

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

本公司與周大福企業於 2010 年 11 月 23 日訂立服務總協議，據此，本公司同意於服務總協議的年期內(i)委聘周大福企業集團旗下有關成員公司向本集團旗下成員公司提供一般及租賃服務；及(ii)向周大福企業集團旗下成員公司提供有關的營運服務。

於本公告日期，周大福企業持有本公司已發行股本約 40.03%，因此，根據上市規則的涵義，周大福企業被視為本公司的主要股東及關連人士。服務總協議項下擬進行的交易因而根據上市規則構成本公司的持續關連交易。鑑於服務總協議項下擬進行的營運服務的最高年度總值的每一個有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）均少於 5%，訂立服務總協議僅須遵守上市規則申報及公告的規定，惟可獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

## 背景

本集團旗下成員公司於其日常業務過程中定期與周大福企業集團旗下成員公司進行持續關連交易。為簡化該等持續關連交易，本公司與周大福企業於 2010 年 11 月 23 日訂立服務總協議，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（在切實可行之情況下）委聘周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)，於服務總協議年期內，向本集團或周大福企業集團旗下成員公司(視乎情況而定)提供有關的營運服務。

## 服務總協議

日期： 2010年11月23日

訂約方： 本公司及周大福企業

年期：自2010年7月1日至2013年6月30日(首尾兩天包括在內)，初步為期三年。須待於有關時間重新遵守上市規則第14A.45至14A.48條的申報、公告及獨立股東批准的規定（至適用程度）及/或上市規則任何其他適用規定，服務總協議可以再續期三年

## 提供營運服務

根據服務總協議，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有關成員公司(視乎情況而定)向本集團或周大福企業集團旗下成員公司(視乎情況而定)於服務總協議的年期內提供有關的營運服務，有關詳情如下：

### 營運服務類別

### 服務詳情

#### 建築機電服務

本集團旗下有關成員公司不時向周大福企業集團旗下成員公司提供建築、機電及有關服務，包括但不限於樓宇及一般建築、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、建築管理以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

#### 一般及租賃服務

本集團或周大福企業集團旗下有關成員公司向周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司不時提供清潔、設施管理、資訊科技及電訊、物業管理、租賃及有關服務，包括但不限於以下服務：

- 清潔服務 — 一般清潔、船舶及汽車清潔、巴士車廠清潔、巴士總站清潔、辦公室清潔以及巴士站遮蓋、巴士分站及相關設施清潔服務；
- 設施管理服務 — 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

易及供應以及商品採購及供應；

- 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；及
- 租賃服務 — 租賃物業、空間、汽車及船舶

#### 項目管理及顧問服務

本集團旗下有關成員公司向周大福企業集團旗下成員公司就關於周大福企業集團旗下成員公司不時發展或擁有的地產項目的規劃、設計及施工提供項目管理及顧問服務，包括但不限於（a）就設計方案及發展進度控制表提供意見；協調建築師及顧問準備招標文件及繪圖；監察所需施工批文的批核；（b）監察整體施工包括施工進度及管理建築工地的日常運作；驗證向供應商及承包商支付的定期款項；編制現金流量預測表；及（c）安排竣工工程的移交並具備完整技術文件供日後維修及運作用途；審批給予顧問的最終款項；及協調顧問編製決算賬目

#### 酒店管理及顧問服務

本集團旗下有關成員公司就周大福企業集團旗下成員公司不時擁有的酒店向周大福企業集團旗下成員公司提供管理及顧問服務，包括但不限於酒店開業前顧問服務與持續管理、銷售及市場推廣服務，如（a）制定業務策略、營運計劃、定價政策及訂立有關酒店營運水平的指引；（b）協助編製預算報表、監察財務會計與資金管理；（c）監察裝修、設施維修及協助採購傢俬、設備、物資及其他供給品；（d）監督酒店員工、就員工招聘及薪酬政策提供意見以及提供員工培訓；及（e）監控有關酒店的廣告、市場推廣及宣傳活動以及負責租賃事宜

