

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之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之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。

本通函並非亦不會構成收購、購買或認購本公司股份或其他證券之邀請或要約。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函所有或任何部份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)

有關收購大福證券集團有限公司股份之
須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第5至19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20及21頁。載有聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東之意見之聯昌國際函件載於本通函第22至29頁。

謹訂於2007年6月5日(星期二)上午十一時四十五分在香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室301A室(新翼)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40及41頁。倘閣下未能親自出席大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上印備之指示填妥，並盡快交回新創建集團有限公司之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，閣下仍可親自出席股東特別大會或其續會及於會上投票。

2007年5月18日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
聯昌國際函件	22
附錄 — 一般資料	30
股東特別大會通告	40

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：

「收購事項」	指	買方根據購股協議之條款及條件收購待售股份
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「總購買價」	指	待售股份之總購買價，即600,177,834.09港元
「該公佈」	指	本公司、新世界發展及大福就（其中包括）購股協議及收購建議而於2007年4月26日發出之聯合公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子（不包括星期六及懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或於上午九時至正午十二時之間仍然懸掛有關警告訊號，而於正午十二時或之前並無改掛較低警告訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號或於上午九時至正午十二時之間有關警告訊號仍然生效，而於正午十二時或之前並無取消有關警告訊號之任何日子）
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券（香港）有限公司，委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「本公司」	指	新創建集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據購股協議之條款完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	截至最後實際可行日期，本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生組成，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除新世界發展、賣方（及（如適用）彼等之最終實益擁有人）、彼等各自之聯繫人士及與任何彼等行動一致之人士外之本公司股東
「最後交易日」	指	2007年4月20日，即大福股份於2007年4月23日暫停買賣前之最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	2007年5月14日，即本通函付印前為確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2007年8月31日下午五時正或賣方與買方以書面形式協定之其他日期
「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，其已發行股份在聯交所主板上市，並為本公司之控股公司
「新世界發展之股東特別大會」	指	新世界發展之股東特別大會，乃召開以批准（其中包括）（如有）購股協議項下擬進行之交易
「新世界發展集團」	指	截至最後實際可行日期，新世界發展及其附屬公司（包括本集團成員）
「收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議之統稱
「購股權收購建議」	指	買方或其一致行動人士尚未擁有或同意購入之所有尚未行使購股權之強制性無條件現金收購建議，由渣打根據收購守則按每份大福購股權1.49港元（就行使價為每股大福股份0.94港元之大福購股權而言）及每份大福購股權1.23港元（就行使價為每股大福股份1.20港元之大福購股權而言）代表買方提出

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「購買價」	指	買方於完成時應付賣方每股待售股份2.43港元之價格
「買方」	指	NWS Financial Management Services Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「待售股份」	指	246,986,763股大福股份，即買方根據購股協議同意購入大福於購股協議日之已發行股本約41.0%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將於2007年6月5日（星期二）上午十一時四十五分在香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室301A室（新翼）舉行之股東特別大會，乃召開以批准（其中包括）（如有需要）購股協議項下擬進行之交易
「股份收購建議」	指	買方或其一致行動人士尚未擁有或同意購入之所有已發行大福股份之強制性無條件現金收購建議，由渣打根據收購守則按每股大福股份2.43港元代表買方提出
「購股協議」	指	賣方與買方於2007年4月26日訂立之有條件購股協議，乃有關賣方出售及買方購買待售股份
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元之股份之持有人

釋 義

「渣打」	指	渣打銀行(香港)有限公司,本公司(即買方之控股公司)之財務顧問。渣打為於證監會註冊之註冊機構,以經營證監會所指第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動,並為銀行業條例(香港法例第155章)所指之持牌銀行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「大福」	指	大福證券集團有限公司,一家在百慕達註冊成立之有限公司,其已發行股份在聯交所主板上市
「大福集團」	指	大福及其不時之附屬公司
「大福購股權」	指	大福發行之購股權,授權大福購股權持有人按每股大福股份0.94港元或1.20港元之認購價認購大福股份
「大福購股權持有人」	指	大福購股權之持有人
「大福股份」	指	大福股本中每股面值0.10港元之股份
「大福股東」	指	大福股份之持有人
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	周大福代理人有限公司、周大福企業有限公司、魯連城、Wellington Equities Inc.、Grand Partners Group Limited及杜家駒之統稱
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「%」	指	百分比



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
杜家駒先生

非執行董事：

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
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：

有關收購大福證券集團有限公司股份之
須予披露及關連交易

緒言

於2007年4月26日，本公司、新世界發展及大福發出聯合公佈，宣佈於2007年4月26日，賣方及買方（即本公司之間接全資附屬公司）訂立購股協議。

* 僅供識別

根據購股協議，賣方已同意出售而買方已同意購買246,986,763股待售股份，相當於大福於購股協議日之已發行股本約41.0%，購買價為每股待售股份2.43港元（總購買價為600,177,834.09港元），惟須受購股協議之條款及條件所限制。

收購事項構成本公司之須予披露交易。鑑於下文「訂約各方之關係」一段更具體載列有關賣方及買方之關係，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須於股東特別大會上取得獨立股東之批准。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）購股協議、獨立董事委員會向獨立股東提供之意見及聯昌國際向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之進一步資料，以及向閣下發出股東特別大會通告。

購股協議

日期： 2007年4月26日

- 訂約各方：
- (1) 賣方（各自作為其所持有之待售股份之實益擁有人出售）：
 - (a) 周大福代理人有限公司（「周大福代理人」），一間於香港註冊成立之有限公司，並由拿督鄭裕彤博士全資擁有；
 - (b) 周大福企業有限公司（「周大福企業」），一間於香港註冊成立之有限公司，並為新世界發展之主要股東。周大福企業由 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited（由拿督鄭裕彤博士家庭成員控制）最終擁有51%；
 - (c) 魯連城（「魯先生」），大福其中一位副主席及執行董事；
 - (d) Wellington Equities Inc.（「Wellington」），一間於巴拿馬共和國註冊成立之有限公司，並由魯先生全資擁有；
 - (e) Grand Partners Group Limited（「GPGL」），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由杜惠愷（「杜先生」）全資擁有，杜先生為本公司之副主席兼執行董事及大福其中一位副主席及執行董事，以及杜家駒先生之父親；及
 - (f) 杜家駒，本公司之執行董事及杜先生之兒子。

董事會函件

- (2) NWS Financial Management Services Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司、為本公司之全資附屬公司及新世界發展之非全資附屬公司作為買方。

將予收購之權益：

246,986,763 股待售股份，相當於由賣方所持有約41.0%之大福於購股協議日之已發行股本如下：

賣方	於購股協議日 待售股份數目及佔大福已 發行股本之概約百分比	向賣方支付之總購買價
周大福代理人	107,140,540 (17.8%)	260,351,512.20港元
周大福企業	30,977,916 (5.1%)	75,276,335.88港元
魯先生	9,500,000 (1.6%)	23,085,000.00港元
Wellington	70,616,222 (11.7%)	171,597,419.46港元
GPGL	4,346,000 (0.7%)	10,560,780.00港元
杜家駒先生	24,406,085 (4.1%)	59,306,786.55港元
總數：	<u>246,986,763 (41.0%)</u>	<u>600,177,834.09港元</u>

