

閣下如對本通函任何部份或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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。



修訂持續關連交易的已批准年度上限
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5至第13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14及第15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16至第32頁。

謹訂於2013年2月6日(星期三)上午十時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S226及S227室(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41及第42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。

2013年1月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
天達融資函件	16
附錄 一 一般資料	33
股東特別大會通告	41

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：

「2011年通函」	指	本公司日期為2011年6月10日有關持續關連交易的通函
「2011年股東特別大會」	指	本公司就批准(其中包括)持續關連交易及已批准年度上限而於2011年6月29日舉行的股東特別大會
「公告」	指	本公司於2013年1月4日發出有關修訂已批准年度上限的公告
「已批准年度上限」	指	於2011年股東特別大會上就持續關連交易獲批准的年度上限
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「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	主服務協議項下擬進行的交易
「董事」	指	本公司董事
「本集團」或 「新創建集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「天達融資」或 「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司，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經修訂年度上限的獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生(全體均為獨立非執行董事)組成的董事會獨立委員會，以就經修訂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任何重大權益的股東(杜先生及其聯繫人士除外)
「最後實際可行日期」	指	2013年1月16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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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(或反之亦然)(及倘若文義另有所指，包括主服務協議補充文件)的主服務協議
「主服務協議補充文件」	指	本公司與杜先生於2013年1月4日訂立有關主服務協議的補充文件，進一步指定營運服務的範圍以包括租賃服務
「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

釋 義

「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)的妹倩及鄭志明先生(執行董事)的姑丈
「營運服務」	指	主服務協議項下將由本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的服務(自主要服務種類所產生的)(或反之亦然)，即： <ul style="list-style-type: none">• 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；• 訂立主服務協議補充文件後，上述服務種類以外的租賃服務；及• 主服務協議訂約方不時以書面協定的其他服務種類
「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)
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「經修訂年度上限」	指	截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度有關持續關連交易的經修訂年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

釋 義

「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全面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經修訂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	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	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

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

非執行董事：

杜惠愷先生 (副主席)

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

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)

李耀光先生

敬啟者：

修訂持續關連交易的已批准年度上限

1. 緒言

茲提述：

(a) 2011年通函；及

(b) 公告。

* 僅供識別

誠如2011年通函及公告所披露：

- (a) 根據本公司與杜先生於2011年5月19日訂立的主服務協議，訂約方同意根據該協議的條款及條件，在切實可行的情況下，互相（包括向彼等各自的旗下成員公司）提供營運服務，為期三年，由2011年7月1日起至2014年6月30日止（包括首尾兩天）；
- (b) 由於杜先生為本公司的關連人士，根據上市規則，主服務協議及其項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易；
- (c) 主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易的已批准年度上限已於2011年股東特別大會獲獨立股東批准；
- (d) 根據本公司與杜先生於2013年1月4日訂立的主服務協議補充文件，營運服務的範圍已按照主服務協議條款所允許，擴展至包括提供租賃服務，由2013年1月4日起生效；及
- (e) 董事會預料截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的已批准年度上限，將不足以應付董事會所作出於該等期間有關持續關連交易的經修訂估計交易量。因此，董事會建議將截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的已批准年度上限修訂及增加至經修訂年度上限，並於股東特別大會上，尋求獨立股東批准經修訂年度上限。

本通函旨在：(i)向閣下提供有關經修訂年度上限的進一步資料及上市規則規定的其他資料；(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經修訂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，以考慮及酌情批准經修訂年度上限。

2. 主服務協議項下的持續關連交易

根據主服務協議，營運服務的範圍可擴展至包括本公司與杜先生不時以書面協定的其他種類服務。根據本公司與杜先生於2013年1月4日訂立的主服務協議補充文件，營運服務的範圍已擴展至包括提供租賃服務，由2013年1月4日起生效。

董事會函件

除按照主服務協議條款所允許擴展營運服務範圍外，主服務協議項下擬進行的持續關連交易的條款並無任何改變或修訂，其主要條款可參閱2011年通函「董事會函件」內「2. 新主服務協議項下的持續關連交易」一節。

由及／或將由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（「輸入服務」）主要包括以下服務：(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；及(v) 租賃服務。

由及／或將由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（「輸出服務」）主要包括以下服務：(i) 建築機電服務；(ii) 設施管理服務；及(iii) 物業管理服務。

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提供及／或將予提供營運服務（包括輸入服務及輸出服務）（或反之亦然）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獨立第三方向本集團提出或收取的價格及條款。

基於上文的一般原則：

- (a) 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；
- (b) 就提供建築機電服務而言，本集團旗下相關成員公司或會受聘為特定項目的主要承建商、管理承建商或項目管理人。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：
 - 倘若服務集團旗下一家成員公司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工料測量師確認；
 - 倘若本集團有權酌情甄選合資格供應商作為相關建築機電服務的本地分判商，向該本地分判商支付的款項將在內部合資格專業工料測量師監督下確認。本集團將從預先認可分判商名單（由其管理層定期檢討及

董事會函件

更新以確保其分判商的質素)的分判商獲取報價。倘若服務集團給予的價格及條款等同或優於獨立服務供應商所提供的價格及條款，本集團可能將合約授予服務集團；及

- (c) 將予提供的租賃服務的價格及條款乃於正常業務過程中按現時市場狀況及租賃類似物業(擁有可比較位置、可使用空間、可用設備及建築質素)的租賃水平而釐定。

3. 已批准年度上限及經修訂年度上限

以下所列為有關提供營運服務的已批准年度上限、相關歷史交易金額及經修訂年度上限：

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)
輸出服務－			
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			
• 已批准年度上限	15.7	17.3	18.6
• 歷史交易金額	9.3 (附註1)	1.3 (附註2)	不適用
• 經修訂年度上限	不適用	18.1	18.4
輸入服務－			
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			
• 已批准年度上限	282.4	737.1	876.3
• 歷史交易金額	258.7 (附註1)	147.0 (附註2及3)	不適用
• 經修訂年度上限	不適用	1,249.7	1,944.0
合計(已批准年度上限)	<u>298.1</u>	<u>754.4</u>	<u>894.9</u>
合計(經修訂年度上限)	<u>不適用</u>	<u>1,267.8</u>	<u>1,962.4</u>

