

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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，應立即將本通函送交買主，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就本通函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

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

COMMERZBANK 
德國商業銀行香港分行

董事會函件載於本通函第4至13頁，獨立董事委員會函件則載於本通函第14頁，而獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問德國商業銀行的函件則載於本通函第15至32頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

新創建集團有限公司謹訂於2005年6月30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紫荊廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第41及42頁。無論閣下能否出席股東特別大會，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標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間的48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 引言	4
2. 主服務協議	6
3. 訂立主服務協議的理由及裨益	9
4. 最高年度總值	9
5. 有條件豁免下的新年度上限	11
6. 上市規則的規定	11
7. 有關新世界發展集團及本集團的資料	13
8. 股東特別大會	13
9. 推薦建議	13
10. 其他資料	13
獨立董事委員會函件	14
德國商業銀行函件	15
附錄 — 一般資料	33
股東特別大會通告	41

釋 義

除文義另有所指外，在本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港之銀行一般營業的日子(不包括星期六)
「清潔及園藝服務」	指	「董事會函件」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，為香港金融管理局註冊之認可金融機構，並為根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例附表五所載第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就主服務協議、持續關連交易及有關的年度上限金額擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「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日獲聯交所授予的有條件豁免，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	「董事會函件」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

釋 義

「委聘承諾」	指	新世界發展與本公司於2003年1月29日訂立的不競爭及委聘承諾契據，有關詳情載於「董事會函件」第1節
「設施管理服務」	指	「董事會函件」第2節所述的設施管理、資訊科技及有關服務
「金融服務」	指	「董事會函件」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
「最後實際可行日期」	指	2005年6月9日，即本通函刊發前就確定其中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
「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	新世界發展與本公司於2005年5月30日訂立的主服務協議
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則
「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，而於當中所擁有的權益足以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

釋 義

「營運協議」	指	新世界發展集團旗下成員公司與本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
「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、物業管理服務，以及新世界發展與本公司可能不時以書面同意的其他服務種類
「其他服務」	指	「董事會函件」第2節所述的物業及船隻租賃、食品銷售以及新世界發展與本公司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（就本通函而言，不包括香港及中國澳門特別行政區）
「物業管理服務」	指	「董事會函件」第2節所述的物業管理及有關服務
「食品銷售」	指	「董事會函件」第2節所述的冷凍食品供應及有關服務
「保安及護衛服務」	指	「董事會函件」第2節所述的保安及有關服務
「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	本公司將於2005年6月30日在香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心紫荊廳舉行的股東特別大會，藉以讓獨立股東考慮及酌情批准持續關連交易
「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



新創建

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)

執行董事：

鄭家純博士(主席)
杜惠愷先生(副主席)
陳錦靈先生(行政總裁)
曾蔭培先生
黃國堅先生
林煒瀚先生
張展翔先生

非執行董事：

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
黎慶超先生

獨立非執行董事：

鄺志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈28樓

持續關連交易

1. 引言

茲提述本公司於2005年5月30日刊發的公告，內容有關(其中包括)主服務協議及持續關連交易。

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

* 僅供識別

董事會函件

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15年。於2005年5月30日，本公司與新世界發展訂立了主服務協議；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冷凍食品；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，向本集團租出物業及船隻。

於最後實際可行日期，新世界發展持有本公司已發行股本總額約54%。新世界發展是本公司的主要股東，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、公告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，在考慮德國商業銀行的推薦建議後，就主服務協議的條款、協議項下的年度上限及有條件豁免下若干持續關連交易的新年度上限，是否公平合理及符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。

德國商業銀行已獲委任，就主服務協議條款、協議項下的年度上限及有條件豁免下若干持續關連交易的新年度上限，是否公平合理及符合本公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (i) 向股東提供持續關連交易詳情；
- (ii) 載列德國商業銀行就持續關連交易的意見；
- (iii) 載列獨立董事委員會就持續關連交易的推薦建議；及
- (iv) 發出通告以召開股東特別大會以考慮及酌情批准持續關連交易。

2. 主服務協議

日期

2005年5月30日

訂約方

新世界發展與本公司

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、公告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冷凍食品；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，向本集團租出物業及船隻。

營運服務及其他服務包括下列各類服務，以及新世界發展與本公司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。

董事會函件

營運服務類別

服務詳情

- 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、泊車位及船隻。
- b. 食品銷售
本集團在香港及中國向新世界發展集團供應冷凍食品。

條款及定價政策

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。新世界發展與本公司已經同意：

(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、公告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) 將予出售冷凍食品的價格及條款，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、公告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。

董事會函件

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業務過程中定期持續進行。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。董事認為，主服務協議的條款實屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，在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) 物業及船隻租賃	35	40	46
(b) 食品銷售	1	2	2

董事會函件

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，例如香港及中國的酒店相關業務及其他發展項目的管理費收入(僅計至2003年6月30日為止)以及新世

界中心的租賃佣金（僅計入截至2004年6月30日止財政年度），並根據在預計期間內按以下主要假設釐定：(a)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，如分別位於河內道及上海的物業發展項目、及位於馬鞍山的老人中心等，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；(b)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(c)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有相當增長。

5. 有條件豁免下的新年度上限

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日完成換股事項之後，NWS Transport Services Limited（「NWS Transport」，前稱Merryhill Group Limited）的業績已不再綜合於本公司的綜合賬目，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、公告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

於最後實際可行日期，新世界發展持有本公司已發行股本總額約54%。新世界發展是本公司的主要股東，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、公告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。

董事會函件

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、公告及取得獨立股東批准的規定。

有條件豁免下的新年度上限

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、公告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(「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2005年
		6月30日止 年度的 已訂約總額 (百萬港元)	6月30日止 年度的 已訂約總額 (百萬港元)	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* (百萬港元)	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。

7. 有關新世界發展集團及本集團的資料

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。

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。

8. 股東特別大會

本公司謹訂於2005年6月30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紫荊廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第41及42頁。股東特別大會上將提呈普通決議案以批准持續關連交易。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，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標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間的48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

9. 推薦建議

敬請閣下垂注本通函第14頁獨立董事委員會函件，其載列獨立董事委員會就持續關連交易向獨立股東作出的推薦建議。同時敬請閣下垂注本通函第15至第32頁德國商業銀行意見函件，其載列德國商業銀行就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見及其達致推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

10. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載一般資料。

此致

列位股東 台照

主席
鄭家純博士

2005年6月15日



新創建

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)

敬啟者：

持續關連交易

茲提述本公司於2005年6月15日刊發的通函(「通函」)，而本函件乃通函的一部分。通函所界定的詞彙當用於本函件時涵義相同。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以在考慮德國商業銀行的推薦建議後，就主服務協議條款、協議項下的年度上限及有條件豁免下若干持續關連交易的新年度上限是否公平合理及符合本公司及股東整體利益，向閣下提供意見。