#### 主要條款

根據服務總協議，提供營運服務須符合以下條款：

- (a) 就周大福企業集團與本集團旗下任何成員公司於服務總協議開始日期已開始進行但尚未完成的營運服務而言，周大福企業及本公司同意促使周大福企業集團及本集團旗下有關成員公司繼續根據有關現有服務協議的條款提供有關的營運服務。儘管已存在服務總協議條款，現有服務協議的條款仍具十足效力；
- (b) 除上文(a)分段所述的營運服務外，周大福企業及本公司各自同意於服務總協議期內，根據服務總協議的條款，透過本身及／或各自集團旗下成員公司提供營運服務，惟須遵守有關訂約方其後就各特定服務協定的條款及條件，該等條款及條件須以營運協議形式以書面訂立，並於任何情況下，營運協議的條款及條件須受限於服務總協議及符合不時生效的相關法例及法規；
- (c) 周大福企業集團及本集團旗下有關成員公司於服務總協議期內提供個別營運服務的收費由訂約方於日常業務過程中以營運協議形式書面釐定，並須按公平基準磋商及根據一般商業條款訂立，或就本公司而言，其價格及條款不遜於本集團獨立第三方可提供或可取得(視乎情況而定)的價格及條款；
- (d) 於提供有關的營運服務時，周大福企業及本公司各自須要及須促使周大福企業集團及本集團旗下成員公司根據相同行業、專業或商貿最佳守則的要求運用最佳的謹慎、技能和勤勉，並符合所有相關法例及法規；
- (e) 周大福企業及本公司承諾提供及須促使周大福企業集團及本集團旗下成員公司按符合所需品質及表現水平的最具成本效益方式提供有關的營運服務；
- (f) 本集團或周大福企業集團(視乎情況而定)根據服務總協議委任周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)提供有關的營運服務須受相關法例、規則及法規約束；及
- (g) 倘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)須透過投標選擇有關的營運服務的供應商，該項委聘將只會於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)透過有關之投標而選擇周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)提供有關的營運服務後方始生效。

## 過往交易價值

於以下所示期間有關各類別營運服務的交易總值如下：

| 營運服務類別                              | 截至2008年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2009年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 | 截至2010年<br>6月30日止<br>財政年度<br>百萬港元 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| (A) 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的營運服務 |                                   |                                   |                                   |
| 建築機電服務 (附註)                         | 75.8                              | 165.5                             | 185.8                             |
| 一般及租賃服務 (附註)                        | 45.7                              | 36.3                              | 10.4                              |
| 項目管理及顧問服務                           | 0                                 | 0                                 | 1.1                               |
| 酒店管理及顧問服務                           | 0.3                               | 2.0                               | 10.1                              |
| 小計                                  | 121.8                             | 203.8                             | 207.4                             |
| (B) 由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的營運服務 |                                   |                                   |                                   |
| 一般及租賃服務 (附註)                        | 6.2                               | 3.6                               | 3.9                               |
| 總計                                  | 128.0                             | 207.4                             | 211.3                             |

附註：

交易數額包括有關於2010年7月以管理層收購方式售出的洗衣及園藝、保安及護衛、建築材料貿易、保險經紀及香港物業管理等業務。

## 年度上限

本公司預期有關各類別營運服務的最高年度總值（「年度上限」）如下：

| 營運服務類別                              | 截至6月30日止財政年度的年度上限 |               |               |
|-------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
|                                     | 2011年<br>百萬港元     | 2012年<br>百萬港元 | 2013年<br>百萬港元 |
| (A) 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的營運服務 |                   |               |               |
| 建築機電服務 (附註)                         | 574.4             | 548.9         | 418.9         |
| 一般及租賃服務 (附註)                        | 14.5              | 20.6          | 20.8          |
| 項目管理及顧問服務                           | 106.4             | 157.8         | 184.6         |
| 酒店管理及顧問服務                           | 19.8              | 31.7          | 42.4          |
| 小計                                  | 715.1             | 759.0         | 666.7         |
| (B) 由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的營運服務 |                   |               |               |
| 一般及租賃服務 (附註)                        | 4.3               | 5.5           | 7.0           |
| 總計                                  | 719.4             | 764.5         | 673.7         |

### 附註：

年度上限包括如日期為2010年5月7日本公司公告所披露由本集團旗下成員公司向周大福企業集團成員公司(反之亦然)提供建築機電服務及一般及租賃服務的年度上限，惟就於2010年7月以管理層收購方式售出的洗衣及園藝、保安及護衛、建築材料貿易、保險經紀及香港物業管理等業務而作出調整。

上述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周大福企業集團旗下有關成員公司提供該類營運服務（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周大福企業集團旗下有關成員公司將予提供之該類營運服務（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，經計入周大福企業集團之業務增長、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：(i) 建築機電服務將受惠於香港物業市場之潛在復甦，以及周大福企業集團土地儲備之發展潛力；及(ii) 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本集團之業務造成重大影響。

### 訂立服務總協議的原因及裨益

本集團主要從事投資物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊及科技等領域。周大福企業的主要業務為投資控股。

基於預期本集團或周大福企業集團向周大福企業集團或本集團提供營運服務的範疇及交易金額將會增加，董事擬訂立服務總協議，為向或由周大福企業集團提供不同類別的營運服務提供更完善的框架。服務總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(至適用程度)，從而減輕本公司就簽訂或重續有關營運服務的營運協議而須遵守該等規定的行政負擔。

