

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



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

於本集團的日常營運中，本集團與新世界發展集團會定期進行若干持續關連交易。本公司於2003年4月取得有條件豁免，毋須嚴格遵守當時上市規則關於關連交易的規定，而本集團亦已就截至2005年6月30日止三個財政年度各年的各類持續關連交易，訂定按本集團全年營業額百分比計算的年度上限。

預期有條件豁免下某類別的持續關連交易的交易價值，將會超出各自的年度上限(以本集團截至2005年6月30日止年度的預期營業額百分比計算)。根據有條件豁免的條款，本公司將會尋求獨立股東批准，以批准截至2005年6月30日止年度若干類別持續關連交易的新年度上限。

該等持續關連交易將於2005年6月30日有條件豁免屆滿後繼續進行。董事宣佈，於2005年5月30日，本公司與新世界發展訂立主服務協議，據此，(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須(以切實可行者為限)委聘本集團旗下成員公司向新世界集團提供營運服務及銷售食品；及(b)本公司同意，並同意促使本集團旗下成員公司須(以切實可行者為限)委聘新世界發展集團旗下成員公司向本集團租出物業、汽車及船隻。

由於本公司的主要股東新世界發展持有本公司已發行股本總額約54%，故新世界發展為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條在主服務協議下擬進行的交易將會構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.45至第14A.48條，由於一個或多個以全年計算的有關年度百分比率將會超逾2.5%，故有關交易將須遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

本公司已組成獨立董事委員會，就持續關連交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委任德國商業銀行為獨立財務顧問，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的情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)召開股東特別大會的通告、持續關連交易的詳情、獨立董事委員會函件以及德國商業銀行函件。

1. 背景

本公司於2003年4月取得有條件豁免，毋須嚴格遵守當時上市規則關於關連交易的規定，而本集團亦已就截至2005年6月30日止三個財政年度各年的各類持續關連交易，訂定按本集團全年營業額百分比計算的年度上限。該等持續關連交易將於2005年6月30日有條件豁免屆滿後繼續進行。

根據委聘承諾，新世界發展已承諾，在符合若干資格的情況下，委聘本集團提供營運服務，自2003年1月29日起計為期十五年。於2005年5月30日，本公司與新世界發展訂立主服務協議，據此，在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須(以切實可行者為限)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銷售食品；及(b)本公司同意，並同意促使本集團旗下成員公司須(以切實可行者為限)委聘新世界發展集團旗下成員公司，向本集團租出物業、汽車及船隻。

有條件豁免下的營運服務、其他服務及持續關連交易乃統稱為「持續關連交易」。

2. 主服務協議

訂立日期

2005年5月30日

訂約方

本公司與新世界發展

年期

主服務協議初步為期三年，自2005年7月1日起至2008年6月30日止。待訂約方根據上市規則第14A.45至第14A.48條規定重新遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准的規定及／或於有關時間上市規則的任何其他適用規定後，主服務協議可以再續期三年，除非初步年期屆滿前不少於兩個月，訂約任何一方向另一方發出書面通知。

提供營運服務及其他服務

根據主服務協議，在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須(以切實可行者為限)委聘本集團旗下成員公司，向新世界發展及／或新世界發展集團有關成員公司提供營運服務及銷售食品；及(b)本公司同意，並同意促使本集團旗下成員公司(以切實可行者為限)，委聘新世界發展集團旗下成員公司，向本集團租出物業、汽車及船隻。

營運服務及其他服務包括下列各類服務，以及本公司與新世界發展可能不時以書面另行同意的該等其他服務種類：

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、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。
- b. 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、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。
- c. 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。
- d. 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。
- e. 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。
- f. 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(包括本集團須予支付的若干回扣)。

其他服務類別

服務詳情

- a. 物業、汽車及船隻租賃
本集團向新世界發展集團租賃辦公室、商業大廈、倉儲及泊車位、汽車及船隻。
- b. 食品銷售
本集團在香港及中國向新世界發展集團供應食品

