

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就此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。



(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

### 與新世界發展有限公司訂立的服務總協議

本公司與新世界發展於二零零八年五月二十七日訂立服務總協議，據此，本公司同意委聘新世界發展集團有關成員公司於服務總協議的年期內向本集團成員公司提供該等服務。

由於新世界發展及其附屬公司合共持有本公司已發行股本約 70%，為本公司的主要股東，因此屬本公司的關連人士。故此，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該等服務的最高年度總值的各個有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）均超過 2.5%，根據上市規則，訂立服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

本公司將於切實可行的情況下盡快向本公司股東寄發一份通函，當中載有服務總協議的詳情、本公司獨立董事委員會的函件以及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，以及股東特別大會通告。

## 背景

本集團成員公司於其日常業務過程中定期與新世界發展集團成員公司進行持續關連交易。為簡化及續訂該等持續關連交易，本公司與新世界發展於二零零八年五月二十七日訂立服務總協議，據此，本公司同意委聘新世界發展集團有關成員公司於服務總協議的年期內向本集團成員公司提供該等服務。

## 服務總協議

**日期：** 二零零八年五月二十七日

**訂約方：** 本公司及新世界發展

**年期：** 自二零零八年七月一日起為期三年

## 提供的服務

根據服務總協議，本公司同意委聘新世界發展集團有關成員公司於服務總協議的年期內向本集團成員公司提供該等服務。

該等服務包括以下各類服務：

### 服務類別

### 服務詳情

#### 外判服務

由新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供建築、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、供電系統及系統設計及諮詢，以及電腦輔助製圖服務

#### 物業代理服務

由新世界發展集團有關成員公司向本集團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，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；及(c)策劃訂價策略，並協助與買家及租戶執行及完成銷售及租賃協議

## 主要條款

根據服務總協議，提供該等服務須符合以下條款：

- (a) 就新世界發展集團任何成員公司於服務總協議開始日期已開始進行但尚未竣工的該等服務而言，新世界發展同意促使新世界發展集團有關成員公司繼續根據有關協議的條款提供有關該等服務，儘管已存在服務總協議條款；
- (b) 除上文(a)所述的該等服務外，新世界發展同意根據服務總協議的條款，按本集團的要求，透過本身及 / 或其任何附屬公司，向本集團成員公司提供該等服務，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施工協議形式以書面訂立；
- (c) 施工協議的條款須符合不時生效的相關法例及規則，並須根據正常商業條款按公平基準磋商，價格及條款須與提供予獨立第三方者相若；及
- (d) 本集團根據服務總協議委任新世界發展集團有關成員公司提供的該等交易須按非獨家基準進行。

## 過往交易價值及年度上限

各類該等服務於下列期間的交易總額如下：

該等服務	交易總額		
	截至六月三十日止各財政年度		截至十二月三十一日 止六個月
	二零零六年	二零零七年	二零零七年
	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)
外判服務	173.9	135.8	217.4
物業代理服務	2.0	5.1	4.2
總計	175.9	140.9	221.6

各類該等服務於截至二零零六年及二零零七年六月三十日止財政年度及將截至二零零八年六月三十日止財政年度的年度上限如下：

<u>該等服務</u>	<u>於各財政年度的年度上限</u>		
	<u>截至二零零六年</u>	<u>截至二零零七年</u>	<u>將截至二零零八年</u>
	<u>六月三十日</u>	<u>六月三十日</u>	<u>六月三十日</u>
	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)
外判服務	1,073.0	1,391.0	1,714.0
物業代理服務	8.8	11.7	9.0
總計	1,081.8	1,402.7	1,723.0

## 年度上限

本公司預期各類該等服務的最高年度總值如下：

<u>該等服務</u>	<u>截至六月三十日止各財政年度的年度上限</u>		
	<u>二零零九年</u>	<u>二零一零年</u>	<u>二零一一年</u>
	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)
外判服務	4,102.0	4,728.1	4,649.5
物業代理服務	6.6	7.4	7.0
總計	4,108.6	4,735.5	4,656.5

上述各年度上限乃參考以下各項釐定：

- (a) 當前市況；
- (b) 新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供該類服務的過往年度金額；及
- (c) 預計未來三個財政年度新世界發展集團有關成員公司獲委聘進行該等服務的數量。

上述預計數字乃基於過往相關數字、本集團業務增長，並考慮已簽訂的工程合約總值、計劃中將會開發的全新大型物業項目以及本集團現有物業項目新擴建工程等因素而預測日後對該等服務的需求，以及通脹而釐定。

## **訂立服務總協議的原因及裨益**

本公司主要在中國從事物業發展、物業投資以及租務及酒店營運。新世界發展的核心業務包括物業、基建、酒店營運、百貨店業務、服務以及電訊和科技等領域。

預期服務總協議項下擬進行的交易屬經常交易，並將會在本集團及新世界發展集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。服務總協議為新世界集團可能不時按非獨家基準提供的該等服務提供框架，並規管本集團與新世界發展集團之間日後可能存在的業務關係。

本公司董事認為，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**

由於新世界發展及其附屬公司合共持有本公司已發行股本約 70%，為本公司的主要股東，因此屬本公司的關連人士。故此，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該等服務的最高年度總值的各個有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）均超過 2.5%，根據上市規則，訂立服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就批准服務總協議而提呈的決議案放棄投票。

## **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

本公司已委任獨立董事委員會，就服務總協議的條款向獨立股東提供意見。德國商業銀行香港分行已獲委任為獨立財務顧問，就服務總協議的條款向本公司的獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 寄發通函

本公司將於切實可行情況下盡快向本公司股東寄發一份通函，當中載有服務總協議的詳情、本公司獨立董事委員會的函件以及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，以及股東特別大會通告。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙的涵義如下：

「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「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公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「外判服務」	指	於本公告「服務總協議」一節載列有關新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供的建築、工程及相關服務
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准服務總協議而將予召開的股東特別大會
「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	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除新世界發展及其聯繫人士以外的本公司股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「服務總協議」	指	本公司與新世界發展於二零零八年五月二十七日就該等服務而訂立的服務總協議

「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公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「施工協議」	指	本集團成員公司與新世界發展集團成員公司根據服務總協議可能不時訂立關於提供任何該等服務的個別協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業代理服務」	指	於本公告「服務總協議」一節載列有關新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供有關宣傳、放售及出租物業的物業代理及相關服務
「該等服務」	指	外判服務及物業代理服務
「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  
**新世界中國地產有限公司**  
 公司秘書  
**顏文英**

香港，二零零八年五月二十七日

於本公告刊發日期，本公司董事會成員包括(a)執行董事鄭家純博士、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)獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。