



# 新世界發展有限公司

## New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：17)



# 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)

### 新創建集團與 MERRYHILL 集團之間的 持續關連交易

<p>新世界發展的董事與新創建的董事聯合宣佈，新創建與 Merryhill 於二零零四年五月二十日訂立主要服務協議。據此，Merryhill 同意並促使 Merryhill 集團旗下成員公司(以切實可行者為限)委聘新創建集團有關成員公司，在主要服務協議有效期內，向 Merryhill 及／或 Merryhill 集團有關成員公司提供營運服務。</p> <p>鑑於 Merryhill 是新世界發展及新創建各自的關連人士，根據上市規則第14A.14條規定，主要服務協議及該協議項下擬進行的全部交易，均構成新世界發展及新創建各自的持續關連交易。有關主要服務協議的詳情，已載於下文第2至第5節內。</p> <p>於完成前，新創建集團若干成員公司與新世界第一控股集團及城巴集團的成員公司(現均為 Merryhill 集團旗下成員公司)，按經常基準就提供若干營運服務及租賃或特許使用空置地方進行交易。該等交易於完成後仍繼續進行。前述相同成員公司自完成起至主要服務協議訂立當日亦未曾進行交易。此等交易將須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條有關申報及公佈規定，但因在任任何有關時間內均不會超過上市規則第14A.34條所訂明的限額，故毋須經新世界發展或新創建獨立股東批准。有關該等交易的詳情，已載於下文第6節內。</p>
---

#### 1. 背景

茲提述新世界發展及新創建於二零零三年十二月八日、二零零四年一月八日及二零零四年三月九日聯合發表的公佈，其內容是有關涉及新創建、新世界第一控股、周大福及 Merryhill 的換股建議，藉以將新創建及周大福旗下各自的交通運輸及相關業務轉歸 Merryhill 旗下。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與二零零三年十二月八日發出的聯合公佈所界定者具有相同涵義。

於完成時，周大福與新創建各自間接擁有 Merryhill 全部已發行股本的50%，而 Merryhill 除了持有其他投資外，亦就此間接持有城巴集團及新世界第一控股集團的權益。鑑於周大福在本公佈發出當日持有新世界發展全部已發行股本約35%，而新世界發展則持有新創建全部已發行股本約54%，就此：(a)周大福是新世界發展及新創建各自的主要股東；及(b)由於 Merryhill 是周大福的聯繫人，故此，Merryhill 亦為新世界發展及新創建各自的關連人士。

#### 2. 主要服務協議下的持續關連交易

二零零四年五月二十日，新創建與 Merryhill 訂立主要服務協議。主要服務協議初步為期三年，其後將會自動續期三年，除非初步年期屆滿前不少於兩個月，訂約任何一方發出書面通知。

##### 提供營運服務

根據主要服務協議，Merryhill 同意並促使 Merryhill 集團旗下成員公司(以切實可行者為限)委聘新創建集團有關成員公司，在主要服務協議有效期內，向 Merryhill 及／或 Merryhill 集團有關成員公司提供營運服務。

營運服務包括下列各類服務，以及新創建與 Merryhill 可能不時以書面另行同意的該等其他種類服務：

營運服務類別	服務詳情
1. 建築服務	樓宇及一般建築、土木工程、樓宇室外及室內設計、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、建築管理及建築及樓宇設備及材料供應。
2. 機電工程服務	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、管道及排水系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計和諮詢，以及電腦輔助繪圖服務。
3. 設施管理服務	提供資訊科技服務、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、餐飲供應服務、食品加工、貿易及供應，以及商品採購及供應。
4. 保安及護衛服務	提供護衛員、保安系統安裝及保養服務、收集錢箱及錢幣點算服務、裝甲運輸服務及保安產品供應。
5. 清潔及園藝服務	一般清潔、船隻及車輛清洗、巴士廠房清潔、巴士總站清潔、辦公室清潔及巴士上蓋、巴士站及相關設施清潔、園藝及花卉保養、供應花卉及洗衣服務。
6. 金融服務	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。
7. 物業管理服務	物業管理、物業銷售及租賃代理服務、船隻及車輛銷售及租賃代理服務、技術服務及泊車位銷售、管理及相關服務。

