

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，並明確表示概不會就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

本公司與新世界發展於二零零五年五月三十日訂立服務總協議，內容有關新世界發展集團向本集團就該等項目提供該等服務，為期三年至二零零八年六月三十日為止。

新世界發展乃本公司之控股股東，連同其附屬公司，於本公佈日期，持有本公司已發行股份約72%。故此，根據上市規則，服務總協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於根據服務總協議所協定由新世界發展集團提供該等服務之年度最高價值之各個有關百分比率(按上市規則第14.07條界定)超過2.5%，故此本公司須就服務總協議遵守申報及公告以及由獨立股東批准之規定。

本公司將於二零零五年六月十日星期五或前後，向股東寄發通函，當中載列服務總協議之詳情、本公司獨立董事委員會之函件、獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，以及股東特別大會通告。

背景

新世界發展集團現行向本集團若干物業項目提供建築服務，包括建築、打樁及地基工程、樓宇及物業裝修工程以及供應建築及建造材料。於二零零二年七月二十六日，本公司獲聯交所授予一般豁免，在截至二零零五年六月三十日止三個財政年度內，就新世界發展集團向本集團提供上述服務一事，毋須嚴格遵守當時的上市規則第十四章所載規定。

本公司預期，新世界發展集團替本集團在上海華美達廣場、武漢新世界中心及大連新世界廣場各項目工地承辦約值26,400,000港元之若干建築、工程及項目管理服務將未能於二零零五年六月三十日之前完成(「未完成工程」)。此外，本公司同意繼續委聘新世界發展集團(而新世界發展同意)透過新世界發展集團任何成員公司，就該等項目提供該等服務。故此，本公司與新世界發展於二零零五年五月三十日訂立服務總協議，據此，新世界發展集團獲委聘向本集團就該等項目提供該等服務，為期三年至二零零八年六月三十日為止。

服務總協議

服務總協議之條款

根據服務總協議之條款，本公司同意繼續委聘新世界發展集團根據有關協議各方協定之各別條款就未完成工程提供該等服務，及委聘新世界發展集團就該等項目提供該等服務。

上述委聘乃屬非獨家，並受限於下列各項：

- (a) 招標。本公司有絕對酌情權委聘任何第三方在服務總協議年期內提供該等服務；
- (b) 本集團與新世界發展集團其後訂立之協議之條款及條件，必須以施工協議（「**施工協議**」）之形式書面記錄，而每份施工協議的年期不應超逾二零零八年六月三十日；及
- (c) 施工協議之條款及條件應遵守不時生效之有關法律及規例，並按一般商業條款或不遜於由獨立第三者提供之條款訂立。

本公司已與新世界發展協定，除施工細節外，施工協議的條款在適用範圍內應與服務總協議的條款相同。

定價政策

按每份施工協議提供該等服務應付之費用應按下列基準釐定：

- (a) 中國政府規定之價格；
- (b) 倘無中國政府規定之價格，但有中國政府指導性價格，則中國政府指導性價格適用；
- (c) 倘無中國政府規定之價格，亦無中國政府指導性價格，則市場價格適用。市場價格乃界定為獨立第三者在日常業務過程中提供同類服務之價格；或
- (d) 倘上述各項均不適用，價格將由提供該等服務之有關各方釐定，該價格須為提供該等服務而產生之合理費用（即有關各方經公平磋商後協定之價格）另加合理利潤。

年度最高總值

本公司與新世界發展預期，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止各財政年度內，服務總協議項下擬進行之該等服務及未完成工程之年度最高總值（「年度上限」）將會如下：

	項目			總計
	建築服務 (百萬港元)	工程服務 (百萬港元)	管理服務 (百萬港元)	(百萬港元)
截至二零零六年六月三十日止 首個財政年度之年度上限	893	159	21	1,073
截至二零零七年六月三十日止 第二個財政年度之年度上限	1,206	175	10	1,391
截至二零零八年六月三十日止 第三個財政年度之年度上限	1,537	170	7	1,714

該等服務之年度上限乃參考下列各項後釐定：(a)本集團應就未完成工程向新世界發展集團支付有關繼續由新世界發展集團提供之該等服務之款項總和；(b)現行市況；(c)本集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五年六月三十日止三個財政年度就完成之總樓面面積117,260平方米、66,342平方米及89,301平方米所支付之款項，分別約為402,000,000港元、284,000,000港元及260,000,000港元（詳情見下表）；及(d)本集團預期新世界發展集團將會承辦之該等服務之預期價值及數量，當中假設新世界發展集團將會獲委聘提供所有本集團邀請新世界發展集團就該等項目競投之該等服務。

	項目			總計
	建築服務 (百萬港元)	工程服務 (百萬港元)	管理服務 (百萬港元)	(百萬港元)
截至二零零三年六月三十日止 財政年度向新世界發展集團 支付的服務費	388	14	—	402
截至二零零四年六月三十日止 財政年度向新世界發展集團 支付的服務費	257	27	—	284
截至二零零五年六月三十日止 財政年度向新世界發展集團 支付的服務費	166	94	—	260