於完成後，將概無賣方持有任何大福股份。

各賣方原先購買每股待售股份之成本如下：

賣方	每股待售股份 平均原先購買成本
周大福代理人	(附註)
周大福企業	(附註)
魯先生	0.95港元
Wellington	(附註)
GPGL	1.06港元
杜家駒先生	1.83港元

附註：該等賣方為大福於1996年上市時之原有股東，而該等賣方持有之待售股份於上市後當每股待售股份之購買價可以確定時未獲收購。

將予收購待售股份之地位

於完成時，待售股份乃連同其所附帶之所有權利一併購入，惟不包括應付於2007年6月5日名列大福股東名冊之大福股份持有人截至2006年12月31日止年度之每股待售股

份0.07港元末期股息之權利。該項權利將由待售股份持有人保留。該末期股息（如獲大福股東於其應屆股東週年大會上批准）預期將於2007年6月12日或前後支付予該合資格股東。

代價

買方於完成時向賣方支付購買價每股待售股份2.43港元，即總購買價600,177,834.09港元。

購買價經由賣方及買方參照大福股份之當時市價進行公平磋商後釐定。

購買價相當於：

- (a) 較最後交易日於聯交所主板所報之每股大福股份收市價2.14港元溢價約13.6%；
- (b) 截至最後交易日（包括該日）前最後連續十個完整交易日於聯交所主板所報之每股大福股份平均收市價2.02港元溢價約20.3%；
- (c) 按照大福截至2006年12月31日止年度之經審核綜合財務報表及於該公佈日期已發行之603,139,699股大福股份，每股大福股份之經審核綜合資產淨值約1.96港元溢價約24.0%；
- (d) 較最後實際可行日期於聯交所主板所報之每股大福股份收市價2.71港元折讓約10.3%；及
- (e) 按照大福截至2006年12月31日止年度之經審核綜合財務報表及於最後實際可行日期已發行之605,439,699股大福股份，每股大福股份之經審核綜合資產淨值約1.96港元溢價約24.0%。

總購買價將由買方以本集團之銀行借款撥付。

購股協議之條件

購股協議須待以下條件於最後完成日期或之前達成後，方告完成：

- (i) 收購事項及根據購股協議擬進行之其他交易已根據上市規則獲股東（毋須根據上市規則或收購守則或其他規定而放棄投票權者）於股東特別大會上批准；
- (ii) 收購事項及根據購股協議擬進行之其他交易已根據上市規則獲新世界發展之股東（毋須根據上市規則或收購守則或其他規定而放棄投票權者）於新世界發展之股東特別大會上批准；
- (iii) 就證監會或其他有關政府或監管機關向大福集團任何成員公司授出有關該成員公司業務經營之任何許可或牌照而言，已取得根據購股協議擬進行收購事項而改變大福股權所須之證監會或其他有關政府或監管機關之批准，而倘該項批准受任何條件所限制，該等條件之條款須為買方所合理接受；及
- (iv) 已經取得一切根據任何適用法律、規則或規例，或根據對賣方、買方或大福集團任何成員公司具約束力或大福集團任何成員公司或其資產為其所限制或約束之任何合約，或就根據購股協議擬進行之收購事項所須任何其他人士發出之授權、同意、豁免、批准或牌照（賣方、買方或大福集團任何成員公司之任何一方所須者），並於完成時一直生效，而倘該等授權、同意、豁免、批准或牌照受任何條件所限制，該等條件之條款須為買方所合理接受。

買方可隨時絕對酌情以書面豁免（就與賣方或大福集團任何成員公司有關者而言）第(iii)項及第(iv)項其中任何項目。

倘上述第(i)至第(iv)項所載之條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免（視乎情況而定），購股協議訂約各方就進行及完成收購事項之責任（特別包括買方之付款責任）將會終止，而購股協議訂約各方概不會就購股協議所述之任何事項（事先違反購股協議者除外）向其他訂約方提出任何索償或負上任何責任。

完成

完成將於緊隨上述所有條件履行後第三個營業日或購股協議訂約各方可能以書面協定的其他日期發生。根據股份購買協議各方之估計，完成將於2007年6月5日（即大福截至2006年12月31日止年度末期股息之記錄日期）後發生。

於完成後，大福及大福集團之其他成員公司將成為新世界發展及本公司之附屬公司。

上市規則之含義

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司一項須予披露交易。鑑於訂約各方之關係（於下文「訂約各方之關係」一段有更詳盡之載述），收購事項亦構成本公司之關連交易。

本公司將就此召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准其中包括（如有）購股協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14A.18條，新世界發展、賣方（及，如適用，其最終實益擁有人）及彼等相關之聯繫人士及彼等任何一方之一致行動人士須於股東特別大會上放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，就（其中包括）購股協議及根據購股協議之條款進行之收購事項之公平及合理性向獨立股東作出建議。聯昌國際已獲本公司委任為獨立財務顧問，就購股協議條款項下之收購事項之公平及合理性向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

收購事項之理由

董事認為大福為一間香港著名之經紀行，在提供全面綜合財務服務方面信譽超卓。該公司積極從事股權包銷業務，過去多年來錄得理想之財務表現。憑著雄厚之財務狀況，本集團現正尋求具有潛質之投資，透過均衡之多元化策略提升其長期盈利能力。鑑於大福之增長表現理想，收購大福權益與本集團之投資策略貫徹一致。預期是次收購將可提高本集團於財務服務業務之持續增長。

董事（包括本公司之獨立非執行董事）認為，購股協議及根據其項下條款進行之收購事項之條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

大福集團之財務資料

於2006年12月31日，大福集團之經審核綜合資產總值約4,405,100,000港元及約2,600,500,000港元（於扣除大福集團代表客戶持有之現金結餘後）。按於最後實際可行日期已發行大福股份605,439,699股為基準，大福集團於2006年12月31日之經審核綜合總資產之價值為每股大福股份約7.3港元及約4.3港元（根據上文所述經調整經審核綜合總資產2,600,500,000港元）。

大福集團截至2005年12月31日及2006年12月31日止兩個年度之經審核綜合溢利（除稅及特別項目前）分別約69,000,000港元及約197,900,000港元，大福集團截至2005年12月31日及2006年12月31日止兩個年度之經審核綜合淨溢利（除稅及特別項目後）分別約63,000,000港元及約175,000,000港元。每股大福股份截至2005年12月31日及2006年12月31日止兩個年度之經審核基本盈利分別為0.1080港元及0.2971港元。而每股大福股份截至2006年12月31日止年度經審核全面攤薄盈利約為0.2953港元，而由於年內並無發生攤薄事件，故並無披露截至2005年12月31日止年度每股大福股份之經審核全面攤薄盈利。

收購事項對本集團之財務影響

於完成後，大福集團成員公司將成為本公司之非全資附屬公司，而大福集團之財務業績、資產與負債將於本集團之財務報表內綜合入賬。根據大福集團截至2006年12月31日止年度之經審核財務報表，收購事項預期對本集團股東應佔溢利產生正面影響。總購買價將由以本集團之銀行借款撥付，而收購事項不會對本集團之資產淨值產生任何重大影響。

董事會函件

於最後實際可行日期及緊隨完成後之大福股權架構

下表載列於最後實際可行日期及緊隨完成後大福之股權架構（假設除根據購股協議擬作之變動外概無其他變動，以及概無於最後實際可行日期尚未行使之大福購股權將於完成時或之前行使）：

