
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、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送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商、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 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)

修訂現有新世界主服務協議的 持續關連交易的已批准年度上限、 重續持續關連交易 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

CROSBY

高誠證券有限公司

董事會函件載於本通函第7至第26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27及第28頁。載有高誠致獨立董事委員會及獨立股東意見的高誠函件載於本通函第29至第56頁。

謹訂於2014年5月22日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101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66至第68頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印備的指示填妥，並盡快交回新創建集團有限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，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

2014年5月5日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	27
高誠函件	29
附錄 – 一般資料	57
股東特別大會通告	66

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下的涵義：

「2011 股東特別大會」	指	本公司就批准(其中包括)現有新世界主服務協議的持續關連交易及已批准年度上限而於2011年8月8日舉行的股東特別大會
「該公告」	指	本公司於2014年4月11日發出有關(i)現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限；及(ii)各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限的公告
「年度上限」	指	有關各新主服務協議下的每項營運服務的最高年度總值
「已批准年度上限」	指	於2011股東特別大會上就現有新世界主服務協議的持續關連交易獲當時獨立股東批准的截至2012年6月30日、2013年6月30日及2014年6月30日止財政年度的年度上限
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本通函」	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)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	現有主服務協議或新主服務協議項下擬進行的交易(視乎情況而定)

釋 義

「高誠」或「獨立財務顧問」	指	高誠證券有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團。為獨立董事委員會及獨立股東就有關股東特別大會事宜的獨立財務顧問
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，持有新世界全部已發行股本約42.89%及本公司全部已發行股本約2.61%
「周大福企業集團」	指	(a)周大福企業；(b)其任何附屬公司或控股公司或該等控股公司的同系附屬公司；(c)周大福企業及／或上文(b)項所述該等其他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觸發強制性全面要約的其他百分比）或以上投票權的任何公司，或足以控制董事會大部份成員組成的任何其他公司；及(d)上文(b)及(c)項所述該等其他公司的附屬公司，惟不包括新世界集團及本集團旗下成員公司
「董事」	指	本公司董事
「現有周大福企業主服務協議」	指	本公司與周大福企業於2011年6月30日就營運服務訂立的主服務協議，誠如本公司日期為2011年6月30日的公告所披露
「現有杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2011年5月19日就營運服務訂立的主服務協議（及倘文義另有所指，則包括主服務協議補充文件），誠如本公司日期為2011年5月19日的公告及本公司日期分別為2011年6月10日和2013年1月21日的通函所披露

釋 義

「現有主服務協議」	指	現有周大福企業主服務協議、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)
「現有新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2011年6月30日就營運服務訂立的主服務協議，誠如本公司日期為2011年6月30日的公告及本公司日期為2011年7月18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	就股東特別大會事宜向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會(由鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生(全部均為獨立非執行董事)組成)
「獨立股東」	指	並無於股東特別大會將考慮的股東特別大會事宜中擁有任何重大權益的股東(周大福企業、新世界、杜先生及彼等各自的聯繫人士(視乎情況而定)除外)
「最後實際可行日期」	指	2014年4月24日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主服務協議補充文件」	指	本公司與杜先生於2013年1月4日訂立有關現有杜先生主服務協議的補充文件，進一步訂明營運服務的範圍，使之包括租賃服務
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋 義

「杜先生」	指	杜惠愷先生，於新杜先生主服務協議日期之前12個月內，曾擔任本公司副主席兼非執行董事。杜先生為杜家駒先生(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
「新周大福企業主服務協議」	指	本公司與周大福企業於2014年4月11日就營運服務訂立的新主服務協議
「新杜先生主服務協議」	指	本公司與杜先生於2014年4月11日就營運服務訂立的新主服務協議
「新主服務協議」	指	新周大福企業主服務協議、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2014年4月11日就營運服務訂立的新主服務協議
「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，新世界持有本公司全部已發行股本約61.30%權益
「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觸發強制性全面要約的其他百分比)或以上投票權的任何公司，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，惟不包括本集團旗下成員公司

釋 義

「營運協議」	指	本集團旗下成員公司與周大福企業集團或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不時訂立的個別協議
「營運服務」	指	各新主服務協議或(倘文義另有所指)各現有主服務協議的主要服務將產生或所產生的服務(有關更多詳情載於本通函「新主服務協議」一段)
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下的適用百分比率(溢利及股本比率除外)
「經修訂年度上限」	指	於截至2014年6月30日止財政年度有關現有新世界主服務協議的持續關連交易的經修訂年度上限
「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觸發強制性全面要約的其他百分比)或以上投票權的任何公司,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
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准股東特別大會事宜而將予召開及舉行的股東特別大會

釋 義

「股東特別大會事宜」	指	(i) 現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限；及(ii) 各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限
「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
「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
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會不時修訂及施行的《公司收購及合併守則》
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	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
林煒瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生
鄭志明先生

非執行董事：

杜顯俊先生
黎慶超先生

獨立非執行董事：

鄭志強先生
鄭維志博士
石禮謙先生
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)

李耀光先生

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

修訂現有新世界主服務協議的
持續關連交易的已批准年度上限
及
重續持續關連交易

緒言

茲提述該公告。如該公告所披露，本集團旗下成員公司於日常業務過程中恆常與周大福企業集團、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。

* 僅供識別

董事會函件

為使相關持續關連交易得以順利進行，本公司訂立了現有周大福企業主服務協議（於本公司日期為2011年6月30日的公告披露）、現有新世界主服務協議（於本公司日期為2011年6月30日的公告及本公司日期為2011年7月18日的通函披露）及現有杜先生主服務協議（經主服務協議補充文件修改及補充，並於本公司日期為2011年5月19日的公告及本公司日期分別為2011年6月10日和2013年1月21日的通函披露）。

修訂已批准年度上限

經董事會審查現有新世界主服務協議的持續關連交易後，董事會預期截至2014年6月30日止財政年度的持續關連交易將會有所增加（就數量及交易價值而言），且同期的已批准年度上限將會不足。鑒於以上所述，董事會認為將持續關連交易於相關期間的最高年度總值重定為經修訂年度上限乃屬適當。

現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2012年6月30日、2013年6月30日及2014年6月30日止財政年度的已批准年度上限（於2011股東特別大會上獲當時的獨立股東批准），以及截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限列示如下：

類別	交易總值		
	截至2012年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2013年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2014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			
• 已批准年度上限	4,895.1	6,767.1	6,027.0
• 經修訂年度上限(如適用)	不適用	不適用	7,589.1
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			
• 已批准年度上限	39.4	41.4	44.3
• 經修訂年度上限(如適用)	不適用	不適用	不適用

董事會函件

於最後實際可行日期，歷史交易總值並無超出截至2014年6月30日止財政年度的已批准年度上限。

經修訂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旗下有關成員公司提供該類別的營運服務的歷史年度或年度化金額；
- (b) 本集團旗下有關成員公司自現有新世界主服務協議於2011年7月1日生效以來，已向或將向新世界集團旗下有關成員公司提供的營運服務的實際及估計增長；及
- (c) 本公司對於本集團旗下有關成員公司將向新世界集團旗下有關成員公司提供的有關營運服務的市價的當前估計值。

上表所列示預測數字乃根據有關歷史數字及經考慮本集團現時業務增長速度（主要歸因於截至2013年6月30日止財政年度若干項目的進度延遲及本集團承接額外的新項目）、本集團進行的現有項目所需的營運服務的估計需求、通脹因素（可能是由於經濟、勞動力相關、物流或其他導致成本上漲）及有關非經常性或特殊項目的調整以配合特殊情況或其他或然事件（例如調整財產保險以反映增加的建造成本）之後釐定，並主要假設於整個預測期間，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、新世界集團或兩者的業務造成重大影響的任何不利變動或干擾。

董事（包括獨立非執行董事）認為，現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的建議經修訂年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

新主服務協議

所有現有主服務協議均將於2014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現有主服務協議年期屆滿後，訂立如下文披露的有關新主服務協議，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內的服務範圍大致相同。

董事會函件

1. 新周大福企業主服務協議

根據新周大福企業主服務協議，於新周大福企業主服務協議年期內，本公司及周大福企業各自同意及同意促使本集團或周大福企業集團旗下成員公司（在切實可行的情況下）聘用周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司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。新周大福企業主服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：2014年4月11日
- 訂約方：(1) 周大福企業
(2) 本公司
- 年期：自2014年7月1日開始至2017年6月30日（包括首尾兩天）初步為期三年。

待重新符合上市規則第14A.45至第14A.48條項下的申報、公告及獨立股東批准的規定及／或於相關時間上市規則的任何其他適用規定後，新周大福企業主服務協議可再重續三年。

- 交易性質／
所覆蓋的營運
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、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、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、汽車及船舶租賃服務及相關服務。
- 定價：按正常商業條款及按不遜於本集團或周大福企業集團（視乎情況而定）向其獨立第三方客戶所收取或提供的價格及條款。

2. 新新世界主服務協議

根據新新世界主服務協議，於新新世界主服務協議年期內，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（在切實可行的情況下）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營運服務。新新世界主服務協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 2014年4月11日
- 訂約方 : (1) 新世界
(2) 本公司
- 年期 : 自2014年7月1日開始至2017年6月30日（包括首尾兩天）初步為期三年。

待重新符合上市規則第14A.45至第14A.48條項下的申報、公告及獨立股東批准的規定及／或於相關時間上市規則的任何其他適用規定後，新新世界主服務協議可再重續三年。

- 交易性質／
所覆蓋的營運
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及材料、電腦輔助繪圖服務及相關服務、提供資訊科技及電訊服務、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、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、汽車及船舶租賃服務及相關服務。
- 定價 : 按正常商業條款及按不遜於本集團或新世界集團（視乎情況而定）向其獨立第三方客戶所收取或提供的價格及條款。

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年期內，本集團旗下成員公司及周大福企業集團或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過程中按正常商業條款釐定，且經公平合理磋商，以及按不遜於本集團或周大福企業集團或新世界集團或服務集團（視乎情況而定）向其獨立第三方客戶收取及提供的價格及條款而釐定。

