

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，應立即將本通函連同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，並明確表示概不就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

與新世界發展有限公司訂立的 服務總協議

獨立董事委員會及

獨立股東的獨立財務顧問

COMMERZBANK 

德國商業銀行香港分行

獨立董事委員會的函件載於本通函第10頁，獨立財務顧問德國商業銀行的函件則載於本通函第11至20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2008年6月27日(星期五)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紫荊廳二(博覽商場入口)舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第37至第38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	3
獨立董事委員會函件	10
德國商業銀行函件	11
附錄一 — 一般資料	21
附錄二 — 股東特別大會通告	37

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：

「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	本公司董事會
「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的第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）的受規管活動，並就服務總協議而言獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「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公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「外判服務」	指	於本通函「服務總協議」一節載列有關新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供的建築、工程及相關服務
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准服務總協議而將予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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，成員包括鄭維志先生及田北俊先生，目的乃就服務總協議向獨立股東提供建議。李聯偉先生身兼本公司及新世界發展的獨立非執行董事，故非董事委員會成員
「獨立股東」	指	除新世界發展及其聯繫人以外的本公司股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2008年6月3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
「服務總協議」	指	本公司與新世界發展於2008年5月27日就該等服務而訂立的服務總協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「施工協議」	指	本集團成員公司與新世界發展集團成員公司根據服務總協議可能不時訂立關於提供任何該等服務的個別協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業代理服務」	指	於本通函「服務總協議」一節載列有關新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供有關宣傳、放售及出租物業的物業代理及相關服務
「該等服務」	指	外判服務及物業代理服務
「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	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例所界定的涵義
「百分比」	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)

杜惠愷先生 太平紳士 (副主席)

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

顏文英小姐

非執行董事：

符史聖先生

獨立非執行董事：

鄭維志先生

田北俊先生

李聯偉先生 太平紳士

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

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

持續關連交易

與新世界發展有限公司訂立的 服務總協議

背景

本集團成員公司於其日常業務過程中定期與新世界發展集團成員公司進行持續關連交易。為簡化及續訂該等持續關連交易，本公司與新世界發展於2008年5月27日訂立服務總協議，據此，本公司同意委聘新世界發展集團有關成員公司於服務總協議的年期內向本集團成員公司提供該等服務。

本通函旨在向閣下提供服務總協議的詳情，載列獨立董事委員會就服務總協議提供的意見，及德國商業銀行就服務總協議提供的建議，並附上股東特別大會通告。

服務總協議

日期： 2008年5月27日

訂約方： 本公司及新世界發展

年期： 自2008年7月1日起為期三年

提供的服務

根據服務總協議，本公司同意委聘新世界發展集團有關成員公司於服務總協議的年期內向本集團成員公司提供該等服務。

該等服務包括以下各類服務：

服務類別

服務詳情

外判服務

由新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供建築、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、供水及排水系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計及諮詢，以及電腦輔助製圖服務

物業代理服務

由新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供關於宣傳、放售及出租物業的物業代理及相關服務，包括但不限於(a)設計及編製宣傳及市場推廣計劃；(b)監察市場推廣活動及監督銷售辦事處的營運；及(c)策劃訂價策略，並協助與買家及租戶執行及完成銷售及租賃協議

主要條款

根據服務總協議，提供該等服務須符合以下條款：

- (a) 就新世界發展集團任何成員公司於服務總協議開始日期已開始進行但尚未竣工的該等服務而言，新世界發展同意促使新世界發展集團有關成員公司繼續根據有關協議的條款提供有關該等服務，儘管已存在服務總協議條款；
- (b) 除上文(a)所述的該等服務外，新世界發展同意根據服務總協議的條款，按本集團的要求，透過本身及／或其任何附屬公司，向本集團成員公司提供該等服務，惟須遵守有關訂約方其後就各特定服務協定的條款及條件，該等條款及條件須以施工協議形式以書面訂立；
- (c) 施工協議的條款須符合不時生效的相關法例及規則，並須根據正常商業條款按公平基準磋商，價格及條款須與提供予獨立第三方者相若；及
- (d) 本集團根據服務總協議委任新世界發展集團有關成員公司提供的該等服務須按非獨家基準進行。

過往交易總額及年度上限

各類該等服務於下列期間的交易總額如下：

該等服務	交易總額		
	截至6月30日 止各財政年度		截至12月31日 止六個月期間
	2006年 港元(百萬)	2007年 港元(百萬)	2007年 港元(百萬)
外判服務	173.9	135.8	217.4
物業代理服務	<u>2.0</u>	<u>5.1</u>	<u>4.2</u>
總計	<u><u>175.9</u></u>	<u><u>140.9</u></u>	<u><u>221.6</u></u>

董事會函件

各類該等服務於截至2006年及2007年6月30日止財政年度及將截至2008年6月30日止財政年度的年度上限如下：

該等服務	於各財政年度的年度上限		
	截至2006年	截至2007年	將截至2008年
	6月30日	6月30日	6月30日
	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)
外判服務	1,073.0	1,391.0	1,714.0
物業代理服務	8.8	11.7	9.0
總計	1,081.8	1,402.7	1,723.0

