
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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，應立即將本通函送交買主或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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)

須予披露交易

**關於成立合資公司之
合資合同**

2006年10月20日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
合資合同	4
訂立合資合同之理由及利益	6
合資各方之背景資料	7
有關本集團之資料	7
其他資料	7
附錄：一般資料	8

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「18個城市」	指	中國上海、昆明、西安、武漢、青島、鄭州、重慶、深圳、哈爾濱、大連、蘭州、瀋陽、廣州、成都、烏魯木齊、天津、北京及寧波
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	新創建集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「中集」	指	中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司，一家在中國註冊成立之有限公司，其股份在深圳證券交易所上市
「中鐵集裝箱」	指	中鐵集裝箱運輸有限責任公司，鐵道部在中國成立之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「投資框架協議」	指	由新創建港口、中鐵集裝箱及其他獨立第三方就建議成立合資公司於2006年4月10日訂立之投資框架協議
「投資意向書」	指	由新創建港口、中鐵集裝箱及其他獨立第三方於2005年9月15日訂立有關建議成立合資公司而無法律約束力之股本投資意向書
「合資公司」	指	根據合資合同之條款將在中國成立之中外合資公司
「合資各方」	指	中鐵集裝箱、新創建服務、中集及漢彩
「合資合同」	指	日期為2006年9月28日之合資經營合同，為合資各方就成立及投資合資公司而訂立

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2006年10月16日，即本通函付印前為確定本通函內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10所載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，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市。於最後實際可行日期，其持有本公司約56.41%股權
「新創建港口」	指	新創建港口管理有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「新創建服務」	指	新創建服務管理有限公司，一家在開曼群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司及取代新創建港口(過往曾宣布為合資各方之一)成為合資合同之合資方
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港及澳門特別行政區)
「漢彩」	指	漢彩投資有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明用途，以人民幣為單位之金額乃按以下匯率換算為港元：

$$1 \text{ 港元} = \text{人民幣} 1.04 \text{ 元}$$

這不表示任何人民幣或港元金額曾經按或可以按上述匯率或任何其他匯率作換算。



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)

董事：
鄭家純博士 (主席)
杜惠愷先生 (副主席)
陳錦靈先生 (行政總裁)
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
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
鄺志強先生#
鄭維志先生#
石禮謙先生#

獨立非執行董事

敬啟者：

須予披露交易

**關於成立合資公司之
合資合同**

緒言

茲提述本公司就關於投資意向書、投資框架協議及合資合同分別於2005年9月26日及2006年4月10日刊發之公佈，以及新世界發展與本公司於2006年9月28

* 僅供識別

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及
主要營業地點：
香港
皇后大道中18號
新世界大廈28樓

董事會函件

日刊發之聯合公佈，內容有關擬設立合資公司，在18個城市從事發展、經營及管理合共18個大型樞紐性鐵路集裝箱中心站（每個城市設立一個中心站）。

於2006年9月28日，合資各方訂立合資合同以正式成立合資公司，並協定有關合資公司業務及管理之若干條款及合資各方之投資。

就董事會所知，除新創建服務外，合資各方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之任何董事、主要行政人員及主要股東，且與彼等概無關連。

鑑於就本公司所涉及之百分比率超逾5%但低於25%，合資合同及據此擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條至14.39條所載之通知及公佈規定。

合資合同

合資合同之主要條款載列如下：

- 日期： 2006年9月28日。
- 訂約方： 中鐵集裝箱、新創建服務、中集及漢彩。
- 目的： 成立合資公司及協定有關合資公司業務及管理之若干條款及合資各方之投資。
- 合資公司名稱： 中鐵聯合國際集裝箱有限公司。
- 合資公司之名稱須待國家工商管理行政管理局批准後方可作實。
- 註冊成立地點： 中國。

董事會函件

股權： 合資公司之股權將由合資各方以下列比例持有：

中鐵集裝箱	58%
新創建服務	22%
中集	10%
漢彩	10%
	<hr/>
	100%
	<hr/> <hr/>

總投資額： 人民幣120億元(約115億港元)，其中35%為合資公司之註冊資本，其餘65%將由合資公司透過項目融資、商業融資等方式籌集。

合資公司之註冊資本將為人民幣42億元(約40億港元)，相當於總投資額之35%，其中22%，即人民幣9.24億元(約8.885億港元)將由新創建服務出資。註冊資本將按等份分三期繳納，第一期將於合資公司領取《企業法人營業執照》之日起30日內繳納，餘下之兩期將分別於2007年12月31日及2008年9月30日之前繳納。

