

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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：0917)

持續關連交易

更新物業代理協議

董事會宣佈，於二零零七年十月四日，本公司一家間接全資附屬公司北京麗高與僑樂訂立一份補充協議，藉以更新物業代理協議一年至二零零八年六月一日為止，內容為有關由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責宣傳、放售及出租由北京麗高發展之北京麗高王府物業。

鑒於僑樂為本公司之關連人士（原因如下文所述）及服務之持續性質，補充協議所擬進行之交易，根據上市規則第14A.14條構成本公司之持續關連交易。

按照估計，北京麗高於截至二零零八年六月三十日止財政年度須付僑樂之代理費之適用百份比（定義見上市規則第14A.10條）將多於0.1%但少於2.5%，因此，訂立補充協議僅須遵守申報及公佈規定，並獲豁免獨立股東批准規定。本公司將遵照上市規則第14A.37條及第14A.38條規定，於日後刊發之年報及賬目內，適當地披露上述交易。

背景

茲提述本公司於二零零四年六月二日及二零零六年八月十一日刊發之公佈，其中，本公司宣佈（其中包括）北京麗高與僑樂已訂立物業代理協議。物業代理協議自二零零四年六月二日起計初步為期三年，至二零零七年六月一日屆滿。物業代理協議之訂約方已訂立補充協議，延長物業代理協議之年期一年，直至二零零八年六月一日。董事會預期北京麗高王府之物業可於物業代理協議之延長期間內全部出售或租賃。

補充協議

日期：二零零七年十月四日

訂約方：(a) 北京麗高；及
(b) 僑樂

根據補充協議，物業代理協議之年期已延長一年至二零零八年六月一日。物業代理協議之其他條款及條件維持不變。

物業代理協議（經延長）之主要條款

北京麗高與僑樂於二零零四年六月二日訂立之物業代理協議之主要條款如下：

提供服務範圍：僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責北京麗高王府物業之宣傳、放售及出租。物業代理服務可大致分為三類，分別是(a)設計及編製宣傳及市場推廣計劃；(b)監察市場推廣活動以及監督銷售辦事處之營運；及(c)策劃定價策略，並協助與買家及租戶執行及完成銷售及租賃協議

北京麗高聘用僑樂為北京麗高王府項目在中國境內外之獨家物業銷售代理

就銷售北京麗高王府物業提供物業代理服務之費用：每個售出單位實際售價之2%
費用自簽訂有關物業之正式預售或銷售合約及買家支付首期起計14日內以現金支付

就租賃北京麗高王府物業提供物業代理服務之費用：(a) 倘若租戶由僑樂轉介，則應付僑樂之費用將為每個單位在租賃協議期內之應收租金淨額總數之8.3333%，但最多不超過一個月之平均月租淨額
(b) 倘若租戶由獨立分代理轉介，而應付該分代理之佣金不少於平均月租淨額之50%，則應付僑樂之費用將為平均月租淨額之50%。另一方面，倘若應付分代理之佣金低於平均月租淨額之50%，則應付僑樂之費用將為平均月租淨額與應付分代理佣金兩者間之差額

費用自簽訂有關物業之正式租賃協議及租戶支付租金按金起計14日內以現金支付

- 就續租北京麗高王府物業所支付之代理費用：在續租期間應收租金淨額總數之2.5%，但最多不超過北京麗高就有關物業應收平均月租淨額之30%
- 費用自簽訂有關物業之正式續租協議及租戶支付租金按金起計14日內以現金支付
- 開支：僑樂之開支，包括交通費及僱員住宿等，將按實際數額發還，另每月撥支酬酢費約人民幣3,000元

上限

經補充協議延長之物業代理協議所定截至二零零八年六月三十日止財政年度應付之代理費總額將不會超過9,000,000港元，此乃按北京麗高王府可供放售及出租之全部單位放售及出租而估計，並計算如下：

	別墅 港元	複式公寓 港元	公寓 港元	總計 港元
銷售額(附註1)	226,836,000	—	—	226,836,000
租賃額(附註2)	—	16,790,768	34,736,722	51,527,490
物業代理費之基本收費	2%	8.3333%	8.3333%	
物業代理費總額	4,536,720	1,399,225	2,894,715	8,830,660

附註：

- (1) 此乃按銷售別墅之總銷售面積為12,602平方米，估計平均售價為每平方米人民幣18,000元計算，此價格乃向第三方準買家所報之市價。
- (2) 此乃按租賃複式公寓之總出租面積為18,029平方米，估計平均每月租金為每平方米9.95美元，連同租賃公寓之總出租面積為41,887平方米，估計平均每月租金為每平方米8.86美元計算，此等價格乃向第三方準租客所報之市價。

