

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：0917)

持續關連交易

董事會謹此宣佈，本公司與新世界百貨已於二零零七年三月一日訂立總租賃協議，其內容有關向本集團租用若干物業，初步年期由股東特別大會批准之日起為期三年，並可於屆滿後每次續租三年。

鑒於新世界百貨為新世界發展（本公司控股股東）之全資附屬公司，根據上市規則，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本集團支付之最高年度租金及管理費之各個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）均超過2.5%，因此，總租賃協議須遵守上市規則之申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

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通告之通函，將於切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

背景資料

本集團一直根據租賃協議向新世界百貨集團旗下成員公司出租若干物業，該等租賃協議於截至本公佈日期尚未屆滿。本公司與新世界百貨均有意根據各租賃協議之條款繼續租用物業（即天津新世界廣場及瀋陽新世界酒店），有關詳情已由本公司分別於二零零四年三月十五日及二零零六年五月十七日公佈租賃協議。因此，本公司與新世界百貨已於二零零七年三月一日訂立總租賃協議，當中列明本集團與新世界百貨各自於(i)租賃協議；及(ii)於總租賃協議年內可能租用新物業項下之權利及責任。

總租賃協議

主要條款

根據總租賃協議之條款，本公司同意根據下列各項條款向新世界百貨集團出租物業，而新世界百貨集團則同意根據下列各項條款向本集團租用物業：

- (1) 就截至總租賃協議日期尚未屆滿之租賃協議而言，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/或本集團任何成員公司，向新世界百貨集團出租物業，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按一般商業條款或不優於向獨立第三方提供之條款訂立；及
- (3) 本集團向新世界百貨集團出租之物業以非獨家性質為基礎。

租金

新世界百貨集團任何成員公司於總租賃協議年內，向本集團租用個別物業而支付之租金及管理費，將由訂約方按該等物業於日常業務過程中租予獨立第三方之價格以書面釐定。

年期

總租賃協議之初步年期由股東特別大會批准之日起為期三年，除非訂約方中任何一方以書面終止，否則可於屆滿後每次續租三年。

最高年度租金

本公司與新世界百貨預期於截至二零零九年的每一個財政年度租約之最高年度租金及管理費（「年度上限」），包括租賃協議所產生之租金及管理費，將不會超過103,000,000港元。上述年度上限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) 新世界百貨集團根據租賃協議已付及應付本集團之租金及管理費總額，以及聯交所之前所批准之租賃協議年度上限總額64,300,000港元；及
- (3) 預期新世界百貨集團將開設百貨店而可能向本集團租賃新物業估計所應付之租金及管理費（假設租金是根據租賃協議之類似基準而釐定）。

過往數據

租賃協議項下之每年租金乃根據(i)固定租金；及(ii)租戶總銷售收益之若干百分比（以較高者為準）而釐定。新世界百貨集團於截至二零零四年六月三十日止財政年度根據租賃協議已付本集團之租金及管理費總額為22,289,000港元，即根據天津租賃協議（於二零零四年三月訂立）已支付之三個月租金及管理費。新世界百貨集團於過去截至二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日止兩個財政年度根據租賃協議已付本集團之租金及管理費總額分別為43,126,000港元及46,759,000港元，即根據天津租賃協議及瀋陽租賃協議（於二零零六年五月訂立）已支付之租金及管理費。

訂立總租賃協議之理由及裨益

本公司主要在中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務。新世界百貨主要於中國從事擁有及管理百貨店。鑑於本公司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。因此，董事會議決訂立總租賃協議，以規管日後可能與新世界百貨集團之業務合作關係。

持續關連交易

新世界發展為本公司之控股股東，持有本公司已發行之股本之應佔權益約70%。鑒於新世界百貨為新世界發展之全資附屬公司，根據上市規則第14A.14條，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本集團支付之最高年度租金及管理

費之各個有關百分比率（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、公佈及取得獨立股東批准之規定。

新世界發展及其聯繫人士（定義見上市規則）及與其一致行動人士將於股東特別大會上就批准總租賃協議而提呈之決議案放棄投票。

根據上市規則第14A.35條之規定，若本公司與新世界百貨其後訂立之任何租賃協議之年期超逾3年，則須委任一名獨立財務顧問，對其發表意見並確認該等租賃協議具有該等年期乃屬正常商業常規，而有關詳情將在本公司於該等租賃協議訂立之日後之下一份年報內披露。

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獨立股東提供意見。德國商業銀行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通告之通函，將於切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙之涵義如下：

「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之有限公司，其股份於聯交所上市
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行行事，根據銀行業條例（香港法例第155章）為持牌銀行及根據證券及期貨條例為獲授權金融機構，可進行根據證券及期貨條例附表五所載之第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及

第6類（就機構融資提供意見）之受規管活動，並就總租賃協議而言獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准總租賃協議而將予召開之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及／或其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立股東」	指	除新世界發展、其聯繫人士（定義見上市規則）及與其一致行動人士以外之本公司股東
「租賃協議」	指	瀋陽租賃協議及天津租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	本公司與新世界百貨於二零零七年三月一日就租賃物業而訂立之協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界百貨」	指	新世界百貨（集團）有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為新世界發展之全資附屬公司
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及／或其不時之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	本集團不時擁有之物業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

- 「瀋陽租賃協議」 指 瀋陽時尚物業有限公司（本公司全資附屬公司）與瀋陽新世紀百貨有限公司（新世界百貨集團之成員公司）於二零零六年五月十七日訂立之租賃協議，初步年期由二零零六年五月一日起為期三年，可於屆滿後由租戶酌情每次續租三年。本公司已於二零零六年五月十七日公佈有關該協議之詳情
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司
- 「附屬公司」 指 具有香港法例第32章公司條例第二條所界定之涵義
- 「天津租賃協議」 指 新世界安信（天津）發展有限公司（本公司之全資附屬公司）與天津時尚新世界購物廣場有限公司（新世界百貨集團之成員公司）於二零零四年三月十五日訂立之租賃協議，年期由二零零四年三月十五日起為期二十年。本公司已於二零零四年三月十五日及二零零六年十一月三日公佈有關該協議之詳情
- 「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，二零零七年三月一日

於本公佈刊發日期，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、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。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」