

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告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 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)

持續關連交易

背景

茲提述(i)聯合公告及2010年通函，內容有關(其中包括)出售事項；及(ii)2010年公告，內容有關(其中包括)現有主服務協議。

持續關連交易

預期於集團乙出售事項完成時(預期將於2011年6月底之前發生)，董事預計，由於服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司(亦將成為杜先生的聯繫人士)，而向或由服務集團提供的服務範圍將更廣泛，故本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的持續關連交易將會大幅上升。

鑒於上文所述及需符合適用上市規則，本公司與杜先生於2011年5月19日就本集團旗下成員公司及服務集團旗下成員公司於集團乙出售事項完成後提供營運服務訂立新主服務協議，自生效日期起生效。此外，新主服務協議項下擬進行的持續關連交易截至2014年6月30日止三個財政年度各年的新估計最高年度總值將獲釐定。

杜先生為非執行董事，因此根據上市規則為本公司的關連人士。服務集團旗下各成員公司(包括集團乙出售事項完成後的集團乙旗下成員公司)均為杜先生的聯繫人士，因此亦成為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A.14條，新主服務協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於新主服務協議項下擬進行的持續關連交易的估計最高年度總值的最高適用百分比率將超過5%(按年度基準計算)，新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以就持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見及建議。

天達融資獲委聘為獨立財務顧問，以就持續關連交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易的詳情，連同獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及股東特別大會通告的通函，預期將於2011年6月10日或前後寄發予股東。

1. 背景

茲提述(i)聯合公告及2010年通函，內容有關(其中包括)出售事項；及(ii)2010年公告，內容有關(其中包括)現有主服務協議。

根據現有主服務協議，本公司與杜先生同意，本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行的情況下)於現有主服務協議年期內，委聘服務集團或本集團旗下相關成員公司(視乎情況而定)向本集團或服務集團旗下成員公司(視乎情況而定)提供若干營運服務。

誠如2010年公告所披露，杜先生為非執行董事，因此根據上市規則為本公司的關連人士。完成集團甲出售事項後，集團甲旗下成員公司已成為杜先生的聯繫人士。根據上市規則，訂立現有主服務協議及其項下擬提供的若干營運服務構成本公司的持續關連交易。

預期於集團乙出售事項完成時（預期將於2011年6月底之前發生），董事預計，由於服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司（亦將成為杜先生的聯繫人士），而向或由服務集團提供的服務範圍將更廣泛，故本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的持續關連交易將大幅上升。

鑒於上文所述及需符合適用上市規則，本公司與杜先生於2011年5月19日就本集團旗下成員公司及服務集團旗下成員公司於集團乙出售事項完成後提供營運服務訂立新主服務協議，自生效日期起生效。此外，新主服務協議項下擬進行的持續關連交易截至2014年6月30日止三個財政年度各年的新估計最高年度總值（「**年度上限**」）將獲釐定。

2. 新主服務協議項下的持續關連交易

訂約方： (1) 本公司
 (2) 杜先生

年期： 新主服務協議自生效日期開始，初步為期三年。

待重新遵守上市規則第14A.45至14A.48條有關申報、公告及獨立股東批准的規定（倘適用）及／或於相關時間上市規則的任何其他適用規定及／或任何其他相關法律法規後，新主服務協議可再續期三年。

交易性質： 由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，反之亦然。

定價基準： 作為一般原則，有關服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司將予提供營運服務(反之亦然)的價格及條款須於正常業務過程中按一般商業條款釐定，且經公平合理磋商，及向本集團提出的價格及條款不得遜於向本集團的獨立第三方提出或收取的價格及條款。

條件： 新主服務協議須(i)獲獨立股東於股東特別大會上批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)；及(ii)新世界主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括就該等交易所設置的年度上限)於由新世界舉行的股東特別大會上獲新世界獨立股東批准，方能生效。

提供營運服務

根據新主服務協議，本公司與杜先生同意，本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行的情況下)於新主服務協議年期內，委聘服務集團或本集團旗下相關成員公司(視乎情況而定)向本集團或服務集團旗下相關成員公司(視乎情況而定)提供營運服務。

新主服務協議項下將予提供的營運服務包括下列服務，以及本公司與杜先生可能不時以書面另行協定的該等其他服務種類：

- (a) 建築機電服務—提供作為主要承辦商、管理承辦商及項目管理人服務、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、建築管理及建築及樓宇設備和材料供應、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、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務及相關服務。
- (b) 清潔及園藝服務—一般清潔、船舶及汽車清潔、辦公室及設施清潔、循環再造及環境服務、園藝及花卉保養、供應花卉、洗衣服務及相關服務。

- (c) 設施管理服務—提供資訊科技服務、提供會議及展覽設施、相關活動及服務、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及相關服務。
- (d) 物業管理服務—物業管理、物業銷售、船舶及汽車銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供泊車位管理及相關服務。
- (e) 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、保安產品供應及相關服務。

