

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **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 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)

關連交易 提供項目管理服務

新世界發展董事及新創建董事共同宣佈，新世界發展及新創建已訂立構成關連交易之該等交易如下：

1. 根據上海協議，新創機電工程(新世界發展集團及新創建集團之成員公司)就上海中山廣場(第三期)項目之機電工程向上海三聯提供項目管理服務；及
2. 根據利源東街協議，協興建業(新世界發展集團及新創建集團之成員公司)就利源東街項目之建築工程向龍田香港及GCDL提供項目管理服務。

於本公告日期，新創機電工程及協興建業皆為新創建之間接全資附屬公司，新世界發展則持有新創建約57%之權益。新創建執行董事杜先生實益擁有上海三聯52.5%之權益、龍田香港及GCDL各50%之權益，因此，上海三聯、龍田香港及GCDL乃杜先生之聯繫人士，亦為新世界發展及新創建各自之關連人士。根據上市規則第14A.32條，該等交易(包括過往交易事項)在合併計算後須遵守申報及公告規定。

此外，新世界中國地產實益擁有上海三聯47.5%之權益，周大福實益擁有龍田香港及GCDL各50%之權益。於本公告日期，周大福持有新世界發展全部已發行股本總額約38.6%，而新世界發展則分別持有新創建及新世界中國地產全部已發行股本總額約57%及70%。上海三聯為新世界發展及周大福各自之聯繫人士，因此亦為新創建之關連人士。鑒於周大福為新世界發展及新創建之主要股東，龍田香港及GCDL(即周大福之聯繫人士)均為新世界發展及新創建之關連人士。就周大福及其聯繫人士而言，此等關連交易已由新世界發展及新創建於2008年1月24日公佈之持續關連交易項下之年度上限所涵蓋。

緒言

新世界發展董事及新創建董事共同宣佈，新世界發展及新創建已訂立構成關連交易之該等交易如下：

1. 根據上海協議，新創機電工程（新世界發展集團及新創建集團之成員公司）就上海中山廣場（第三期）項目之機電工程向上海三聯提供項目管理服務；及
2. 根據利源東街協議，協興建業（新世界發展集團及新創建集團之成員公司）就利源東街項目之建築工程向龍田香港及GCDL提供項目管理服務。

上海協議及利源東街協議各自之主要條款之摘要載列如下。

上海協議

日期：2009年7月16日

訂約各方：

(a) 上海三聯

上海三聯為於中國成立之中外合資企業，主要從事物業發展。於本公告日期，杜先生及新世界中國地產分別實益擁有上海三聯52.5%及47.5%之權益。上海三聯為杜先生之聯繫人士，因此，其亦為新世界發展及新創建各自之關連人士。

根據日期為2009年4月30日之買賣協議，新世界中國地產之一家全資附屬公司已同意購買由杜先生實益擁有上海三聯52.5%之權益，其詳情載於新世界發展日期為2009年5月13日之通函。於該協議完成後，上海三聯將由新世界中國地產全資擁有。然而，直至本公告日期，上述協議尚未完成。

(b) 新創機電工程

新創機電工程為新創建之間接全資附屬公司，而新創建於本公告日期由新世界發展擁有約57%之權益。新創機電工程之主要業務為提供機電工程服務。

(c) 新創機電工程（上海辦事處）

新創機電工程設於中國上海之辦事處，其主要業務為提供機電工程服務。

主題事項：

新創機電工程已同意就上海中山廣場(第三期)項目之機電工程向上海三聯提供項目管理服務。該等服務包括項目規劃及監督、成本預算管理、物料採購及管理、甄選及委任分包商，及聯絡及協調有關機構以取得建設項目所需之批准。

服務費：

新創機電工程將收取服務費人民幣1,900萬元(相當於約2,160萬港元)。倘上海中山廣場(第三期)項目之機電工程產生之最終建設成本總額合共低於人民幣1.97億元(即上海中山廣場(第三期)項目之全部機電工程之估計建設成本總額，惟須在最終確定時作實)，新創機電工程有權收取花紅，金額將由訂約各方協定。基於現時之最佳估算，花紅將不超過上述估計建設成本總額之5%。倘花紅超過上述估計建設成本總額之5%，新世界發展及新創建將根據上市規則作出適當披露。

服務費乃各方經考慮新創機電工程就提供項目管理服務收取其客戶費用之正常收費率以及該等項目管理費之收費基準後，按公平原則磋商釐定。

服務費須按下列方式支付予新創機電工程：

- 已於2008年4月8日支付人民幣3,800,000元；
- 於2008年3月至2009年12月期間每月支付人民幣600,000元；
- 於建設項目竣工後支付人民幣1,000,000元；
- 於建設項目竣工後一年支付人民幣500,000元；及
- 於建設項目竣工後開始之兩年質量保證期屆滿後支付人民幣500,000元。