上述委聘須符合以下資格後，方可作實：

- 是次委聘僅適用於 Merryhill 集團有關成員公司就業務及項目所需的服務，而 Merryhill 集團有關成員公司有權揀選提供相關服務的供應商；
- 是次委聘不抵觸規管相關業務或項目的合約條款，或監管機構頒佈與 Merryhill 集團有關成員公司的業務及工程有關的任何適用法律、規則或行政指令；及
- 倘若 Merryhill 集團有關成員公司須透過公開招標揀選指定服務的供應商，則有關委聘只有在有新創建集團有關成員公司就公開招標提供相關服務時已獲 Merryhill 集團有關成員公司揀選，方為有效。

##### 租賃空置地方

根據主要服務協議，當新創建及／或新創建集團有關成員公司需要租用或以其他方式特許使用(視乎情況而定) Merryhill 集團有關成員公司車廠內空置的辦公室、商業、倉儲地方及泊車位之時，Merryhill 亦同意並承諾其將促使 Merryhill 集團有關成員公司，向新創建集團成員公司租出或特許授權使用上述各項。

上述承諾須符合下列資格後，方可作實：

- 是項承諾僅適用於 Merryhill 集團有關成員公司車廠內空置的辦公室、商業、倉儲地方及泊車位，而 Merryhill 集團有關成員公司有權揀選相關租戶或特許使用人；及
- 是項承諾不抵觸規管相關空置地方的合約條款，或監管機構頒佈與該等空置地方有關的任何適用法律、規則或行政指令。

##### 年期及定價政策

根據主要服務協議，Merryhill 集團成員公司與新創建集團成員公司須於主要服務協議有效期內不時訂立個別營運協議，以提供營運服務。就此，新創建與 Merryhill 已經同意：

- 營運協議的年期及條件須因應個別情況，按公平原則以正常商業條款逐次洽商；
- 每份營運協議須有固定年期，且期限不超過三年；及
- 將會提供營運服務的價格或費用，須按成本另加利潤作釐定基準，且有關係格或費用乃不遜於新創建集團有關成員公司向獨立第三方客戶提供同類服務時所作出者。

就上述第(c)項而言，成本包括營運所產生的全部直接成本，如員工成本、保險，經常費用及劃撥作為營業額或以其他衡平基準計算的其他間接或一般成本。新創建集團就其向獨立第三方客戶提供的服務定價時，與提供同類服務的供應商一樣，將會考慮市況、競爭、利潤率、直接及間接成本、機會成本、工程所需時間和涉及的一切風險因素如客戶風險等一般及正常因素。

就租賃或特許使用(視乎情況而定)空置地方而言，在主要服務協議有效期內，Merryhill 集團有關成員公司與新創建集團有關成員公司須不時訂立個別租賃協議或特許使用協議(視乎情況而定)。就此，新創建與 Merryhill 同意，在符合監管機構頒佈與相關空置地方有關的任何適用法律、規則或行政指令的情況下：

- 該等租賃協議或特許使用協議(視乎情況而定)的年期須因應個別情況，按公平原則以正常商業條款逐次洽商；及
- 新創建集團有關成員公司就租賃或特許使用(視乎情況而定)上述空置地方應付 Merryhill 集團有關成員公司的租金或特許使用費(視乎情況而定)，須參考市場收費釐定。

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年六月三十日止財政年度，營運服務的交易總值分別約為338,600,000港元、123,900,000港元及79,700,000港元。