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於本集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司有權選擇有關營運服務的供應商的業務、項目及物業所需的服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業的合約的條款或本集團或服務集團(視乎情況而定)旗下有關成員公司的業務、項目及／或物業的相關主管機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指引；及
- (c) 倘透過拍賣或投標選擇特定營運服務的供應商，該項委聘將只會於服務集團或本集團(視乎情況而定)旗下有關集團成員公司於拍賣或投標過程中成功中標後方始生效。

營運協議

根據新主服務協議，服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司須於新主服務協議年期內不時就提供營運服務訂立個別營運協議，惟該等個別協議須一直受新主服務協議的條款所規限。就此而言，本公司及杜先生已同意：

- (a) 作為一般原則，有關服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司將予提供營運服務(反之亦然)的價格及條款須於正常業務過程中按一般商業條款釐定，且經公平合理磋商，及向本集團提出的價格及條款不得遜於向本集團的獨立第三方提出或收取的價格及條款；

- (b) 基於上文(a)段的一般原則，將予提供的保安及護衛服務的價格及條款，須在日常業務過程中以成本加成基準按而不得遜於向服務集團其他獨立第三方客戶收取的費用及與其訂立合約的條款(包括價格)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一般成本；及
- (c) 各營運協議的年期須遵守不時生效的適用法律及規例，並經公平合理磋商而釐定。

儘管新主服務協議的條款有所規定，服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司於集團乙出售事項完成前已訂立的任何營運協議(「**存續營運協議**」)倘於生效日期仍然存續但尚未完成，以確保履行存續營運協議項下的任何現有合同義務或任何訂約承擔，並繼續維持完全效力及作用，直至根據相關存續營運協議予以終止為止。

待新主服務協議生效，本公司與杜先生同意現有主服務協議將予以終止，且再無效用。

3. 歷史交易總值

假設集團乙出售事項已完成，截至2009年及2010年6月30日止財政年度及截至2010年12月31日止六個月，本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的交易的交易總值如下：

類別	交易總值		
	截至2009年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2010年 6月30日止 財政年度 (百萬港元)	截至2010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 提供的營運服務	27.6	16.8	5.3
服務集團旗下成員公司 向本集團旗下成員公司 提供的營運服務	660.0	314.2	191.4
合計	<u>687.6</u>	<u>331.0</u>	<u>196.7</u>

4. 最高年度總值

本公司預期，本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間的交易的年度上限如下：

類別	截至6月30日止 各財政年度的年度上限		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
本集團旗下成員公司 向服務集團旗下成員公司 提供的營運服務	15.7	17.3	18.6
服務集團旗下成員公司 向本集團旗下成員公司 提供的營運服務	<u>282.4</u>	<u>737.1</u>	<u>876.3</u>
合計	<u>298.1</u>	<u>754.4</u>	<u>894.9</u>

附註：上述年度上限並不包括本集團旗下成員公司及集團乙旗下成員公司於截至2014年6月30日止三個財政年度各年按存續營運協議所訂定的預期交易價值。有關存續營運協議的詳情將根據上市規則第14A.41條於集團乙出售事項完成後以公告方式披露。

各年度上限乃參照以下各項而釐定：

- (a) 本集團旗下有關成員公司在過往三個財政年度內向服務集團旗下有關成員公司提供該類營運服務(反之亦然)的過往年度金額或按年計的金額；及
- (b) 本集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度向服務集團旗下有關成員公司將予提供該類營運服務(反之亦然)的預計年度金額或按年計的金額。

上述的預測數字乃根據相關的歷史數據，經計入服務集團及本集團的業務增長、日後預計需求、通貨膨脹因素及非經常項目或特別項目調整，並根據在預測期間內，市場狀況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對服務集團及／或本集團的業務造成重大影響。

股東及有意投資者謹請注意，根據新主服務協議的條款，年度上限不應被視為本公司對本集團未來收入的保證或預測。

董事(不包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問意見後所作出的意見)認為，上述年度上限屬公平和合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

5. 訂立新主服務協議的理由及裨益

新主服務協議項下擬進行的該等交易預期屬經常性質，並將會在本集團及服務集團的一般及日常業務中定期持續進行。上述營運協議將會經公平磋商後按一般商業條款協定及與獨立第三方所取得或提出的條款相若。

新主服務協議旨在精簡本集團與服務集團旗下成員公司的持續關連交易。此舉提供了一個個別基準，本公司將遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定，從而減輕本公司就提供營運服務的營運協議的執行及續期而須遵守有關規定所帶來的行政負擔及成本。

董事(不包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問意見後所作出的意見)認為，新主服務協議的條款屬公平和合理，且符合本公司及其股東的整體利益，訂立新主服務協議對本公司有利。

6. 關於杜先生、服務集團及本集團的資料

杜先生

杜先生為非執行董事及服務集團的控股股東。彼為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹夫及鄭志明先生的姑丈。

