

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈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

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：0659)

持續關連交易

董事會宣佈，於2006年11月22日，新近發展(作為業主)與富城物業管理(作為租客)訂立租賃協議；據此，新近發展將按照租賃協議之條款向富城物業管理提供租賃物業之租約。

富城物業管理為本公司之間接全資附屬公司。租賃協議所涉及之租賃物業由新近發展擁有，而新近發展為新世界發展之間接全資附屬公司。於本公佈日，新世界發展持有本公司約56%股權，因此按上市規則之定義，為本公司之關連人士。故此，新近發展亦按上市規則之定義，為本公司之關連人士，而根據上市規則，訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於根據租賃協議之年度上限8,000,000港元，連同根據主服務協議截至2007年及2008年6月30日止年度與新世界發展作出之租金安排之年度上限(分別為40,000,000港元及46,000,000港元)合計，按年度基準計算，於本公佈日所涉及按上市規則第14.07條所載之相關百分比率預期高於0.1%但低於2.5%，租賃協議項下擬進行之持續關連交易可獲豁免獨立股東之批准，惟須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載列之申報及刊登公告之規定。

租賃協議

訂約方

業主： 新近發展

租客： 富城物業管理

日期

2006年11月22日

物業

租賃協議內所詳述位於香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心16樓之物業A、B、C及D

租賃年期

物業A： 9年5個月（由2006年11月1日起計至2016年3月31日屆滿，首尾兩日包括在內）

物業B： 9年4個月（由2006年12月1日起計至2016年3月31日屆滿，首尾兩日包括在內）

物業C： 9年3個月（由2007年1月1日起計至2016年3月31日屆滿，首尾兩日包括在內）

物業D： 8年（由2008年4月1日起計至2016年3月31日屆滿，首尾兩日包括在內）

租金、空調費、管理費及付款條款

租金、空調費及管理費須由富城物業管理於每個曆月首日根據下列基準上期支付：

	租金 (每個曆月)	空調費及管理費 (每個曆月)
(i) 物業A (由2006年11月1日起至2006年11月30日)	165,561港元	36,501.60港元
(ii) 物業A及B (由2006年12月1日起至 2006年12月31日)	219,681港元	48,433.50港元
(iii) 物業A、B及C (由2007年1月1日起至 2008年3月31日)	282,381港元	62,257.10港元
(iv) 物業A、B、C及D (由2008年4月1日起至 2010年3月31日)	337,381港元	74,383.10港元
(v) 物業A、B、C及D (由2010年4月1日起至 2013年3月31日)	404,858港元	74,383.10港元
(vi) 物業A、B、C及D (由2013年4月1日起至 2016年3月31日)	485,829港元	74,383.10港元

租賃物業之管理公司有權對空調費及管理費不時作出調整。

獨立財務顧問之意見

上市規則第14A.35(1)條就不獲豁免之持續關連交易之規定，其中包括，因交易性質所限而必須超過三年之協議之特別情況下，本公司獨立財務顧問需解釋為何須較長之協議期限，並確認有關合約的期限合乎業內該類合約的一般處理方法。因此，董事會已委任德國商業銀行作為獨立財務顧問，以就租賃協議之期限提供意見。

德國商業銀行已審閱自香港不同房地產代理機構取得，於2006年8月及9月多間寫字樓之租金資料，並表示租賃物業附近相若物業之平均租金介乎每平方呎18港元至22港元之間。德國商業銀行亦已審閱租賃協議，並與富城物業管理之管理層討論後，得知不同租賃期間之每平方呎價格如下所示：

租賃期間	租賃物業	每平方呎價格
2006年11月1日至2010年3月31日	物業A、B、C及D相繼被佔用	11.00港元
2010年4月1日至2013年3月31日	物業A、B、C及D	13.20港元
2013年4月1日至2016年3月31日	物業A、B、C及D	15.84港元