董事會函件

附註：

- (1) 歷史交易金額為截至2012年6月30日止財政年度的經審核金額。
- (2) 歷史交易金額為2012年7月1日至2012年9月30日止三個月期間的未經審核金額。
- (3) 歷史交易金額已計入作為營運服務一部分的租賃服務。

於最後實際可行日期，歷史交易金額並無超出截至2012年6月30日止財政年度及截至2013年6月30日止財政年度的已批准年度上限。

截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度各年的經修訂年度上限經參考以下各項而釐定：

- (a) 本集團旗下有關成員公司在過往兩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(或反之亦然)的過往年度金額或按年計的金額；
- (b) 自主服務協議於2011年7月1日生效起，本集團旗下有關成員公司已向或將向服務集團旗下有關成員公司提供營運服務(或反之亦然)的實際及估計增長；及
- (c) 本公司目前所估計，本集團旗下有關成員公司將向服務集團旗下有關成員公司提供相關營運服務(或反之亦然)的市價。

上述預測數字乃根據相關的歷史數據，經計入本集團目前的業務增長速度、估計未來需求、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本集團、服務集團或同時對兩者的業務造成重大影響。

股東及有意投資者謹請注意，經修訂年度上限不應被視為本公司對本集團根據主服務協議條款的未來收入的保證或預測。

4. 經修訂年度上限及持續關連交易的理由及裨益

董事會一直審慎監察持續關連交易的歷史交易金額。

鑒於(i)香港政府通過引入房屋計劃，協助市民實現自置居所，並增加房屋供應，解決住宅市場根深蒂固的問題的決心；(ii)利率環境有可能維持平穩；及(iii)香港良好的經濟基礎，董事會樂觀地認為香港對公營及私營建築工程需求將持續強勁。董事會預料本集團增加於建築項目的參與，可導致截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的規劃中輸入建築機電服務(包括已確認輸入建築機電服務合約和預計輸入建築機電服務合約)與2012年6月30日止財政年度相比大幅增長。因此，服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供建築機電服務的數量將會大幅增加，及輸入服務的經修訂年度上限因而與截至2013年及2014年6月30日止財政年度的建築項目有重要關連。

計及上述各項基準，截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度各年的持續關連交易總值將超出該等期間的已批准年度上限。因此，董事會建議將截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的已批准年度上限修訂及增加至經修訂年度上限，並於股東特別大會上，尋求獨立股東批准經修訂年度上限。

持續關連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。主服務協議旨在精簡本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司的持續關連交易。主服務協議提供了一個單一基準，本公司可據此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或續期而須遵守有關規定所帶來的行政負擔及成本。

5. 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的經修訂年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

6. 董事會批准

杜先生被視為於主服務協議及其項下擬進行的交易具有重大權益，彼已放棄就批准修訂已批准年度上限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），根據上市規則彼等均為杜先生的聯繫人士，彼等亦已就相關董事會決議案放棄投票。

7. 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（執行董事）的父親、鄭家純博士（執行董事）的妹倩及鄭志明先生（執行董事）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：(i) 物業管理；(ii) 保安及護衛服務；(iii) 清潔及洗衣；(iv) 園藝；(v) 機電工程；(vi) 建築材料貿易；及 (vii) 保險顧問。

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、公路，以及港口及物流設施。

8. 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均為杜先生的聯繫人士，因此亦成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，主服務協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事會函件

由於有關本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間提供營運服務的經修訂年度上限的最高適用百分比率將超過5%（按年度基準計算），本公司須就經修訂年度上限重新遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14A.36條，倘若超出任何經修訂年度上限或主服務協議經更新或主服務協議的條款有重大修訂，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。

9. 推薦建議

獨立董事委員會（由鄭志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生組成，全體均為獨立非執行董事）已成立，以於考慮天達融資的意見後就經修訂年度上限向獨立股東提供意見及建議。

天達融資已獲委任為獨立財務顧問，就經修訂年度上限是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，及就獨立股東如何投票提供意見。

敬請閣下垂注(i)本通函第14及第15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經修訂年度上限致獨立股東的推薦建議；及(ii)載於本通函第16至第32頁的天達融資函件，當中載有天達融資就經修訂年度上限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，認為經修訂年度上限就本公司及股東而言屬公平合理，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經修訂年度上限提呈的普通決議案投票贊成。

10. 股東特別大會

本公司將於2013年2月6日(星期三)上午十時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S226及S227室(港灣道入口)召開股東特別大會，以考慮及酌情批准經修訂年度上限。股東特別大會通告載於本通函第41及第42頁。

根據上市規則，任何關連人士或股東及其聯繫人士於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，須於股東特別大會上就批准經修訂年度上限的決議案放棄投票。

杜先生及其聯繫人士(據董事所知悉，於最後實際可行日期，彼等於本公司已發行股本中合共擁有約4.66%權益)將須於股東特別大會上就提呈批准經修訂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，投票表決結果將於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.nws.com.hk 公佈。

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股東特別大會，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。

11. 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

代表
新創建集團有限公司
主席
鄭家純博士
謹啟

2013年1月21日

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*
NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：659)

敬啟者：

修訂持續關連交易的已批准年度上限

吾等茲提述日期為2013年1月21日的通函(「本通函」)，本函件為本通函其中一部分。

除非文義另有所指，本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，以考慮及就經修訂年度上限對本公司及股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

天達融資已獲委任為獨立財務顧問，就經修訂年度上限是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，及就獨立股東如何投票提供意見。

敬請閣下垂注載於本通函第5至第13頁的董事會函件，當中載有(其中包括)的經修訂年度上限資料，以及載於本通函第16至第32頁的天達融資函件，當中載有其就經修訂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，吾等認為經修訂年度上限就本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關經修訂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
鄺志強先生
鄭維志博士
石禮謙先生
謹啟