倘建設項目於2009年12月31日前竣工，截至2009年12月31日止餘下期間之每月付款額人民幣600,000元將於建設項目竣工之月份支付。

利源東街協議

日期：2009年7月16日

訂約各方：

(a) 龍田香港

龍田香港乃一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。龍田香港由杜先生實益擁有50%之權益。龍田香港為杜先生之聯繫人士，因而屬於新世界發展及新創建各自之關連人士。龍田香港餘下50%之權益由周大福實益擁有。

(b) GCDL

GCDL乃一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。GCDL由杜先生實益擁有50%之權益。GCDL為杜先生之聯繫人士，因而屬於新世界發展及新創建各自之關連人士。GCDL餘下50%之權益由周大福實益擁有。

(c) 協興建業

協興建業為新創建之間接全資附屬公司，而新創建於本公告日期由新世界發展擁有約57%之權益。協興建業之主要業務為建築施工及項目管理。

主題事項：

協興建業已同意向龍田香港及GCDL提供項目管理服務，以發展利源東街項目。該等服務包括：

- (a) 監察利源東街項目發展、設計及建設方法的可行性及進度、對發展成本之影響及作出一切必需安排；
- (b) 協調、指導及監督發展項目之執行情況；
- (c) 協助龍田香港及GCDL甄選及委任專業團隊；及
- (d) 協興建業認為對進行或履行其職責所必要之有關其他事項。

服務費：

協興建業將收取之管理費計算如下：

- (a) 有關執行及落實利源東街項目之機電安裝之成本部分之2%；及
- (b) 除上文(a)段以外之利源東街項目成本之6%。

在根據項目預算之現時最佳估算下，預期有關利源東街項目之管理費最高約為1,867萬港元。倘有關利源東街項目之最高管理費超過上述金額，新世界發展及新創建將根據上市規則作出適當披露。

管理費由訂約各方經考慮協興建業將向其客戶收取有關提供項目管理服務之正常收費水平(介乎5.5%至6%之間)以及收取該等項目管理費之基準後，按公平磋商原則釐定。由於上文(a)段所述之項目主要為專業工程，並由僱主直接辦妥，協興建業僅提供協調上之協助及現場監督，因此涉及較少資源及管理時間，而(b)段所述之項目代表管理費之主要部分。因此，有關利源東街項目之管理費一般按照6%(介乎5.5%至6%之間)計算。

管理費將參考於有關月份內實際產生之可收取議定成本金額，按月基準結算。根據利源東街協議，龍田香港及GCDL應付之最終服務費將參考有關利源東街項目產生之最終議定成本而釐定。

進行該等交易之原因

根據該等交易，新創機電工程及協興建業提供項目管理服務均在彼等之一般業務過程中進行。新創機電工程及協興建業均作為承包商一直從事各類重要物業發展項目業務。新世界發展董事及新創建董事均認為，新創機電工程及協興建業分別作為上海中山廣場(第三期)項目及利源東街項目之項目管理人乃為彼等各自帶來有利商機。

新世界發展董事及新創建董事均認為，上海協議及利源東街協議各自項下的條款並不優於新創機電工程及協興建業向獨立第三方提供的條款。新世界發展董事及新創建董事(包括彼等各自之獨立非執行董事)均認為，上海協議及利源東街協議各自的條款及條件均屬公平合理及按正常商業條款訂立，且兩份協議分別符合新世界發展集團及新創建集團及彼等各自股東之整體利益。

申報及披露規定

於本公告日期，新創機電工程及協興建業皆為新創建之間接全資附屬公司，新世界發展則持有新創建約57%之權益。新創建執行董事杜先生實益擁有上海三聯52.5%之權益、龍田香港及GCDL各50%之權益，因此，上海三聯、龍田香港及GCDL乃杜先生之聯繫人士，因此亦為新世界發展及新創建各自之關連人士。根據上市規則第14A.32條，該等交易(包括過往交易事項)在合併計算後須遵守申報及公告規定。

此外，新世界中國地產實益擁有上海三聯47.5%之權益，周大福實益擁有龍田香港及GCDL各50%之權益。於本公告日期，周大福持有新世界發展全部已發行股本總額約38.6%，而新世界發展則分別持有新創建及新世界中國地產全部已發行股本總額約57%及70%。上海三聯為新世界發展及周大福各自之聯繫人士，因此亦為新創建之關連人士。鑒於周大福為新世界發展及新創建之主要股東，龍田香港及GCDL(即周大福之聯繫人士)均為新世界發展及新創建之關連人士。就周大福及其聯繫人士而言，此等關連交易已由新世界發展及新創建於2008年1月24日公佈之持續關連交易項下之年度上限所涵蓋。

一般事項

新世界發展集團主要從事物業、基建、服務、百貨店營運、酒店營運及電訊及科技相關投資。新世界發展為新創建集團之最終控股公司。

新創建集團之主要業務包括：(i) 投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及(ii) 發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及港口及物流設施。