年度上限

本公司預期各類該等服務的最高年度總值如下：

該等服務	截至6月30日止各財政年度的年度上限		
	2009年	2010年	2011年
	港元(百萬)	港元(百萬)	港元(百萬)
外判服務	4,102.0	4,728.1	4,649.5
物業代理服務	6.6	7.4	7.0
總計	4,108.6	4,735.5	4,656.5

上述各年度上限乃參考以下各項釐定：

- (a) 當前市況；
- (b) 新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供該類服務的過往年度金額；
及
- (c) 預計未來三個財政年度新世界發展集團有關成員公司獲委聘進行該等服務的數量。

上述預計數字乃基於過往相關數字、本集團業務增長，並考慮已簽訂的工程合約總值、計劃中將會開發的全新大型物業項目以及本集團現有物業項目新擴建工程等因素而預測日後對該等服務的需求，以及通脹而釐定。

訂立服務總協議的原因及裨益

本公司主要在中國從事物業發展、物業投資以及租務及酒店營運。新世界發展的核心業務包括物業、基建、酒店營運、百貨店業務、服務以及電訊和科技等領域。

預期服務總協議項下擬進行的交易屬經常交易，並將會在本集團及新世界發展集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。服務總協議為新世界發展集團可能不時按非獨家基準提供的該等服務提供框架，並規管本集團與新世界發展集團之間日後可能存在的業務關係。

董事認為，服務總協議的條款實屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，故訂立服務總協議對本公司有利。

持續關連交易

由於新世界發展及其附屬公司合共持有本公司全部已發行股本約70%，為本公司的主要股東，因此屬本公司的關連人士。故此，根據上市規則，服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。鑑於服務總協議項下擬進行的該等服務的最高年度總值的各個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）均超過2.5%，根據上市規則，訂立服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就批准服務總協議而提呈的決議案放棄投票。

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，就服務總協議的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，就服務總協議的條款向本公司的獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於2008年6月27日星期五上午10時30分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心紫荊廳二(博覽商場入口)召開股東特別大會，以考慮服務總協議。股東特別大會通告載於本通函附錄二。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上就服務總協議投票時將以點票方式進行。新世界發展為控股股東，於最後實際可行日期連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約70%，新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就建議批准服務總協議的普通決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下是否計劃出席股東特別大會，務請按表格所印指示填妥代表委任表格，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，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。

要求以點票方式進行表決的程序

遵照章程細則第80條，提交大會表決的決議案須以舉手方式表決，除非(在宣佈舉手表決結果之前或之時)，以下人士要求以點票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 由任何董事個別或共同(連同大會主席)持有的代表委任表格所涉及的股份佔該大會總投票權的百分之五或以上，而該大會以舉手方式表決時，表決結果與代表委任表格授予者的指示相反者；或
- (c) 最少五名親身或者委派代表出席並有權投票的股東；或
- (d) 佔有權出席大會並於會上投票的所有股東總投票權合計不少於十分之一的任何一位或多位親身(或倘為公司則其正式獲授權的代表)或者委派代表出席的股東；或
- (e) 持有股份繳足金額合計佔有權出席大會並於會上投票的所有股份繳足金額總額不少於十分之一的任何一位或多位親身(或倘為公司則其正式獲授權的代表)或者委派代表出席的股東。

意見

董事(包括獨立非執行董事)認為服務總協議的條款公平合理，而本公司訂立服務總協議符合本公司與整體股東的最佳利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成股東特別大會通告所載的普通決議案。

務請垂注本通函所載獨立董事委員會的函件及德國商業銀行的函件，其中分別載有獨立董事委員會致獨立股東的意見及德國商業銀行致獨立董事委員會及獨立股東的建議。另務請垂注本通函附錄一的一般資料。

此 致

列位股東 台照

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

2008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

與新世界發展有限公司訂立的 服務總協議

吾等茲提述本公司於2008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。

吾等獲委任為獨立董事委員會，以考慮服務總協議的條款及就服務總協議的條款對獨立股東而言是否公平合理，以及服務總協議是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。德國商業銀行已就此獲委任為獨立財務顧問，以向吾等提供意見。

敬請閣下垂注通函所載董事會函件，以及德國商業銀行致獨立董事委員會及獨立股東的函件，後者載列德國商業銀行向吾等所提供有關服務總協議的意見。

經考慮德國商業銀行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，吾等認為服務總協議的條款對獨立股東的利益而言屬公平合理，且服務總協議亦符合本公司及其股東的整體利益。