受限於上文所披露的一般原則，根據新周大福企業主服務協議及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) 就提供建築服務而言：本集團旗下成員公司主要擔任發展項目的總承包商、管理承建商或項目管理人，並須在由周大福企業集團或新世界集團（視乎情況而定）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周大福企業集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下成員公司直接委任：
 - 倘若本集團旗下成員公司參與所有投標者（包括市場上的獨立第三方）的招標，根據業主的招標程序及在投標者遵守招標邀請書所載的所有必需要求（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評審會議，以進行全面分析項目規範、收集成本及其他數據，包括分項承包商報價、物料供應商報價、對分配機器及設備的估計、管理資源、勞工成本等。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，例如於本集團數據庫的投標記錄、物料及設備採購價、勞工成本及分包商的竣工或在建項目的報

董事會函件

價。有關市場資料，例如物料價格及勞工成本趨勢亦將用作參考。該等措施／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向獨立第三方所提供的價格及條款相若，且本集團於投標所有項目上均遵守該等措施／程序；及

- 倘若委聘乃由周大福企業集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下成員公司直接委任，則按周大福企業集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下成員公司協定的成本加成基準（現時不超過6%，但可能視乎規模或（如適用）本集團同意從事項目的獨特性質而有所不同）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進行全面分析項目規範、收集成本及其他數據，及參考本集團的數據庫的其他有用數據作為評估用途。本集團的直接委聘均遵守以上有關程序；
- (b) 就提供物業管理服務而言：按成本加現行市場費率基準，現時預期少於或相等於10%（但可能視乎物業管理項目的規模或（如適用）獨特的性質及／或所需服務而有所不同）及將由訂約方不時進行市場研究而釐定。成本部分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（例如走廊、電梯或出口區域等公共區域的水電費）。本集團旗下有關成員公司的高級管理層覆核及仔細檢查將予提供的報價，其後將釐定各物業管理服務協議下的交易代價及條款，及每年將整體審閱有關條款以釐定是否需要作出調整；及
- (c) 就提供租賃服務而言：經參考從市場上獨立第三方（例如房地產代理）所獲得的類似物業（擁有可比較條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期）的至少三個其他報價（並與本集團關連人士獲得的報價比較）而釐定。承租方可接受報價並租賃或拒絕報價並推辭租賃。

董事會函件

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：本集團旗下有關成員公司或會受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包括兩種業務安排：
- 倘若服務集團旗下一家成員公司被最終業主（其可能是或不是新世界集團或周大福企業集團旗下成員公司）指定為獲提名承辦商，向該服務集團旗下成員公司支付的代價將會由最終業主委任的獨立專業工料測量師確認；
 - 倘若本集團旗下一家成員公司有權甄選承辦商，向該承辦商支付的代價將在內部合資格專業工料測量師監督下確認。該本集團旗下成員公司將從預先認可承辦商名單（由其管理層定期檢討及更新以確保承辦商的質素）中邀請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提供報價以比較服務集團提供的價格及條款與獨立第三方提供的價格及條款是否屬公平合理。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所提供的價格及條款，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；及
 - 倘若項目涉及代價金額超過 20 萬港元，服務集團旗下成員公司將參與所有投標者（包括市場上的獨立第三方）的招標，根據本集團的內部招標程序及在投標者遵守招標邀請書所載的所有必需要求（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；
- (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，現時預期少於或相等於 11%（但可能視乎物業管理項目的規模或（如適用）獨特的性質及／或所需服務而有所不同）及將由訂約方不時進行市場研究而釐定。成本部分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（例如走廊、電梯或出口區域等公共區域的水電費）。本集團旗下成員公司（作為服務對象）將要求服務集團旗下成員公司（作為服務供應商）提供其提供予獨立

董事會函件

第三方的類似物業管理項目的至少三個市場可資比較報價作參考之用，且將確保服務集團提供予本集團的報價不遜於市場可資比較報價。管理層將釐定各物業管理服務協議下的交易代價及條款，及每年將整體審閱有關條款以釐定是否需要作出調整；及

- (c) 就提供租賃服務而言：經參考從市場上獨立第三方（例如房地產代理）所獲得的類似物業（擁有可比較條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期）的至少三個其他報價（並與本集團關連人士獲得的報價比較）而釐定。承租方可接受報價並租賃或拒絕報價並推辭租賃。

各營運協議的年期均為固定年期，且於任何情況下不得超過三年。倘若營運協議的年期延至2017年6月30日（即各新主服務協議初始年期到期日）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、項目年期及所有有關風險因素（包括客戶風險）。

歷史交易總值

有關於截至2012年6月30日及2013年6月30日止財政年度及截至2013年12月31日止六個月的持續關連交易的歷史交易總值列示如下：

類別	交易總值		
	截至2012年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2013年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2013年 12月31日止 六個月 (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 提供營運服務	36.2	21.0	28.5
周大福企業集團旗下成員公司向 本集團旗下成員公司 提供營運服務	2.6	0.5	0.5
總計	<u>38.8</u>	<u>21.5</u>	<u>29.0</u>

董事會函件

類別	交易總值		
	截至2012年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2013年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2013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	3,246.9	4,504.1	3,101.1
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	36.6	35.0	20.9
總計	3,283.5	4,539.1	3,122.0

類別	交易總值		
	截至2012年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2013年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2013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	9.3	2.9	1.0
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	511.2	473.0	332.3
總計	520.5	475.9	333.3

董事會函件

最高年度總值

本公司預期有關截至2015年6月30日、2016年6月30日及2017年6月30日止財政年度的各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限如下：

新周大福企業主服務協議

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2017年 6月30日止 財政年度 (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 提供營運服務	226.8	865.4	1,201.0
周大福企業集團旗下成員公司向 本集團旗下成員公司 提供營運服務(附註)	<u>1.2</u>	<u>1.6</u>	<u>2.0</u>
總計	<u>228.0</u>	<u>867.0</u>	<u>1,203.0</u>

附註：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的營運服務主要有關提供租賃服務。

預期根據新周大福企業主服務協議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的年度上限，大部分將主要源自提供建築服務。向周大福企業集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限較其相關歷史交易總值飆升乃由於周大福企業集團承建一項位於香港具有相當規模的住宅建築工程(其中本集團已獲委聘為服務供應商)所致。

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營運服務的年度上限與其相關歷史交易總值大致一致，且董事會認為其對本集團的整體營運而言並不重大。

董事會函件

新新世界主服務協議

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2017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	11,432.0	14,506.5	16,287.9
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	75.1	117.1	157.2
總計	11,507.1	14,623.6	16,445.1

預期根據新新世界主服務協議由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，大部分將與提供建築服務有關，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各住宅及商業發展項目。向新世界集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限較其相關歷史交易總值飆升乃主要由於新世界中心重建項目(本集團已獲委聘為服務供應商)相關工程所致，該大型項目的總樓面面積逾300萬平方呎，已於2012年開展，目前正在全面興建中，大部分工程將於未來三個財政年度進行。

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及建築服務(如供應建築材料)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。

董事會函件

新杜先生主服務協議

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2017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	5.0	5.0	5.0
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>2,150.2</u>	<u>3,538.4</u>	<u>3,173.8</u>
總計	<u>2,155.2</u>	<u>3,543.4</u>	<u>3,178.8</u>

根據新杜先生主服務協議由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主要與提供建築機電服務有關。由服務集團旗下成員公司提供營運服務的年度上限較其相關歷史交易總值飆升乃主要由於與新世界集團有關的建築項目的交易總值增加，且與根據新新世界主服務協議向新世界集團提供營運服務的年度上限的增長一致，原因是本集團或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。

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設施管理服務有關，與其相關歷史交易總值大致一致，且董事會認為其對本集團的整體營運而言並不重大。

各新主服務協議項下擬進行的營運服務的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周大福企業集團或新世界集團或服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司提供營運服務（反之亦然）的歷史年度或年度化金額；及

董事會函件

(b) 有關本集團旗下有關成員公司於未來三個財政年度向周大福企業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:

- 經考慮持續及/或已進行及/或預期將進行的新項目,本集團、周大福企業集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的業務增長;
- 基於本集團、周大福企業集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)從事的行業前景(其為上升趨勢),及本集團、周大福企業集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)所從事及/或預期將從事進行中及/或新項目及/或各自業務的發展計劃的營運服務的估計未來需求;
- 通脹因素(可能是由於經濟、勞動力相關、物流或其他將導致成本上漲);通脹率將由本集團參考或經參考公開的有關百份比後予以評估,例如香港政府統計處所報告的2014年第一季度的通脹率大約為4.20%;
- 調整非經常性或特別項目以配合特殊情況或其他或然事件(由於各有關項目將按具體問題及具體分析的基準進行評估,在此無法準確或有效地被量化);及

在預測期間內,主要假設為:(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)本集團經營的服務業將穩健增長。

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持續關連交易屬經常性質,並將會在本集團以及周大福企業集團或新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的一般及日常業務中

董事會函件

按持續基準恆常進行。根據各新主服務協議將予訂立的營運協議將以公平合理基準及按正常商業條款協定。

周大福企業集團、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，多年來已證實彼等為本集團可靠的服務供應商或客戶。董事相信，與周大福企業集團、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相關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。

董事會批准

杜先生被視作於新杜先生主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易中擁有重大權益。按上市規則的界定，鄭家純博士(執行董事及杜先生的妻舅)及杜家駒先生(執行董事及杜先生的兒子)均為杜先生的聯繫人士，須就有關新杜先生主服務協議的董事會決議案放棄投票。此外，鄭家純博士及杜家駒先生亦就有關修訂已批准年度上限、新周大福企業主服務協議及新新世界主服務協議的董事會決議案放棄投票。

訂約方之間的關連及上市規則的規定

於最後實際可行日期：

- 周大福企業持有新世界全部已發行股本約42.89%及本公司全部已發行股本約2.61%。新世界持有本公司全部已發行股本約61.30%，並為本公司的主要股東。周大福企業為新世界的控股股東。因此，按上市規則的界定，周大福企業及新世界均被視作本公司的關連人士。
- 杜先生於新杜先生主服務協議日期之前12個月內，曾擔任本公司副主席兼非執行董事。因此，按上市規則的界定，杜先生被視作本公司的關連人士。服務集團旗下各成員公司均為杜先生的聯繫人士，因此，亦為本公司的關連人士。

