

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界中國地產有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5頁至第12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13頁，獨立財務顧問天達融資函件則載於本通函第14頁至第29頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於2011年6月29日(星期三)上午10時30分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S226-S227室(港灣道入口)舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第43頁至第44頁。不論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列的指示將其填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於大會或其續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會或其續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	13
天達融資函件	14
附錄一 一 一般資料	30
附錄二 一 股東特別大會通告	43

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「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)而將於2011年6月29日(星期三)上午10時30分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S226-S227室(港灣道入口)召開的股東特別大會
「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

釋 義

「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」或「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
「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
「最後實際可行日期」	指	2011年6月1日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「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，於最後實際可行日期持有本公司約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），於最後實際可行日期由新世界發展實益擁有約59.79%
「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通函「提供營運服務」一段

釋 義

「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，經不時修訂及補充
「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



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)

執行董事：

鄭家純博士 金紫荊星章 (主席兼董事總經理)

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

顏文英小姐

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中18號

新世界大廈一期9樓

非執行董事：

杜惠愷先生 太平紳士 (副主席)

梁志堅先生

周桂昌先生

周宇俊先生

獨立非執行董事：

鄭維志博士 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士

田北俊先生 金紫荊星章 太平紳士

李聯偉先生 太平紳士

敬啟者：

持續關連交易一

新服務總協議

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。

董事會函件

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、保安及護衛、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。

除按一般程序以招標方式選擇營運服務的供應商外，(i)本公司於向服務集團成員公司授予合約金額逾100,000,000港元的任何合約前尋求獨立非執行董事的批准；(ii)向服務集團成員公司授予任何新合約的招標文件及相關報告將由本公司內部審計成員審閱，以遵守本集團項目成本控制指引所載的招標程序及指引；及(iii)上述合約項下擬進行的持續關連交易將按照上市規則的規定由本公司外聘核數師進行年度審閱。

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，有關新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本集團的業務造成重大影響的主要假設作出。

董事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。

上市規則的影響

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。

董事會函件

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。

股東特別大會

本公司將於2011年6月29日(星期三)上午10時30分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S226-S227室(港灣道入口)召開股東特別大會，以考慮並按投票表決方式批准新服務總協議及其項下擬進行的持續關連交易。股東特別大會通告載於本通函附錄二。

根據上市規則的規定，任何關連人士或股東及其聯繫人於交易中擁有重大利益將不會於股東特別大會上就批准相關交易投票。在此方面，杜先生及其聯繫人於股東特別大會上將就批准新服務總協議(包括年度上限)的相關普通決議案放棄投票。

若閣下有意委派代表出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列的指示將其填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其續會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。

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，就新服務總協議的條款向獨立股東提供意見。天達融資已獲委任為獨立財務顧問，就新服務總協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會批准

除杜先生外，概無董事於新服務總協議中擁有重大權益，杜先生並無出席就考慮新服務總協議而召開的董事會會議，亦無就此投票。此外，出席批准新服務總協議的董事會會議的鄭家純博士及鄭家成先生已自願就有關董事會決議案放棄投票。

意見

董事(包括獨立非執行董事)認為新服務總協議的條款公平合理，而本公司訂立新服務總協議符合本公司與其股東的整體最佳利益。

董事會函件

務請垂注本通函所載獨立董事委員會函件及天達融資函件，其中分別載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見及天達融資致獨立董事委員會及獨立股東的建議。另務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照及
列位本公司未行使購股權持有人 參照

新世界中國地產有限公司
主席兼董事總經理
鄭家純博士
謹啟

2011年6月10日



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)

敬啟者：

持續關連交易 —
新服務總協議

吾等茲提述本公司於2011年6月10日刊發致股東的通函(「通函」)所載董事會函件，而本函件乃通函的一部份。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙當用於本函件時具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以考慮新服務總協議的條款及條件對獨立股東而言是否公平合理，以及新服務總協議是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。天達融資已就此獲本公司委任為獨立財務顧問，以向吾等及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注通函所載董事會函件，以及天達融資致吾等及獨立股東的函件，後者載列天達融資向吾等提供有關新服務總協議的意見。

經考慮天達融資在其意見函件中所載主要考慮因素及理由及其提供的意見後，吾等認為新服務總協議的條款及條件，以及有關營運服務的建議年度上限，對獨立股東之利益而言屬公平合理，且新服務總協議亦符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准新服務總協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭維志博士 田北俊先生 李聯偉先生
謹啟

