
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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格一併送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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：659)

**重續持續關連交易、
重選退任董事
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**



**百德能
證券**

本封面所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第26及27頁。獨立財務顧問函件（當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見）載於本通函第28至57頁。

本公司謹訂於2017年5月25日（星期四）上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201B室（博覽道入口）舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第67至69頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，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183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2017年5月9日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄 一 一般資料	58
股東特別大會通告	67

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下所載的涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2017年4月10日有關(其中包括)新主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的公告
「年度上限」	指	有關各新主服務協議下的每類營運服務的最高年度交易總值
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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)，於最後實際可行日期由新世界及其附屬公司持有約61.32%
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「杜先生生效日期」	指	2017年7月1日，須待新杜先生主服務協議成為無條件後方可作實(如於本通函「董事會函件」一節內的「2. 新杜先生主服務協議」一段內「條件」分段所載)
「現有杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2014年4月11日就提供營運服務訂立的主服務協議(經補充協議補充)(如於本公司日期為2014年4月11日的公告及本公司日期為2014年5月5日的通函所披露)
「現有主服務協議」	指	現有新世界主服務協議及／或現有杜先生主服務協議(視乎情況而定)

釋 義

「現有新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2014年4月11日就提供營運服務訂立的主服務協議(如於本公司日期為2014年4月11日的公告及本公司日期為2014年5月5日的通函所披露)
「本集團」或「新創建集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議各自項下擬進行的交易及相關年度上限向獨立股東提供意見而成立的董事會轄下的獨立委員會(由鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生及馮慧芷女士(全部均為獨立非執行董事)組成)
「獨立財務顧問」或「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議各自項下擬進行的交易及相關年度上限的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於將於股東特別大會上考慮的股東特別大會持續關連交易事項中無任何重大利益的股東，就有關新新世界主服務協議的事項而言，指除新世界及其聯繫人以外的股東，或就有關新杜先生主服務協議的事項而言，指除杜先生及其聯繫人以外的股東
「中期股息」	指	本公司截至2017年6月30日止年度的中期股息，其詳情載於本公司日期為2017年3月22日的通函及本公司日期為2017年4月10日的公告
「最後實際可行日期」	指	2017年4月27日，即本通函付印前為確定本通函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
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載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，為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩及鄭志明先生的姑丈，後三名人士均為董事
「新杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2017年4月10日就提供營運服務訂立的主服務協議
「新主服務協議」	指	新新世界主服務協議及／或新杜先生主服務協議(視乎情況而定)
「新新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2017年4月10日就提供營運服務訂立的主服務協議
「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(股份代號：17)，於最後實際可行日期為本公司的最終控股公司
「新世界生效日期」	指	2017年7月1日，須待新新世界主服務協議成為無條件後方可作實(如於本通函「董事會函件」一節內的「1. 新新世界主服務協議」一段內「條件」分段所載)

釋 義

「新世界集團」	指	新世界、其附屬公司以及新世界及／或其任何附屬公司合共現時或將會直接或間接於其股本中擁有權益可不時於股東大會上行使或控制行使30% (或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約的其他百分比) 或以上投票權或足以控制董事會大部份成員組成的任何其他公司，及該等其他公司的附屬公司，就本通函而言不包括本集團旗下成員公司
「營運協議」	指	本集團旗下成員公司與新世界集團或服務集團(視乎情況而定) 旗下成員公司根據相關新主服務協議就提供任何營運服務而可能不時訂立的個別協議
「營運服務」	指	各新主服務協議(有關詳情載於本通函「董事會函件」一節內的「新主服務協議」一段) 或(倘文義另有所指) 各現有主服務協議下主要服務類別將產生或所產生的服務
「百分比率」	指	上市規則第14.07條下的適用百分比率(盈利及股本比率除外)
「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不時於股東大會上行使或控制行使30% (或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約的其他百分比) 或以上投票權或足以控制董事會大部份成員組成的任何公司，以及該等其他公司的附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2017年5月25日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201B室(博覽道入口)舉行的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准股東特別大會持續關連交易事項及重選退任董事，或(如文義允許)該股東特別大會的任何續會
「股東特別大會持續關連交易事項」	指	新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限
「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
「平方呎」	指	平方英尺
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	符合上市規則或公司條例(香港法例第622章)所賦予「附屬公司」一詞定義的任何實體
「補充協議」	指	本公司、杜先生、豐盛機電控股有限公司及豐盛創建管理有限公司於2015年11月20日所訂立有關現有杜先生主服務協議的補充協議
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會批准的《公司收購及合併守則》(經不時修訂)
「交易」	指	新主服務協議項下擬進行的交易
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	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 (行政總裁)
許漢忠先生 (副行政總裁)
張展翔先生
鄭志明先生
麥秉良先生

非執行董事：

杜顯俊先生
黎慶超先生
林焯瀚先生
杜家駒先生

獨立非執行董事：

鄭志強先生
鄭維志博士
石禮謙先生
李耀光先生
馮慧芷女士

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

重續持續關連交易 及 重選退任董事

緒言

1. 新主服務協議

茲提述該公告。誠如於該公告所披露，本集團旗下成員公司於日常業務中恆常與新世界集團及服務集團各自旗下成員公司進行持續關連交易。為使該等持續關連交易得以順利

* 僅供識別

董事會函件

進行，本公司訂立了現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議（如於本公司日期為2014年4月11日的公告及本公司日期為2014年5月5日的通函所披露）。

所有現有主服務協議（即現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議）均將於2017年6月30日屆滿。各現有主服務協議的有關訂約方已同意於相關現有主服務協議期限屆滿後，訂立有關新主服務協議，按相若條款及／或條件繼續相關現有主服務協議的安排，且覆蓋的服務範圍與相關現有主服務協議的服務範圍類似。

2. 重選退任董事

根據本公司章程細則第86(2)條，麥秉良先生將於股東特別大會退任，且符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)新主服務協議的資料；(ii)獨立董事委員會及獨立財務顧問的推薦意見；(iii)有關退任董事的資料；及(iv)股東特別大會通告，讓閣下於股東特別大會就投票贊成或反對提呈的決議案作出知情決定。

新主服務協議

1. 新新世界主服務協議

根據新新世界主服務協議，本公司及新世界各自同意及同意促使本集團或新世界集團旗下成員公司（在實際可行的情況下）於新新世界主服務協議期限內聘用新世界集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或新世界集團旗下有關成員公司提供營運服務。

新新世界主服務協議的主要條款載列如下：

日期：2017年4月10日

訂約方：(1) 新世界
(2) 本公司

董事會函件

年期 : 自新世界生效日期開始至2020年6月30日止(包括首尾兩天),初步為期三年,惟根據新新世界主服務協議提早終止除外。

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下,新新世界主服務協議可於初步期限結束時重續三年(或上市規則允許的其他期限),惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月以書面通知另一方終止新新世界主服務協議則除外。

條件 : 新新世界主服務協議須待獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案以批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

交易性質／
所覆蓋的
營運服務 : 提供建築機電服務以及其他一般及租賃相關服務,即作為總承包商、管理承建商及項目管理人提供的服務、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、採購服務、供應建築及樓宇設備和材料、電腦輔助繪圖服務及相關服務、提供資訊科技服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、餐飲服務、貿易及供應、商品採購、廣告服務、物業管理、物業銷售及租賃代理服務、提供泊車位管理及相關服務,以及物業、空地、汽車及船舶租賃及相關服務,及訂約方可能不時以書面協定的其他類型服務。

定價 : 按一般商務條款、基於各自獨立的利益磋商及所訂立的價格及條款,對於新世界集團或本集團(視乎情況而定)而言,不遜於給予獨立第三方及獨立第三方給予的條款。

2. 新杜先生主服務協議

根據新杜先生主服務協議，本公司及杜先生各自同意及同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新杜先生主服務協議期限內聘用服務集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供營運服務。

新杜先生主服務協議的主要條款載列如下：

日期 ： 2017年4月10日

訂約方 ： (1) 杜先生
 (2) 本公司

年期 ： 自杜先生生效日期開始至2020年6月30日止(包括首尾兩天)，初步為期三年，惟根據新杜先生主服務協議提早終止除外。

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新杜先生主服務協議可於初步期限結束時重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月以書面通知另一方終止新杜先生主服務協議則除外。

條件 ： 新杜先生主服務協議須待獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案以批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

董事會函件

- 交易性質／
所覆蓋的
營運服務
- ：
1. 建築機電服務 – 作為總承包商、管理承建商及項目管理人提供的服務、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、供應建築及樓宇設備和材料、機電工程、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、電腦輔助繪圖服務及相關服務；
 2. 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、害蟲防治、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；
 3. 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、餐飲服務、貿易及供應、商品採購及相關服務；
 4. 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；
 5. 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；
 6. 租賃服務 – 物業、空地、汽車及船舶租賃及相關服務；及
 7. 訂約方可能不時以書面協定的其他類型服務。

董事會函件

定價：按一般商務條款、基於各自獨立的利益磋商及所訂立的價格及條款，對於服務集團或本集團（視乎情況而定）而言，不遜於給予獨立第三方及獨立第三方給予的條款。

委聘的條件

根據各新主服務協議的委聘須受以下條件所規限：

- (a) 委聘僅適用於本集團或新世界集團或服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司有權選擇有關營運服務供應商的業務、項目及／或物業所需的服務；
- (b) 委聘並不抵觸監管相關業務、項目及／或物業的合約條款或本集團或新世界集團或服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司的業務、項目及／或物業可能涉及的相關管轄機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指令；及
- (c) 倘若須透過拍賣或投標或其他類似程序選擇特定營運服務的供應商，則委聘僅於新世界集團或服務集團或本集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司因應相關的拍賣或投標或其他類似程序獲選擇為服務供應商時生效。

營運協議及定價政策

根據各新主服務協議，於相關新主服務協議期限內，本集團旗下成員公司及新世界集團或服務集團（視乎情況而定）旗下成員公司須不時就提供營運服務訂立獨立的營運協議，惟該等獨立協議須受相關新主服務協議所規限。

作為一般原則，與營運服務相關的營運協議的價格及條款須於日常業務中按一般商務條款釐定，且基於各自獨立的利益磋商，以及按對於本集團或新世界集團或服務集團（視乎情況而定）而言，不遜於給予獨立第三方及獨立第三方給予的條款而釐定。

董事會函件

受限於上文所披露的一般原則，根據新新世界主服務協議提供下文指定各營運服務的定價政策簡述如下：

- (a) 就提供建築機電服務而言：本集團旗下成員公司一般獲委聘為發展項目的總承包商、管理承建商或項目管理人，之前須在由新世界集團旗下成員公司設置的招標程序中以參與投標者中標或透過由新世界集團旗下成員公司直接委任：
- 倘若本集團旗下成員公司與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)參與招標，根據聘用人的招標程序及在投標者符合招標邀請所載的所有必要要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往關係)的條件下，中標者將為標價最低的投標者。為籌備遞交投標書，本集團旗下有關成員公司將舉行投標審閱會議，以對項目規格進行全面分析、收集成本及其他數據。為釐定投標價格，本集團旗下有關成員公司亦將參考最近的工作報價。相關市場資料亦將用作參考。此等措施／程序用以確保本集團提供的投標價格(以及投標條款)屬公平合理及與本集團給予獨立第三方的價格及條款相若，本集團透過投標取得的所有項目均遵循此等措施／程序；及
 - 倘若委聘乃由新世界集團旗下成員公司直接委任，則按與新世界集團旗下成員公司協定的成本加成基準(目前預期不超過6%，但視乎本集團同意承接的項目的規模或(如適用)獨特性質而可能有所變動)收取代價，並與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致。同樣地，本集團旗下有關成員公司將對項目規格進行全面分析、收集成本及其他數據，及從本集團數據庫取得其他有用數據作為參考及評估用途。透過直接委任的委聘本集團均遵循以上有關程序；
- (b) 就提供物業管理服務而言：按成本加現行市場費率基準(目前預期少於或為10%，但視乎物業管理項目的規模或(如適用)獨特性質及／或所需服務的程度而可能有所變動，並將由訂約方不時對市場可比較者作出調查後釐定)。成本部份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共同成本；及

