

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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)

## 重續持續關連交易

### 重續持續關連交易

茲提述(i)本公司日期為2017年4月10日的公告及(ii)本公司日期為2017年5月9日的通函，刊載有關(其中包括)重續現有主服務協議(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)、其項下擬進行的交易及相關年度上限。

現有主服務協議將於2020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相關現有主服務協議年期屆滿後，訂立如本公告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，且涵蓋的服務範圍與相關現有主服務協議的服務範圍類近。

### 上市規則涵義

於本公告日期：

- 周大福企業連同其附屬公司持有新世界全部已發行股本約44.6%，而周大福企業持有本公司全部已發行股本約2.5%。新世界連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約60.9%。因此，根據上市規則，周大福企業及新世界均為本公司的關連人士。

- 杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士及鄭志明先生的姑丈，除杜先生外，所有前述人士均為董事。因此，根據上市規則，杜先生為本公司的關連人士。服務集團旗下若干成員公司為杜先生佔多數控制權的公司，故此，亦為本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，各新主服務協議均構成本公司的持續關連交易。

由於新周大福企業主服務協議項下擬進行的交易涉及的最高年度交易總值的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，訂立新周大福企業主服務協議須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

此外，由於新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易涉及的最高年度交易總值的若干適用百分比率均超過5%，根據上市規則第14A章，訂立新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議各自須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### **一般事項**

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮並酌情批准新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限。

由於需要額外時間編製通函(當中刊載(其中包括)(i)有關新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告)，故本公司預期該通函將於2020年6月1日或之前寄發予股東。

## 緒言

茲提述(i)本公司日期為2017年4月10日的公告及(ii)本公司日期為2017年5月9日的通函，刊載有關(其中包括)重續現有主服務協議(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)、其項下擬進行的交易及相關年度上限。

本集團旗下成員公司於日常業務中頻繁地與周大福企業集團、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。為精簡該等持續關連交易的申報、公告及(如需要)股東批准的流程，本公司訂立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。

現有主服務協議將於2020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相關現有主服務協議期限屆滿後，訂立如本公告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，且涵蓋的服務範圍與相關現有主服務協議的服務範圍類近。

## 新主服務協議

### 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，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(在實際可行的情況下)於新周大福企業主服務協議期限內，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(視乎情況而定)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 : 2020年4月24日
- 訂約方 : (1) 周大福企業  
(2) 本公司
- 年期 : 自周大福企業生效日期開始至2023年6月30日(包括首尾兩天)初步為期三年,惟根據新周大福企業主服務協議提早終止除外。

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下,新周大福企業主服務協議可於初步期限結束時重續三年(或上市規則允許的其他期限),惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月以書面通知另一方終止新周大福企業主服務協議則除外。

- 交易性質/所涵蓋的營運服務 : 1. 建築機電服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、翻新、物業清潔、樓宇、物業及房地產開發及重建、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、建築及樓宇機械、設備和材料租賃、採購及供應、電腦輔助繪圖服務及相關服務;
2. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施與相關職能及服務,以及餐飲服務;

3. 物業管理服務 — 物業管理、物業銷售及租賃代理服務、提供停車場管理及相關服務；
4. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位、汽車及船舶租賃及相關服務；
5. 保險服務 — 提供保險及相關服務、保險承保服務及保單承保服務；
6. 採購服務 — 購買及採購商品服務、提供供應鏈管理及諮詢服務、樣本生產及進出口貿易服務、批發、提供貨運代理、包裝及其他物流服務、倉儲及倉務服務、設計、市場推廣及採購服務、商品代理服務及一般商品貿易；
7. 廣告服務 — 廣告及促銷相關服務；及
8. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及訂約方可能不時以書面協定的其他服務類型。

定價

: 按一般商務條款、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於周大福企業集團或本集團(視乎情況而定)而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

## 2. 新新世界主服務協議

根據新新世界主服務協議，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(在實際可行的情況下)於新新世界主服務協議期限內，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(視乎情況而定)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 : 2020年4月24日
- 訂約方 : (1) 新世界  
(2) 本公司
- 年期 : 自新世界生效日期開始至2023年6月30日(包括首尾兩天)初步為期三年，惟根據新新世界主服務協議提早終止除外。
- 在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新新世界主服務協議可於初步期限結束時重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月以書面通知另一方終止新新世界主服務協議則除外。
- 條件 : 新新世界主服務協議須待獨立股東在股東特別大會通過普通決議案以批准新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