此 致

獨立股東 台照

獨立董事委員會
鄭維志 田北俊
謹啟

2008年6月10日

以下為德國商業銀行就服務總協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函內。

COMMERZBANK 

德國商業銀行

香港分行

香港
中環遮打道三號A
香港會所大廈二十一樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就新世界發展集團根據服務總協議將予提供的該等服務以及根據服務總協議提供的該等服務的最高年度總額（「服務上限」）（於2008年6月10日刊發的通函（「通函」）內「董事會函件」一節載列（其中包括）有關詳情，而本函件乃通函的一部分）向 貴公司獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具相同涵義。

貴公司與新世界發展於2008年5月27日訂立服務總協議，據此， 貴公司同意委聘新世界發展集團有關成員公司自2008年7月1日起計三年期內向 貴集團成員公司提供該等服務（包括外判服務及物業代理服務）。

由於新世界發展及其附屬公司為控股股東（定義見上市規則），根據上市規則，新世界發展為 貴公司的關連人士。因此根據上市規則第14A章，服務總協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。鑑於服務上限超逾10,000,000港元，而各個有關百分比率（定義見上市規則）均超過2.5%，新世界發展集團根據服務總協議提供的該等服務構成 貴公司的不可豁免持續關連交易，並須遵守(i)上市規則第14A.37條至第14A.38條的年度審閱規定；(ii)上市規則第14A.45條至第14A.47條的申報規定；及(iii)上市規則第14A.48條的獨立股東批准規定。新世界發展及其聯繫人須於股東特別大會上就有關批准服務總協議的決議案放棄投票。

董事會的成員現時包括13名董事，包括執行董事鄭家純博士、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；非執行董事符史聖先生；及獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。李聯偉先生為新世界發展的獨立非執行董事，服務總協議項下擬進行的交易（包括服務上限）須經獨立股東批准，故獨立董事委員會成員僅由鄭維志先生及田北俊先生組成，以就獨立股東於股東特別大會上應如何就服務總協議及其項下擬進行的交易（包括服務上限）的決議案投票提供推薦建議。吾等（德國商業銀行香港分行）已獲委任為獨立財務顧問，就(i)委聘新世界發展集團提供該等服務是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；(ii)服務總協議的條款是否按正常商業條款制定及是否公平合理；及(iii)訂立服務總協議是否符合貴公司及股東的整體利益，而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見、及向獨立股東建議應如何就批准服務總協議及其項下擬進行的交易的決議案投票。

在訂定吾等的推薦建議時，吾等乃依賴 貴公司向吾等提供的資料及事實。吾等假設由 貴公司提供的所有資料及事實在各主要方面均屬真實、完備及準確而加以依賴。吾等亦依賴 貴公司董事及管理層作出的聲明，指彼等已作出一切合理查詢及審慎決定，而就彼等深知、深悉及確信，通函並無遺漏任何其他事實或聲明足致通函所載的任何陳述有所誤導。此外，吾等已審閱（其中包括）服務總協議、 貴公司的財務資料，例如涵蓋截至2006年6月30日止及2007年6月30日止兩個財政年度（分別為「2006財政年度」及「2007財政年度」）的已刊發年報（分別為「2006年年報」及「2007年年報」）及截至2006年12月31日止六個月期間（「2007中期期間」）及截至2007年12月31日止六個月期間（「2008中期期間」）的中期報告（分別為「2007年中期報告」及「2008年中期報告」）。吾等亦假設 貴公司向吾等提供並在通函發表或引述的所有資料、陳述及聲明（彼等對此完全負責）於作出時直至寄發通函當日在各主要方面均屬真實、完備及準確。

吾等認為吾等(i)已根據上市規則第13.80條的規定採取合理步驟向 貴公司取得一切所需的資料；及(ii)已審閱足夠資料，就新世界發展集團根據服務總協議提供的該等服務及服務上限達至知情見解並據此合理基準提供吾等的推薦建議。吾等並無理由懷疑任何重大事實遭遺漏或隱瞞，而就吾等所知亦無出現任何事實或情況致使向吾等提供的資料及發出的聲明變得失實、不確或誤導。然而，吾等並無對 貴公司提供的資料進行獨立核證，亦無對 貴公司及其聯繫人的業務及狀況進行獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

在訂定吾等對有關服務總協議、新世界發展集團根據服務總協議提供的該等服務及服務上限的意見，及就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 貴集團與新世界發展集團間的背景及關係

貴集團為物業發展商，主要在中國從事物業發展、投資以及租務及酒店營運。新世界發展集團為香港領先綜合企業之一，經營歷史逾30年，並為恒生指數成份股之一。新世界發展集團的業務已擴展至包括四項核心業務，即(i)物業發展及酒店營運；(ii)基建及服務；(iii)香港、中國澳門特別行政區及中國的百貨店營運以及(iv)電訊及科技等策略性投資。