	於最後實際可行日期		於緊隨完成後	
	大福股份數目	概約百分比	大福股份數目	概約百分比
買方 (附註 2)	129,628,340	21.4	376,615,103	62.2
賣方				
周大福代理人	107,140,540	17.7	—	—
周大福企業	30,977,916	5.1	—	—
魯先生	9,500,000	1.6	—	—
Wellington	70,616,222	11.7	—	—
GPGL (附註3)	4,346,000	0.7	—	—
杜家駒先生	24,406,085	4.0	—	—
	<u>246,986,763</u>	<u>40.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
大福董事 (附註4)				
黃紹開先生	12,000,000	2.0	12,000,000	2.0
李耀榮先生	700,000	0.1	700,000	0.1
陳志安先生	562,000	0.1	562,000	0.1
	<u>13,262,000</u>	<u>2.2</u>	<u>13,262,000</u>	<u>2.2</u>
公眾人士	<u>215,562,596</u>	<u>35.6</u>	<u>215,562,596</u>	<u>35.6</u>
總額	<u><u>605,439,699</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>605,439,699</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：

1. 上表僅反映相關人士於大福已發行股本之權益。編製上述資料並無計入大福股份之衍生權益。
2. 買方乃本公司之間接全資附屬公司及新世界發展之間接附屬公司。新世界發展及本公司均透過買方持有大福股份。
3. GPGL由杜先生全資擁有，杜先生為大福其中一位副主席及執行董事。
4. 不包括大福兩名董事魯先生及杜先生之權益。

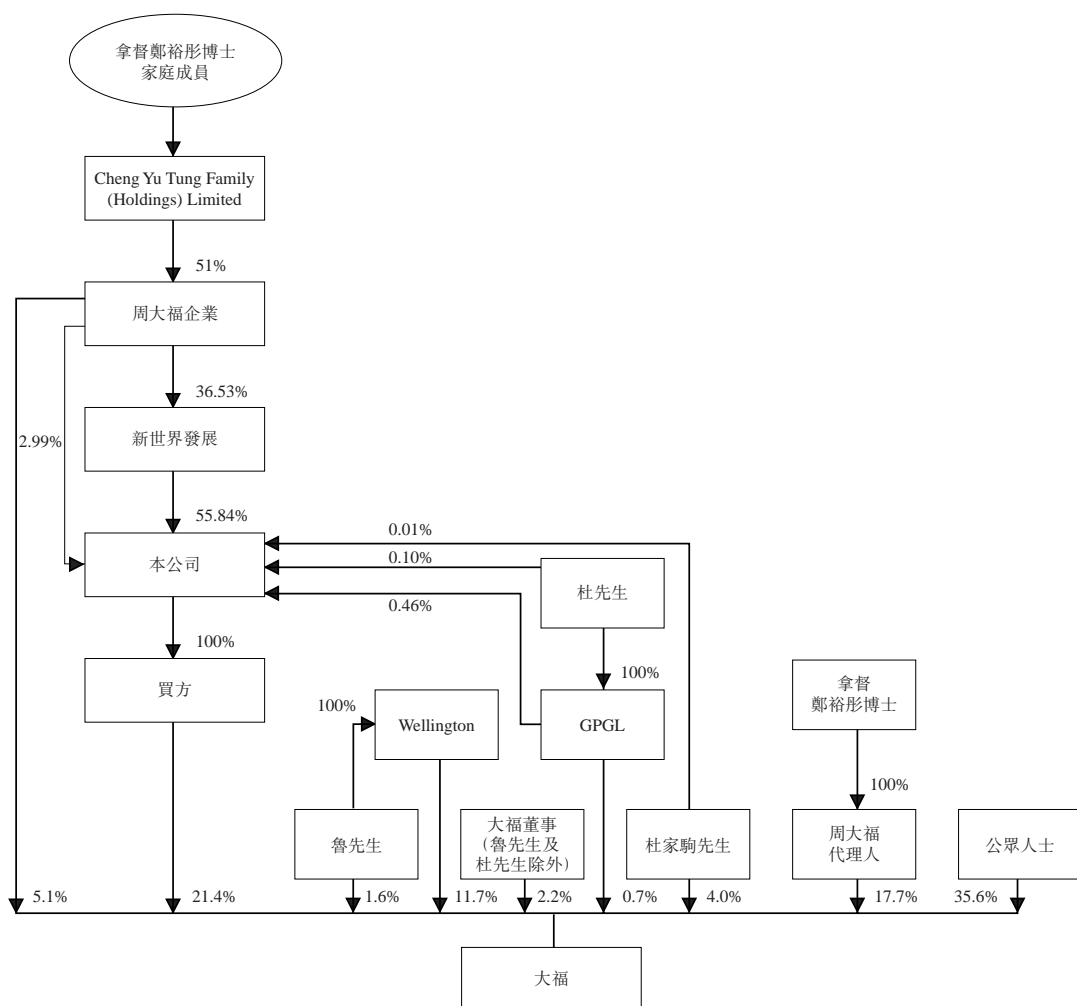
董事會函件

黃紹開先生、李耀榮先生及陳志安先生（各自為大福之執行董事）確認，彼等概無於新世界發展或本公司擁有任何股權，亦無慣於按照買方及／或鄭家純博士之指示行事。大福該等董事概無身為買方之一致行動人士。除與鄭家純博士共為大福董事並作為大福僱員外，黃紹開先生、李耀榮先生及陳志安先生概無與新世界發展、本公司、鄭家純博士及彼等之任何一致行動人士存有任何其他關係（財務或其他）。

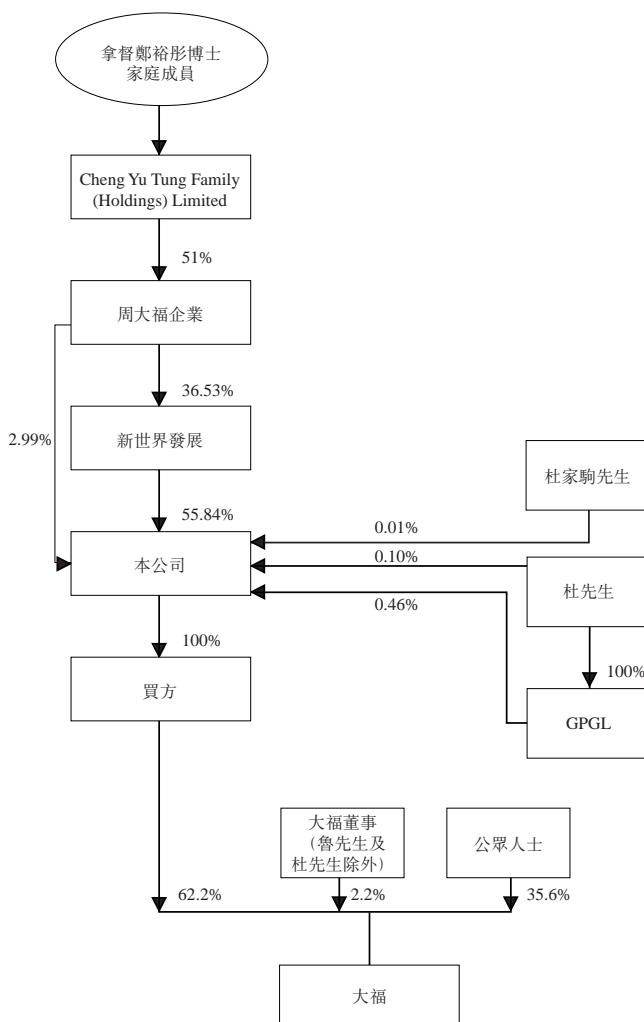
大福集團之資料

大福乃一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份自1996年起於聯交所主板上市及買賣。大福集團之主要業務包括證券及期貨合約經紀及買賣；提供孖展及其他財務借貸；提供企業諮詢、配售及包銷服務，貴金屬合約買賣及交易，槓桿外匯買賣，提供代理人及保管服務，基金管理，以及提供財務策劃服務。