- 交易性質／所涵蓋的營運服務
1. 建築機電服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、修葺、翻新、物業清潔、樓宇、物業及房地產開發及重建、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、建築及樓宇機械、設備和材料租賃、採購及供應、電腦輔助繪圖服務及相關服務；
  2. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施與相關職能及服務、提供票務服務、票務信息系統及代理服務、餐飲服務、船塢設施管理以及相關技術支援及保養服務、提供資訊科技服務、計算機程式編寫以及相關諮詢及顧問服務、技術項目研究、計算機程式管理及資訊系統規劃、軟件及軟件包的設計及更新、資訊系統分析及設計以及數據處理；
  3. 物業管理服務 — 物業管理、物業銷售及租賃代理服務、提供停車場管理及相關服務；
  4. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位、汽車及船舶租賃及相關服務；

5. 保險及保健服務 — 提供保險及相關服務、保險承保服務、保單承保服務、醫療及保健服務、康健護理服務以及相關服務；
6. 採購服務 — 購買及採購商品服務、提供供應鏈管理及諮詢服務、樣本生產及進出口貿易服務、批發、提供貨運代理、包裝及其他物流服務、倉儲及倉務服務、設計、市場推廣及採購服務、商品代理服務及一般商品貿易；
7. 廣告服務 — 廣告及促銷相關服務；及
8. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及訂約方可能不時以書面協定的其他服務類型。

定價：按一般商務條款、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於新世界集團或本集團（視乎情況而定）而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

### 3. 新杜先生主服務協議

根據新杜先生主服務協議，本公司及杜先生各自同意及同意促使本集團或服務集團旗下成員公司（在實際可行的情況下）於新杜先生主服務協議期限內，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（視乎情況而定）提供營運服務。



新杜先生主服務協議的主要條款載列如下：

- 日期：2020年4月24日
- 訂約方：(1) 杜先生  
(2) 本公司
- 年期：自杜先生生效日期開始至2023年6月30日(包括首尾兩天)初步為期三年，惟根據新杜先生主服務協議提早終止除外。

在相關時間重新遵守適用上市規則的情況下，新杜先生主服務協議可於初步期限結束時重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟任何一方不遲於初步期限結束前兩個月以書面通知另一方終止新杜先生主服務協議則除外。

- 條件：新杜先生主服務協議須待獨立股東在股東特別大會通過普通決議案以批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。

- 交易性質／所涵蓋的營運服務：1. 建築機電服務 — 作為總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商或代理所提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇保養及維修、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、建築及樓宇機械、設備和材料租賃、採購及供應、機電工程、空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統供應及安裝、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢、電腦輔助繪圖服務及相關服務；

2. 清潔及園藝服務 — 一般清潔及管家服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、醫療廢物管理、船舶及汽車清潔、車廠、終點站、辦公室及設施清潔、害蟲防治、廢物回收及環境服務、園藝及花卉保養、花卉供應、洗衣服務及相關服務；
3. 設施管理服務 — 提供會議及展覽設施與相關職能及服務、餐飲服務、貿易及供應、商品採購及相關服務；
4. 物業管理服務 — 物業管理、物業銷售及租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供停車場管理及相關服務；
5. 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；
6. 租賃服務 — 物業、備用空間、泊車位、汽車及船舶租賃以及相關服務；
7. 保險服務 — 提供保險及相關服務、保險承保服務及保單承保服務；及
8. 與上述所有服務相關的諮詢及顧問服務，以及訂約方可能不時以書面協定的其他服務類型。

定價

: 按一般商務條款、以公平原則磋商及所訂立的價格及條款，對於服務集團或本集團(視乎情況而定)而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

## 委聘的條件

根據各新主服務協議的委聘須符合以下條件：

- (a) 委聘僅適用於本集團或周大福企業集團或新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)就業務、項目及／或物業所需的服務有權選擇有關營運服務的供應商；
- (b) 委聘並不違反規管相關業務、項目及／或物業的合約條款或本集團或周大福企業集團或新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)的業務、項目及／或物業所涉及的相關主管機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指令；及
- (c) 倘若須透過拍賣或投標或其他類似程序為某類營運服務選擇營辦商，則委聘須待周大福企業集團或新世界集團或服務集團或本集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)按照相關的拍賣或投標或其他類似程序獲選為服務營辦商後才生效。