2013年1月21日

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 Limited
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：

修訂持續關連交易的已批准年度上限

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就持續關連交易截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2013年1月21日的通函（「本通函」，本函件亦為其中一部份）所載「董事會函件」內。除非文義另有所指，本通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

新創建於2013年1月4日公佈，根據訂約方簽署的主服務協議補充文件，主服務協議載列營運服務的範圍已擴展至包括提供租賃服務，由2013年1月4日起生效。此外，董事會預料截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的已批准年度上限，將不足以應付董事會所作出於該等期間有關持續關連交易的經修訂估計交易量。因此，董事會建議將截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的已批准年度上限修訂及增加至經修訂年度上限。

由於有關新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間提供營運服務的經修訂年度上限的最高適用百分比率將超過5%（按年度基準計算），新創建須就經修訂年度上限重新遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

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)三名非執行董事，為杜惠愷先生、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(iii)五名獨立非執行董事，為鄺志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、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)及李耀光先生。

由三名獨立非執行董事(即鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生)組成的獨立董事委員會已告成立，就經修訂年度上限是否公平合理及經修訂年度上限是否符合新創建及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就經修訂年度上限發表意見，以供獨立董事委員會向獨立股東作出推薦時考慮。

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。吾等假設由管理層及／或執行董事向吾等作出或提供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，吾等已審閱目前可用的資料及文件，以使吾等能達致知情的意見，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、準確及完整性，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任何獨立核查，亦無就新創建集團、服務集團或任何彼等各自的成員公司的業務及事務進行任何獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

1. 概述

在達致吾等對持續關連交易的意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由，包括(i)香港建造業的資料和前景；(ii)主服務協議及主服務協議補充文件項下的營運服務範圍；(iii)規管新創建集團的分判合約程序的內部工作程序；(iv)服務集團就提供營運服務的資格及經驗；(v)管理層於釐定經修訂年度上限所採納的方法；及(vi)經修訂年度上限的基準。

特別是，吾等已審閱近年香港建造業的發展，並留意到潛在的基礎設施項目和預計將予落成的私人及公共物業單位的數目將為新創建集團於可預見的將來帶來商機，以致截至2013年及2014年6月30日止的兩個財政年度，服務集團旗下成員公司向新創建集團成員公司提供的營運服務的交易價值增加。

吾等亦已審閱一套規管輸入服務(定義見下文)分判合約程序的內部工作程序，與服務集團及新創建集團的獨立第三方(「獨立第三方」)向新創建集團提供的若干合約樣本就價格及條款作出比較，並與管理層討論於批出任何合約金額超出一億港元的合約前，須進行的額外程序。就輸出服務(定義見下文)而言，吾等已審閱新創建集團的有關招標程序以及其進行的成本估計。

此外，吾等亦審閱(其中包括)(i)載有於釐定截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的經修訂年度上限所使用數據的附表(「附表」)(即按服務類別以個別項目為基準，為已授予、已投標及／或潛在合約的估計合約值)；(ii)若干已授予或已投標合約樣本及潛在合約的計算；及(iii)營運服務的歷史交易金額。

根據吾等就評估經修訂年度上限是否公平合理所進行的分析及工作(有關詳情載於下文)，吾等認為釐定經修訂年度上限的基準就新創建及股東而言屬公平合理，並且經修訂年度上限符合新創建及股東的整體利益。

2. 香港建造業

根據管理層所提供的資料，提供營運服務的經修訂年度上限主要跟服務集團旗下成員公司向新創建集團成員公司提供的營運服務相關（特別是提供建築機電服務）。

根據主服務協議，上述建築機電服務範圍包括建築及樓宇設備及材料供應、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、系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務及相關服務。有關價值與授予新創建集團成員公司的建築合約及可能分判予服務集團成員公司或向服務集團成員公司購買設備或材料的累計價值相關。授予新創建集團成員公司的建築合約價值取決於（其中包括）可供新創建集團於香港投標的建築合約。吾等從管理層獲悉，新創建集團成員公司可投標的建築項目包括（其中包括）私人及公共住宅物業項目及其他建築項目（包括公立及私營醫院）。因此，吾等於下文載列有關(i)香港地產業（包括近年落成的私人及公共住宅物業單位）；及(ii)香港計劃建設的公立和私營醫院的資料。