#### 3. 訂立主要服務協議的理由及裨益

預期主要服務協議下擬進行的交易屬經常交易，並將會在新創建集團日常業務過程中定期持續進行。上述營運協議及租賃或特許使用協議將會經公平原則磋商後按正常商業條款訂立。新世界發展及新創建各自的董事會(包括獨立非執行董事)認為，主要服務協議的條款實屬公平合理，且符合新世界發展、新創建及其各自股東的整體利益。此外，由於有關交易在完成後將會繼續，以助新創建集團的業務順利運作，因此，新創建集團根據主要服務協議向 Merryhill 集團提供營運服務，對新世界發展及新創建均有所裨益。

#### 4. 上市規則規定

根據上市規則第14A.14條的規定，主要服務協議及據此擬進行的所有交易，構成新世界發展及新創建各自的持續關連交易。就新世界發展及新創建各自的情況而言，預期主要服務協議項下擬進行的持續關連交易(合計)的任何一個或以上有關百分比，以全年為基準計算，將超過上市規則第14A.33(3)條所訂明的限額，但在任任何有關時間內均不會超過上市規則第14A.34條所訂明的限額。因此，上述交易須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條有關申報及公佈規定，惟毋須經新世界發展或新創建獨立股東批准。

本公佈旨在(其中包括)就主要服務協議及據此擬進行的所有交易遵守上市規則第14A.47條所訂明的公佈規定。

#### 5. 最高年度總值

新世界發展及新創建預期主要服務協議下各類營運服務以及租用或特許使用空置地方的擬訂最高年度總值(「**年度上限**」)如下：

類別	截至二零零四年、二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止各財政年度的年度上限 (千港元)
1. 建築服務	27,000
2. 機電工程服務	900
3. 設施管理服務	15,500
4. 保安及護衛服務	5,500
5. 清潔及園藝服務	35,000
6. 金融服務	1,300
7. 物業管理服務	900
8. 租賃或特許使用空置地方	6,600

各類營運服務的年度上限乃參照以下各項釐定：(a)新創建集團有關成員公司在過往三個財政年度內向城巴集團或新世界第一控股集團(視乎情況而定)有關成員公司提供該類服務的過往年度金額或以全年計算的金額；及(b)新創建集團有關成員公司在未來三個財政年度向 Merryhill 集團有關成員公司提供該類服務的預計年度金額或以全年計算的金額。

租賃或特許使用空置地方的年度上限乃參照新創建集團有關成員公司在未來三個財政年度預計將會產生的年度或以全年計算的租金或特許使用費釐定。上述預計主要是以兩名獨立物業估值師於二零零四年初分別為城巴及新世界第一巴士服務有限公司有關車廠場地的公開市場租值發出之報告為依據。

除以下四項例外情況外，上述年度上限與二零零一年至二零零三年度相應期間的過往交易金額並無異變動：

- 由於城巴及新世界第一巴士服務有限公司的巴士廠房建築工程(佔該等過往交易金額的大部份)分別於二零零四年初及二零零一年中竣工，因此，建築服務的年度上限(27,000,000港元)較二零零一年至二零零三年相應期間的過往交易金額(介乎約41,000,000港元至298,000,000港元之間)大幅下降；

- 由於 Merryhill 集團成立後，設施管理服務的整體規模擴大，加上建議將新創建集團與 Merryhill 集團旗下該等服務(尤其是有關資訊科技服務)整合，以致預期 Merryhill 集團支付新創建集團的服務費亦會隨之上升，由此，設施管理服務的年度上限(15,500,000港元)較二零零一年至二零零三年相應期間的過往交易金額(介乎約177,000港元至215,000港元之間)大幅上升，惟須遵守政府有關專利權或特許使用或相關文件所載的公開投標規定；
- 由於 Merryhill 集團成立後，金融服務的整體規模擴大，加上建議將新創建集團與 Merryhill 集團旗下金融服務供應商集中處理，以致預期 Merryhill 集團支付新創建集團的服務費亦會隨之上升，因此，金融服務的年度上限(1,300,000港元)較二零零三年相應期間的過往交易金額(即約135,000港元)大幅增加，惟須遵守政府有關專利權或特許使用或相關文件所載的公開投標規定；及
- 過去三個財政年度內，新創建集團並無就租賃或特許使用空置地方的交易向 Merryhill 集團支付任何租金或特許使用費，故租賃或特許使用空置地方並無過往金額可以提供。