## 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期限內，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旗下成員公司(視乎情況而定)須不時就提供營運服務訂立個別的營運協議，惟在任何情況下該等獨立協議須受相關新主服務協議所約束。

與營運服務相關的營運協議的價格及條款須於日常業務中按一般商務條款釐定，以公平原則磋商，以及對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)而言，不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款而釐定。

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：

(i) 本集團旗下成員公司一般獲委聘為發展項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商或代理之前須在由周大福企業集團或新世界集團旗下成員公司(視乎情況而定)設立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旗下成員公司(視乎情況而定)直接委任：

- 倘若本集團旗下成員公司與所有投標者(包括市場上的獨立第三方)參與招標或報價，根據業主的招標程序，條件是投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必須要求(包括但不限於相關經驗、能力及過往關係)，中標者將為標價最低的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者。為籌備遞交投標書或報價，本集團旗下有關成員公司將舉行審閱會議，以對項目規格、已收集的成本及其他數據進行深入分析。為釐定投標價格或報價，本集團旗下有關成員公司亦將參考其近期的工作報價。相關市場資料亦將用作參考。制訂此等措施／程序旨在確保本集團提供的投標價格或報價(以及投標或報價條款)乃屬公平合理及與本集團提供予獨立第三方的價格及條款相若，本集團透過投標或報價取得的所有項目均須遵循此等措施／程序；

- 倘若委聘乃由周大福企業集團或新世界集團旗下成員公司(視乎情況而定)直接委任，則按與周大福企業集團或新世界集團旗下成員公司(視乎情況而定)協定的成本加成基準(可因應本集團同意承接項目的規模或(如適用)獨特性質予以調整)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對項目規格、已收集的成本及其他數據進行深入分析，及從本集團數據庫取得其他有用數據作為參考及評估。本集團透過直接委任進行委聘均會遵循此等程序；及
- (ii) 倘新世界集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供採購服務，則本集團旗下成員公司將對具體項目及相關建築材料要求(包括五金製品、瓷磚及鋼筋等所需材料類型)進行深入分析，收集成本及其他數據(包括供應商的材料報價及不同類型材料的預計使用量)，並參考其近期工作報價及過往採購價。亦會從公開資源及數據庫提取材料價格趨勢等相關市場資料以作參考。制訂此等措施／程序旨在確保新世界集團向本集團提供的採購服務價格及條款乃屬公平合理及與獨立第三方提供予本集團的價格及條款相若，本集團所獲取的採購服務均須遵循此等措施／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(可因應物業管理項目的規模或(如適用)獨特性質及／或所需服務的程度予以調整)，將由訂約方不時對市場上可資比較的公司進行調查而釐定。成本部份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；
- (c) 就提供租賃服務而言：參考基於從市場上獨立第三方獲得的類近物業(擁有可資比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的其他可資比較報價(在可獲提供的情況下)而作出的報價。承租方可接受報價並承租或拒絕報價並推辭租賃；及

(d) 就提供保險服務而言：按傳統隱含價值基準以達至目標及最低盈利要求為基準。

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：

(i) 本集團旗下有關成員公司可能獲委聘為特定項目的總承包商、管理承建商、項目管理人、分判商或代理。由服務集團旗下成員公司提供的建築機電服務主要有兩種業務安排：

- 倘若服務集團旗下一家成員公司被最終業主選定為指定分判商，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定；
- 倘若本集團旗下一家成員公司有權甄選分判商，向該分判商支付的代價將根據分判程序確定。該本集團旗下成員公司從預先認可分判商名單（由其管理層定期檢討及更新以確保分判商的質素水準）中的分判商（包括服務集團旗下成員公司及獨立第三方，在實際可獲提供的情況下及視乎可行性而定）獲取類近次數或數量的服務或產品的標書或報價。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勝於獨立服務供應商給予的價格及條款，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；
- 倘若項目涉及大額代價，服務集團旗下成員公司將與所有投標者（包括市場上的獨立第三方，在實際可獲提供的情況下及視乎可行性而定）參與投標，根據本集團的內部招標程序，條件是投標者必須符合招標邀請所訂明的所有必須要求（包括但不限於相關經驗、能力及過往關係），中標者將為標價最低的投標者或具有較佳技術知識及能力，並且能準時完成項目及提供優質服務的獲推薦投標者；及