董事會函件

就現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限而言，由於與經修訂年度上限有關的所有適用百分比率均超過5%，根據上市規則第14A章，本公司須就經修訂年度上限遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

就各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易而言，由於與持續關連交易有關的最高年度總值的若干適用百分比率均超過5%，根據上市規則第14A.45至第14A.48條，訂立各新主服務協議均須遵守申報、公告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相關新主服務協議獲重續或有重大變化，則本公司將重新遵守上市規則第14A.45至第14A.48條項下有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

有關周大福企業、新世界集團、杜先生、服務集團及本集團的其他資料

周大福企業

周大福企業的主要活動為投資控股。

新世界集團

新世界集團的主要業務包括物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊及科技等領域。

杜先生

杜先生為杜家駒先生(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服務的業務，包括：(i)物業管理；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)機電工程；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問。

本集團

本集團主要從事(i)投資及／或經營設施、建築、交通及策略投資；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，以及港口及物流設施。

推薦建議

獨立董事委員會(由鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生組成，全部均為獨立非執行董事)已成立，以於考慮高誠的意見後就股東特別大會事宜向獨立股東提供意見及建議。

高誠已獲委任為獨立財務顧問，就股東特別大會事宜是否屬公平合理及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，及就獨立股東如何投票提供意見。

敬請閣下垂注(i)本通函第27及第28頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就股東特別大會事宜致獨立股東的推薦建議；及(ii)載於本通函第29至第56頁的高誠函件，當中載有高誠就股東特別大會事宜致獨立董事委員會及獨立股東的意見及其於達致其意見時所考慮的主要因素及原因。

獨立董事委員會於考慮高誠的意見後，認為股東特別大會事宜(即(i)現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限；及(ii)各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限)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，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就股東特別大會事宜提呈的普通決議案。

股東特別大會

本公司將於2014年5月22日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101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事宜。股東特別大會通告載於本通函第66至第68頁。

於股東特別大會上將以股數投票方式進行表決。

董事會函件

根據上市規則，任何關連人士或股東及其聯繫人士於股東特別大會事宜(即(i)現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限；及(ii)各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限)擁有重大利益，須於股東特別大會上就批准股東特別大會事宜的決議案放棄投票。

於股東特別大會上：

- 新世界及其聯繫人士須就批准(i)現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限；及(ii)新新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限的各項決議案放棄投票；
- 周大福企業及其聯繫人士須就批准新周大福企業主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限的各項決議案放棄投票；及
- 杜先生及其聯繫人士須就批准新杜先生主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限的各項決議案放棄投票。

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。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列的指示將其填妥，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，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

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

代表
新創建集團有限公司
主席
鄭家純博士
謹啟

2014年5月5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：

**修訂現有新世界主服務協議的
持續關連交易的已批准年度上限
及
重續持續關連交易**

吾等茲提述日期為2014年5月5日的通函(「本通函」)，本函件為本通函其中一部分。除非文義另有所指，本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，以考慮及就股東特別大會事宜(即(i)現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限；及(ii)各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限)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。

高誠已獲委任為獨立財務顧問，就股東特別大會事宜是否屬公平合理及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，及就獨立股東如何投票提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

敬請閣下垂注載於本通函第7至第26頁的董事會函件，當中載有(其中包括)股東特別大會事宜的資料，以及載於本通函第29至第56頁的高誠函件，當中載有其就股東特別大會事宜提供的意見。

經考慮高誠的意見後，吾等認為股東特別大會事宜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，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就股東特別大會事宜提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
鄺志強先生
鄭維志博士
石禮謙先生
謹啟

2014年5月5日

下文為高誠致獨立董事委員會及獨立股東意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

CROSBY

敬啟者：

修訂現有新世界主服務協議的 持續關連交易的已批准年度上限 及 重續持續關連交易

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就(i)現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的建議經修訂年度上限；及(ii)各新主服務協議及截至2017年6月30日止三個財政年度的有關建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2014年5月5日的通函(「本通函」)，本函件亦為其中一部份)所載「董事會函件」內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

於2014年4月11日，新創建宣佈(i)經董事會審查現有新世界主服務協議的持續關連交易後，董事會預期截至2014年6月30日止財政年度的持續關連交易將會有所增加(就數量及交易價值而言)，且同期的已批准年度上限將會不足，因此，董事會認為將持續關連交易於所述期間的最高年度總值重定為經修訂年度上限乃屬適當；及(ii)鑒于所有現有主服務協議(即現有周大福企業主服務協議、現有新世界主服務協議及現有杜先生主服務協議)均將於2014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現有主服務協議年期屆滿後，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，且覆蓋服務範圍與相關現有主服務協議內的服務範圍大致相同。

高誠函件

如「董事會函件」所載，於最後實際可行日期，(i) 周大福企業持有新世界全部已發行股本約42.89%及新創建全部已發行股本約2.61%；(ii) 新世界持有新創建全部已發行股本約61.30%，並為新創建的主要股東；及(iii) 杜先生於新杜先生主服務協議日期之前12個月內，曾擔任新創建副主席兼非執行董事。因此，(i) 按上市規則的界定，周大福企業、新世界及杜先生各自被視作新創建的關連人士；及(ii) 服務集團旗下各成員公司均為杜先生的聯繫人士，因此，亦為新創建的關連人士。

由於現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限的所有適用百分比率均超過5%，根據上市規則第14A章，新創建須就經修訂年度上限遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

就各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易而言，由於與持續關連交易有關的最高年度總值的若干適用百分比率均超過5%，根據上市規則第14A.45至第14A.48條，訂立各新主服務協議均須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會(由三名獨立非執行董事，即鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生組成)已成立，就經修訂年度上限、各新主服務協議的條款及其相關建議年度上限的公平合理性以及經修訂年度上限、各新主服務協議的條款及其相關建議年度上限是否符合新創建及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就該等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就經修訂年度上限、各新主服務協議的條款及其相關建議年度上限發表意見，以供獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議時加以考慮。

II. 意見的基準

在達致吾等的意見時，吾等僅依賴新創建、其高級管理人員（「**管理層**」）或執行董事向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等假設本通函所載或所述或由新創建、管理層或執行董事另行提供或作出或給予（而彼等須對其負全責）的一切該等聲明、資料、意見及陳述，在作出及給予時以及於本通函日期於所有重大方面均為真實、準確及有效，並將直至股東特別大會當日在所有重大方面仍然真實及有效。吾等假設本通函所載由新創建、管理層或執行董事作出或提供的與新創建有關的一切意見及陳述乃經審慎及周詳查詢後始行作出。吾等亦已向新創建尋求並取得確認，本通函所提供及所述的資料概無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱充足資料及文件，以使吾等能達致知情的意見，並作為吾等依賴所提供資料的憑證，以為吾等的意見提供合理的基礎。吾等無理由懷疑新創建、管理層或執行董事向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述的資料被隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就所獲提供的資料進行任何獨立核實，亦無就新創建集團、周大福企業集團、新世界集團、服務集團或任何彼等各自旗下成員公司的業務及事務或彼等各自營運所在市場的前景進行任何獨立調查。

III. 主要考慮因素

在達致吾等對持續關連交易的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關持續關連交易訂約方的資料

1.1 新創建集團的背景資料

新創建集團主要從事 (i) 投資及／或經營設施管理、建築、交通及策略性投資；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，以及港口及物流設施。如新創建截至2013年6月30日止年度的年報（「**2013年年報**」）所載，新創建集團的業務分類為兩個分部，即 (i) 基建分部；及 (ii) 服務分部。

服務分部分為三項業務，即(i)設施管理；(ii)建築及交通；及(iii)策略性投資。持續關連交易主要與服務分部有關，尤其是建築及交通業務。

建築及交通業務的收入由截至2012年6月30日止年度的58.321億港元增加至截至2013年6月30日止年度的74.738億港元，增長約28.1%。建築及交通業務於截至2013年12月31日止六個月的收入為57.874億港元，較去年同期增長約75.1%。

如新創建於截至2013年12月31日止六個月的中期報告所載，鑒于建築及交通業務的表現不斷改善，管理層對服務分部的業務充滿信心。

1.2 有關新世界集團的資料

新世界的已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)。新世界集團的主要業務包括物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務，以及電訊及科技等領域。於最後實際可行日期，新世界集團持有新創建全部已發行股本約61.30%。

1.3 有關周大福企業集團的資料

周大福企業的主要活動為投資控股，而周大福企業於最後實際可行日期持有新世界全部已發行股本約42.89%及新創建全部已發行股本約2.61%。周大福企業為新世界的控股股東。

1.4 有關服務集團的資料

服務集團主要從事服務業務，包括：(i)物業管理；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)機電工程；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問。

2. 香港建築行業及展望

根據吾等的審閱，經修訂年度上限及年度上限項下擬進行的交易主要源自建築及／或建築機電相關服務。

如管理層所告知，新創建集團旗下成員公司可能競爭及／或從事的建築項目包括但不限於香港私人或公共的住宅、寫字樓及商業樓宇項目。

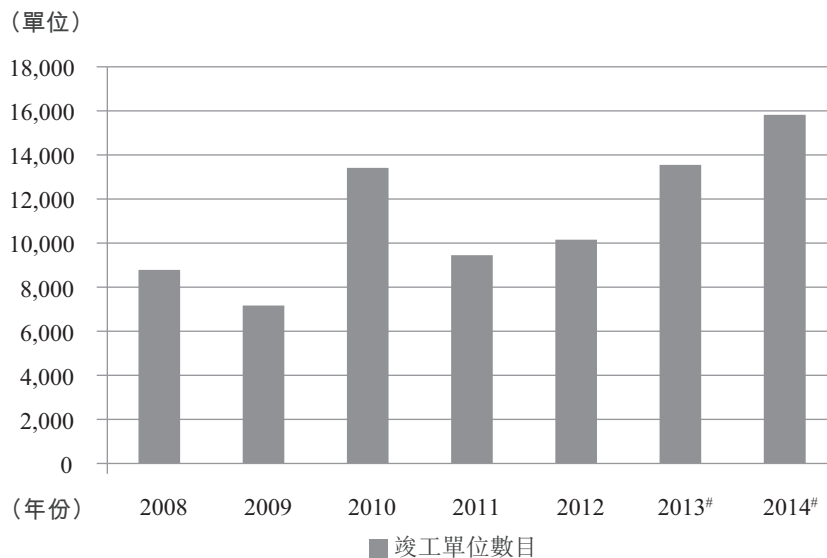
鑒于以上所述，吾等於下文載列有關香港(i)私人住宅物業；(ii)公共住宅物業；及(iii)寫字樓及商業樓宇的概述。