年期及定價政策

根據主服務協議，新世界發展集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司須於主服務協議有效期內不時訂立個別營運協議，以提供及／或取得營運服務及其他服務。除營運服務的內涵有所不同外，每份營運協議的條款與主服務協議的條文相同。本公司與新世界發展已經同意：

(a) 就營運服務而言：

- (i) 有關建築機電服務、設施管理服務、物業管理服務、清潔及園藝服務以及金融服務的營運協議的價格及條款，須在日常業務過程中按不遜於向獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款而釐定；
- (ii) 將予提供保安及護衛服務的價格及條款，須在日常業務過程中按成本另加利潤為基準而釐定，且有關價格及條款乃不遜於向其他獨立第三方客戶收取的價格及與其訂立的條款；及
- (iii) 每份營運協議須有固定年期，且無論如何協議的期限不會超過三年。倘若營運協議的期限超過2008年6月30日（即主服務協議的屆滿日期），則本公司須重新遵守上市規則第14A.45至第14A.48條作出申報、公佈及取得獨立股東批准的規定及／或於有關時間上市規則的任何其他適用規定。

(b) 就其他服務而言：

- (i) 就物業、汽車及船隻的租賃而言，應付租金須按正常商業條款經公平磋商，且其價格及條款須不遜於新世界發展集團向獨立第三方收取的價格及提供的條款；
- (ii) 將予出售食品的價格及條款，須按日常業務過程中不時適用者而釐定，且其價格及條款須不遜於本集團向獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款；及
- (iii) 每份營運協議須有固定年期，且無論如何協議的期限不會超過三年。倘若營運協議的期限超過2008年6月30日（即主服務協議的屆滿日期），則本公司須重新遵守上市規則第14A.45至第14A.48條作出申報、公佈及取得獨立股東批准的規定及／或於有關時間上市規則的任何其他適用規定。

過往數字

截至2002年、2003年及2004年6月30日止年度，營運服務的交易總值分別約為14.35億港元、18.11億港元及21.15億港元。

截至2002年、2003年及2004年6月30日止年度，其他服務的交易總值分別約為3,500萬港元、3,600萬港元及2,900萬港元。

3. 訂立主服務協議的理由及裨益

預期持續關連交易屬經常交易，並將會在本集團的一般及日常營運中定期持續進行。根據主服務協議，營運協議的條款將會經公平磋商後按正常商業條款協定。本公司董事（不包括獨立非執行董事）認為，主服務協議的條款實屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，而由於主服務協議下的持續關連交易將會繼續有助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。

4. 最高年度總值

本公司預期，主服務協議下各類營運服務及其他服務的擬訂最高年度總值（「年度上限」）如下：

類別	截至2006年、2007年 及2008年6月30日止 各年的年度上限		
	2006年 6月30日 (百萬港元)	2007年 6月30日 (百萬港元)	2008年 6月30日 (百萬港元)
建築機電服務	3,288	4,083	4,111
設施管理服務	17	18	19
保安及護衛服務	33	37	40
清潔及園藝服務	70	78	86
金融服務	9	10	11
物業管理服務	50	55	60
其他服務：			
(a) 物業、汽車及船隻租賃	35	40	46
(b) 食品銷售	1	2	2

截至2002年、2003年及2004年6月30日止各年，以及截至2004年12月31日止六個月，各類營運服務及其他服務的已訂約總額如下：

類別	截至2002年、2003年及 2004年6月30日止各年，以及 截至2004年12月31日止 六個月的已訂約總額			
	2002年 6月30日 (百萬港元)	2003年 6月30日 (百萬港元)	2004年 6月30日 (百萬港元)	2004年 12月31日* (百萬港元)
建築機電服務	1,280	1,683	1,989	550
設施管理服務	7	10	11	7
保安及護衛服務	34	29	26	12
清潔及園藝服務	77	48	52	28
金融服務	12	12	8	3
物業管理服務	25	29	29	20
其他服務：				
(a) 物業、汽車及 船隻租賃	30	31	29	13
(b) 管理服務	5	5	0	0