- (ii) 倘若本集團旗下成員公司透過獲邀請遞交標書或報價或直接或由服務集團旗下成員公司委任向服務集團旗下成員公司提供項目管理服務，則採取的措施或程序將與就類似性質及規模的獨立第三方項目的委聘基準一致；
- (b) 就提供物業管理、保安及護衛服務而言：
- (i) 按成本加現行市場費率基準(可因應物業管理項目的規模或(如適用)獨特性質及／或所需服務程度予以調整)，將由訂約方不時對市場上可資比較公司作出調查而釐定。成本部份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；或
  - (ii) 參考從市場上獨立第三方獲得的可資比較報價或訂約方不時對市場上可資比較的公司進行的調查；
- (c) 就提供清潔及園藝服務而言：參考從市場上獨立第三方獲得的可資比較的標書或報價或訂約方不時對市場上可資比較的公司進行的調查；及
- (d) 就提供租賃服務而言：參考基於從市場上獨立第三方獲得的類近物業(擁有可資比較的條件，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)的其他可資比較報價(在可獲提供的情況下)而作出的報價。承租方可接受報價並承租或拒絕報價並推辭租賃。

各營運協議的期限均為固定期限，且於任何情況下不得超過三年。倘若營運協議的期限延長至2023年6月30日(即各新主服務協議初步期限的屆滿日期)之後，本公司將於相關時間重新遵守上市規則的適用規定。

為向獨立第三方客戶提供的服務定價時，本集團會考慮對類近服務的營辦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、項目期限及所有相關風險因素(包括客戶風險)。

## 歷史交易總值

有關於截至2018年6月30日及2019年6月30日止財政年度及截至2019年12月31日止六個月的交易的歷史交易總值列示如下：

### 現有周大福企業主服務協議

| 類別                            | 交易總值                              |                                   |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                               | 截至2018年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2019年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2019年<br>12月31日止<br>六個月<br>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 | 133.7                             | 36.5                              | 2.1                               |
| 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 | <u>0.3</u>                        | <u>7.5</u>                        | <u>1.3</u>                        |
| 總計                            | <u><u>134.0</u></u>               | <u><u>44.0</u></u>                | <u><u>3.4</u></u>                 |

### 現有新世界主服務協議

| 類別                          | 交易總值                              |                                   |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                             | 截至2018年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2019年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2019年<br>12月31日止<br>六個月<br>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 | 9,167.5                           | 1,759.7                           | 928.7                             |
| 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 | <u>52.2</u>                       | <u>32.3</u>                       | <u>16.4</u>                       |
| 總計                          | <u><u>9,219.7</u></u>             | <u><u>1,792.0</u></u>             | <u><u>945.1</u></u>               |



## 現有杜先生主服務協議

| 類別                             | 交易總值                              |                                   |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                | 截至2018年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2019年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2019年<br>12月31日止<br>六個月<br>百萬港元 |
| 本集團旗下成員公司向服務集團旗下<br>成員公司提供營運服務 | 1.5                               | 1.7                               | 0.9                               |
| 服務集團旗下成員公司向本集團旗下<br>成員公司提供營運服務 | <u>1,365.4</u>                    | <u>1,034.8</u>                    | <u>277.3</u>                      |
| <b>總計</b>                      | <u><u>1,366.9</u></u>             | <u><u>1,036.5</u></u>             | <u><u>278.2</u></u>               |

## 年度上限

本公司預期有關截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止財政年度的各新主服務協議項下擬進行的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2021年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2022年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2023年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 |
| 本集團旗下成員公司向周大福企業<br>集團旗下成員公司提供營運服務 | 105.0                             | 126.0                             | 151.0                             |
| 周大福企業集團旗下成員公司向<br>本集團旗下成員公司提供營運服務 | <u>10.0</u>                       | <u>10.0</u>                       | <u>10.0</u>                       |
| <b>總計</b>                         | <u><u>115.0</u></u>               | <u><u>136.0</u></u>               | <u><u>161.0</u></u>               |