貴集團的收益主要來自四項主要業務分類，即物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務。收益自2005財政年度約1,618,020,000港元增至2007財政年度約2,474,240,000港元，增幅約為52.92% (或複合年增長率約23.66%)。此外，就2008中期期間而言，貴集團的收益亦自2007中期期間約1,065,180,000港元增長至約1,261,420,000港元，或約18.42%。於截至2007年6月30日止三個年度內以及2008中期期間，來自貴集團物業銷售業務的收益佔綜合收益逾70%，並較2005財政年度約1,244,650,000港元大幅增長約51.50%至2007財政年度約1,885,620,000港元，或複合年增長率約23.08%。以下為摘錄自2006年年報、2007年年報及2008年中期報告的貴集團財務業績概要：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元
收益					
— 物業銷售	1,244,943	1,233,859	1,885,622	781,175	928,622
— 租賃業務	186,147	256,561	310,671	152,701	170,444
— 酒店經營	180,125	189,677	234,326	115,197	135,805
— 物業管理服務	6,808	11,223	43,619	16,110	26,552
— 其他業務	—	—	—	—	—
收益總額	<u>1,618,023</u>	<u>1,691,320</u>	<u>2,474,238</u>	<u>1,065,183</u>	<u>1,261,423</u>

德國商業銀行函件

	截至6月30日止年度			截至12月31日 止六個月	
	2005年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元
分部業績					
— 物業銷售	251,723	387,705	702,042	177,972	885,684
— 租賃業務	32,315	365,233	134,988	113,088	39,401
— 酒店經營	(17,696)	17,825	54,141	20,073	20,790
— 物業管理服務	(348)	(2,410)	13,023	2,378	4,903
— 其他業務	(1,922)	(12)	(17,124)	(8,257)	(40,526)
分部業績	<u>264,072</u>	<u>768,341</u>	<u>887,070</u>	<u>305,254</u>	<u>910,252</u>
毛利	<u>436,945</u>	<u>529,145</u>	<u>847,194</u>	<u>372,501</u>	<u>477,911</u>
股東應佔純利	<u>166,025</u>	<u>740,512</u>	<u>1,191,444</u>	<u>406,473</u>	<u>919,588</u>

資料來源：2006年年報、2007年年報及2008年中期報告

誠如通函「董事會函件」一節所披露，新世界發展集團根據服務總協議提供的該等服務包括外判服務及物業代理服務兩大類，是 貴集團物業建築及發展業務方面的關鍵。外判服務包括若干物業建築相關工程例如提供建築、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、電機工程、供應及安裝空調、暖氣、通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計及諮詢以及電腦輔助製圖服務，是 貴集團多個物業發展階段及其後保養的關鍵，而物業代理服務包括就宣傳、放售及出租物業提供物業代理及相關服務，包括但不限於(i)設計及編製宣傳及市場推廣計劃；(ii)監察市場推廣活動及監督銷售辦事處的營運；及(iii)策劃訂價策略，並協助與買家及租戶執行及完成銷售及租賃協議。

誠如 貴公司於2005年6月10日刊發的通函所披露者，新世界發展集團自1992年起已長期向 貴集團提供建築相關服務，新世界發展集團與 貴公司於2005年5月30日訂立一份服務總協議（「前服務總協議」），內容有關新世界發展集團自2005年7月1日起計三年期內提供建築服務（包括與服務總協議項下的外判服務類似的建築工程）。此外，誠如 貴公司於2004年6月2日刊發的公佈（「該公佈」）及2007年年報所披露者，貴集團於2004年6月2日與新世界發展集團的一家成員公司訂立物業代理服務協議（「前物業代理服務協議」），內容有關自2004年6月2日起至2007年6月1日止三年期內（根據2007年10月4日訂立的一份補充協議，進一步延期至2008年6月1日）提供物業代理服務以宣傳、放售及出租 貴集團位於中國北京的北京麗高花園物業。經考慮(i)外判服務及物業代理服務均為 貴集團整體物業發展業務的一部分及(ii) 貴公司管理層確認新世界發展集團歷年來提供的外判服務及物業代理服務表現理想，吾等認為訂立服務總協議是 貴集團與新世界發展集團根據前服務總協議與前物業代理服務協議的自然延續，故委聘新世界發展集團提供該等服務乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行。

2. 服務總協議條款及訂價政策

服務總協議主要條款

待獲得獨立股東通過後，服務總協議的年期將自2008年7月1日起為期三年，主要條款概述如下：

- (i) 就新世界發展集團任何成員公司於服務總協議開始日期已開始進行但尚未竣工的該等服務而言，新世界發展同意促使新世界發展集團有關成員公司繼續根據有關協議的條款提供有關該等服務，儘管已存在服務總協議條款；
- (ii) 除上文(i)所述的該等服務外，新世界發展同意根據服務總協議的條款，按貴集團要求，通過其本身及／或其任何附屬公司，向 貴集團成員公司提供該等服務，惟須遵守訂約方其後以施工協議形式協定的條款及條件；
- (iii) 施工協議條款須符合不時生效的相關法例及規則、並須根據正常商業條款進行，按公平基準磋商，價格及條款須與提供予獨立第三方者相若；及
- (iv) 貴集團根據服務總協議委任新世界發展集團有關成員公司提供該等交易須按非獨家基準進行。