德國商業銀行亦已審視過去三年在香港出租的其他商業樓宇全層寫字樓，並注意到下列長期租賃：(i)德勤•關黃陳方會計師行之10年租約；(ii)中國工商銀行之10年租約；及(iii)瑞士銀行之10年租約。

德國商業銀行論定，基於(i)寫字樓物業租金之增長趨勢，尤以可出租面積超過5,000平方呎之寫字樓為然；(ii)富城物業管理有機會享有比較穩定之租金，於2010年3月31日屆滿之首個租賃期間，租賃協議所訂定之租金分別較租賃物業附近相若之寫字樓物業之現時最低及最高租金低約40%及50%；及(iii)可就內部裝飾及裝修工程之初期投資成本作較長時間的折舊，德國商業銀行認為，以訂立此類型長年期租約(即以固定租金及租用全層可出租面積之寫字樓)乃正常商業做法，及訂立租賃協議符合本公司及其股東之整體利益。

上限金額

根據上市規則第14A.35(2)條，已就租賃協議於2007年至2016年6月30日止各財政年度所產生之租金總額、空調費及管理費訂定年度上限為8,000,000港元。該年度上限乃根據租賃協議協定之租金、空調費及管理費之最高全年金額設定，並估計空調費及管理費每年上升約10%。

訂立租賃協議之理由及好處

董事會認為，將富城物業管理之辦事處搬遷至其士商業中心將會減低其營運成本。訂立租賃協議將會使富城物業管理享有穩定租金及較低之按年折舊成本。董事會(包括本公司獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款乃公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

訂約方之關係及關連交易

富城物業管理為本公司之間接全資附屬公司。租賃協議所涉及之租賃物業由新近發展擁有，而新近發展為新世界發展之間接全資附屬公司。於本公佈日，新世界發展持有本公司約56%股權，因此按上市規則之定義，為本公司之關連人士。故此，新近發展亦按上市規則之定義，為本公司之關連人士，而根據上市規則，訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於根據租賃協議之年度上限8,000,000港元，連同根據主服務協議截至2007年及2008年6月30日止年度與新世界發展作出之租金安排之年度上限（分別為40,000,000港元及46,000,000港元）合計，按年度基準計算，於本公佈日所涉及按上市規則第14.07條所載之相關百分比率預期高於0.1%但低於2.5%，租賃協議項下擬進行之持續關連交易可獲豁免獨立股東之批准，惟須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載列之申報及刊登公告之規定。

一般資料

新近發展之主要業務為持有物業。

富城物業管理之主要業務為物業管理。

本集團之主要業務包括：

- (i) 投資及／或經營設施管理、建築機電及交通運輸；及
- (ii) 發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及貨櫃碼頭。

於本公佈日，(a)本公司之執行董事為鄭家純博士、杜惠愷先生、陳錦靈先生、曾蔭培先生、黃國堅先生、林煒瀚先生、張展翔先生及杜家駒先生；(b)本公司之非執行董事為維爾·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。

本公佈所用之詞彙

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙均具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行，為香港金融管理局註冊之認可金融機構，並為根據證券及期貨條例（第571章）註冊獲准進行證券及期貨條例（第571章）附表五所載第1類（證券買賣）、第4類（證券顧問）及第6類（企業融資顧問）受規管活動之持牌法團。就租賃協議，出任本公司之獨立財務顧問
「本公司」	指	新創建集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃物業」	指	租賃協議內所詳述位於香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心16樓之物業A、B、C及D
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主服務協議」	指	新世界發展與本公司於2005年5月30日訂立之主服務協議
「新近發展」	指	新近發展有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為新世界發展之間接全資附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。於本公佈日，其持有本公司約56%股權
「租賃事項」	指	租賃協議項下擬進行之交易
「租賃協議」	指	新近發展(作為業主)與富城物業管理(作為租客)於2006年11月22日訂立之租賃協議
「富城物業管理」	指	富城物業管理有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
主席
鄭家純博士

香港，2006年11月22日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。