- (c) 就提供租賃服務而言：參考基於從市場上獨立第三方獲得的類似物業(擁有可比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的至少三個其他市場可比較報價作出的報價。承租方可接受報價並租賃或拒絕報價並推辭租賃。

受限於上文所披露的一般原則，根據新杜先生主服務協議提供下文指定各營運服務的定價政策簡述如下：

- (a) 就提供建築機電服務而言：

- (i) 本集團旗下有關成員公司可能獲委聘為特定項目的總承包商、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有兩種業務安排：
- 倘若服務集團旗下一家成員公司被最終聘用人指定為獲提名分包商，向該服務集團旗下成員公司支付的代價將會由最終聘用人委任的獨立專業工料測量師確定；
 - 倘若本集團旗下一家成員公司有權甄選分包商，向該分包商支付的代價將在內部專業工料測量師監督下確定。該本集團旗下成員公司將從預先認可分包商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保分包商的質素水準)中的至少兩名獨立第三方(倘若可行及當中若干名可能同時與本集團進行交易)就類似數量的服務或產品獲取報價或標書。倘若服務集團旗下一家成員公司給予的價格及條款等同或優於獨立服務供應商給予的價格及條款，該本集團旗下成員公司可能將合約授予該服務集團旗下成員公司；
 - 倘若項目涉及大額代價，服務集團旗下成員公司將與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)參與招標，根據本集團的內部招標程序及在投標者符合招標邀請所載的所有必要要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往關係)的條件下，中標者將為標價最低的投標者；及

- (ii) 倘若本集團旗下一家成員公司由服務集團旗下一家成員公司直接委任以提供項目管理服務，則按與該服務集團旗下成員公司協定的成本加成基準(目前預期不超過6%，但視乎本集團同意承接的項目的規模或(如適用)獨特性質而可能有所變動)收取代價，並與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致；
- (b) 就提供物業管理、保安及護衛服務而言：按成本加現行市場費率基準(目前預期少於或為11%，但視乎物業管理項目的規模或(如適用)獨特性質及／或所需服務的程度而可能有所變動，並將由訂約方不時對市場可比較者作出調查後釐定)。成本部份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共同成本；及
- (c) 就提供租賃服務而言：參考基於從市場上獨立第三方獲得的類似物業(擁有可比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的至少三個其他市場可比較報價作出的報價。承租方可接受報價並租賃或拒絕報價並推辭租賃。

各營運協議的期限均為固定期限，且於任何情況下不得超過三年。倘若營運協議的期限延長至2020年6月30日(即各新主服務協議初步期限的到期日)之後，本公司將於相關時間重新遵守上市規則的適用規定。

為向獨立第三方客戶提供的服務定價時，本集團會考慮對類似服務的供應商而言屬普遍或合理的因素，如市場狀況、競爭、邊際利潤、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)。

董事會函件

歷史交易總值

有關於截至2015年6月30日及2016年6月30日止財政年度及截至2016年12月31日止六個月的交易的歷史交易總值列示如下：

現有新世界主服務協議

類別	交易總值		
	截至2015年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2016年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2016年 12月31日止 六個月 百萬港元
本集團旗下成員公司向新世界集團 旗下成員公司提供營運服務	6,957.4	7,988.4	4,356.6
新世界集團旗下成員公司向本集團 旗下成員公司提供營運服務	<u>58.4</u>	<u>80.4</u>	<u>23.0</u>
總計	<u>7,015.8</u>	<u>8,068.8</u>	<u>4,379.6</u>

現有杜先生主服務協議

類別	交易總值		
	截至2015年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2016年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2016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 旗下成員公司提供營運服務	2.4	1.8	0.8
服務集團旗下成員公司向本集團 旗下成員公司提供營運服務	<u>782.4</u>	<u>1,397.5</u>	<u>465.9</u>
總計	<u>784.8</u>	<u>1,399.3</u>	<u>466.7</u>

最高年度總值

本公司預期有關截至2018年6月30日、2019年6月30日及2020年6月30日止財政年度的各新主服務協議項下擬進行的交易的年度上限如下：

新新世界主服務協議

類別	交易總值		
	截至2018年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2019年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2020年 6月30日止 財政年度 百萬港元
本集團旗下成員公司向新世界集團 旗下成員公司提供營運服務	12,526.0	12,292.0	13,186.0
新世界集團旗下成員公司向本集團 旗下成員公司提供營運服務	<u>96.0</u>	<u>115.0</u>	<u>138.0</u>
總計	<u>12,622.0</u>	<u>12,407.0</u>	<u>13,324.0</u>

預期本集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限，大部份將與提供建築機電服務有關，其產生自若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目。年度上限較其相關歷史交易價值飆升乃主要由於下列因素：

- (a) 新世界中心重建項目及位於大圍港鐵站的一個住宅項目的相關工程所致，兩個項目均是非常大型的項目，總樓面面積分別約為300萬平方呎及200萬平方呎；
- (b) 經計及以下各項，預期香港建築業前景向好：
 - 受低利率及擁有日益增長消費能力並獲豁免遵守部份近年香港的監管措施的本地用家的強勁及增長需求所推動，估計住宅物業市場需求上升；

董事會函件

- 香港政府增加住宅土地供應，以及香港的長遠房屋策略；
 - 香港政府承諾增加供應商業用地以為香港不同經濟活動的進一步發展提供空間；及
- (c) 因香港建築業前景向好，估計對本集團提供的建築服務需求上升。例如，本集團截至2016年6月30日止三個財政年度來自建築業務的收入分別約為129億港元、152億港元及201億港元，同比增長約18%及32%；而本集團建築業務的手頭合約總值由2014年6月30日的約501億港元增加至2015年6月30日的約710億港元，並進一步增加至2016年12月31日的約737億港元，累計增長約47%。

新世界集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限主要與租賃服務有關，董事會認為其對本集團的整體營運而言相對並不重大。

新杜先生主服務協議

類別	交易總值		
	截至2018年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2019年 6月30日止 財政年度 百萬港元	截至2020年 6月30日止 財政年度 百萬港元
本集團旗下成員公司向服務集團 旗下成員公司提供營運服務	38.0	41.0	45.0
服務集團旗下成員公司向本集團 旗下成員公司提供營運服務	<u>2,235.0</u>	<u>3,542.0</u>	<u>3,448.0</u>
總計	<u><u>2,273.0</u></u>	<u><u>3,583.0</u></u>	<u><u>3,493.0</u></u>

董事會函件

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的年度上限主要與提供建築機電服務有關。年度上限較其相關歷史交易價值的上升乃主要由於本集團旗下成員公司將向服務集團旗下成員公司提供潛在的項目管理服務，董事會認為其對本集團的整體營運而言並不重大。

服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限，大部份主要與提供建築機電服務有關。年度上限較其相關歷史交易價值的飆升乃主要由於與新世界集團有關的建築機電服務的交易價值增加，加上若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目(如位於油麻地的西九龍政府合署)，原因是本集團可能需為其建築業務委聘分包商／分項承辦商，而服務集團為本集團的主要分包商／分項承辦商之一。

各新主服務協議項下擬進行的營運服務的各年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (a) 本集團旗下有關成員公司於過往兩個半財政年度向新世界集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司提供營運服務(反之亦然)的歷史年度或年度化金額；及
- (b) 就本集團旗下有關成員公司於未來三個財政年度將向新世界集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司提供營運服務(反之亦然)的預測年度或年度化金額，經計及以下各項：
 - 本集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的業務增長(經參考已承接現正進行及／或即將進行及／或預期將承接的項目)；
 - 影響本集團、新世界集團或服務集團對相關營運服務需求的現正進行項目；

董事會函件

- 對營運服務的估計未來需求(基於本集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)所從事行業的前景、已承接現正進行及／或即將進行及／或預期將承接及／或預期將取得的項目以及本集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)各自業務或發展計劃)；
- 通脹因素(其性質可能不同及可與經濟、勞工、物流或其他相關並將導致成本增加)。本集團將參考或經計及公開可得的通脹率(例如香港政府統計處報告的通脹率)以評估通脹率；
- 因應特殊情況或其他或然事件而調整的非經常性或特別項目；及

主要假設為在預測期間內，(i)市場狀況、經營及業務環境或政府政策概不會發生可能對本集團、新世界集團或服務集團業務造成重大影響的任何不利變動或干擾；及(ii)本集團經營的服務行業將穩定增長。

股東及有意投資者謹請注意，年度上限不應被視為本公司對本集團的未來收入的保證或預測。

訂立新主服務協議的理由及裨益

預期各新主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將會在本集團以及新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的日常業務中持續恆常進行。根據各新主服務協議將予訂立的營運協議將以基於各自獨立的利益及按一般商務條款協定。

新世界集團及服務集團於彼等各自的服務領域具備豐富經驗以及擁有穩健的財務狀況，多年來已顯示彼等為本集團可靠的服務供應商或客戶。董事相信，與新世界集團及服務集團維持策略業務關係將不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將長期為本集團的盈利能力帶來持續貢獻。

董事(包括獨立非執行董事)認為，各新主服務協議的條款及建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂約方之間的關連及上市規則的涵義

於最後實際可行日期：

- 新世界連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約61.32%。因此，根據上市規則，新世界為本公司的關連人士；
- 杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩及鄭志明先生的姑丈，後三名人士均為董事。因此，根據上市規則，杜先生為本公司的關連人士。服務集團旗下若干成員公司為杜先生佔多數控制權的公司，故此，亦為本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，各新主服務協議構成本公司的持續關連交易。由於新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議各自項下擬進行的交易涉及的最高年度總值的所有或若干適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章，訂立各新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議均須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

倘若有關新主服務協議的有關年度上限被超出或有關新主服務協議獲重續或有重大變動，則本公司將重新遵守上市規則第14A章下有關申報、公告及／或獨立股東批准的規定（倘適用）。

有關新世界、杜先生、服務集團及本集團的其他資料

新世界

新世界及其附屬公司主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、商務飛機租賃、服務及科技等領域。於最後實際可行日期，新世界為本公司的最終控股公司，連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約61.32%。

杜先生

杜先生為杜家駒先生(非執行董事)的父親、鄭家純博士(本公司主席兼執行董事)的妹倩及鄭志明先生(執行董事)的姑丈。杜先生為服務集團的控股股東。

服務集團

服務集團主要從事提供包括(i)物業投資、物業及設施管理；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)提供環保工程服務、機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀的服務。