2011年6月10日

以下為天達融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃編製以供載入本通函內。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609-3613, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609-3613室
Tel/電話: (852) 3187 5000
Fax/傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

持續關連交易

I. 緒言

吾等就截至2014年6月30日止三個財政年度各年新服務總協議項下的持續關連交易及據此擬進行的營運服務的各项估計最高年度總值獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2011年6月10日的通函（「通函」）內的董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成通函其中部分。除非文義另有指明，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2011年5月19日， 貴公司與杜先生（ 貴公司的關連人士）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 貴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。

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。

II. 獨立董事委員會

董事會現包括(i)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；(ii)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(iii)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。

由全體獨立非執行董事鄭維志博士、田北俊先生及李聯偉先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就新服務總協議及據此擬進行的交易的條款是否按一般商業條款訂立及是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及新服務總協議及據此擬進行的交易的條款就獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就新服務總協議及據此擬進行的交易發表意見，以供獨立董事委員會向獨立股東推薦建議時作出考慮。

III. 意見的基礎及假設

於制定吾等的意見時，吾等僅依賴 貴公司及／或其管理層人員(「管理層」)及／或執行董事向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設 貴公司及／或管理層及／或執行董事所提供或作出或給予的所有有關陳述、資料、意見及聲明(據此彼等負上全責)於作出及給予時乃真確有效，且於本函件日期仍繼續真確有效。吾等假設執行董事及／或管理層向吾等作出或提供的所有意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或執行董事尋求及取得確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得的資料及文件，而該等資料及文件可令吾等達致知情觀點，並作為吾等依賴獲提供資料的憑證，以構成吾等意見的合理依據。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或管理層及／或執行董事向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實、準確及完備性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述的重大資料遭隱瞞或遺漏。然而，吾等並無就獲提供的資料進行獨立核查，亦無就 貴公司、服務集團或彼等各自的任何附屬公司的業務及事務進行獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關持續關連交易的意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的主要業務及背景

貴集團主要在中國從事物業開發、物業相關投資以及租賃及酒店營運業務。貴集團截至2010年12月31日止六個月(「中期期間」)及截至2010年6月30日止兩個年度各年的財務業績概要載述下文表A，分別摘錄自貴公司截至2010年12月31日止六個月中期報告(「中期報告」)及貴公司截至2010年6月30日止財政年度年報(「2010年年報」)：

表A： 貴集團的財務資料概要

	截至2010年		
	12月31日 止六個月 百萬港元 (未經審核)	截至6月30日止年度 2010年 百萬港元 (經審核)	2009年 百萬港元 (經審核)
收入	5,927.8	6,340.8	2,038.6
銷售成本	<u>(3,828.4)</u>	<u>(4,808.5)</u>	<u>(1,336.9)</u>
毛利	2,099.4	1,532.3	701.8
投資物業公平值變動	255.2	169.3	135.2
期內／年內溢利	1,562.0	2,641.2	1,294.2
以下人士應佔：			
貴公司股東	1,508.4	2,636.4	1,359.4
非控制權益	53.6	4.7	(65.1)
	於2010年	於6月30日	
	12月31日	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	36,511.1	35,825.0	32,838.7
流動資產	36,316.6	33,158.3	21,553.0
流動資產淨值	21,407.4	21,922.2	11,115.3
資產淨值	40,951.4	39,404.4	32,036.9

天達融資函件

截至2010年12月31日止六個月

誠如中期報告所述，中期期間股東應佔溢利約為1,508,400,000港元，較去年同期增加約568,100,000港元或約60.4%。股東應佔溢利增加主要是由於(i)銷售物業上升約2,866,400,000港元；及(ii)毛利率由約19.7%升至35.4%，某程度上是因為收入組合有變所致。然而，上述增加因其他收益減少約674,600,000港元及稅項支出增加約579,300,000港元而被部分抵銷。

截至2010年6月30日止年度

誠如2010年年報所述，截至2010年6月30日止年度股東應佔溢利約為2,636,400,000港元，較去年同期增加約1,277,000,000或約93.9%。上述增加主要是由於：(i)銷售物業上升約4,082,100,000港元；及(ii)共同控制實體分佔業績增加約370,300,000港元。然而，上述增加因毛利率由約34.4%降至24.2%及稅項支出增加約449,800,000港元而被部分抵銷。