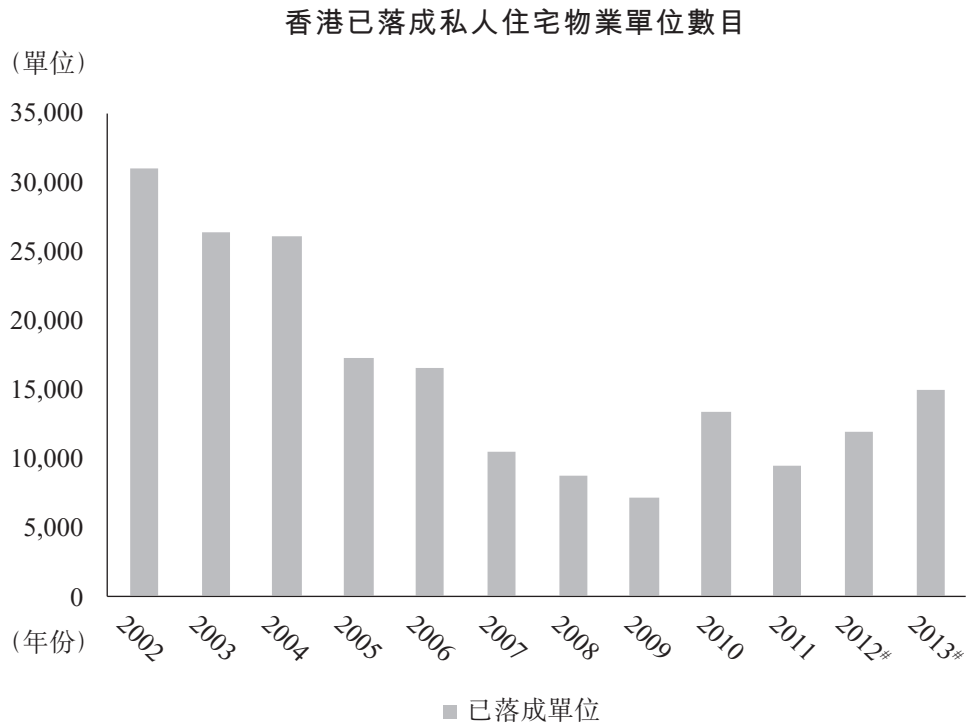
香港地產業

近年香港地產業受惠於低息環境及穩健的經濟基礎。已落成的私人住宅單位由2009年的7,160個增加至2011年的9,450個，香港差餉物業估價署預期2012年將增加至11,890個，以及2013年將增加至14,930個。

根據政府統計處公佈的數據，吾等注意到，工程主要承建商於2012年第三季度所進行的建造工程總值較上年同期增加約15.8%（名義值）至約382億港元。

A. 私人住宅物業

下表載列於2002年至2011年期間已落成私人住宅單位數目及估計將於2012年及2013年落成的私人住宅單位數目：



由香港差餉物業估價署估計將於2012年及2013年落成的私人住宅物業單位數目

資料來源：香港差餉物業估價署

此外，吾等自政府統計處所公佈的數據注意到，於私人土地所進行的建造工程於2012年第三季度的總值合共約120億港元，較上年同期增加約30.2%（名義值）。

展望未來，在2012-2013年度的財政預算案中，(i)據估計，在2012-2013年度的房屋土地供應將合共提供約30,000個私人住宅單位；及(ii)賣地計劃的申請表將包括47幅住宅用地，其中一半為新增土地並據估計將提供13,500個單位。

此外，吾等從管理層得悉，新創建集團將繼續就新世界發展有限公司（「新世界發展」，新創建的最終控股公司）的住宅物業項目的建築合約進行投標，倘若獲授予新創建集團成員公司，或會可能分判予服務集團成員公司或引致向服務集團成員公司購買設備或材料。

因此，吾等亦參照有關新世界發展將於香港推出的住宅物業項目，並從新世界發展最近刊發截至2012年6月30日止財政年度的年報中獲悉，於2012年6月30日，新世界發展已參與合共九個進行中的住宅發展項目，為市場提供超過6,200個住宅單位。於2012年6月30日，新世界發展亦擁有總計約940萬平方呎的所佔樓面面積的土地儲備作發展之用。

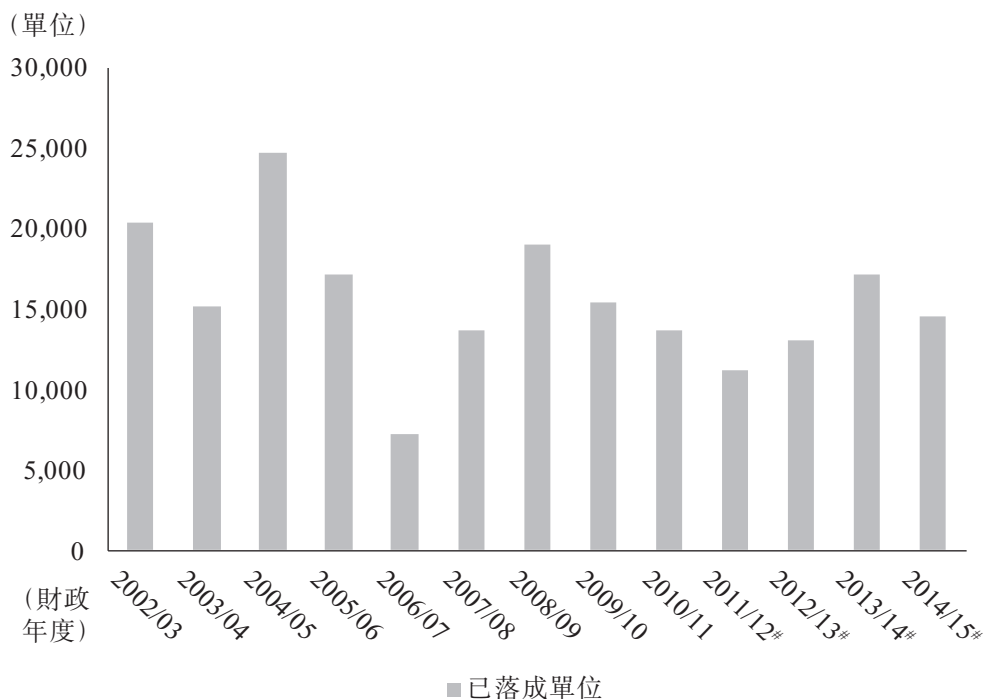
吾等亦與管理層討論有關現有印花稅及額外印花稅（「額外印花稅」）外，最近推出就非香港永久性居民（包括公司）購買任何住宅物業所收取劃一15%稅率的買家印花稅（「買家印花稅」）對新創建集團的建築機電服務的潛在影響。吾等理解，儘管引入買家印花稅及額外印花稅，由於(i)香港政府（「政府」）解決住宅市場根深蒂固的問題的決心，透過推行房屋計劃以幫助市民實現自置居所並增加房屋供應；(ii)利率環境有可能維持平穩；及(iii)香港良好的經濟基礎，故管理層對新創建集團的建築機電服務的前景維持正面看法。

B. 公共住宅物業

政府透過香港房屋委員會向低收入家庭提供公共住宅。香港房屋委員會已落實以五年為期逐年延展的公屋興建計劃，以興建75,000個公共住宅單位，並已於2011/12財政年度開始。

