
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人、經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或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

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至第14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15及第16頁。載有天達融資致獨立董事委員會及獨立股東意見的天達融資函件載於本通函第17至第33頁。

謹訂於2011年8月8日(星期一)上午十一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S226-S227(港灣道入口)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42及第43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28號金鐘匯中心26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。

2011年7月18日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	15
天達融資函件	17
附錄 — 一般資料	34
股東特別大會通告	42

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	有關營運服務的每項最高年度總值
「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」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）
「持續關連交易」	指	新世界主服務協議項下擬進行的交易
「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40.51%及本公司全部已發行股本約2.65%
「周大福企業集團」	指	周大福企業、其附屬公司、周大福企業及／或其任何附屬公司合共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%（或公司收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面收購要約所需的其他百分比）或以上投票權的任何其他公司或足以控制董事會大部分成員組成的任何公司，及／或該等其他公司的附屬公司，惟不包括新世界集團旗下成員公司
「周大福主服務協議」	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
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售出售集團

釋 義

「出售集團」	指	本公司於2010年7月27日出售的(i) NWS Facility Services Limited；(ii) Building Material Supplies Limited；(iii) Clever Basis Limited；(iv) New World Risk Management (L) Limited及(v) NWS International Insurance Limited；及本公司於2011年6月30日出售的(vi)NWS Engineering Group Limited；(vii) Elite Master Holdings Limited及(viii) Waihong Cleaning Limited
「委聘承諾」	指	新世界與本公司於2003年1月29日訂立的不競爭及委聘承諾契據
「現有主服務協議」	指	本公司與周大福企業於2010年5月7日訂立的主服務協議
「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
「天達融資」	指	天達融資亞洲有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第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)受規管活動的持牌法團，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組成的獨立董事委員會，以就持續關連交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	新世界及其聯繫人士以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本集團旗下任何成員公司、本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自的聯繫人士的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	2011年7月13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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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59.79%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%（或公司收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比）或以上投票權的任何其他公司或足以控制董事會大部分成員組成的任何公司，及／或該等其他公司的附屬公司，惟不包括本集團旗下成員公司
「新世界主服務協議」	指	本公司與新世界於2011年6月30日訂立有關營運服務的主服務協議
「新世界營運協議」	指	新世界集團旗下一家成員公司與本集團旗下一家成員公司根據新世界主服務協議不時就提供任何營運服務訂立的個別協議或其中任何一項協議
「營運服務」	指	本集團旗下成員公司於周大福主服務協議或新世界主服務協議（視乎情況而定）的期限內向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）提供建築服務及其他一般及租賃服務（反之亦然），以及訂約方可能不時以書面協定的其他類型服務

釋 義

「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(其中包括)新世界主服務協議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
「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則或公司條例(香港法例第32章)賦予「附屬公司」一詞的定義下的任何實體
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「港元」	指	港元, 香港的法定貨幣
「%」	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
黎慶超先生

獨立非執行董事：

鄺志強先生
鄭維志博士
石禮謙先生

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

持續關連交易

1. 緒言

茲提述本公司於2011年6月30日的公告，內容有關(其中包括)新世界主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易。

* 僅供識別

董事會函件

根據委聘承諾，新世界須在符合若干資格下，承諾委聘本集團自2003年1月29日起計15年期間內提供營運服務。

於2010年5月7日，本公司及周大福企業訂立現有主服務協議，據此，本公司及周大福企業各自同意促使本公司旗下附屬公司委聘周大福企業旗下附屬公司及／或聯營公司(反之亦然)於現有主服務協議的期限內提供相關服務(誠如現有主服務協議所述)。現有主服務協議項下擬進行的持續關連交易於2010年6月8日舉行的股東特別大會上獲得獨立股東批准。

另於此提述本公司於2010年6月11日有關出售出售集團成員公司的公告。誠如本公司於2010年7月27日及2011年6月30日的公告所披露，對出售集團所有成員公司的售出已於2011年6月30日完成。因此，本集團旗下成員公司提供予周大福企業集團旗下成員公司及／或新世界集團旗下成員公司(反之亦然)的服務範圍已收窄，有關該等持續關連交易的年度上限將作出相應下調。

於2011年6月30日，(i)本公司與周大福企業訂立周大福主服務協議，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)委聘周大福企業集團或本集團旗下相關成員公司，向本集團或周大福企業集團旗下相關成員公司提供營運服務；(ii)本公司與新世界訂立新世界主服務協議，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)委聘新世界集團或本集團旗下相關成員公司，向本集團或新世界集團旗下相關成員公司提供營運服務；及(iii)現有主服務協議將於周大福主服務協議及新世界主服務協議開始後終止。

於最後實際可行日期，由於新世界持有本公司全部已發行股本約59.79%，為本公司的主要股東，故亦為本公司的關連人士。於最後實際可行日期，由於周大福企業持有新世界全部已發行股本約40.51%，為新世界的控股股東，故被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，周大福主服務協議、新世界主服務協議及彼等項下擬進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

由於周大福主服務協議項下擬進行的持續關連交易相關最高年度總值的各個相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於0.1%但低於5%，因此訂立周大福主服務協議須遵守上市規則第14A.45至第14A.47條項下的申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事會函件

由於新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易相關最高年度總值的一個或以上相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，因此訂立新世界主服務協議須遵守上市規則第14A.45至第14A.48條項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已成立，經考慮了天達融資的推薦建議後，就新世界主服務協議條款、持續關連交易及年度上限是否公平、合理及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