2.1 住宅物業－私人

此物業類別受惠於近年來香港低利率環境及穩健的經濟基礎。

下表A所載列為2008年至2012年期間竣工的私人住宅單位的實際數目以及根據香港差餉物業估價署預測於2013年及2014年竣工的單位數目。

表A：香港私人住宅物業的竣工單位(實際／估計)



[#] 香港差餉物業估價署估計將於2013年及2014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

根據香港差餉物業估價署刊發的資料，自2008年以來竣工的私人住宅單位最低數目為2009年的7,160個單位，而於2010年至2012年竣工的私人住宅單位數目為9,450個單位至13,410個單位。於2013年竣工的私人住宅單位數目估計約為13,550個單位，而2014年預測將約為15,820個單位。

此外，吾等自香港財政司司長的2013-14年度財政預算案演詞及2014-15年度財政預算案演詞（「**14/15年度財政預算案演詞**」）知悉，香港政府（「**政府**」）將於2014年繼續增加土地供應。根據2013-14年度賣地計劃，住宅用地將有46幅，其中28幅是新增用地，可提供合共約13,600個單位。私人房屋土地供應的全部主要來源（包括政府的2013-14年度賣地計劃、租賃修改／換地及其他私人發展）將提供可容納約25,800個私人住宅單位的土地。

根據14/15年度財政預算案演詞，截至2015年3月31日止財政年度，政府將推售36幅住宅土地，提供約14,000個私人住宅單位，創2000-01財政年度以來的新高。計及其他發展項目，不同來源提供的房屋土地供應合共可興建約18,000個私人住宅單位。

香港長遠房屋策略方面，根據香港行政長官的2014年施政報告（「**2014年施政報告**」），政府決定採納長遠房屋策略督導委員會的建議，增加房屋供應，未來十年供應總量以47萬個單位為新目標，其中公共房屋佔六成。

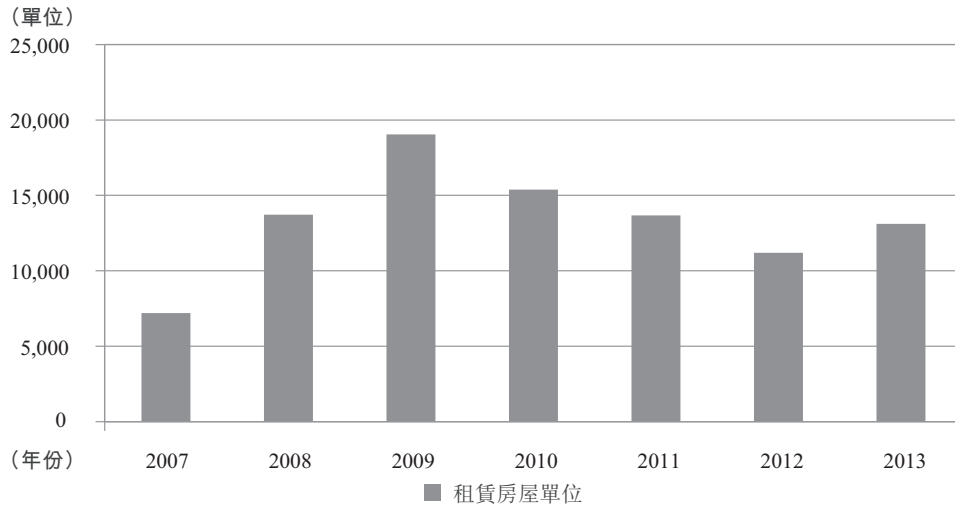
吾等亦從管理層得悉，新創建集團將在中標或獲委任後繼續就新世界集團及周大福企業集團旗下成員公司的物業發展項目向彼等提供（其中包括）建築服務，相關工程可能分判予服務集團成員公司或需要向服務集團成員公司購買設備或材料。

吾等已審閱新世界最近期刊發的年報（即截至2013年6月30日止財政年度）（「**2013年新世界年報**」）以了解新世界未來可能推出的香港住宅物業項目，並從中注意到，於2013年6月30日，新世界擁有應佔總樓面面積（「**總樓面面積**」）約930萬平方呎的土地儲備作直接發展之用，其中約60%（即約560萬平方呎）為住宅用途。

2.2 住宅物業-公共

下表B載列2007年至2013年財政年度竣工的公共住宅單位數目(根據香港房屋委員會刊發的資料)。

表B：香港公共房屋的竣工單位(租賃房屋單位)



資料來源：香港房屋委員會

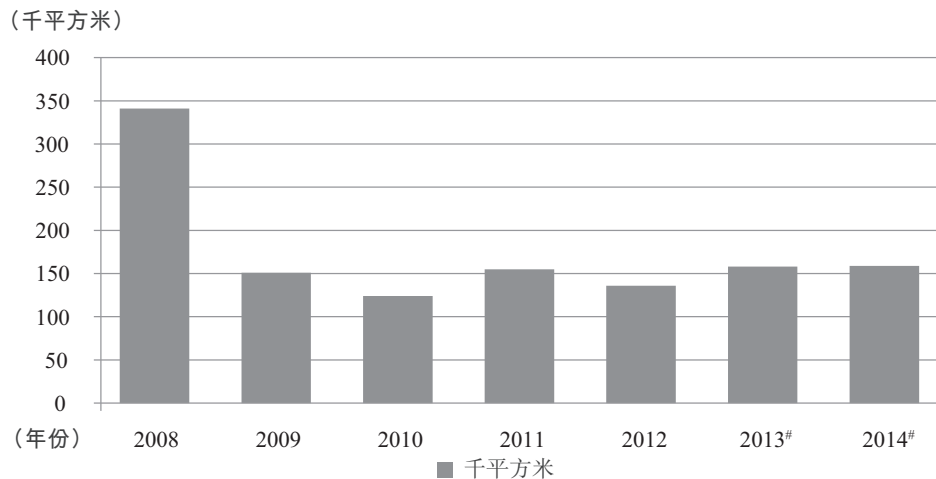
根據香港房屋委員會刊發的資料，於2007年至2013年財政年度期間，除2007年財政年度竣工的公共房屋單位數目為7,192個外，如上表B所闡釋，所有其他年份竣工的公共房屋單位數目均超過11,000個。

此外，根據2014年施政報告，在新的房屋供應目標下，政府的目標是平均每年提供約20,000個公屋單位和約8,000個居屋單位。換句話說，未來10年的公共房屋供應，將較政府去年的承諾增加約36%。

2.3 寫字樓及商業樓宇

下表C所載為於2008年至2012年期間竣工的私人寫字樓樓面面積及將於2013年及2014年竣工的估計私人寫字樓樓面面積。

表C：香港私人寫字樓的竣工樓面面積



[#] 香港差餉物業估價署估計將於2013年及2014年竣工的私人寫字樓樓面面積

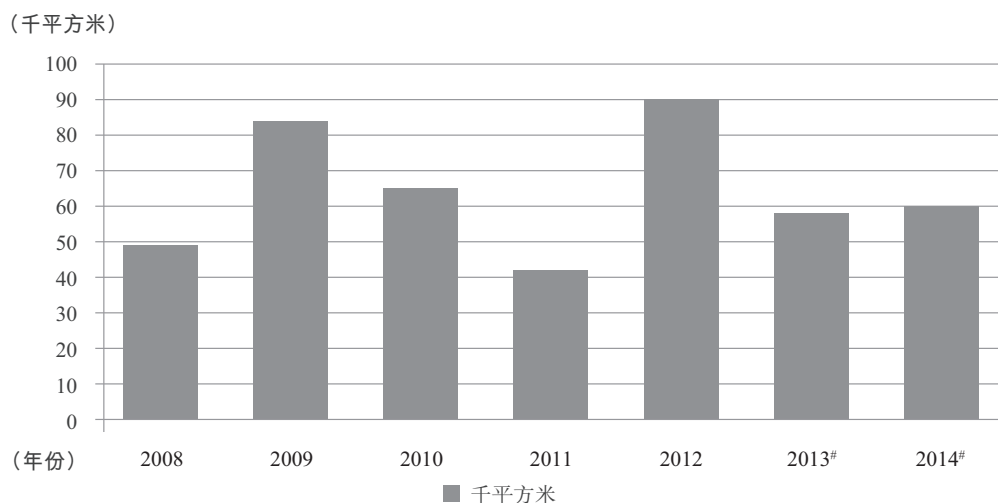
資料來源：香港差餉物業估價署

於2008年至2012年期間，竣工的私人寫字樓樓面面積介乎約124,000平方米至約155,000平方米，惟2008年竣工的私人寫字樓樓面面積超過300,000平方米。根據香港差餉物業估價署，於2013年及2014年估計竣工的私人寫字樓樓面面積分別為158,000平方米及159,000平方米。

甲級寫字樓方面，於2009年至2012年期間，竣工的樓面面積介乎約104,000平方米至約129,000平方米，平均約118,000平方米。根據香港差餉物業估價署，估計於2013年及2014年竣工的甲級寫字樓樓面面積分別為123,000平方米及132,000平方米。