貴集團的訂價政策

儘管存在服務總協議的規定，該等服務將由新世界發展集團按非獨家基準向 貴集團提供，而新世界發展集團收取的價格將按公平基準根據正常商業條款釐訂，並與新世界發展集團收取獨立第三方者相若。 貴公司管理層已確認，與外判服務有關的所有建築合同，將以投標方式外判予可能提供服務的承包商，而 貴集團已制訂一套嚴謹的投標程序及書面內部指引（包括預先核準的投標者名單），並須由 貴公司管理層定期審閱及更新，以確保有關外判服務的條款與其他 貴集團獨立第三方相若。

誠如 貴公司管理層指出， 貴公司釐定承包商建築費用的基準一般為 (i) 中國政府規定的價格；(ii) 中國政府指導性價格；(iii) 市場價格或(iv) 建築成本加有關建築合同訂約方釐定的合理邊際利潤。 貴集團每項物業發展項目一般需要使用不同種類的建築工程，包括但不限於打樁及地基、上蓋建築、綠化、消防系統安裝及公用設施工程。因此， 貴集團在各地就各類不同建築工程備有不同投標者名單，當中包括新世界發展集團成員公司。就各種建築工程而言， 貴集團一般邀請最少三位合資格投標者（包括新世界發展集團成員公司）提交有關建築工程的投標建議。釐定各建築項目的成功中標者時， 貴公司的管理層一般考慮以下因素：

- (i) 獲提供建築工程的總價格；
- (ii) 投標者的資格（例如投標者就特定類別的建築工程取得的特定等級或牌照）；
- (iii) 投標者的過往表現，往績記錄及聲譽；及
- (iv) 投標者的財政能力。

物業代理服務將一般由 貴集團各附屬公司進行，除非該等附屬公司本身不設銷售團隊。在該等情況下， 貴集團將於比較（其中包括）多家物業代理（包括新世界發展集團成員公司）提供的條款、其收取的佣金率、聲譽及其地域覆蓋範圍及實力後外判該等市場推廣工作及確定提供該等市場推廣服務的物業代理。

經考慮上述各項後，吾等認為服務總協議條款乃按正常商業條款制訂，且服務總協議的訂立屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

德國商業銀行函件

3. 服務上限基準

以下為新世界發展集團截至2007年6月30日止兩個年度就該等服務收取的實際金額，以及截至2011年6月30日止三個年度的建議服務上限：

	截至6月30日止年度					
	2006年 實際 (附註1) 百萬港元	2007年 實際 (附註1) 百萬港元	2008年 年度化 (附註2) 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元
該等服務						
• 外判服務						
— 實際產生金額	(1) 173.9	135.8	434.8			
— 年度上限	(2) 1,073.0	1,391.0	1,714.0	4,102.0	4,728.1	4,649.5
— 使用率	16.2%	9.8%	25.4%			
• 物業代理服務						
— 實際產生金額	(3) 2.0	5.1	8.4			
— 年度上限	(4) 8.8	11.7	9.0	6.6	7.4	7.0
— 使用率	22.7%	43.6%	93.3%			
該等服務總值	(1)+(3) <u>175.9</u>	<u>140.9</u>	<u>443.2</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
外判服務及物業代理						
服務總年度上限	(2)+(4) <u>1,081.8</u>	<u>1,402.7</u>	<u>1,723.0</u>	<u>4,108.6</u>	<u>4,735.5</u>	<u>4,656.5</u>
使用率	<u>16.3%</u>	<u>10.0%</u>	<u>25.7%</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註1：按摘錄自2007年年報的經審核數字及通函

附註2：結餘指新世界發展集團根據前服務總協議及前物業代理服務協議於2008中期期間收取實際金額的年度化數字

德國商業銀行函件

貴集團為中國主要物業發展商之一。根據2007年年報，貴集團在北京、天津、武漢、長沙、廣州、上海、瀋陽以及深圳等中國主要省份／城市的總土地儲備已自2005年6月30日約17,010,000平方米增至2007年6月30日約26,280,000平方米，增幅約為54.5%。以下為 貴集團於2005年、2006年及2007年6月30日的土地儲備概要：

	於6月30日的樓面面積		
	2005年 (平方米)	2006年 (平方米)	2007年 (平方米)
發展中或持有待完成物業	15,915,952	16,063,979	24,531,343
— 作出售用途發展項目	15,475,269	15,760,863	24,369,737
— 發展中投資物業	367,681	230,114	73,951
— 發展中酒店物業	73,002	73,002	87,655
已竣工投資及酒店物業	1,090,821	1,471,033	1,747,430
— 已落成投資物業項目	937,763	1,315,932	1,592,329
— 已落成酒店物業項目	153,058	155,101	155,101
新收購項目	—	7,270,000	—
總樓面面積	17,006,773	24,805,012	26,278,773