德國商業銀行已獲委任為獨立財務顧問，就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。敬請閣下垂注通函第15至第32頁所載德國商業銀行意見函件。

經考慮德國商業銀行之意見後，獨立董事委員會認為主服務協議條款、協議項下的年度上限及有條件豁免下若干持續關連交易的新年度上限乃公平合理及符合本公司及股東整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東特別大會上將予提呈有關持續關連交易的普通決議案。

此致

獨立股東 台照

獨立董事委員會
鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

2005年6月15日

* 僅供識別

以下為德國商業銀行致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以供載入本通函內。

德 國 商 業 銀 行

COMMERZBANK 

(Public Limited Company Incorporated in the Federal Republic of Germany)

HONG KONG BRANCH

G.P.O. BOX 11378
HONG KONG

21/F, The Hong Kong Club Building
3A Chater Road, Central

telephone 28429666
telex 66 400 cbk hk hx
fax 28681414
swift COBAHK HX XXX

敬啟者：

持續關連交易

引言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就持續關連交易（於2005年6月15日刊發的通函（「通函」）載列（其中包括）此詞的釋義，而本函件乃通函的一部分）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者涵義相同。

董事宣佈，於2005年5月30日，新世界發展與 貴公司訂立主服務協議；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 貴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) 貴公司同意，並同意促使 貴集團旗下成員公司，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 貴集團租出物業及船隻。

由於新世界發展持有 貴公司已發行股本總額約54%，其為 貴公司的主要股東，故新世界發展為 貴公司的關連人士。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 貴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、公告及取得獨立股東批准的規定。

預期有條件豁免下某些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 貴集團截至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， 貴公司須尋求獨立股東批准，以批准截至2005年6月30日止年度該等類別持續關連交易的新年度上限。

吾等作為獨立董事委員會的獨立財務顧問，需就持續關連交易是否公平合理、按正常商業條款訂立及符合 貴公司及獨立股東整體利益，向獨立股東提供意見及推薦建議。

在訂定吾等的推薦建議時，吾等乃依賴 貴公司向吾等提供的資料及事實。吾等假設由 貴公司提供並於通函所載或引述之所有資料、意見及聲明在各主要方面均屬真實、完備及準確而加以依賴。吾等亦依賴 貴公司作出之聲明，指其已作出一切合理查詢及審慎決定，而就彼等所深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實或聲明致使通函(包括本函件)所載的任何陳述有所誤導。吾等亦假設 貴公司向吾等提供並在通函發表或引述之所有資料、陳述及聲明(彼等對此完全負責)於作出時及在寄發通函當日在各主要方面均屬真實、完備及準確。

吾等認為已審閱足夠資料，使吾等可就持續關連交易之條款達致知情之觀點，並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑遺漏或隱瞞任何重大事實，而就吾等所知亦無出現任何事實或情況致使向吾等提供的資料及發出的聲明變得失實、不確或誤導。然而，吾等並無對 貴集團提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴集團之業務及狀況進行獨立深入調查。

A. 截至2008年6月30日止三個財政年度的持續關連交易及建議年度上限

主要考慮因素及理由

在評估持續關連交易整體上是否公平合理及向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 背景

誠如董事會函件所示， 貴公司於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 貴集團亦已就截至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 貴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 貴集團提供營運服務，自2003年1月29日起計為期15年。於2005年5月30日，新世界發展與 貴公司訂立主服務協議，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

德國商業銀行函件

發展集團旗下成員公司，須(以切實可行者為限)委聘 貴集團旗下成員公司，向新世界發展集團提供營運服務及銷售食品；及(b) 貴公司同意，並同意促使 貴集團旗下成員公司，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 貴集團租出物業及船隻。

截至2008年6月30日止三個財政年度各年，下列各類持續關連交易將會受限於(其中包括)各年的有關年度上限。誠如董事會函件所述， 貴公司建議就 貴集團主服務協議項下各類持續關連交易設定下列年度上限：

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

德國商業銀行函件

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	2003年 6月30日	2004年 6月30日	2004年 12月31日*
	(百萬港元)			
1. 建築機電服務	1,280	1,683	1,989	550
2. 設施管理服務	7	10	11	7
3. 保安及護衛服務	34	29	26	12
4. 清潔及園藝服務	77	48	52	28
5. 金融服務	12	12	8	3
6. 物業管理服務	25	29	29	20
7. 其他服務：				
(a) 物業及船隻租賃	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 貴集團截至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。 貴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， 貴集團截至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 貴集團截至2005年6月30日止年度的經審核全年業績。

2. 整體定價政策及持續關連交易基準

在釐定上述由 貴公司建議的年度上限對獨立股東是否公平合理時，吾等已審閱並已與董事討論設定上述持續關連交易各個年度上限的基準。

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。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；主服務協議可以再續期三年。惟訂約方須根據上市規則第14A.45至第14A.48條規定重新遵守作出申報、公告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。

根據主服務協議，新世界發展集團旗下成員公司與 貴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

德國商業銀行函件

運服務的內容有所不同外，每份營運協議的條款需與主服務協議的條文相同。吾等已與董事討論並已審閱協議，注意到(其中包括)整體定價政策及交易基準如下：

類別	交易性質	整體定價政策及交易基準
1. 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、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	<p>此等服務乃在日常業務過程中向新世界發展集團提供。價格及條款須不遜於向 貴集團獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款。</p> <p>貴集團向獨立第三方客戶提供服務所定價格，已考慮對於類似服務供應商而言共通及正常的因素，例如市況、競爭、溢利率、直接及間接成本、機會成本、項目年期及所有有關的風險因素，包括客戶風險。</p>
2. 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	<p>此等服務乃在日常業務過程中向新世界發展集團提供。價格及條款須不遜於向 貴集團獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款。</p> <p>貴集團向獨立第三方客戶提供服務所定價格，已考慮對於類似服務供應商而言共通及正常的因素，例如市況、競爭、溢利率、直接及間接成本、機會成本、項目年期及所有有關的風險因素，包括客戶風險。</p>

