

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份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：917)

## 持續關連交易

### 總租賃協議

#### 總租賃協議

董事會宣佈，本公司、新世界百貨投資及新世界百貨已於2009年5月22日訂立總租賃協議，其內容有關新世界中國地產集團向新世界百貨集團出租其擁有之物業，由2009年7月1日起至2012年6月30日止為期三年。

#### 持續關連交易

於本公告日期，新世界發展持有本公司已發行股本之應佔權益約70%，及新世界百貨已發行股本之應佔權益約72%。故此，新世界百貨為新世界發展之聯繫人士，並為本公司之關連人士。因此，總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於預期新世界百貨集團就租用物業而向新世界中國地產集團支付之最高年度租金及管理費之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均超過2.5%，因此，根據上市規則，訂立總租賃協議須遵守申報、公告及取得本公司獨立股東批准之規定。

#### 寄發通函

一份載有總租賃協議詳情、本公司獨立董事委員會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之意見函，連同召開股東特別大會之通告之通函，將於切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

## 總租賃協議

### 背景資料

新世界中國地產集團一直根據首份總租賃協議向新世界百貨投資集團成員公司出租若干物業，首份總租賃協議已於2007年4月11日舉行之股東特別大會上經由本公司獨立股東正式批准。有關首份總租賃協議之詳情，本公司已於2007年3月1日宣佈，並載於日期為2007年3月21日之通函內。

首份總租賃協議已訂定截至2009年6月30日止三個財政年度之最高交易金額（「年度上限」）。由於根據受首份總租賃協議規管之各份租賃協議之條款授予新世界百貨投資集團之租約將於2009年6月30日後繼續有效，以及今後可能出租新物業予新世界百貨集團，故董事會擬通過與新世界百貨訂立總租賃協議，重續年度上限三年，由2009年7月1日起至2012年6月30日止。新世界百貨投資與本公司已同意在總租賃協議生效後，終止首份總租賃協議。

有關總租賃協議之詳情如下：

**日期**        :        2009年5月22日

**訂約方**     :        本公司；  
                  新世界百貨；及  
                  新世界百貨投資

### 主要條款：

(A) 本公司同意根據下列條款，向新世界百貨集團出租或促使出租物業，而新世界百貨則同意根據下列條款，向新世界中國地產集團租用或促使租用物業：

- (1) 就截至2009年7月1日尚未屆滿之租賃協議（附註）而言，儘管受總租賃協議條款所限，租賃協議經訂約方協定之全部條款仍將具有十足效力；
- (2) 除租賃協議外，本公司同意根據總租賃協議之條款，按新世界百貨集團之要求，透過本身及/或新世界中國地產集團任何成員公司，向新世界百貨集團出租物業（按新世界百貨集團之要求及指定），惟須待其後各指定物業之訂約方協定有關條款及條件後，方可作實。該等條款及條件將以租賃協議之方式以書面記錄，有關安排須按一般商業條款或不優於向獨立第三方提供之條款進行；及

(3) 新世界中國地產集團向新世界百貨集團出租之物業以非獨家性質為基礎。

(B) 新世界百貨投資與本公司同意在總租賃協議生效後終止首份總租賃協議。

附註：

主要租賃協議之詳情載列如下：

物業	面積	年期	租金	管理費
中國天津市 南開區 天津新世界廣場	一樓至四樓 (39,723平方米)	2004年3月15日至 2024年3月14日	(a) 第1至第10年： 每年人民幣26,375,000 元； 第11至第13年： 每年人民幣27,090,000 元； 第14至第17年： 每年人民幣28,100,000 元； 第18至第20年： 每年人民幣30,300,000 元；或 (b) 銷售收益之5%，以較高 者為準	每年費用人民幣 3,968,700元
中國天津市 南開區 天津新世界廣場	一樓至四樓 (1,097平方米)	2006年1月15日至 2024年3月14日	2006年1月15日至2006年3 月14日： 每年人民幣90,985元； 2006年3月15日至2014年3 月14日： 每年人民幣545,910元； 2014年3月15日至2017年3 月14日： 每年人民幣560,700元； 2017年3月15日至2021年3 月14日： 每年人民幣581,620元； 2021年3月15日至2024年3 月14日： 每年人民幣627,160元	每年費用人民幣 82,145元
中國武漢市 漢口區 解放大道 武漢新世界中心	一樓至五樓 (39,900平方米)	自2006年12月1日 起計三年，可續期 最多達20年	每月每平方米人民幣50元 或總銷售收益之5%，以較 高者為準	每月費用人民幣 49,071元
	地面零售面積 (3,392.21平方米)	同上	每月每平方米人民幣100元 或總銷售收益之5%，以較 高者為準	
中國上海市 長寧區定西路1555 號 上海華美達廣場	22,502平方米	2009年1月1日至 2010年11月30日	每年租金人民幣9,950,482 元	每年費用人民幣 552,000元