以下為大福於最後實際可行日期之股權架構簡圖：



以下為大福緊隨完成後股權結構簡圖：



訂約各方之關係

新世界發展集團主要從事於物業、基建、服務、百貨店營運、酒店營運及電訊及科技範疇之投資。新世界發展為本公司之控股公司，持有本公司於最後實際可行日期已發行股本約55.84%。

本集團之主要業務包括(i)設施、合約及運輸之投資及／或經營；及(ii)發電廠、水處理及廢水管理廠、道路及貨櫃碼頭之發展、投資、經營及／或管理。

買方乃本公司之間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

董事會函件

周大福代理人為於香港註冊成立之公司，其主要業務為代理人業務。拿督鄭裕彤博士全資擁有周大福代理人，而周大福代理人連同拿督鄭裕彤博士之家庭成員控制新世界發展及本公司。

周大福企業乃新世界發展之主要股東，於最後實際可行日期持有新世界發展現有已發行股本約36.53%，及最終由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (由拿督鄭裕彤博士家庭成員控制51%) 所持有。周大福企業之主要業務為投資控股。

GPGL乃於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司副主席兼執行董事及大福副主席之一兼執行董事及杜家駒先生之父親杜先生全資擁有。GPGL之主要業務為投資控股。杜家駒先生為本公司之執行董事。

魯先生為大福之副主席之一及執行董事，以及Wellington之唯一實益擁有人。Wellington之主要業務為投資控股。

於最後實際可行日期，賣方（及，如適用，其最終實益擁有人）及彼等相關之聯繫人士於新世界發展及本公司之股份擁有權益載列如下：

賣方	持有		持有	
	新世界發展 股份數目	新世界發展 已發行股本 概約百分比	持有本公司 股份數目	持有本公司 已發行股本 概約百分比
周大福代理人	—	—	—	—
周大福企業 (附註1)	1,348,865,983	36.53	59,831,893	2.99
魯先生	—	—	—	—
Wellington	—	—	—	—
GPGL (附註2)	—	—	9,130,000	0.46
杜家駒先生 (附註3)	—	—	165,566	0.01

附註：

- 周大福企業除直接於59,831,893股本公司股份擁有權益外，亦透過新世界發展被視作於本公司持有1,116,904,912股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約55.84%）。
- GPGL之唯一股東杜先生，個人持有2,006,566股本公司股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.10%。
- 杜家駒先生透過其全資擁有之公司於本公司持有165,566股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.01%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無賣方（及，如適用，其最終實益擁有人）於新世界發展及本公司之股份持有任何權益。

可能提出之強制性無條件現金收購建議

於實後實際可行日期，買方擁有大福股份129,628,340股，相當於大福已發行股本約21.4%。賣方合共擁有大福股份246,986,763股，相當於大福已發行股本約40.8%。

於完成時，買方及與其一致行動人士擁有大福股份合共376,615,103股，相當於大福於最後實際可行日期已發行股本約62.2%，並須按照收購守則第26.1條及第13條就買方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行大福股份及註銷所有未行使大福購股權作出強制性無條件現金收購建議。

於最後實際可行日期，大福擁有605,439,699股已發行大福股份及賦予大福購股權持有人最多認購合共12,710,000股大福股份之未行使大福購股權，其中10,250,000份大福購股權可按每股大福股份0.94港元之行使價行使，而其中2,460,000份大福購股權可按每股大福股份1.20港元之行使價行使。

因此，除了買方將收購之246,986,763股大福股份及目前由買方擁有之大福股份外，

- (i) 228,824,596股大福股份（假設已授出之未行使大福購股權於收購建議截止前尚未行使）將受股份收購建議所規限，而12,710,000份未行使大福購股權（如於當時尚未行使）將受購股權收購建議所規限；或
- (ii) 241,534,596股大福股份（假設12,710,000份未行使大福購股權已於收購建議截止前全部行使）將受股份收購建議所規限。

除上述披露之未行使大福購股權，於最後實際可行日期，概無未行使之認股權證、購股權或可轉換為大福股份之證券。

收購建議之主要條款

於完成時，渣打將按以下基準，代表買方就收購所有已發行大福股份及註銷所有未行使大福購股權（買方及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）作出強制性無條件現金收購建議：

股份收購建議

就每股大福股份 現金2.43港元

根據收購守則，買方亦須就所有未行使大福購股權提出類似收購建議，作為收購建議之一部份。買方建議按下列基準就每份大福購股權向大福購股權持有人支付現金，作為大福註銷購股權持有人就該等大福購股權之所有權利之代價。

購股權收購建議

就每份大福購股權（行使價為每股大福股份0.94港元） 現金1.49港元

就每份大福購股權（行使價為每股大福股份1.20港元） 現金1.23港元

收購建議

收購建議僅於完成後作出，而完成須待上文「購股協議之條件」一段詳述之條件達成後，方告落實。

總代價

假設大福之已發行股本於提出收購建議前並無變動，按每股大福股份2.43港元計算，大福所有已發行股本於股份收購建議項下之估值約為1,471,200,000港元，而受股份收購建議所限之所有大福股份之估值約為556,000,000港元。假設所有12,710,000份未行使大福購股權，按購股權收購建議項下每股大福股份行使價0.94港元之每份大福購股權1.49港元，及每股大福股份行使價1.20港元之每份大福購股權1.23港元之價值接受收購，則買方根據購股權收購建議應付之總代價為18,298,300港元。

假設於提出收購建議前可認購12,710,000股大福股份之未行使購股權（並非買方或其一致行動人士擁有或同意購入之大福購股權）獲悉數行使，則將有618,149,699股已發行大福股份，而大福所有已發行股本於股份收購建議項下之估值將約為1,502,100,000港元，而受股份收購建議所限之所有大福股份之估值則約為586,900,000港元。

買方對大福之意向

雖然新世界發展及本公司建議透過收購事項擴充其業務，以納入大福集團之業務，本公司擬於收購事項後挽留大福集團大部分高級管理人員。大福集團現時高級管理人員之經驗及專業知識乃大福集團持續成功之主要推動力。透過挽留大福集團大部分高級管理人員，亦可維持大福集團整體營運及業績之蓬勃，以致符合整體股東之利益。買方擬繼續經營大福集團之現時業務，除大福集團之日常業務外，其目前並無計劃向大福集團注入任何額外資產或調用大福集團資產。

大福董事會之組成

於本通函寄發後，本公司將檢討大福董事會組成，而該組成於完成前或之後及／或收購建議截止後可能或未必會改變。任何該等變更將按照收購守則及上市規則進行。倘大福董事會組成發生任何變更，大福將遵照上市規則之規定知會公眾人士。