管理層表示，服務集團的成員公司將提供的營運服務主要與 貴集團的物業銷售、租務及酒店營運有關。

誠如中期報告所述，上述各項業務的應佔經營溢利如下：

表B： 貴集團的應佔經營溢利

應佔經營溢利 〔應佔經營溢利〕：	截至12月31日止六個月		截至6月30日止財政年度	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
— 物業銷售	1,815.3	362.6	1,450.1	592.3
— 租務	213.8	231.8	489.6	488.0
— 酒店營運	(20.6)	(56.8)	(97.7)	(122.5)
未計融資成本及稅項 支出前上述業務的 合併應佔經營溢利	2,008.5	537.6	1,842.0	957.8
未計融資成本及稅項 支出前的集團應佔 經營溢利總額	1,984.2	515.6	1,812.1	928.8
集團應佔經營溢利總額	1,415.7	1,092.1	3,044.0	1,644.5

天達融資函件

誠如上文表B所述，於整個中期期間／回顧財政年度內，貴集團的物業銷售及租務業務的應佔經營溢利一直錄得正增長。酒店營運的應佔經營溢利錄得輕微的負增長約20,590,000港元，惟相比去年同期錄得應佔經營虧損約56,800,000港元已有改善。酒店營運的經營業績持續改善乃由於貴集團酒店的表現及經營溢利總額持續增長所致。上述業務於中期期間及截至2010年6月30日止年度的合併應佔經營溢利分別約為2,008,500,000港元及1,842,000,000港元。

另外，吾等亦對貴集團的物業開發組合及酒店組合進行分析，詳情如下：

貴集團的物業開發組合詳情

截至2010年12月31日止六個月，貴集團落成位於瀋陽、上海、廣州及貴陽五個物業發展項目，總樓面面積（「總樓面面積」）約為754,970平方米（「平方米」），按年上升約143%。

於2011年財政年度 上半年落成的物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	貴集團 應佔權益
瀋陽新世界花園二期A	R,C,O	467,846	90%
上海中山廣場	C,O,P	142,074	100%
廣州東方新世界花園二期	R	57,337	100%
廣州嶺南新世界二期E	R	33,819	100%
貴陽金陽新世界一期	R,C	<u>53,894</u>	50%
總計		<u><u>754,970</u></u>	

R：住宅
C：商業
O：寫字樓
P：停車場

天達融資函件

截至2011年6月30日止財政年度下半年，貴集團計劃落成六個項目，總樓面面積為610,297平方米。

將於2011財政年度 下半年落成的物業	用途	總樓面面積 (平方米)	貴集團 應佔權益
鞍山新世界花園一期A	R, C	111,155	100%
武漢常青花園七期	R, C	148,330	60%
成都河畔新世界一期	R	141,547	30%
貴陽金陽新世界一期	R, C	94,755	50%
廣州逸彩庭園三期	R, C	86,191	100%
廣州新塘新世界花園五期	R	<u>28,319</u>	63%
總計		<u>610,297</u>	

貴集團酒店組合的詳情

於2010年12月31日，貴集團擁有的酒店組合包括七間酒店，合計共2,547間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店(前稱北京萬怡酒店)	299
上海巴黎春天新世界酒店	605
上海貝爾特酒店	259
瀋陽新世界酒店	258
大連新世界酒店	429
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	<u>370</u>
總計	<u>2,547</u>

2. 有關杜先生及服務集團的資料

誠如「董事會函件」所述，杜先生為貴公司副主席兼非執行董事以及貴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。

由於杜先生為董事以及 貴公司若干附屬公司的董事，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。各服務集團的成員公司均為杜先生的聯繫人，故為 貴公司的關連人士。

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。有關服務集團的成員公司的詳情如下：

表C：服務集團的成員公司的資料概要

服務集團的成員公司	主要業務
NWS Facility Services Limited	提供物業管理、保安及護衛、洗衣及園藝服務
新創機電工程集團有限公司	提供機電工程服務、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
惠康環境服務有限公司	提供清潔服務

3. 新服務總協議

3.1 新服務總協議的基礎及理由

誠如「董事會函件」所述，新服務總協議項下擬進行的交易預期屬經常性質，並將於 貴集團的一般及日常業務中定期持續進行。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 貴集團與服務集團的成員公司因服務集團與 貴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 貴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 貴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。

除上述理由及裨益外，管理層亦考慮以下因素。

勞力密集業務

服務集團的成員公司將根據新服務總協議提供的營運服務將主要與外判服務有關。外判服務視為勞力密集服務，需要具備大量熟練及合資格勞工於一個監管嚴謹的環境工作，而提供外判服務不視為 貴集團核心業務一部分。另外，訂立新服務總協議使 貴集團可靈活地而非有責任委任服務集團的成員公司向 貴集團的成員公司提供營運服務，讓 貴集團能夠分配其資源，並專注 貴集團其他主要業務。