本集團

本集團主要從事(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目、商務飛機租賃，以及港口及物流設施；及(ii)投資及／或經營設施管理、建築、交通及策略性投資。

董事會的批准

董事鄭家純博士、麥秉良先生及鄺志強先生並無出席相關董事會會議，因此並無就批准新主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案投票。

鄭家純博士(彼亦為新世界的董事)及杜先生的聯繫人且身兼董事(即鄭志明先生及杜家駒先生)已於相關董事會會議上就批准新主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

此外，董事林焯瀚先生亦為豐盛創建控股有限公司的行政總裁兼執行董事以及豐盛機電控股有限公司的副主席兼執行董事，該等公司均為服務集團旗下成員公司，林焯瀚先生已於相關董事會會議上就批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

重選退任董事

根據本公司章程細則第86(2)條，董事有權不時及於任何時間委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或增加董事會現有席位。任何按此獲董事會委任的董事，其任期僅至本公司下屆股東大會為止，屆時將有資格膺選連任。因此，於2017年1月1日獲委任為董事的麥秉良先生將會退任，且符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任。麥先生的詳情載列如下：

麥秉良先生（「麥先生」）（62歲）於2017年1月1日獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會成員。彼於2016年9月加入本集團並負責監督本集團的環境、醫療及建築業務。彼亦為本集團若干附屬公司及合營公司的董事，其中包括GHK Hospital Limited、亞洲貨櫃物流中心香港有限公司、SUEZ NWS Limited及協興建築有限公司。於加入本集團前，麥先生為Goodman DP World Hong Kong Limited的香港董事總經理，負責監督其於香港的貨櫃碼頭及物流業務。彼亦承擔地區性的職責，領導其母公司於大中華地區及亞太區的重要投資的發展、重組、收購及合併、融資及開展，並曾為其於澳洲的陸上物流業務的董事。於1989年加入母公司集團前，彼在香港及澳洲於多項基建、建築及物業發展方面擁有13年的經驗。麥先生亦曾擔任香港若干諮詢或法定組織（包括香港港口發展局、香港物流發展局、處理鐵路方案反對意見聆聽委員會及市政服務上訴委員會）的成員。彼為香港註冊專業工程師、英國特許工程師及澳洲特許專業工程師。彼亦為香港建築物條例註冊的認可人士及註冊結構工程師。彼持有香港大學工程理學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

除上文披露外，麥先生於最後實際可行日期於本公司及本集團旗下其他成員公司概無擔任其他職位。麥先生於過去三年並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

麥先生的服務合約訂明固定任期為三年，並須按照本公司章程細則規定於股東周年大會上輪值退任及重選。其酬金包括年薪組合、酌情花紅及購股權，以及由股東於本公司股東周年大會上授權董事會每年檢討及釐定的董事袍金，並參考彼於本集團的職責及責任、本集團的表現及當前市況而釐定。彼現有權收取每月薪金414,970港元及截至2017年6月30日止財政年度的董事袍金（一整年為300,000港元，董事服務實際年期少於一年按比例予以調整）。

董事會函件

麥先生與任何董事、本公司的高級管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於最後實際可行日期，麥先生並無於股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部所指的權益。

麥先生並無涉及上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條所述的任何事宜，亦無任何有關麥先生的其他事宜須提請股東注意。

股東特別大會

本公司將於2017年5月25日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201B室(博覽道入口)召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股東特別大會持續關連交易事項及重選退任董事。股東特別大會通告載於本通函第67至69頁。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將自2017年5月22日(星期一)至2017年5月25日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。所有填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2017年5月19日(星期五)下午四時三十分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183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。

於股東特別大會上的表決將以股數投票方式進行。根據上市規則，於股東特別大會持續關連交易事項(即新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限)擁有重大利益的任何股東及其聯繫人，須於股東特別大會上就批准股東特別大會持續關連交易事項的決議案放棄投票。

於股東特別大會上：

- 新世界及其聯繫人須就批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票；及
- 杜先生及其聯繫人須就批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

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。

董事會函件

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，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183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

由獨立非執行董事鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生及馮慧芷女士組成的獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問的意見後就股東特別大會持續關連交易事項向獨立股東提供意見及建議。餘下獨立非執行董事鄭志強先生亦為服務集團旗下成員公司豐盛機電控股有限公司的獨立非執行董事。為避免任何被視作的利益衝突，鄭志強先生並無加入獨立董事委員會。

百德能證券已獲委任為獨立財務顧問，以就股東特別大會持續關連交易事項是否公平合理，新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否在本集團的日常業務中訂立及其條款是否為一般商務條款，以及股東特別大會持續關連交易事項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，並就獨立股東如何投票提供意見。

謹請閣下垂注(i)本通函第26及27頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就股東特別大會持續關連交易事項致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第28至57頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會持續關連交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及獨立財務顧問於達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事會函件

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議乃於本集團日常業務中按一般商務條款訂立，及新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的條款以及相關年度上限對本公司及獨立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投票贊成將於股東特別大會上就股東特別大會持續關連交易事項提呈的普通決議案。

另外，董事會認為重選退任董事的建議符合本公司及股東的整體利益，因此董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上就重選退任董事提呈的普通決議案。

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的持有人 參照

代表董事會
新創建集團有限公司
行政總裁兼執行董事
曾蔭培
謹啟

2017年5月9日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製。



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：

重續持續關連交易

吾等茲提述日期為2017年5月9日的通函(「通函」)，本函件為通函其中一部份。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，以考慮股東特別大會持續關連交易事項(即新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限)，並就吾等認為新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否在本集團的日常業務中訂立及其條款是否為一般商務條款，以及股東特別大會持續關連交易事項對本公司及獨立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。

百德能證券已獲委任為獨立財務顧問，以就股東特別大會持續關連交易事項是否公平合理，新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否在本集團的日常業務中訂立及其條款是否為一般商務條款，以及股東特別大會持續關連交易事項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，並就獨立股東如何投票提供意見。

敬請閣下垂注載於通函第6至25頁的董事會函件，當中載有(其中包括)股東特別大會持續關連交易事項的資料，以及載於通函第28至57頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股東特別大會持續關連交易事項提供的意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議乃於本集團的日常業務中按一般商務條款訂立，且股東特別大會持續關連交易事項就本公司及獨立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，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就股東特別大會持續關連交易事項提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭維志博士

石禮謙先生

李耀光先生

馮慧芷女士

謹啟

2017年5月9日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



百德能證券有限公司

香港中環
皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

電話
傳真
網址

(852) 2841 7000

(852) 2522 2700

www.platinum-asia.com

敬啟者：

重續持續關連交易

緒言

吾等茲提述已獲委任為獨立財務顧問，以就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的條款以及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的條款以及年度上限的詳情載於新創建日期為2017年5月9日的通函（「**通函**」）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的條款以及年度上限是否在新創建集團的日常業務中按一般商務條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合新創建及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並向獨立董事委員會提供獨立意見。

於達致吾等的意見時，吾等已倚賴執行董事及／或新創建管理層向吾等提供的資料及事實。吾等已審閱（其中包括）(i)新新世界主服務協議；(ii)新杜先生主服務協議；(iii)新創建日期為2017年4月10日有關（其中包括）重續交易的公告（「**公告**」）；(iv)新創建截至2016年6月30日止財政年度的年報（「**2016年年報**」）；(v)新創建截至2016年12月31日止六個月的中期報告（「**2017年中期報告**」）；及(vi)新創建集團就有關交易而釐定的年度上限、內部控制程序及定價政策相關的內部文件。

獨立財務顧問函件

吾等已假設通函所載一切資料、事實、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、完整及準確，且吾等已倚賴有關資料、事實、意見及聲明。執行董事已確認，彼等對通函的內容承擔全部責任，並已作出一切合理查詢，且吾等所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或質疑通函所載全部事實的資料以及執行董事及／或新創建管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑執行董事及／或新創建管理層向吾等所發表的意見及聲明的合理性。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等的資料進行核實，亦無對新創建集團的業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等審閱的資料已足以令吾等達致知情的見解並為吾等就交易所作出的意見提供合理基礎。

於過往兩年，吾等僅擔任新創建的最終控股公司新世界有關新世界日期為2017年4月10日的公告及新世界日期為2017年5月9日的通函所述若干建議持續關連交易的獨立財務顧問，過往未曾受聘於新創建。於最後實際可行日期，吾等獨立於新創建或交易的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士（定義見上市規則），且與彼等並無關連，因此，吾等被視為符合資格就交易提供獨立意見。吾等將因就擔任上述委聘的獨立財務顧問向新世界及就交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問向新創建收取費用。除就上述委聘應向吾等支付正常專業費用外，概無存在任何安排，致使吾等可從新創建或新世界或交易的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士（定義見上市規則）收取任何費用或利益。

由鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生及馮慧芷女士組成的獨立董事委員會已告成立，以就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議是否在新創建集團的日常業務中訂立，其條款是否為一般商務條款，以及對新創建及獨立股東而言，交易及年度上限是否公平合理及是否符合新創建及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 有關新創建集團、新世界集團及服務集團的資料

1.1 有關新創建集團的資料

新創建為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)。

新創建集團主要從事(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目、商務飛機租賃，以及港口及物流設施；及(ii)投資及／或經營設施管理、建築、交通及策略性投資。

1.1.1 新創建集團的過往財務表現

以下載列新創建集團截至2015年6月30日止財政年度(「**2015財政年度**」)及2016年6月30日止財政年度(「**2016財政年度**」)的經審核綜合財務業績及新創建集團截至2016年12月31日止六個月(「**2017上半年度**」)的未經審核綜合財務業績的摘要，乃摘錄自2016年年報及2017年中期報告。

	2015	2016	2017
	財政年度	財政年度	上半年度
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收入	24,491.8	29,497.8	13,846.0
毛利	3,150.7	3,352.5	1,764.9
應佔經營溢利	4,456.6	4,739.6	2,519.4
股東應佔溢利	4,477.6	4,912.8	2,600.1

新創建集團於2016財政年度錄得收入294.978億港元，較2015財政年度增加約20.4%，主要由於建築及交通分部的收入增加所致。

誠如於2016年年報及2017年中期報告所披露，新創建管理層採用應佔經營溢利為指標以評估經營分部的表現。此衡量基準不包括總辦事處及非經營項目的影響。總辦事處的利息收入、財務費用及開支不會被分配予各分部。

獨立財務顧問函件

以下載列2015財政年度、2016財政年度及2017上半年度應佔經營溢利的分部明細，乃摘錄自2016年年報及2017年中期報告。

	2015財政年度		2016財政年度		2017上半年度	
	(經審核)		(經審核)		(未經審核)	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
基建分部						
道路	1,201.0	26.9	1,259.8	26.6	733.2	29.1
環境	631.4	14.2	469.8	9.9	256.4	10.2
物流	548.9	12.3	702.6	14.8	316.1	12.5
航空	243.6	5.5	424.0	9.0	219.0	8.7
服務分部						
設施管理	861.5	19.3	645.0	13.6	258.9	10.3
建築及交通	691.1	15.5	911.6	19.2	533.6	21.2
策略性投資	279.1	6.3	326.8	6.9	202.2	8.0
總額	<u>4,456.6</u>	<u>100.0</u>	<u>4,739.6</u>	<u>100.0</u>	<u>2,519.4</u>	<u>100.0</u>