預期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，大部份將源自提供建築機電服務。年度上限較其相關歷史交易價值上升乃由於周大福企業集團的潛在業務增長及本集團向周大福企業集團提供保險服務的潛在交易。

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主要為有關潛在租賃服務，董事會認為其對本集團的整體營運而言並不重大。

### 新新世界主服務協議

| 類別                              | 交易總值                              |                                   |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                 | 截至2021年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2022年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2023年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 |
| 本集團旗下成員公司向新世界集團<br>旗下成員公司提供營運服務 | 2,073.0                           | 2,224.0                           | 2,498.0                           |
| 新世界集團旗下成員公司向本集團<br>旗下成員公司提供營運服務 | <u>178.0</u>                      | <u>193.0</u>                      | <u>211.0</u>                      |
| <b>總計</b>                       | <u><u>2,251.0</u></u>             | <u><u>2,417.0</u></u>             | <u><u>2,709.0</u></u>             |

預期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，大部份將與提供建築機電服務有關，此乃由於若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於一項政府發展項目以及多項住宅及商業發展項目。

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提供建築機電服務及租賃服務有關。

## 新杜先生主服務協議

| 類別                             | 交易總值                              |                                   |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                | 截至2021年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2022年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2023年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 |
| 本集團旗下成員公司向服務集團旗下<br>成員公司提供營運服務 | 40.0                              | 40.0                              | 40.0                              |
| 服務集團旗下成員公司向本集團旗下<br>成員公司提供營運服務 | <u>2,245.0</u>                    | <u>2,700.0</u>                    | <u>4,099.0</u>                    |
| <b>總計</b>                      | <u><u>2,285.0</u></u>             | <u><u>2,740.0</u></u>             | <u><u>4,139.0</u></u>             |

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建築機電服務有關。年度上限較其相關歷史交易價值上升乃主要由於本集團旗下成員公司將向服務集團旗下成員公司提供潛在的項目管理服務，董事會認為其對本集團的整體營運而言並不重大。

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。年度上限較其相關歷史交易價值的飆升乃主要由於本集團的建築業務的潛在業務增長將導致建築機電服務的交易價值增加，加上若干潛在大規模即將開展及／或正在進行的項目，包括但不限於若干公共或私人發展項目以及多項住宅及商業發展項目（例如位於啟德的稅務大樓及將軍澳的入境事務處總部），鑒於本集團可能需為其建築業務委聘分判商／分項承辦商，而服務集團為本集團的預先認可分判商／分項承辦商之一。

各新主服務協議項下擬進行的營運服務的各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旗下有關成員公司（視乎情況而定）提供營運服務（反之亦然）的歷史年度或年度化金額；及

(b) 有關本集團旗下有關成員公司於未來三個財政年度將向周大福企業集團或新世界集團或服務集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)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：

- 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(經參考已承接現正進行及／或即將進行及／或預期將承接的項目)；
- 現正進行的項目影響本集團、周大福企業集團、新世界集團或服務集團對相關營運服務的需求；
- 營運服務的預計未來需求；
- 通脹因素(其性質可能不同及可與經濟、勞工及物流或其他相關並將導致成本變動)(如適用)。本集團將參考或經計及從公開資源取得的通脹率(例如香港政府統計處匯報的通脹率)以評估通脹率；
- 因應特殊情況或其他或然事件而調整的非經常性或特別項目；及

主要假設為在預測期間內，(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、周大福企業集團、新世界集團或服務集團業務造成重大影響的任何不利變動或干擾；及(ii)本集團經營的服務行業將穩定增長。

**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交易屬經常性質，並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)的日常業務中進行。根據各新主服務協議將予訂立的營運協議將以公平原則及按一般商務條款協定。

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，多年來已顯示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(就新周大福企業主服務協議，包括獨立非執行董事，而就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議不包括將於考慮獨立財務顧問建議後發表意見的獨立非執行董事)認為，各新主服務協議的條款乃按一般商務條款或更佳的條款訂立，連同建議年度上限屬公平合理，及各新主服務協議項下擬進行的交易於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