天達融資已獲委任為獨立財務顧問，就新世界主服務協議條款、持續關連交易及年度上限是否公平、合理及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。

本通函旨在：

- (i) 向股東提供新世界主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易的詳情；
- (ii) 載列天達融資有關持續關連交易(包括年度上限)的意見；
- (iii) 載列獨立董事委員會有關持續關連交易(包括年度上限)的推薦建議；及
- (iv) 發出召開股東特別大會的通告以考慮及酌情批准(其中包括)持續關連交易(包括年度上限)。

2. 新世界主服務協議項下的持續關連交易

- 日期： 2011年6月30日
- 訂約方： (1) 新世界
(2) 本公司
- 年期： 自2011年7月1日起至2014年6月30日(包括首尾兩天)止，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及／或於相關時間上市規則的任何其他適用規定後，新世界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新世界集團旗下成員公司提供營運服務，反之亦然。
- 定價： 按一般商業條款及以不遜於本集團或新世界集團(視乎情況而定)向獨立第三方客戶收取及提供的費率計算。

提供營運服務

根據新世界主服務協議，本公司及新世界各自同意並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)委聘新世界集團或本集團旗下相關成員公司，於新世界主服務協議期限內向本集團或新世界集團旗下相關成員公司提供營運服務。

營運服務包括作為主要承辦商、管理承辦商及項目管理人提供服務、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、提供資訊科技及電訊服務、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、商品採購及供應、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。

董事會函件

上述委聘須符合以下資格：

- (a) 委聘僅適用於本集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下相關成員公司有權選擇相關服務供應商的業務、項目及物業所需的服務；
- (b) 委聘不抵觸監管相關業務、項目或物業的合約條款或本集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下相關成員公司的業務、項目及／或物業的有關主管機構頒佈的任何適用法律、規例或行政指令；及
- (c) 倘本集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下相關成員公司須透過拍賣投標選擇特定服務的供應商，則委聘僅於本集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下相關成員公司因應相關的拍賣投標選擇新世界集團或本集團（視乎情況而定）旗下相關成員公司提供相關服務時生效。

條款及定價政策

根據新世界主服務協議，於新世界主服務協議年期內，新世界集團旗下成員公司及本集團旗下成員公司須不時就提供營運服務訂立獨立的新世界營運協議，惟該等獨立協議須受新世界主服務協議規限。就此，本公司與新世界同意：

- (a) 與營運服務相關的新世界營運協議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，以及按不遜於本集團或新世界集團（視乎情況而定）向獨立第三方客戶收取及提出的價格及條款而釐定；及
- (b) 各新世界營運協議的年期均固定，且於任何情況下不得超過三年。倘新世界營運協議的年期延至2014年6月30日（即新世界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。

為向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及合理的因素，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）。

3. 歷史交易總值

為提供截至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(不包括出售集團旗下成員公司)向新世界集團旗下成員公司提供的營運服務(反之亦然)的可供比較歷史交易總值，於計算下文所載的交易總值時，並未計及出售集團旗下成員公司於有關期間向新世界集團(反之亦然)提供的服務：

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(不包括出售 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	2,042.1	1,521.8	1,036.1
新世界集團旗下成員公司向本集團 旗下成員公司(不包括出售集團 旗下成員公司)提供的營運服務	26.6	33.6	15.4
總計	<u>2,068.7</u>	<u>1,555.4</u>	<u>1,051.5</u>

董事會函件

4. 最高年度總值

本公司預期，有關新世界主服務協議項下擬進行的各個類別的營運服務的年度上限如下：

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新世界集團 旗下成員公司提供的營運服務	4,895.1	6,767.1	6,027.0
新世界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	39.4	41.4	44.3
總計	<u>4,934.5</u>	<u>6,808.5</u>	<u>6,071.3</u>

新世界主服務協議項下擬進行的營運服務的各年度上限乃參照以下各項而釐定：(i)本集團旗下有關成員公司(不包括出售集團旗下成員公司)在過往三個財政年度內向新世界集團旗下有關成員公司提供營運服務(反之亦然)的過往年度金額或按年計的金額；及(ii)本集團旗下有關成員公司在未來三個財政年度將向新世界集團旗下有關成員公司提供營運服務(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，經計入本集團及新世界集團的業務增長、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(i)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本集團的業務造成重大影響；以及(ii)本集團經營的服務業將穩定增長各項主要假設而釐定。

由於本集團重組致使出售事項完成，故就本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(反之亦然)建議設立新預計年度上限。誠如本公司於2010年7月27日及2011年6月30日所公佈，本集團已完成出售事項。敬請留意，若干服務(包括物業管理、洗衣、園藝、清潔、保安及護衛、建築材料貿易及機電工程)

過去乃由出售集團旗下成員公司向新世界集團旗下有關成員公司提供(反之亦然)。由於出售集團旗下成員公司不再為本集團旗下成員公司，根據新世界主服務協議將予提供的服務範圍已收窄以及相應年度上限將大幅下調。

董事會認為，上述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。本公司將於超過上述任何年度上限時另行刊發公告。

5. 訂立新世界主服務協議的理由及裨益

新世界主服務協議項下擬進行的交易預期屬經常性質，並將會於本集團及新世界集團的一般及日常業務過程中定期持續進行。上述新世界營運協議將按一般商業條款經公平磋商後議定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，新世界主服務協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，且訂立新世界主服務協議對本公司有利，因為整體而言，該協議項下擬進行的持續關連交易將繼續推動本集團的業務。