釋義

| | | |
|----------|---|--|
| 「周大福」 | 指 | 周大福企業有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，持有新世界發展全部已發行股本總額約38.6%及新創建全部已發行股本總額約2.9% |
| 「龍田香港」 | 指 | 龍田(香港)有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其擁有位於香港中環利源東街19-26號之物業 |
| 「GCDL」 | 指 | Great City Developments Limited，一家在香港註冊成立之有限公司，其擁有位於香港利源東街27-28號及皇后大道中39號之物業 |
| 「協興建業」 | 指 | 協興建業有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為新創建之間接全資附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「利源東街項目」 | 指 | 位於香港皇后大道中39號及利源東街19-28號之物業發展項目 |
| 「利源東街協議」 | 指 | 由龍田香港、GCDL及協興建業就為利源東街項目提供若干項目管理服務而於2009年7月16日訂立之協議 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「杜先生」 | 指 | 杜惠愷先生，新創建之執行董事、新世界發展及新創建若干附屬公司之董事，及新世界發展及新創建若干附屬公司之若干公司主要股東之實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士(新世界發展之董事)之女婿、鄭家純博士(新世界發展及新創建之董事)之妹夫、鄭家成先生(新世界發展之董事)之姐夫，鄭志剛先生(新世界發展之董事)及鄭志明先生(新創建之董事)之姑丈及杜家駒先生(新創建之董事)之父親 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「新世界中國地產」 | 指 | 新世界中國地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，由新世界發展及其附屬公司擁有約70%之權益，其股份在聯交所主板上市 |
| 「新世界發展」 | 指 | 新世界發展有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市 |
| 「新世界發展董事」 | 指 | 新世界發展之董事 |
| 「新世界發展集團」 | 指 | 新世界發展及其附屬公司，就本公告而言，不包括新創建集團 |
| 「新創建」 | 指 | 新創建集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，於本公告日期由新世界發展擁有約57%之權益，其股份在聯交所主板上市 |
| 「新創建董事」 | 指 | 新創建之董事 |
| 「新創機電工程」 | 指 | 新創機電工程有限公司，一家在中國成立的外商獨資企業，為新創建之間接全資附屬公司 |
| 「新創建集團」 | 指 | 新創建及其附屬公司 |
| 「過往交易事項」 | 指 | <p>下列安排項下之新創建過往交易事項：</p> <p>(a) 由協興建築(中國)有限公司(一家在中國成立之外商獨資企業及新創建之間接全資附屬公司)根據於2009年1月16日之相關項目管理協議就位於中國上海之物業發展項目之建築工程向上海局一房地產發展有限公司(於本公告日期，由杜先生擁有50%之權益，即杜先生之聯營公司，因此為新世界發展及新創建各自之關連人士)(「上海局一」)提供項目管理服務，服務費為預計建設項目成本總額之2.7%，約人民幣8,100萬元(相當於約9,200萬港元)；及</p> |

(b) 由新創機電工程根據於2009年2月28日之相關項目管理協議就位於中國上海之物業發展項目之機電工程向上海局一提供項目管理服務，服務費約人民幣4,035萬元(相當於約4,585萬港元)

於訂立過往交易事項之相關協議時，除杜先生持有之參與權益外(其中彼有權向新世界中國地產收取就上海局一而收取的回報的30%)，彼並無於上海局一擁有任何股權或投票權。彼亦無控制組成上海局一董事會大多數之任何權力。因此，於相關協議訂立日期，上海局一並非新世界發展及新創建各自之關連人士，過往交易事項並不構成新世界發展及新創建各自之關連交易。

| | | |
|-----------------|---|--|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「上海協議」 | 指 | 由上海三聯、新創機電工程及新創機電工程(上海辦事處)就為上海中山廣場(第三期)項目提供若干項目管理服務而於2009年7月16日訂立之協議及2009年7月16日之確認函件 |
| 「上海三聯」 | 指 | 上海三聯物業發展有限公司 |
| 「上海中山廣場(第三期)項目」 | 指 | 位於中國上海虹橋開發區之物業發展項目 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

「該等交易」 指 由新創機電工程及協興建業分別根據上海協議及利源東街協議提供項目管理服務

「%」 指 百分比

就本公告而言及僅供說明用途，以人民幣為單位之金額乃按以下匯率換算為港元：

1 港元兌人民幣 0.88 元

概不表示任何人民幣或港元金額曾經或可以按上述或任何其他匯率作換算。

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
公司秘書
鄒德榮

香港，2009 年 7 月 16 日

於本公告日期：(a) 新世界發展之執行董事為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生及鄭志剛先生；(b) 新世界發展之非執行董事為鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c) 新世界發展之獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)、何厚浚先生及李聯偉先生。

於本公告日期：(a) 新創建之執行董事為鄭家純博士、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、張展翔先生、杜家駒先生及鄭志明先生；(b) 新創建之非執行董事為維爾·卡馮伯格先生(維爾·卡馮伯格先生之替任董事：楊昆華先生)、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(c) 新創建之獨立非執行董事為鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生。

* 僅供識別