根據合資合同之條款，合資公司投資總額人民幣120億元與註冊資本之差額部份，合資公司將透過項目融資、商業融資等渠道解決。如合資公司資產不足以作為此類借款之抵押，則由合資各方按出資比例提供融資支持。

據此，合資各方將按照彼等於合資公司之股權比例為上述的可能貸款融資提供支持，新創建服務需提供之最高金額可達人民幣17.16億元(約16.5億港元)。

董事會函件

新創建服務作出之投資額將以內部資金及銀行融資支付。

業務範圍： 建設及經營鐵路集裝箱中心站及有關業務，包括集裝箱到發、裝卸、拼箱、堆存、集裝箱維修、報關、轉關、清關及查驗、集裝箱公路運輸、配送和物流業務、國際貨代、多式聯運業務及承包集裝箱班列。

董事會： 將由十位董事組成，其中兩位由新創建服務任命。

監事會： 將由七位監事組成，其中一位由新創建服務任命。

年期： 50年。

合資合同須待相關之中國政府部門批准後方可作實。

訂立合資合同之理由及利益

發展鐵路運輸符合中國社會及經濟發展之長遠政策，尤其是鐵路運輸具備成本效益、節省能源及環保之優勢。本集團相信，為了應付中國境內外之貿易增長和貨運需要，國內之鐵路集裝箱運輸具有增長潛力。此外，合資公司將有權在18個城市發展及經營上述18個大型樞紐性鐵路集裝箱中心站，當中包括中國沿海及內陸之主要城市。

合資合同之條款乃按照公平基準磋商及以正常商業條款釐定。董事會相信，合資合同之條款乃公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。董事會亦認為該等交易不會對本集團之盈利及資產與負債有任何重大不利影響。

董事會函件

合資各方之背景資料

中鐵集裝箱之主要業務包括鐵路集裝箱運輸之管理及經營。

中集之主要業務包括集裝箱、道路運輸專用車及其他運輸設備之設計、製造、銷售、維修以及零配件供應。

漢彩之主要業務包括房地產及基建項目之投資及經營。

有關本集團之資料

新創建服務之主要業務為投資控股。

本集團之主要業務包括：(i)投資及／或營運設施管理、建築機電及交通業務；及(ii)發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及貨櫃碼頭。

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

主席
鄭家純博士
謹啟

2006年10月20日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，載述了有關本公司之資料。本公司董事願意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，本公司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該等條文規定，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 於股份中之權益

	股份／股本權益／參與權益			
	個人	數目／金額		其他
家族		公司 ^(附註)		
本公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000	—
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000	—
陳錦靈先生	1,043,891	—	10,254,321	—
黃國堅先生	3,959,911	—	—	—
林焯瀚先生	956,921	—	4,895	—
張展翔先生	973,692	—	—	—
杜家駒先生	—	—	163,720	—
鄭志強先生	601,969	—	—	—
鄭維志先生	703,288	—	—	—
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	—	—
陳錦靈先生	140,031	—	—	—
張展翔先生	61,405	—	—	—
鄭志強先生	30,000	—	—	—

	股份／股本權益／參與權益			
	個人	數目／金額		其他
家族		公司 (附註)		
新世界中國地產有限公司				
(普通股每股面值0.10港元)				
鄭家純博士	12,500,000	—	52,271,200	—
杜惠愷先生	8,750,000	—	65,050,000	—
陳錦靈先生	1,250,000	—	—	—
豐盛地產發展(上海)有限公司				
(美元註冊資本)				
杜惠愷先生	—	—	3,000,000美元	—
HH Holdings Corporation				
(普通股每股面值1.00港元)				
陳錦靈先生	15,000	—	—	—
Master Services Limited				
(普通股每股面值0.01美元)				
陳錦靈先生	16,335	—	—	—
黃國堅先生	44,915	—	—	—
華美達地產有限公司				
(普通股每股面值1.00美元)				
杜惠愷先生	—	—	200	—
上海局一房地產發展有限公司				
(人民幣註冊資本)				
杜惠愷先生	—	—	人民幣 229,500,000元	—
大福證券集團有限公司				
(普通股每股面值0.10港元)				
杜惠愷先生	—	—	4,346,000	—
杜家駒先生	24,406,085	—	—	—
惠記集團有限公司				
(普通股每股面值0.10港元)				
林焯瀚先生	300,000	—	—	—