6. 上市規則的規定

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59.79%，為本公司的主要股東。

根據上市規則第14A.14條，新世界主服務協議項下擬進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

由於新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易的相關最高年度總值的一個或以上相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，因此訂立新世界主服務協議須遵守上市規則第14A.45至第14A.48條項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

於股東特別大會上，新世界及其聯繫人士須就有關持續關連交易及年度上限的決議案放棄投票。於股東特別大會尋求批准持續關連交易及年度上限所進行的投票將以股數投票方式表決。

倘若超過任何相關年度上限或新世界主服務協議獲續期或大幅修改，本公司將重新遵守上市規則第14A.45至第14A.48條項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

7. 有關新世界集團及本集團的資料

新世界集團

新世界集團主要從事物業、基建、酒店營運、百貨公司營運、服務以及電訊及科技相關投資。於最後實際可行日期，新世界為本公司的最終控股公司，連同其若干附屬公司擁有本公司全部已發行股本約59.79%。

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。

8. 股東特別大會

謹訂於2011年8月8日(星期一)上午十一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S226-S227(港灣道入口)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42及第43頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易及相關年度上限。

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28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何，最遲須於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大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，大會主席將指示載列於大會通告的建議決議案以股數投票表決方式進行。

股東特別大會結束後，投票結果將於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.nws.com.hk 公佈。

9. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第15及第16頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易及相關年度上限，向獨立股東提出的推薦意見。同時謹請閣下垂注本通函第17至第33頁的天達融資意見函件，當中載有天達融資就新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易及相關年度上限，向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見，以及達致其推薦意見的主要因素及原因。

10. 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 台照及

列位本公司尚未行使購股權持有人 參照

主席
鄭家純博士
謹啟

2011年7月18日

下文為獨立董事委員會函件的全文，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

持續關連交易

吾等茲提述日期為2011年7月18日本公司致股東的通函(「通函」)，本函件乃其中的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，經考慮天達融資的推薦意見後，就新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易及其中的年度上限是否公平合理，以及是否符合本公司及股東的整體利益向閣下提供意見。

天達融資獲委任為獨立財務顧問，以就新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經計及天達融資的主要考慮因素及原因及其意見後，獨立董事委員會認為新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易及其中的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

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有關新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易及年度上限的普通決議案。

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

2011年7月18日

天達融資函件

下文載列天達融資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609-3613, 36/F., Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609-3613室
Tel/電話: (852) 3187 5000
Fax/傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

持續關連交易

I. 緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就截至2014年6月30日止三個財政年度各年根據新世界主服務協議而進行的持續關連交易及協議項下擬提供的營運服務的相應新估計最高年度總值向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情已載於2011年7月18日刊發的通函（「通函」）的「董事會函件」內，而本函件為通函的其中一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所用者具有相同涵義。

根據委聘承諾，新世界承諾，在符合若干資格前提下，委聘新創建集團提供營運服務，自2003年1月29日起計為期15年。

於2010年5月7日，新創建與周大福企業訂立現有主服務協議，據此，相關服務（如現有主服務協議列明者）由新創建集團旗下附屬公司及周大福企業旗下附屬公司及／或聯營公司於現有主服務協議年期內提供（反之亦然）。

於2011年6月30日，(i)新創建與周大福企業訂立周大福主服務協議，據此新創建及周大福企業各自同意促使新創建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）委聘周大福企業集團或新創建集團旗下相關成員公司向新創建集團或周大福企業集團旗下相關成員公司提供營運服務；(ii)新創建與新世界訂立新世界主服務

協議，據此新創建及新世界各自同意促使新創建集團或新世界集團旗下成員公司（在切實可行的情況下）委聘新世界集團或新創建集團旗下相關成員公司向新創建集團或新世界集團旗下相關成員公司提供營運服務；及(iii)現有主服務協議於周大福主服務協議及新世界主服務協議開始後終止。

由於新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易的最高年度總值的一項或多項相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，訂立新世界主服務協議將須遵守上市規則第14A.45至第14A.48條項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

II. 獨立董事委員會

董事會現包括(i)六名執行董事，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；(ii)四名非執行董事，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(iii)三名獨立非執行董事，為鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生。

獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生）已告成立，就新世界主服務協議項下擬進行的交易（包括年度上限）是否按一般商業條款而訂立及符合新創建及股東的整體利益以及新世界主服務協議項下擬進行的交易（包括年度上限）對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等已就此獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就新世界主服務協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）發表吾等的意見，以供獨立董事委員會於其向獨立股東提供推薦意見時考慮。

III. 意見的基準及假設

在達致吾等的意見時，吾等僅依賴新創建及／或其管理人員（「管理層」）及／或執行董事向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等假設由新創建及／或管理層及／或執行董事提供或作出或給予（而彼等須對其負全責）的一切該等聲明、資料、意見及陳述，在作出及給予時均為真實、準確及有效，並於本函件刊發當日仍然真實、準確及有效。吾等假設由執行董事及／或管理層向吾等作出或提供的一切意見及陳述乃經審慎及周詳查詢後始行作出。吾等亦已向新創建及／或管理層及／或執行董事尋求並取得確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱目前吾等可用的資料及文件，以使吾等能達致知情意見，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及／或管理層及／或執行董事向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實、準確及完備性，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，吾等並無就獲提供的資料進行獨立核查，亦無就新創建、新世界集團，或任何彼等各自的成員公司的業務及事務進行獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