二零零六年、二零零七年及二零零八年三個財政年度之年度上限，較二零零三年、二零零四年及二零零五年三個財政年度顯著上升，主要是由於本集團未來三個財政年度計劃發展之總樓面面積大幅增加所致。本公司之土地儲備遍布中國17個城市，總樓面面積約共17,000,000平方米。鑒於中國經濟日後將保持強勁穩定，因此，董事會相信加速該等項目之發展步伐整體上將有利於本集團發展。有鑒於此，本公司預計在未來三個財政年度將邀請新世界發展集團就總樓面面積約1,000,000平方米競投該等服務。上述年度上限之釐定，乃基於新世界發展集團獲委聘提供其將獲邀競投之所有該等服務之假設，且已考慮到鑒於本集團未來三個財政年度將更集中發展商住樓宇，新世界發展集團因而將須提供之該等服務之複雜性。上述年度上限符合二零零三年、二零零四年及二零零五年三個財政年度相應之交易金額(就本集團須向新世界發展集團就每平方米所支付之服務費用而言)及本集團未來之發展。倘若超過上述任何年度上限，本公司將於必要時另行發表公佈並遵守上市規則之規定。

訂立服務總協議之理由及益處

本公司主要在中國從事物業發展及物業相關投資業務。鑒於(a)本集團計劃發展之總樓面面積龐大；(b)該等項目將無可避免涉及預期於不同時間就不同建築工地訂立不同種類之施工協議；及(c)委聘新世界發展集團提供該等服務將按定期持續之基準進行，故此董事會相信，每逢訂立相關施工協議時尋求股東批准乃不切實際。因此，董事會議決訂立服務總協議，藉此協調日後與新世界發展集團可能發展之業務關係及其委聘。

此外，新世界發展集團獲委聘繼續提供有關未完成工程之該等服務，以保持本集團未完成項目之質素與延續性並確保建築工程運作順利。董事會相信，服務總協議項下擬進行之交易，將讓本公司受惠於新世界發展集團之專業知識、經驗、效率及規模經濟效益，讓本公司能以具競爭力之價格，獲取優質服務。按此，執行董事認為，服務總協議之條款乃公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

持續關連交易

新世界發展乃本公司之主要股東，連同其附屬公司，於本公佈日期，持有本公司已發行股份約72%。根據上市規則第14A.14條之規定，服務總協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於服務總協議之年度最高價值之各個有關百分比率(按上市規則第14.07條界定)超過2.5%，故此本公司根據服務總協議委聘新世界發展提供該等服務一事，須遵守申報及公告以及由獨立股東批准之規定。

本公司已委任獨立董事委員會就服務總協議之條款向獨立股東提供意見。本公司已委任德國商業銀行為獨立財務顧問，就服務總協議之條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於二零零五年六月十日星期五或前後，向股東寄發通函，當中載列服務總協議之詳情、本公司獨立董事委員會之函件、獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，以及股東特別大會通告。

新世界發展及其聯繫人及彼等一致行動人士(按上市規則界定)，將於股東特別大會上就有關批准服務總協議之決議案放棄投票。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則第1章所界定的涵義
「董事會」	指	董事會
「建築服務」	指	新世界發展集團將會根據服務總協議及相關施工協議(定義見本公佈)之條款，就有關該等項目的任何部份建築工程，向本集團提供的建築服務，包括但不限於建築、打樁及地基工程、樓宇及物業裝修工程以及供應建築及建造材料
「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，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「工程服務」	指	新世界發展集團將會根據服務總協議及相關施工協議(定義見本公佈)之條款，就該等項目向本集團提供的工程服務，包括但不限於土木、電機及機械工程
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情通過服務總協議而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
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立股東」	指	除新世界發展、其聯繫人及彼等一致行動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就有關新世界發展集團向本集團提供該等服務而於二零零五年五月三十日訂立的協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市，為本公司的控股股東(定義見上市規則)

「新世界發展集團」	指	新世界發展、其附屬公司及／或彼等不時的聯繫人
「項目管理服務」	指	新世界發展集團將會根據服務總協議及相關施工協議(定義見本公佈)之條款，就有關該等項目的管理，向本集團提供的項目管理服務，包括但不限於在中國及國外選擇專業顧問(包括建築師、設計顧問、結構工程師、電機及機械工程師以及工料測量師)、聯繫所有參與該等項目的有關各方、檢討該等項目的預算、設計、方案及進度表以及監督該等項目的開發成本和進度
「該等項目」	指	本集團不時擁有或於其中擁有權益的物業發展項目
「中國」	指	中華人民共和國
「該等服務」	指	建築服務、工程服務、項目管理服務及本公司不時認為適當的任何與該等項目有關的其他服務。為免產生歧義，該等服務包括有關未完成工程(定義見本公佈)的服務
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」或「控股公司」	指	具有公司條例第2條所界定的涵義
「招標」	指	遵照中國不時之有關法律、法規及規例，就有關提供服務總協議項下擬進行之該等服務，進行選擇承辦商之招標程序
「%」	指	百分比

承董事會命
新世界中國地產有限公司
公司秘書
周宇俊

香港，二零零五年五月三十日

於本公佈日期，(a)本公司執行董事為鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生及方承光先生；(b)本公司非執行董事為符史聖先生；及(c)本公司獨立非執行董事為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。