基建分部及服務分部於2015財政年度、2016財政年度及2017上半年度貢獻的應佔經營溢利保持穩定，分別佔應佔經營溢利總額的約60%及40%。

獨立財務顧問函件

1.1.2 新創建集團財務狀況

以下載列新創建集團的財務狀況概要，乃摘錄自2017年中期報告所載的未經審核綜合財務報表。

	於2016年 12月31日 (未經審核) 百萬港元
非流動資產	53,577.1
現金及銀行結存	10,020.5
其他流動資產	<u>14,445.5</u>
總資產	78,043.1
借貸(非即期部份)	10,198.9
其他非流動負債	2,721.4
借貸(即期部份)	5,157.7
其他流動負債	<u>13,829.2</u>
總負債	31,907.2
股東應佔權益	<u>45,903.4</u>

於2016年12月31日，新創建集團的總資產為780.431億港元，主要包括(i)於合營企業及聯營公司的權益(主要為新創建集團於各基建、港口、商務飛機租賃、醫療、策略性投資、物流及其他項目的投資)總額317.588億港元；(ii)有關新創建集團於道路分部投資的無形特許經營權120.331億港元；(iii)貿易及其他應收款項139.287億港元；及(iv)現金及銀行結存100.205億港元。

於2016年12月31日，新創建集團的總負債為319.072億港元，主要包括(i)借貸153.566億港元(包括即期及非即期部份)；及(ii)貿易及其他應付款項135.554億港元。

於2016年12月31日，新創建集團錄得股東應佔權益459.034億港元。

1.2 有關新世界集團的資料

新世界為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（股份代號：17）。

新世界集團主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、商務飛機租賃、服務及科技等領域。

於最後實際可行日期，新世界連同其附屬公司持有新創建全部已發行股本約61.32%。

1.3 有關杜先生及服務集團的資料

杜先生為杜家駒先生（非執行董事）的父親、鄭家純博士（新創建主席兼執行董事）的妹倩及鄭志明先生（執行董事）的姑丈。杜先生為服務集團的控股股東。

服務集團指杜先生及由杜先生控制的任何公司及該等公司的附屬公司。服務集團主要從事提供包括(i)物業投資、物業及設施管理；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)提供環保工程服務、機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀的服務。

2. 新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下擬進行交易的背景

茲提述有關（其中包括）重續交易的公告，於2017年4月10日，新創建公佈鑒於現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議將於2017年6月30日屆滿，各現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議的有關訂約方已同意於相關協議期限屆滿後，訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議，按相若條款及／或條件繼續相關協議的安排，且覆蓋的服務範圍與現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議的服務範圍類似。

3. 香港建築行業及前景

新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下擬進行的交易主要與建築及／或建築機電相關服務有關。

吾等已與新創建管理層討論並獲悉新創建集團旗下成員公司可能競逐及／或從事的建築項目包括但不限於香港私人或公共的住宅、寫字樓及商業樓宇發展項目。

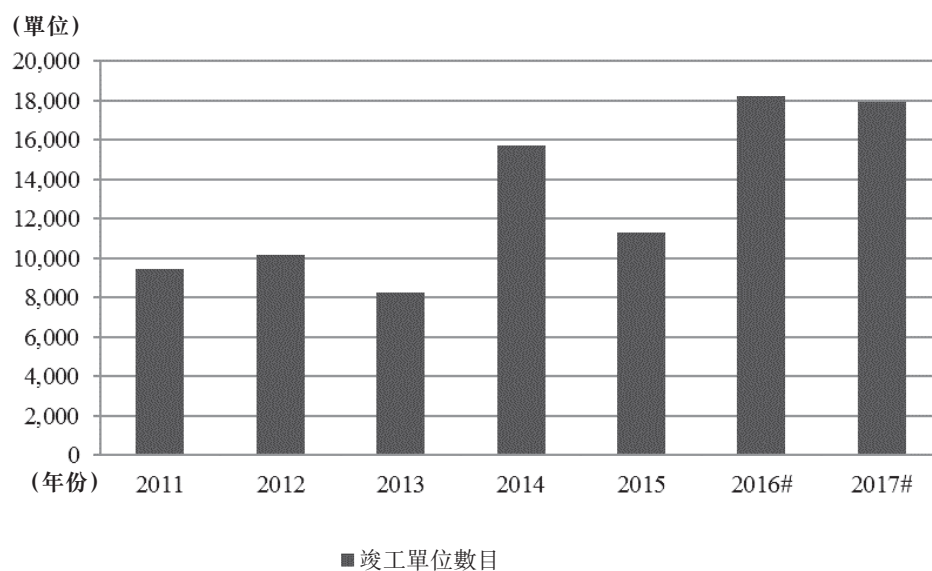
鑒於以上所述，吾等於下文載列有關香港(i)私人住宅物業；(ii)公共房屋住宅物業；及(iii)寫字樓及商業樓宇的概覽。

3.1 住宅物業 – 私人

住宅物業市場的需求受低利率及本地最終用家的強勁及潛在增長需求所推動。該等用家擁有日益增長的消費能力，並於近年獲豁免遵守部份香港監管措施。

下圖A載列根據香港差餉物業估價署在香港於2011年至2015年竣工的私人住宅單位的實際數目以及預計於2016年及2017年竣工的單位數目。

圖A：香港私人住宅物業的已竣工單位(實際／估計)



香港差餉物業估價署估計將於2016年及2017年竣工的私人住宅物業單位數目

資料來源：香港差餉物業估價署 (http://www.rvd.gov.hk/doc/en/hkpr16/PR2016_full.pdf)

根據香港差餉物業估價署刊發的資料，自2011年以來竣工的私人住宅單位最低數目為2013年的8,250個單位。於2014年及2015年竣工的私人住宅單位數目分別為15,720個單位及11,280個單位，於2016年竣工的私人住宅單位數目估計為約18,200個單位，而2017年預計為約17,930個單位。

此外，吾等從2016-17財政預算案演詞¹（「**2016-17財政預算案演詞**」）及2017-18財政預算案演詞²（「**2017-18財政預算案演詞**」）中知悉，香港政府將於2017年繼續增加土地供應。將會推出的29幅住宅用地中，14幅為2016-17年度賣地計劃下的新增用地，可提供合共約19,200個單位。私人房屋土地供應的一切主要來源，包括香港政府的2016-17年度賣地計劃、鐵路物業發展項目、市區重建局項目、租賃修改／換地及其他私人土地發展，提供的土地將可供應28,620個私人住宅單位。

根據2017-18財政預算案演詞，於截至2018年3月31日止財政年度，香港政府將推售28幅住宅用地以供應合共約19,000個私人住宅單位。加上其他發展項目，不同來源的住房土地供應合共將能提供約32,000個私人住宅單位。

吾等亦已審閱香港特區行政長官公佈的2017年施政報告³（「**2017年施政報告**」）中的香港長期房屋策略，香港政府自2017-2018年度起計的未來十年的房屋供應目標為提供合共46萬個單位，其中公共房屋佔六成。

吾等自新創建管理層獲悉，新創建集團待中標或獲聘後將繼續向新世界集團旗下成員公司提供（其中包括）有關其物業發展項目的建築服務，相關工程可能分判予服務集團旗下成員公司或需要向服務集團旗下成員公司購買建築材料。

吾等已審閱新世界截至2016年6月30日止財政年度的年報（「**新世界2016年年報**」）並獲悉新世界及其附屬公司於2016年6月30日持有應佔總樓面面積（「**總樓面面**積」）約830萬平方呎的土地儲備可作即時發展，其中應佔住宅總樓面面積約為

¹ 資料來源：http://www.budget.gov.hk/2016/eng/pdf/e_budgetspeech2016-17.pdf

² 資料來源：http://www.budget.gov.hk/2017/eng/pdf/e_budgetspeech2017-18.pdf

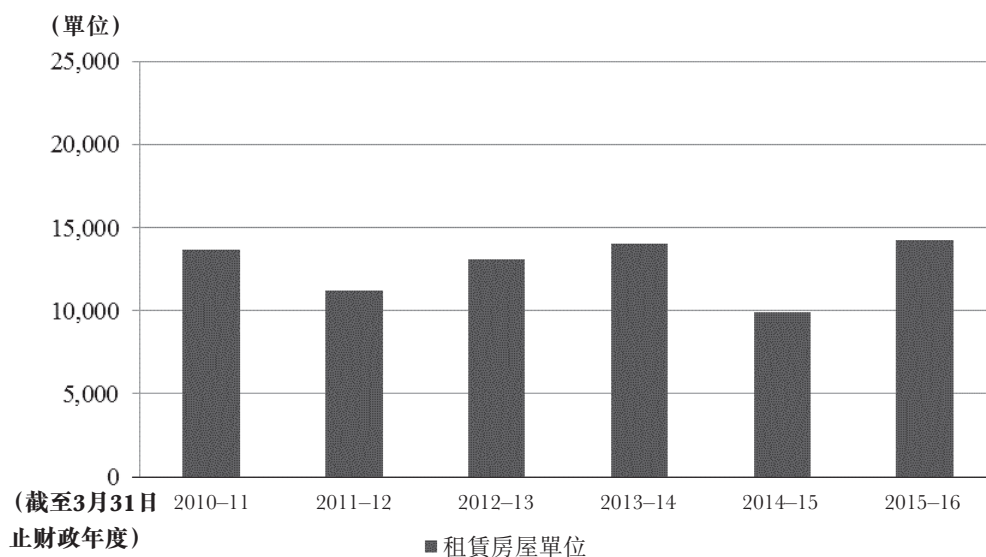
³ 資料來源：<http://www.policyaddress.gov.hk/2017/eng/pdf/PA2017.pdf>

460萬平方呎。因此，預計日後新世界集團將啟動若干香港住宅物業項目實屬合理。

3.2 住宅物業 – 公共

下圖B載列根據香港房屋委員會刊發的資料在香港於截至3月31日止的2011財政年度至2016財政年度竣工的公共房屋單位數目。

圖B：香港公共房屋的已竣工單位(租賃房屋)



資料來源：香港房屋委員會 (<http://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/publications-and-statistics/actual-public-rental-housing-production/>)

根據香港房屋委員會刊發的資料，於2010-11至2015-16財政年度期間，除2014-15財政年度竣工的公共房屋單位數目低於10,000個單位外，於所有其他年度竣工的公共房屋單位數目如上圖B所示均高於11,000個單位。

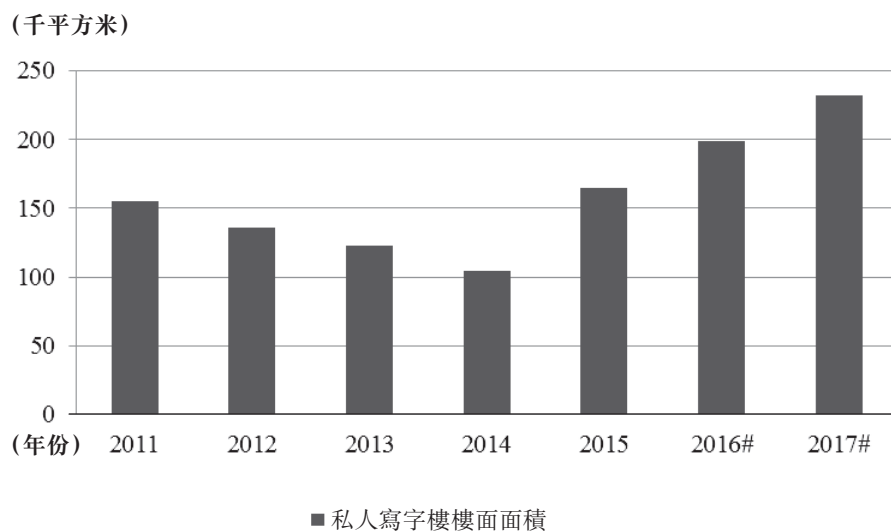
此外，根據《長遠房屋策略2016年週年進度報告》⁴，十年期的公共房屋供應目標為28萬個單位，而私人住宅供應目標為18萬個單位。該等數字與於2014年訂立《長遠房屋策略》以來的數字一致。