在達致吾等對持續關連交易的意見及推薦意見時，已將下列主要因素及理由考慮在內：

1. 新創建集團的背景

1.1 新創建集團的主要業務及財務表現

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。新創建集團截至2010年12月31日止六個月（「中期期間」）（摘錄自新創建截至2010年12月31日止六個月的中期報告（「中期報告」））以及截至2010年6月30日止兩個年度各年的財務業績（摘錄自新創建截至2010年6月30日止財政年度的年報（「2010年年報」））的概要載於下文表A：

表A：新創建集團財務資料概要

	截至12月31日止六個月	截至6月30日止年度	
	2010年 (百萬港元) (未經審核)	2010年 (百萬港元) (經審核)	2009年 (百萬港元) (經審核)
收入	4,734.0	12,089.0	17,250.9
銷售成本	(3,902.3)	(10,111.7)	(15,407.3)
毛利	831.7	1,977.3	1,843.6
應佔業績			
聯營公司	198.1	485.0	(63.5)
共同控制實體	1,175.1	2,122.0	1,780.6
期／年內溢利	2,407.2	4,082.0	2,580.7
應佔溢利			
新創建股東	2,391.2	4,011.7	2,528.8
非控股權益	16.0	70.3	51.9

天達融資函件

	於12月31日	於6月30日	
	2010年 (百萬港元) (未經審核)	2010年 (百萬港元) (經審核)	2009年 (百萬港元) (經審核)
非流動資產	29,533.8	26,934.6	24,106.9
流動資產	10,694.3	10,746.3	20,171.7
流動資產淨值	1,942.7	3,329.2	5,938.7
資產淨值	29,236.1	26,452.1	24,259.4

截至2010年12月31日止六個月

誠如中期報告所載，中期期間的股東應佔溢利約為23.912億港元，較去年同期增長約8,580萬港元或約3.7%。儘管毛利減少，一般及行政開支錄得減少約3.673億港元，為股東應佔溢利變動的主要因素。

截至2010年6月30日止年度

誠如2010年年報所載，截至2010年6月30日止年度，股東應佔溢利約為40.117億港元，較去年同期增長約14.829億港元或約58.6%。

上述增長主要由於(i)出售附屬公司控股權益所得一次性淨收益約7.312億港元，對比截至2009年6月30日止年度約為3,940萬港元；及(ii)來自聯營公司及共同控制實體的貢獻較去年同期增加，增加合共約8.899億港元。

新創建集團服務分部(「服務分部」)的分析

誠如中期報告所載，新創建集團的業務分為兩個主要分部，即基建分部及服務分部。服務分部分為三個業務，即(i)設施管理；(ii)建築及交通；及(iii)策略性投資。新世界主服務協議項下擬進行的持續關連交易主要涉及由服務分部營運的業務，尤其設施管理及建築及交通業務。

天達融資函件

誠如中期報告所載，設施管理及建築及交通業務於中期期間對新創建集團的總收入分別貢獻約 58.2% 及 39.0%。

表 B：服務分部的財務資料

	截至 12 月 31 日止 六個月		截至 6 月 30 日止 年度	
	2010 年 (百萬港元)	2009 年 (百萬港元)	2010 年 (百萬港元)	2009 年 (百萬港元)
收入：				
－設施管理	2,753.3	2,984.1	6,163.9	5,404.1
－建築及交通*	1,848.3	2,665.6	5,196.0	10,904.0
	4,601.6	5,649.7	11,359.9	16,308.1
應佔經營溢利：				
－設施管理	404.3	400.4	825.1	612.1
－建築及交通*	149.8	258.4	410.1	285.7
	554.1	658.8	1,235.2	897.8
集團應佔經營溢利總額	2,213.9	1,727.1	2,843.0	2,537.1
集團應佔經營溢利百分比	25.0%	38.1%	43.4%	35.4%

* 誠如中期報告所載，隨著出售了機電業務，「建築機電及交通運輸」此業務亦已改稱為「建築及交通」

誠如上文表 B 所載，服務分部內的設施管理及建築及交通業務於回顧的中期期間／財政年度內持續獲利。中期期間的應佔經營溢利對收入比率約為 12.0%（對比截至 2009 年 12 月 31 日止六個月約 11.7%），而截至 2010 年 6 月 30 日止年度約為 10.9%（對比截至 2009 年 6 月 30 日止年度約 5.5%）。

1.2 行業概覽 - 建築行業

由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的年度上限主要涉及有關建築行業的建築服務。

根據香港政府統計處網站所載的資料，主要承建商於2010年進行的建築工程臨時整體總值合共約為1,109.4億港元，按年增長約9.9%。

誠如香港屋宇署2011年4月月報所載，有關新樓宇的一般建築及上蓋建築工程動工通知如下：

表C：一般建築及上蓋建築工程動工通知

年度	總樓面面積 (平方米「平方米」)	按年變動 (%)	實用	
			樓面面積 (平方米)	按年變動 (%)
2008年	1,331,352.8	-	730,144.5	-
2009年	1,327,821.5	(0.3%)	771,755.8	5.7%
2010年	1,524,774.7	14.8%	883,887.4	14.5%