德國商業銀行函件

類別	交易性質	整體定價政策及交易基準
3. 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	<p>此等服務乃在日常業務過程中按成本另加利潤為基準向新世界發展集團提供。價格及條款須不遜於向 貴集團獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款。</p> <p>成本包括所有直接產生的成本，例如員工成本及公共責任保險及其他按營業額或其他公平基準分配的間接或共通成本。貴集團向獨立第三方客戶提供服務所定價格，已考慮對於類似服務供應商而言共通及正常的因素，例如市況、競爭、溢利率、直接及間接成本、機會成本、項目年期及所有有關的風險因素，包括客戶風險。</p>
4. 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	<p>此等服務乃在日常業務過程中向新世界發展集團提供。價格及條款須不遜於向 貴集團獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款。</p> <p>貴集團向獨立第三方客戶提供服務所定價格，已考慮對於類似服務供應商而言共通及正常的因素，例如市況、競爭、溢利率、直接及間接成本、機會成本、項目年期及所有有關的風險因素，包括客戶風險。</p>
5. 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	<p>此等服務乃在日常業務過程中向新世界發展集團提供。價格及條款須不遜於向 貴集團獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款。</p> <p>貴集團向獨立第三方客戶提供服務所定價格，已考慮對於類似服務供應商而言共通及正常的因素，例如市況、競爭、溢利率、直接及間接成本、機會成本及所有有關的風險因素，包括客戶風險。</p>

德國商業銀行函件

類別	交易性質	整體定價政策及交易基準
6. 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 貴集團須予支付的若干回扣）	<p>此等服務乃在日常業務過程中向新世界發展集團提供。價格及條款須不遜於向 貴集團獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款。</p> <p>物業管理費乃按成本另加利潤為基準。成本包括所有直接產生的成本，例如員工成本、水電及空調費、折舊費、清潔費、租金及差餉、維修保養等及其他按營業額或其他公平基準的間接或共通成本。</p> <p>貴集團向獨立第三方客戶提供服務所定價格，已考慮對於類似服務供應商而言共通及正常的因素，例如市況、競爭、溢利率、直接及間接成本、機會成本、項目年期及所有有關的風險因素，包括客戶風險。</p> <p>停車場服務在日常業務過程中按大額採購優惠以20%之折讓出售，此優惠亦有提供予 貴集團的獨立第三方客戶。</p>
7. 其他服務：		
(a) 物業及船隻租賃	貴集團向新世界發展集團租賃辦公室、商業大廈、倉儲及泊車位及船隻	租賃協議按正常商業條款經公平磋商訂立，為期不超過三年。租賃協議下須付的租金乃參考市場價格釐定，條款須不遜於新世界發展集團向其他獨立第三方租戶採取的條款。
(b) 食品銷售	貴集團在香港及中國向新世界發展集團供應冷凍食品	出售冷凍食品的價格及條款，須為不時在日常業務過程中適用者，其價格及條款須不遜於向 貴集團獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款。

根據吾等與董事就了解整體定價政策及交易的基準而進行的討論，吾等已對 貴集團與獨立第三方就上述各類持續關連交易訂立的合約進行樣本審閱。並經考慮上述事項，由於持續關連交易乃在 貴集團日常業務過程中進行，其定價大多按市場價格或與各自的行業慣例相符，且有關條款乃不遜於向其他獨立第三方提供的條款，吾等認為釐定整體定價政策的基準及持續關連交易的條款乃在日常業務過程中按正常商業條款進行，並且不遜於向獨立第三方提供者。

3. 年度上限基準

吾等已與董事討論，注意到各類營運服務的年度上限乃參照以下各項釐定：(a) 貴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) 貴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。

吾等進一步注意到，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 貴集團有關成員公司(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 貴集團有關成員公司(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，例如香港及中國的酒店相關業務及其他發展項目的管理費收入(僅計至2003年6月30日為止)以及新世界中心的租賃佣金(僅計入截至2004年6月30日止財政年度)，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 貴集團及新世界發展集團的業務(其中以 貴集團經營的服務行業尤甚)將會出現明顯增長。此外， 貴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，如分別位於河內道及上海的物業發展項目，位於馬鞍山的老人中心等，若 貴集團成功中標，則建築機電服務或會因而錄得大幅增長；(ii)可能對 貴集團及／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 貴集團及新世界發展集團所經營的服務行業將會強勁增長。

3.1 建築機電服務

新世界發展集團是香港及中國主要物業發展集團之一，擁有龐大土地儲備及發展項目。吾等已與董事討論，並注意到新世界發展集團在過往三十年一直是 貴集團若干附屬公司在建築機電服務方面的主要客戶。

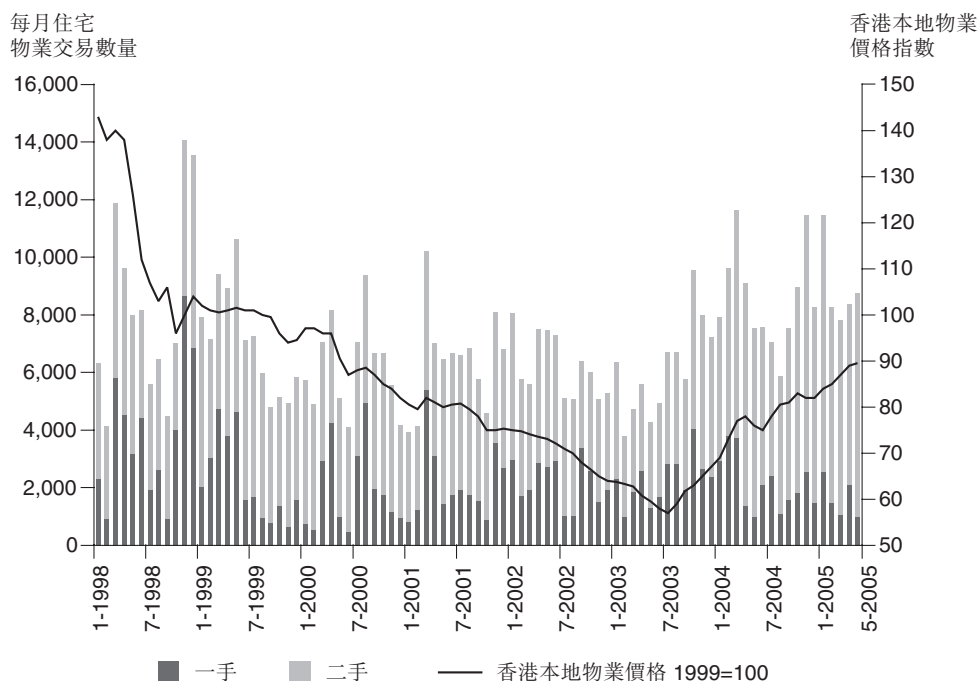
吾等已與董事討論，並注意到年度上限乃參考未來三年（2005年7月1日至2008年6月30日）新世界發展集團在香港及中國的多個物業項目的發展進度表，根據內部預測計算。內部預測之基準如下：(i)新世界發展集團年報內所披露新世界發展集團在香港及中國的土地儲備之項目，由 貴集團識別出並認為可能於未來數年發展（「該等項目」）；(ii)根據新世界發展集團所提供有關該等項目的資料計算的估計建築樓面面積（「**建築樓面面積**」）；(iii)該等項目的估計年期及時間表；(iv)預測該等項目所衍生的建築機電服務；及(v)該等項目下建築機電服務的估計合約金額，並根據截至2008年6月30日止三個財政年度各年的估計發展進度表進行分析。自2002年6月30日止財政年度起計至截至2005年6月30日止財政年度止期間，建築機電服務下開始的主要建築工程項目的總建築樓面面積超逾5,600,000平方呎。參考 貴集團成功競投該等項目的往績， 貴集團估計截至2008年6月30日止三個財政年度期間的總建築樓面面積將會超逾11,800,000平方呎，而建築機電服務的年度上限將會據此為基準計算。該等預測已包括 貴集團已取得建築機電服務的該等項目在內，但由於新世界發展集團尚未就該等項目的建築機電服務投標，故該等項目當中大部分屬於未來項目。該等項目乃根據新世界發展集團截至2004年6月30日止財政年度年報所披露的項目名單為基準識別。根據委聘承諾，訂約方已同意，新世界發展集團將不會與 貴集團競逐（其中包括）建築機電服務，且在符合若干資格的情況下，將會委聘或合理地盡力引薦 貴集團為該等項目提供有關服務。按照以上所述，該等預測乃 貴集團預期新世界發展集團於未來三年將會發展而 貴集團有機會競投的所有項目估計金額的總和。該等預測是為了達致年度上限而作出。

