

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，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份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。



# New World China Land Limited 新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)

## 持續關連交易

### 服務總協議

本公司與新世界發展於2012年5月21日就該等交易訂立服務總協議。

於本公告日期，新世界發展持有本公司已發行股本約70%應佔權益。新世界發展為本公司的主要股東，因此根據上市規則第14A.11(1)條屬本公司的關連人士。故此，根據上市規則，該等交易構成本公司的持續關連交易。鑑於該等交易的一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%及年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准服務總協議、該等交易及年度上限。本公司獨立董事委員會已經成立，以考慮服務總協議的條款、該等交易及年度上限，並就服務總協議、該等交易及年度上限是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(i)服務總協議、該等交易及年度上限的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於2012年6月8日或前後寄發予股東。

## **緒言**

於2012年5月21日，本公司與新世界發展就該等交易訂立服務總協議。

服務總協議的主要條款載於下文。

## **服務總協議**

### **背景**

本集團成員公司根據現有服務總協議就該等服務定期與新世界發展集團成員公司進行持續關連交易。為於2012年6月30日現有服務總協議到期時繼續進行該等持續關連交易，本公司與新世界發展於2012年5月21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)委聘新世界發展集團有關成員公司向本集團有關成員公司提供外判服務、物業代理服務、租賃服務及本公司與新世界發展可能不時以書面形式協定的其他類別服務；及(ii)向新世界發展集團有關成員公司提供租賃及物業管理服務、酒店管理服務及本公司與新世界發展可能不時以書面形式協定的其他類別服務。

### **日期**

2012年5月21日

### **訂約方**

- (1) 本公司
- (2) 新世界發展

### **該等交易的一般條款**

本集團有關成員公司可能不時與新世界發展集團有關成員公司根據及受限於符合服務總協議的條款及條件，就任何該等交易訂立本集團有關成員公司與新世界發展集團有關成員公司可能協定的明確協議。本集團有關成員公司與新世界發展集團有關成員公司之間就該等交易的所有現有協議（範圍涵蓋生效日期後的該等交易）將被視為自生效日期起根據服務總協議訂立的明確協議。

自生效日期起，該等交易須按以下形式進行：

- (a) 於本公司及新世界發展的一般及日常業務過程中；
- (b) 按公平基準或對本公司而言其條款不遜於本公司獨立第三方可取得或提供（視何種情況而定）者；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文（包括年度上限）、適用法例、服務總協議及相關明確協議。

### 條件規限

服務總協議須待獨立股東於股東特別大會上批准服務總協議、該等交易及年度上限後，方告作實。

### 年期

服務總協議將於生效日期開始，直至2015年6月30日（包括該日）止（「初步年期」）持續生效，惟其按照服務總協議提早終止則除外。待遵守服務總協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的有關規定，包括但不限於上市規則，或獲得豁免嚴格遵守任何該等規定，服務總協議將於初步年期屆滿或其後重續年期屆滿之時（如適用）自動接連重續三年（或上市規則允許的其他年期），惟倘按照服務總協議提早終止則除外。

### 過往交易金額

於截至2011年6月30日止兩個財政年度各年及截至2011年12月31日止六個月，就有關的該等服務而言，(i)本集團應付新世界發展集團；及(ii)新世界發展集團應付本集團的總交易金額如下：

	截至2010年6月 30日止財政年度 港元（百萬）	截至2011年6月 30日止財政年度 港元（百萬）	截至2011年12月 31日止六個月 港元（百萬）
本集團就有關的該等服務 應付新世界發展集團的 總交易金額	947.6	780.7	37.7
新世界發展集團就有關的 該等服務應付本集團的 總交易金額	391.8	348.1	189.7

## 年度上限

本公司預期，截至2015年6月30日止三個財政年度各年該等交易的年度上限如下：

	截至2013年6月 30日止財政年度 港元(百萬)	截至2014年6月 30日止財政年度 港元(百萬)	截至2015年6月 30日止財政年度 港元(百萬)
本集團就有關的該等服務 應付新世界發展集團的 最高總年度交易金額	1,423.1	769.2	707.4
新世界發展集團就有關的 該等服務應付本集團的 最高總年度交易金額	609.7	677.3	788.8

年度上限乃參考該等服務的過往年度交易金額、預計未來三個財政年度新世界發展集團有關成員公司與本集團有關成員公司獲委聘提供或邀約投標該等服務的數量，並考慮到本集團及（據董事所知）新世界發展集團的成員公司現有及未來項目的估計擴展、當前市況及通脹等因素而釐定。

## 訂立服務總協議的原因及裨益

鑑於根據現有服務總協議將由或向新世界發展集團提供的該等服務具有不同類別，而現有服務總協議將於2012年6月30日屆滿，董事建議就該等服務訂立服務總協議，以便本公司就與新世界發展集團進行的所有現有及可預見的持續關連交易，以單一基準向獨立股東尋求預先批准，從而減輕本公司就簽訂或重續該等服務的協議遵守上市規則申報及獨立股東批准規定的行政負擔。