* 截至2004年12月31日止六個月的已訂約總額，乃按本集團截至2004年12月31日止六個月的未經審核中期綜合業績為基準而釐定。本公司謹此提醒各股東，若干營運服務受季節性因素影響，因此，本集團截至2004年12月31日止六個月的未經審核中期業績，未必能夠反映本集團截至2005年6月30日止年度的經審核全年業績。

各類營運服務的年度上限乃參照以下各項釐定：(a)本集團有關成員公司在過往三個財政年度內向新世界發展集團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)本集團有關成員公司在未來三個財政年度向新世界發展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。

其他服務的年度上限乃參照以下各項釐定：(a)新世界發展集團有關成員公司在過往三個財政年度內向本集團有關成員公司(反之亦然，視乎情況而定)提供該類服務的過往年度金額或以全年計算的金額；及(b)新世界發展集團有關成員公司在未來三個財政年度內向本集團有關成員公司(反之亦然，視乎情況而定)提供該類服務的預計年度金額或以全年計算的金額。

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調整，並根據在預計期間內按以下主要假設釐定：(i)在中港兩地的經濟狀況已見改善，加上香港物業市道可能出現反彈，預料本集團及新世界發展集團的業務(其中以本集團經營的服務行業尤甚)將會出現明顯增長。此外，本集團旗下成員公司亦已提交標書競投多個大型建築工程項目，若本集團成功中標，則建築機電服務或會因而錄得大幅增

長；(ii)可能對本集團及／或新世界發展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)由於地產市道反彈，加上中國存有不少潛在新機會，相信本集團及新世界發展集團所經營的服務行業將會強勁增長。

5. 有條件豁免下的年度上限

預期本集團截至2005年6月30日止年度的全年營業額將會下跌，主要是由於本公司在2004年3月9日完成換股一事後，NWS Transport Services Limited (前稱 Merryhill Group Limited) 已自本公司的綜合賬目中剔除，加上近年香港的整體經濟狀況轉壞所致。因此，預期有條件豁免下機電工程服務、設施管理服務、物業管理服務及其他服務(包括物業租賃及提供管理服務)的交易價值，將會超出各自的年度上限(以本集團截至2005年6月30日止年度的預期營業額百分比計算)。根據有條件豁免的條款，本公司將須就該等持續關連交易遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

6. 上市規則的規定

主服務協議及年度上限

由於本公司的主要股東新世界發展持有本公司已發行股本總額約54%，故新世界發展為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，主服務協議下擬進行的交易將會構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.45至第14A.48條，由於一個或多個以全年計算的有關年度百分比率將會超逾2.5%，故有關交易將須遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

在股東特別大會上，新世界發展及其聯繫人士須就有關主服務協議及年度上限的決議案放棄投票。本公司尋求批准主服務協議及年度上限一事，將在股東特別大會上以股份投票方式表決。

倘本公司的交易超出任何一個年度上限，或主服務協議須續期或有重大修改，則本公司將會根據上市規則第14A.45至第14A.48條，重新遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

有條件豁免下的年度上限

根據有條件豁免的條款，本公司將須就預期該等交易價值超逾有關年度上限(以本集團截至2005年6月30日止年度的預期全年營業額百分比計算)的各類持續關連交易，遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

在股東特別大會上，新世界發展及其聯繫人士須就批准以下各類現有持續關連交易新年度上限而提呈的決議案放棄投票。在股東特別大會上將會以股份投票方式進行表決。

預期交易 價值將會超逾 有條件豁免下年度 上限的現有持續 關連交易的種類	有條件豁免下 已獲批准 的年度上限 (按本集團有關 財政年度的 綜合營業額 百分比呈列)	截至2002年	截至2003年	截至2004年	截至2004年	
		截至2002年 6月30日 止年度的 已訂約總額 (百萬港元)	截至2003年 6月30日 止年度的 已訂約總額 (百萬港元)	截至2004年 6月30日 止年度的 已訂約總額 (百萬港元)	12月31日 止六個月 的已訂 約總額*	截至2005年 6月30日止 年度的 新年度上限 (百萬港元)
機電工程服務	2.5%	165	96	233	112	304
設施管理服務	0.1%	7	10	11	7	16
物業管理服務	0.35%	25	29	29	20	45
物業租賃及 提供管理服務	0.3%	35	36	29	13	31