吾等已審閱上述之內部預測， 貴集團預期將可取得的合約金額百分比與 貴集團過去三年已取得的實際已訂約金額百分比相符。此外，在達致建築機電服務的建議年度上限是否公平合理的意見時，吾等亦已考慮以下各項因素。

3.1.1 香港及中國物業市場的正面展望

吾等已審閱多份經濟研究報告，市場普遍認為香港物業市場持續反彈，在未來數年會穩步增長。根據香港地政總署與美聯物業指數，住宅價格在2005年首三個月上升約

8%。2005年3月，住宅物業成交量按年計反彈超過46%，是自1998年12月以來最高的單月成交量。吾等亦注意到，整體物業市場前景樂觀，主要原因在於(i)實質工資顯現增加趨勢；(ii)持續創造就業；及(iii)對物業市場及整體經濟信心回升。下列數字顯示1998年1月至2005年5月住宅物業價格整體走勢，此為反映同期整體物業及建築市場的良好指標。



資料來源：美聯物業、香港地政總署

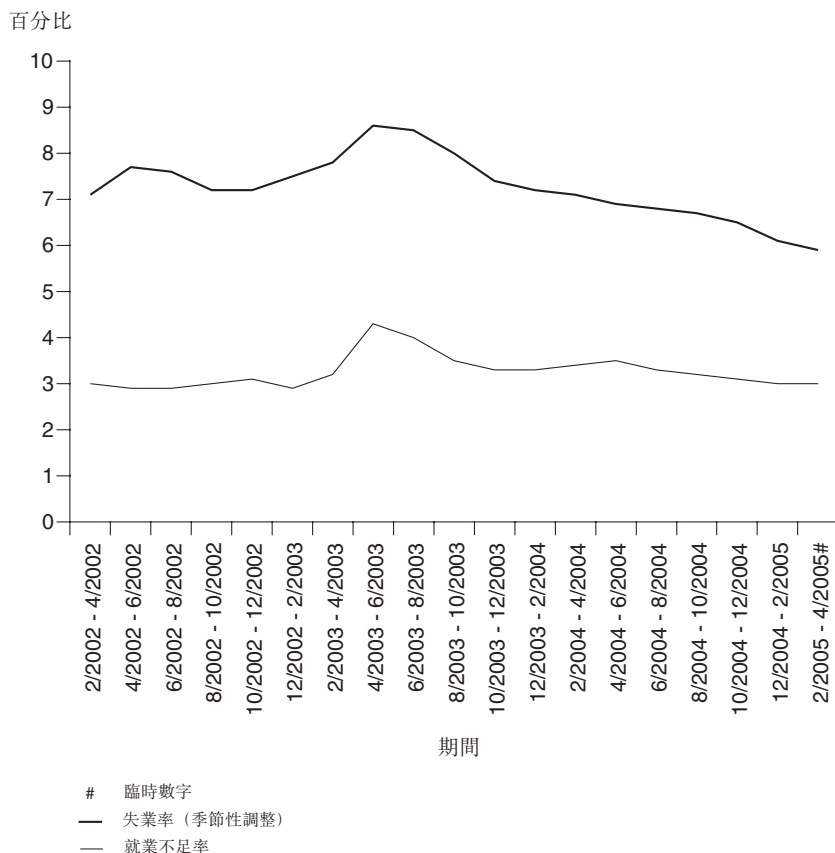
吾等已審閱多份行業報告，並注意到中國房地產市場的需求繼續不斷上升，此乃受城市人口可支配收入增加所帶動。此外，吾等注意到市場普遍認為長遠而言中國房地產市場前景樂觀，其將會受惠於經濟持續增長、資金流入及預期人民幣重新估值。

3.1.2 2003年經濟見谷底

吾等亦注意到，截至2004年6月30日止三個財政年度的總合約金額低於截至2003年6月30日止三個財政年度的年度上限。吾等已與董事討論，並注意到香港及中國的物業及建築市場在2002年至2004年疲弱，故此建築機電服務之數量較少。根據政府統計處的資

料，在2002年至2004年之三年內，香港的本地生產總值增長率分別約為-1.7%、-2.2%及5.1%，同期的通縮率分別約為3.0%、2.6%及0.4%，顯示香港經濟在2003年見底，自此以後逐步回升。

顯示經濟改善的另一指標是失業率下跌。根據政府統計處資料，失業率由2003年第二季約8.6%逐漸回落至目前約5.9%之水平，顯示經濟反彈，2002年2月至2005年4月逐步增長，現列示如下。



資料來源：香港政府統計處

吾等亦已審閱多份物業研究報告，注意到在2002年至2004年三年各年度建成的住宅單位數目分別約為65,710、45,400及46,300個，而1999年至2001年三年內的平均數字則約為88,874個。根據吾等已審閱的股票及經濟研究報告，2006年香港及中國經濟的市場前景樂觀，料會繼續穩步增長。香港及中國的預期本地生產總值增長，分別約為3.5%及7.0%，另預期通脹將分別約為1.7%及2.0%。

經濟反彈對物業市場帶來正面影響，導致新世界發展集團增加發展項目，繼而對建築機電服務的需求亦會上升。根據委聘承諾，新世界發展集團將會委聘或合理地盡力引薦 貴集團提供該等服務。