下表載列由2002/03至2010/2011財政年度公共住宅單位落成的數目，以及將於2011/12至2014/15財政年度落成的公共住宅單位估計數目：

香港已落成公共住宅物業單位數目



由香港房屋委員會估計將於2011/12年度至2014/15年度落成的公共住宅物業單位數目

資料來源：香港房屋委員會

除了上述香港公共住宅單位落成的數據外，吾等亦自政府統計處所公佈的數據注意到，於2012年第三季度在公用土地所進行的建造工程的總值較上年同期增加約13.7% (名義值) 至約123億港元。

展望未來，根據2012-2013年度的財政預算案，(i) 已初步物色六幅位於沙田、荃灣、葵青及元朗的土地作新居者有其屋計劃的首批發展；及(ii) 重建舊工業區將加快釋放出更多土地作住宅或商業發展，而市區重建局已獲邀以試驗計劃形式推行工業大廈重建項目。

C. 香港公立及私營醫院的計劃建設

誠如醫院管理局2012-2013年度工作計劃所載，為應付市民日增的醫療需求，22項耗資共800億港元的大型基建工程項目已經展開，現處於不同的規劃及發展階段；其中五個總預算約為73億港元的項目已經獲政府批准，另外六個項目已獲批准進入下一個階段，其餘11個項目正在審批中。此外，約1,000項為現

有樓宇進行改善及保養的小型工程亦將展開，預期全年總開支達約6.61億港元。

有關香港私營醫院的發展，根據2012年4月立法會衛生事務委員會發出的招標－發展私營醫院文件，政府的政策乃促進私營醫院發展，以解決公立與私營醫院服務之間的不平衡狀況。因此，政府預留了四幅分別位於黃竹坑、將軍澳、大埔及大嶼山的土地，以供私營醫院的發展。有關土地可於不同時間發展（取決於各土地的狀況如規劃程序、地盤平整工程或與其他基礎設施項目的配套）。

根據上文所載的資料，吾等同意管理層認為將予落成的私人及公共住宅物業單位的預期數目，以及公立及私營醫院的計劃建設於可見未來將為新創建集團的建築業務帶來商機，可能導致服務集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供建築機電服務的數量大幅增加。因此，輸入服務的經修訂年度上限與截至2013年及2014年6月30日止財政年度的建築項目有重要關連。

3. 主服務協議及主服務協議補充文件項下的營運服務範圍

根據主服務協議，訂約方同意在切實可行的情況下，互相（包括向彼等各自的旗下成員公司）提供營運服務，為期三年，由2011年7月1日起至2014年6月30日止。主服務協議補充文件進一步指定營運服務的範圍包括租賃服務。

誠如於「董事會函件」所載，已及／或將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（「輸入服務」）主要包括下列服務：(i) 建築機電服務；(ii) 清潔及園藝服務；(iii) 物業管理服務；(iv) 保安及護衛服務；及(v) 租賃服務。另一方面，已及／或將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的營運服務（「輸出服務」）主要包括下列服務：(i) 建築機電服務；(ii) 設施管理服務；及(iii) 物業管理服務。

有關營運服務各細分種類的個別範圍，請參閱2011年通函「董事會函件」內「2. 新主服務協議項下的持續關連交易」一節。

吾等亦從「董事會函件」知悉，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提供及／或將予提供營運服務（包括輸入服務及輸出服務）（或反之亦然）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，及向新創建集團提出的價格及條款不得遜於獨立第三方向新創建集團提出或收取的價格及條款。

基於上文的一般原則：

- (a) 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；
- (b) 就提供建築機電服務而言，相關新創建集團旗下成員公司或會受聘為特定項目的主要承建商、管理承建商或項目管理人。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：
 - 倘若服務集團旗下一家成員公司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工料測量師確認；
 - 倘若新創建集團有權酌情甄選合資格供應商作為相關建築機電服務的本地分判商，向該本地分判商支付的款項將在內部合資格專業工料測量師監督下確認。新創建集團將從預先認可分判商名單（由其管理層定期檢討及更新以確保其分判商的質素）的分判商獲取報價。倘若服務集團給予的價格及條款等同或優於獨立服務供應商所提供的價格及條款，新創建集團可能將合約授予服務集團；及

- (c) 將予提供的租賃服務的價格及條款乃於正常業務過程中按現時市場狀況及租賃物業中類似物業(擁有可比較位置、可使用空間、可用設備及建築質素)的租賃水平釐定。

輸入服務

基於管理層所提供的資料，輸入服務的經修訂年度上限主要與建築機電服務有關。就建築機電服務而言，新創建集團旗下相關成員公司可獲委聘為主承建商、管理承建商或項目管理人，吾等從管理層獲悉由服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務通常有兩種業務安排。

第一種業務安排是當服務集團旗下一家成員公司獲最終僱主指定為獲提名分判商時，向該服務集團旗下成員公司作出的付款將由最終僱主委任的獨立專業工料測量師確認。

第二種業務安排是當服務集團旗下一家成員公司獲新創建集團旗下一家成員公司委任為本地分判商時，向該服務集團旗下成員公司作出的付款將在內部合資格專業工料測量師監督下確認。

就上述而言，吾等已審閱新創建集團旗下相關成員公司就監控其分判程序的內部工作程序(「分判程序」)，載列分判過程、聘用及評估分判商、委任主要分判商、分判機電相關工程及獲提名分判商、計量工作、付款、對應收費、尾數、終止合約及評核分判商的表現的整體流程指引。

除上述者外，管理層告知，新創建集團旗下相關成員公司有編製預先認可分判商名單，會由其管理層定期檢討及更新，確保其分判商的質量水平。

吾等亦獲管理層告知，除上述挑選外判服務分判商的程序外，(i)當合約總額超出一億港元，於授予服務集團旗下成員公司任何合約前，新創建須先尋求獨立非執行董事的批准；(ii)授予服務集團旗下成員公司的任何新合約的文件及相關報告，將由新創建的內部審計部門審閱，以遵守相關內部程序及指引；及(iii)上述合約項下擬進行的持續關連交易須根據上市規則要求經新創建外部核數師進行年度審閱。