上述預計數據是根據過往相關數據，計入日後的預計需求及非經常項目或特殊項目調整，並根據在預計期間內的以下主要假設釐定：(i)新創建集團的業務將按過往增長率繼續增長；(ii)可能對新創建集團的業務造成重大影響的市況、經營及業務環境或政府政策不會出現任何不利的變動或干擾；及(iii)新創建集團所經營的服務行業維持穩定。

倘若超過上述所載任何年度上限，則新世界發展與新創建將另行發表公佈。

#### 6. 就新創建集團與 Merryhill 集團之間的現有持續關連交易作出披露

於完成前，新創建集團若干成員公司與新世界第一控股集團成員公司連同城巴集團成員公司(於完成時，成為 Merryhill 集團旗下成員公司)按經常基準進行交易，藉此提供營運服務及租賃或特許使用空置地方，以供有關人士日常工作之用。根據上市規則，於完成時，該等交易成為新世界發展及新創建各自的關連交易，其後亦繼續成為關連交易。由完成直至簽訂主要服務協議當日為止期間，上述各方亦同時進行有關交易。上述交易統稱為「**現有持續關連交易**」。

就新世界發展而言，現有持續關連交易(合計)的百分比，在任任何有關時間內將不會超過上市規則第14A.33(3)條所訂明的限額。

就新創建而言，預期於二零零四年五月二十二日或前後，現有持續關連交易(合計)的有關百分比，將會超過上市規則第14A.33(3)條所訂明的限額。然而，預期於任何有關時間內，有關百分比將不會超過上市規則第14A.34條所訂明的限額。

預期由完成直至二零零四年五月二十二日為止，就現有持續關連交易支付或預期將會支付的估計總代價約為5,800,000港元。現有持續關連交易的定價原則，與營運協議以及與上文第2節所述有關租賃或特許使用空置地方(視乎情況而定)的租賃或特許使用協議的定價原則相同。

新創建董事會(包括獨立非執行董事)認為，現有持續關連交易乃經公平原則磋商後按正常商業條款訂立，實屬公平合理，且符合新創建及其股東的整體利益。

新創建預期，於二零零四年五月二十二日之後直至二零零四年六月三十日為止期間，現有持續關連交易下的營運服務及租賃或特許使用空置地方的年度上限總額將約為3,700,000港元。有關截至二零零五年及二零零六年六月三十日止各財政年度現有持續關連交易下各類營運服務以及租賃或特許使用空置地方的年度上限如下：

類別	截至二零零五年及二零零六年六月三十日止各財政年度的年度上限 (千港元)
1. 建築服務	不適用 <sup>(a)</sup>
2. 機電工程服務	95
3. 設施管理服務	400
4. 保安及護衛服務	900
5. 清潔及園藝服務	14,000
6. 金融服務	不適用 <sup>(a)</sup>
7. 物業管理服務	700
8. 租賃或特許使用空置地方	450

(a) 由於現有持續關連交易不包括任何建築服務，故並無提供年度上限。

(b) 由於預期以後此類別的交易將根據主要服務協議訂立，故並無提供年度上限。

上述年度上限乃參照以下各項釐定：(a)新創建集團有關成員公司向城巴集團有關成員公司或新世界第一控股集團有關成員公司(視乎情況而定)提供同類服務的過往年度金額或以全年計算的金額；及(b)二零零四年五月二十二日之後直至有關合約年期結束時為止，估計就現有持續關連交易所支付的費用。

本公佈第6節旨在讓新創建履行根據上市規則第14A.47條規定披露現有持續關連交易的責任。

#### 7. 有關新世界發展集團、新創建集團及 Merryhill 集團的資料

新世界發展集團以中港兩地為核心，主要從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊和科技業務。新世界發展是(其中包括)新創建集團的最終控股公司。