大福之上市地位

買方之意向為大福於收購建議結束後仍維持其於聯交所主板上市，且不擬行使任何權利強制收購大福所有股份。買方各董事將共同及個別向聯交所承諾，於收購建議結束後採取適當行動確保大福股份存在充足公眾持股量。

股東特別大會

本公司將於2007年6月5日（星期二）上午十一時四十五分在香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室301A室（新翼）舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准其中包括（如有）收購事項及其項下擬進行之交易，股東特別大會通告載於本通函第40及41頁。根據上市規則第14A.18條，新世界發展、賣方（及，如適用，其最終實益擁有人）及彼等相關之聯繫人士及彼等任何一方之一致行動人士須於股東特別大會上放棄投票。

隨函亦附上適用於股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能親自出席大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上印備之指示填妥，並盡快交回本公司之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，閣下仍可親自出席股東特別大會或其續會及於會上投票。

表決程序

根據本公司章程細則第66條，於股東大會提呈大會表決之決議案須以舉手方式表決，除非於宣佈以舉手方式表決所得結果之前或之時，或於撤回任何其他按股數投票表決要求時，以下人士要求按股數投票表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 由任何董事個別或與本公司有關股東大會主席共同持有佔於特定股東會議之總表決權百分之五(5%)或以上股份之委託書，而於有關會議進行舉手表決時，按該等委託書所指示相反之方式進行投票；或

董事會函件

- (c) 最少三名親身出席且有權於會上投票之股東（或倘為公司股東，則其正式授權代表）或受委代表；或
- (d) 代表有權出席大會及於會上投票之全體股東之投票權總額不少於十分之一之親身出席股東（或倘為公司股東，則其正式授權代表）或受委代表；或
- (e) 持有獲賦予權利於會上投票之股份之親身出席股東（或倘為公司股東，則其正式授權代表）或受委代表，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分一。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上投票表決將以按股數投票表決之形式進行，有關結果將於股東特別大會後下一個營業日公佈。

推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會，由本公司全體獨立非執行董事鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生組成，以就（其中包括）購股協議及根據購股協議之條款進行之收購事項之公平及合理性向獨立股東作出建議。聯昌國際已獲本公司委任為獨立財務顧問，就購股協議條款項下之收購事項之公平及合理性向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。務請閣下垂注本通函第20及21頁所載獨立董事委員會函件之意見。亦務請閣下垂注聯昌國際就購股協議之條款而向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，該意見函件載於本通函第22至29頁。

考慮到聯昌國際之意見後，獨立董事委員會認為購股協議及根據購股協議之條款進行之收購事項乃根據正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，並且合乎本公司及股東之整體最佳利益。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批准購股協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照及

列位本公司未行使購股權持有人 參照

代表董事會
主席
鄭家純博士
謹啟

2007年5月18日

以下為由獨立董事委員會編製之函件全文，以供載入本通函：



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：

**有關收購大福證券集團有限公司股份之
須予披露及關連交易**

吾等茲提述本公司於2007年5月18日致其股東之通函（「**本通函**」），本函件為本通函其中一部分。本通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

根據上市規則，收購事項將構成本公司之一項須予披露及關連交易，故須待獨立股東於股特別大會上批准後，方可作實。

吾等獲董事會委任，以考慮購股協議及根據其條款進行之收購事項，並根據吾等之意見，就上述事項，以及有關條款就獨立股東而言是否公平合理，向閣下作出意見。就此而言，聯昌國際已獲委任為吾等之獨立財務顧問。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等務請閣下垂注本通函所載之董事會函件及聯昌國際函件。考慮到聯昌國際之意見書所載，聯昌國際曾經考慮之主要因素及理由，以及其意見後，吾等認為購股協議及根據購股協議之條款進行之收購事項乃根據正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，並且合乎本公司及股東之整體最佳利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准購股協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
鄺志強
鄭維志
石禮謙
謹啟

2007年5月18日

以下為由聯昌國際編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見書全文，以供載入本通函：



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就收購事項提供意見。購股協議條款之詳情載列於2007年5月18日致股東之 貴公司通函（「本通函」），本函件為其中一部份）所載之董事會函件。除文義另有規定外，本函件所用之詞彙與本通函所界定之涵義相同。

買方（ 貴公司之全資附屬公司）已於2007年4月26日有條件與賣方訂立購股協議，據此，買方將以約600,180,000港元之現金總購買價，向賣方收購大福於購股協議日已發行股本中約41.0%權益。購股協議構成 貴公司之須予披露交易。鑑於周大福企業乃新世界發展之主要股東（而新世界發展為 貴公司之主要股東）及杜先生（GPGL之唯一股東）及杜家駒先生均為 貴公司之執行董事，根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，因此須遵照申報及公告規定，及須經獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決之方式通過，新世界發展、賣方（及，如適用，其最終實益擁有人）及彼等相關之聯繫人士及彼等任何一方之一致行動人士須於股東特別大會上放棄投票。獨立董事委員會已組成收購事項向獨立股東提供意見。

提供意見之基礎

在達致有關推薦建議時，吾等認為，吾等已審閱足夠及相關之資料及文件，並已根據上市規則第13.80條（包括附錄）採取合理步驟以達成知情意見，並有理由倚賴本通函內之資料之準確性及為吾等之推薦建議提供一個合理基礎。吾等倚賴本通函所載或所述資料及事實以及 貴公司董事及高級管理層所作出或提供之陳述。董事已於本通函附錄所載列之責任聲明中就本通函所載資料及所作陳述共同及個別承擔全部責任。吾等亦假

設本通函所載或所述之資料及董事之陳述於作出時乃真實及準確，直至寄發本通函時仍然如是。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料及陳述之真實、準確及完整性。吾等亦已接獲董事通知，並相信本通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達成知情意見，並有理由倚賴本通函內之資料之準確性及董事於本通函所作之陳述，以及為吾等之推薦建議提供一個合理基礎。然而，吾等並未獨立核實資料，並未就 貴公司或大福集團或彼等各自之附屬公司或聯繫人士之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

主要考慮因素

在達致對收購事項之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

背景及理由

貴集團主要從事於基建項目之投資、經營設施、租賃及投資於包括金融相關服務之服務行業。 貴公司(透過買方)目前為大福之單一最大股東，於購股協議日持有大福已發行股本之約21.5%。大福集團之主要業務包括證券及期貨合約經紀及買賣；提供孖展及其他財務借貸；提供企業諮詢、配售及包銷服務、貴金屬合約買賣及交易、槓桿外匯買賣、提供代理人及保管服務、基金管理，以及提供財務策劃服務。大福股份於聯交所主板上市。以下載列大福截至2005年及2006年12月31日止兩個年度之經審核財務業績：

	2005年	2006年
	千港元	千港元
收益	390,781	726,913
除稅前溢利	68,998	197,941
大福股東應佔溢利	62,958	172,325

資料來源： 大福2006年年報

截至2006年12月31日止年度與2005年比較，大福集團錄得約86.0%之收益增長及約173.7%之股東應佔溢利增長。該等增長主要因聯交所錄得破紀錄之成交量（每日平均成交量由2005年約18,300,000,000港元增加至2006年約33,900,000,000港元），大福因成交量增加而受惠，其包括來自經紀活動、提供孖展借貸及企業顧問服