就清潔及園藝服務、物業管理服務、保安及護衛服務及租賃服務而言，吾等已自管理層取得並審閱(i)新創建集團與服務集團訂立的若干合約樣本；及(ii)上述輸入服務各細分類別由獨立第三方就種類及性質相似的服務所提供的條款。經比較條款，包括獨立第三方所提供的付款條款及新創建集團與服務集團所訂立的條款，基於已審閱的樣本，新創建集團與服務集團所訂立的價格及條款與獨立第三方所提供者一致。

輸出服務

就建築機電服務而言，吾等從管理層得知，提供該等輸出服務的新創建集團旗下相關成員公司訂有內部工作程序，以供監控新創建集團旗下相關成員公司參與的投標程序（「投標程序」），載列投標程序、投標前階段、投標階段及投標後階段整體流程的指引。

吾等從管理層瞭解到，與服務集團旗下成員公司及獨立第三方就各項招標項目由新創建集團旗下相關成員公司的投標／業務發展／預算及成本管理部門進行成本評估，而投標價乃根據上述成本估計釐定。

吾等已自管理層取得並審閱向服務集團旗下成員公司及獨立第三方投標文件內的若干成本評估樣本，並注意到招標項目每個個案均採用當時市價進行評估。經比較上述吾等所取得的樣本，基於該等資料，吾等認為輸出建築機電服務的價格及條款（包括付款條款）與獨立第三方所提供者一致。

誠如管理層所告知，(i)來自輸出設施管理服務及物業管理服務的過往銷售絕大部分以成本加成基準收取費用，並按一般商業條款進行；(ii)預期該等輸出服務就交易規模而言對新創建集團屬並不重大；及(iii)條款及定價基準會及將會與提供予獨立第三方者一致。

經考慮上述因素後，吾等認同管理層的觀點，認為上述輸出服務乃按正常商業條款進行。

4. 服務集團提供營運服務的資歷及經驗

吾等從管理層瞭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所屬行業建立商譽及累積了寶貴的行業專長。彼等的客戶包括不同行業的上市公司及跨國企業。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有超過十年的往績，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主服務協議提供營運服務。

5. 釐定經修訂年度上限的基準

誠如「董事會函件」所載，截至2012年、2013年及2014年6月30日止財政年度有關新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間提供營運服務的已批准年度上限、相關歷史交易金額及經修訂年度上限如下：

天達融資函件

表 A：已批准年度上限、相關歷史交易金額及經修訂年度上限

類別	截至 6 月 30 日止財政年度的交易總額		
	2012 年 (百萬港元)	2013 年 (百萬港元)	2014 年 (百萬港元)
輸出服務—			
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			
— 已批准年度上限	15.7	17.3	18.6
— 歷史交易金額	9.3 (附註 1)	1.3 (附註 2)	不適用
— 經修訂年度上限	不適用	18.1	18.4
輸入服務—			
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			
— 已批准年度上限	282.4	737.1	876.3
— 歷史交易金額	258.7 (附註 1)	147.0 (附註 2 及 3)	不適用
— 經修訂年度上限	不適用	1,249.7	1,944.0
合計(已批准年度上限)	<u>298.1</u>	<u>754.4</u>	<u>894.9</u>
合計(經修訂年度上限)	<u>不適用</u>	<u>1,267.8</u>	<u>1,962.4</u>

附註：

- (1) 歷史交易金額為截至 2012 年 6 月 30 日止財政年度的經審核金額。
- (2) 歷史交易金額為 2012 年 7 月 1 日至 2012 年 9 月 30 日止三個月期間的未經審核金額。
- (3) 歷史交易金額已計入租賃服務作為營運服務一部分。

誠如「董事會函件」所載，各經修訂年度上限已參考下列各項釐定：(i) 新創建集團旗下有關成員公司在過往兩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(或反之亦然)的過往年度金額或按年計的金額；(ii) 自主服務協議於2011年7月1日生效起，新創建集團旗下有關成員公司已向或將向服務集團旗下有關成員公司提供營運服務(或反之亦然)的實際及估計增長；及(iii) 新創建目前所估計，新創建集團旗下有關成員公司將向服務集團旗下有關成員公司提供相關營運服務(或反之亦然)的市價。

上述預測數字乃根據相關的歷史數據，經計入新創建集團目前的業務增長速度、估計未來需求、通貨膨脹因素及非經常項目或特殊項目調整，並基於在預測期間內，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新創建集團、服務集團或同時對兩者的業務造成重大影響的主要假設得出。

在評估經修訂年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱及討論管理層所提供的資料，包括(i) 載有截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度按單一項目基準(以服務類別劃分)計算的估計合約價值及按服務類別細分的經修訂年度上限之附表；(ii) 若干項目樣本估計合同金額的計算；(iii) 若干招標邀請書的樣本；及(iv) 截至2012年11月30日止五個月的初步估計交易金額反映較截至2012年9月30日止三個月的交易金額有所增加。

輸入服務的經修訂年度上限

管理層表示，輸入服務的經修訂年度上限大部分關於服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務。此外，吾等自管理層瞭解到，鑑於預期香港的公營及私營建築工程出現強勁增長(建造業之分析已載於上文「香港建造業」一節)，新創建集團估計截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度進行的建築工程有所增加，並因而導致截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的規劃中輸入建築機電服務(當中包括已確定的輸入建築機電服務合約及估計輸入建築機電服務合約(「**規劃中的輸入建築機電服務**」)較截至2012年6月30日止財政年度出現大幅增長。吾等亦從附表注意到，規劃中的輸入建築機電服務包括(其中包括)位於香港不同地點的若干大型住宅及商業發展項目。然而，務請注意，大部分估計輸入建築機電服務合約須進行競爭性投標，新創建集團不一定獲得合約。

將經修訂年度上限與已批准年度上限進行比較並不合適，原因為規劃中的輸入建築機電服務的額外及最新資料僅於已批准年度上限制定後取得，以及香港的建造業一直發展蓬勃。已批准年度上限的制定並無考慮該等資料。

