

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：917)

### 關連交易

董事會欣然宣佈，已於二零零四年六月二日訂立該協議，由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責宣傳、放售及出租由北京麗高發展的北京麗高花園物業。

該協議的詳情載於本公佈「該協議」一段。

鑒於僑樂是本公司的關連人士(原因如下文所述)及服務的持續性質，該協議所擬進行的交易，根據上市規則第14A.14條構成本公司的持續關連交易。

鑒於代理費的估計年度總額在上市規則第14A.34條規定的最低豁免水平之內，訂立該協議將須遵行申報及公佈規定。本公司將遵照上市規則第14A.37條及第14A.38條，於今後刊發的年報及賬目內，適當地披露上述交易。

### 該協議

該協議的主要條款如下：

該協議日期：二零零四年六月二日

訂約方：(a) 北京麗高；及

(b) 僑樂

提供服務範圍：僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責北京麗高花園物業的宣傳、放售及出租。物業代理服務可大致分為三類，分別是(a)設計及編製宣傳及市場推廣計劃；(b)監察市場推廣活動以及監督銷售辦事處的營運；及(c)策劃定價策略，並協助與買家及租戶執行及完成銷售及租賃協議

北京麗高聘用僑樂為北京麗高花園在中國境內外的獨家物業銷售代理

- 年期 : 自該協議日期起計初步為期三年，並將於其後每年續期，直至其中一方向另一方發出不少於三個月通知終止該協議為止
- 就銷售北京麗高花園物業提供物業代理服務的費用 : 每個售出單位實際售價的2%  
費用自簽訂有關物業的正式預售或銷售合約及買家支付首期起計14日內以現金支付
- 就租賃北京麗高花園物業提供物業代理服務的費用 : (a) 倘若租戶由僑樂轉介，則應付僑樂的費用將為每個單位在租賃協議期內的應收租金淨額總數的8.3333%，但最多不超過一個月的平均月租淨額  
(b) 倘若租戶由獨立分代理轉介，而應付該分代理的佣金不少於平均月租淨額的50%，則應付僑樂的費用將為平均月租淨額的50%。另一方面，倘若應付分代理的佣金低於平均月租淨額的50%，則應付僑樂的費用將為平均月租淨額與應付分代理佣金兩者間的差額  
費用自簽訂有關物業的正式租賃協議及租戶支付租金按金起計14日內以現金支付
- 就續租北京麗高花園物業所支付的代理費用 : 在續租期間應收租金淨額總數的2.5%，但最多不超過北京麗高就有關物業應收平均月租淨額的30%  
費用自簽訂有關物業的正式續租協議及租戶支付租金按金起計14日內以現金支付
- 開支 : 僑樂的開支，包括交通費及僱員住宿等，將按實際數額發還，另每月撥支酬酢費約人民幣3,000元

## 上限

該協議所定截至二零零六年六月三十日止各財政年度須付之代理費設有下列上限：

截至下列日期止財政年度	上限(港元)
二零零四年六月三十日	7,500,000
二零零五年六月三十日	8,800,000
二零零六年六月三十日	8,800,000

此等上限乃經參考下列北京麗高花園內包括別墅、聯排別墅及公寓之物業預期年度銷售額及租賃額而釐定：

	別墅 港元	聯排別墅 港元	公寓 港元	總計 港元
年度銷售額 (附註2)				
— 截至二零零四年六月三十日止年度	286,504,542	—	—	286,504,542
— 截至二零零五年六月三十日止年度	266,039,932	—	—	266,039,932
— 截至二零零六年六月三十日止年度	266,039,932	—	—	266,039,932
年度租賃額 (附註3至5)				
— 截至二零零四年六月三十日止年度	—	7,830,230	12,973,924	20,804,154
— 截至二零零五年六月三十日止年度	—	15,660,459	25,947,848	41,608,307
— 截至二零零六年六月三十日止年度	—	15,660,459	25,947,848	41,608,307
物業代理費收費基準				
	2%	8.3333%	8.3333%	
估計之物業代理費				
— 截至二零零四年六月三十日止年度	5,730,091	652,517	1,081,156	7,463,764
— 截至二零零五年六月三十日止年度	5,320,799	1,305,033	2,162,312	8,788,144
— 截至二零零六年六月三十日止年度	5,320,799	1,305,033	2,162,312	8,788,144

