

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: 0017)

持續關連交易

背景

茲提述(i)有關（其中包括）出售事項的聯合公告及通函；及(ii)有關（其中包括）現有主服務協議的持續關連交易公告。

持續關連交易

預期在集團乙出售事項完成後（預期將於 2011 年 6 月底之前發生），董事預料，由於服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司（有關公司亦將成為杜先生的聯繫人士），及服務集團可提供的服務範圍將會擴大，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量將會大幅上升。

鑒於以上所述，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及租賃服務訂立主服務協議。

上市規則含義

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，因而根據上市規則亦為本公司之關連人士。服務集團旗下各成員公司（包括於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，因而亦為本公司之關連人士。故此，訂立主服務協議及提供其項下擬進行的營運及租賃服務構成上市規則項下的本公司持續關連交易。

由於主服務協議項下持續關連交易的估計最高年度總值涉及的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）將超過 5%，故主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准及年度審閱之規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准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）。杜先生及其聯繫人士將放棄於股東特別大會上就批准主服務協議的相關決議案投票。

獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事）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。

一份載有主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易詳情及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。

背景

茲提述(i)有關（其中包括）出售事項的聯合公告及通函；及(ii)有關（其中包括）現有主服務協議的持續關連交易公告。

根據現有主服務協議，本公司及杜先生各自同意且同意促使本集團或服務集團旗下成員公司（在切實可行的情況下）委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司（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）於現有主服務協議的年期內提供營運及租賃服務。預期在集團乙出售事項完成後（預期將於 2011 年 6 月底之前發生），董事預料，由於服務集團將擴大以包括集團乙旗下成員公司（有關公司亦將成為杜先生的聯繫人士），及服務集團可提供的服務範圍將會擴大，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量將會大幅上升。

鑒於以上所述，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及租賃服務訂立主服務協議。

主服務協議項下之持續關連交易

- 訂約方： (1) 本公司
(2) 杜先生
- 年期： 待主服務協議及持續關連交易經獨立股東於股東特別大會上批准後，主服務協議自 2011 年 7 月 1 日起初步為期三年。
- 須待於有關時間重新遵守上市規則第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准的規定（至適用程度）及／或上市規則及／或任何其他相關法例及法規的任何其他適用規定，主服務協議可以再續期三年。
- 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及租賃服務，反之亦然。
- 定價基準： 按一般原則，有關由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司（反之亦然）提供的營運及租賃服務之價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款釐定，並經公平磋商，而給予本集團之價格及條款不得遜於本集團獨立第三方可獲取或提供之價格及條款。

提供營運及租賃服務

根據主服務協議，本公司及杜先生同意本集團旗下成員公司或服務集團旗下成員公司於個別例子在切實可行之情況下，可委聘服務集團或本集團（視情況而定）旗下有關成員公司，於主服務協議年期內，向本集團或服務集團（視情況而定）旗下有關成員公司提供營運及租賃服務。

主服務協議項下將提供的營運及租賃服務將包括下列服務，以及本公司與杜先生可能不時以書面另行協定之該等其他服務種類：

- (a) 建築機電服務－提供作為主承包商、管理承包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、循環再造及環保服務、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，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、技術服務及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。
- (f) 租賃服務—租賃物業、空置地方、辦公室、泊車位及相關服務。

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及租賃服務之供應商之業務、項目及物業所需之服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業之合約之條款或本集團或服務集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司之業務、項目及／或物業之相關主管機構所頒佈之任何適用法律、規例或行政指引；及
- (c) 倘透過競投或招標選擇特定服務之供應商，該項委聘將只會於服務集團或本集團（視乎情況而定）旗下有關成員公司已於該競投或招標成功競投後方始生效。

營運協議

- 1) 根據主服務協議，服務集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司須於主服務協議年期內不時就提供營運及租賃服務訂立個別營運協議，惟該等個別協議須一直受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) 按一般原則，營運協議中有關由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司（反之亦然）將予提供有關營運及租賃服務的價格及條款，須在日常業務過程中按一般商業條款釐定，並經公平磋商，而給予本集團之價格及條款不得遜於本集團獨立第三方可獲取或提供之價格及條款。
 - (b) 在上文(a)項的一般原則規限下，將予提供之保安及護衛服務之價格及條款，須在日常業務過程中以成本加成基準按不遜於向服務集團其他獨立第三方客戶收取之費用及與其訂立合約之條款（包括價格）釐定。成本部分包括所有產生之直接成本，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之其他間接或一般成本；及
 - (c) 每份營運協議的年期須遵守不時生效的適用法律及規例，並須按公平原則磋商。
- 2) 即使主服務協議的條款有所規定，由服務集團旗下成員公司及本集團旗下成員公司於出售事項完成前訂立的任何現有營運協議（「**存續營運協議**」）倘於主服務協議開始日期仍然存續但尚未完成，則可繼續保持全面效力至根據相關存續營運協議條款終止為止，以便維持營運的延續性，使履行該等存續營運協議項下的任何合約義務或任何合約訂定的承擔得以保證。

終止現有主服務協議

本公司與杜先生同意於主服務協議生效後終止現有主服務協議。

過往交易總值

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

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)
由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及租賃服務	35.6	24.9	9.6
由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及租賃服務	1,034.0	844.2	377.6
合計	<u>1,069.6</u>	<u>869.1</u>	<u>387.2</u>

最高年度總值

本公司預期有關本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司間的交易的最高年度總值（「年度上限」）如下：

類別	截至 6 月 30 日止財政年度的年度上限 (附註)		
	2012 年 (百萬港元)	2013 年 (百萬港元)	2014 年 (百萬港元)
由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及租賃服務	19.0	20.5	22.1
由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及租賃服務	2,624.9	2,849.7	3,069.9
合計	<u>2,643.9</u>	<u>2,870.2</u>	<u>3,092.0</u>