3.1.3 吾等之意見

根據上文所述，吾等認為香港及中國物業市場在2002年至2004年已經歷艱鉅和疲弱的時期，部分原因在於爆發非典型肺炎，對香港及中國的經濟以及物業及建築市場均產生不利影響。然而，香港及中國的經濟以及物業與建築市場，自此以來均已從谷底反彈。同時預期未來數年內物業市場將繼續穩步增長。

吾等已審閱預測，當中已計入(i)新世界發展集團對建築機電服務有持續的需求；(ii) 貴集團過往在贏取與新世界發展集團之間的建築機電服務合約的往績；(iii) 貴集團與新世界發展集團之間超過三十年的長期穩固關係所建立的業務默契；(iv)未來三年香港及中國物業及建築市場前景樂觀；(v)2005年建築機電服務年度上限；及(vi)截至2004年6月30日止三個財政年度，建築機電服務的實際已訂約金額。

經考慮上述各項及鑑於(i)未來數年香港及中國物業及建築市場前景樂觀；及(ii)鑑於香港及中國的經濟條件改善， 貴集團及新世界發展集團的業務將有重大增長；及(iii) 貴集團在競投程序中憑其良好往績、豐富經驗及與新世界發展集團的良好關係，有相當機會可贏取相關合約，故吾等認為建築機電服務的建議年度上限乃公平合理。

3.2 設施管理服務

吾等已與董事討論並注意到年度上限乃根據截至2005年6月30日止年度新世界發展集團所提供及獲提供的設施管理服務的預測年度上限，並在下三個財政年度各自的下一個年度，採用約6%之增長率計算。

吾等已審閱預測，當中已計入(i)香港的整體經濟增長；(ii)未來數年對設施管理服務的需求；及(iii)截至2004年6月30日止三個財政年度，設施管理服務的實際已訂約金額。

吾等注意到，截至2004年6月30日止三個年度的總合約金額低於截至2008年6月30日止三個年度的年度上限。誠如上文第3.1節所說明，吾等認為2002年至2004年三年期間

是香港及中國增長最慢期間之一，自此以來經濟已見反彈。預期未來數年經濟會穩步增長。

經考慮上述各項及鑑於所預測每年約6%的增長率乃與香港整體經濟增長相符，及尤其是對展覽及會議中心及相關設施之需求，吾等認為設施管理服務的建議年度上限乃公平合理。

3.3 保安及護衛服務

根據與董事的討論，吾等注意到年度上限乃根據截至2005年6月30日止年度向新世界發展集團提供的保安及護衛服務的預測年度上限，並在下三個財政年度各自的下年度，採用約10%之增長率計算。

吾等已審閱預測，當中已計入(i)香港的整體經濟增長；(ii)對保安及護衛服務需求的增長；(iii) 貴集團在保安及護衛行業的經驗及往績；及(iv)截至2004年6月30日止三個財政年度，保安及護衛服務的實際已訂約金額。

經考慮上述各項及鑑於所預測每年約10%的增長率乃與下列各項相符：(i)保安及護衛服務整體增長；(ii) 貴集團在保安及護衛行業的經驗及市場地位；及(iii)過往三年保安及護衛服務的實際已訂約金額，吾等認為，保安及護衛服務之建議年度上限乃公平合理。

3.4 清潔及園藝服務

根據與董事的討論，吾等注意到年度上限乃根據截至2005年6月30日止年度清潔及園藝服務的預測年度上限，並在下三個財政年度各自的下年度，採用約10%之增長率計算。

吾等已審閱預測，當中已計入(i)香港的整體經濟增長；(ii)對清潔及園藝服務需求的增長；(iii) 貴集團在清潔及園藝服務的經驗及往績；及(iv)截至2004年6月30日止三個財政年度，清潔及園藝服務的實際已訂約金額。

經考慮上述各項及鑑於所預測每年約10%的增長率乃與下列各項相符：(i)清潔及園藝服務整體增長；(ii) 貴集團在清潔及園藝行業的經驗及市場地位；及(iii)過往三年清潔及園藝服務的實際已訂約金額，吾等認為，清潔及園藝服務之建議年度上限乃公平合理。

3.5 金融服務

根據與董事的討論，吾等注意到年度上限乃根據截至2006年6月30日止年度向新世界發展集團提供的金融服務的預測年度上限，並在下兩個財政年度各自的下年度，採用約10%之增長率計算。

吾等已審閱預測，當中已計入(i)香港及中國的整體經濟增長；(ii)對金融服務需求的增長；(iii) 貴集團在金融服務的經驗及往績；及(iv)截至2004年6月30日止三個財政年度，金融服務的實際已訂約金額。

吾等注意到，2006年的年度上限遠高於過往數年。吾等已與董事討論，並了解這是由於 貴集團屬下之若干經營公司將可能於截至2006年6月30日止的財政年度開始提供保險經紀或其他相關服務。董事相信，中國保險市場仍處於高增長階段， 貴集團之增長潛力龐大。

經考慮上述各項及鑑於所預測每年約10%的增長率乃與下列各項相符：(i)中國保險市場的整體增長；及(ii) 貴集團提供金融服務的經驗及市場地位，吾等認為，金融服務之建議年度上限乃公平合理。

3.6 物業管理服務

吾等已與董事討論，並注意到年度上限乃根據截至2005年6月30日止年度新世界發展集團提供或獲提供的物業管理服務的預測年度上限計算，並在下三個財政年度各自的下年度，採用約10%之增長率。

吾等已審閱預測，當中已計入(i)香港及中國的整體經濟增長；(ii)未來三年物業市場的前景；(iii)香港及中國對物業管理服務需求的增長；(iv) 貴集團在香港及中國物業管理的經驗及往績；及(v)截至2004年6月30日止三個財政年度，物業管理服務的實際已訂約金額。

經考慮上述各項及鑑於所預測每年約10%的增長率乃與下列各項相符：(i)香港及中國物業市場的整體增長；及(ii)香港及中國對物業管理服務需求的增長，吾等認為，物業管理服務之建議年度上限乃公平合理。

3.7 其他服務

3.7.1 物業及船隻租賃

根據吾等與董事的討論，吾等注意到年度上限乃根據截至2005年6月30日止年度 貴集團向新世界發展集團支付的租金的預測年度上限，並在下三個財政年度各自的下年度，採用約15%之增長率計算。據吾等了解，該等預測乃基於以下各項假設而釐定：(i)根據現有租賃協議目前向新世界發展集團租賃的樓面面積於未來三年將會不變；及(ii)15%增幅反映預期租金價格之增幅。

