；(iii)條款及價格的基準與將會與提供予獨立第三方的條款及價格一致；及(iv)管理層認為上述若干輸出服務乃於過渡期間向出售事項集團旗下成員公司提供售後服務的一部分。

經考慮上述因素後，吾等同意管理層認為前述輸出服務乃按正常商業條款進行。

### 3.5 釐定年度上限的理由

#### 歷史交易額

誠如「董事會函件」所載，截至2009年及2010年6月30日止年度及截至2010年12月31日止六個月，新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的交易總金額如下：

表C：歷史交易額

類別	交易總值		
	截至6月30日 止年度	2010年	截至12月31日 止六個月
	2009年	2010年	2010年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
由服務集團旗下成員公司 向新創建集團旗下成員公司 提供營運服務 (輸入服務)	660.0	314.2	191.4
由新創建集團旗下成員公司 向服務集團旗下成員公司 提供營運服務 (輸出服務)	27.6	16.8	5.3
合計	<u>687.6</u>	<u>331.0</u>	<u>196.7</u>

---

## 天達融資函件

---

### 輸入服務的歷史交易額

誠如上文表C所列，輸入服務的交易總值由截至2009年6月30日止年度的6.6億港元減少3.458億港元至截至2010年6月30日止年度的3.142億港元，降幅約52.4%。

吾等從管理層獲悉，前述減少主要由於香港、澳門及中國由新創建集團旗下成員提供建築機電服務的多個大規模項目分階段完工所致。

吾等得悉建築機電服務的歷史交易額或會因年內所承包的項目數量及規模減少而有所轉變，而其他輸入服務(除建築機電服務外)則會有較高按年延續性。

因為上述理由，(i)就推算來自建築機電服務的年度上限比例，吾等認為將其與本財政年度及過往兩個財政年度的年度化及歷史交易額(取較高者)評估實屬合理；及(ii)就推算來自其他輸入服務(建築機電服務除外)的年度上限比例而言，吾等認為將其與該等其他輸入服務於本財政年度的年度化交易額作評估，乃屬合理。

### 輸出服務的歷史交易額

誠如上文表C所列，輸出服務的交易總值，由截至2009年6月30日止年度約2,760萬港元減少約1,080萬港元至截至2010年6月30日止年度約1,680萬港元，跌幅約為39.1%。

鑒於輸出服務的臨時安排性質，特別是建築機電服務，準確預測授予新創建集團旗下成員公司合約的批出時間及方式會有一定困難。因此，吾等認為，於評估年度上限時，評估(i)推算來自建築機電服務的年度上限與本財政年度及過往兩個財政年度的年度化及歷史交易額(取較高者)之間的比例；及(ii)推算來自其他輸出服務(建築機電服務除外)的年度上限與該等其他輸出服務於本財政年度的年度化交易額之間的比例，乃屬合理。



## 天達融資函件

下表為截至2014年6月30日止三個財政年度各年，新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間交易的建議年度上限：

**表D：截至2014年6月30日止三個財政年度各年的年度上限**

類別	截至6月30日止財政年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
由服務集團旗下成員公司 向新創建集團旗下成員公司 提供營運服務 (附註)	282.4	737.1	876.3
由新創建集團旗下成員公司 向服務集團旗下成員公司 提供營運服務 (附註)	15.7	17.3	18.6
合計	<u>298.1</u>	<u>754.4</u>	<u>894.9</u>

附註：上述年度上限並不包括截至2014年6月30日止三個年度各年，按新創建集團旗下成員公司與集團乙旗下成員公司所訂定的存續經營協議項下的預期交易額。存續經營協議的詳情將於集團乙出售事項完成後根據上市規則第14A.41條以公告方式披露。

誠如「董事會函件」所述，釐定每個年度上限時已參照(i)於現財政年度及之前兩個財政年度，由服務集團旗下相關成員公司向新創建集團旗下相關成員公司提供的營運服務(反之亦然)所屬類別的歷史年度或年度化金額；及(ii)於未來三個財政年度預計由服務集團旗下相關成員公司向新創建集團旗下相關成員公司提供的營運服務(反之亦然)所屬類別的年度或年度化金額。