表C說明，於2010年一般建築及上蓋建築工程動工通知的總樓面面積及實用樓面面積分別達約150萬平方米及90萬平方米，分別按年增長約14.8%及14.5%。

2. 有關新世界集團的資料

新世界集團主要從事物業、基建、酒店營運、百貨公司營運、服務以及電訊及科技相關投資。

於最後實際可行日期，新世界為新創建的主要股東，持有其全部已發行股本總額約59.79%，並因此為新創建的關連人士。

根據上市規則第14A.14條，新世界主服務協議及其項下擬進行的所有交易構成新創建的持續關連交易。

誠如新世界截至2010年12月31日止六個月期間的中期報告所載，新世界集團於截至2010年12月31日止六個月及截至2010年6月30日止兩個年度各年的財務業績(摘錄自新世界於截至2010年6月30日止財政年度的年報)，新世界錄得(i)截至2010年6月30日止年度收益約302.186億港元，按年增長約23.8%；及(ii)截至2010年12月31日止六個月期間收益約150.761億港元，較去年同期增長約24.4%。

3. 新世界主服務協議

3.1 新世界主服務協議的基準及理由

根據委聘承諾，新世界已承諾在符合若干資格下，委聘新創建集團自2003年1月29日起計15年期間內提供營運服務。

誠如「董事會函件」所載，新世界主服務協議項下擬進行的交易預期屬經常性質，並將會於新創建集團的一般及日常業務過程中定期持續進行。新世界營運協議將按一般商業條款經公平合理磋商後議定。

由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

根據上文表B所載的歷史數據，設施管理以及建築及交通繼續為新創建集團的核心業務，合共為新創建集團截至2010年6月30日止年度的應佔營運溢利貢獻約43.4%。

鑒於(i)設施管理以及建築及交通業務向新創建集團應佔營運溢利貢獻的重要性；(ii)管理層認為，提供營運服務將促進服務部門的業務，並延續與新世界集團旗下成員公司的正常業務關係；(iii)新世界(為香港主要物業開發商及物業業主)一直為新創建集團的確定客戶及服務供應商；及(iv)新世界主服務協議令新創建集團旗下成員公司提供營運服務具有靈活性而並無責任，吾等同意董事的意見，認為由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符合新創建及獨立股東的整體利益。

新世界集團旗下成員公司提供營運服務的資格及經驗

管理層認為，新世界集團旗下成員公司有能力和適合被考慮以繼續向新創建集團成員公司提供營運服務。吾等同意管理層的意見，認為他們具備必要的基礎設施及裝備，以繼續根據新世界主服務協議向新創建集團旗下成員公司提供營運服務，尤其是設施管理服務及租賃服務，而新世界主服務協議的條款符合(i)「董事會函件」內「提供營運服務」一段所載的資格；及(ii)「董事會函件」內「營運協議」一段所載的條款及定價政策。

鑒於上述理由，吾等同意董事的意見，認為由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符合新創建及獨立股東的整體利益。

3.2 新世界主服務協議的主要條款

根據新世界主服務協議，新創建及新世界各自同意並同意促使新創建集團或新世界集團旗下成員公司(在切實可行的情況下)委聘新世界集團或新創建集團旗下相關成員公司，於新世界主服務協議期限內向新創建集團或新世界集團旗下相關成員公司提供營運服務。

誠如「董事會函件」所載，與營運服務相關的新世界營運協議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，以及按不遜於新創建集團或新世界集團(視乎情況而定)向獨立第三方客戶收取及提出的價格及條款而釐定。

新世界主服務協議項下有關營運服務的委聘亦須符合以下資格：

- (a) 委聘僅適用於新創建集團或新世界集團(視乎情況而定)旗下相關成員公司有權選擇相關服務供應商的業務、項目及物業所需的服務；
- (b) 委聘不抵觸監管相關業務、項目或物業的合約條款或新創建集團或新世界集團(視乎情況而定)旗下相關成員公司的業務、項目

及／或物業的有關主管機構頒佈的任何適用法律、規例或行政指令；及

- (c) 倘新創建集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下相關成員公司須透過拍賣投標選擇特定服務的供應商，則委聘僅於新創建集團或新世界集團（視乎情況而定）旗下相關成員公司因應相關的拍賣投標選擇新世界集團或新創建集團（視乎情況而定）旗下相關成員公司提供相關服務時生效。

3.3 由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（「輸出服務」）

吾等從管理層得悉，根據新世界主服務協議項下擬提供的輸出服務主要包括：(i)建築服務；(ii)設施管理服務；(iii)物業管理服務；及(iv)租賃服務。

輸出服務分類	服務內容
建築服務	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、樓宇及物業裝置設施及裝飾工程、建築管理、電腦輔助繪圖服務及相關服務
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、商品採購及供應及相關服務
物業管理服務	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
租賃服務	出租物業、備用空間、汽車及船隻以及相關服務

根據管理層提供的資料，輸出服務的年度上限主要與建築服務有關。就建築服務而言，吾等從管理層得悉，新創建集團旗下成員公司主要於新世界集團旗下成員公司設立的投標程序的參與投標者中獲選中後受聘，或透過新世界集團旗下成員公司直接委聘為一個項目的主要承建商及／或管理承建商。

就有關投標，吾等已從管理層獲得其內部投標工作程序以規管新創建集團旗下相關成員公司所涉及的投標程序（「投標程序」），為投標程序、投標前階段、投標階段及投標後階段的整體流程列出指引。

吾等從管理層得悉，新世界集團旗下成員公司及新創建集團的獨立第三方的各招標項目的成本估計，均由新創建集團旗下相關成員公司的招標／業務部門進行，而投標價格乃根據前述的成本估計釐定。

吾等已審閱遞交予新世界集團成員公司的樣本標書，並知悉樣本標書的成本估計乃按現行市場費率及授權供應商的報價得出。此外，吾等知悉，各樣本標書（包括成本估計）已由新創建集團旗下相關成員公司的董事審閱及授權。