為評估經修訂年度上限的公平性及合理性，吾等已審閱(i)附表(當中載有截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度規劃中的輸入建築機電服務各建築機電服務合約按單一項目基準計算的估計合約價值)；及(ii)已確定輸入建築機電服務合約的若干樣本。吾等注意到，截至2013年及2014年6月30日止財政年度規劃中的輸入建築機電服務總值遠遠超過已批准年度上限。就此，吾等亦自管理層得悉，服務集團相關成員公司擁有所需能力提供估計大幅增加的建築機電服務(倘獲批出)。

就估計輸入建築機電服務合約而言，吾等已選定若干估計合約金額的樣本，並取得管理層按其估計的資料，包括詳細計算方式。吾等注意到，有關計算乃經管理層作出以下考慮後達致：建築機電服務合約各自的(i)特定項目的總樓面面積；(ii)所需原材料成本；及(iii)分判成本，乃參考新創建集團過往承辦類似或有關建築工程的有關投標文件(如有)得出，並就通脹作出調整。

就物業管理服務、清潔及園藝服務、保安及護衛服務及租賃服務等其他輸入服務(「其他輸入服務」)而言，吾等瞭解到管理層經計及(i)截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度按單一項目基準計算的估計合約價值；及(ii)其他輸入服務的歷史交易金額，作為有關其他輸入服務的經修訂年度上限的基準。吾等亦自附表注意到，截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度有關其他輸入服務的經修訂年度上限與2012年7月1日至2012年9月30日三個月進行比較的增長率與其他輸入服務歷史交易金額的增長率相符。由於其他輸入服務性質較偏向經常性，吾等認為，管理層於釐定截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度其他輸入服務的經修訂年度上限時參考上述因素實屬合理。

此外，如表A所示，2012年7月1日至2012年9月30日三個月期間的輸入服務的歷史交易金額為1.470億港元，按年計算時將相等於約5.880億港元，較截至2012年6月30日止財政年度歷史交易金額2.587億港元增加約127.3%。考慮到規劃中的輸入建築機電服務如管理層所預計大幅增長，吾等認同管理層的觀點，上述2012年7月1日至2012年9月30日三個月歷史交易金額大幅增加，連同規劃中的輸入建築機電服務的估計大幅增長，支持董事會就截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度輸入服務交易價值的正面看法／估計。

考慮到(i)預計香港建造工程的蓬勃增長；(ii)規劃中的輸入建築機電服務大幅增長；及(iii)管理層所提供輸入服務的歷史交易金額，吾等認為，輸入服務的經修訂年度上限基準屬公平合理。

輸出服務的經修訂年度上限

據管理層之意見，輸出服務的經修訂年度上限大部分關於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建築機電服務，並由於建築機電服務的非經常性質，故難以準確預計新創建集團旗下成員公司何時將獲得合約或能否獲得合約。因此，吾等認為，於2012年7月1日至2012年9月30日三個月相對較低的交易金額130萬港元(當中按年計算相等於約520萬港元)不一定表示截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度的交易金額亦相對較低。

吾等亦知悉，管理層於釐定經修訂年度上限時已計及成本遞增(乃經參考(其中包括)勞工及物料成本(如適用))。就成本遞增而言，吾等已審閱2009年至2012年(直至10月)由政府公佈的綜合消費物價指數(「綜合消費物價指數」)，吾等注意到綜合消費物價指數按年增長約2.3%至5.7%。根據管理層所提供的資料，於釐定經修訂年度上限時，管理層對成本遞增的估計乃符合上述範圍內。

此外，誠如表A所示，截至2013年及2014年6月30日止兩個財政年度輸出服務的經修訂年度上限較已批准年度上限的變動分別僅約80萬港元及20萬港元，均屬並不重大。

考慮到(i)管理層所提供輸出服務的歷史交易金額；(ii)輸出服務的經修訂年度上限大部分與新創建集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司所提供的建築機電服務相關；及(iii)建築機電服務的投標項目性質，吾等認為輸出服務的經修訂年度上限釐訂基礎屬公平合理。

股東務請注意，經修訂年度上限的實際應用及充足程度取決於多項因素，包括但不限於有關合約不一定批予服務集團或新創建集團、已規劃項目進度及工程範圍。就此而言，吾等自管理層瞭解到，新創建將積極監控經修訂年度上限的進度及應用，確保不時遵守上市規則的規定。

V. 推薦意見

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見時，吾等已考慮上述主要因素及理由，特別是下列各項：

- (i) 香港建造業的前景；
- (ii) 服務集團就提供營運服務的資格及經驗；
- (iii) 持續關連交易將於新創建集團日常業務中進行，並按一般商業條款訂立；及
- (iv) 經修訂年度上限的價值及釐定基準屬合理，詳情載於「釐定經修訂年度上限的基準」一節。

基於上述考慮因素，吾等認為釐定經修訂年度上限的基準就新創建及股東而言屬公平合理，而經修訂年度上限符合新創建及股東的整體利益。因此，吾等向獨立董事委員會及獨立股東建議，獨立股東可於股東特別大會上投票贊成批准經修訂年度上限的普通決議案。

此 致

新創建集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
董事總經理
企業融資部主管
戴國良
謹啟

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；本通函亦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、相關股份及債權證（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及第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			總計	佔相關已 發行股本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)		
本公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000	30,349,571	0.83%
杜惠愷先生	3,527,834	-	8,330,782	11,858,616	0.33%
曾蔭培先生	180,000	-	-	180,000	0.00%
林焯瀚先生	1,305,207	-	7,608	1,312,815	0.04%
杜家駒先生	450,260	-	103,308	553,568	0.02%
鄺志強先生	1,652,077	-	-	1,652,077	0.05%
鄭維志博士	2,367,154	-	-	2,367,154	0.06%
維爾·卡馮伯格先生	723,372	-	-	723,372	0.02%