董事(不包括獨立非執行董事的意見，他們於考慮獨立財務顧問的意見後在將予寄發的通函內發表意見)認為，服務總協議的條款乃按公平基準及一般商業條款磋商，實屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，而年度上限亦公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本集團及新世界發展集團的資料

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資以及租務及酒店營運。

據董事所知，新世界發展集團的核心業務包括物業、基建、酒店營運、百貨營運、服務以及電訊和科技等領域。

## 上市規則涵義

於本公告日期，新世界發展持有本公司已發行股本約70%應佔權益。新世界發展為本公司的主要股東，因此根據上市規則第14A.11(1)條屬本公司的關連人士。故此，根據上市規則，該等交易構成本公司的持續關連交易。鑑於該等交易的一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第14.07 條）超過5%及年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准服務總協議、該等交易及年度上限。本公司獨立董事委員會已經成立，以考慮服務總協議的條款、該等交易及年度上限，並就服務總協議、該等交易及年度上限是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(i)服務總協議、該等交易及年度上限的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的本公司通函，預期將於2012年6月8日或前後寄發予股東。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙的涵義如下：

「年度上限」	指	截至2015年6月30日止三個財政年度各年，就有關的該等服務而言，(i)本集團應付新世界發展集團的最高總年度交易金額；及(ii)新世界發展集團應付本集團的最高總年度交易金額
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，於本公告日期，其為新世界發展的附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「外判服務」	指	由新世界發展集團有關成員公司向本集團有關成員公司提供建築、工程及相關服務，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、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、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、升降機維修及保養服務、供電系統、系統設計及諮詢、物業管理及諮詢服務、清潔服務以及電腦輔助製圖及諮詢服務
「明確協議」	指	本集團任何成員公司與新世界發展集團任何成員公司於服務總協議年期內任何時間就任何該等交易可能不時訂立的明確協議
「董事」	指	本公司董事

「生效日期」	指	2012年7月1日，須受本公告標題為「服務總協議」一段標題為「條件規限」分段所載服務總協議載有的條件所規限
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准服務總協議、該等交易及年度上限而將予召開的股東特別大會
「現有服務總協議」	指	本公司與新世界發展於2010年4月30日訂立並已經由獨立股東在本公司於2010年6月3日舉行的股東特別大會上批准的服務總協議（經一份於2011年5月13日訂立的補充協議修訂及補充），詳情載於本公司日期為2010年4月30日及2011年5月13日的公告及日期為2010年5月18日的通函內
「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
「酒店管理服務」	指	本集團有關成員公司就新世界發展集團成員公司不時擁有的酒店向新世界發展集團有關成員公司提供管理服務，包括但不限於提供開業前技術顧問與持續管理、銷售及市場推廣服務，例如(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、物資及其它供給品；(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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步年期」	指	具有載於本公告標題為「服務總協議」一段標題為「年期」分段內涵義

「租賃及物業管理服務」	指	本集團有關成員公司就本集團成員公司不時擁有的物業的租賃及物業管理安排向新世界發展集團有關成員公司提供租賃及物業管理服務
「租賃服務」	指	新世界發展集團有關成員公司就新世界發展集團成員公司不時擁有的辦公室物業的租賃及物業管理安排向本集團有關成員公司提供租賃及物業管理服務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「服務總協議」	指	本公司與新世界發展於2012年5月21日就該等交易而訂立的協議
「新世界發展」	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，於本公告日期，乃本公司的控股公司
「新世界發展集團」	指	新世界發展、其附屬公司、及/或新世界發展及/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，或控制董事會大多數成員的組成的任何其他公司，以及該公司的附屬公司，而就服務總協議而言，不包括本集團成員公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門及台灣
「物業代理服務」	指	由新世界發展集團有關成員公司向本集團有關成員公司提供關於宣傳、放售及出租物業的物業代理及相關服務，以及提供商用物業的開業前顧問服務，包括但不限



於(a)設計及編製宣傳及市場推廣計劃；(b)監察市場推廣活動及監督銷售辦事處的營運；(c)策劃訂價策略，並協助與買家及租戶簽立及完成銷售及租賃協議；及(d)監察商用物業的租賃

「該等服務」	指	外判服務、物業代理服務、租賃服務、酒店管理服務、租賃及物業管理服務以及本公司與新世界發展可能不時以書面形式協定的其他類別服務
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則或香港法例第32章公司條例賦予「附屬公司」的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該等交易」	指	本集團成員公司與新世界發展集團成員公司之間就該等服務進行的所有現有及未來交易
「%」	指	百分比

承董事會命  
新世界中國地產有限公司  
公司秘書  
顏文英

香港，2012年5月21日

於本公告日期，董事會成員包括：(a)七位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯小姐、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英小姐；(b)兩位非執行董事，分別為杜惠愷先生及周宇俊先生；及(c)三位獨立非執行董事，分別為鄭維志博士、田北俊先生及李聯偉先生。