吾等於下表D載列根據香港差餉物業估價署所刊發數據的私人商業樓宇類別最近的落成量(就平方米而言)。

表D：香港私人商業樓宇的竣工樓面面積



[#] 香港差餉物業估價署估計將於2013年及2014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

於2008年至2012年期間，竣工的私人商業樓宇面積介乎約42,000平方米至約90,000平方米。根據香港差餉物業估價署估計，於2013年及2014年竣工的私人商業樓宇面積分別為58,000平方米及60,000平方米。

展望未來，根據14/15年度財政預算案演詞，政府致力增加商業土地供應，為進一步發展香港不同的經濟活動提供空間，並擬加快發展九龍東核心商業區，於完成發展後將提供約400萬平方米的寫字樓樓面面積。

除上述者外，吾等已審閱2013年新世界年報，並注意到新世界有多項寫字樓／商業樓宇項目待完成／正在發展中，包括但不限於新世界中心，其總樓面面積逾300萬平方呎。

吾等亦從管理層得悉，年度上限很大部分與建築機電／建築服務有關，及新創建集團擬繼續就(其中包括)新世界集團及／或周大福企業集團承建的物業發展項目有關的建築合約進行投標，倘若獲授予新創建集團旗下成員公司，可能將部分分判予服務集團旗下成員公司。

經考慮上文所載資料及分析，吾等認為未來數年香港建築行業的前景仍保持樂觀，及新創建集團（作為香港建築業主要參與者之一）的服務分部將受惠於行業的增長。

3. 修訂已批准年度上限

如「董事會函件」所載，由於預期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的營運服務（均就數量及交易價值而言）將會有所增加，董事會預期截至2014年6月30日止財政年度的已批准年度上限將會不足，因此認為將截至2014年6月30日止財政年度的最高年度總值由60.270億港元（即已批准年度上限）重定為75.891億港元（即經修訂年度上限）乃屬適當。

經修訂年度上限乃經參考以下各項而釐定(i)新創建集團旗下有關成員公司於2013年7月1日至2013年12月31日期間向新世界集團旗下有關成員公司提供營運服務的實際價值；及(ii)新創建目前估計新創建集團旗下有關成員公司由2014年1月1日至2014年6月30日將向新世界集團旗下有關成員公司提供營運服務的可能價值（「估計」）。吾等已審閱管理層所提供的明細表，當中載列新創建集團旗下有關成員公司於2014年1月1日至2014年6月30日向新世界集團旗下有關成員公司所提供的按每一項目基準（以服務類別劃分）計算的估計。吾等自該明細表注意到，估計主要包括建築服務，與新創建集團旗下有關成員公司過往向新世界集團旗下有關成員公司所提供的主要營運服務的類別一致，並自管理層獲悉，估計乃源自現有的建築項目，並已考慮(i)該等項目的估計工作範圍；(ii)有關建築價格的估計；及(iii)該等項目於2014年1月1日至2014年6月30日的預期建築工程進度。

根據吾等對估計計算的審閱以及吾等對管理層於估計時所考慮的假設的理解，吾等認同管理層的觀點，認為由於預期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的營運服務將會有所增加，截至2014年6月30日止財政年度的已批准年度上限將會不足，及吾等認為經修訂年度上限屬合理並符合新創建及其股東的整體利益，原因為(i)現有新世界主服務協議項下的交易乃於新創建集團的日常業務過程中進行；及(ii)其將確保新創建集團於直至2014年6月30日止期間向新世界集團提供服務的靈活性而無不必要的延誤。

4. 新主服務協議

4.1 新主服務協議的主要條款、基準及原因

有關新周大福企業主服務協議、新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議的主要條款(包括各交易性質／覆蓋的營運服務及定價政策)，請參閱「董事會函件」內「新主服務協議」一節。

吾等從「董事會函件」內「營運協議及定價政策」一段注意到，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過程中按正常商業條款釐定，且經公平合理磋商，以及按不遜於新創建集團、周大福企業集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)向其獨立第三方客戶收取及提供的價格及條款而釐定。受限於上文所披露的一般原則，根據各新主服務協議提供指定若干營運服務的定價政策載於「董事會函件」內相同一段。

由於(i)所有現有主服務協議均將於2014年6月30日屆滿及管理層預期各現有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的一般及日常業務中按持續基準恆常進行；及(ii)周大福企業集團、新世界集團及服務集團各自多年來已證實彼等為新創建集團可靠的服務供應商／客戶，各現有主服務協議的有關訂約方已同意於現有主服務協議年期屆滿後，訂立有關新主服務協議，按相若條款及／或條件繼續現有安排，且覆蓋服務範圍大致相同。

4.2 新主服務協議的持續關連交易的性質及範圍

根據「董事會函件」所載有關持續關連交易的性質及範圍的資料，吾等注意到以下各項：

A. 新周大福企業主服務協議

新周大福企業主服務協議的營運服務應包括作為總承包商、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、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、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、汽車及船舶租賃服務及相關服務。

基於與管理層的討論，吾等知悉，截至2013年6月30日止兩個財政年度，新創建集團與周大福企業集團進行的交易很大程度上與新創建集團旗下成員公司提供的物業管理服務相關。然而，截至2017年6月30日止三個財政年度的年度上限預計大部分將主要源自新創建集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供的建築服務，原因是一項由周大福企業集團發展的香港住宅建築項目，預計將於截至2017年6月30日止的三個財政年度中全力進行，及新創建集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司所提供的該等建築服務預計將佔截至2017年6月30日止三個財政年度大部分的年度上限。

就建築服務而言，管理層表示，新創建集團旗下成員公司主要擔任發展項目的總承包商、管理承建商或項目管理人，並須在由周大福企業集團旗下成員公司設定的招標程序中以參與投標者中標或透過由周大福企業集團旗下成員公司直接委聘。

管理層表示，倘若新創建集團旗下成員公司於上述情況下參與投標邀請，應遵循新創建集團的內部投標程序（「投標程序」）。吾等已審閱投標程序，其載列投標程序、投標前階段、投標階段及投標後階段整體流程的指引。考慮是否參與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、與周大福企業集團旗下有關成員公司的過往關係及新創建集團可利用的資源。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評審會議，以進行全面分析項目規範、收集成本及其他數據，包括分項承包商報價、物料供應商報價、對分配機器及設備的估計、管理資源、勞工成本等。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的投標記錄、物料及設備採購價、勞工成本及分包商的竣工或

在建項目的報價。有關市場資料，例如物料價格及勞工成本趨勢亦將用作參考。該等措施／程序用以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向獨立第三方所提供的價格及條款相若。誠如管理層所告知，於截至2013年6月30日止兩個年度及2013年7月1日起直至最後實際可行日期期間，新創建集團概無參與周大福企業集團的招標邀請。

就由周大福企業集團旗下成員公司透過直接指定的委聘而言，管理層表示將根據與周大福企業集團旗下成員公司協定的成本加成基準收取代價，與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致。作為內部程序的一部分，新創建集團旗下有關成員公司將進行全面分析項目規範、收集成本及其他數據，並參考新創建集團數據庫中的其他有用數據作為評估用途。就由周大福企業集團旗下成員公司透過直接指定的委聘而言，吾等已隨機選擇一項樣本交易並審閱其樣本文件，並注意到新創建集團已遵守適當指引及批准的規定，且其價格及條款不遜於新創建集團向獨立第三方所提供的價格及條款。誠如與管理層討論並獲悉，新創建的集團審核部（「集團審核部」）將就年內採用的成本加成百分比進行年度審閱，並與類似性質及規模的獨立第三方項目進行比較。誠如管理層所告知，彼等並不知悉於截至2013年6月30日止兩個年度各年及2013年7月1日起直至最後實際可行日期期間存在任何嚴重違反相關程序的情況。

B. 新新世界主服務協議

新新世界主服務協議下的營運服務應包括作為總承包商、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及材料、電腦輔助繪圖服務及相關服務、提供資訊科技及電訊服務、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、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、汽車及船舶租賃服務及相關服務。

吾等自管理層獲悉，相關年度上限很大程度上與新創建集團旗下成員公司提供的建築服務有關。就建築服務而言，管理層表示，新創建集團旗下成員公司主要擔任發展項目的總承包商、管理承建商或項目管理人，並須在由新世界集團旗下成員公司設定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聘。

管理層表示，倘若新創建集團旗下成員公司於上述情況下參與投標邀請，應遵循投標程序。有關投票程序的詳情，請參閱上文「A. 新周大福企業主服務協議」分段。就新創建集團參與新世界集團的投標邀請而言，吾等已隨機選擇一項樣本交易並審閱其樣本文件，並注意到，新創建集團已遵守投標程序所載指引及批准的規定，且其投標價格及條款不遜於新創建集團向獨立第三方所提供的價格及條款。誠如與管理層討論並獲悉，集團審核部將每2至3年對投標程序進行審閱，以確保遵守適當程序。誠如管理層所告知，彼等並不知悉於截至2013年6月30日止兩個年度各年及2013年7月1日起直至最後實際可行日期期間存在任何嚴重違反相關程序的情況。

就由新世界集團旗下成員公司透過直接指定的委聘而言，管理層表示將根據與新世界集團協定的成本加成基準收取代價，與獨立第三方就類似性質及規模的項目的委聘基準一致。有關直接委聘的內部程序的詳情，請參閱上文「A. 新周大福企業主服務協議」分段。就由新世界集團旗下成員公司透過直接指定的委聘而言，吾等已隨機選擇一項樣本交易並審閱其樣本文件，並注意到新創建集團已遵守適當指引及批准的規定，且其價格及條款不遜於新創建集團向獨立第三方所提供的價格及條款。誠如與管理層討論並獲悉，集團審核部將就年內採用的成本加成百分比進行年度審閱，並與類似性質及規模的獨立第三方

項目進行比較。誠如管理層所告知，彼等並不知悉於截至2013年6月30日止兩個年度各年及2013年7月1日起直至最後實際可行日期期間存在任何嚴重違反相關程序的情況。

C. 新杜先生主服務協議

新杜先生主服務協議下的營運服務應包括提供(i)建築機電服務；(ii)清潔及園藝服務；(iii)設施管理服務；(iv)物業管理服務；(v)保安及護衛服務；及(vi)租賃服務，有關上述服務類別的詳情載於「董事會函件」內「3. 新杜先生主服務協議」一段。