⁴ 資料來源：http://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2016.pdf

3.3 寫字樓及商業樓宇

下圖C載列香港於2011年至2015年期間竣工的私人寫字樓樓面面積及估計將於2016年及2017年竣工的私人寫字樓樓面面積。

圖C：香港已竣工的私人寫字樓樓面面積(實際／估計)



香港差餉物業估價署估計將於2016年及2017年竣工的私人寫字樓樓面面積

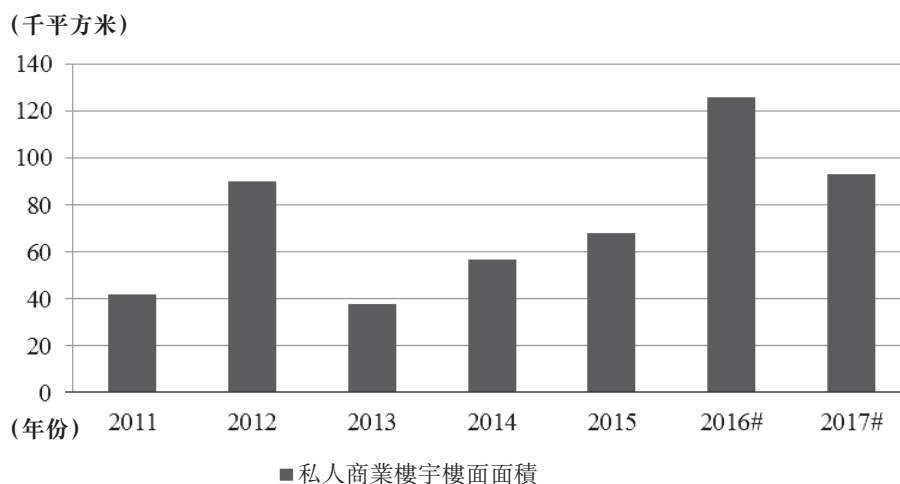
資料來源：香港差餉物業估價署 (http://www.rvd.gov.hk/doc/en/hkpr16/PR2016_full.pdf)

於2011年至2015年期間，各年竣工的私人寫字樓樓面面積介乎約104,000平方米至約165,000平方米，平均為約136,600平方米。根據香港差餉物業估價署，預計將於2016年及2017年竣工的私人寫字樓樓面面積分別為199,000平方米及232,000平方米，顯示自以往年度持續增加。

甲級寫字樓方面，於2011年至2015年期間，已竣工樓面面積介乎約86,000平方米至約129,000平方米，平均為約107,000平方米。預計2016年及2017年竣工的甲級寫字樓樓面面積分別為174,000平方米及215,000平方米，亦顯示自2015年後的後續年度有顯著增加。

吾等根據香港差餉物業估價署刊發的數據於下文圖D載列香港私人商業樓宇市場近期的竣工情況(按平方米計)。

圖D：香港已竣工的私人商業樓宇樓面面積(實際／估計)



香港差餉物業估價署估計將於2016年及2017年竣工的私人商業樓宇樓面面積

資料來源：香港差餉物業估價署 (http://www.rvd.gov.hk/doc/en/hkpr16/PR2016_full.pdf)

於2011年至2015年期間，各年竣工的私人商業樓宇樓面面積介乎約38,000平方米至約90,000平方米，平均約59,000平方米。預計2016年及2017年竣工的私人商業樓宇樓面面積分別為126,000平方米及93,000平方米，多於2011年至2015年期間的任何一年。

展望未來，根據2016-17財政預算案演詞，香港政府致力於重新安置位於觀塘及九龍灣的560,000平方米政府寫字樓以增加商業土地供應及為進一步發展香港各項經濟活動提供空間。下個財政年度的賣地計劃包括能提供約172,000平方米樓面面積的三個商業／業務地盤，而若干大型商業地盤將於未來數年推出。

此外，吾等已進一步審閱新世界2016年年報並獲悉新世界集團的數個寫字樓／商業樓宇項目將竣工，其中最重大的項目之一為總樓面面積約三百萬平方呎的新世界中心。

吾等已從新創建管理層獲悉，年度上限的重大部份與建築機電服務有關，及新創建集團擬繼續就(其中包括)新世界集團將開展的物業發展項目有關的建築合約進行投標，倘新創建集團旗下成員公司中標，可能將部份分判予服務集團旗下成員公司。

經考慮上述資料及吾等對香港地產行業的理解，吾等認為香港建築行業未來數年的前景將持續向好，有可能有強勁增長，而對新創建集團(作為香港建築業主要參與者之一)提供的建築服務的需求將受惠於行業的增長。

4. 新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的主要條款

4.1 新新世界主服務協議

根據新新世界主服務協議，新創建及新世界各自同意及同意促使新創建集團或新世界集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新新世界主服務協議期限內聘用新世界集團或新創建集團旗下有關成員公司向新創建集團或新世界集團旗下有關成員公司提供營運服務。

新新世界主服務協議的主要條款載列如下：

日期： 2017年4月10日

訂約方： (1) 新世界
(2) 新創建

年期： 自新世界生效日期開始至2020年6月30日止(包括首尾兩天)，初步為期三年，惟根據新新世界主服務協議提早終止除外。

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新新世界主服務協議可於初步期限結束時重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月以書面通知另一方終止新新世界主服務協議則除外。

- 條件：** 新新世界主服務協議須待獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案以批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。
- 交易性質／
所覆蓋的
營運服務：** 提供建築機電服務以及其他一般及租賃相關服務，即作為總承包商、管理承建商及項目管理人提供的服務、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、採購服務、供應建築及樓宇設備和材料、電腦輔助繪圖服務及相關服務、提供資訊科技服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、餐飲服務、貿易及供應、商品採購、廣告服務、物業管理、物業銷售及租賃代理服務、提供泊車位管理及相關服務，以及物業、空地、汽車及船舶租賃及相關服務，及訂約方可能不時以書面協定的其他類型服務。
- 定價：** 按一般商務條款、基於各自獨立的利益磋商及所訂立的價格及條款，對於新世界集團或新創建集團（視乎情況而定）而言，不遜於給予獨立第三方及獨立第三方給予的條款。

4.2 新杜先生主服務協議

根據新杜先生主服務協議，新創建及杜先生各自同意及同意促使新創建集團或服務集團旗下成員公司（在實際可行的情況下）於新杜先生主服務協議期限內聘用服務集團或新創建集團旗下有關成員公司向新創建集團或服務集團旗下有關成員公司提供營運服務。

獨立財務顧問函件

新杜先生主服務協議的主要條款載列如下：

日期： 2017年4月10日

訂約方： (1) 杜先生
(2) 新創建

年期： 自杜先生生效日期開始至2020年6月30日止(包括首尾兩天)，初步為期三年，惟根據新杜先生主服務協議提早終止除外。

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新杜先生主服務協議可於初步期限結束時重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月以書面通知另一方終止新杜先生主服務協議則除外。

條件： 新杜先生主服務協議須待獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案以批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

**交易性質／
所覆蓋的
營運服務：**

1. 建築機電服務 – 作為總承包商、管理承建商及項目管理人提供的服務、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、供應建築及樓宇設備和材料、機電工程、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、電腦輔助繪圖服務及相關服務；

2. 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、害蟲防治、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；
3. 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、餐飲服務、貿易及供應、商品採購及相關服務；
4. 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；
5. 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；
6. 租賃服務 – 物業、空地、汽車及船舶租賃及相關服務；及
7. 訂約方可能不時以書面協定的其他類型服務。

定價： 按一般商務條款、基於各自獨立的利益磋商及所訂立的價格及條款，對於服務集團或新創建集團（視乎情況而定）而言，不遜於給予獨立第三方及獨立第三方給予的條款。

5. 訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的理由

5.1 新新世界主服務協議

根據新新世界主服務協議，新創建集團及新世界集團將互相提供營運服務，年期為截至2020年6月30日止三年。

現有新世界主服務協議將於2017年6月30日屆滿，吾等已與新創建管理層討論並獲悉，新新世界主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將會在新創建集團以及新世界集團（視乎情況而定）的日常業務中持續恆常進行。

5.1.1 新創建集團向新世界集團提供的營運服務

吾等已與新創建管理層討論並獲悉，新創建集團向新世界集團提供的營運服務大部份與新創建集團旗下成員公司提供建築機電服務有關。作為香港主要物業發展商之一，預期新世界集團對建築機電服務的需求於未來數年將因其進展中的物業發展項目及於新新世界主服務協議期限內的新物業發展項目而維持強勁。

誠如與新創建管理層的討論，新創建集團旗下成員公司獲委聘為物業發展項目的總承包商或管理承建商或項目管理人，之前須在由新世界集團旗下成員公司設置的招標程序中以參與投標者中標或透過由新世界集團旗下成員公司直接委任。

對於參與投標，吾等已與新創建管理層討論並獲悉，新創建集團旗下成員公司須遵守新創建集團的內部投標指引。吾等已審閱新創建集團的內部投標指引，當中載列投標程序、投標前階段、投標階段及投標後階段的整體流程。考慮是否接受投標邀請的評估標準主要包括（但不限於）項目的規模及性質、與新世界集團旗下成員公司的過往關係及新創建集團的可運用資源。為籌備遞交投標書，新創建集團旗下有關成員公司將舉行投標審閱會議，以對項目規格進行全面分析、收集成本及其他數據，包括分包商的工程報價、供應商的原材料報價、機械及設備配置估計、管理資源、勞工成本、技術複雜程度及相關商業及實際操作工作風險等。為釐定投標價格，新創建集團旗下有關成員公司亦將參考最近的工作報價，例如於新創建集團數據庫中的投標記錄、原材料及設備採購價、勞工成本及竣工或在建項目的分包商報價。從公開來源、行業報告和財務數據庫中擷取的材料價格及勞工成本趨勢等相關

市場資料亦將用作參考。此等措施／程序乃為確保新創建集團提供的投標價格以及投標條款屬公平合理及與新創建集團給予獨立第三方的價格及條款相若而設，新創建集團透過投標取得的所有項目均遵循此等措施／程序。經考慮新主服務協議項下各類營運服務的貢獻及該等營運服務在現有主服務協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已就有關新創建集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司所作出的投標隨機抽取三個交易樣本及審閱相關文件，並獲悉新創建集團已遵守內部投標指引及程序。對於投標價格及條款，吾等亦已審閱新創建集團審核部(「**集團審核部**」)提供的內部文件，當中顯示新創建集團旗下成員公司向新世界集團提供的投標價格及條款，對比另外兩個隨機抽取的新創建集團旗下成員公司向獨立第三方所作出的投標交易樣本(與吾等抽取的提供予新世界集團的投標樣本具類似性質及規模)，吾等獲悉新創建集團旗下成員公司向新世界集團提供的投標價格及條款對新創建集團而言不遜於給予獨立第三方者。集團審核部將對新創建集團旗下成員公司投標時執行有關內部投標指引及程序的情況進行定期檢討。誠如新創建管理層所告知，自現有新世界主服務協議年期至最後實際可行日期，集團審核部並無發現有關該等指引及程序的重大違規。