提供營運服務的資質及經驗

服務集團的成員公司已成立十年以上，在各相關行業均建立名聲，並累積了寶貴的工業專業知識，客戶涉及各個行業，由上市公司、跨國企業至中小型企業不等。 貴集團獲提供營運服務的有關成員公司信納服務集團的成員公司有能力的提供營運服務。

經考慮有關資質及經驗後，管理層認為，服務集團的成員公司有能力的並被視為適合繼續向 貴集團的成員公司提供營運服務。

鑒於服務集團的成員公司的往績，於出售事項前已向 貴集團的成員公司提供營運服務逾十年，吾等認同董事的意見，服務集團的成員公司具備必要技能及經驗，根據新服務總協議向 貴集團的成員公司繼續提供營運服務，有關條款將受限於「董事會函件」所載(i)「提供營運服務」一段所載的資質；及(ii)「營運協議」一段所載的條款及定價政策。

3.2 新服務總協議的主要條款

- 訂約方：
- (1) 貴公司
 - (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，根據有關上市規則及／或於有關時間任何其他有關法例及規例可另續訂三年
- 交易性質：
- 由服務集團的成員公司向 貴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向 貴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獨立第三方給予 貴集團或 貴集團從獨立第三方獲取者
- 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)

3.3 服務集團的成員公司向 貴集團的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 貴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：

營運服務	服務概述
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、保安及護衛、物業管理及諮詢服務、電腦輔助製圖服務、園藝及清潔服務

上述委聘受多項資質所規限，有關詳情載於「董事會函件」。

就有關建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目及相關服務的外判服務而言，吾等從管理層得悉，服務集團的有關成員公司一般擔任 貴集團物業開發項目的次外判商及／或項目經理。

為了規管其項目不同方面的成本控制(包括有關外判服務者)， 貴公司設有一套項目成本控制指引，當中載列其招標程序，包括多項指引：(其中包括)招標形式、甄選及為招標邀請的招標商數目(即不少於三名合資格招標商)、資質評估、在釐定中標者時考慮的因素及將載入招標評估報告的內容。作為招標程序的資質評估一部分， 貴公司將評估以下條件，其中包括招標商的背景、資質、歷史表現、往績、聲譽、財務狀況及經營能力。

天達融資函件

吾等已抽樣審閱項目招標文件，並注意到在服務集團的成員公司獲得的招標中，集團服務的有關成員公司向 貴公司提供的條款不遜於有關被抽樣招標中 貴集團獨立第三方所提供者。此外，吾等亦注意到，按管理層提供的資料，由於另一招標商向 貴公司提供更有利條款，在多個情況下服務集團的成員公司於2010年及2011年參與提供若干外判服務的招標不獲有關合約。

吾等亦從「董事會函件」注意到，除按一般程序以招標方式選擇營運服務的供應商外，(i) 貴公司於向服務集團的成員公司授予合約金額逾100,000,000港元的任何合約前將尋求獨立非執行董事批准；(ii)向服務集團的成員公司授予任何新合約的招標文件及有關報告將由 貴公司內部審計成員審閱，以遵守 貴集團項目成本控制指引所載的招標程序及指引；(iii)上述合約項下擬進行的持續關連交易將按照上市規則的規定由 貴公司外聘核數師進行年度審閱。

就有關非建築及非工程相關服務(如園藝及清潔服務以及保安及護衛)的外判服務而言，吾等已抽樣審閱 貴集團若干成員公司與服務集團已訂立的合約，並就以上各項服務審閱就類別及性質類似的服務從獨立第三方獲取的條款。根據吾等對上述文件的審閱，吾等認為，所審閱樣本均按從獨立第三方所獲取相符的價格及條款訂立。

管理層表示，服務集團的成員公司提供的營運服務於 貴集團獲取有關服務的有關成員公司的日常及一般業務過程中進行。

3.4 釐定年度上限的理據

歷史交易價值

誠如「董事會函件」所述，截至2009年及2010年6月30日止財政年度及截至2010年12月31日止六個月就服務集團提供營運服務的交易總值如下：

表D：歷史交易價值

	交易總值		
	截至6月30日止財政年度		截至2010年
	2009年	2010年	12月31日
	百萬港元	百萬港元	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 貴集團成員公司提供的營運服務	58.9	147.7	57.9

