

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分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。



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的有限公司)

(股份代號：917)

持續關連交易 酒店管理服務合同

該合同

於 2010 年 2 月 1 日，本公司間接全資附屬公司新世界酒店管理與順德寶興就新世界酒店管理向該酒店提供酒店管理服務而訂立該合同。

持續關連交易

順德寶興為共同控制企業，由寶協發展有限公司擁有 65%及獨立第三方擁有 35%。寶協發展有限公司由本集團擁有 50%及由周大福代理人有限公司(作為 Centennial 之代理人)擁有 50%。Centennial 擁有周大福之全數權益，而周大福擁有新世界發展約 38.85%權益。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。順德寶興為 Centennial 之聯繫人，故此根據上市規則第 14A 章之定義為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第 14A.14 條，該合同所涉交易構成本公司持續關連交易。

該合同首個年期為二十年，自 2010 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日。估計截至 2012 年 6 月 30 日止各三個財政年度根據該合同預期可收取的最高金額的一個或多個適用百分比率(按照上市規則第 14.07 條之定義)超過 0.1%但低於 2.5%，故該合同所涉交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第 14A 章之年度審閱、申報及公告規定。

該合同

該合同的主要條款如下：

- 日期：2010年2月1日
- 訂約方：(a) 順德寶興，作為酒店擁有人；及
(b) 新世界酒店管理
- 服務範圍：新世界酒店管理向順德寶興就該酒店提供管理服務，包括(a)制定業務策略、營運計劃、定價政策及訂立該酒店營運水平的指引；(b)提供協助編制預算報表、監察財務會計與資金管理；(c)監督裝修、設施維修及協助採購傢俬、設備、物資及其他供應品；(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)監控該酒店的廣告、市場推廣及宣傳活動以及參與租賃事宜
- 期限：首個年期為二十年，自2010年1月1日至2029年12月31日，可每次續約10年，惟新世界酒店管理需於2028年12月31日或之前提早發出通知；及倘隨後每次續約，則新世界酒店管理需於延續期內的最後一個年度的1月1日或之前提早發出通知（附註）
- 基本管理費：該酒店每月收益總額的2%，該費用應於每月結束後三十日內以現金支付。
- 獎勵管理費：(i) 由2010年1月1日起至2014年12月31日止期間，該酒店經營毛利的5%；
(ii) 截至2019年12月31日止五年，該酒店經營毛利的6%；及
(iii) 自2020年1月1日起，該酒店經營毛利的7%
- 該費用應於每個月結束後三十日內以現金支付。
- 開支：新世界酒店管理的開支，將於提交相關發票後三十日內按實際數額補還

- 市場推廣費
- (1) 新世界酒店管理每年按每間客房70美元 (或每月每間客房約5.83美元) 收取市場推廣費，另加每月收益總額的1.5%，補償新世界酒店管理為該酒店提供市場推廣服務的成本；及
 - (2) 該酒店須支付 (i) 基於訂房數量計算有關提供統一訂房系統的全部成本；及 (ii) 基於客戶在該酒店花費的收益總額百分比計算有關客戶獎勵計劃的全部成本

該費用應於每個月結束後三十日內以現金支付。

附註：

按上市規則第14A.35條所規定，非豁免持續關連交易的期限不得超過三年，惟合同期限因交易性質有需要超過三年的特殊情況除外。為遵守上市規則的規定，董事會已委任聯昌國際為獨立財務顧問，就該合同的期限向彼等提供意見。聯昌國際獲悉不同的酒店管理營辦商就其管理的酒店訂有不同的規定、品牌及市場推廣策略及標準，酒店擁有人通常須裝修酒店、改變品牌及市場推廣策略，以符合酒店管理營辦商的要求。由於頻密變更酒店管理營辦商或會產生高昂的重新裝修費用、令酒店暫時休業，亦可能導致酒店的形像混淆，故酒店管理與相關銷售及市場推廣服務合同通常有較長的期限。此外，聯昌國際經考慮以下主要因素及理由，確認該合同所定的年期屬於正常商業慣例：

- (i) 該合同有關的交易屬本集團主要業務的範疇；
- (ii) 由於新世界酒店管理有權收取管理月費及市場推廣月費，故該合同將為本集團提供穩定的收入來源；
- (iii) 該合同的年期並無超逾本集團就位於中國及菲律賓的八間酒店 (其中五間由本集團擁有 / 投資，兩間由周大福及新世界發展共同投資，其餘一間由周大福投資) 所訂立的其他八份關於提供 (其中包括) 酒店管理、銷售及市場推廣服務等事宜的八份酒店管理合同四至二十年的初步年期；
- (iv) 按聯交所上市公司嘉里建設有限公司 (「嘉里」) (股份代號：683) 於2006年5月30日刊發的公告所述，嘉里一家非全資附屬公司與嘉里的聯營公司香格里拉亞洲有限公司當時的一家間接全資附屬公司就關於為北京嘉里中心飯店提供 (其中包括) 酒店管理及市場推廣服務等事宜訂立酒店管理協議，初步期限為二十年；