服務集團

於本公告日期，服務集團主要提供服務包括(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)保險經紀；及(e)物業管理。待集團乙買賣協議完成，經擴大後服務集團的業務將進一步擴展至提供清潔及機電工程等服務。

本集團

本集團主要從事：(i)投資及／或經營設施管理、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、道路，以及港口及物流設施。

7. 上市規則的規定

杜先生為非執行董事，因此根據上市規則為本公司的關連人士。服務集團旗下各成員公司(包括集團乙出售事項完成後的集團乙旗下成員公司)均為杜先生的聯繫人士，因此亦成為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A.14條，新主服務協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於新主服務協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率將超過5%(按年度基準計算)，新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。

根據上市規則第14A.36條，倘超出任何年度上限或新主服務協議經更新或新主服務協議的條款有重大改動，本公司將遵守上市規則第14A.37至14A.41條項下的持續責任及／或於相關時間上市規則項下的任何其他適用規定，以及將重新遵守適用的上市規則。

8. 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)。股東特別大會的投票將以股數投票方式表決。杜先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准有關新主服務協議的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以就持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見及建議。

天達融資獲委聘為獨立財務顧問，以就持續關連交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易的詳情，連同獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及股東特別大會通告的通函，預期將於2011年6月10日或前後寄發予股東。

9. 釋義

在本公告內，除非文義另有所指，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	董事會
「本公司」	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
「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(視乎情況而定)項下擬進行的交易

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	集團甲出售事項及集團乙出售事項的統稱
「生效日期」	指	2011年7月1日，即新主服務協議的生效日期
「現有主服務協議」	指	本公司與杜先生於2010年7月27日所訂立有關提供若干營運服務的現有主服務協議，以精簡及規管本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間於集團甲出售事項完成後產生的持續關連交易
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「集團甲」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「集團甲出售事項」	指	2010年通函項下所賦予的涵義，如2010年公告所披露，已於2010年7月27日完成
「集團乙出售事項」	指	2010年通函項下所賦予的涵義，預期將於2011年6月底之前完成
「集團甲旗下成員公司」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「集團乙旗下成員公司」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「集團甲買賣協議」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「集團乙買賣協議」	指	2010年通函項下所賦予的涵義
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「天達融資」或 「獨立財務顧問」	指 天達融資亞洲有限公司(前稱卓怡融資有限公司)，一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)從事第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)受規管活動的持牌公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關持續關連交易(包括年度上限)的獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事鄭志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生組成的董事會獨立委員會，以就新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 並無於持續關連交易中擁有重大權益的股東(杜先生及其聯繫人士除外)
「聯合公告」	指 本公司與新世界就出售事項於2010年6月11日所聯合發表的公告
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「杜先生」	指 杜惠愷先生，為非執行董事以及本公司一家附屬公司的董事。杜先生為杜家駒先生(執行董事)的父親、鄭家純博士(執行董事)的妹夫及鄭志明先生(執行董事)的姑丈

「新主服務協議」	指	本公司與杜先生於2011年5月19日所訂立有關提供營運服務的新主服務協議(將於生效時取代現有主服務協議)，以精簡及規管本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間於完成集團乙出售事項後產生的持續關連交易
「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。於本公告日期，新世界持有本公司已發行股本約59.14%權益
「新世界集團」	指	新世界及其不時的附屬公司
「新世界獨立股東」	指	並無於新世界主服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的新世界股東(杜先生及其聯繫人士除外)
「新世界主服務協議」	指	新世界與杜先生於2011年5月19日所訂立有關提供營運及租賃服務的新主服務協議，以精簡及規管新世界集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間於集團乙出售事項完成後產生的持續關連交易
「營運協議」	指	服務集團旗下某成員公司與本集團旗下某成員公司根據新主服務協議不時就提供任何營運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、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務及各方可能不時以書面協定將由本集團或服務集團旗下成員公司提供予服務集團或本集團旗下成員公司的其他種類服務，營運服務最初的範圍載述於本公告第2節
「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)
「服務集團」	指	杜先生及杜先生現時或將直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30% (或收購及合併守則不時規定會觸發強制性公開要約所需的其他百分比) 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，以及上述公司的任何附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括年度上限)而將予舉行的股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	「附屬公司」一詞所定義的任何實體，具上市規則或公司條例(香港法例第32章)所賦予的涵義

「2010年公告」	指	本公司日期為2010年7月27日的公告，有關於2010年7月27日完成集團甲買賣協議項下擬進行的集團甲出售事項及訂立現有主服務協議
「2010年通函」	指	本公司日期為2010年7月2日就有關出售事項的須予披露及關連交易的通函
「%」	指	百分比

承董事會命
主席
鄭家純博士

香港，2011年5月19日

於本公告日期：(a)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)非執行董事為杜惠愷先生、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)、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(c)獨立非執行董事為鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生。

*僅供識別