北京麗高於截至二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日、二零零六年六月三十日及二零零七年六月三十日止財政年度已付僑樂之代理費，分別為6,071,000港元、5,437,000港元、1,981,000港元及5,076,202港元。誠如本公司前日期為二零零四年六月二日及二零零六年八月十一日之公佈中所述，截至二零零七年六月三十日止四個財政年度已付之款額分別介乎7,500,000港元、8,800,000港元、8,800,000港元及11,724,000港元之上限內。自二零零七年七月一日至本公佈日期產生之代理費為761,201港元，該數額並不觸及上市規則之披露水平。

截至二零零八年六月三十日止年度之上限相當於本集團截至二零零六年六月三十日止財政年度營業額約0.53%，並相當於本集團於二零零六年十二月三十一日資產總值約0.02%。

進行交易之理由與影響

本集團之主要業務是在中國從事物業發展及物業相關投資。北京麗高王府是本集團之主要物業發展項目之一，位處中國北京市東北城郊高尚住宅區，臨溫榆河畔。該物業已於二零零四年一月落成放售及出租，總建築樓面面積約122,000平方米。

北京麗高並無在北京成立本身之銷售隊伍，故需將營銷工作外判予物業代理。董事會（包括獨立非執行董事）認為，僑樂在中國物業市場已建立頗具規模之市場推廣網絡，而本集團與僑樂擁有長期商務關係，因此訂立補充協議以延長物業代理協議之年期，藉以促進北京麗高王府之銷情及租務，乃符合本公司之利益。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，訂立補充協議乃本集團在其日常業務範圍內進行，而補充協議之條款公平合理，屬一般商業條款，並符合本公司及其股東之整體利益。

訂約方之間之關係及持續關連交易

北京麗高乃本公司之間接全資附屬公司，而本公司之主要股東是新世界發展，於本公佈日期持有本公司已發行股本應佔權益約70%。

僑樂乃一家提供物業代理管理及顧問服務之公司，由於僑樂由新創建集團全資擁有，而新創建集團於本公佈日期由新世界發展持有約56%，故僑樂為本公司之關連人士。由於僑樂將持續根據補充協議提供物業代理服務，因此補充協議所擬進行之交易，根據上市規則第14A.14條乃構成本公司之持續關連交易。

按照估計，北京麗高於截至二零零八年六月三十日止財政年度應付僑樂之代理費之適用百份比（定義見上市規則第14A.10條）將多於0.1%但少於2.5%，因此，訂立補充協議僅須遵守申報及公佈規定，並獲豁免獨立股東批准規定。本公司將遵照上市規則第14A.37條及第14A.38條規定，於日後刊發之年報及賬目內，適當地披露上述交易。

本公佈所用詞彙

除文意另有所指外，下列詞彙在本公佈內之涵義如下：

「平均月租淨額」	指	租賃期間(不包括免租期)應收租金淨額除以租賃期間月份總數(包括免租期)
「北京麗高」	指	北京麗高房地產開發有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「北京麗高王府」	指	位於中國北京市順義區天竺鎮之物業，由北京麗高擁有
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司統稱
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「僑樂」	指	僑樂物業服務(中國)有限公司，一家提供物業代理管理及顧問服務之公司，為新創建集團之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「租金淨額」	指	應收第三方租戶租金扣除北京麗高承擔之固定經常性開支，例如管理費、會所使用費及公共設施開支
「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，其股份在聯交所主板上市。新世界發展之核心業務包括地產、基建、服務、電訊及科技
「新創建集團」	指	新創建集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「中國」	指	中華人民共和國
「物業代理協議」	指	北京麗高與僑樂於二零零四年六月二日訂立之協議，由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責北京麗高王府物業之宣傳、放售及出租
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	北京麗高與僑樂於二零零七年十月四日訂立之補充協議，據此延長物業代理協議之年期一年，直至二零零八年六月一日
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	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，二零零七年十月四日

於本公佈日期，本公司董事會包括(a)九位執行董事，分別為鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志剛先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(b)非執行董事符史聖先生；及(c)三位獨立非執行董事，分別為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

為方便閣下閱讀，本公佈按匯率1.00港元兌人民幣1.00元換算港元與人民幣，按匯率7.80港元兌1.00美元換算港元與美元。