基於管理層提供的資料，相關年度上限很大程度上與服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務相關。就此而言，通常有兩類安排。

在第一類安排下，新創建集團旗下一家成員公司獲委任為管理承建商（「**管理承建商**」）或總承包商（「**總承包商**」）或項目管理人（「**項目管理人**」），而服務集團旗下一家成員公司被最終業主（未必一定為新世界集團或周大福企業集團旗下的一家成員公司）指定為獲提名承辦商。服務集團旗下成員公司所提供的服務及／或執行的工程將由管理承建商／總承包商／項目管理人監管。此外，向該服務集團旗下成員公司支付的代價將會由最終業主委任的獨立專業工料測量師（「**獨立測量師**」）確認。就此而言，吾等已隨機選擇一項樣本交易並審閱其樣本文件，並注意到該獨立測量師會就相關分包工程的付款提供建議。

在第二類安排下，新創建集團旗下成員公司將從預先認可承辦商名單（由其管理層定期檢討及更新以確保承辦商的質素標準）中邀請至少兩名獨立第三方（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，以比較服務集團提供的價格及條款與獨立第三方所提供的價格及條款是否屬公平合理。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所提供的價格及條款，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。吾等已自管理層獲得上述預先認可承辦商名單並加以審閱，並注意到於最後實際可行日期有超過2,800名預先認

可承辦商。倘若項目涉及超過200,000港元的大額代價，服務集團旗下成員公司將參與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)的招標，根據新創建集團的內部招標程序及在投標者遵守招標邀請書所載的所有必需要求(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。該分包／判標安排由該新創建集團旗下成員公司的內部工作程序監管(「分包／判標程序」)。分包／判標程序載列分包／判標過程、聘用及評估分包商／分項承辦商、委任主要分包商／分項承辦商(包括機電相關工程)、計量工作、付款、對應收費、尾數、終止合約及評核分包商／分項承辦商表現的整體流程指引。

誠如與管理層討論並獲悉，集團審核部將進行年度審閱，以確保與服務集團的交易適當遵守上述分包／判標程序。管理層表示，於截至2013年6月30日止兩個年度各年及自2013年7月1日至最後實際可行日期期間，彼等並不知悉任何與分包／判標程序相關的任何重大違規行為。

就代價超過20萬港元的項目而言，吾等已隨機選擇一項樣本交易並審閱其樣本文件，並注意到新創建集團已遵守分包／判標程序所載的指引，及新創建集團與服務集團進行的該等經審閱交易的價格及條款不遜於向新創建集團獨立第三方分包商／分項承辦商所收取及／或提供的價格及條款。

吾等的意見

基於吾等的工作，吾等認為新主服務協議項下擬進行交易乃於新創建集團一般及日常業務過程中進行，並已制定適當程序(連同集團審核部的定期審閱)確保新主服務協議項下擬進行交易將按不遜於新創建集團或周大福企業集團或新世界集團或服務集團(視乎情況而定)向其獨立第三方所收取或提供的一般商業條款訂立。

4.3 就新主服務協議項下擬進行的持續關連交易釐定年度上限的基準

A. 歷史交易總值

有關於截至2012年及2013年6月30日止財政年度及截至2013年12月31日止六個月的持續關連交易的歷史交易總值列示如下：

(i) 與周大福企業集團

類別	歷史交易總值		
	截至6月30日止		截至12月31日止
	財政年度		六個月
	2012年	2013年	2013年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
新創建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(即向周大福企業集團 提供的輸出服務)	36.2	21.0	28.5
周大福企業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(即來自周大福企業集團 的輸入服務)	2.6	0.5	0.5
總計	38.8	21.5	29.0

高誠函件

(ii) 與新世界集團

類別	歷史交易總值		
	截至6月30日止	截至12月31日止	
	財政年度	六個月	
	2012年	2013年	2013年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(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(即向新世界集團 提供的輸出服務)	3,246.9	4,504.1	3,101.1
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(即來自新世界集團 的輸入服務)	36.6	35.0	20.9
總計	3,283.5	4,539.1	3,122.0

(iii) 與服務集團

類別	歷史交易總值		
	截至6月30日止	截至12月31日止	
	財政年度	六個月	
	2012年	2013年	2013年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(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(即向服務集團 提供的輸出服務)	9.3	2.9	1.0
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(即來自服務集團 的輸入服務)	511.2	473.0	332.3
總計	520.5	475.9	333.3

B. 有關各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易年度上限

如「董事會函件」所載，各新主服務協議項下擬進行的營運服務的年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (i) 新創建集團旗下有關成員公司於截至2013年6月30日止兩個財政年度及截至2013年12月31日止六個月向周大福企業集團或新世界集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司提供營運服務(反之亦然)的歷史年度或年度化金額；及
- (ii) 有關新創建集團旗下有關成員公司於截至2017年6月30日止未來三個財政年度向周大福企業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：
 - 經考慮持續及／或已進行及／或預期將進行的新項目，新創建集團、周大福企業集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)的業務增長；
 - 基於新創建集團、周大福企業集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)從事的行業前景(其為上升趨勢)，及新創建集團、周大福企業集團、新世界集團或服務集團(視乎情況而定)所從事及／或預期將從事進行中及／或新項目及／或各自業務的發展計劃的營運服務的估計未來需求；
 - 通脹因素(可能是由於經濟、勞動力相關、物流或其他將導致成本上漲)；通脹率將由新創建集團參考或經參考公開的有關百分比後予以評估，例如香港政府統計處所報告的2014年第一季度的通脹率大約為4.20%；
 - 調整非經常性或特別項目以配合特殊情況或其他或然事件(由於各有關項目將按具體問題及具體分析的基準進行評估，在此無法準確或有效地被量化)；及

高誠函件

在預測期間內，主要假設為：(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業將穩健增長。

下表載列截至2017年6月30日止三個財政年度有關新主服務協議項下擬進行持續關連交易的年度上限。

(i) 有關新周大福企業主服務協議的年度上限（「周大福企業年度上限」）

類別	交易總值		
	截至6月30日止財政年度		
	2015年 (百萬港元)	2016年 (百萬港元)	2017年 (百萬港元)
新創建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（即向周大福企業集團 提供的輸出服務）	226.8	865.4	1,201.0
周大福企業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（即來自周大福企業集團 的輸入服務）	1.2	1.6	2.0
總計	<u>228.0</u>	<u>867.0</u>	<u>1,203.0</u>

(a) 周大福企業年度上限 – 向周大福企業集團提供的輸出服務

基於與管理層的討論，吾等知悉，與向周大福企業集團提供的歷史輸出服務（主要來自物業管理服務）不同，向周大福企業集團提供輸出服務的周大福企業年度上限預計主要源自提供建築服務。

於釐定向周大福企業集團提供輸出服務的周大福企業年度上限時，管理層已編製且吾等已審閱一份附表，當中載列（其中包括）截至2017年6月30日止三個財政年度各年按每一項目基準（以服務類別劃分）計算的估計合約價值（「周大福企業年度上限附表」）。吾等自周大福企業年度上限附表注意到，潛在即將開展的項目包括（但不限於）周大福企業集團承建一項位於香港具有相當規模的私人住宅建築工程（其中新創建集團已獲委聘為服務供應商）。

吾等已與管理層討論就周大福企業年度上限附表所載資料，並注意到周大福企業年度上限乃基於（其中包括）(i) 周大福企業年度上限附表所載開發項目的估計工程範圍；(ii) 估計相關建築價格；及(iii) 截至2017年6月30日止三個財政年度周大福企業年度上限附表所載建築工程項目的預期進度而釐定。

吾等注意到，向周大福企業集團提供輸出服務的周大福企業年度上限較該等服務的歷史交易總值飆升。誠如管理層所解釋，該增加乃主要由於周大福企業集團承建一項位於香港具有相當規模的住宅建築工程所致。

(b) 周大福企業年度上限 – 來自周大福企業集團的輸入服務

基於吾等與管理層的討論，吾等知悉，租賃服務佔來自周大福企業集團的輸入服務的歷史交易價值的大部分，並預期將繼續佔周大福企業年度上限的輸入服務的大部分。

來自周大福企業集團輸入服務的周大福企業年度上限大致上與來自周大福企業集團輸入服務的歷史交易總值一致，且管理層認為該年度上限對新創建集團整體營運而言並不重大。

高 誠 函 件

(ii) 有關新新世界主服務協議的年度上限(「新世界集團年度上限」)

類別	交易總值		
	截至6月30日止財政年度		
	2015年	2016年	2017年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(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(即向新世界集團 提供的輸出服務)	11,432.0	14,506.5	16,287.9
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(即來自新世界集團 的輸入服務)	75.1	117.1	157.2
總計	<u>11,507.1</u>	<u>14,623.6</u>	<u>16,445.1</u>

(a) 新世界集團年度上限 – 向新世界集團提供的輸出服務

基於吾等與管理層的討論，吾等知悉向新世界集團提供輸出服務歷史交易總值大部分來自建築服務。

於釐定向新世界集團提供輸出服務的新世界集團年度上限時，管理層已編製一份附表，當中載列(其中包括)截至2017年6月30日止三個財政年度各年按每一項目基準(以服務類別劃分)計算的估計合約價值(「新世界集團年度上限附表」)。

吾等知悉，有關輸出服務的新世界集團年度上限乃經管理層考慮(其中包括)(i)新世界集團年度上限附表所載項目的估計工程範圍；(ii)估計相關建築價格；及(iii)截至2017年6月30日止三個財政年度新世界集團年度上限附表所載建築工程項目的預期進度而釐定。

在評估向新世界集團提供輸出服務的新世界集團年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱及討論管理層所提供的資料，包括新世界集團年度上限附表。吾等自新世界集團年度上限附表注意到，有關建築服務的潛在即將開展的大規模項目及/或正在進行的項目包括(但不

限於)，香港若干私人開發項目及若干住宅及商業開發項目，如新世界中心¹重建項目(該項目被新世界視為新世界集團的一項重要的重建項目及位於九龍半島的一個重大發展項目)²。