對於由新世界集團旗下成員公司直接指定的委聘，有關合約金額按與新世界集團旗下成員公司協定的成本加成基準(目前不超過6%，但視乎新創建集團同意承接的項目的規模或(如適用)獨特性質而可能有所變動)釐定，並與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致。吾等已審閱有關新創建集團透過直接指定的委聘的內部控制指引並獲悉新創建集團旗下有關成員公司將對項目規格進行全面分析、收集成本及其他數據，及從新創建集團數據庫取得其他有用數據作為參考及評估用途。成本加成百分比將基於分析結果釐定，高級管理層將審閱各委聘的建議成本加成百分比及其釐定基準，待成本加成百分比及其釐定基準與獨立第三方相若性質及規模的項目的委聘基準一致方會批准委聘。經考慮新主服務協議項下各類營運服務的貢獻及該等

營運服務在現有主服務協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取兩個新創建集團與新世界集團按成本加成基準釐定的交易樣本及審閱相關文件，並獲悉新創建集團已遵守上述內部控制指引及程序，且其價格及條款對於新創建集團而言不遜於給予獨立第三方者。集團審核部將定期檢討年內所用的成本加成百分比並與獨立第三方相若性質及規模的項目進行比較。誠如新創建管理層所告知，自現有新世界主服務協議年期至最後實際可行日期，集團審核部並無發現有關該等指引及程序的重大違規。

5.1.2 新世界集團向新創建集團提供的營運服務

吾等已與新創建管理層討論並獲悉，新世界集團向新創建集團提供的營運服務主要與新世界集團旗下成員公司所持物業的租務有關。租金的定價基準乃基於現行市場租金釐定，新創建集團旗下成員公司與新世界集團旗下成員公司訂立租賃協議前，會與具有相若特徵(包括但不限於位置、可使用空間、樓宇條件、可用設施、質素及承租期)的物業市值租金進行比較，以確保條款對於新創建集團而言不遜於獨立第三方給予的條款。經考慮新主服務協議項下各類營運服務的貢獻及該等營運服務在現有主服務協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已就有關新世界集團旗下成員公司所持物業的租賃隨機抽取三個交易樣本及審閱相關文件，並獲悉新創建集團已遵守上述內部控制指引及程序。此外，吾等亦已親自對租賃物業市場進行調查，通過對比位置、可使用空間、可用設施及質素類似的物業的現行市場租金與新世界集團給予的租金及條款比較，獲悉新世界集團給予的租金及條款不遜於現行市價。因此，吾等認為新世界集團給予的條款就新創建集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

此外，集團審核部將定期檢討新世界集團向新創建集團提供的營運服務並與市場數據進行比較，以確保租賃協議的條款屬公平合理。誠如新創建管

理層所告知，自現有新世界主服務協議年期至最後實際可行日期，集團審核部並無發現有關該等指引及程序的重大違規。

總括而言，根據吾等進行的工作，吾等認為新新世界主服務協議項下擬進行的交易於新創建集團的日常業務中進行，且新創建集團已實施適當的內部控制程序，以確保新新世界主服務協議項下擬進行的交易將按對於新創建集團而言不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的一般商務條款進行。

5.2 新杜先生主服務協議

根據新杜先生主服務協議，新創建集團及服務集團將互相提供營運服務，年期為截至2020年6月30日止三年。

現有杜先生主服務協議將於2017年6月30日屆滿，吾等已與新創建管理層討論並獲悉，新杜先生主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將會在新創建集團以及服務集團（視乎情況而定）的日常業務中持續恆常進行。

5.2.1 新創建集團向服務集團提供的營運服務

根據新創建管理層提供的資料，吾等獲悉，新創建集團於現有杜先生主服務協議年期內向服務集團提供的營運服務主要與新創建集團旗下成員公司提供設施管理服務有關。然而，新杜先生主服務協議年期的相關年度上限預期主要與新創建集團旗下成員公司提供項目管理服務有關。

誠如與新創建管理層進行的討論，新創建集團旗下成員公司可能獲委聘向服務集團旗下成員公司提供項目管理服務。於提供有關項目管理服務時，新創建集團旗下成員公司將按與服務集團旗下成員公司協定的成本加成基準（預期不超過6%，但視乎新創建集團同意承接的項目的規模或（如適用）獨特性質而可能有所變動）向服務集團旗下成員公司收取費用，並與獨立第三方就

類似性質及規模的項目的委聘基準一致。新創建集團旗下成員公司須遵守本函件「5.1.1 新新世界主服務協議」一節所述新創建集團的內部控制指引及程序，以確保給予服務集團旗下成員公司的價格及條款對於新創建集團而言不遜於新創建集團給予獨立第三方者。吾等已與新創建管理層討論並獲悉，提供項目管理服務與項目計劃表(定義見本函件「6.2.1 有關新新世界主服務協議的年度上限」一節)預期的潛在項目有關，且於現有杜先生主服務協議年期至最後實際可行日期，新創建集團旗下成員公司概無向服務集團旗下成員公司提供項目管理服務。集團審核部將定期檢討新創建集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司的委聘，以確保落實新創建集團的內部控制指引及程序。

5.2.2 服務集團向新創建集團提供的營運服務

吾等已與新創建管理層討論並獲悉，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主要與為新創建集團的建築業務營運提供建築機電服務有關。由服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務主要有兩種業務安排。

於第一種安排下，新創建集團旗下成員公司獲委聘為管理承建商或總承包商或項目管理人，而服務集團旗下一家成員公司被最終聘用人(可能但不一定為新世界集團旗下的一家成員公司)指定為獲提名分包商。服務集團旗下成員公司提供的服務及／或進行的工作將由新創建集團旗下有關成員公司監察。此外，向該服務集團旗下成員公司支付的代價將會由最終聘用人委任的獨立專業工料測量師確定。經考慮新主服務協議項下各類營運服務的貢獻及該等營運服務在現有主服務協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取三個交易樣本及審閱其相關文件，並注意到獨立專業工料測量師將會就相關分包工程的服務費用提供建議。

於第二種安排下，新創建集團旗下成員公司有權甄選分包商，向該分包商支付的代價將在內部專業工料測量師監督下確定。該新創建集團旗下成員公司將從預先認可分包商名單(由其管理層定期檢討及更新以確保分包商的質素水準)中邀請最少兩名獨立第三方(倘若可行及當中若干名可能同時與新創

建集團進行交易)就類似數量的服務或產品提供報價或標書，以確定服務集團旗下成員公司給予的價格及條款與獨立第三方所給予者相比是否屬公平合理。倘若服務集團旗下一家成員公司給予的價格及條款等同或優於獨立服務供應商給予的價格及條款，該新創建集團旗下成員公司可能將合約授予該服務集團旗下成員公司。吾等已審閱於最後實際可行日期可提供有關建築機電服務的上述預先認可分包商名單，並獲悉其中僅約13%為服務集團旗下成員公司，因而吾等認為新創建集團擁有充分分散的分包商基礎，而新創建集團旗下成員公司有充足分包商可供選擇，並非僅倚賴服務集團旗下成員公司。誠如新創建管理層告知，對於涉及大額代價的項目，服務集團旗下成員公司將與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)參與招標，根據新創建集團的內部招標程序及在投標者符合招標邀請所載的所有必要要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往關係)的條件下，中標者將為標價最低的投標者。

經考慮新主服務協議項下各類營運服務的貢獻及該等營運服務在現有主服務協議期限內的交易數目(即樣本規模)，吾等已隨機抽取有關新創建集團所作出分包商委聘的三個交易樣本及審閱相關文件，並獲悉新創建集團已遵守上述指引及程序，且交易樣本的價格及條款對於新創建集團而言不遜於新創建集團獨立分包商提供者。吾等亦已與新創建管理層討論，並獲悉自現有杜先生主服務協議至最後實際可行日期，集團審核部並無發現有關該等指引及程序的重大違規。

總括而言，根據吾等進行的工作，吾等認為新杜先生主服務協議項下擬進行的交易於新創建集團的日常業務中進行，且新創建集團已實施適當的內部控制程序，以確保新杜先生主服務協議項下擬進行的交易將按對於新創建集團而言不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的一般商務條款進行。

6. 交易的建議年度上限

6.1 歷史交易金額

現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議項下的交易於2015財政年度、2016財政年度及2017上半年度各自的歷史交易金額載列如下：

現有新世界主服務協議

交易類型	2015 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元	2017 上半年度 百萬港元
新創建集團旗下成員公司向 新世界集團旗下成員公司提供 營運服務	6,957.4	7,988.4	4,356.6
新世界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	58.4	80.4	23.0

誠如上表所載，新創建集團旗下成員公司向新世界集團旗下成員公司提供營運服務的交易總值由2015財政年度約69.574億港元增加至2016財政年度約79.884億港元，相當於分別約61%及55%的使用率(基於現有新世界主服務協議於2015財政年度及2016財政年度的獲准年度上限分別114.320億港元及145.065億港元)。

新世界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的交易總值由2015財政年度約5,840萬港元增加至2016財政年度約8,040萬港元，相當於分別約78%及69%的使用率(基於現有新世界主服務協議於2015財政年度及2016財政年度的獲准年度上限分別7,510萬港元及1.171億港元)。

獨立財務顧問函件

現有杜先生主服務協議

交易類型	2015 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元	2017 上半年度 百萬港元
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	2.4	1.8	0.8
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	782.4	1,397.5	465.9

誠如上表所載，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的交易總值維持穩定在2015財政年度的約240萬港元及2016財政年度的約180萬港元，相當於分別約48%及36%的使用率(基於現有杜先生主服務協議於2015財政年度及2016財政年度各自的獲准年度上限500萬港元)。

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的交易總值由2015財政年度約7.824億港元增加至2016財政年度約13.975億港元，相當於分別約36%及39%的使用率(基於現有杜先生主服務協議於2015財政年度及2016財政年度的獲准年度上限分別21.502億港元及35.384億港元)。

吾等獲悉新創建集團旗下成員公司向新世界集團及服務集團旗下成員公司向新創建集團提供的營運服務貢獻彼等各自年度上限的大部份。對於歷史使用率，吾等已與新創建管理層討論並明白，現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議的年度上限乃基於新創建集團及新世界集團(視乎情況而定)當時可用的項目計劃表釐定，新創建管理層按審慎基準，將項目計劃表內的所有項目納入計算年度上限；然而實際上提供營運服務視乎實際發展計劃及／或招標結果而定，新創建集團及／或服務集團於投標中的任何中標失敗均會影響使用率。此外，於提供建築機電服務時，新創建集團及服務集團旗下成員公司分別獲委聘為新世界集團物業發展項目的總承包商／管理承建商／項目管理人及分包商／分項承辦商，新