吾等已審閱有關租賃香港辦公室及商用樓宇的行業報告。吾等注意到由2004年至2005年，中環、灣仔、銅鑼灣、港島東、及尖沙咀的租金均有大幅增長，增幅約由14%至39%不等。市場普遍認為，在業務動力穩健、供應受壓的情況下，辦公室租金確已重拾升軌。所有的商業區均見強勁承接力及價格上升，反映需求強勁。在中環，2005年單首季約有242,000平方呎淨承接量，高於2004年平均季度約236,000平方呎之承接量，儘管按年計租金已增加78%。2005年首季整體甲級辦公室淨承接量約為628,000平方呎，比2004年約436,750平方呎之平均季度淨承接量，高出達44%，儘管租金增加約62%。2005年首季末整體空置率約為7.4%，是2002年以來最低位。預期未來數年整體辦公室租賃市場之租金會有強勁增長。

吾等已審閱預測，當中已計入(i)香港的整體經濟增長；(ii) 貴集團租賃的物業附近辦公室及商用樓宇租賃市場的走勢；及(iii)截至2004年6月30日止三個財政年度，新世界發展集團物業的實際租金金額。吾等亦已審閱有關未來數年辦公室及商用樓宇租賃市場的整體走勢及前景的行業報告。

經考慮上述各項及鑑於所預測每年約15%的增長率乃與未來數年香港辦公室及商用樓宇租金價格的升勢相符，吾等認為，物業及船隻租賃之建議年度上限乃公平合理。

3.7.2 食品銷售

根據吾等與董事的討論，吾等注意到 貴集團自2003年起在香港開始從事提供該等服務之業務。 貴集團預期，未來數個財政年度可能有向新世界集團若干成員公司出售食品的潛在業務。年度上限乃根據截至2006年6月30日止年度向新世界發展集團出售冷凍食品的預測金額計算，並在下兩個財政年度，採用平均約50%之增長率。由於此業務

環節於2003年新成立，而 貴集團目前僅向新世界發展集團其中一間酒店供應冷凍食品，就此所得營業額(與 貴集團其他業務比較)相當少，董事認為於未來數年，當 貴集團向新世界發展集團旗下更多酒店供應該等服務，估計營業額將較目前不足1,000,000港元的款額增加一倍或兩倍，令此業務環節取得重大增長。由於(i)2005年之基數較少；及(ii)食品貿易及供應市場具良好增長潛力，預期此業務增長強勁。

吾等已審閱預測，當中已計入(i)香港的整體經濟增長；及(ii)市場普遍認為未來數年香港食品及消費市場的整體走勢及前景樂觀。經考慮上述各項後，吾等認為，食品銷售之建議年度上限乃公平合理。

根據上文所述及經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為持續關連交易及截至2008年6月30日止三個財政年度之年度上限乃公平合理、按正常商業條款、並符合 貴公司及股東整體利益。

B. 有條件豁免下的年度上限

1. 背景

貴公司取得有條件豁免，毋須嚴格遵守當時上市規則關於關連交易的規定，而 貴集團亦已就截至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 貴集團全年營業額百分比計算的年度上限。預期 貴集團截至2005年6月30日止年度的全年營業額將會下跌，主要是由於 貴公司在2004年3月9日完成換股事項之後，NWS Transport 的業績已不再綜合於 貴公司的綜合賬目，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(包括物業租賃及管理服務)的交易價值，將會超出各自的年度上限(以 貴集團截至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， 貴公司將須就該等持續關連交易遵守作出申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

2. 截至2005年6月30日止財政年度營業額及建議新年度上限分析

吾等已與董事討論，並了解截至2005年6月30日止財政年度的年度營業額減少主要是由於(i)在香港經濟條件不利的情況下，服務業整體業務下挫；及(ii)鑑於在2004年3月9日完成換股(「換股」)之緣故，在香港經營公共及私營巴士以及渡海小輪服務的 NWS Transport(乃城巴集團(包括城巴有限公司及其附屬公司在內)及 New World First Holdings Limited 之母公司)的業績已不再綜合於 貴公司綜合賬目。

德國商業銀行函件

鑑於在2003年收購城巴集團，故進行了涉及換股的企業重組，此事乃2003年4月獲取有條件豁免之時沒有預料的。

經計入上文所說明 貴集團截至2005年6月30日止財政年度的全年營業額有可能減少，可能導致按 貴集團全年營業額的百分比計算的年度上限超過該等根據有條件豁免所獲取者，故董事現建議下列新年度上限，乃參考下列各項釐定：(i)截至2005年3月31日止九個月持續關連交易的各個類別的實際價值；(ii)截至2005年6月30日止三個月持續關連交易的各個類別的預測價值；及(iii)根據有條件豁免所獲取按 貴集團截至2005年6月30日止財政年度的全年營業額的百分比計算的年度上限。

下表顯示截至2005年6月30日止財政年度建議新年度上限，對比根據有條件豁免所獲取按 貴集團截至2005年6月30日止財政年度的全年營業額的百分比計算的年度上限。

	根據有條件豁免 所獲取截至 2005年6月30日止 財政年度的年度上限 (按 貴集團全年 營業額百分比計算)	截至2004年 12月31日止 六個月的 已訂約總額* (百萬港元)	截至2005年 6月30日止 財政年度 建議新年度上限 (百萬港元)
機電工程服務	2.50%	112	304
設施管理服務	0.10%	7	16
物業管理服務	0.35%	20	45
物業租賃及提供管理服務	0.30%	13	31

* 截至2004年12月31日止六個月的已訂約總額，乃按 貴集團截至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。 貴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，貴集團截至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 貴集團截至2005年6月30日止年度的經審核全年業績。

由於 貴公司在獲取有條件豁免之時，並沒有預料進行換股，亦沒有預料因香港服務業的整體經濟條件不利，導致營業額減少，故超出按 貴集團截至2005年6月30日止財政年度的全年營業額的百分比計算的年度上限，亦可以接受。

德國商業銀行函件

新年度上限乃根據截至2005年3月31日止九個月機電工程服務、設施管理服務、物業管理服務及其他服務(包括物業租賃及管理服務)實際已訂約金額及內部對截至2005年6月30日止財政年度餘下三個月的預測而計算。吾等已與董事討論，並審閱2005年4月1日至2005年6月30日三個月的預測基準。吾等注意到，就設施管理服務、物業管理服務及其他服務(包括物業租賃及提供管理服務)而言，三個月預測乃參考同一財政年度首九個月的實際金額，大致上按比例釐定。就機電工程服務而言，三個月預測乃根據 貴集團在該段期間的預計進度款額(根據完成百分比)釐定。經計入上述各項後，吾等認為2005年4月1日至2005年6月30日三個月的持續關連交易的預測基準為公平合理。

經考慮上述各項後，吾等認為截至2005年6月30日止財政年度持續關連交易有關機電工程服務、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)的建議新年度上限為公平合理、按正常商業條款訂立並符合 貴公司及其股東整體利益。