務之收益在內之核心業務收益出現增長。於2006年12月31日，大福集團之經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）為約1,183,700,000港元（經調整建議末期股息41,600,000港元之前）。

誠如 貴公司截至2006年12月31日止六個月之中期報告所述， 貴公司有意繼續投資於基建項目及前景與回報理想之服務行業。吾等認為，大福乃一間香港著名之經紀行，擁有逾30年歷史及提供全面綜合財務服務。除了大福近年之財務表現外，吾等亦從大福之2006年年報得悉，其將繼續善用其品牌及市場地位擴充其於香港及中國市場之核心業務，大福於2007年1月宣佈收購香港一間本地基金管理公司，以及於2007年2月宣佈投資於一間期貨公司足證其有意擴充業務。

於完成後，買方將擁有大福股份合共376,615,103股，相當於大福於最後實際可行日期已發行股本約62.2%，並須按照收購守則第26.1條及第13條就買方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行大福股份及註銷所有未行使大福購股權作出強制性無條件現金收購建議。誠如該公佈之董事會函件所述， 貴公司之財務顧問信納買方擁有足夠財務資源以承擔支付總購買價及倘收購建議獲全面接納而落實收購建議之責任。

經考慮上述因素及鑒於本地經濟持續改善、中國國內生產總值近年持續增長所顯示的經濟增長趨勢，以及中國資本市場逐步開放均有利於大福集團之業務，吾等同意董事之意見，並認為與 貴集團明確業務方向相符之收購事項將令 貴公司增加其現時於大福之股權至控股地位，且收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

總購買價

基準

將以現金支付之總購買價由買方與賣方參照大福股份於最後交易日之當時市價進行公平磋商而釐定。總購買價相當於：

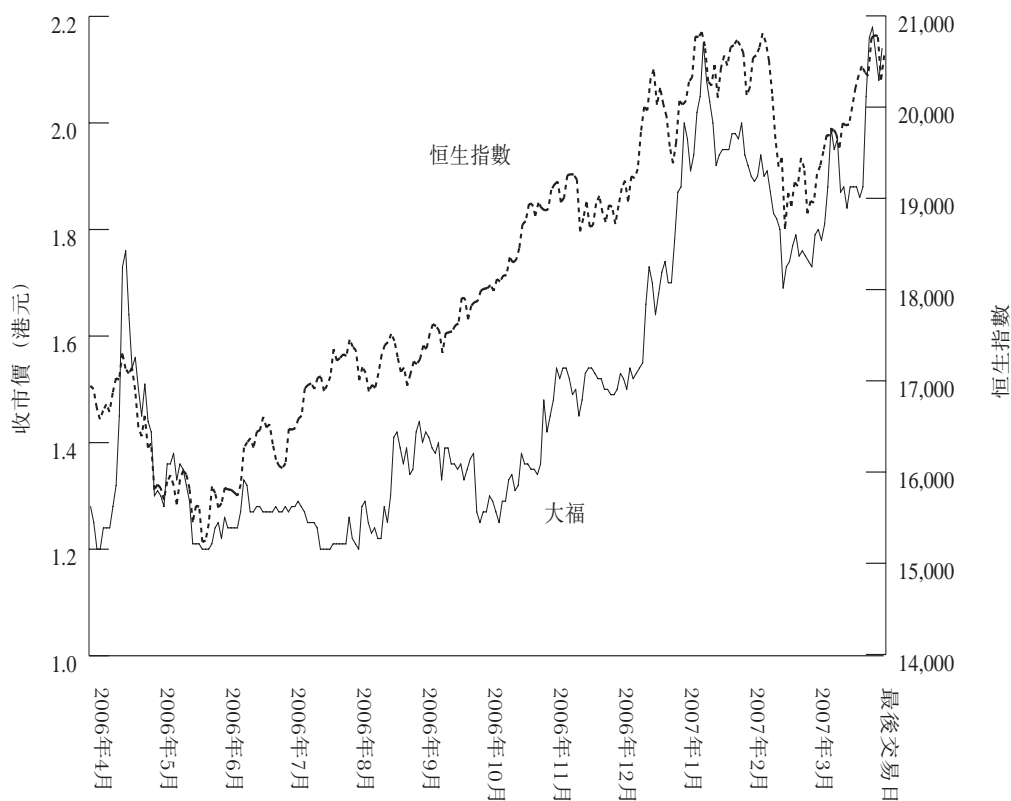
- (i) 較最後交易日於聯交所主板所報之每股大福股份收市價2.14港元溢價約13.6%；

- (ii) 以購股協議日期已發行603,139,699股大福股份為基準，以截至2006年12月31日止年度大福股東應佔經審核溢利約172,300,000港元計算，過往市盈率（「市盈率」）為約8.51倍；及
- (iii) 以購股協議日已發行603,139,699股大福股份為基準，以大福集團於2006年12月31日經審核綜合資產淨值約1,183,700,000港元（經調整建議末期股息41,600,000港元之前）計算，價格對資產淨值比率（「價格對資產淨值比率」）為約1.24倍。

股價表現

吾等已審閱大福股份於最後交易日前12個月（「審閱期間」）於聯交所主板所報之收市價，其與同期恒生指數表現之比較如下：

大福及恒生指數表現



如上圖顯示，於審閱期間，大福股份之最高及最低收市價為分別於2007年4月17日錄得之每股2.18港元及於2006年4月24日錄得之每股1.20港元。購買價相當於 i) 審閱期間每股大福股份2.18港元之該最高收市價溢價約11.47%；及 ii) 審閱期間每股大福股份1.20港元之該最低收市價溢價約102.50%。於審閱期間，大福股份之

成交走勢大致與恒生指數相同，自2006年6月至2006年10月，收市價徘徊於每股大福股份1.20港元至1.44港元之間。大福股份之股價於2006年11月開始攀升，其時恒生指數亦出現升勢。大福股份於2007年1月跑贏恒生指數，並於2007年4月錄得2.18港元之最高收市價。基於整體市場表現及公開資料，吾等相信，大福股價自2006年底上升可能因聯交所錄得破紀錄之成交量，以及大福於2007年1月宣佈擬收購一間本地基金管理公司而令市場看好大福之表現。

市盈率及價格對資產淨值比率

於評估總購買價之公平性時，吾等已竭盡所能進一步審閱於聯交所主板上市，且其主要業務與大福集團所從事之業務相近之十五間可供比較公司（「可供比較公司」）之市盈率及價格對資產淨值比率。鑒於聯交所於2006年（特別是2006年下半年）錄得破紀錄之成交量，為確保於進行市盈率分析時可作出公平比較，即可供比較公司之業績，繼而其各自之股價能反映其於2006年之業務表現，猶如大福集團之業務表現，吾等已撇除其最新經審核年度業績以2006年6月30日或之前為結算日或於最新財政期間錄得虧損之可供比較公司，從而得出八家可供比較公司（「市盈率可供比較公司」）。市盈率可供比較公司與收購事項之比較之詳情如下：

