

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，概不就因本公告全部或任何部分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

新服務總協議

於 2011 年 5 月 19 日，本公司與杜先生訂立新服務總協議，內容有關由服務集團的有關成員公司向本集團的有關成員公司提供營運服務而可能簽立新營運協議，由生效日期起計初步為期三年。

上市規則的含義

杜先生為本公司的董事以及本公司若干附屬公司的董事，故根據上市規則為本公司的關連人士。各服務集團成員公司均為杜先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據上市規則，訂立新服務總協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑑於新服務總協議項下持續關連交易的估計最高年度總值的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）將高於 5%，故新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易將須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括年度上限）。杜先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准新服務總協議的有關決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就持續關連交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見及建議。

天達融資已獲委聘為獨立財務顧問，就須取得獨立股東批准的持續關連交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易的詳情，連同獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及股東特別大會的通函，預期於 2011 年 6 月 10 日或前後寄發予股東。

背景

於 2011 年 5 月 19 日，本公司與杜先生訂立新服務總協議，內容有關由服務集團的有關成員公司向本集團的有關成員公司提供營運服務而可能簽立新營運協議，由生效日期起計初步為期三年。

新服務總協議項下的持續關連交易

於 2011 年 5 月 19 日，本公司與杜先生訂立新服務總協議，所依據的主要條款及條件如下：

訂約方： (1) 本公司
 (2) 杜先生

年期： 新服務總協議將由生效日期起計初步為期三年。

在重新遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定（如適用）及／或有關時間上市規則任何其他適用規定及／或任何其他有關法例及規例的情況下，新服務總協議可另續訂三年。

交易性質： 由服務集團的成員公司向本集團的成員公司提供營運服務。

定價基準： 作為一般原則：

由服務集團的成員公司將予向本集團的成員公司提供營運服務的價格及條款於日常業務過程中根據一般商業條款釐定，並須按公平基準磋商，其價格及條款不遜於本集團獨立第三方可取得或提供的價格及條款。

條件： 新服務總協議有待(i)獨立股東於股東特別大會上批准新服務總協議及持續關連交易（包括年度上限）；及(ii)新世界發展獨立股東於新世界發展將舉行的股東特別大會上批准新世界發展服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括就該等交易所訂定的年度上限）。

提供營運服務

根據新服務總協議，本公司與杜先生協定，服務集團的有關成員公司將在切實可行的情況下，於新服務總協議的效期內向本集團的有關成員公司提供營運服務。

根據新服務總協議將提供的營運服務包括外判服務，以及本公司與杜先生可能不時以書面協定的其他類型服務，有關外判服務的詳情如下：

外判服務	指建築、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、管道及渠務系統、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、電腦輔助製圖服務、園藝及清潔服務
------	---

上述委聘須受以下條件所規限：

- (a) 該項委聘只適用於本集團有關成員公司有權選擇有關營運服務的供應商的業務、項目及物業所需的服務；
- (b) 該項委聘並不抵觸監管有關業務、項目或物業的合約的條款或本集團或服務集團有關成員公司的業務、項目及／或物業的相關主管機構所頒佈的任何適用法律、規例或行政指引；及

- (c) 倘透過競投或招標選擇若干特定營運服務的供應商，該項委聘將只會於服務集團有關成員公司已於該競投或招標成功競投後方始生效。

營運協議

根據新服務總協議，服務集團的成員公司及本集團的成員公司須於新服務總協議的年期內不時就提供營運服務而訂立新的個別營運協議，惟有關個別協議須一直受新服務總協議的條款所規限。就此而言，本公司與杜先生已協定：

- (a) 作為一般原則：

營運協議中有關由服務集團的成員公司將予向本集團的成員公司提供營運服務的價格及條款，須於日常業務過程中根據一般商業條款釐定，並須按公平基準磋商，其價格及條款就本集團而言不遜於本集團獨立第三方可取得或提供的價格及條款；