營運服務的歷史交易價值

誠如上文表D所述，營運服務的交易總值由截至2009年6月30日止年度的58,900,000港元增加88,800,000港元至截至2010年6月30日止年度的147,700,000港元，增幅約150.8%。吾等從管理層得悉，以上增加主要是由於在中國多個城市（包括但不限於上海、成都及武漢）進行的若干大規項目所致。吾等注意到，營運服務的歷史交易價值可能因某個財政年度進行的項目數目及規模不同而受到影響。

天達融資函件

以下載列截至2014年6月30日止三個財政年度各年持續關連交易的建議年度上限：

表E：截至2014年6月30日止三個財政年度各年的年度上限

	截至6月30日止財政年度		
	各年的年度上限		
	2012年	2013年	2014年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
服務集團的成員公司向 貴集團的成員公司提供的 營運服務	1,761	1,491	1,476

附註： 以上年度上限不包含 貴公司於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。

誠如「董事會函件」所述，各年度上限乃參照以下各項而釐定：(i)服務集團的有關成員公司(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 貴集團的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(ii)服務集團的有關成員公司於未來三個財政年度向 貴集團的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 貴集團的業務增長及估計日後需求而釐定，尤其考慮到預計 貴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 貴集團的業務造成重大影響的主要假設作出。

在評估年度上限是否公平合理時，吾等已考慮上文、審閱並討論管理層所提供的資料，包括一份時間表，當中載列按個別項目基礎的外判服務的預期招標價值以及截至2012年6月30日止年度的緩衝。

天達融資函件

根據以上時間表，吾等注意到，多個涉及大量外判服務的大型綜合項目預計於截至2014年6月30日止三個財政年度在中國多個城市（包括但不限於北京、成都及武漢）進行，有關上述項目（「項目」）詳情載列如下：

表F：有關項目的資料

項目概述	項目性質	概約總樓 面面積 [#] (平方米)
北京新景商務樓	商業綜合大樓	70,000
北京新裕商務樓	商業綜合大樓	122,000
北京于庄	住宅發展項目	102,000
成都河畔新世界	住宅、商業綜合大樓及酒店發展項目	3,100,000
廊坊新世界	住宅、商業綜合大樓及酒店發展項目	370,000
北京祈連殿酒店	酒店發展項目	53,000
瀋陽新世界中心	住宅、展覽中心、商業綜合大樓、 寫字樓及酒店發展項目	1,192,000
唐山新世界	住宅及商業綜合大樓	255,000
天津新匯華庭	住宅及商業綜合大樓	305,000
武漢新食藝2期	商業綜合大樓	64,000
武漢光谷 新世界中心	商業綜合大樓	319,000

[#] 整個地盤的總樓面面積

吾等與管理層已討論截至2012年6月30日止年度有關年度上限的基礎及假設，並注意到，有關年度上限乃按 貴集團可能授予的外判服務估計價值以及按(i)一項發展計劃，當中載列工作範圍，包括有關外判服務者及各項目的預計時間表，惟天津新匯華庭預期於截至2013年6月30日止年度開始除外；(ii)經參考現行市價，並計及預期勞工成本、材料成本因為相關材料價格急升而上升後，所需外判服務的估計數量及有關服務的價格；及(iii)緩衝達致。

釐定截至2014年6月30日止兩個年度年度上限的基礎亦經參考(i)各項目的發展計劃及預期時間表（惟於釐定截至2014年6月30日止年度的年度上限時，

預計武漢新食藝2期於截至2014年6月30日止年度落成除外)；(ii)經參考上述因素後，所需外判服務的估計數量及有關服務的價格；及(iii)緩衝。

截至2013年及2014年6月30日止年度營運服務的年度上限分別為1,491,000,000港元及1,476,000,000港元，按年減少分別約270,000,000港元及15,000,000港元。截至2013年6月30日止年度的年度上限按年減少與預期將就北京祈連殿酒店、北京新裕商務樓及武漢光谷新世界中心招標的外判服務減少有關。

股東應注意，年度上限的實際使用及是否足夠取決於多項因素，包括但不限於服務集團的成員公司未必一定獲授予有關招標、各項目相關的時間表的進度及工作範圍。就此，吾等從管理層獲悉，貴公司將積極監察年度上限的進展及使用以確保不時遵照上市規則。

V. 推薦建議

於制定吾等向獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議時，吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其是以下各項：