可供比較公司名稱	財政年度結算日	市盈率 (附註1) (倍)
時富金融服務集團有限公司	2006年12月31日	12.28
時富投資集團有限公司	2006年12月31日	8.80
金匯投資(集團)有限公司	2006年12月31日	7.42
第一上海投資有限公司	2006年12月31日	5.36
亨達國際控股有限公司	2006年12月31日	5.39
申銀萬國(香港)有限公司	2006年12月31日	11.28
南華金融控股有限公司	2006年12月31日	26.90
新鴻基有限公司	2006年12月31日	22.10
平均:		12.44
經調整平均 (附註2):		8.42
收購事項		8.51

資料來源: 彭博、www.hkex.com.hk (「聯交所網站」)、市盈率可供比較公司之最新年度報告及年度業績公佈

附註:

- 以彭博於最後交易日所報之市盈率可供比較公司之每股股份收市價除以每股盈利(即以其各自於2007年4月26日(即購股協議日)可供查閱之可供比較公司之最新已刊發年度財務業績所載之股東應佔溢利淨額除以於2007年3月31日於聯交所網站所呈報之股份數目)為基準。

2. 撇除南華金融控股有限公司及新鴻基有限公司之市盈率，兩者均為特例。

市盈率可供比較公司之市盈率介乎5.36倍至26.90倍，平均為約12.44倍。總購買價之引伸市盈率落入此範圍內並低於市盈率可供比較公司之平均市盈率。

市盈率可供比較公司之經調整市盈率介乎5.36倍至12.28倍，平均為約8.42倍。總購買價之引伸市盈率落入此範圍內並與市盈率可供比較公司之經調整平均市盈率相若。

總購買價引伸之大福股份價格對資產淨值比率與可供比較公司（包括全部十五間根據其最新已刊發經審核或未經審核資產淨值為基準可供比較公司）之價格對資產淨值比率之比較概述如下：

可供比較公司名稱	最新已刊發資產淨值 刊發日期	價格對資產 淨值比率 (附註1) (倍)
時富金融服務集團有限公司	2006年12月31日	1.01
時富投資集團有限公司	2006年12月31日	0.50
金匯投資(集團)有限公司	2006年12月31日	0.70
英皇證券集團有限公司	2006年12月31日	0.54
		(附註2)
第一上海投資有限公司	2006年12月31日	0.75
結好控股有限公司	2006年9月30日	1.04
亨達國際控股有限公司	2006年12月31日	0.79
華富國際控股有限公司	2006年9月30日	1.99
申銀萬國(香港)有限公司	2006年12月31日	1.84
南華金融控股有限公司	2006年12月31日	1.85
新鴻基有限公司	2006年12月31日	1.17
匯富證券有限公司	2006年12月31日	1.08
敦沛金融控股有限公司	2006年12月31日	0.66
美建集團有限公司	2006年9月30日	5.28
卓越融資有限公司	2006年12月31日	3.06
平均:		1.48
經調整平均 (附註3):		1.21
收購事項		1.24

資料來源：彭博、聯交所網站、可供比較公司之最新年度報告、中期報告及年度業績公佈

附註：

1. 以彭博於最後交易日所報之可供比較公司之每股股份收市價除以每股資產淨值（即以其各自於2007年4月26日（即購股協議日）可供查閱之可供比較公司之最新已刊發經審核或未經審核財務報表所載之資產淨值除以於2007年3月31日於聯交所網站所呈報之股份數目）為基準。
2. 由於股份於最後交易日後上市，因此以每股0.38港元之初步公開發售價為基準。
3. 撇除為特例之美建集團有限公司之價格對資產淨值比率。

可供比較公司之價格對資產淨值比率介乎約0.50倍至5.28倍，平均為約1.48倍。總購買價之引伸價格對資產淨值比率落入此範圍內並低於可供比較公司之平均價格對資產淨值比率。

可供比較公司之經調整價格對資產淨值比率介乎約0.50倍至3.06倍，平均為約1.21倍。總購買價之引伸價格對資產淨值比率落入此範圍內並與可供比較公司之經調整平均價格對資產淨值比率相若。

意見

基於上述分析，吾等認為總購買價就 貴公司及獨立股東而言乃屬公平和合理。

可能帶來之財務影響

盈利

於完成後，大福將成為 貴公司之非全資附屬公司，而其經營業績將於 貴集團之財務報表綜合入賬。基於大福集團近年之表現，收購事項預期對 貴集團之盈利基礎帶來正面影響。

資產淨值

基於總購買價及緊隨完成後 貴集團應佔大福集團於2006年12月31日之經審核綜合資產淨值之62.2%權益約1,183,700,000港元（經調整建議末期股息41,600,000港元之前）計算，收購事項將不會對 貴集團之淨資產基礎造成重大負面影響。

營運資金

貴集團將以銀行借款支付總購買價。吾等得悉，貴公司之財務顧問信納買方擁有足夠財務資源以承擔支付總購買價及倘收購建議獲全面接納而落實收購建議之責任。根據貴集團現時的財務狀況，董事認為收購事項及因而假設收購建議獲全面接納，將不會對貴集團之營運資金狀況造成重大負面影響。

推薦建議

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為購股協議乃按正常商業條款訂立，並符合貴公司及股東之整體利益，而購股協議之條款就貴公司及獨立股東而言乃屬公正與合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准購股協議之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

劉志華

洪琬貽

行政副總裁

高級副總裁

謹啟

2007年5月18日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之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

- (a) 於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份或債權證中擁有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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼被視作或當作擁有之權益），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於股份中之好倉

	股份數目／註冊資本金額				佔已發行股本／註冊資本概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
本公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	9,179,199	587,000 (附註1)	8,000,000 (附註2)	17,766,199	0.89%
杜先生	2,006,566	—	9,130,000 (附註3)	11,136,566	0.56%
陳錦靈先生	828,991	—	10,254,321 (附註4)	11,083,312	0.56%
黃國堅先生	3,021,981	—	—	3,021,981	0.15%
林焯瀚先生	967,714	—	4,950 (附註5)	972,664	0.05%
張展翔先生	973,692	—	—	973,692	0.05%
杜家駒先生	—	—	165,566 (附註6)	165,566	0.01%
鄺志強先生	608,757	—	—	608,757	0.03%
鄭維志先生	703,288	—	—	703,288	0.04%
維爾·卡馮 伯格先生	250,000	—	—	250,000	0.01%

	股份數目／註冊資本金額				估已發行 股本／ 註冊資本 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
新世界發展					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000 (附註1)	—	300,000	0.01%
陳錦靈先生	141,844	—	—	141,844	極少
黃國堅先生	300,000	—	—	300,000	0.01%
張展翔先生	62,200	—	—	62,200	極少
鄭志強先生	30,000	—	—	30,000	極少
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	12,500,000	—	52,271,200 (附註2)	64,771,200	1.69%
杜先生	8,750,000	—	65,050,000 (附註3)	73,800,000	1.93%
陳錦靈先生	1,250,000	—	—	1,250,000	0.03%
黃國堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01%
林焯瀚先生	100,000	—	—	100,000	極少
豐盛地產發展(上海)有限公司					
(美元註冊資本)					
杜先生	—	—	3,000,000美元 (附註7)	3,000,000美元	30.00%
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000	2.50%
Master Services Limited					
(普通股每股面值0.01美元)					
陳錦靈先生	16,335	—	—	16,335	1.63%
黃國堅先生	44,915	—	—	44,915	4.49%
彩暉集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註2)	3,710	34.61%