吾等注意到，向新世界集團提供輸出服務的新世界集團年度上限較該等服務的歷史交易總值大幅增加。基於吾等對新世界集團年度上限的審閱，該增加主要由於新世界中心重建項目相關工程(新創建集團已獲委聘為服務供應商)所致，該大型項目的總樓面面積逾300萬平方呎。吾等知悉，該項目已於2012年開展，目前正在全面興建中，大部分工程將於未來三個財政年度進行。

(b) 新世界集團年度上限 – 來自新世界集團的輸入服務

基於管理層提供的資料，來自新世界集團的輸入服務主要與租賃服務及建築服務(如供應建築材料)有關。

吾等知悉，來自新世界集團的輸入服務於截至2017年6月30日止三個財政年度釐定的新世界集團年度上限時，管理層已考慮(其中包括)(i)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租賃服務的歷史交易價值；(ii)該等服務成本估計增加；(iii)新創建集團持續擴展業務所需的額外服務(營運服務範圍內)；及(iv)潛在即將開展項目可能要求新世界集團旗下一家新成員公司提供建築服務(例如供應建築材料)。

¹ 如新世界網站(www.nwd.com.hk)所載，新世界中心總樓面面積超過300萬平方呎(包括零售及寫字樓區域)。

² 資料來源：新世界截至2013年6月30日止年度的年報。

高誠函件

管理層認為，來自新世界集團的輸入服務的新世界集團年度上限對新創建集團的整體營運而言相對並不重大。

(iii) 有關新杜先生主服務協議的年度上限（「服務集團年度上限」）

類別	交易總值		
	截至6月30日止財政年度		
	2015年 (百萬港元)	2016年 (百萬港元)	2017年 (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(即向服務集團 提供的輸出服務)	5.0	5.0	5.0
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(即來自服務集團 的輸入服務)	2,150.2	3,538.4	3,173.8
總計	<u>2,155.2</u>	<u>3,543.4</u>	<u>3,178.8</u>

(a) 服務集團年度上限 – 來自服務集團的輸入服務

吾等知悉(i)來自服務集團的輸入服務的服務集團年度上限主要與服務集團提供的建築機電服務有關；及(ii)該等服務價值可能基於若干因素逐年波動，包括經濟狀況、項目進度、於既定財政年度承包的項目數量及規模。

基於與管理層的討論，吾等了解，有關建築機電服務的服務集團年度上限乃經考慮(其中包括)(i)服務集團年度上限附表(定義見下文)所載項目的估計工程範圍；(ii)估計相關建築機電價格；及(iii)截至2017年6月30日止三個財政年度上述項目的建築機電工程的預期進度而釐定。

在評估來自服務集團的輸入服務的服務集團年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱及討論附表所載的資料，當中載列(其中包括)截至2017年6月30日止三個財政年度各年按每一項目基準(以服務類別

劃分) 計算的估計合約價值(「服務集團年度上限附表」)。吾等自該附表注意到，有關建築機電服務的潛在即將開展的大規模項目包括(但不限於)若干私人開發項目，特別是若干住宅或商業開發項目。

吾等注意到，來自服務集團的輸入服務的服務集團年度上限較該等服務的歷史交易總值顯著增加。根據吾等對服務集團年度上限的審閱，吾等了解到該增加乃主要由於有關新世界集團建築項目的交易總值增加，並與向新世界集團提供輸出服務的新世界集團年度上限增長一致，原因是新創建集團或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。

(b) 服務集團年度上限 – 向服務集團提供的輸出服務

根據管理層提供的資料，向服務集團提供的輸出服務乃主要與提供設施管理服務有關。

向服務集團提供的輸出服務的服務集團年度上限與向服務集團提供的輸出服務的相關歷史交易總值大致一致，且董事會認為其對新創建集團的整體營運而言並不重大。

4.4 吾等對年度上限的看法

根據上文所載吾等已完成的工作，吾等認為，年度上限屬合理，原因如下：

- (i) 新主服務協議項下的營運服務乃於新創建集團一般及日常業務營運中進行；
- (ii) 新主服務協議將為新創建集團提供靈活性而非責任從事向周大福企業集團或新世界集團或服務集團(視乎情況而定)提供服務(反之亦然)，而該靈活性對新創建集團一般及日常業務非常重要；
- (iii) 周大福企業集團、新世界集團或服務集團旗下成員公司(視乎情況而定)向新創建集團授出的合約(反之亦然)，須經成功投標及／或

經有關訂約方按不遜於新創建集團或周大福企業集團或新世界集團或服務集團（視乎情況而定）向其獨立第三方收取及提供的價格及條款公平磋商；及

- (iv) 較歷史交易總值相比，年度上限增加乃主要與建築營運有關，且經考慮 (a) 周大福企業集團及新世界集團於預測期間內承接或預期將予承接的物業發展項目；及 (b) 該等項目的進度及工程範圍後釐定。

然而，股東須注意，由於持續關連交易經修訂年度上限及年度上限與未來事件有關及並不表示預測交易價值。因此，吾等對現有新世界主服務協議及新主服務協議項下擬進行交易的實際交易價值與經修訂年度上限及年度上限的密切相關性不發表意見。

IV. 有關持續關連交易的上市規則規定

吾等自管理層知悉，新創建將積極監控年度上限的進度及使用，以確保不時遵守上市規則。

此外，根據上市規則第 14A.37 至第 14A.40 條，持續關連交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於年報及賬目中確認持續關連交易乃：
- 在新創建一般及日常業務中訂立；
 - 按一般商業條款或倘無足夠可供比較的交易判斷是否按一般商業條款訂立時，則按不遜於新創建向獨立第三方客戶收取及提供的條款（如適用）訂立；及
 - 根據相關規管協議，按公平合理及符合新創建及股東整體利益的條款訂立。

- (b) 新創建的核數師須每年向董事會提交函件(於新創建年報印發前至少10個營業日內向聯交所提交副本) 確認持續關聯交易：
- 已獲董事會批准；
 - 符合新創建定價政策，倘該等交易涉及由新創建提供貨物或服務；
 - 根據監管持續關連交易的有關協議訂立；及
 - 並未超過建議上限。
- (c) 新創建須允許及促使持續關連交易的相關交易對手允許新創建核數師有充分權利查閱其記錄，以申報持續關連交易。董事會須於年報聲明，其核數師是否已確認上文第(b)段所述事宜；及
- (d) 倘新創建知悉或有理據相信新創建獨立非執行董事及／或核數師將不能確認上文第(a)段及／或第(b)段分別所述事宜，其須及時通知聯交所，並根據上市規則刊發公告。

鑒於持續關連交易有關的申報規定，尤其是(i)透過建議上限限制持續關連交易的價值；及(ii)新創建獨立非執行董事及核數師持續審閱持續關連交易的條款及建議上限未被超越，吾等認為，將有適當措施以監管持續關連交易的進行及保障獨立股東的權益。

V. 推薦意見

經考慮本函件所載主要因素及理由，尤其是，

- (i) 經修訂年度上限將確保新創建集團於直至2014年6月30日止期間向新世界集團提供服務的靈活性而無不必要的延誤，且經修訂年度上限的價值及其釐定基準屬公平合理；
- (ii) 訂立新主服務協議的基準及理由；
- (iii) 新創建集團向周大福企業集團或新世界集團或服務集團(視乎情況而定)提供的營運服務(反之亦然)，乃新創建集團業務的持續發展；

高誠函件

- (iv) 新主服務協議項下的持續關連交易將於新創建集團一般及日常業務過程中進行，並按不遜於新創建集團或周大福企業集團或新世界集團或服務集團（視乎情況而定）向其獨立第三方所收取或提供的一般商業條款訂立；及
- (v) 年度上限的價值及其釐定基準均屬合理，其詳情載於「4.3 就新主服務協議項下擬進行的持續關連交易釐定年度上限的基準」一節，

吾等認為，新周大福企業主服務協議（包括周大福企業年度上限）、新新世界主服務協議（包括新世界集團年度上限）及新杜先生主服務協議（包括服務集團年度上限）各自乃於新創建集團一般及日常業務中按一般商業條款訂立，且各新主服務協議（連同年度上限）及經修訂年度上限均符合新創建及股東的整體利益，及其條款就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關(i) 現有新世界主服務協議的持續關連交易於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限；及(ii) 各新主服務協議項下擬進行的持續關連交易及有關年度上限的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

高誠證券有限公司

企業融資部 企業融資部

董事總經理 董事總經理

劉志華 鄭敏華

謹啟

2014年5月5日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份；本通函亦無遺漏任何其他事宜致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事權益披露

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分部須予知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文規定，董事或本公司的主要行政人員被當作或視作擁有的權益）；(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)根據標準守則須予知會本公司及聯交所的權益如下：

2.1 於股份的權益

	股份數目			總計	佔相關已發行股本的概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益 ⁽¹⁾		
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	30,349,571	0.817%
曾蔭培先生	180,000	-	-	180,000	0.005%
林焯瀚先生	1,316,207	-	7,608	1,323,815	0.036%
杜家駒先生	484,813 ⁽²⁾	-	111,235 ⁽³⁾	596,048	0.016%
鄺志強先生	1,207,077	-	-	1,207,077	0.032%
鄭維志博士	2,548,818 ⁽⁴⁾	-	-	2,548,818	0.069%
維爾·卡馮伯格先生	723,372	-	-	723,372	0.019%

	股份數目			總計	佔相關已 發行股本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益 ⁽¹⁾		
相聯法團					
新世界					
(普通股)					
鄭家純博士	-	600,000 ⁽⁵⁾	-	600,000	0.007%
張展翔先生	124,400 ⁽⁶⁾	-	-	124,400	0.001%
杜家駒先生	-	40,000 ⁽⁷⁾	-	40,000	0.000%
鄺志強先生	40,000 ⁽⁸⁾	-	-	40,000	0.000%
新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200	151,983,526	1.751%
杜家駒先生	-	112,500	405,000	517,500	0.006%
鄭維志博士	387,448	-	-	387,448	0.004%
新礦資源有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
張展翔先生	7,154	-	-	7,154	0.000%
鄺志強先生	11,307	-	-	11,307	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) 該等股份由有關董事根據證券及期貨條例被視作有權在其股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權的公司實益擁有。
- (2) 該等股份包括因根據本公司截至2014年6月30日止年度的中期股息(「中期股息」)而將於2014年5月16日或前後發行的13,686股代息股份中被視為擁有的權益。
- (3) 該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的3,140股代息股份中被視為擁有的權益。

