

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分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)

**完成集團乙出售事項
及
持續關連交易**

完成集團乙出售事項

董事會謹此宣佈，集團乙買賣協議項下擬進行的集團乙出售事項已於2011年6月30日完成。

服務總協議

茲提述本公司日期為2010年11月23日的公告，內容有關現有服務總協議。

由於完成出售事項，根據現有服務總協議提供的服務範圍須作出修訂。因此，本公司與周大福企業於2011年6月30日訂立服務總協議，藉以委聘周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司(視情況而定)於有關年期內向本集團或周大福企業集團旗下成員公司(視情況而定)提供營運服務。

於本公告日期，周大福企業持有本公司全部已發行股本約40.51%的權益。周大福企業因而被視為本公司的控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，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提供營運服務的有關最高交易總值的各項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，服務總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章項下的申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

現有持續交易

本集團旗下成員公司於其日常業務過程中定期與集團乙旗下成員公司進行現有持續交易。由於完成集團乙出售事項，集團乙旗下成員公司成為杜先生的聯繫人士。

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，因此，根據上市規則，為本公司的關連人士。由於集團乙旗下成員公司於集團乙出售事項完成後成為杜先生的聯繫人士，集團乙旗下成員公司因而成為本公司的關連人士，而現有持續交易則成為本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.41條，就現有持續交易，本公司須全面遵守上市規則第14A章項下一切適用的申報、年度審閱及披露規定。

I) 完成集團乙出售事項

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)集團乙出售事項。除本公告文義另有所指外，本公告所用詞彙與聯合公告所用者具相同涵義。

董事會宣佈，集團乙買賣協議項下擬進行的集團乙出售事項已於2011年6月30日完成。誠如聯合公告所披露，根據及作為集團乙買賣協議項下擬進行交易的一部份，以及為促使集團乙買賣協議完成後出售集團業務順利移交及過渡，新創建集團旗下一成員公司向一集團乙旗下成員公司提供的銀行擔保於集團乙買賣協議完成後依然存續，且於集團乙買賣協議完成日期起計六個月期間內仍將有效。於本公告日期，該新創建集團旗下成員公司向該集團乙旗下成員公司提供的銀行擔保金額約為3,800萬澳門幣(約相當於3,700萬港元)。

II) 服務總協議

背景

茲提述本公司日期為2010年11月23日有關現有服務總協議的公告。

由於完成出售事項，根據現有服務總協議提供的服務範圍須作出修訂。因此，本公司與周大福企業於2011年6月30日訂立服務總協議，委聘周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司(視情況而定)，於有關年期內向本集團或周大福企業集團旗下成員公司(視情況而定)提供營運服務。

服務總協議的主要條款載列如下：

日期：2011年6月30日
訂約方：本公司及周大福企業
年期：服務總協議將初步為期三年，自2011年7月1日至2014年6月30日(首尾兩天包括在內)。在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(在適用情況下)及／或上市規則於有關時間的任何其他適用規定的情況下，服務總協議可再續期三年。

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

營運服務類別	服務詳情
建築機電服務	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、建築管理以及電腦輔助繪圖服務及相關服務
一般及租賃服務	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、食物及餐飲承辦服務、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、提供泊車管理及相關服務以及物業、空間、泊車位、汽車及船舶租賃服務

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；編製現金流量預測表；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、食品雜貨及其他供應品；(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周大福企業集團旗下有關成員公司(視情況而定)就業務、項目及物業所需的服務有權選擇有關服務的供應商；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業的合約的條款或本集團或周大福企業集團旗下有關成員公司(視情況而定)的業務、項目及／或物業的相關主管機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指引；及
- (c) 倘本集團或周大福企業集團旗下有關成員公司(視情況而定)須透過競投或招標選擇特定服務的供應商，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(視情況而定)已透過有關的競投或招標選擇周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司(視情況而定)提供有關服務後方始生效。

營運協議

根據服務總協議，周大福企業集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司將於服務總協議年期內，不時就提供營運服務訂立個別營運協議，惟該等個別協議須一直受服務總協議之條款所規限。就此而言，本公司及周大福企業已同意：