就由新世界集團旗下成員公司透過直接指定的委聘而言，管理層告知該等建築服務將根據與新世界集團旗下成員公司協定的成本加利潤基準收費。

吾等已將向新世界集團旗下成員公司提供建築服務的項目產生的毛利率與向獨立第三方提供者進行比較，並知悉向新世界集團旗下成員公司提供建築服務產生的毛利率與獨立第三方具有類似性質及規模的項目產生的毛利率一致。

就設施管理服務、物業管理服務及租賃服務而言，吾等審閱新創建集團與新世界集團旗下成員公司訂定的合約樣本，並審閱就與上述各輸出服務分類具有相近類別及性質的服務由／向獨立第三方所提供的條款。

根據吾等對前述文件的審閱，吾等認為所審閱的樣本與由獨立第三方所提供／收取的價格及條款一致。經考慮上述因素後，吾等同意管理層的意見，認為前述輸出服務乃按正常商業條款進行。

**3.4 由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
(「輸入服務」)**

吾等從管理層得悉，根據新世界主服務協議項下的輸入服務主要涉及設施管理服務及租賃服務。

輸入服務分類	服務內容
設施管理服務	提供電訊服務、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、商品採購及供應及相關服務
租賃服務	出租物業、備用空間、汽車及船隻以及相關服務

就輸入服務而言，管理層告知設施管理服務及租賃服務分別主要涉及電訊服務及向新創建集團旗下成員公司出租辦公室物業。

就設施管理服務及租賃服務而言，吾等審閱新創建集團與新世界集團旗下成員公司訂定的合約樣本，並審閱就與上述各輸入服務分類具有相近類別及性質的服務由獨立第三方所提供的條款。

根據吾等對前述文件的審閱，吾等認為所審閱的樣本與由獨立第三方所提供的價格及條款一致。經考慮上述因素後，吾等同意管理層的意見，認為前述輸入服務乃按正常商業條款進行。

3.5 釐定年度上限的理由

誠如「董事會函件」所載，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，新創建集團旗下成員公司與新世界集團旗下成員公司之間的交易總金額如下：

表D： 歷史交易額

類別	交易總值		
	截至6月30日止 財政年度		截至 12月31日 止六個月
	2009年 (百萬港元)	2010年 (百萬港元)	2010年 (百萬港元)
新創建集團旗下成員公司 (不包括出售集團旗下 成員公司)向新世界集團 旗下成員公司提供的 營運服務(即輸出服務)	2,042.1	1,521.8	1,036.1
新世界集團旗下成員公司 向新創建集團旗下成員 公司(不包括出售集團 旗下成員公司)提供的 營運服務(即輸入服務)	26.6	33.6	15.4
合計	<u>2,068.7</u>	<u>1,555.4</u>	<u>1,051.5</u>

輸出服務的歷史交易額

誠如上文表D所列，輸出服務的交易總值由截至2009年6月30日止年度的20.421億港元減少5.203億港元至截至2010年6月30日止年度的15.218億港元，降幅約25.5%。

吾等從管理層得悉，前述減少主要由於由新世界集團旗下成員公司提供建築服務的香港及中國多個大型項目分階段完工所致。

吾等得悉建築服務的歷史交易額或會因財政年度內所承包的項目數量及規模減少而有所轉變，而其他輸出服務(除建築服務外)按年比較則較為一致。

輸入服務的歷史交易額

誠如上文表D所列，輸入服務的交易總值，由截至2009年6月30日止年度約2,660萬港元增加約700萬港元至截至2010年6月30日止年度約3,360萬港元，增幅約為26.3%。該增幅很大程度上乃由於與上一年度相比，向新創建集團旗下成員公司提供的電訊及租賃服務價值有所增加。

新世界集團旗下成員公司與新創建集團旗下成員公司之間營運服務的年度上限

下表為截至2014年6月30日止三個財政年度各年，新創建集團旗下成員公司與新世界集團旗下成員公司之間交易的建議年度上限：

表 E：截至2014年6月30日止三個財政年度各年的年度上限

類別	截至6月30日止財政年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (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 公司提供的營運服務 (即輸出服務)	4,895.1	6,767.1	6,027.0
新世界集團旗下成員公司 向新創建集團旗下成員 公司提供的營運服務 (即輸入服務)	39.4	41.4	44.3
合計	<u>4,934.5</u>	<u>6,808.5</u>	<u>6,071.3</u>

誠如「董事會函件」所述，釐定每個年度上限時已參照(i)於之前三個財政年度，由新創建集團旗下相關成員公司(不包括出售集團旗下成員公司)向新世界集團旗下相關成員公司提供的營運服務(反之亦然)相

關歷史年度或年度化金額；及(ii)於未來三個財政年度預計由新創建集團旗下相關成員公司向新世界集團旗下相關成員公司提供的營運服務(反之亦然)相關預計年度或年度化金額。

輸出服務的年度上限

於評估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(包括截至2011年6月30日止三個年度按單一項目基準(以服務類型劃分)列明的歷史／預期合約價值，及截至2014年6月30日止三個年度按服務類型細分的年度上限)。

誠如新世界截至2010年6月30日止年度的年報所載，新世界集團於香港的大型物業開發項目的總樓面面積(「總樓面面積」)超過1,200萬平方呎。

根據前述計劃及資料，吾等瞭解到，於截至2014年6月30日止三個財政年度內，新創建集團旗下成員公司可能參與新世界集團的若干大型建築項目，而該等項目涉及大量建築服務。