- (4) 該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的71,955股代息股份中被視為擁有的權益。
- (5) 該等股份包括因根據新世界供股(於其日期為2014年4月3日的供股章程內披露)(「新世界供股」)而將於2014年4月29日或前後發行的150,000股供股股份中被視為擁有的權益。
- (6) 該等股份包括因根據新世界供股而將於2014年4月29日或前後發行的31,100股供股股份中被視為擁有的權益。
- (7) 該等股份包括因根據新世界供股而將於2014年4月29日或前後發行的10,000股供股股份中被視為擁有的權益。
- (8) 該等股份包括因根據新世界供股而將於2014年4月29日或前後發行的10,000股供股股份中被視為擁有的權益。

2.2 於相關股份的權益 — 購股權

根據新世界及新世界中國(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))各自的購股權計劃,可向彼等各自的董事及僱員和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)授出購股權以認購股份。於最後實際可行日期,在新世界及新世界中國各自授出的購股權當中,以下董事擁有個人權益以認購該等公司的股份如下:

	授出日期	行使期 (附註)	尚未行使的 購股權數目
新世界			
(每股行使價9.756港元)			
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,014,956
新世界中國			
(每股行使價3.036港元)			
鄭家純博士	2011年1月18日	(2)	2,077,922
鄭維志博士	2011年1月18日	(2)	311,688

附註:

- (1) 分為四批,行使期分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
- (2) 分為五批,行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。

2.3 於債權證的權益

於最後實際可行日期，下列董事於 Rosy Unicorn Limited、新世界中國、Fita International 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	佔相關已發行 債權證總額的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)		
Rosy Unicorn Limited					
杜家駒先生	-	-	4,500,000 美元	4,500,000 美元	0.900%
新世界中國					
曾蔭培先生	人民幣 3,500,000 元	-	-	人民幣 3,500,000 元	0.048%
林焯瀚先生	人民幣 1,000,000 元	-	-	人民幣 1,000,000 元	0.014%
杜家駒先生	-	-	人民幣 21,500,000 元	人民幣 21,500,000 元	0.295%
Fita International Limited					
杜家駒先生	-	-	3,000,000 美元	3,000,000 美元	0.400%
NWD (MTN) Limited					
杜家駒先生	-	-	2,000,000 美元	2,000,000 美元	0.139%

附註：該等債權證由杜家駒先生全資擁有的公司持有。

2.4 於合資格股份的權益

於最後實際可行日期，董事並無純粹以非實益擁有人身份及為了持有必要的合資格股份，而擁有本公司或其任何附屬公司股份中的任何權益。

除了上文所載於股份、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(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 及第 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有關條文規定，董事或本公司的主要行政人員被當作或視作擁有的權

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) 根據標準守則須予知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東

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，下列人士於本公司股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定披露的權益：

名稱	股份數目			佔本公司 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 (「CYTFH」)	-	2,390,927,106 ⁽¹⁾	2,390,927,106	64.36%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」)	-	2,390,927,106 ⁽²⁾	2,390,927,106	64.36%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)	-	2,390,927,106 ⁽³⁾	2,390,927,106	64.36%
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」)	-	2,390,927,106 ⁽⁴⁾	2,390,927,106	64.36%
周大福企業	97,034,424	2,293,892,682 ⁽⁵⁾	2,390,927,106	64.36%
新世界	1,544,138,947 ⁽⁶⁾	749,753,735 ⁽⁷⁾	2,293,892,682	61.74%
Mombasa Limited	685,781,658 ⁽⁸⁾	-	685,781,658	18.46%

附註：

- (1) CYTFH直接持有CTFC約48.98%的權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的16,477,402股代息股份中被視為擁有的權益。鄭家純博士亦為CYTFH的董事。
- (2) CYTFH-II直接持有CTFC約46.65%的權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的16,477,402股代息股份中被視為擁有的權益。鄭家純博士亦為CYTFH-II的董事。
- (3) CTFC直接持有周大福控股約78.58%的權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的16,477,402股代息股份中被視為擁有的權益。鄭家純博士亦為CTFC的董事。
- (4) 周大福控股直接持有周大福企業的全部權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的16,477,402股代息股份中被視為擁有的權益。鄭家純博士亦為周大福控股的董事。

- (5) 周大福企業連同其附屬公司持有新世界已發行股份超過三分之一，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。該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的16,477,402股代息股份中被視為擁有的權益。鄭家純博士亦為周大福企業的董事。
- (6) 該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的14,142,030股代息股份中被視為擁有的權益。鄭家純博士亦為新世界的董事。
- (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。新世界亦被視為擁有 Financial Concepts Investment Limited 所持有的 2,979,975 股股份、由 Hing Loong Limited 及 Fine Reputation Incorporated 各自所持有的 30,496,051 股股份的權益，該等公司均為新世界的附屬公司。該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的2,335,372股代息股份中被視為擁有的權益。
- (8) 該等股份包括因根據中期股息而將於2014年5月16日或前後發行的613,486股代息股份中被視為擁有的權益。鄭家純博士亦為 Mombasa Limited 的董事。
- (9) 上述全部權益均為好倉。

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	周大福企業集團	投資交通運輸服務業務	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
林焯瀚先生	惠記集團有限公司	建築、投資於收費公路及基建業務	董事
	路勁基建有限公司	發展、經營及管理收費公路	董事
杜顯俊先生	蒙古能源有限公司	投資煤礦開採	董事

5. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本通函刊發日期仍然存續，且對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) 概無董事已經或建議與本集團旗下任何成員公司訂立任何本集團旗下有關成員公司不可在一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合同；及

- (c) 概無董事於本集團旗下任何成員公司自2013年6月30日(即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日期)以來已收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中，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2013年6月30日(即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日期)以來，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

7. 專家的資歷及同意書

高誠為一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團。

高誠已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義引述其名稱及轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，高誠概無直接或間接擁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股份的任何權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，高誠自2013年6月30日(即本公司最近刊發經審核財務報表的結算日期)以來，概無於本集團旗下任何成員公司已收購或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 其他事項

本通函的中、英文版本如有歧異，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2014年5月22日(包括該日)止期間一般辦公時間內，在本公司的香港辦事處香港皇后大道中18號新世界大廈28樓，及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 現有新世界主服務協議；
- (b) 新主服務協議；

- (c) 「獨立董事委員會函件」，如本通函所載；
- (d) 「高誠函件」，如本通函所載；
- (e) 本附錄「專家的資歷及同意書」一節所述高誠的同意書；及
- (f) 本通函。



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2014年5月22日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101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)以下各項決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「**動議**謹此批准、追認及／或確認有關本集團旗下成員公司根據現有新世界主服務協議(其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)向新世界集團旗下成員公司提供營運服務於截至2014年6月30日止財政年度的經修訂年度上限，以及謹此授權董事共同或透過委員會(或任何董事個別地)代表本公司按其或彼等可能全權酌情認為就履行及／或落實上述事宜而言或與其有關者屬必須、適宜或權宜而作出一切必要行動(本決議案所用詞彙與本公司日期為2014年5月5日的通函所界定者具有相同涵義)。」
2. 「**動議**謹此批准、追認及／或確認周大福企業與本公司訂立的日期為2014年4月11日的新周大福企業主服務協議(其註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，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(在切實可行的情況下)聘用周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或周大福企業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2014年5月5日的通函(「通函」)內的「董事會函件」)及有關新周大福企業主服務協議項下擬進行的持續關連交易於截至2017年6月30日止三個財政年度各年的建議年度上限

* 僅供識別

股東特別大會通告

(更多詳情載於通函內的「董事會函件」)，以及謹此授權董事共同或透過委員會(或任何董事個別地)代表本公司按其或彼等可能全權酌情認為就履行及／或落實上述事宜而言或與其有關者屬必須、適宜或權宜而作出一切必要行動(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)。」

3. 「**動議**謹此批准、追認及／或確認新世界與本公司訂立的日期為2014年4月11日的新新世界主服務協議(其註有「C」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，據此本公司及新世界各自同意促使本集團或新世界集團旗下成員公司(在切實可行的情況下)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2014年5月5日的通函(「**通函**」)內的「董事會函件」)及有關新新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易於截至2017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」)，以及謹此授權董事共同或透過委員會(或任何董事個別地)代表本公司按其或彼等可能全權酌情認為就履行及／或落實上述事宜而言或與其有關者屬必須、適宜或權宜而作出一切必要行動(本決議案所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義)。」

4. 「**動議**謹此批准、追認及／或確認杜先生與本公司訂立的日期為2014年4月11日的新杜先生主服務協議(其註有「D」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，據此本公司及杜先生各自同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行的情況下)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2014年5月5日的通函(「**通函**」)內的「董事會函件」)及有關新杜先生主服務協議項下擬進行的持續關連交易於截至2017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」)，

股東特別大會通告

以及謹此授權董事共同或透過委員會(或任何董事個別地)代表本公司按其或彼等可能全權酌情認為就履行及／或落實上述事宜而言或與其有關者屬必須、適宜或權宜而作出一切必要行動(本決議案所用詞彙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，2014年5月5日

附註：

1. 凡有權出席大會及投票的本公司股東，均有權委任一名或多名代表代其出席並於大會上投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表的文據連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或授權書或授權文件的認證副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)的指定舉行時間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，並於大會上投票。
4. 倘若屬任何股份的聯名持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘若多於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，方有權就本公司的該等股份投票。
5. 上述決議案將以股數投票方式進行表決。
6. 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、林煒瀚先生、張展翔先生、杜家駒先生及鄭志明先生；(b)本公司的非執行董事為杜顯俊先生及黎慶超先生；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、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)及李耀光先生。