- (b) 除上文(a)段的一般原則外，將予提供的保安及護衛服務的價格及條款，須於日常業務過程中以成本加成基準按不遜於向服務集團其他獨立第三方客戶收取的費用及與其訂立合約的條款（包括價格）釐定。成本部分包括所有產生的直接成本，如設備成本、員工成本、公眾責任保險及根據收入或以其他公平基準分攤的其他間接或一般成本；及

- (c) 各營運協議的年期須符合不時生效的適用法例及規例，並須按公平基準磋商。

歷史交易總值

假設出售事項完成，則截至 2009 年及 2010 年 6 月 30 日止財政年度及截至 2010 年 12 月 31 日止六個月有關持續關連交易的交易總值如下：

交易總值

	截至 2009 年 6 月 30 日止 財政年度 (百萬港 元)	截至 2010 年 6 月 30 日止 財政年度 (百萬港 元)	截至 2010 年 12 月 31 日 止六個月 (百萬港 元)
於出售事項完成前屬新世界發展集團旗下的服務集團成員公司向本集團成員公司提供的營運服務	58.9	147.7	57.9

最高年度總值

本公司預期，有關服務總協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限將為如下：

截至 6 月 30 日止各財政年度的年度 上限

	2012 年 (百萬港 元)	2013 年 (百萬港 元)	2014 年 (百萬港 元)
服務集團成員公司向本集團成員公司提供的營運服務	1,761	1,491	1,476

附註：年度上限不包含本公司於 2011 年 5 月 16 日公佈截至 2014 年 6 月 30 日止三個財政年度各年現有服務總協議項下的預計交易價值。

各年度上限乃參照以下各項而釐定：

- (a) 服務集團有關成員公司（於出售事項完成前屬新世界發展集團旗下者）於過往三個財政年度內向本集團有關成員公司所提供該項營運服務的過往年度金額或按年計的金額；及
- (b) 服務集團有關成員公司於未來三個財政年度向本集團有關成員公司將提供該項營運服務的預計年度金額或按年計的金額。

上述預測數字乃根據相關歷史數據，經計入本集團的業務增長及估計日後需求而釐定，尤其考慮到預計本集團興建瀋陽新世界中心所需的營運服務水平將會提高（瀋陽

新世界中心為一項在建的大型綜合發展項目，而該項目於未來三年涉及的營運服務的總成本估計每年超逾 750,000,000 港元）、通貨膨脹因素及非經常項目或特別項目調整，並根據於預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利變動或干擾而可能對及本集團的業務造成重大影響的主要假設作出。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後在通函內發表意見）認為上述的年度上限為公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

訂立新服務總協議的理由及裨益

新服務總協議項下擬進行的交易預期屬經常性質，並將於本集團的一般及日常業務中定期持續進行。上述營運協議將會經公平磋商後按一般商業條款協定，並與獨立第三方所取得或提供的條款相若。

新服務總協議旨在精簡本集團與服務集團的成員公司因服務集團與本集團可能簽立營運協議而產生的持續關連交易。新服務總協議為本公司遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定提供單一基準，從而降低本公司就獲提供的營運服務簽立或續訂營運協議須遵守該等規定的行政負擔與成本。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後在通函內發表意見）認為，新服務總協議的條款公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，且訂立新服務總協議對本公司有利。

有關杜先生、服務集團及本集團的資料

杜先生

杜先生為本公司副主席兼非執行董事以及本公司若干附屬公司董事。杜先生為鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫，並為鄭志剛先生、鄭志雯小姐及鄭志謙先生的姑丈。

服務集團

服務集團的主要業務為提供洗衣及園藝、保安及護衛、建築材料貿易、保險經紀、物業管理、清潔以及機電工程。

本集團

本集團主要在中國從事物業發展、物業相關投資以及租務及酒店營運。

上市規則的含義

由於杜先生為本公司的董事以及本公司若干附屬公司的董事，故根據上市規則為本公司的關連人士。各服務集團成員公司均為杜先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據上市規則，訂立新服務總協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑑於新服務總協議項下持續關連交易的估計最高年度總值的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）將高於 5%，故新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易將須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括年度上限）。杜先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准新服務總協議的有關決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就持續關連交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見及建議。