吾等已與管理層討論就截至2014年6月30日止三個年度的輸出服務相關年度上限所作的基準及假設，並瞭解到年度上限乃以新世界集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司所提供的建築服務的估計值為基準，並根據(i)基於相關現行市價的各項目的估計總樓面面積及總樓面面積每平方呎的估計值；及(ii)新世界集團各相關項目的估計時間表而達致。

根據管理層提供的資料，吾等瞭解到經計及預期將訂立及／或完成的若干合約後，截至2014年6月30日止三個年度，設施管理服務、物業管理服務及租賃服務相關年度上限達致與相關歷史年度及／或年度化金額一致。

就此而言，吾等認為管理層參照上述因素作為釐定截至2012年、2013年及2014年6月30日止財政年度各年輸出服務相關年度上限分別約48.951億港元、67.671億港元及60.270億港元的基準，實屬合理。

輸入服務的年度上限

吾等已與管理層討論就截至2012年6月30日止年度的輸入服務相關年度上限(即約3,940萬港元)所作的基準及假設，並瞭解到較截至2011年6月30日止年度的估計年度金額的增加乃主要由於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的租賃服務的預期增加所致。

截至2014年6月30日止兩個年度，輸入服務的相關年度上限每年分別增加約5.1%及7.0%。吾等瞭解到管理層已考慮前述期間所規定的相關成本增加及預期輸入服務。

就此而言，吾等認為管理層參照上述因素作為釐定截至2012年、2013年及2014年6月30日止財政年度各年輸入服務相關年度上限分別約3,940萬港元、4,140萬港元及4,430萬港元的基準，實屬合理。

考慮到(i)管理層提供的輸入服務歷史交易額；(ii)輸入服務的經常性質；(iii)截至2012年6月30日止年度釐定年度上限的基準；及(iv)截至2014年6月30日止兩個年度的年度上限按年增幅，吾等認為年度上限的基準屬公平合理。

股東應注意，年度上限的實際運用及充裕程度將視乎一籃子因素而定，包括(但不限於)向新世界集團旗下成員公司提供或獲新世界集團旗下成員公司批出的合約不一定會向新世界集團旗下成員公司或新創建集團旗下成員公司批出、已規劃項目的進展情況，以及工程規模。就此而言，吾等獲管理層告知，新創建將積極監察年度上限的進展及運用情況，確保不時遵守上市規則的規定。

VI. 推薦建議

於制訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東所提供的推薦建議時，吾等已考慮上文所載的主要因素及理由，特別是以下各項：

- (i) 新世界主服務協議的背景及理由；
- (ii) 誠如「新創建集團服務分部的分析」一段所述，向新世界集團旗下成員公司提供營運服務，屬服務分部業務的延伸及延續，且在應佔經營溢利層面上有明顯貢獻；
- (iii) 持續關連交易將於新創建集團的一般及正常業務中按正常商業條款訂立，其價格及條款不遜於新創建集團向獨立第三方提供或由其獲得的價格及條款；及
- (iv) 年度上限的價值及釐定基準屬合理，其詳情載列於「3.5 釐定年度上限的理由」一節。

根據上述考慮因素，吾等認為新世界主服務協議的條款乃於新創建集團一般及正常業務中按正常商業條款訂立，符合新創建及股東的整體利益，且相關交易的條款（包括年度上限）對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等向獨立董事委員會及獨立股東建議，推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關新世界主服務協議及其項下擬進行的相關交易年度上限的普通決議案。

此致

新創建集團有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
執行董事
戴國良
謹啟

2011年7月18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，董事願就本通函所載資料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）的股份及相關股份（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
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)	
本公司 (每股面值1.00港元的普通股)				
鄭家純博士	13,768,798	-	12,000,000	25,768,798
杜惠愷先生	3,009,849	-	13,695,000	16,704,849
曾蔭培先生	180,000	-	-	180,000
林煒瀚先生	1,486,786	-	7,608	1,494,394
張展翔先生	1,470,579	-	-	1,470,579
杜家駒先生	-	-	104,780	104,780
維爾·卡馮伯格先生	723,372	-	-	723,372
鄺志強先生	961,100	-	-	961,100
鄭維志博士	1,301,029	-	-	1,301,029

	股份數目			
	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)	總計
相聯法團				
新世界				
(每股面值1.00港元的普通股)				
鄭家純博士	–	300,000	–	300,000
杜惠愷先生	–	–	1,000,000	1,000,000
張展翔先生	62,200	–	–	62,200
杜家駒先生	–	20,000	–	20,000
鄭志強先生	30,000	–	–	30,000
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	18,750,000	2,925,000	78,406,800	100,081,800
杜惠愷先生	13,125,000	–	52,258,400	65,383,400
林煒瀚先生	270,000	–	–	270,000
杜家駒先生	–	75,000	270,000	345,000
鄭志明先生	106,400	–	–	106,400
鄭維志博士	83,600	–	–	83,600
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
鄭志強先生	11,307	–	–	11,307
惠記集團有限公司(「惠記」)				
(每股面值0.10港元的普通股)				
林煒瀚先生	300,000	–	–	300,000
彩暉集團有限公司				
(清盤中)				
(每股面值1.00港元的普通股)				
鄭家純博士	–	–	420,585,070	420,585,070