創建集團及服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務金額與物業發展項目的發展進度高度相關，項目的任何延後或推遲均會影響使用率。使用率亦受其他因素所影響，包括但不限於潛在項目的不確定或規模變更等。

6.2 建議年度上限及年度上限的釐定基準

吾等明白有關建議年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (a) 新創建集團旗下有關成員公司於過往兩個半財政年度向新世界集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司提供營運服務(反之亦然)的歷史年度或年度化金額；及
- (b) 有關新創建集團旗下有關成員公司於新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議各自年期內向新世界集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司提供營運服務(反之亦然)的預測年度或年度化金額，經計及以下各項：
 - 新創建集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的業務增長(經參考已承接現正進行及／或即將進行及／或預期將承接的項目)；
 - 影響新創建集團、新世界集團或服務集團對相關營運服務需求的現正進行項目；
 - 對營運服務的估計未來需求(基於新創建集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)所從事行業的前景、已承接現正進行及／或即將進行及／或預期將承接及／或預期將取得的項目及新創建集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)各自業務或發展計劃)；
 - 通脹因素(其性質可能不同及可與經濟、勞工、物流或其他相關並將導致成本增加)。新創建集團將參考或經計及公開可得的通脹率(例如香港政府統計處報告的通脹率)以評估通脹率；

獨立財務顧問函件

- 因應特殊情況或其他或然事件而調整的非經常性或特別項目；及

主要假設為在預測期間內，(i)市場狀況、經營及業務環境或政府政策概不會發生可能對新創建集團、新世界集團或服務集團業務造成重大影響的任何不利變動或干擾；及(ii)新創建集團經營的服務行業將穩定增長。

6.2.1 有關新新世界主服務協議的年度上限

新新世界主服務協議項下擬進行的交易於其年期內(即截至2020年6月30日止三個年度，分別為「2018財政年度」、「2019財政年度」及「2020財政年度」)的建議年度上限及有關年度上限的釐定基準載列如下：

交易類型	2018 財政年度 百萬港元	2019 財政年度 百萬港元	2020 財政年度 百萬港元
新創建集團旗下成員公司向 新世界集團旗下成員公司 提供營運服務(「新世界出 售上限」)	12,526.0	12,292.0	13,186.0
新世界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(「新世界購 買上限」)	96.0	115.0	138.0

新世界出售上限

根據新創建管理層提供的資料及與彼等的討論，吾等獲悉新創建集團旗下成員公司提供的營運服務主要與提供建築機電服務有關，其產生自若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目。作為香港主要物業發展商之一，預期新世界集團對建築機電服務的需求於未來年度將保持強勁，原因在於其正在進行的物業發展項目以及新新世界主服務協議年期內的新物業發展項目。

吾等已與新創建管理層討論並明白彼等已編製預測(「項目計劃表」)，當中載明(其中包括)於2014年7月1日至2020年6月30日期間與新世界集團及服務集團訂立／有機會訂立(視乎情況而定)的營運服務按各項目類型劃分的歷史交易金額及估計合約值。吾等已審閱項目計劃表，並獲悉新世界集團已委聘新創建集團旗下成員公司作為其部份物業發展項目的服務供應商，而新世界集團若干現正進行的發展項目將與新新世界主服務協議的年期重疊。此外，新世界集團可能會委聘新創建集團為若干新物業發展項目提供建築機電服務。

為評估建議新世界出售上限的公平性及合理性，吾等已審閱有關計算並與新創建管理層討論及自彼等了解到，建議新世界出售上限乃主要基於(其中包括)(i)項目計劃表所載有關物業發展項目的估計工作範圍；(ii)估計相關建築價格；及(iii)新新世界主服務協議年期期間項目計劃表中所載項目建築工程的預期進度而釐定。吾等自項目計劃表獲悉，有關新世界中心重建項目的建築服務貢獻新創建集團與新世界集團交易總額的一個重大部份，且重建新世界中心正全面進行，相關建築工程將會持續並與新新世界主服務協議的年期重疊。吾等已比較新創建集團過往向獨立第三方性質及規模相若的項目／委聘所提供的建築機電服務的歷史成本，並注意到其與計算新世界出售上限時採納的估計建築成本相若。

此外，吾等亦自項目計劃表獲悉，新世界集團潛在大規模即將開展住宅物業項目(包括但不限於位於大圍港鐵站的住宅項目)亦已列入項目計劃表。鑒於新世界集團現有及即將開展物業項目的規模，吾等認為新世界出售上限屬公平及合理。

新世界購買上限

根據新創建管理層提供的資料及與彼等的討論，吾等獲悉新世界集團旗下成員公司提供的營運服務主要與新世界集團旗下成員公司所持物業的租務有關。

為評估建議新世界購買上限的公平性及合理性，吾等已審閱有關計算並與新創建管理層討論及自彼等了解到，建議新世界購買上限乃主要基於(其中包括)(i)新世界集團物業的歷史租金交易價值；(ii)參考市場租金變動釐定的估計租金成本增加；及(iii)新創建集團業務持續擴張而需租賃額外寫字樓空間等額外服務而釐定。吾等亦已親自對租賃物業市場展開調查並注意到計算新世界購買上限時採納的單位租金與可資比較物業的市場租金一致。因此，吾等認為新世界購買上限屬公平合理。

6.2.2 有關新杜先生主服務協議的年度上限

新杜先生主服務協議項下擬進行的交易於其年期內(即2018財政年度、2019財政年度及2020財政年度)的建議年度上限及有關建議年度上限的釐定基準載列如下：

交易類型	2018 財政年度 百萬港元	2019 財政年度 百萬港元	2020 財政年度 百萬港元
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(「服務集團 出售上限」)	38.0	41.0	45.0
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(「服務集團 購買上限」)	2,235.0	3,542.0	3,448.0

服務集團出售上限

根據新創建管理層提供的資料，吾等獲悉新創建集團於現有杜先生主服務協議年期內向服務集團提供的營運服務主要與新創建集團旗下成員公司提供設施管理服務有關。然而，新杜先生主服務協議年期的相關年度上限預計主要與新創建集團旗下成員公司提供項目管理服務有關。

為評估建議服務集團出售上限的公平性及合理性，吾等已審閱有關計算並與新創建管理層討論及自彼等了解到，建議服務集團出售上限乃基於(i)將予提供建築機電服務的估計工程範圍；(ii)管理項目的規模；及(iii)提供建築機電服務的估計營運成本而釐定。吾等已比較新創建集團向獨立第三方性質及規模相若的項目提供管理服務的歷史合約值，並注意到其與計算服務集團出售上限時採納的估計數據相若。

服務集團購買上限

根據新創建管理層提供的資料及與彼等的討論，吾等獲悉服務集團旗下成員公司提供的營運服務主要與建築機電服務有關。建議服務集團購買上限較其相關歷史交易價值的飆升乃主要由於與新世界集團有關的建築機電服務的交易價值增加，加上鑑於若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目，新創建集團可能需為其建築業務委聘分包商／分項承辦商，而服務集團為新創建集團的主要分包商／分項承辦商之一。

為評估建議服務集團購買上限的公平性及合理性，吾等已審閱有關計算並與新創建管理層討論及自彼等了解到，建議服務集團購買上限乃主要基於(其中包括)(i)項目計劃表所載物業發展項目的估計工程範圍；(ii)估計相關合約價值；及(iii)新杜先生主服務協議年期期間項目計

劃表中所載項目建築工程的預期進度而釐定。吾等亦已審閱項目計劃表，當中載明新杜先生主服務協議年期內各項目的估計合約價值，並獲悉服務集團將提供的建築機電服務與新世界集團的物業發展項目以及若干大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目（如位於油麻地的西九龍政府合署和大圍港鐵站的潛在住宅項目）以及其他多項住宅及商業發展項目有關，原因是新創建集團需為其建築業務委聘分包商／分項承辦商，而服務集團為新創建集團的預先認可分包商／分項承辦商之一。吾等亦已比較新創建集團為性質及規模類似的項目委聘獨立分包商／分項承辦商有關的歷史合約值，並注意到其與計算服務集團購買上限時採納的估計數據相若。

6.2.3 吾等對新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的建議年度上限的意見

鑑於(i)有關建議年度上限由項目計劃表推導得出，項目計劃表已計及(其中包括)將由新創建集團旗下成員公司提供／提供予新創建集團旗下成員公司的工作範圍、項目計劃表內各項目的估計工程／服務成本、項目計劃表內各項目的預期發展進度；(ii)建議年度上限採納的服務費及／或價格乃根據將提供的相關營運服務的現行市價，並參考新創建集團的過往實際數據計算，而根據吾等進行的審閱及調查，過往的實際數據與計算年度上限所採用者具有可比性。吾等認為，新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的建議年度上限屬公平合理。

推薦意見

就交易而言，吾等於達致吾等的意見時已考慮上述主要因素及理由，尤其是已計及以下各項：

- (a) 新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議以及其項下擬進行的交易乃於新創建集團的日常業務中訂立，其條款為一般商務條款且屬公平合理；
- (b) 訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議以及其項下擬進行的交易符合新創建及股東的整體利益；及
- (c) 年度上限屬公平合理且符合新創建及股東的整體利益。

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議以及其項下擬進行的交易乃於新創建集團的日常業務中訂立，其條款屬一般商務條款，及新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議各自的條款以及各自項下擬進行的交易及年度上限屬公平合理，且符合新創建及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成有關股東特別大會持續關連交易事項的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百德能證券有限公司
董事兼企業融資聯席主管
李瀾

2017年5月9日

李瀾先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，並擔任百德能證券有限公司的負責人員，負責根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，擁有超過十年企業融資經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備及沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事於證券的權益

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分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的該等條文，董事或本公司的主要行政人員被當作或視為擁有的權益）；(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)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

2.1 於股份的好倉

	股份數目			總計	於最後實際 可行日期佔 相關公司全部 已發行股份的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
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 ⁽¹⁾	30,349,571	0.787%
曾蔭培先生	180,000	–	–	180,000	0.005%
林焯瀚先生	1,316,207	–	7,608 ⁽²⁾	1,323,815	0.034%
杜家駒先生	561,684 ⁽³⁾	–	128,869 ⁽⁴⁾	690,553	0.018%
鄭志強先生	1,207,077	–	–	1,207,077	0.031%
鄭維志博士	2,875,786 ⁽⁵⁾	–	–	2,875,786	0.075%
相聯法團					
新世界 (普通股)					
張展翔先生	124,400	–	–	124,400	0.001%
杜家駒先生	–	40,000 ⁽⁶⁾	–	40,000	0.000%
鄭志強先生	40,000	–	–	40,000	0.000%
惠記集團有限公司 (每股面值0.10港元的普通股)					
林焯瀚先生	300,000	–	–	300,000	0.038%

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司持有。
- (2) 該等股份由林焯瀚先生全資擁有的公司持有。
- (3) 該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的13,997股代息股份中的權益。
- (4) 該等股份為杜家駒先生全資擁有的公司的權益，並包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的3,211股代息股份中被視為擁有的權益。
- (5) 該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的71,663股代息股份中的權益。
- (6) 該等股份由杜家駒先生的配偶持有。

2.2 於相關股份的好倉 – 購股權

根據本公司及新世界(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，可向該等公司各自的董事及僱員以及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)授出購股權以認購該等公司各自的股份。於最後實際可行日期，以下董事在其獲授的下列購股權擁有個人權益以認購本公司及新世界的股份：