### 訂約方之間的關連及上市規則的涵義

於本公告日期：

- 周大福企業連同其附屬公司持有新世界全部已發行股本約44.6%，而周大福企業持有本公司全部已發行股本約2.5%。新世界連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約60.9%。因此，根據上市規則，周大福企業及新世界均為本公司的關連人士。
- 杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士及鄭志明先生的姑丈，除杜先生外，所有前述人士均為董事。因此，根據上市規則，杜先生為本公司的關連人士。服務集團旗下若干成員公司為杜先生佔多數控制權的公司，故此，亦為本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，各新主服務協議構成本公司的持續關連交易。

由於新周大福企業主服務協議項下擬進行的交易涉及的最高年度交易總值的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，訂立新周大福企業主服務協議須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

此外，由於新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易涉及的最高年度交易總值的若干適用百分比率均超過5%，根據上市規則第14A章，訂立各新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議均須遵守申報、公告、年度審閱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相關條款有重大變動，則本公司將重新遵守上市規則第14A章下有關申報、公告及／或獨立股東批准的規定(如適用)。

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情批准新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限。股東特別大會將以股數投票方式進行表決。

## **有關周大福企業、新世界、杜先生、服務集團及本集團的其他資料**

### **周大福企業**

於本公告日期及根據公開資料，周大福企業為周大福(控股)有限公司的一家全資附屬公司。周大福(控股)有限公司為Chow Tai Fook Capital Limited擁有81.03%的一家附屬公司。而Chow Tai Fook Capital Limited乃由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別擁有48.98%及46.65%。就董事所知悉，周大福企業主要從事投資控股。

### **新世界**

新世界及其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

### **杜先生**

杜先生為杜家駒先生(非執行董事)的父親、鄭家純博士(本公司主席兼執行董事)的妹倩，以及鄭志剛博士(執行董事)及鄭志明先生(執行董事)的姑丈。彼為服務集團的控股股東。

## 服務集團

服務集團主要從事提供包括(i)物業投資及發展、物業租賃、物業及設施管理；(ii)保安及護衛服務；(iii)清潔及洗衣；(iv)園藝；(v)提供環境管理服務、機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀的服務。

## 本集團

本集團主要從事(i)發展、投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築及保險；及(ii)投資及／或經營環境及物流項目、設施及交通。

## 一般事項

鄭家純博士及鄭志剛博士(均為董事)各自為周大福企業及新世界的董事。因此，鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志明先生(為董事，以及鄭家純博士的兒子及鄭志剛博士的胞弟)及杜家駒先生(為董事，以及鄭家純博士的外甥及鄭志剛博士與鄭志明先生的表兄)已於相關董事會會議就批准新周大福企業主服務協議及新新世界主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

此外，杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士及鄭志明先生的姑丈。林焯瀚先生(為董事)亦為豐盛創建控股有限公司的行政總裁兼執行董事以及豐盛服務集團有限公司的副主席兼執行董事，該等公司均為服務集團旗下成員公司。因此，鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志明先生、杜家駒先生及林焯瀚先生已於相關董事會會議就批准新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

除所披露者外，概無其他董事被視為於新主服務協議及其項下擬進行交易擁有重大權益，因此，概無其他董事須根據上市規則規定於相關董事會會議就批准新主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士及王桂壩先生(彼等均為獨立非執行董事)組成)已成立，就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易及相關年度上限向獨立股東提供意見及建議。餘下的獨立非執行董事鄭志強先生亦為周大福珠寶集團有限公司(周大福企業集團的成員公司)及豐盛服務集團有限公司(服務集團的成員公司)的獨立非執行董事。為避免任何被視作利益衝突，鄭志強先生並無加入獨立董事委員會。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間編製通函(當中刊載(其中包括)(i)有關新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告)，故本公司預期該通函將於2020年6月1日或之前寄發予股東。

## 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：

|              |   |                            |
|--------------|---|----------------------------|
| 「佔30%控制權的公司」 | 指 | 具上市規則所賦予的涵義                |
| 「年度上限」       | 指 | 有關各新主服務協議下的每類營運服務的最高年度交易總值 |
| 「聯繫人」        | 指 | 具上市規則所賦予的涵義                |
| 「董事會」        | 指 | 本公司董事會                     |