- (a) 營運協議有關營運服務的價格及條款須於日常業務中按一般商業條款經公平磋商釐定，其價格及條款不遜於向本集團或周大福企業集團(視情況而定)的獨立第三方客戶收取的價格及提供的條款；及
- (b) 每份營運協議須有固定年期，且無論如何協議的期限不會超過三年。倘營運協議的期限超過2014年6月30日後(即服務總協議初步年期的屆滿日期)，則本公司須重新遵守上市規則於有關時間的適用規定。

終止現有服務總協議

本公司及周大福企業同意於服務總協議生效後終止現有服務總協議。有關周大福企業集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司所訂立的任何營運協議，而於服務總協議開始日期仍存續(「存續營運協議」)，為維持營運的持續性，以確保履行該等存續營運協議的任何現有合約責任或任何合約承諾，本集團旗下成員公司根據每份有關存續營運協議向周大福企業集團旗下成員公司(反之亦然)提供的營運服務將維持十足效力及有效，直至彼等根據存續營運協議各自的條款終止為止。

過往交易總值

就提供有關截至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(不包括出售集團的成員公司)向周大福企業集團旗下成員公司提供的營運服務(反之亦然)的可予比較過往交易總值及最高年度總值(「年度上限」)，下文載列的交易總值並無計及於有關期間出售集團向周大福企業集團提供的服務(反之亦然)。

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(不包括出售集團的成員公司)向周大福企業集團旗下成員公司提供的營運服務	151.1	191.8	79.0
周大福企業集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司(不包括出售集團的成員公司)提供的營運服務	3.6	3.9	1.9
總計	154.7	195.7	80.9

最高年度總值

本公司預期有關各類別營運服務的年度上限如下：

類別	截至6月30日止財政年度 各年的年度上限		
	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 周大福企業集團旗下 成員公司提供的營運服務	398.4	473.8	525.0
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	4.9	5.7	6.5
總計	403.3	479.5	531.5

各年度上限根據以下各項釐定：

- (a) 本集團旗下有關成員公司(不包括出售集團的成員公司)於過往財政年度向周大福企業集團旗下有關成員公司提供的該類營運服務(反之亦然)的過往年度金額或按年計的金額；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的該類營運服務(反之亦然)的預測年度金額或按年計的金額。

上述預測數字乃根據相關歷史數據，經計入本集團及周大福企業集團的業務增長、日後預計需求、通貨膨脹因素及非經常項目或特殊項目調整後，並根據主要假設在預測期間內：(i)市況、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及／或周大福企業集團的業務造成重大影響；及(ii)本集團經營所在服務行業將有穩定增長。

上述就本集團旗下成員公司向／獲周大福企業集團旗下成員公司提供的營運服務的年度上限，因於出售事項完成後新創建集團重組導致的營運服務範圍修訂而設定。由於以往提供包括物業管理、洗衣、園藝及清潔、保安及護衛、建築材料貿易及機電工程的若干公司，於出售事項完成後不再為本集團旗下成員公司，根據服務總協議將予提供的營運服務範圍及相關年度上限將大幅減少。

訂立服務總協議的原因及裨益

本集團主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、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。

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。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立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。服務總協議項下有關營運服務將按公平基準進行磋商，與向獨立第三方提供的條款相若。

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。

上市規則的涵義

於本公告日期，周大福企業持有本公司全部已發行股本約40.51%的權益。周大福企業因而被視為本公司的控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，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提供營運服務的有關最高交易總值的各項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，服務總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章項下的申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免遵守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董事會會議時自願就相關董事會決議案放棄投票。

III) 現有持續交易

本集團旗下成員公司於其日常業務過程中定期與集團乙旗下成員公司進行現有持續交易。由於完成集團乙出售事項，集團乙旗下成員公司成為杜先生的聯繫人士。

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，因此，根據上市規則，為本公司的關連人士。由於集團乙旗下成員公司於集團乙出售事項完成後成為杜先生的聯繫人士，集團乙旗下成員公司因而成為本公司的關連人士，而現有持續交易則成為本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.41條，就現有持續交易，本公司須全面遵守上市規則第14A章項下一切適用的申報、年度審閱及披露規定。