- (v) 按聯交所上市公司富豪產業信託（「富豪產業信託」）（股份代號：1881）於2007年3月19日刊發的招股章程所披露，富豪產業信託在上市時擁有香港五家酒店物業的投資組合，均由聯交所上市公司富豪酒店國際控股有限公司（股份代號：78）的附屬公司根據關於提供（其中包括）酒店管理及市場推廣服務等事宜的酒店管理協議管理，初步期限為富豪產業信託上市日期起計二十年；
- (vi) 按聯交所上市公司香港上海大酒店有限公司（「香港上海大酒店」）（股份代號：45）於2009年1月20日刊發的公告所披露，香港上海大酒店一家間接全資附屬公司將管理法國巴黎一間計劃於2012年中開業的酒店，初步期限為三十年；
- (vii) 按香港上海大酒店截至2008年12月31日止年度的年報所披露，香港上海大酒店間接持有比華利山半島酒店的長期酒店管理合同的若干權益，期限為四十五年；及
- (viii) 根據本公司提供的資料，新世界發展擁有若干目前由國際酒店管理營辦商管理的酒店，有關提供（其中包括）酒店管理及市場推廣服務等事宜的酒店管理合同的初步期限介乎五至三十年不等。

倘該合同續期，董事會將遵守當時上市規則的規定，及於適當時就此進一步作出公告。

金額上限

董事預計根據該合同於下列各期間的應收費用最高總額如下：

	港元
2010年1月1日至2010年6月30日	2,250,000
2010年7月1日至2011年6月30日	4,500,000
2011年7月1日至2012年6月30日	4,500,000

年度應收費用的最高總額乃基於參考該酒店2010年的營運預算估計的收益總額，並估計隨後各年收益總額按年率3%增長而釐定。

董事預期將就2012年6月30日後根據該合同年度應收管理費的最高總額由本公司進一步作出公告。

有關新世界酒店管理及順德寶興的資料

新世界酒店管理為根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事提供酒店管理服務業務。

順德寶興為根據中國法律成立的公司，主要從事經營該酒店業務。

訂立合同的理由

本集團主要在中國從事物業發展、物業相關投資、租賃及酒店經營業務。新世界酒店管理乃本集團負責經營酒店管理服務的公司。該合同於新世界酒店管理的日常業務過程中訂立，將為本集團提供穩定的收入來源。

該合同條款包括費用標準，由訂約方參照中國順德區其他酒店現行管理及市場推廣費用的市場水平經公平磋商釐定。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，該合同條款乃按一般商業條款，據此擬進行的交易屬本集團日常業務過程進行。彼等亦認為，該合同公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

與順德寶興的關連關係

順德寶興為共同控制企業，由寶協發展有限公司擁有 65%及獨立第三方擁有 35%。寶協發展有限公司由本集團擁有 50%及由周大福代理人有限公司(作為 Centennial 之代理人)擁有 50%。Centennial 擁有周大福之全數權益，而周大福擁有新世界發展約 38.85%權益。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。順德寶興為 Centennial 之聯繫人，故此根據上市規則第 14A 章之定義為本公司之關連人士。

持續關連交易

由於新世界酒店管理依據該合同提供酒店管理服務屬持續性質，故根據上市規則第 14A.14 條該合同所涉交易屬本公司持續關連交易。

估計截至 2012 年 6 月 30 日止各三個財政年度根據該合同預期可收取的最高金額的一個或多個適用百分比率（按照上市規則第 14.07 條之定義）超過 0.1%但低於 2.5%，故該合同所涉交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第 14A 章之年度審閱、申報及公告規定。

本公告所用詞彙

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有如下涵義：

「董事會」	指	董事會
「Centennial」	指	Centennial Success Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券（香港）有限公司，董事會就關於該合同期限委任的獨立財務顧問
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，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
「該合同」	指	順德寶興與新世界酒店管理於2010年2月1日就新世界酒店管理向該酒店提供酒店管理服務而訂立的合同
「周大福」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「經營毛利」	指	該酒店收益總額減經營成本，包括但不限於有關餐廳經營成本、酒店供給品、公用設施、薪金、資本儲備、市場推廣費及基本管理費，其中並無扣除折舊、物業稅、保險、利息開支及根據Uniform System of Accounts for Lodging Industry未確認為經營成本的其他開支
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「該酒店」	指	位於中國廣東省佛山市順德區大良清暉路150號的一家酒店，將重新命名為順德新世界酒店
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司（股份代號：17），於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。

「新世界酒店管理」	指	新世界酒店管理有限公司，本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣，人民幣
「順德寶興」	指	佛山市順德區寶興酒店有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	由2010年1月1日至2029年12月31日止二十年
「收益總額」	指	源自該酒店經營之直接及間接收益，包括但不限於客房收入、經營餐廳及租賃店舖收入、該酒店自其他人士於該酒店提供酒店配套服務或貨品而賺取的回扣以及地方稅務機關以稅務為目的而確認的其他收入
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
顏文英

香港，2010年2月1日

於本公告日期，董事會由(a)八名執行董事：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、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(b)三名非執行董事：杜惠愷先生、梁志堅先生及周桂昌先生；及(c)三名獨立非執行董事：鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生組成。

本公告於本公司網站(www.nwcl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。