|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「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（股份代號：659），於本公告日期，由新世界及其附屬公司持有約60.9%以及由周大福企業持有約2.5%   |
| 「關連人士」         | 指 | 具上市規則所賦予的涵義   |
| 「控股股東」         | 指 | 具上市規則所賦予的涵義   |
| 「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  |
| 「周大福企業生效日期」    | 指 | 2020年7月1日   |
| 「周大福企業集團」      | 指 | (a)周大福企業；(b)其附屬公司或控股公司或任何該等控股公司的同系附屬公司的任何其他公司；(c)為周大福企業及／或上文(b)項所述的該等其他公司直接或間接佔30%控制權的任何其他公司；及(d)上文(b)及(c)項所述該等其他公司的附屬公司，就本公告而言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   |
| 「杜先生生效日期」      | 指 | 2020年7月1日，須待新杜先生主服務協議成為無條件後方可作實，如本公告「3.新杜先生主服務協議」一段「條件」分段所載   |
| 「現有周大福企業主服務協議」 | 指 | 本公司與周大福企業於2017年4月10日就提供營運服務訂立的主服務協議，如本公司日期為2017年4月10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2017年4月10日就提供營運服務訂立的主服務協議，如本公司日期為2017年4月10日的公告及本公司日期為2017年5月9日的通函所披露  |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「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2017年4月10日就提供營運服務訂立的主服務協議，如本公司日期為2017年4月10日的公告及本公司日期為2017年5月9日的通函所披露   |
| 「本集團」        | 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 | 就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易及相關年度上限向獨立股東提供意見而成立的董事會轄下的獨立委員會(由鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士及王桂壘先生(彼等均為獨立非執行董事)組成)                  |
| 「獨立財務顧問」     | 指 | 博思融資有限公司，一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議項下各自擬進行的交易及相關年度上限的獨立財務顧問 |
| 「上市規則」       | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「佔多數控制權的公司」  | 指 | 具上市規則所賦予的涵義  |
| 「杜先生」        | 指 | 杜惠愷先生，為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹倩，以及鄭志剛博士及鄭志明先生的姑丈，除杜惠愷先生外，所有前述人士均為董事   |

|               |  |
|---------------|--|
| 「新周大福企業主服務協議」 | 指 本公司與周大福企業於2020年4月24日就提供營運服務而訂立的主服務協議   |
| 「新杜先生主服務協議」   | 指 本公司與杜先生於2020年4月24日就提供營運服務而訂立的主服務協議   |
| 「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2020年4月24日就提供營運服務而訂立的主服務協議   |
| 「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)，於本公告日期，由周大福企業及其附屬公司持有約44.6%     |
| 「新世界生效日期」     | 指 2020年7月1日，須待新新世界主服務協議成為無條件後方可作實，如本公告「2.新新世界主服務協議」一段「條件」分段所載                      |
| 「新世界集團」       | 指 新世界、其附屬公司以及任何其他公司(為新世界及／或其任何附屬公司直接或間接佔30%控制權的公司)，及該等其他公司的附屬公司，就本公告而言不包括本集團旗下成員公司 |
| 「營運協議」        | 指 本集團旗下成員公司與周大福企業集團或新世界集團或服務集團旗下成員公司(視乎情況而定)根據相關新主服務協議就提供任何營運服務而可能不時訂立的個別協議        |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「營運服務」   | 指 | 各新主服務協議(有關詳情載於本公告上文「新主服務協議」一段)或(倘文義另有所指)各現有主服務協議下主要服務類別將產生或所產生的服務       |
| 「百分比率」   | 指 | 上市規則第14.07條下的適用百分比率(盈利及股本比率除外)  |
| 「服務集團」   | 指 | 杜先生及杜先生直接或間接佔30%控制權的任何公司，以及該等公司的附屬公司                                    |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司就(其中包括)考慮及酌情批准新新世界主服務協議及新杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限而將予召開及舉行的本公司股東特別大會 |
| 「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》                                       |
| 「交易」     | 指 | 現有主服務協議及／或新主服務協議項下擬進行的交易  |

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命  
行政總裁兼執行董事  
馬紹祥

香港，2020年4月24日

於本公告日期，(a)執行董事為鄭家純博士、馬紹祥先生、鄭志剛博士、張展翔先生、鄭志明先生、何智恒先生及鄒德榮先生；(b)非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生、曾蔭培先生、林煒瀚先生及杜家駒先生；及(c)獨立非執行董事為鄺志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士及王桂壘先生。

\* 僅供識別