整體推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)截至2008年6月30日止三個財政年度持續關連交易及各自之年度上限；及(ii)截至2005年6月30日止財政年度持續關連交易之建議新年度上限乃公平合理，按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及其股東整體利益。故此，吾等建議獨立董事委員會提議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准截至2008年6月30日止三個財政年度持續關連交易及各自之年度上限及截至2005年6月30日止財政年度新年度上限之決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

德國商業銀行香港分行

富國德

何婉儀

香港分行行長 企業融資部(併購業務)主管

2005年6月15日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，載述了有關本公司的資料。董事願意就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成份。

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（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該等條文規定，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 於股份中的權益

	個人	股份／股本權益／參與權益		其他
		家族	數目／金額 公司 (附註)	
本公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	2,000,000	587,000	8,000,000	—
杜惠愷先生	1,333,333	—	826,000	—
陳錦靈先生	767,324	—	10,254,321	—
黃國堅先生	4,068,348	2,650,051	—	—
林焯瀚先生	502,466	—	—	—
張展翔先生	758,700	—	—	—
鄺志強先生	400,000	—	—	—
鄭維志先生	400,000	—	—	—
相聯法團				
新世界發展				
(普通股每股面值1.00港元)				
陳錦靈先生	135,335	—	—	—
張展翔先生	60,652	—	—	—
鄺志強先生	30,000	—	—	—
新世界信息科技有限公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	—	1,000,000	—	—
杜惠愷先生	—	—	12,000,000	—
陳錦靈先生	6,800	—	—	—
張展翔先生	100,000	—	—	—

	個人	家族	股份／股本權益／參與權益		其他
			數目	金額	
			(附註)		
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	—	—	52,271,200		—
杜惠愷先生	1,750,000	—	45,050,000		—
陳錦靈先生	1,000,000	—	—		—
黃國堅先生	600,000	—	—		—
豐盛地產發展(上海)有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000美元		—
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
陳錦靈先生	15,000	—	—		—
Master Services Limited					
(普通股每股面值0.01美元)					
陳錦靈先生	16,335	—	—		—
黃國堅先生	44,915	—	—		—
南京新世界長江儀器有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	人民幣 5,357,275元		—
南京新麗都房地產開發有限公司					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	21,000,000港元		—
華美達地產有限公司					
(普通股每股面值1.00美元)					
杜惠愷先生	—	—	200		—
上海局一房地產發展有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	人民幣 105,000,000元		—
大福證券集團有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
杜惠愷先生	—	—	4,346,000		—
惠記集團有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
林煒瀚先生	300,000	—	—		—

附註：該等股份由一間公司實益擁有，而根據證券及期貨條例，本公司有關董事被視作有權在該公司的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權。

2.2 透過股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)於相關股份中的權益

根據本公司、新世界中國地產有限公司及新世界移動控股有限公司各自的購股權計劃，可向其各自的董事及僱員和若干合資格參與者授出購股權以認購股份。在本公司、新世界中國地產有限公司及新世界移動控股有限公司各自授出的購股權當中，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 購股權數目
本公司			
(每股行使價為3.725港元)			
鄭家純博士	2003年7月21日	(1)	1,000,000
杜惠愷先生	2003年7月21日	(1)	666,667
陳錦靈先生	2003年7月21日	(1)	666,667
黃國堅先生	2003年7月21日	(1)	466,667
林焯瀚先生	2003年7月21日	(2)	566,667
張展翔先生	2003年7月21日	(1)	200,000
維爾·卡馮伯格先生	2003年7月21日	(3)	600,000
杜顯俊先生	2003年7月21日	(1)	200,000
鄺志強先生	2003年7月21日	(1)	200,000
鄭維志先生	2003年7月21日	(1)	200,000
黎慶超先生	2003年7月21日	(1)	200,000
新世界中國地產有限公司			
(每股行使價為1.782港元)			
鄭家純博士	2001年2月7日	(4)	12,500,000
杜惠愷先生	2001年2月8日	(4)	7,000,000
陳錦靈先生	2001年2月9日	(4)	250,000
新世界移動控股有限公司			
(每股行使價為1.26港元)			
鄭家純博士	2005年1月28日	由2005年1月28日 至2010年12月31日	780,000
杜惠愷先生	2005年1月28日	由2005年1月28日 至2010年12月31日	300,000
杜顯俊先生	2005年1月28日	由2005年1月28日 至2010年12月31日	482,000
鄺志強先生	2005年1月28日	由2005年1月28日 至2010年12月31日	78,000

附註：

- (1) 行使期由2005年7月21日起至2008年7月20日(包括首尾兩天)。
- (2) 分為兩批，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日起，至2008年7月20日(包括首尾兩天)。
- (3) 分為三批，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日起，至2008年7月20日(包括首尾兩天)。
- (4) 購股權可由授出日期後一個月期限屆滿時起計五年內行使，惟各週年內可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同過往週年轉結的任何尚未行使購股權。

2.3 於合資格股份中的權益

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該等條文規定，董事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，據本公司任何董事或主要行政人員所知，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3分部條文規定須向本公司披露的權益：

名稱	權益性質	所持 股份數目	權益總計	
			所持 股份總數	所佔權益的 概約百分比
周大福企業有限公司	實益擁有人	59,831,893	—	—
	受控法團權益 ⁽¹⁾	969,779,643	1,029,611,536	56.97%
新世界發展	實益擁有人	664,587,141	—	—
	受控法團權益 ⁽²⁾	305,192,502	969,779,643	53.66%
Mombasa Limited	實益擁有人	303,221,591	303,221,591	16.78%

附註：

- (1) 周大福企業有限公司（連同其附屬公司）擁有新世界發展已發行股份超過三份之一權益，因此，周大福企業有限公司被視為於新世界發展所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 新世界發展間接持有 Mombasa Limited 的全部權益，因此被視為於 Mombasa Limited 所持本公司的股份中擁有權益。此外，新世界發展亦實益擁有本公司664,587,141股股份的權益，因此，新世界發展亦被視為擁有本公司1,970,911股股份的權益，該等股份由新世界發展的非全資附屬公司 Financial Concepts Investment Limited 持有。

除本通函另有披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士（惟本公司或本集團成員公司的董事或主要行政人員除外）直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本公司任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益：