	授出日期	行使期 (附註)	於最後實際 可行日期 尚未行使的 購股權數目
本公司 (每股行使價14.126港元)			
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	7,417,691
曾蔭培先生	2015年3月9日	(1)	3,708,844
張展翔先生	2015年3月9日	(1)	3,708,844
鄭志明先生	2015年3月9日	(1)	3,708,844
杜顯俊先生	2015年3月9日	(1)	701,672
黎慶超先生	2015年3月9日	(1)	701,672
林焯瀚先生	2015年3月9日	(1)	3,708,844
杜家駒先生	2015年3月9日	(1)	701,672
鄺志強先生	2015年3月9日	(1)	1,403,346
鄭維志博士	2015年3月9日	(1)	1,403,346
石禮謙先生	2015年3月9日	(1)	1,403,346
李耀光先生	2015年3月9日	(1)	1,403,346
新世界 (每股行使價7.540港元)			
鄭家純博士	2016年6月10日	(2)	10,675,637

附註：

- (1) 60%購股權的行使期為2015年5月9日至2020年3月8日，而餘下的40%購股權分為兩批，行使期分別為由2016年3月9日及2017年3月9日，至2020年3月8日。
- (2) 分為四批，行使期分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日，至2020年6月9日。
- (3) 各董事就每次獲授本公司或新世界的購股權所支付的現金代價為10港元。

2.3 於債權證的好倉

於最後實際可行日期，下列董事於Fita International Limited、新世界中國地產有限公司、NWD Finance (BVI) Limited及NWD (MTN) Limited(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			總計	於最後實際 可行日期佔 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		
Fita International Limited					
杜家駒先生	-	-	3,000,000美元 ⁽¹⁾	3,000,000美元	0.400%
新世界中國地產有限公司					
杜家駒先生	-	-	人民幣33,756,000元 ⁽²⁾	人民幣33,756,000元	0.305%
NWD Finance (BVI) Limited					
杜家駒先生	-	-	1,310,000美元 ⁽¹⁾	1,310,000美元	0.109%
NWD (MTN) Limited					
杜家駒先生	-	-	2,000,000美元 ⁽¹⁾	2,000,000美元	0.071%

附註：

- (1) 該等債權證由杜家駒先生全資擁有的公司持有。
- (2) 該等債權證由杜家駒先生全資擁有的公司持有，其中人民幣12,256,000元債權證以美元發行，並已採用1美元兌人民幣6.128元的匯率換算為人民幣。

除上文所載於股份、相關股份及債權證中的權益外，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、相關股份或債權證（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分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的該等條文，董事或本公司的主要行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(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)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

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分部條文須向本公司披露的權益：

名稱	股份數目			於最後實際 可行日期 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	–	2,477,530,362 ⁽¹⁾	2,477,530,362	64.23%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	–	2,477,530,362 ⁽²⁾	2,477,530,362	64.23%
Chow Tai Fook Capital Limited	–	2,477,530,362 ⁽³⁾	2,477,530,362	64.23%
周大福(控股)有限公司	–	2,477,530,362 ⁽⁴⁾	2,477,530,362	64.23%
周大福企業有限公司	97,034,424	2,380,495,938 ⁽⁵⁾	2,477,530,362	64.23%
新世界	1,588,468,276 ⁽⁶⁾	792,027,662 ⁽⁷⁾	2,380,495,938	61.71%
Mombasa Limited	718,384,979 ⁽⁸⁾	–	718,384,979	18.62%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有Chow Tai Fook Capital Limited約48.98%權益，因此被視為於Chow Tai Fook Capital Limited被視為擁有權益的股份中擁有權益。該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的15,095,974股代息股份中被視為擁有的權益。
- (2) Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited直接持有Chow Tai Fook Capital Limited約46.65%權益，因此被視為於Chow Tai Fook Capital Limited被視為擁有權益的股份中擁有權益。該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的15,095,974股代息股份中被視為擁有的權益。

- (3) Chow Tai Fook Capital Limited直接持有周大福(控股)有限公司約81.03%權益，因此被視為於周大福(控股)有限公司被視為擁有權益的股份中擁有權益。該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的15,095,974股代息股份中被視為擁有的權益。
- (4) 周大福(控股)有限公司直接持有周大福企業有限公司的全部權益，因此被視為於周大福企業有限公司所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的15,095,974股代息股份中被視為擁有的權益。
- (5) 周大福企業有限公司連同其附屬公司持有超過三分之一的新世界已發行股份，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。該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的15,095,974股代息股份中被視為擁有的權益。
- (6) 該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的7,698,607股代息股份中的權益。
- (7) 新世界間接持有Mombasa Limited的全部權益，因此被視為於Mombasa Limited所持有的股份中擁有權益。新世界亦被視為於Financial Concepts Investment Limited所持有的2,979,975股股份、Hing Loong Limited及Fine Reputation Incorporated各自持有的35,331,354股股份中擁有權益，該等公司均為新世界的附屬公司。該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的7,397,367股代息股份中被視為擁有的權益。
- (8) 該等股份包括就中期股息將約於2017年5月15日發行的5,636,471股代息股份中的權益。
- (9) 上述所有權益均為好倉。

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分部條文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(董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外)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	周大福企業有限公司旗下集團	投資醫療及商務飛機租賃業務	董事
	豐盛創建控股有限公司旗下集團	停車場管理	董事及股東
	Silver City International Limited旗下集團	餐飲經營	董事
鄭志明先生	綜合環保集團有限公司	投資廢物管理業務	董事
杜顯俊先生	蒙古能源有限公司	投資煤礦開採	董事
林焯瀚先生	豐盛創建控股有限公司旗下集團	停車場管理	董事
	路勁基建有限公司	發展、經營及管理收費公路	董事
杜家駒先生	豐盛創建控股有限公司旗下集團	停車場管理	董事
	Silver City International Limited旗下集團	餐飲經營	董事

5. 其他權益的披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事在於最後實際可行日期仍然生效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (b) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立本集團相關成員公司不可於一年內無償(法定賠償除外)終止的服務合約；
- (c) 鄭家純博士、鄭志明先生及杜家駒先生為鄭氏家族的成員，鄭氏家族於Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited擁有權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited間接控制周大福企業有限公司。自2016年6月30日以來，本集團與周大福企業有限公司的聯繫人訂立以下交易：
 - (i) 就周大福企業有限公司的一名當時聯繫人(其於最後實際可行日期已不再為周大福企業有限公司的聯繫人)按月租65,232港元向本集團出租一個辦公室物業訂立租賃協議，而該交易的金額已由本公司截至2016年6月30日止年度的年報所披露本公司與周大福企業有限公司於2014年4月11日簽訂的主服務協議涵蓋；及
 - (ii) 於2016年11月15日，本公司的間接全資附屬公司NWS Service Management Limited(作為買方)與周大福企業有限公司的全資附屬公司Enrich Group Limited(作為賣方)訂立買賣協議，據此Enrich Group Limited有條件同意出售及NWS Service Management Limited有條件同意購買新創建交通服務有限公司全部已發行股本的50%，總代價為13.8億港元(可予調整)。該收購事項的詳情已載於新世界與本公司日期為2016年11月15日的聯合公告及本公司日期為2016年12月7日的通函。該收購事項已於2016年12月30日完成，其後新創建交通服務有限公司已成為本集團的全資附屬公司。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團旗下任何成員公司自2016年6月30日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來已收購或出售或租入或建議收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (d) 以下董事為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的本公司股份及相關股份的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

共同董事姓名	公司名稱
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited
鄭家純博士	Chow Tai Fook Capital Limited
鄭家純博士	周大福(控股)有限公司
鄭家純博士	周大福企業有限公司
鄭家純博士	新世界
鄭家純博士	Mombasa Limited

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事會並不知悉自2016年6月30日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財政或經營狀況有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

百德能證券為根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。

百德能證券已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及內容載列其函件及引述其名稱及其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，百德能證券並無持有本集團旗下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旗下任何成員公司證券的權利（不論是否在法律上可強制執行）。

於最後實際可行日期，百德能證券並無於本集團旗下任何成員公司自2016年6月30日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來已收購或出售或租入或建議收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 其他事項

本通函及隨附的代表委任表格的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2017年5月25日(包括該日)止期間於任何營業日(星期六除外)的一般辦公時間內，在本公司於香港的主要營業地點香港皇后大道中18號新世界大廈28樓，及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 現有主服務協議；
- (b) 新主服務協議；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 百德能證券致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；及
- (e) 本附錄「7. 專家資格及同意書」一段所述的百德能證券的同意書。



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2017年5月25日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201B室(博覽道入口)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)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 重選麥秉良先生為董事。
2. 「動議批准、追認及／或確認新世界與本公司所訂立日期為2017年4月10日的新新世界主服務協議(其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)(據該協議，本公司與新世界各自同意及同意促使本集團或新世界集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)聘用新世界集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或新世界集團旗下有關成員公司提供若干營運服務，更多詳情載於本公司日期為2017年5月9日的通函(「通函」)內的「董事會函件」、新新世界主服務協議項下擬進行的交易及有關新新世界主服務協議項下擬進行的交易截至2020年6月30日止三個財政年度各年的建議年度上限(更多詳情載於通函內的「董事會函件」)，並授權董事共同或透過委員會或任何董事個別地在其或彼等可能全權酌情認為為使上述事宜實行及／或生效或與之有關屬必要、合宜或權宜的情況下，代表本公司簽立一切協議及文件以及採取一切步驟(本決議案所用詞語與通函所界定者具有相同涵義)。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 「**動議**批准、追認及／或確認杜先生與本公司所訂立日期為2017年4月10日的新杜先生主服務協議(其註有「B」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)(據該協議，本公司與杜先生各自同意及同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在實際可行的情況下)聘用服務集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供若干營運服務，更多詳情載於本公司日期為2017年5月9日的通函(「**通函**」)內的「董事會函件」、新杜先生主服務協議項下擬進行的交易及有關新杜先生主服務協議項下擬進行的交易截至2020年6月30日止三個財政年度各年的建議年度上限(更多詳情載於通函內的「董事會函件」)，並授權董事共同或透過委員會或任何董事個別地在其或彼等可能全權酌情認為為使上述事宜實行及／或生效或與之有關屬必要、合宜或權宜的情況下，代表本公司簽立一切協議及文件以及採取一切步驟(本決議案所用詞語與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，2017年5月9日

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或(倘彼為兩股或以上股份的持有人)超過一名代表代其出席及投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表文件連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經核證的該等授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會(視乎情況而定)的指定舉行時間不少於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183號合和中心22樓，方為有效。
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，並於會上投票。
4. 倘若屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於大會上就該股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘若超過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該股份投票。

股東特別大會通告

5. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的權利，本公司將自2017年5月22日(星期一)至2017年5月25日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份過戶登記。所有填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2017年5月19日(星期五)下午四時三十分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183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。
6. 上述決議案將以股數投票方式進行表決。
7. 本通告的中文譯本僅供參考。中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
8. 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、許漢忠先生、張展翔先生、鄭志明先生及麥秉良先生；(b)本公司的非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生、林焯瀚先生及杜家駒先生；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、李耀光先生及馮慧芷女士。