現有持續交易的主要條款載列如下：

訂約方：

- (i) 本集團旗下有關成員公司
- (ii) 集團乙旗下有關成員公司

交易性質：

現有持續交易涉及以下本集團旗下成員公司向集團乙旗下成員公司提供的服務類別(反之亦然)：

- (a) 機電工程服務—提供機電工程、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服務以及相關服務；
- (b) 物業管理服務—提供物業管理、租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務以及提供泊車管理及相關服務；
- (c) 清潔服務—提供一般清潔、船舶及汽車清潔、辦公室及設施清潔以及相關服務；及
- (d) 租賃服務—物業及空間租賃。

涉及的協議數目：

超過100項協議

協議餘下年期：

不超過三年(有關租賃全層可租用面積及固定租金之辦公室租賃的租賃協議除外，該租賃協議餘下租期約五年。本公司管理層認為，該類合約需要較長年期乃屬正常商業慣例。)

定價基準：

按一般原則，有關現有持續交易的價格及條款乃於日常業務中按一般商業條款經公平磋商釐定，且不遜於本集團的獨立第三方可取得或提供的價格及條款。

交易總值：

於相關協議餘下年期有關現有持續交易的交易總值如下：

	百萬港元
由本集團旗下成員公司向集團乙旗下成員公司提供的服務	18.5
由集團乙旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的服務	896.9

進行現有持續交易的原因及裨益

集團乙旗下成員公司主要從事提供服務，包括香港物業管理、清潔及機電工程服務。

現有持續交易屬經常性質，並將會在本集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。規管現有持續交易的協議乃經公平磋商，按一般商業條款協定，與本集團獨立第三方所取得或提供的條款(視情況而定)相若。為維持營運之持續性以確保履行任何現有合約責任或任何合約承擔，該等協議將繼續維持十足效力及有效，直至根據相關協議之條款終止為止。

就董事所知，董事認為現有持續交易屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的涵義

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，因此，根據上市規則，為本公司的關連人士。由於集團乙旗下成員公司於集團乙出售事項完成後成為杜先生的聯繫人士，集團乙旗下成員公司於集團乙出售事項完成後已成為本公司的關連人士，而現有持續交易成為本公司持續關連交易。根據上市規則第14A.41條，就現有持續交易，本公司須全面遵守上市規則第14A章項下一切適用的申報、年度審閱及披露規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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的涵義
「建築機電服務」	指	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、建築管理以及電腦輔助繪圖服務及相關服務
「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全面收購建議所需的其他百分比)或以上投票權或可控制組成董事會大多數成員的任何其他公司及該等其他公司的附屬公司，就服務總協議而言，不包括本集團旗下成員公司

「董事」	指	本公司董事
「現有持續交易」	指	本集團旗下成員公司與集團乙旗下成員公司於集團乙出售事項完成前訂立且於集團乙出售事項完成日期仍然存續的持續交易
「現有服務總協議」	指	本公司與周大福企業於2010年11月23日所訂立的服務總協議，有關詳情請參閱本公司日期為2010年11月23日的公告
「一般及租賃服務」	指	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、食物及餐飲承辦服務、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、提供泊車管理及相關服務以及物業、空間、泊車位、汽車及船舶租賃服務
「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、食品雜貨及其他供應品；(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

「聯合公告」	指	本公司與新創建就出售事項聯合刊發日期為2010年6月11日的公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「服務總協議」	指	本公司與周大福企業就提供營運服務於2011年6月30日訂立的服務總協議
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門法定貨幣
「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的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。杜先生為本公司的關連人士
「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59.79%
「營運協議」	指	周大福企業集團旗下一成員公司與本集團旗下一成員公司根據服務總協議不時就提供任何營運服務訂立的個別協議，而「營運協議」乃指任何該等協議
「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
「%」	指 百分比

就本公告而言及僅作說明用途，以澳門幣為單位的金額乃按以下匯率換算為港元：

$$1 \text{ 澳門幣} = 0.97591 \text{ 港元}$$

承董事會命
新世界發展有限公司
董事總經理
鄭家純博士

香港，2011年6月30日

於本公告日期，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(查懋聲博士的替任董事：查懋成先生)、何厚浹先生及李聯偉先生。