

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，並明確表示概不就因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 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：0659)

持續關連交易

本集團旗下有關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。董事會宣佈，於2008年1月24日，本公司與周大福企業訂立：(i) 周大福主營運服務協議，據此，本公司及周大福企業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，於周大福主營運服務協議年期內，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；及(ii) 周大福主金融服務協議，據此，周大福企業同意促使周大福企業集團旗下成員公司委聘本集團旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內，向周大福企業集團旗下有關成員公司提供金融服務。

董事會進一步宣佈，於2008年1月24日，本公司與魯先生訂立魯先生主服務協議，據此，本集團同意向服務接受方提供金融服務。

由於新世界發展持有本公司全部已發行股本約56.37%，為本公司之主要股東，故新世界發展為本公司之關連人士。由於周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約37.02%，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，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行之所有交易均構成本公司之持續關連交易。此外，鑒於魯先生為本公司附屬公司大福證券之副主席兼執行董事，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，魯先生主服務協議及其項下擬進行之所有交易亦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，由於主服務協議項下擬進行之持續關連交易有一項或以上按年度基準計算之百分比率將會超過2.5%，故該等交易將須遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就持續關連交易向獨立股東提供意見。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會在切實可行之情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)召開股東特別大會之通告、持續關連交易之詳情、獨立董事委員會之函件以及聯昌國際之函件。

1. 背景

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及金融服務，自2003年1月29日起計為期15年。於2005年5月30日，本公司與新世界發展訂立2005年主服務協議，據此，在2005年主服務協議有效期內，(a)新世界發展同意，並同意促使新世界發展集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘本集團旗下成員公司，向新世界發展集團提供營運服務及金融服務；及(b)本公司同意，並同意促使本集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘新世界發展集團旗下成員公司，向本集團出租物業、汽車及船舶。

本公司獨立股東已於2005年6月30日舉行之股東特別大會上批准2005年主服務協議項下擬進行之持續關連交易。

根據董事會於2007年4月26日作出之公佈，本公司進一步收購聯交所主板上市公司大福證券之股權，該公司自2007年6月8日起成為本公司之附屬公司。大福證券於成為本公司附屬公司之前，其分別與周大福企業及魯先生於2006年4月25日訂立大福證券主協議。根據大福證券主協議，大福證券集團自2006年4月25日開始至2008年12月21日(包括首尾兩日)期間向周大福企業及魯先生以及彼等各自之聯繫人士提供金融諮詢服務。根據上市規則，大福證券主協議項下擬進行之交易構成大福證券之持續關連交易，並於2006年5月29日舉行之股東特別大會上經大福證券股東批准。有關大福證券主協議之進一步詳情載於大福證券於2006年4月25日及2006年5月29日刊發之公佈及於2006年5月12日刊發之通函。

本集團旗下成員公司(包括大福證券集團)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(包括新世界發展集團旗下成員公司)訂立持續關連交易。為精簡及續新該等持續關連交易，於2008年1月24日，本公司與周大福企業訂立:(i)周大福主營運服務協議，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，於周大福主營運服務協議年期內，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；及(ii)周大福主金融服務協議，據此，周大福企業同意促使周大福企業集團旗下成員公司委聘本集團旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內，向周大福企業集團旗下有關成員公司提供金融服務。

由於新世界發展持有本公司全部已發行股本約56.37%，為本公司之主要股東，故新世界發展為本公司之關連人士。由於周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約37.02%，為新世界發展之控股股東，故亦被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行之所有交易均構成本公司之持續關連交易。

於2008年1月24日，本公司與魯先生訂立魯先生主服務協議，據此，本集團同意向服務接受方提供金融服務。由於魯先生為本公司附屬公司大福證券之副主席兼執行董事，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，魯先生主服務協議及其項下擬進行之所有交易亦構成本公司之持續關連交易。

2. 周大福主營運服務協議項下之持續關連交易

日期： 2008年1月24日

訂約方： (1) 周大福企業
(2) 本公司

年期： 自2008年1月24日起至2011年1月23日止(包括首尾兩日)，初步為期三年。待訂約方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、公佈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，周大福主營運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