中國南京市 玄武區珠江路88號 南京新世界中心	一樓至五樓 (41,206平方米)	自2007年11月1日 起計三年，可續期 最多達30年	首三年：總銷售收益之3% 第四年起：總銷售收益之 5%	不適用
-------------------------------	----------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----

## 租金

新世界百貨集團任何成員公司於總租賃協議年期內，向新世界中國地產集團租用個別物業而支付之租金及管理費，將由訂約方經計及與物業相若之物業市值租金及按物業於日常業務過程中租予獨立第三方之基準以書面釐定。

## 年期

根據總租賃協議，新世界百貨與本公司同意總租賃協議之年期由2009年7月1日起至2012年6月30日。

## 條件

總租賃協議及其項下擬進行之持續關連交易須待本公司獨立股東在股東特別大會上批准。

## 最高年度租金

預期截至2010年6月30日、2011年6月30日及2012年6月30日的各個財政年度，總租賃協議項下之最高年度租金及管理費分別將不會超過110,000,000港元、156,000,000港元及168,000,000港元，此乃參考下列各項後釐定：

- (1) 中國零售市場目前及預期之狀況；
- (2) 新世界百貨投資集團根據首份總租賃協議已付及應付新世界中國地產集團之租金及管理費總額；及
- (3) 預期新世界百貨集團將開設新百貨店而可能向新世界中國地產集團租賃新物業估計所應付之租金及管理費。

截至2009年6月30日止三個財政年度各年在首份總租賃協議項下之年度上限為103,000,000港元。

## **過往數據**

新世界百貨投資集團於截至2007年6月30日及2008年6月30日止兩個財政年度及截至2009年3月31日止九個月根據租賃協議及首份總租賃協議已付新世界中國地產集團之年度租金及管理費分別為57,530,000港元、88,336,000港元及56,553,000港元。

## **訂立總租賃協議之理由及裨益**

新世界中國地產集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務。新世界百貨集團主要於中國從事擁有及管理百貨店業務。鑑於新世界中國地產集團持續定期向新世界百貨集團出租物業，故董事會相信就每次訂立有關租賃協議而尋求股東批准誠屬不切實可行。有鑑於此，並因首份總租賃協議項下之年度上限將於2009年6月30日屆滿，董事會擬訂立總租賃協議，訂明往後三年之年度上限，以規管訂約方之間今後可能進行之業務合作關係。

董事（獨立非執行董事之意見除外，彼等經考慮獨立財務顧問意見後之意見將載入將予寄發之通函）相信總租賃協議項下之交易條款公平合理且符合股東整體利益。

## **上市規則之含義**

### **持續關連交易**

於本公告日期，新世界發展持有本公司已發行股本之應佔權益約70%，及新世界百貨已發行股本之應佔權益約72%。故此，新世界百貨為新世界發展之聯繫人士，並為本公司之關連人士。因此，總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於預期新世界百貨集團就租用物業而向新世界中國地產集團支付之最高年度租金及管理費之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均超過2.5%，因此，根據上市規則，訂立總租賃協議須遵守申報、公佈及取得本公司獨立股東批准之規定。

### **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，就總租賃協議之條款向本公司獨立股東提供意見。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就總租賃協議之條款向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 寄發通函

一份載有總租賃協議詳情、本公司獨立董事委員會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之意見函，連同召開股東特別大會之通告之通函，將於切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

## 一般資料

本公司主要於中國從事物業發展、物業相關投資以及租賃及酒店營運業務。

新世界百貨主要於中國從事營運百貨店業務。

新世界百貨投資主要從事投資控股。

## 釋義

「聯繫人」	指	上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：917）
「關連人士」	指	上市規則賦予之涵義
「股東特別大會」	指	本公司就（其中包括）考慮及酌情批准總租賃協議而將予召開之股東特別大會
「首份總租賃協議」	指	本公司與新世界百貨投資於2007年3月1日訂立之總租賃協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	新世界中國地產集團成員公司與新世界百貨投資集團成員公司於2009年7月1日前訂立之租賃協議

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	本公司、新世界百貨投資與新世界百貨於2009年5月22日就租賃物業而訂立之總租賃協議
「新世界中國地產集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：17）
「新世界百貨」	指	新世界百貨中國有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：825）
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及其不時之附屬公司
「新世界百貨投資」	指	指新世界百貨（投資）有限公司（前稱新世界百貨（集團）有限公司），一家於香港註冊成立之公司，於總租賃協議日期由新世界百貨全資擁有
「新世界百貨投資集團」	指	新世界百貨投資及其不時之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）
「物業」	指	新世界中國地產集團不時擁有之物業
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則賦予之涵義
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
公司秘書  
**顏文英**

香港，2009年5月22日

於本公告日期，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)一位非執行董事，即符史聖先生；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。

本公告於本公司網站（[www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk)）及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 刊載。