於本公佈發出當日，(a)新世界發展的執行董事為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士及梁仲豪先生；(b)新世界發展的執行董事為鄭裕培先生、鄭家成先生、梁志堅先生、陳錦靈先生及周桂昌先生；及(c)新世界發展的獨立非執行董事為利國偉大紫荊勳賢、沈強勳爵、何添博士、楊秉樑先生、查懋聲博士、查懋成先生(查懋聲博士的替任董事)及何厚滂先生(何添博士的替任董事)。

##### 新創建集團

新創建集團的主要業務包括：(i)設施管理、建築機電、金融保險及環境工程業務；(ii)發展、投資、經營及／或管理收費公路、高速公路、橋樑及隧道、發電廠、水務及廢物處理廠；及(iii)發展、投資、經營及管理貨棧裝卸、物流及倉儲業務。

於本公佈發出當日，(a)新創建的執行董事為鄭家純博士、杜惠愷先生、陳錦靈先生、黃國堅先生、林煒瀚先生及張展翔先生；(b)新創建的執行董事為維爾·卡馮伯格先生、杜顯俊先生及楊昆華先生(維爾·卡馮伯格先生的替任董事)；及(c)新創建的獨立非執行董事為鄭志強先生、鄭維志先生及黎慶超先生。

##### Merryhill 集團

Merryhill 集團在香港、澳門及中國經營運輸及相關業務。

#### 8. 釋義

除另有界定者外，本公佈所用詞彙與新世界發展及新創建於二零零三年十二月八日刊發的聯合公佈所界定者具有相同涵義。此外，除文義另有所指者外，本公佈下列詞彙具有以下涵義：

「城巴」	指	城巴有限公司
「城巴集團」	指	城巴及其附屬公司
「清潔及園藝服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向 Merryhill 集團提供的清潔、園藝及相關服務
「完成」	指	於二零零四年三月九日完成周大福、新創建與 Merryhill 於二零零三年十二月八日訂立的有條件換股協議
「建築服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向 Merryhill 集團提供的建築及相關服務
「周大福」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，持有新世界發展全部已發行股本約35%及新創建全部已發行股本約3%
「機電工程服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向 Merryhill 集團提供的工程及相關服務
「設施管理服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向 Merryhill 集團提供的設施管理、資訊科技及相關服務
「金融服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向 Merryhill 集團提供的保險經紀及相關服務
「主要服務協議」	指	新創建與 Merryhill 於二零零四年五月二十日訂立的主要服務協議
「Merryhill」	指	Merryhill Group Limited，現由周大福及新創建各自(分別間接透過 Enrich Group Limited 及 NWS Service Management Limited)持有50%
「Merryhill 集團」	指	Merryhill 及其附屬公司(包括城巴集團及新世界第一控股集團)
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，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
「新世界第一控股」	指	新世界第一控股有限公司
「新世界第一控股集團」	指	新世界第一控股及其附屬公司
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新創建集團」	指	新創建及其附屬公司
「營運協議」	指	Merryhill 集團下一間成員公司與新創建集團下一間成員公司根據主要服務協議可能不時訂立的個別協議，藉此提供任何營運服務，且「 <b>營運協議</b> 」乃指任何一份營運協議
「營運服務」	指	建築服務、機電工程服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務及物業管理服務，以及新創建與 Merryhill 可能不時以書面同意的該等其他種類服務
「物業管理服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向 Merryhill 集團提供的物業管理及相關服務
「保安及護衛服務」	指	本公佈第2節所述由新創建集團向 Merryhill 集團提供的保安及相關服務

承董事會命  
**新世界發展有限公司**  
公司秘書  
**梁志堅**

承董事會命  
**新創建集團有限公司**  
主席  
**鄭家純博士**

香港，二零零四年五月二十日

\* 僅供識別