附註：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。

2.2 透過股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)於相關股份的權益

根據本公司的購股權計劃及新世界、新世界中國及新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(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,可向其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,在本公司、新世界、新世界中國及新世界百貨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 購股權數目
本公司			
(每股行使價10.672港元)			
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,553,871
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	3,035,914
曾蔭培先生	2007年8月21日	(1)	2,276,933
林煒瀚先生	2007年8月21日	(1)	2,276,933
張展翔先生	2007年8月21日	(1)	2,276,933
杜家駒先生	2007年8月21日	(1)	2,276,933
維爾·卡馮伯格先生	2007年8月21日	(1)	455,383
杜顯俊先生	2007年8月21日	(1)	455,383
黎慶超先生	2007年8月21日	(1)	455,383
鄺志強先生	2007年8月21日	(1)	910,771
鄭維志博士	2007年8月21日	(1)	910,771
石禮謙先生	2007年8月21日	(1)	910,771
相聯法團			
新世界			
(每股行使價17.652港元)			
鄭家純博士	2007年3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日	36,714,392

	授出日期	行使期 (附註)	尚未行使 購股權數目
新世界中國			
(每股行使價1.340港元)			
鄭家純博士	2008年12月29日	(2)	1,791,045
杜惠愷先生	2008年12月29日	(2)	727,612
鄭維志博士	2008年12月29日	(2)	252,221
(每股行使價3.154港元)			
鄭家純博士	2011年1月18日	(3)	2,000,000
杜惠愷先生	2011年1月18日	(3)	800,000
鄭維志博士	2011年1月18日	(3)	300,000
新世界百貨			
(每股行使價8.660港元)			
鄭家純博士	2007年11月27日	(4)	1,000,000

附註：

- (1) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
- (2) 分為四批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (3) 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。
- (4) 分為五批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟每年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往年度結轉的任何尚未行使購股權。

2.3 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及相關股份中的權益外，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 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	-	2,115,300,747 ⁽¹⁾	2,115,300,747	62.44%
Centennial Success Limited	-	2,115,300,747 ⁽²⁾	2,115,300,747	62.44%
周大福企業	89,747,839	2,025,552,908 ⁽³⁾	2,115,300,747	62.44%
新世界	1,340,426,579	685,126,329 ⁽⁴⁾	2,025,552,908	59.79%
Mombasa Limited	608,580,373	-	608,580,373	17.96%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 直接持有 Centennial Success Limited (「CSL」) 的 51% 權益，因此被視為於 CSL 被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CSL 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。
- (3) 周大福企業及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。
- (4) 新世界間接持有 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。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 所持有的 26,322,510 股股份、由 Fine Reputation Incorporated 所持有的 26,322,510 股股份及由 New World Hotels Corporation Limited 所持有的 20,920,961 股股份的權益，該等公司均為新世界的附屬公司。
- (5) 上述全部權益皆為好倉。

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 3 分部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之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	周大福企業旗下集團	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

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
林焯瀚先生	惠記	建築、投資於收費公路及基建業務，以及一般商品銷售	董事
	路勁基建有限公司	發展、經營及管理收費公路	董事
維爾·卡馮伯格先生	AEI	投資發電廠	董事

5. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除日期為2010年6月11日的公告所披露，豐盛創建企業有限公司（「**豐盛**」，一家由杜惠愷先生實益擁有90%的公司）（為買方）與NWS Service Management Limited（本公司的全資附屬公司）（為賣方）就向本集團收購出售集團訂立買賣協議外，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同或安排中擁有重大權益；
- (b) 概無董事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
- (c) 除日期為2010年7月27日及2011年6月30日的公告所披露，豐盛已完成向本集團收購出售集團外，概無董事於本集團任何成員公司自2010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2010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，本集團的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

7. 專家的資歷及同意書

天達融資為一家根據證券及期貨條例可從事第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)受規管活動的持牌法團。

天達融資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，天達融資概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的控股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團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，天達融資自2010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，概無於本集團任何成員公司所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直接或間接擁有任何權益。

8. 其他事項

本通函的中、英文版本如有歧義，概以英文為準。

9. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2011年8月8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，以及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 新世界主服務協議；
- (b) 載於本通函的「獨立董事委員會函件」；
- (c) 載於本通函的「天達融資函件」；
- (d) 本附錄「專家的資歷及同意書」一節所載天達融資的同意書；及
- (e) 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2011年8月8日(星期一)上午十一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S226-S227(港灣道入口)舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(不論有否任何修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「**動議**：批准及確認新世界與本公司於2011年6月30日訂立的新世界主服務協議(其註有「A」字樣的副本已送呈大會，並由大會主席簽署以供識別)，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)委聘新世界集團或本集團旗下相關成員公司向本集團或新世界集團旗下相關成員公司提供若干營運服務(詳情載於本公司日期為2011年7月18日的通函(「通函」)的「董事會函件」內)；及**動議**批准及確認截至2014年6月30日止三個財政年度各年根據新世界主服務協議項下持續關連交易的建議年度上限(詳情載於通函的「董事會函件」內)；並**動議**授權本公司董事採取彼等認為屬必要、合宜或權宜的行動及事宜，並簽署一切文件，以進行上述任何一項彼等可能認為合適的修訂(如有)或使之生效，以及行使本公司與之有關的權力及權利。」

承董事會命
公司秘書
鄒德榮

香港，2011年7月18日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
2. 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會上投票。受委任代表毋須為本公司股東。
3. 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28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 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，並於會上投票。
5. 倘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會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘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。
6. 上述決議案將以股數投票表決的方式進行。