天達融資已獲委聘為獨立財務顧問，就須取得獨立股東批准的持續關連交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易的詳情，連同獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及股東特別大會的通函，預期於 2011 年 6 月 10 日或前後寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	有關新服務總協議項下擬進行的營運服務的估計最高年度總值
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「持續關連交易」	指	於新服務總協議項下擬進行的交易
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	由杜先生擁有 90% 的公司對新創建若干附屬公司進行的管理層收購，有關詳情載於新世界發展與新創建於 2010 年 6 月 11 日刊發的聯合公告及 2010 年 7 月 2 日的通函
「生效日期」	指	2011 年 7 月 1 日，為新服務總協議將告生效的日期
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以考慮並酌情批准新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括年度上限）的股東特別大會
「現有服務總協議」	指	本公司與杜先生於 2011 年 5 月 16 日訂立的協議，內容有關服務集團的成員公司根據於出售事項完成前所訂立的營運協議（於出售事項完成日期將存續，有關詳情載於本公司於 2011 年 5 月 16 日刊發的公告）向本集團提供若干持續外判服務
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由鄭維志博士、田北俊先生及李聯偉先生組成的本公司獨立董事委員會，成立旨在就新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	天達融資，就持續關連交易（包括年度上限）擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除杜先生及其聯繫人以外的股東，該等股東於新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易中並無擁有任何重大權益，無須於股東特別大會上就考慮及批准新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括年度上限）放棄投票
「天達融資」	指	天達融資亞洲有限公司(前稱「卓怡融資有限公司」)，持牌進行證券及期貨條例項下第 1 類（證券交易）、第 4 類（就證券提供意見）、第 6 類（就機構融資提供意見）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動的法團，並就持續關連交易（包括年度上限）擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，本公司副主席兼非執行董事及本公司若干附屬公司董事。杜先生為鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫，並為鄭志剛先生、鄭志雯小姐及鄭志謙先生的姑丈

「新服務總協議」	指	本公司與杜先生於 2011 年 5 月 19 日訂立的服務總協議，內容有關提供營運服務，以精簡及規管本集團的成員公司與服務集團的成員公司於出售事項完成後所產生的持續關連交易
「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，其已發行股份於聯交所主板上市，於本公告日期持有本公司約70%的應佔權益
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「新世界發展獨立股東」	指	除杜先生及其聯繫人以外的新世界發展股東，該等股東於新世界發展服務總協議項下擬進行的交易中並無擁有任何重大權益
「新世界發展服務總協議」	指	新世界發展與杜先生於 2011 年 5 月 19 日就當中所述的營運及租賃服務的新服務總協議，以精簡及規管新世界發展集團的成員公司與服務集團的成員公司於出售事項完成後可能產生的持續關連交易
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：659），於本公告日期由新世界發展實益擁有約 59.14%
「營運協議」	指	服務集團的成員公司與本集團的成員公司於出售事項完成後根據新服務總協議就提供任何營運服務而可能不時訂立的個別協議，而「營運協議」亦指當中任何一份協議
「營運服務」	指	外判服務及訂約各方可能不時以書面協定由服務集團的成員公司向本集團的成員公司將提供的其他類型服務，營運服務初步的範圍載於本公告「提供營運服務」一段

「服務集團」	指	杜先生及杜先生現時或將會直接或間接擁有股本權益，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建議所需的其他數額）或以上的投票權的任何公司，或可控制董事會大多數成員組成的任何公司，以及身為該公司附屬公司的任何其他公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	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	上市規則或香港法例第 32 章公司條例下所定義為「附屬公司」的任何實體
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
顏文英

香港，2011 年 5 月 19 日

於本公告日期，董事會包括(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)四位非執行董事，分別為杜惠愷先生、梁志堅先生、周桂昌先生及周宇俊先生；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。