- (i) 新服務總協議的基礎及理由；
- (ii) 待獲得有關招標後，委任服務集團的成員公司提供營運服務，使貴集團可繼續順利進行其物業銷售、租務及酒店營運業務，而有關業務可促進貴集團的核心業務；
- (iii) 持續關連交易將於貴集團日常及一般業務過程中根據一般商業條款進行，有關價格及條款不遜於獨立第三方給予貴集團或貴集團從獨立第三方獲取者；及
- (iv) 年度上限的價值及釐定年度上限的基礎屬合理，有關詳情載於「3.4釐定年度上限的理據」一節。

天達融資函件

基於上文的考慮，吾等認為，新服務總協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中根據一般商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益，而其條款(包括相關交易的年度上限)就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准新服務總協議及根據新服務總協議擬進行的相關交易的年度上限。

此 致

新世界中國地產有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
執行董事
戴國良
謹啟

2011年6月10日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，及旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成分。

2. 權益披露

董事及本公司行政總裁

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及／或債券（視乎情況而定）中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記名冊內的權益或淡倉，或根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

(a) 於已發行股份的好倉

董事姓名	股份數目				總計	於最後實際 可行日期佔 已發行股本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽¹⁾	100,081,800	1.74	
杜惠愷先生	13,125,000	—	52,258,400 ⁽²⁾	65,383,400	1.13	
鄭志雯小姐	168,400	—	—	168,400	0.00	
梁志堅先生	790,000	—	—	790,000	0.01	
周桂昌先生	126	—	—	126	0.00	
周宇俊先生	9,825,000	—	—	9,825,000	0.17	
方承光先生	2,187,250	—	—	2,187,250	0.04	
顏文英小姐	600,000	—	—	600,000	0.01	
鄭維志博士	83,600	—	—	83,600	0.00	
田北俊先生	83,600	—	—	83,600	0.00	
李聯偉先生	83,600	—	—	83,600	0.00	

附註：

- 該等股份由鄭家純博士全資擁有一間公司實益擁有。
- 該等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。

(b) 於相關股份中的好倉

根據本公司於2002年11月26日採納的購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權以認購股份，故此彼等被視作擁有相關股份中的權益。該等董事於最後實際可行日期持有的購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間 (附註)	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,791,045	1.340
	2011年1月18日	(2)	2,000,000	3.154
杜惠愷先生	2008年12月29日	(1)	727,612	1.340
	2011年1月18日	(2)	800,000	3.154
鄭家成先生	2008年12月29日	(1)	727,612	1.340
	2011年1月18日	(2)	800,000	3.154
鄭志剛先生	2006年7月25日	(3)	371,194	2.559
	2008年12月29日	(4)	337,284	1.340
	2011年1月18日	(2)	1,500,000	3.154
鄭志雯小姐	2008年12月29日	(5)	755,821	1.340
	2011年1月18日	(2)	200,000	3.154
梁志堅先生	2008年12月29日	(1)	127,910	1.340
	2011年1月18日	(2)	200,000	3.154
周桂昌先生	2008年12月29日	(1)	167,910	1.340
	2011年1月18日	(2)	200,000	3.154
周宇俊先生	2008年12月29日	(1)	559,701	1.340
	2011年1月18日	(2)	500,000	3.154
方承光先生	2008年12月29日	(4)	43,933	1.340
	2011年1月18日	(2)	500,000	3.154
顏文英小姐	2008年12月29日	(6)	507,463	1.340
	2011年1月18日	(2)	1,000,000	3.154
鄭維志博士	2008年12月29日	(1)	252,221	1.340
	2011年1月18日	(2)	300,000	3.154
田北俊先生	2008年12月29日	(1)	252,221	1.340
	2011年1月18日	(2)	300,000	3.154
李聯偉先生	2008年12月29日	(1)	252,221	1.340
	2011年1月18日	(2)	300,000	3.154

附註：

1. 分為四批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
2. 分為五批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
3. 分為五批，行使期分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
4. 分為二批，行使期分別由2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
5. 分為五批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日、2012年1月30日及2013年1月30日至2014年1月29日。
6. 分為三批，行使期分別由2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

	股份數目				於最後實際 可行日期佔 相關已發行 股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽¹⁾	1,000,000	0.03
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.00
周桂昌先生	57,561	—	—	57,561	0.00
方承光先生	208,788	—	—	208,788	0.01
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	13,768,798	—	12,000,000 ⁽²⁾	25,768,798	0.76
杜惠愷先生	3,009,849	—	13,695,000 ⁽¹⁾	16,704,849	0.49
鄭家成先生	343,750	—	5,074,520 ⁽³⁾	5,418,270	0.16
梁志堅先生	3,000,000	—	—	3,000,000	0.09
周桂昌先生	14,033	—	—	14,033	0.00
方承光先生	2,431,060	—	—	2,431,060	0.07
鄭維志博士	1,301,029	—	—	1,301,029	0.04
新世界百貨中國有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁴⁾	1,107,000	0.07
鄭志雯小姐	92,000	—	—	92,000	0.01
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元的普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽⁵⁾	15,869	27.41
Elite Master Holdings Limited					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁶⁾	1	100.00
彩暉集團有限公司(正進行清盤)					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽²⁾	420,585,070	34.61
新創機電工程集團有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	50,000,000 ⁽⁶⁾	50,000,000	100.00
新城集團有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁷⁾	3,650,000	45.63