股東名稱	本公司的附屬公司名稱	所佔權益的概約百分比
預制建築有限公司	新預制工程有限公司	35.00%
東亞環球有限公司	廣州北環高速公路有限公司	24.30%
生物源(香港)環境工程與技術有限公司	寶靈科技有限公司	30.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新達公路有限公司	40.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新黃公路有限公司	40.00%
Cinagro Pte Limited	Cinabel (Singapore) Pte Limited	20.00%
佛山市高明區交通發展公司	高明新明大橋有限公司	49.00%
廣西北流市高特有限責任公司	廣西北流新北公路有限公司	40.00%
廣西蒼梧電力有限公司	廣西蒼梧新蒼公路有限公司	30.00%
廣西容縣路橋建設有限責任公司	廣西容縣新容公路有限公司	30.00%
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新通公路有限公司	40.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新業公路有限公司	40.00%
廣西玉林玉石公路開發有限公司	廣西玉林新玉公路有限公司	40.00%
廣州市永通高速公路有限公司	廣州北環高速公路有限公司	10.41%
古交市路橋開發建設公司	太原新園公路有限公司	40.00%
Hong Kong Ticketing Alliance Limited	Hong Kong Ticketing Holdings Limited	38.32%
鏗時工程有限公司	Huns-Majestic Joint Venture	40.00%
Junglesoft Inc.	掌上網有限公司 (債權人自願清盤)	20.00%
美麗華酒店企業有限公司	Espora Company Limited	50.00%
南京港務管理局	南京惠寧碼頭有限公司	45.00%
創業地基有限公司	Barbican-New Concepts Joint Venture	40.00%
清新縣交通建設開發總公司	清遠新清公路有限公司	21.00%
Shine Vision International Limited	新利泊企業有限公司	35.00%
Taisei Corporation	Hip Hing-Taisei Joint Venture	40.00%
太原通泰實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新地高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新隆高速公路有限公司	33.38%

股東名稱	本公司的附屬公司名稱	所佔權益的概約百分比
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新路高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新明高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新青高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新泉高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新森高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新實高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新思高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新通高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新拓高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新祥高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新顏高速公路有限公司	33.38%
天津市高速公路投資建設發展公司	天津新展高速公路有限公司	33.38%
威豐工程集團有限公司	富騰工程建設有限公司	40.00%
武漢市機場路實業發展有限公司	武漢機場路發展有限公司	33.33%
廈門中遠國際集裝箱儲運有限公司	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	30.00%
北京市萬勝全物業管理中心	北京僑樂物業管理服務有限公司	40.00%
北京建工集團有限責任公司	北京協興建築工程有限公司	25.00%
北京崇建工程公司	北京協興建築工程有限公司	20.00%
武漢武建鼎安安裝工程有限公司	武漢定安機電工程有限公司	49.00%
珠海市萬泉河科技發展有限公司	深圳香島園花卉有限公司	20.00%
珠海國際經濟技術合作公司	珠海市景福工程有限公司	20.00%
深圳市高成達機械電子有限公司	襄樊高成達停車場管理有限公司	35.00%
順德市誠業建築集團公司	順德市協興建築工程有限公司	15.00%
廣州市新運行汽車運輸有限公司	廣州銳萊停車場設備有限公司	10.00%
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司	49.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，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3分部須向本公司披露的權益或淡倉，而其他人士（惟本公司或本集團成員公司的董事或主要行政人員除外）亦概無直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本公司任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或擁有本公司任何附屬公司任何該等股本所涉及的任何購股權。

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名稱	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	投資巴士服務業務	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
	信德集團有限公司旗下集團	投資渡輪服務業務	董事
	Tamman Developments Limited	投資機場營運業務	董事
陳錦靈先生	清遠市僑遠發電廠有限公司	經營發電廠	董事
林焯瀚先生	惠記集團有限公司旗下集團	建築機電	董事及股東

5. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- 董事概無於本通函刊發日期仍然存有，且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- 董事概無已經或建議與本集團任何成員公司訂立任何本集團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
- 董事概無於本集團任何成員公司自2004年6月30日（本集團所刊發最近期經審核財務報表結算日）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2004年6月30日（本集團所刊發最近期經審核財務報表結算日）以來，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

7. 訴訟

本集團的成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事會所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

8. 專家及同意

以下為名列本通函或曾提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德國商業銀行	香港法例第155章銀行業條例下的持牌銀行，並為根據證券及期貨條例下的認可金融機構，可進行證券及期貨條例附表五所載第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動

德國商業銀行已就本通函之刊發發出同意書，表示同意以本通函所載形式及文義載列其函件或引述其名稱，且迄今尚未撤回同意書。

9. 其他事項

- (a) 本通函的中、英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司的合資格會計師為林焯瀚先生，彼為英格蘭與威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會的資深會員。
- (c) 本公司的公司秘書為鄒德榮先生，彼為英國特許公認會計師公會的資深會員及香港會計師公會的會員。
- (d) 本公司的總辦事處及主要營業地點為香港皇后大道中18號新世界大廈28樓。本公司的註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的香港股份過戶登記分處為標準証券登記有限公司，其地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

10. 備查文件

主服務協議由即日起至2005年7月15日止期間一般辦公時間內，在本公司的總辦事處及主要營業地點可供查閱。



新創建

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)

茲通告新創建集團有限公司(「本公司」)謹訂於2005年6月30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紫荊廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准、追認及確認新世界發展有限公司(「新世界發展」)與本公司於2005年5月30日訂立的主服務協議(「主服務協議」，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)；據此，(a)新世界發展同意，並同意促使新世界發展集團的成員公司(定義見主服務協議)(以切實可行者為限)委聘本公司及／或其附屬公司(「本集團」)提供若干營運服務及出售冷凍食品予新世界發展及／或新世界發展集團的有關成員公司及(b)本公司同意，並同意促使本集團成員公司(以切實可行者為限)委聘新世界發展集團成員公司租賃物業及船隻予本集團，並動議批准、追認及確認截至2008年6月30日止三個財政年度，主服務協議下持續關連交易的建議每年年度上限(誠如本公司於2005年6月15日刊發的通函「董事會函件」內所載)，並授權本公司董事在彼等認為必要、合宜或權宜的情況下，採取行動及事宜，並簽署一切文件，以進行上述任何一項連同彼等認為適當的該等修訂(如有)或使之生效，及行使本公司據此有關的權力及權利。」
2. 「動議批准、追認及確認本公司於2005年6月15日刊發的通函「董事會函件」內所載本公司於2003年4月8日獲香港聯合交易所有限公司授予的有條件豁免下，截至2005年6月30日止年度的機電工程服務、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)的建議新年度上限，並授權本公司董事在彼等認為必要、合宜或權宜的情況下，採取行動及事宜，並簽署一切文件，以進行上述任何一項連同彼等認為適當的該等修訂(如有)或使之生效，及行使本公司據此有關的權力及權利。」

承董事會命
公司秘書
鄧德榮

香港，2005年6月15日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本通告召開的股東大會並可於會上投票的股東，均有權委派一位或以上代表代其出席及投票。委派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)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間的48小時前，送交本公司的香港股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
3. 隨函附奉大會適用的代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 倘屬聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關聯名登記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內就有關股份排名首位者方有權就該等股份投票。

* 僅供識別