根據周大福主營運服務協議，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成員公司，於周大福主營運服務協議年期內，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。

(b) 一般服務

清潔及園藝服務 — 一般清潔、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、於香港會議展覽中心和其他場地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、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、裝甲運輸服務及保安產品供應。

(c) 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及項目所需之服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務或項目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及項目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，該項委聘將只會於周大福企業集團或本集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司透過有關之投標而選擇本集團或周大福企業集團（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。

年期及定價政策

根據周大福主營運服務協議，周大福企業集團旗下成員與本集團旗下成員公司須於周大福主營運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營運服務協議所規限。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、一般服務及租賃服務之營運協議之價格及條款，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基於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價格及與其訂立之條款釐定。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營業額或以其他公平基準撥出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2011年1月23日（即周大福主營運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。

3. 周大福主金融服務協議項下之持續關連交易

日期： 2008年1月24日

訂約方： (1) 周大福企業
(2) 本公司

年期： 自2008年1月24日起至2011年1月23日止(包括首尾兩日)，初步為期三年。待訂約方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、公佈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，周大福主金融服務協議可以再續期三年。

交易性質： 由本集團旗下有關成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供金融服務。

定價： 按一般商業條款及不遜於向本集團之獨立第三方客戶收取之價格。

提供金融服務

根據周大福主金融服務協議，周大福企業同意，並同意促使周大福企業集團旗下成員公司委聘本集團旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內，向周大福企業集團旗下有關成員公司提供金融服務。

金融服務包括風險管理、保險管理、全球及地區性管理、其他風險融資及再保經紀服務、強積金計劃管理服務、金融諮詢服務以及配售、包銷及分包銷服務，包括但不限於證券買賣、期貨合約買賣、買賣槓桿式外匯交易、證券及企業融資(該等詞彙之定義見證券及期貨條例(香港法例第571章))及提供相關建議，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。

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於周大福企業集團旗下有關成員公司有權選擇有關服務之供應商之業務及項目所需之服務；及
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務或項目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及項目相關之主管機構所頒佈之任何適用法律、規例或行政指引。

年期及定價政策

根據周大福主金融服務協議，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金融服務協議年期內不時就提供金融服務訂立個別金融協議，惟該等個別協議須一直受周大福主金融服務協議所規限。就此而言，本公司及周大福企業已同意：

- (a) 有關金融服務之金融協議之價格及條款，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本集團之獨立第三方客戶收取之價格及提供之條款而釐定；及
- (b) 各金融協議之年期將為固定年期，且於任何情況下不得超過三年。倘金融協議之年期被延長後超過2011年1月23日（即周大福主金融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，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。

4. 魯先生主服務協議項下之持續關連交易

日期： 2008年1月24日

訂約方： (1) 魯先生
(2) 本公司

年期： 自2008年1月24日起至2011年1月23日止(包括首尾兩日)，初步為期三年。待訂約方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、公佈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，魯先生主服務協議可以再續期三年。

交易性質： 由本集團旗下有關成員公司向服務接受方提供金融服務。

定價： 按一般商業條款及不遜於本集團旗下有關成員公司就有關服務向其他獨立第三方收取之價格。

提供金融服務

根據魯先生主服務協議，魯先生同意，並同意促使其他服務接受方委聘本集團旗下有關成員公司，於魯先生主服務協議年期內，向有關服務接受方提供金融服務。

金融服務包括風險管理、保險管理、全球及地區性管理、其他風險融資及再保經紀服務、強積金計劃管理服務、金融諮詢服務以及配售、包銷及分包銷服務，包括但不限於證券買賣、期貨合約買賣、買賣槓桿式外匯交易、證券及企業融資(該等詞彙之定義見證券及期貨條例(香港法例第571章))及提供相關建議，以及本公司與魯先生可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類。

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於有關服務接受方有權選擇有關服務之供應商之業務及項目所需之服務；及
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務或項目之合約之條款或本集團或服務接受方（視乎情況而定）旗下有關成員公司之業務及項目相關之主管當局所頒佈之任何適用法律、規例或行政指引。