	股份數目			總計	於最後實際 可行日期佔 相關已發行 股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
耀禮投資有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁸⁾	500	50.00
Waihong Cleaning Limited					
(每股面值1.00港元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁶⁾	1	100.00
YE Holdings Corporation					
(每股面值1.00港元的普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

1. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
2. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有之一家公司實益擁有。
5. 鄭家成先生全資擁有之一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
6. 依據收購該等權益之合同，該等股份被視作由杜惠愷先生擁有90%的公司持有，惟須待當中所載全部條件達成後方可作實。
7. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之公司持有。
8. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有此等股份之權益。

(b) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

(i) 新世界發展

根據控股公司新世界發展的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於最後實際可行日期持有新世界發展的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2007年3月19日	(附註1)	36,714,392	17.652
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1)	201,172	17.652
		(附註2)	1,207,047	17.652
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	502,935	17.652
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	35,708,517	17.652
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註2)	1,207,047	17.652
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,508,809	17.652
方承光先生	2007年3月19日	(附註3)	603,522	17.652
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	301,760	17.652

附註：

1. 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。
2. 分為5批，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
3. 分為3批，行使期分別由2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。

(ii) 新創建

根據新創建的購股權計劃，下列董事持有可以認購新創建股份的購股權的個人權益，故被視作擁有新創建相關股份的權益。該等董事於最後實際可行日期持有新創建的購股權的詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2007年8月21日	(附註1)	1,821,548	10.672
		(附註2)	2,732,323	10.672
杜惠愷先生	2007年8月21日	(附註1)	1,214,363	10.672
		(附註2)	1,821,551	10.672
鄭維志博士	2007年8月21日	(附註1)	364,307	10.672
		(附註2)	546,464	10.672

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。

(iii) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)的購股權計劃，下列董事持有可以認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，故被視作擁有新世界百貨相關股份的權益。彼等於最後實際可行日期持有新世界百貨的購股權的詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2007年11月27日	(附註)	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(附註)	500,000	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(附註)	500,000	8.660

附註：分為5批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於各週年內可行使的購股權最高數目為所授出購股權總數的20%連同自過往週年轉結的尚未行使購股權。

(c) 於債券的好倉

下列董事擁有新世界發展全資附屬公司Fita International Limited(「Fita」)發行的債券的權益，彼於最後實際可行日期持有Fita的債券的詳情如下：

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額			於最後實際 可行日期 佔已發行債券 總數的百分比
	個人權益	家屬權益	總計	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.27

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據該等證券及期貨條

例條文而被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(III) 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（「該等競爭業務」）（不包括董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團利益的該等業務）中擁有權益，詳情如下：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
鄭家純博士	Centennial Success Limited （「CSL」集團公司	物業投資及發展、經營酒店及運輸	董事
	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊和科技	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	冠盈發展有限公司集團公司	於上海投資及發展物業	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	金寶投資有限公司集團公司	於上海投資及發展物業	股東及董事
	Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited集團公司	物業發展及其他投資	股東及董事
鄭家成先生	CSL集團公司	物業投資及發展、經營酒店及運輸	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質	
鄭家成先生	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊和科技	董事	
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事	
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事	
鄭志剛先生	CSL集團公司	物業投資及發展、經營酒店及運輸	董事	
	長虹發展(集團)有限公司 (「長虹」)集團公司	物業投資及發展	董事	
鄭志謙先生	長虹集團公司	物業投資及發展	董事	
周宇俊先生	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊和科技	董事	
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事	
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事	
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事	
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事	
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事	
	方承光先生	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊和科技	董事
		長虹集團公司	物業投資及發展	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
方承光先生	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	星辰集團有限公司	物業發展	股東
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事
顏文英小姐	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊和科技	董事
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事概無於本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