* 截至2004年12月31日止六個月的已訂約總額，乃按本集團截至2004年12月31日止六個月的未經審核中期綜合業績為基準而釐定。本公司謹此提醒各股東，若干營運服務受季節性因素影響，因此，本集團截至2004年12月31日止六個月的未經審核中期業績，未必能夠反映本集團截至2005年6月30日止年度的經審核全年業績。

本公司將會在切實可行的情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)召開股東特別大會的通告、持續關連交易的詳情、獨立董事委員會函件以及德國商業銀行函件。

7. 有關本集團及新世界發展集團的資料

本集團的主要業務包括：(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。

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。

8. 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：

「清潔及園藝服務」	指	本公佈第2節所述的清潔、園藝及有關服務
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行就持續關連交易擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問

「本公司」	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，其股份在聯交所主板上市
「有條件豁免」	指	本公司於2003年4月8日取得聯交所的有條件豁免，毋須嚴格遵守當時上市規則關於關連交易的規定
「關連人士」	指	按上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	有條件豁免下的營運服務、其他服務及持續關連交易
「建築機電服務」	指	本公佈第2節所述的建築、機電及有關服務
「董事」	指	本公司董事
「機電工程服務」	指	本集團根據有條件豁免向新世界發展集團提供的機電工程項目、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、供電系統及系統設計和諮詢，以及電腦輔助繪圖服務
「委聘承諾」	指	新世界發展與本公司於2003年1月29日訂立的不競爭契據及委聘承諾，有關詳情載於本公佈第1節
「設施管理服務」	指	本公佈第2節所述的設施管理、資訊科技及有關服務
「金融服務」	指	本公佈第2節所述的保險經紀及有關服務
「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	由本公司獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就有關持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	新世界發展及其聯繫人士以外的股東(按上市規則的定義)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理服務」	指	本集團向新世界發展集團於中港兩地的酒店相關業務及其他發展項目提供的管理服務

「主服務協議」	指	本公司與新世界發展於2005年5月30日訂立的主服務協議
「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、其附屬公司及／或新世界發展及／或其任何附屬公司於其股本中直接或間接擁有權益的任何其他公司，而新世界發展於當中所擁有的權益足以讓其於股東大會上行使或控制行使30% (或《公司收購及合併守則》不時訂明將會引致提出強制性全面收購建議的其他百分比) 或以上的投票權，或足以致使其可控制董事會大部分成員的組成，惟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發展集團旗下成員公司根據主服務協議不時就有關提供任何營運服務及其他服務訂立的個別協議，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、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務和物業管理服務，以及本公司與新世界發展可能不時以書面同意的其他服務種類
「其他服務」	指	本公佈第2節所述的物業、汽車及船隻租賃、食品銷售以及本公司與新世界發展可能不時以書面另行同意的該等其他服務種類
「中國」	指	中華人民共和國 (就本公佈而言，不包括香港及中國澳門特別行政區)
「物業管理服務」	指	本公佈第2節所述的物業管理及有關服務
「食品銷售」	指	本公佈第2節所述的食物供應及有關服務
「保安及護衛服務」	指	本公佈第2節所述的保安及有關服務
「股東特別大會」	指	本公司將會舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准 (其中包括) 持續關連交易
「股東」	指	本公司的股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「主要股東」 指 按上市規則所賦予的涵義

於本公佈日，(a)本公司的執行董事包括鄭家純博士、杜惠愷先生、陳錦靈先生、曾蔭培先生、黃國堅先生、林煒瀚先生及張展翔先生；(b)本公司的非執行董事包括維爾•卡馮伯格先生(維爾•卡馮伯格先生的替任董事：楊昆華先生)、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(c)本公司的獨立非執行董事包括鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生。

承董事會命
新創建集團有限公司
主席
鄭家純博士

香港，2005年5月30日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。