附註：上述年度上限並不包含截至 2014 年 6 月 30 日止三個財政年度各年由本集團旗下成員公司與集團乙旗下成員公司訂立的存續營運協議項下的預計交易總值。該等存續營運協議將根據上市規則第 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財政年度內向服務集團旗下有關成員公司提供該類營運及租賃服務（反之亦然）之過往年度金額或按年計之金額；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之該類營運及租賃服務（反之亦然）之預測年度金額或按年計之金額。

上述預測數字乃根據相關歷史數據，經計入服務集團及本集團之業務增長、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後，並根據主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利之變動或干擾而可能對服務集團及／或本集團之業務造成重大影響。

本集團管理層認為截至 2014 年 6 月 30 日止三個財政年度各年服務集團有能力承擔提供主服務協議項下擬進行的營運及租賃服務。董事（不包括經考慮獨立財務顧問的意見後方發表意見的獨立非執行董事）認為，上述之年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

訂立主服務協議的原因及裨益

預期主服務協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將會在本集團及服務集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。上述營運協議將以公平原則按一般商業條款協定，與獨立第三方（視情況而定）所取得或提供的條款相若。

主服務協議擬精簡本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間進行的持續關連交易。該協議將為本公司提供單一基準以遵守上市規則的申報、公告及取得獨立股東批准的規定，從而減輕本公司就簽訂或重續有關提供營運及租賃服務的營運協議而須遵守該等規定的行政負擔及成本。

董事（不包括經考慮獨立財務顧問的意見後方發表意見的獨立非執行董事）認為主服務協議的條款實屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，故訂立主服務協議對本公司有利。

關於杜先生、服務集團及本集團之資料

杜先生

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，彼亦為本公司若干附屬公司之若干公司主要股東的實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士的女婿、鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫、鄭志剛先生及鄭志恒先生的姑丈以及服務集團的控股股東。

服務集團

服務集團於本公告日期主要從事提供包括(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)物業管理之服務。於集團乙買賣協議完成後，經擴大服務集團業務將進一步擴展至提供包括清潔及機電工程等服務。

本集團

本集團主要從事物業發展及投資物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊及科技等領域。

上市規則含義

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，因而根據上市規則亦為本公司之關連人士。服務集團旗下各成員公司（包括於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，因而亦為本公司之關連人士。故此，訂立主服務協議及提供其項下擬進行的營運及租賃服務構成上市規則項下的本公司持續關連交易。

由於主服務協議項下持續關連交易的估計最高年度總值涉及的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）將超過 5%，故主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准及年度審閱之規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准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）。杜先生及其聯繫人士將放棄於股東特別大會上就批准主服務協議的相關決議案投票。

獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事）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。

一份載有主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易詳情及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。

釋義

除文義另有規定者外，在本公告內，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
「持續關連交易公告」	指	本公司日期為 2010 年 7 月 27 日的公告，內容有關（其中包括）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
「通函」	指	本公司日期為 2010 年 7 月 2 日的通函，內容有關出售事項的須予披露及關連交易
「本公司」	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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	現有主服務協議或主服務協議（視情況而定）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
「股東特別大會」	指	本公司將於 2011 年 6 月 29 日舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准（其中

		包括）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）
「現有主服務協議」	指	本公司與杜先生於 2010 年 7 月 27 日就營運及租賃服務訂立的現有主服務協議，以精簡及規管於集團甲出售事項完成後本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間所進行的持續關連交易
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「集團甲出售事項」	指	通函項下所賦予之涵義，誠如持續關連交易公告所披露已於 2010 年 7 月 27 日完成
「集團乙出售事項」	指	通函項下所賦予之涵義，預期於 2011 年 6 月底之前完成
「集團乙旗下成員公司」	指	通函項下所賦予之涵義
「集團甲買賣協議」	指	通函項下所賦予之涵義
「集團乙買賣協議」	指	通函項下所賦予之涵義
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）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）、何厚浹先生及李聯偉先生組成之董事會獨立委員會，以就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）向本公司之獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易中擁有重大權益之股東（杜先生及其聯繫人士除外），彼等亦毋須於股東特別大會上就考慮及批准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）放棄投票
「聯合公告」	指	本公司及新創建就出售事項而聯合發表日期為 2010 年 6 月 11 日的公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主服務協議」	指	本公司與杜先生於 2011 年 5 月 19 日就營運及租賃服務訂立的主服務協議，以精簡及規管於出售事項完成後本集團旗下成員公司與經擴大的服務集團旗下成員公司之間所進行的持續關連交易
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為本公司若干附屬公司的董事，亦為本公司若干附屬公司之若干公司主要股東的實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士的女婿、鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫、鄭志剛先生及鄭志恒先生的姑丈以及服務集團的控股股東
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一家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（股份代號：659）及於本公告日期由本公司實益擁有約 59.14%
「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主服務協議不時就提供任何營運及租賃服務訂立之個別協議，而「營運協議」乃指上述任何一項協議

「營運及租賃服務」	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、租賃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之其他服務種類，營運及租賃服務最初之範圍載述於本公告「提供營運及租賃服務」一段
「服務集團」	指	杜先生及杜先生現時或將來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全面要約所需的百分比）或以上投票權或足以讓其控制董事會大部分成員組成的任何公司以及上述公司的任何附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例，香港法例第 571 章
「股份」	指	本公司股本中每股面值 1.00 港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	符合上市規則或香港法例第 32 章公司條例項下「附屬公司」定義的任何實體
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
王文海

香港，2011 年5 月19日

於本公告日期，本公司董事會包括(a)六名執行董事，為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(b)五名非執行董事，為鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)四名獨立非執行董事，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）、何厚浣先生及李聯偉先生。