附註：該等股份由一間公司實益擁有，而根據證券及期貨條例，本公司有關董事被視作有權在該公司之股東大會上行使或控制行使其三份之一或以上投票權。

2.2 透過股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)於相關股份中之權益

根據本公司及新世界移動控股有限公司(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本公司之若干合資格參與者(定義見本公司購股權計劃)授出購股權以認購股份。於最後實際可行日期,在本公司及新世界移動控股有限公司各自授出之購股權當中,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	尚未行使 購股權數目
本公司			
(每股行使價為3.711港元)			
維爾•卡馮伯格先生	2003年7月21日	(附註)	607,248
新世界移動控股有限公司			
(每股行使價為1.26港元)			
鄭家純博士	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	780,000
杜惠愷先生	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	300,000
杜顯俊先生	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	482,000
龐志強先生	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	78,000

附註:分為三批,行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日起,至2008年7月20日(包括首尾兩天)。

2.3 於合資格股份中之權益

於最後實際可行日期,本公司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，本公司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該等條文規定，董事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，據本公司任何董事或主要行政人員所知，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	實益權益	股份數目		佔本公司 已發行股本 之概約百分比	
		公司權益	總計		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	—	1,164,971,829 ⁽¹⁾	1,164,971,829		59.46%
Centennial Success Limited	—	1,164,971,829 ⁽²⁾	1,164,971,829		59.46%
周大福企業有限公司	59,831,893	1,105,139,936 ⁽³⁾	1,164,971,829		59.46%
新世界發展	726,260,992	378,878,944 ⁽⁴⁾	1,105,139,936		56.41%
Mombasa Limited	331,578,383	—	331,578,383		16.93%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有Centennial Success Limited之51%權益，因此被視為於Centennial Success Limited被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (2) Centennial Success Limited直接持有周大福企業有限公司之全部權益，因此被視為於周大福企業有限公司擁有或被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (3) 周大福企業有限公司及其附屬公司持有新世界發展已發行股份超過三份之一，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2,041,513股股份、由Hing Loong Limited所持有14,336,552股股份、由Fine

Reputation Incorporated所持有14,336,552股股份、由New World Hotels Corporation Limited所持有13,504,885股股份及由香島發展有限公司所持有3,081,059股股份之權益，該等公司均為新世界發展之附屬公司。

- (5) 本公司主席鄭家純博士亦為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業有限公司、新世界發展及Mombasa Limited之董事，該等公司均為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。

除本通函另有披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，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
預制建築有限公司 (正在法院強制清盤中)	新預制工程有限公司	35.00%
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%
Cinagro Pte Limited	Cinabel (Singapore) Pte Limited	20.00%
佛山市高明區交通基建公司	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%
廣西蒼梧電力有限公司	廣西蒼梧新蒼公路有限公司	30.00%
廣西容縣路橋建設 有限責任公司	廣西容縣新容公路有限公司	30.00%
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新業公路有限公司	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%
南京港務管理局	南京惠寧碼頭有限公司	45.00%
Shine Vision International Limited	新利泊企業有限公司	35.00%

股東名稱	本公司之附屬公司名稱	所佔權益之概約百分比
太原通泰實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00%
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%
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%
武漢市機場路實業發展有限公司	武漢機場路發展有限公司	33.33%
廈門中遠國際集裝箱儲運有限公司	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	30.00%
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%
北京建工集團有限責任公司	北京協興建築工程有限公司	25.00%
北京崇建工程公司	北京協興建築工程有限公司	20.00%
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	深圳香島園花卉有限公司	20.00%

股東名稱	本公司之附屬公司名稱	所佔權益之概約百分比
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%
深圳市高戍達機械電子有限公司	襄樊高戍達停車場管理有限公司	35.00%
順德市誠業建築集團公司	佛山市順德區協興建築工程有限公司	15.00%
廣州市新運行汽車運輸有限公司	廣州銳萊停車場設備有限公司	10.00%
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司	49.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，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 之實體名稱	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	周大福企業有限公司 旗下集團	投資交通服務業務	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
	信德集團有限公司 旗下集團	投資渡輪服務業務	董事
	Tamman Developments Limited	投資營運機場業務	董事
陳錦靈先生	清遠市僑遠發電廠 有限公司	經營發電廠	董事
林焯瀚先生	惠記集團有限公司 旗下集團	建築機電	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2006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2006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. 訴訟

本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事會所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或有被控之重大訴訟或索償。

8. 其他事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司之合資格會計師為執業會計師林焯瀚先生，彼為英格蘭與威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (c) 本公司之公司秘書為鄒德榮先生，彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。
- (d) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港皇后大道中18號新世界大廈28樓。本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港股份過戶登記分處為標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。