資料來源： 截至2005年、2006年及2007年6月30日止年度的本公司年報

服務上限按若干因素預測，包括(i) 貴公司參考 貴集團截至2011年6月30日止三個年度各年在中國的物業項目的發展進度而釐定的內部預測；(ii)新世界發展集團於前服務總協議及前物業代理服務協議期內根據當時訂立的相關協議將予提供而尚未提供的該等服務；(iii) 貴集團的業務擴展；及(iv)新世界發展集團提供服務的預期金額。誠如2007年年報披露，於2007年6月30日， 貴集團發展中／持有待完成物業的總樓面面積約為24,370,000平方米（主要包括將於2008年下半年至2011年落成的總樓面面積約1,940,000平方米以及尚未釐定發展進度的總樓面面積約21,520,000平方米），較2006財政年度增加約54.6%。吾等從 貴公司管理層了解，(i)於2007年6月30日尚未釐定發展進度的發展地盤中， 貴集團計劃於2008年下半年開始發展若干大型物業項目，尤其是位於中國上海及瀋陽的地盤（總樓面面積約3,100,000平方米）；及

(ii) 貴集團亦有意加快發展其物業發展項目，預計將產生的年度建築成本相對過往年度較高。因此，外判服務的服務上限自截至2008年6月30日止年度的1,714,000,000港元大幅增加至截至2009年6月30日止年度的4,102,000,000港元，以配合委聘新世界發展集團提供外判服務的可能性。

誠如2008年中期報告披露，中國的國內生產總值於2007年錄得11.4%增長，而過往五年亦均錄得雙位數字增長，每一城市家庭可支配收入及每一鄉鎮家庭收入淨額自2005年分別約人民幣10,493元（相當於11,437港元）及人民幣3,255元（相當於3,548港元）大幅增加至2007年的約人民幣13,786元（相當於15,027港元）及人民幣4,140元（相當於4,513港元）。貴公司管理層預期中國的高速經濟增長、每人平均收入增長以及城市人口生活水平改善均為中至高檔住宅物業市場帶來重大增長潛力。因此，貴集團集中發展中至大型高檔住宅物業發展以掌握中國新興的中至高收入家庭的龐大住屋需求。經考慮中國物業市場的正面前景，並配合新世界發展集團就貴集團進行的多項物業發展項目將提供的該等服務的增長，貴公司管理層已將截至2011年6月30日止三個年度各年的服務上限大幅提高。

經考慮上述各項，加上吾等審閱貴公司管理層編製的物業發展時間表以及相應的財務資料後，吾等認為貴集團採納上述各項假設釐定截至2011年6月30日止三個年度的服務上限實屬公平合理。

4. 遵守上市規則

根據上市規則第14A.37條至第14A.40條，服務總協議項下的該等服務須遵守（其中包括）若干年度審閱規定，包括由獨立非執行董事及貴公司核數師審閱以下各項：

- (i) 就截至2011年6月30日止三個年度內各年，持續關連交易的有關金額將不會超逾服務總協議下的相關服務上限分別為4,108,600,000港元、4,735,500,000港元及4,656,500,000港元；
- (ii) 該等服務將：
 - (a) 在貴集團一般及日常業務過程中進行；
 - (b) 按正常商業條款進行，或倘若並無足夠可資比較交易以供判斷是否按正常商業條款進行，則按不遜於貴集團提供予獨立第三方的條款進行；及

德國商業銀行函件

- (c) 根據服務總協議按對股東公平合理及符合股東利益的條款進行；
- (iii) 該等服務的詳情簡要將於 貴公司下一份及其後每份年報披露，並分別連同獨立非執行董事對下文第(iv)段所述的事項發表的意見聲明；
- (iv) 獨立非執行董事將每年審閱該等服務，並於 貴公司該年的年報內確認，彼等審閱由新世界發展集團提供的該等服務是否已按上文第(ii)(a)至(c)段所述的方式進行；
- (v) 貴公司的核數師將每年審閱由新世界發展集團提供的該等服務，並根據上市規則第14A.38條於致董事函件中作出確認；
- (vi) 於服務總協議的年期內， 貴公司將會准許及促使 貴集團及各新世界發展集團成員公司將會准許及盡力促使該等服務的相關合約方將准許 貴公司核數師充分取閱該等服務的有關記錄以供 貴公司核數師按上文第(v)段所述審閱該等服務。董事會亦將於相關年報內指出核數師是否已確認上市規則第14A.38條所述事宜；及
- (vii) 倘若根據服務總協議獲提供的該等服務總額超逾服務上限，及倘若服務總協議的條款出現任何重大修訂， 貴公司將遵守上市規則規管持續關連交易的適用規定。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)服務總協議於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)服務總協議的條款按正常商業條款制訂，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關服務總協議及其項下擬進行的交易及服務上限的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

德國商業銀行香港分行

企業融資部主管 — 亞太區 企業融資部 — 亞太區

陳嘉忠

林崇謙

謹啟

2008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

本公司董事及行政總裁

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
	個人權益	家屬權益	法團權益		可行日期佔
					已發行股本
					的百份比
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 (附註1)	66,721,200	1.74
杜惠愷先生	8,750,000	—	69,010,000 (附註2)	77,760,000	2.03
鄭志剛先生	110,400	—	760,000 (附註3)	870,400	0.02
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周宇俊先生	6,550,000	—	—	6,550,000	0.17
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
方承光先生	1,366,000	—	—	1,366,000	0.04
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.003