	股份數目／註冊資本金額				估已發行 股本／ 註冊資本 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
華美達地產有限公司 (普通股每股面值1.00美元)					
杜先生	—	—	250 (附註3)	250	25.00%
上海局一房地產發展有限公司 (人民幣註冊資本)					
杜先生	—	—	人民幣 229,500,000元 (附註7)	人民幣 229,500,000元	30.00%
大福 (普通股每股面值0.10港元)					
杜先生	—	—	4,346,000 (附註3)	4,346,000	0.72%
杜家駒先生	24,406,085	—	—	24,406,085	4.03%
惠記集團有限公司 (普通股每股面值0.10港元)					
林焯瀚先生	300,000	—	—	300,000	0.04%
New World Hotel Management (BVI) Limited (普通股每股面值1.00美元)					
杜家駒先生	—	—	55 (附註6)	55	5.50%

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士之配偶持有。
2. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司持有。
3. 此等股份由杜先生全資擁有之公司持有。
4. 此等股份由陳錦靈先生擁有50%權益之公司持有。
5. 此等股份由林焯瀚先生全資擁有之公司持有。
6. 此等股份由杜家駒先生全資擁有之公司持有。
7. 此為杜先生全資擁有之公司所持有之參與權益。

(II) 於相關股份中之好倉 — 購股權

(i) 本公司

姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價 港元
維爾·卡馮伯格先生	2003年7月21日	(附註1)	307,248	3.711

附註：

1. 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日止（首尾兩天包括在內）。
2. 上述董事就獲授購股權所支付之現金代價為10港元。

(ii) 新世界發展

姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價 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	36,500,000	17.756

附註：上述董事就獲授購股權所支付之現金代價為10港元。

- (b) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份或債權證中擁有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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼被視作或當作擁有之權益），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券買賣之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於自2006年6月30日（即本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 除購股協議外，於最後實際可行日期，概無董事於自2006年6月30日（即本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 重大股東權益

- (a) 於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司行政總裁外，以下人士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及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上面值之直接或間接權益：

	股份數目／註冊資本金額			佔已發行股本／註冊資本概約百分比
	實益權益	受控制法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) (附註1)	—	1,176,736,805	1,176,736,805	58.83%
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註2)	—	1,176,736,805	1,176,736,805	58.83%
周大福企業 (附註3)	59,831,893	1,116,904,912	1,176,736,805	58.83%
新世界發展 (附註4)	734,055,571	382,794,341	1,116,849,912	55.84%
Mombasa Limited	355,201,827	—	355,201,827	16.76%

附註：

1. CYTFH持有CSL之51%直接權益，因此被視為於CSL被視作擁有之股份中擁有權益。鄭家純博士亦為CYTFH之董事。
2. CSL持有周大福企業之全部直接權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視作擁有之股份中擁有權益。鄭家純博士亦為CSL之董事。
3. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有之股份中擁有權益。鄭家純博士亦為周大福企業之董事。
4. 新世界發展持有Mombasa Limited之全部間接權益，因此被視為於Mombasa Limited擁有或被視作擁有之本公司股份中擁有權益。新世界發展亦被視為於本公司多間受控制法團中擁有權益，其中一間為本公司之全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited，持有1,986,513股股份。鄭家純博士亦為新世界發展及Mombasa Limited之董事。
5. 上述所有權益均為好倉。

- (b) 於最後實際可行日期，據董事所知及除於本通函所披露者外，以下實體（惟本公司或本集團成員公司之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集團其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上的權益：

實體名稱	本集團成員公司名稱	持有權益 概約百分比
新預制工程有限公司 (法院強制清盤中)	預制建築有限公司	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	佛山市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%
廣西玉林市窗通有限公司	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%
上海國際展覽中心 有限公司	鄭州香港會展管理有限公司	30.00%
利達土木工程有限公司	Hip Hing-Leader JV Limited	33.33%

實體名稱	本集團成員公司名稱	持有權益 概約百分比
南京港務管理局	南京惠寧碼頭有限公司	45.00%
Shine Vision International Limited	新利泊企業有限公司	35.00%
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%
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%

實體名稱	本公司成員公司名稱	持有權益 概約百分比
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%
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	深圳香島國花卉有限公司	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 (股東自願清盤中)	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	佛山市順德區協興建築工程 有限公司	15.00%
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司	49.00%
溫州港務集團有限公司	溫州狀元粵新創建國際碼頭 有限公司	45.00%

- (c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，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之權益或淡倉，或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之任何類別股本面值10%或以上之權益或淡倉。

4. 董事服務合同

董事概無與本集團任何成員公司訂立任何本集團不可在一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合同。

5. 重大逆轉

據董事所悉，自本集團所刊發最近期經審核財務報表結算日2006年6月30日以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大逆轉。

6. 競爭權益

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或可能構成競爭之業務中擁有如下權益：

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之實體名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體之業務簡介	董事於該實體之權益性質
鄭家純博士	周大福企業旗下集團	投資交通服務業務	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	投資經營機場業務	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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於本集團業務以外，與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何成員公司概無涉及任何尚未了結或有被控之虞之重大訴訟或索償。

8. 專家之資歷及同意書

聯昌國際為根據證券及期貨條例可進行第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。

聯昌國際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，聯昌國際概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，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之任何權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，聯昌國際自2006年6月30日（即本公司最近刊發經審核財務報表之結算日期）以來，概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之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之資深會員。
- (b) 本公司之公司秘書為鄒德榮先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之會員。
- (c) 本公司之百慕達主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda，而本公司之香港股份過戶登記分處為標準證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

10. 備查文件

購股協議之副本由本通函日期起至2007年6月5日（包括該日）止期間一般辦公時間內在本公司之在香港之辦事處香港皇后大道中18號新世界大廈28樓，及於股東特別大會上可供查閱。



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)

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2007年6月5日(星期二)上午十一時四十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室301A室(新翼)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:

- (a) 批准由本公司間接全資附屬公司NWS Financial Management Services Limited 根據購股協議(定義見本公司於2007年5月18日寄發予本公司股東之通函,註有「A」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別)之條款及條件收購大福證券集團有限公司之246,986,763股股份,以及購股協議項下擬進行之其他交易;
- (b) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司作出彼等認為就落實及/或執行購股協議之條款而言必要或恰當之一切行動及於購股協議項下擬進行之一切交易以及與其有關或相關之所有其他事宜;及
- (c) 授權董事代表本公司簽立或採取其認為附帶、從屬或有關於購股協議項下擬進行之事項之所有文件、文據、協議、行動或事情,並同意修改、修訂及豁免董事認為屬不重大且合乎本公司利益之有關或與其相關之任何事宜。」

承董事會命
主席
鄭家純博士
謹啟

香港, 2007年5月18日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
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

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之大會及投票之本公司股東，均有權委任一名或以上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。
2. 代表委任表格連同授權簽署該文件之授權書或其他授權文件（如有），或授權書或授權文件之認證副本，最遲須於大會或其任何續會（視乎情況而定）之指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 交回委任代表之文據後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，惟於有關情況下，委任代表之文據將被視為已被撤回。
4. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席上述大會，則只有在本公司股東名冊上排名最先之出席人士，方有權就本公司之該等股份投票。
5. 上述決議案投票時將以點票方式進行。
6. 於本通告日期：(1)本公司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、張展翔先生及杜家駒先生；(2)本公司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(3)本公司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。