於評估年度上限的公平性及合理性時，吾等已檢閱及討論管理層所提供的資料(包括截至2011年6月30日止三個年度按單一項目基準(以服務類型劃分)列明的歷史合約價值，及截至2014年6月30日止三個年度按服務類型細分的年度上限)。

## 天達融資函件

### 輸入服務的年度上限

參照「表C：歷史交易額」，本財政年度及過往兩個財政年度的最高年度／歷史交易額約為6.6億港元（「基準歷史交易額」）。

**表E：年度上限分析**

類別	交易總值			基準歷史 交易額	年度上限		
	截至		六個月		截至6月30日止財政年度		
	截至6月30日止	12月31日止			2012年	2013年	2014年
	財政年度	六個月	基準歷史		截至6月30日止財政年度	截至6月30日止財政年度	截至6月30日止財政年度
2009年	2010年	2010年	交易額	2012年	2013年	2014年	
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
輸入服務 (包括有關 存續經營協議 的剩餘交易額)	660.0	314.2	191.4	660.0	677.7	769.9	876.3
按年增長率					2.7%	13.6%	13.8%
減：有關存續經營協 議的剩餘交易額					(395.3)	(32.8)	—
年度上限 (附註)					282.4	737.1	876.3

附註：並無計入有關存續經營協議的剩餘交易額

吾等已與管理層討論截至2014年6月30日止三個年度的相關年度上限，並得悉鑒於建築機電服務的臨時安排性質，準確預測授予服務集團旗下成員公司合約的批出時間及方式存在一定困難。因此，管理層認為參照本財政年度及過往兩個財政年度的最高年度化／歷史交易額釐定年度上限，乃屬合適的做法。

---

## 天達融資函件

---

此外，吾等得悉，管理層於釐定年度上限時，亦已考慮以下事項，包括(i)新創建預期，所需營運服務的數量及價值將會因經濟及業務發展而提高；(ii)實施最低工資法案、因現時原油價格高企令原材料成本上升，加上通貨膨脹，均會帶動營運服務的成本上升；及(iii)緩衝額。

就此而言，吾等認為董事參照上述因素作為釐定截至2012年6月30日止年度輸入服務建議年度上限2.824億港元的基準，實屬合理。吾等由管理層得悉有關存續經營協議的剩餘交易額並無計入於上述年度上限之內。

僅就說明用途而言，根據管理層所提供的資料，倘有關存續經營協議的剩餘交易額獲計入上述年度上限，截至2012年6月30日止年度輸入服務的年度上限將增加至6.777億港元，較基準歷史交易額微升約2.7%。

僅就說明用途而言，誠如上文表E所列，根據管理層所提供的資料，倘有關存續經營協議的剩餘交易額就聯交所關於上市規則第14A.41條提供之確認（「聯交所確認」）前計入上述年度上限，截至2013年及2014年6月30日止年度的相關金額將分別約為7.699億港元及8.763億港元。獲聯交所確認前的年度上限將有溫和按年增幅，分別為13.6%及13.8%。

為評估截至2014年6月30日止兩個年度相關年度上限的合理性，考慮到(i)管理層所提供輸入服務的歷史交易額；(ii)建築機電服務以項目為基準的性質及較其他輸入服務具有更大的周期性；及(iii)按獲聯交所確認前年度上限為準則的按年上升，吾等認為獲聯交所確認前的年度上限基準屬合理。

據此，由於年度上限經聯交所確認獲准許不計入相關存續營運協議的剩餘交易額，吾等認為年度上限的基準屬公平合理。

---

## 天達融資函件

---

輸出服務的年度上限

表F：輸出服務的年度上限

類別	截至6月30日止財政年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
年度上限	15.7	17.3	18.6
按年增長率	不適用	10.2%	7.5%

吾等已與管理層討論有關就截至2014年6月30日止三個年度相關年度上限所作出的基準及假設，並知悉到，鑒於建築機電服務的臨時安排性質，準確預測授予新創建集團旗下成員公司合約的批出時間及方式會有一定困難。