附註：

- 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一間公司實益擁有。
- 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
- 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一間公司實益擁有。

(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	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2008年1月7日	(附註1)	2,000,000	6.972
杜惠愷先生	2008年1月7日	(附註1)	800,000	6.972
鄭家成先生	2008年1月7日	(附註1)	800,000	6.972
鄭志剛先生	2006年7月25日	(附註2)	442,000	2.865
	2008年1月7日	(附註1)	1,500,000	6.972
梁志堅先生	2008年1月7日	(附註1)	200,000	6.972
周桂昌先生	2008年1月7日	(附註1)	200,000	6.972
周宇俊先生	2008年1月7日	(附註1)	500,000	6.972
方承光先生	2008年1月7日	(附註1)	500,000	6.972
顏文英小姐	2008年1月7日	(附註1)	1,000,000	6.972
符史聖先生	2008年1月7日	(附註1)	200,000	6.972
鄭維志先生	2008年1月7日	(附註1)	300,000	6.972
田北俊先生	2008年1月7日	(附註1)	300,000	6.972
李聯偉先生	2008年1月7日	(附註1)	300,000	6.972

附註：

1. 分為三批，行使期分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
2. 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。

(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／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界發展					
(每股面值1.00港元 的普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
梁志堅先生	32,974	—	—	32,974	0.00
周桂昌先生	244,527	—	—	244,527	0.01
方承光先生	200,000	—	—	200,000	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	9,179,199	—	8,000,000 (附註1)	17,179,199	0.85
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 (附註2)	11,136,566	0.55
鄭家成先生	186,722	—	2,756,391 (附註3)	2,943,113	0.14
梁志堅先生	2,945,351	—	—	2,945,351	0.15
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
周宇俊先生	450,286	—	—	450,286	0.02
方承光先生	1,726,707	—	—	1,726,707	0.09
鄭維志先生	720,148	—	—	720,148	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 (附註4)	1,107,000	0.07
周宇俊先生	268,000	—	—	268,000	0.02
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元 的普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註5)	15,869	27.41
飛溢房產有限公司					
(每股面值1.00美元 的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
富運盛國際有限 公司					
(每股面值1.00美元 的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00

	股份數目／ 註冊資本金額				總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
豐盛地產發展 (上海)有限公司 (美元註冊資本)						
杜惠愷先生	—	—	10,000,000 (附註6)	10,000,000	100.00	
偉業國際有限公司 (每股面值1.00美元 的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	20 (附註2)	20	20.00	
廣州榮和房地產 有限公司 (人民幣註冊資本)						
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註7)	4,666,500	5.00	
Master Services Limited (每股面值0.01美元 的普通股)						
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63	
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63	
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63	
彩暉集團有限公司 (每股面值1.00港元 的普通股)						
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註1)	3,710	34.61	
華美達地產有限 公司 (每股面值1.00美元 的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	250 (附註2)	250	25.00	
上海局一房地產 發展有限公司 (人民幣註冊資本)						
杜惠愷先生	—	—	229,500,000 (附註8)	229,500,000	30.00	
上海新世界淮海物業 發展有限公司 (美元註冊資本)						
杜惠愷先生	—	—	1,085,000 (附註2)	1,085,000	1.00	
上海三聯物業發展 有限公司 (美元註冊資本)						
杜惠愷先生	—	—	42,525,000 (附註9)	42,525,000	52.50	

	股份數目／ 註冊資本金額				於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
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 (附註10)	3,650,000	45.63
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 (附註11)	500	50.00
大福證券集團有限 公司 (每股面值0.10港元 的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註2)	3,000,000	0.46
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
肇慶新世界房產發展 有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註12)	8,250,000	60.00
肇慶新世界物業管理 有限公司 (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註12)	300,000	60.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
5. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有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. 根據日期為2008年4月30日的買賣協議，杜惠愷先生全資擁有的附屬公司同意收購本公司現時的附屬公司豐盛地產發展(上海)有限公司100%權益，上述協議須待當中所載的條件達成後方告完成，該等條件於最後實際可行日期尚未達成。
7. 此為符史聖先生擁有50%權益的一家公司實益擁有的權益。

8. 此為杜惠愷先生全資擁有的一家公司持有的參與權益。
9. 此包括杜惠愷先生全資擁有的公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本的50%直接權益及2.5%參與權益。
10. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
11. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份的權益。
12. 由於杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為分別擁有此等公司的註冊資本的權益。

(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（「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)	36,500,000	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	17.756
		(附註2)	1,200,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	500,000	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	36,000,000	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註2)	1,200,000	17.756
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,500,000	17.756
方承光先生	2007年3月19日	(附註3)	600,000	17.756
符史聖先生	2007年3月19日	(附註2)	750,000	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	300,000	17.756