預期服務總協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將會在本集團及周大福企業集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。根據服務總協議擬提供的有關營運服務將按公平基準磋商，與獨立第三方所取得的條款相若。

董事(包括獨立非執行董事)認為服務總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，故訂立服務總協議對本公司有利。

## 持續關連交易

於本公告日期，周大福企業持有本公司全部已發行股本約40.03%，故根據上市規則的涵義，周大福企業被視為本公司的主要股東及關連人士。因此，根據上市規則，服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。鑑於服務總協議項下擬進行的營運服務的最高年度總值的每個相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，故此根據上市規則，訂立服務總協議須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。概無董事於服務總協議項下擬進行的交易擁有重大權益，然而，拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、鄭家成先生及鄭志恒先生出席批准服務總協議的本公司董事會會議時自願就相關決議案放棄投票。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙的涵義如下：

|           |   |                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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，其股份於聯交所主板上市                                                                                                                                                                   |
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義                                                                                                                                                                                           |
| 「建築機電服務」  | 指 | 本集團旗下有關成員公司不時向周大福企業集團旗下成員公司提供建築、機電及有關服務，包括但不限於樓宇及一般建築、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、建築管理以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 |
| 「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                                                                                                                                                                               |
| 「周大福企業集團」 | 指 | 周大福企業、其附屬公司以及周大福企業及/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份比)或以上投票權之任何其他公司,就服務總協議而言,不包括本集團

|             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「董事」        | 指 | 本公司董事                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 「現有服務協議」    | 指 | 周大福企業集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司就提供有關的營運服務簽訂而於服務總協議開始日期尚未完成的服務協議                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 「一般及租賃服務」   | 指 | <p>本集團或周大福企業集團旗下有關成員公司向周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司不時提供清潔、設施管理、資訊科技及電訊、物業管理、租賃及有關服務,包括但不限於以下服務:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 清潔服務 — 一般清潔、船舶及汽車清潔、巴士車廠清潔、巴士總站清潔、辦公室清潔以及巴士站遮蓋、巴士分站及相關設施清潔服務;</li><li>- 設施管理服務 — 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、貿易及供應以及商品採購及供應;</li><li>- 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;及</li><li>- 租賃服務 — 租賃物業、空間、汽車及船舶</li></ul> |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其不時的附屬公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 「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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 「酒店管理及顧問服務」 | 指 | 本集團旗下有關成員公司就周大福企業集團旗下成員公司不時擁有的酒店向周大福企業集團旗下成員公司提供管理及顧問服務,包括但不限於酒店開業前顧問服務與持續管理、銷售及市場推廣服務,如(a)制定業務策略、營運計劃、定價政策及訂立有關酒店營運水平的指引; (b)協助編                                                                                                                                                                                                                                                                   |

製預算報表、監察財務會計與資金管理；(c)監察裝修、設施維修及協助採購傢俬、設備、物資及其他供給品；(d)監督酒店員工、就員工招聘及薪酬政策提供意見以及提供員工培訓；及(e)監控有關酒店的廣告、市場推廣及宣傳活動以及負責租賃事宜

|              |   |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「上市規則」       | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                                                                                                                                                                           |
| 「服務總協議」      | 指 | 本公司與周大福企業於2010年11月23日就營運服務而訂立的服務總協議                                                                                                                                                                                                                 |
| 「營運服務」       | 指 | 建築機電服務、一般及租賃服務、項目管理及顧問服務、酒店管理及顧問服務、以及周大福企業與本公司可能不時以書面形式協定的其他類別服務                                                                                                                                                                                    |
| 「項目及管理及顧問服務」 | 指 | 本集團旗下有關成員公司向周大福企業集團旗下成員公司就關於周大福企業集團旗下成員公司不時發展或擁有的地產項目的規劃、設計及施工提供項目管理及顧問服務，包括但不限於（a）就設計方案及發展進度控制表提供意見；協調建築師及顧問準備招標文件及繪圖；監察所需施工批文的批核；(b)監察整體施工包括施工進度及管理建築工地的日常運作；驗證向供應商及承包商支付的定期款項；編制現金流量預測表；及（c）安排竣工工程的移交並具備完整技術文件供日後維修及運作用途；審批給予顧問的最終款項，及協調顧問編製決算賬目 |
| 「聯交所」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                                                                                                                                                                                         |
| 「百分比」        | 指 | 百分比                                                                                                                                                                                                                                                 |

承董事會命  
公司秘書  
梁志堅

香港，2010年11月23日

於本公告日期，(a)執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(b)非執行董事包括鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)獨立非執行董事包括楊秉樑先生、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。