據此，管理層認為參照本財政年度及過往兩個財政年度最高年度化／歷史交易額釐定年度上限，乃屬合適的做法。根據管理層所提供的資料，建築服務於本財政年度及過往兩個財政年度的最高年度化／歷史交易額約為1,130萬港元。

再者，吾等得悉管理層於釐定年度上限時已考慮到包括(i)服務集團的前景；及(ii)成本上漲等因素。

就此而言，吾等認為董事參照上述因素作為將截至2012年6月30日止年度輸出服務年度上限定為1,570萬港元的基準，實屬合理。

輸出服務於截至2013及2014年6月30日止年度的年度上限分別為1,730萬港元及1,860萬港元，代表整體上按年溫和增長分別約10.2%及7.5%。

考慮到(i)管理層提供的輸出服務歷史交易額；(ii)建築機電服務以項目為基準的性質及較其他輸出服務具有更大的周期性；及(iii)截至2014年6月30日止兩個年度的年度上限按年增幅，吾等認為年度上限的基準屬公平合理。

---

## 天達融資函件

---

股東應注意，年度上限的實際運用及充裕程度將視乎一籃子因素而定，包括(但不限於)向服務集團提供或獲服務集團批出的合約不一定會向服務集團或新創建集團批出、已規劃項目的進展情況，以及工程規模。因此，吾等獲管理層告知，新創建將積極監察年度上限的進展及運用情況，確保不時遵守上市規則的規定。

### V. 推薦建議

於製訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東所提供的推薦建議時，吾等已考慮上文所載的主要因素及理由，特別是以下數項：

- (i) 持續關連交易的背景及理由；
- (ii) 誠如「貴集團服務分部分析」一段所述，就提供營運服務而聘用服務集團旗下成員公司，屬服務分部業務的延伸及延續，且在應佔經營溢利層面上有明顯貢獻；
- (iii) 持續關連交易將於一般及正常業務按正常商業條款訂立，其價格及條款不遜於新創建集團向獨立第三方提供或由其獲得的價格及條款；及
- (iv) 年度上限的價值及釐定基準屬合理，其詳情載列於「3.5釐定年度上限的理由」一節。

根據上述考慮，吾等認為新主服務協議的條款乃於新創建集團一般及正常業務按正常商業條款訂立，符合新創建及股東的整體利益，且相關交易的條款(包括年度上限)對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等向獨立董事委員會及獨立股東建議，推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關新主服務協議及其項下擬進行的相關交易年度上限的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及

列位新創建集團有限公司獨立股東 台照

代表  
天達融資亞洲有限公司  
執行董事  
戴國良  
謹啟

2010年6月10日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份；本通函並無遺漏任何其他事宜致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 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）的股份及相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）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，董事或本公司的主要行政人員被當作或視作擁有的權益）；(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的權益如下：

### 2.1 於股份的權益

	股份數目			
	個人權益	家族權益	公司權益	總計
<b>本公司</b>				
(每股面值1.00港元的普通股)				
鄭家純博士	13,768,798	–	12,000,000 <sup>(1)</sup>	25,768,798
杜惠愷先生	3,009,849	–	13,695,000 <sup>(1)</sup>	16,704,849
曾蔭培先生	180,000	–	–	180,000
林焯瀚先生	1,486,786	–	7,608 <sup>(1)</sup>	1,494,394
張展翔先生	1,470,579	–	–	1,470,579
杜家駒先生	–	–	104,780 <sup>(1)</sup>	104,780
維爾·卡馮伯格先生	723,372	–	–	723,372
鄺志強先生	961,100	–	–	961,100
鄭維志博士	1,301,029	–	–	1,301,029
<b>相聯法團</b>				
<b>新世界</b>				
(每股面值1.00港元的普通股)				
鄭家純博士	–	300,000	–	300,000
杜惠愷先生	–	–	1,000,000 <sup>(1)</sup>	1,000,000
張展翔先生	62,200	–	–	62,200
杜家駒先生	–	20,000	–	20,000
鄺志強先生	30,000	–	–	30,000