本公司於進行本身業務時，並不倚賴該等競爭業務。董事認為本公司能獨立於該等競爭業務及按公平原則的情況下經營本身業務。

(IV) 其他董事權益

於最後實際可行日期，自2010年6月30日(本集團最近期所刊發之經審核綜合財務報表結算日)起，概無董事於本集團任何成員公司已經或計劃購買、出售或租賃之任何資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

除本公司與杜先生所簽訂的現有服務總協議及新服務總協議外，於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團整體業務而言屬重大並於最後實際可行日期存續的合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，下列董事亦為以下公司之董事，各公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

董事姓名	主要股東名稱
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展
鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展
鄭志剛先生	新世界發展
梁志堅先生	新世界發展
周桂昌先生	新世界發展
李聯偉先生	新世界發展

本公司主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司行政總裁外，以下各方於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益：

於已發行股份之好倉

名稱	股份數目			於最後 實際可行日期 佔已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)(附註1)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.48
Centennial Success Limited (「CSL」)(附註1)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.48
周大福企業有限公司 (「周大福」)(附註2)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.48
新世界發展(附註3)	3,806,449,096	254,585,041	4,061,034,137	70.48

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的170,027,818股股份的權益，其59%附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及其57%附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的62,049,159股股份的權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間訂立任何現有或擬訂的服務合約(不包括一年內屆滿或須支付任何賠償(法定賠償除外)而可予終止的合約)。

4. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概無獲悉自2010年6月30日(本集團最近期所刊發的經審核財務報表結算日)以來，本集團的財務或經營狀況出現重大不利變動。

5. 專家及同意書

以下為名列本通函的專家的資格：

名稱	資格
天達融資	根據證券及期貨條例可從事第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)受規管活動的持牌法團

天達融資已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所示形式及涵義轉載其函件及報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今尚未撤回同意書。

於最後實際可行日期，天達融資並無實益擁有本集團任何成員公司的任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論在法律上是否可以執行)，或於本集團任何成員公司自2010年6月30日(本公司最近期所刊發的經審核賬目結算日)以來已收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團或其任何成員公司概無牽涉任何重大的訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或有威脅的重大訴訟或索償。

7. 一般資料

- (a) 本通函及隨附的代表委任表格的中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

- (c) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中18號新世界大廈一期9樓。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本公司的公司秘書為顏文英小姐 *FCCA CPA*。

8. 備查文件

以下文件的副本可由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間的一般營業時間內，在本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中18號新世界大廈一期9樓可供查閱：

- (i) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第13頁；
- (ii) 天達融資函件，全文載於本通函第14頁至第29頁；
- (iii) 本附錄第5段「專家及同意書」一段所指同意書；及
- (iv) 新服務總協議。

本通函的中文及英文版本已登載於本公司網站 www.nwcl.com.hk 以供覽閱。如股東已選擇通過本公司網站收取公司通訊，而未能下載本通函，本公司將在閣下提出要求時，立刻向閣下免費發送印刷本。

股東有權隨時以書面方式通知本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，或電郵至 is-ecom@hk.tricorglobal.com，註明姓名、聯絡電話、地址及要求，以選擇收取所有以後公司通訊的印刷本或透過本公司網站收取。



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)

股東特別大會通告

茲通告新世界中國地產有限公司(「本公司」)謹訂於2011年6月29日(星期三)上午10時30分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S226-S227室(港灣道入口)舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司與杜惠愷先生於2011年5月19日訂立的新服務總協議(「新服務總協議」)(註有「A」字樣日期為2011年6月10日的通函(「通函」)及註有「B」字樣的新服務總協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)、其條款及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、追認及確認營運服務(定義見通函)之年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一位董事代表本公司簽署與新服務總協議有關的所有文件，及採取與新服務總協議附帶、相關或關連的所有行動或事宜。」

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，2011年6月10日

附註：

1. 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票的股東，均有權委任一名或以上代表(必須為個人)代其出席，及於票選時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。

2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本(如有),最遲必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓,方為有效。填妥及交回代表委任表格後,股東仍可親身出席大會或其任何續會,並於會上投票。
3. 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人,則任何一名該等人士均可親身或委派代表在大會上就有關本公司的該等股份投票,猶如其為唯一有權投票者,惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會,則本公司股東名冊上只有排名首位的出席人士,方有權就本公司的該等股份投票。
4. 隨附大會適用的代表委任表格。
5. 上文所載普通決議案將以投票方式表決。
6. 本通告的中文譯本僅供參考之用。若與英文版本有任何歧異,概以英文版本為準。
7. 於本通告日期,本公司董事會包括(a)七位執行董事: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: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鄭維志博士、田北俊先生及李聯偉先生。