	股份數目			總計	佔相關已 發行股本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)		
相聯法團					
新世界發展有限公司(「新世界發展」)					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	-	450,000	-	450,000	0.01%
杜惠愷先生	-	-	1,500,000	1,500,000	0.02%
張展翔先生	93,300	-	-	93,300	0.00%
杜家駒先生	-	30,000	-	30,000	0.00%
鄺志強先生	30,000	-	-	30,000	0.00%
新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200	151,983,526	1.75%
杜惠愷先生	755,961	-	1,317,000	2,072,961	0.02%
杜家駒先生	-	112,500	405,000	517,500	0.01%
鄭志明先生	106,400	-	-	106,400	0.00%
鄭維志博士	387,448	-	-	387,448	0.00%
新礦資源有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
張展翔先生	7,154	-	-	7,154	0.00%
鄺志強先生	11,307	-	-	11,307	0.00%
惠記集團有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
林煒瀚先生	300,000	-	-	300,000	0.04%
彩暉集團有限公司(清盤中)					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	-	-	420,585,070	420,585,070	34.61%

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的公司實益擁有。

2.2 於相關股份的權益－購股權

根據新世界發展、新世界中國及新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）（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，可向彼等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，在新世界發展、新世界中國及新世界百貨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：

相聯法團	授出日期	行使期 (附註)	尚未行使 的相關 購股權數目
新世界發展 (每股行使價9.764港元)			
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,006,895
新世界中國 (每股行使價3.036港元)			
鄭家純博士	2011年1月18日	(2)	2,077,922
杜惠愷先生	2011年1月18日	(2)	831,169
鄭維志博士	2011年1月18日	(2)	311,688
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	(3)	1,000,000

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
- (2) 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。
- (3) 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 於債權證的權益

於最後實際可行日期，下列董事於 Rosy Unicorn Limited (「RUL」)、新世界中國及 Fita International Limited (「FITA」) (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)) 發行的債權證中擁有權益：

	債權證金額				佔相關已發行 債權證總額的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
相聯法團					
RUL					
杜惠愷先生	-	51,500,000 美元	22,840,000 美元	74,340,000 美元	14.87%
杜家駒先生	-	-	4,500,000 美元	4,500,000 美元	0.90%
新世界中國					
杜惠愷先生	-	人民幣 106,000,000 元	人民幣 45,600,000 元	人民幣 151,600,000 元	3.53%
曾蔭培先生	人民幣 3,500,000 元	-	-	人民幣 3,500,000 元	0.08%
林焯瀚先生	人民幣 1,000,000 元	-	-	人民幣 1,000,000 元	0.02%
杜家駒先生	-	-	人民幣 8,000,000 元	人民幣 8,000,000 元	0.19%
FITA					
杜惠愷先生	-	2,900,000 美元	1,240,000 美元	4,140,000 美元	0.55%

2.4 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任何權益。

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 及第 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及第3分部條文規定披露的權益：

名稱	股份數目			佔本公司 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 (「CYTFH」)	–	2,317,814,868 ⁽¹⁾	2,317,814,868	63.61%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」)	–	2,317,814,868 ⁽²⁾	2,317,814,868	63.61%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)	–	2,317,814,868 ⁽³⁾	2,317,814,868	63.61%
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」)	–	2,317,814,868 ⁽⁴⁾	2,317,814,868	63.61%
周大福企業有限公司(「周大福」)	97,034,424	2,220,780,444 ⁽⁵⁾	2,317,814,868	63.61%
新世界發展	1,490,129,197	730,651,247 ⁽⁶⁾	2,220,780,444	60.95%
Mombasa Limited	669,736,008	–	669,736,008	18.38%

附註：

- (1) CYTFH直接持有CTFC的約48.98%權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。鄭家純博士亦為CYTFH的董事。
- (2) CYTFH-II直接持有CTFC的約46.65%權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。鄭家純博士亦為CYTFH-II的董事。
- (3) CTFC直接持有周大福控股的約74.07%權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。鄭家純博士亦為CTFC的董事。
- (4) 周大福控股直接持有周大福的全部權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。鄭家純博士亦為周大福控股的董事。
- (5) 周大福連同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的股份中擁有權益。鄭家純博士亦為周大福的董事。

- (6) 新世界發展間接持有 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。新世界發展亦被視為擁有 Financial Concepts Investment Limited 所持有的 2,979,975 股股份、由 Hing Loong Limited 所持有的 28,967,632 股股份及由 Fine Reputation Incorporated 所持有的 28,967,632 股股份的權益，該等公司均為新世界發展的附屬公司。鄭家純博士亦為新世界發展的董事。
- (7) 上述全部權益均為好倉。

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 及第 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以下權益：

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
林焯瀚先生	惠記集團有限公司	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
杜顯俊先生	蒙古能源有限公司	投資煤礦開採	董事

5. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除於本通函披露杜先生於主服務協議的權益外，概無董事於本通函刊發日期仍然存續，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) 概無董事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) 概無董事於本集團任何成員公司自2012年6月30日(即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日期)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2012年6月30日(即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日期)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2012年6月30日(即本集團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2013年2月6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) 主服務協議；
- (b) 主服務協議補充文件；
- (c) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本通函第14及第15頁；
- (d) 「天達融資函件」，其全文載於本通函第16至第32頁；
- (e) 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
- (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：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2013年2月6日(星期三)上午十時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S226及S227室(港灣道入口)舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(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**謹此批准有關本集團旗下成員公司根據主服務協議(經主服務協議補充文件補充)向服務集團旗下成員公司提供營運服務(或反之亦然)的經修訂年度上限，以及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／或落實上述事宜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(本決議案所用詞彙與日期為2013年1月21日的本公司致股東通函所界定者具有相同涵義)。」

承董事會命
新創建集團有限公司
公司秘書
鄒德榮

香港，2013年1月21日

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大會上投票。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。

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 隨附大會適用的代表委任表格。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，並於大會上投票。
4. 倘若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大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘若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. 上述決議案將以股數投票方式進行表決。
6. 於本通告日期，(a)本公司的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)本公司的非執行董事為杜惠愷先生、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(c)本公司的獨立非執行董事為鄺志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、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)及李耀光先生。