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) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「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8月21日	(附註1)	1,200,000	16.200
		(附註2)	1,800,000	16.200
杜惠愷先生	2007年8月21日	(附註1)	800,000	16.200
		(附註2)	1,200,000	16.200
鄭維志先生	2007年8月21日	(附註1)	240,000	16.200
		(附註2)	360,000	16.200

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。

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)的股份、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。

(III) 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，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的業務（不包括根據上市規則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	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	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
	天津天正地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	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	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	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
周桂昌先生	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事
	天津天正房產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
周宇俊先生	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	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	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事
顏文英小姐	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團的業務除外）中擁有權益。

(IV) 其他董事權益

除本公司於2008年4月30日的公告內披露出售豐盛地產發展(上海)有限公司的權益外，自2007年6月30日（本集團最近期所刊發的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。

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本通函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的董事，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及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

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

本集團的主要股東

- (a) 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：

於已發行股份的好倉

名稱	股份數目			於最後實際 可行日期佔 已發行股份 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.82
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.82
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) (附註2)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.82
新世界發展 (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	2,714,858,780	70.82

附註：

1. CYTF持有CSL的51%權益，而CSL則持有周大福企業的全部權益。因此，由於下文附註(2)所述，周大福企業於新世界發展擁有權益，CYTF及CSL均被視為於周大福企業被視作擁有的股份中擁有權益。
 2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有的股份中擁有權益。
 3. 新世界發展以法團權益持有的股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的113,351,879股股份的權益，其擁有59%的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有56%的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的41,366,106股股份的權益。
- (b) 於最後實際可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，除本通函另有披露外，下列各方（除董事或本公司行政總裁或其受控法團或本集團任何成員公司外）直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
大連市商業網點建設開發公司	大連新世界廣場國際有限公司	人民幣6,960,000元 (12%股本權益)

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
海南中泓投資有限公司	長沙香湘海房地產開發有限公司	人民幣15,000,000元 (20%股本權益)
慶鵬石油化工(香港)有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	19,900,000美元 (20%股本權益)
海南中泓投資有限公司	湖南成功新世紀投資有限公司	人民幣25,000,000元 (10%股本權益)
華美財富(北京)國際置業 有限公司	北京東方華美房地產開發 有限公司	人民幣12,500,000元 (25%股本權益)
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	142,900股 (14.29%股本權益)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	10%(附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司	10%(附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	10%(附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	10%(附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	10%(附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	10%(附註)

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
Win Honour International Limited	New World Hotel Management (BVI) Limited	295股 (29.5%股本權益)
成都深港石化有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	19,900,000美元 (20%股本權益)
佛山市祥福房地產開發有限公司	佛山鄉村俱樂部房地產開發有限公司	10% (附註)
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)
北京勵升豪廷房地產顧問有限公司	北京新世界商建房地產開發有限公司	人民幣4,500,000元 (15%股本權益)
北京商建房地產開發有限公司	北京新世界商建房地產開發有限公司	人民幣3,000,000元 (10%股本權益)

附註： 誠如相關的合作合營合同所載列的利潤分配比率。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（董事或本公司行政總裁或其受控法團或本集團任何成員公司除外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司作出披露，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無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2007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任何重大不利變動。

5. 專家及同意

以下為名列本通函的專家的資格：

名稱	資格
德國商業銀行	根據香港銀行業條例透過其香港分行行事的持牌銀行及根據證券及期貨條例獲認可的金融機構，可從事證券及期貨條例附表五所載第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）受規管活動

德國商業銀行已就本通函的刊發發出同意書，表示同意以本通函所載形式及文義載列其函件或引述其名稱，且迄今尚未撤回同意書。

於最後實際可行日期，德國商業銀行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的證券的權利（不論在法律上是否可以執行），或於本集團任何成員公司自2007年6月30日（本集團最近期所刊發的經審賬目結算日）以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的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, Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (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。
- (f) 本公司的合資格會計師為顏文英小姐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，在本公司的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10頁；
- (ii) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第11頁至第20頁；
- (iii) 本附錄第5段標題為「專家及同意」內所述的同意書；及
- (iv) 服務總協議。



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)

茲通告新世界中國地產有限公司(「本公司」)謹訂於2008年6月27日(星期五)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紫荊廳二(博覽商場入口)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新世界發展有限公司於2008年5月27日訂立的服務總協議(「服務總協議」)(註有「A」字樣日期為2008年6月10日的通函(「通函」)及註有「B」字樣的服務總協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)、其條款及協議項下擬進行的交易；
- (b) 批准、追認及確認服務總協議項下各類該等服務(定義見通函)的年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一位董事代表本公司簽署與服務總協議有關的所有文件，及採取與服務總協議附帶、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，2008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，股東仍可依願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點票方式表決。
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(1)執行董事鄭家純博士，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；(2)非執行董事符史聖先生；及(3)獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。