	股份數目			
	個人權益	家族權益	公司權益	總計
<b>新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)</b>				
(每股面值0.10港元的普通股)				
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 <sup>(1)</sup>	100,081,800
杜惠愷先生	13,125,000	–	52,258,400 <sup>(1)</sup>	65,383,400
林煒瀚先生	270,000	–	–	270,000
杜家駒先生	–	75,000	270,000 <sup>(1)</sup>	345,000
鄭志明先生	106,400	–	–	106,400
鄭維志博士	83,600	–	–	83,600
<b>惠記集團有限公司(「惠記」)</b>				
(每股面值0.10港元的普通股)				
林煒瀚先生	300,000	–	–	300,000
<b>彩暉集團有限公司(清盤中)</b>				
(每股面值1.00港元的普通股)				
鄭家純博士	–	–	420,585,070 <sup>(1)</sup>	420,585,070
<b>Elite Master Holdings Limited</b>				
(每股面值1.00美元的普通股)				
杜惠愷先生	–	–	1 <sup>(2)</sup>	1
<b>新創機電工程集團有限公司</b>				
(每股面值1.00港元的普通股)				
杜惠愷先生	–	–	50,000,000 <sup>(2)</sup>	50,000,000
<b>Waihong Cleaning Limited</b>				
(每股面值1.00港元的普通股)				
杜惠愷先生	–	–	1 <sup>(2)</sup>	1

## 附註：

- (1) 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的公司實益擁有。
- (2) 依據收購該等權益的合約，該等股份被視作由杜惠愷先生持有90%的公司持有，惟須待當中所載全部條件達成方可作實。

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

根據本公司的購股權計劃及新世界、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的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))各自的購股權計劃,可向其各自的董事及僱員和該等公司的若干合資格參與者(定義見該等公司各自的購股權計劃)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、新世界中國、新世界百貨及惠記各自授出的購股權當中,以下董事擁有個人權益以認購該等公司的股份如下:

	授出日期	行使期 (附註)	尚未行使 購股權數目
<b>本公司</b>			
(每股行使價10.672港元)			
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,553,871
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	3,035,914
曾蔭培先生	2007年8月21日	(1)	2,276,933
林煒瀚先生	2007年8月21日	(1)	2,276,933
張展翔先生	2007年8月21日	(1)	2,276,933
杜家駒先生	2007年8月21日	(1)	2,276,933
維爾·卡馮伯格先生	2007年8月21日	(1)	455,383
杜顯俊先生	2007年8月21日	(1)	455,383
黎慶超先生	2007年8月21日	(1)	455,383
鄺志強先生	2007年8月21日	(1)	910,771
鄭維志博士	2007年8月21日	(1)	910,771
石禮謙先生	2007年8月21日	(1)	910,771
<b>相聯法團</b>			
<b>新世界</b>			
(每股行使價17.652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	36,714,392
<b>新世界中國</b>			
(每股行使價1.340港元)			
鄭家純博士	2008年12月29日	(2)	1,791,045
杜惠愷先生	2008年12月29日	(2)	727,612
鄭維志博士	2008年12月29日	(2)	252,221
(每股行使價3.154港元)			
鄭家純博士	2011年1月18日	(3)	2,000,000
杜惠愷先生	2011年1月18日	(3)	800,000
鄭維志博士	2011年1月18日	(3)	300,000
<b>新世界百貨</b>			
(每股行使價8.660港元)			
鄭家純博士	2007年11月27日	(4)	1,000,000
<b>惠記</b>			
(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%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，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。
- (3) 分為五批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日，至2016年2月18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，惟於每年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往年度結轉的任何尚未行使購股權。

### 2.3 於合資格股份的權益

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的合資格股份，而擁有本公司或其任何附屬公司股份中的權益。

除了上文所載於股份及相關股份中的權益外，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)的股份、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係文規定，董事或本公司的主要行政人員被當作或視作擁有的權益或淡倉)；(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的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司的主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄，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分部條文規定披露的權益：