年期及定價政策

根據魯先生主服務協議，服務接受方與本集團旗下成員公司須於魯先生主服務協議年內不時就提供金融服務訂立個別金融協議，惟該等個別協議須一直受魯先生主服務協議所規限。就此而言，本公司及魯先生已同意：

- (a) 有關金融服務之金融協議之價格及條款，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本集團之獨立第三方客戶收取之價格及提供之條款而釐定；及
- (b) 各金融協議之年期將為固定年期，且於任何情況下不得超過三年。倘金融協議之年期被延長後超過2011年1月23日（即魯先生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，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。

5. 歷史交易總值及年度上限

截至2005年、2006年及2007年6月30日止各財政年度，與周大福企業集團進行之營運服務及金融服務以及由本集團旗下有關成員公司向服務接受方提供之金融服務之交易總值及年度上限如下：

類別	截至6月30日止各財政年度之交易總值		
	2005年 (百萬港元)	2006年 (百萬港元)	2007年 (百萬港元)
建築機電服務	1,230.7	2,040.3	1,462.6
一般服務	126.3	130.0	140.5
租賃服務(附註)	25.5	34.2	33.3
金融服務(附註)	27.5	21.0	6.3
合計	<u>1,410.0</u>	<u>2,225.5</u>	<u>1,642.7</u>

附註：該等交易總值包括根據於大福證券於2007年6月8日成為本集團之附屬公司前大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易而計算的交易值，其不應計入本集團有關財年度之年度上限。

類別	截至6月30日止各財政年度之年度上限		
	2005年 (百萬港元)	2006年 (百萬港元)	2007年 (百萬港元)
建築機電服務	2,876	3,288	4,083
一般服務	179	171	190
租賃服務	31	35	40
金融服務	10	9	10

歷史交易總值(未計及大福證券於2007年6月8日成為本集團之附屬公司前大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易的交易值，其不應計入本集團有關財年度之年度上限)於歷史年度上限之內，而本公司已遵守上市規則第14A章之有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。於大福證券於2007年6月8日成為本集團之附屬公司後，大福證券集團與周大福企業集團間之該等交易符合最低豁免水平，因而獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公佈及取得獨立股東批准之所有規定。

6. 訂立主服務協議之理由及裨益

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。上述營運協議及金融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，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運作，故訂立主服務協議對本公司有利。

7. 最高年度總值

本公司預期，有關周大福主營運服務協議項下擬進行之各類營運服務之最高年度總值(「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		
	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	4,593.8	4,135.7	6,165.2
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服務	165.1	198.4	226.4
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服務	7.8	8.3	9.2
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租賃服務	46.9	63.5	71.8
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租賃服務	4.5	5.0	5.5
合計	<u>4,818.1</u>	<u>4,410.9</u>	<u>6,478.1</u>

本公司預期，有關本集團根據周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議將予提供之金融服務(將分類為金融服務)之最高年度總值如下：

金融服務	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)
本集團提供金融服務之費用，包括 包銷及分包銷服務	94.2	96.1	98.2
本集團根據包銷及分包銷服務下之包銷及 分包銷承諾而可能收購之證券之價值	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
合計	<u><u>3,094.2</u></u>	<u><u>3,096.1</u></u>	<u><u>3,098.2</u></u>

由本集團旗下有關成員公司提供之金融服務下之包銷及分包銷服務包括兩部分。第一部分涉及本集團旗下有關成員公司就提供包銷及分包銷服務而應收取之服務費，如包銷佣金。第二部分涉及為達成本集團旗下有關成員公司訂立之包銷及分包銷承諾(作為本集團旗下有關成員公司提供包銷及分包銷服務之一部分)而收購之證券。