名稱	股份數目			估本公司已發行 股本的概約 百分比
	實益權益	公司權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	–	2,115,300,747 <sup>(1)</sup>	2,115,300,747	62.44%
Centennial Success Limited	–	2,115,300,747 <sup>(2)</sup>	2,115,300,747	62.44%
周大福企業有限公司	89,747,839	2,025,552,908 <sup>(3)</sup>	2,115,300,747	62.44%
新世界	1,340,426,579	685,126,329 <sup>(4)</sup>	2,025,552,908	59.79%
Mombasa Limited	608,580,373	–	608,580,373	17.96%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 直接持有Centennial Success Limited (「CSL」) 的51% 權益，因此被視為於CSL 被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CSL 直接持有周大福企業有限公司 (「周大福企業」) 的全部權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福企業及其附屬公司持有新世界已發行股份超過三分之一，因此被視為於新世界所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 新世界間接持有Mombasa Limited 的全部權益，因此被視為於Mombasa Limited 所持本公司的股份中擁有權益。新世界亦被視為擁有Financial Concepts Investment Limited 所持有2,979,975股股份、由Hing Loong Limited 所持有26,322,510股股份、由Fine Reputation Incorporated 所持有26,322,510股股份及由New World Hotels Corporation Limited 所持有20,920,961股股份的權益，該等公司均為新世界的附屬公司。
- (5) 上述全部權益皆為好倉。

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的主要行政人員所知，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的權益或淡倉。

#### 4. 董事於競爭業務的權益

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的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的實體	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
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
杜惠愷先生	僑樂房產服務集團有限公司旗下集團	提供物業管理服務	主要股東
林焯瀚先生	惠記	建築、投資於收費公路及基建業務，以及一般商品銷售	董事
	路勁基建有限公司	發展、經營及管理收費公路	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) 除如本通函所披露，杜先生於集團甲買賣協議、集團乙買賣協議及現有主服務協議之權益外，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的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)而予以終止的服務合同；及
- (c) 除如本通函所披露，杜先生於集團甲買賣協議及集團乙買賣協議之權益外，董事概無於本集團任何成員公司自2010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的任何資產中，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2010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，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 7. 專家的資歷及同意書

天達融資為一家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)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團。

天達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，天達融資概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，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的任何權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，天達融資自2010年6月30日(即本公司最近刊發經審核財務報表的結算日期)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的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

**8. 其他事項**

本通函的中、英文版本如有歧義，概以英文為準。

**9. 備查文件**

以下文件的副本由本通函日期起至2011年6月29日(包括該日)止期間一般辦公時間內，在本公司的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) 新主服務協議；
- (b) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本通函第16及第17頁；
- (c) 「天達融資函件」；其全文載於本通函第18至第35頁；
- (d) 本附錄「專家的資歷及同意書」一節所載天達融資的同意書；及
- (e) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



# 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2011年6月29日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S224-S225(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

#### 「動議

- (a) 待完成集團乙出售事項及新世界獨立股東獲批准新世界主服務協議後，謹此批准、追認及/或確認訂立新主服務協議(其註有「A」字樣的副本已送呈大會，並由大會主席簽署以供識別)及其項下擬進行的持續關連交易，以及批准載於本公司日期為2011年6月10日的致股東通函(「通函」)內所載的年度上限(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)；及
- (b) 謹此授權董事共同或透過委員會(或任何董事個別地)代表本公司按其或彼等可能全權酌情認為就履行及/或落實服務總協議及持續關連交易而言或與其有關者屬必須、適宜或權宜而作出一切必要行動。」

承董事會命  
公司秘書  
鄒德榮

香港，2011年6月10日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席大會及投票的本公司股東，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. 委任代表的文據連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或授權書或授權文件的認證副本，最遲須於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前，送達本公司的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. 隨附大會所用的代表委任表格。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(視乎情況而定)。
4. 倘屬任何股份的聯名持有人，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，方有權就本公司的該等股份投票。
5. 上述決議案將以投票方式進行表決。
6. 於本通告日期：(a)執行董事為鄭家純博士、曾蔭培先生、林焯瀚先生、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•卡馮伯格先生的替任董事：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、鄭維志博士及石禮謙先生。