各年度上限乃參照以下各項釐定：(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；(b)大福證券集團旗下有關成員公司(在其成為本集團成員公司前)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及服務接受方提供金融服務之過往年度金額或按年計之金額；(c)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；及(d)本集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向服務接受方提供金融服務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) 建築機電服務不僅受惠於香港物業市場之潛在復甦，亦受惠於周大福企業集團土地儲備之發展潛力，以及從事於澳門及中國若干城市（尤其是北京）之若干具潛力之建築項目；(ii) 鑒於股票市場興旺及來自周大福企業集團若干上市公司之服務需求機遇，金融服務具有重大增長潛力；(iii) 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；及(iv) 本集團所經營之服務行業保持穩定增長等主要假設而釐定。

除以上所述外，預測數字之大幅增加乃因本公司收購大福證券（見本公司於2007年4月26日之公佈）所致。大福證券因收購事項而於2007年6月8日成為本公司之附屬公司，而大福證券之關連交易亦成為本公司之關連交易。

董事會認為，上述之建議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佈。

8. 上市規則之規定

於本公佈日，新世界發展持有本公司全部已發行股本約56.37%，為本公司之主要股東；周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約37.02%，為新世界發展之控股股東。因此，周大福企業被視為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A.14條，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行之所有交易構成本公司之持續關連交易。

於本公佈日，魯先生為本公司附屬公司大福證券之副主席兼執行董事，故彼為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，魯先生主服務協議及其項下擬進行之所有交易亦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百分比率將超過2.5%，故該等交易將須遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

儘管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%，各主服務協議（包括彼等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主服務協議及年度上限之表決將以投票表決方式進行。

倘任何年度上限被超越或任何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14A.48條有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就持續關連交易向獨立股東提供意見。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）召開股東特別大會之通告、持續關連交易之進一步詳情、獨立董事委員會之函件以及聯昌國際之函件。

9. 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、公路及貨櫃碼頭。

10. 釋義

除文義另有規定者外，在本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司

「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	周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議下擬進行之交易
「建築機電服務」	指	本公佈第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，持有新世界發展全部已發行股本約37.02%及本公司全部已發行股本約2.95%
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其附屬公司以及任何周大福企業及／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%或以上投票權之公司，就本公佈而言，不包括本集團以及新創建交通服務有限公司及其附屬公司
「周大福主金融服務協議」	指	本公司與周大福企業於2008年1月24日就金融服務訂立之主金融服務協議
「周大福主營運服務協議」	指	本公司與周大福企業於2008年1月24日就營運服務訂立之主營運服務協議
「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
「金融協議」	指	本集團旗下成員公司與周大福企業集團旗下成員公司或任何一位服務接受方分別根據周大福主金融服務協議或魯先生主服務協議可能不時就提供任何金融服務而訂立之個別協議，而「金融協議」乃指上述任何一項協議
「金融服務」	指	本公佈第3及第4節所述由本集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司或服務接受方(以適用者為準)提供之金融諮詢、保險經紀及相關服務

「一般服務」	指	如本公佈第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、保安及有關服務
「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，就有關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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主服務協議」	指	周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議
「魯先生」	指	魯連城先生，大福證券之副主席兼執行董事
「魯先生主服務協議」	指	本公司與魯先生於2008年1月24日訂立之主服務協議
「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

「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司，就本公佈而言，不包括本集團。就2005年主服務協議而言，新世界發展集團指新世界發展及其聯繫人士
「營運協議」	指	周大福企業集團旗下成員公司與本集團成員公司根據周大福主營運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、一般服務、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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「租賃服務」	指	如本公佈第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物業、空間、汽車及船舶之租賃服務
「服務接受方」	指	魯先生及其聯繫人士(包括但不限於新世界移動控股有限公司)，彼等可能根據魯先生主服務協議接受本集團旗下有關成員公司提供之金融服務
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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，為本公司之附屬公司
「大福證券集團」	指	大福證券及其附屬公司

「大福證券主協議」	指	大福證券分別與周大福企業及魯先生於2006年4月25日訂立之有關由大福證券集團向周大福企業及魯先生及彼等各自之聯繫人士提供金融諮詢服務之兩份協議
「2005年主服務協議」	指	本公司與新世界發展於2005年5月30日訂立之主服務協議

承董事會命
公司秘書
鄒德榮

香港，2008年1月24日

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、林焯瀚先生、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。

* 僅供識別