附註：

- (1) 北京麗高花園之別墅將會放售，而聯排別墅及公寓則會持有作出租用途。
- (2) 別墅的總建築樓面面積約為54,231平方米，估計平均售價為每平方米人民幣16,000元（相當於15,094.4港元），此價格乃向第三方準買家所報之市價。由於物業於首度推出時銷量會較高，以僑樂所招攬的客戶群為基準，吾等估計於截至二零零四年六月三十日止年度將售出35%的別墅，其餘65%將於接下來兩個財政年度平均攤售。
- (3) 聯排別墅的總建築樓面面積約為22,190平方米，估計平均每月租金為每平方米7.54美元（相當於58.812港元），此價格乃向第三方準租客所報之市價。以僑樂所招攬的客戶群為基準，吾等估計於截至二零零四年六月三十日止年度將租出50%的聯排別墅，而接下來兩個財政年度將會悉數獲租用。
- (4) 公寓的總建築樓面面積約為45,446平方米，估計每月租金為每平方米6.1美元（相當於47.58港元），此價格乃向第三方準租客所報之市價。以僑樂所招攬的客戶群為基準，吾等估計於截至二零零四年六月三十日止年度將租出50%的公寓，而接下來兩個財政年度將會悉數獲租用。
- (5) 吾等在作出上述計算時，假設所有聯排別墅及公寓將會向僑樂轉介的租客出租，為期一年，不設免租期，且期滿後並不續租。

截至二零零四年六月三十日止年度的年度上限相當於本集團截至二零零三年六月三十日止年度營業額約1.37%，並相當於本集團於二零零三年十二月三十一日資產總值約0.03%。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年度各年的年度上限相當於本集團截至二零零三年六月三十日止年度營業額約1.61%，並相當於本集團於二零零三年十二月三十一日資產總值約0.03%。

## 進行交易的理由與影響

本集團的主要業務是在中國從事物業發展及物業相關投資。北京麗高花園是本集團的主要物業發展項目之一，位處中國北京市東北城郊高尚住宅區，臨溫榆河畔。該物業已於二零零四年一月落成放售及出租，總建築樓面面積約122,000平方米。

北京麗高並無在北京成立銷售隊伍，故需將營銷工作外判予物業代理。董事會認為，僑樂在中國物業市場已建立頗具規模的市場推廣網絡，而本集團與僑樂擁有長期商務關係，因此委託僑樂提供物業代理服務，將可促進北京麗高花園的銷情及租務。儘管有第三方轉介，然而僑樂會負責制定整體市場推廣策略，使銷售及交易得以順利進行，當中包括由獨立分銷代理轉介的租客。該協議的條款，包括收費比例，都是北京麗高與僑樂經公平磋商後，參考目前為推銷本集團其他物業項目而應付予其他獨立物業代理公司的物業代理費水平，以及北京市其他同類物業須支付的物業代理費市價水平而釐定的。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立該協議及委託僑樂作為促銷北京麗高花園的物業代理，都是根據一般商業條款，在本公司日常業務過程中進行的，而該協議的條款為公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。董事會亦同意上限水平合理。

## 訂約方之間的關係及持續關連交易

北京麗高是本公司的間接全資附屬公司，而本公司的主要股東是新世界發展，於本公佈日期持有本公司已發行股本應佔權益約69.44%。

僑樂由新創建集團全資擁有，新創建集團於本公佈日期由新世界發展持有約54%，因此是本公司的關連人士。由於僑樂將持續根據該協議提供物業代理服務，該協議所擬進行的交易，根據上市規則第14A.14條將構成本公司的持續關連交易。

鑒於代理費的估計最高年度總額在上市規則第14A.34條規定的最低豁免水平之內，訂立該協議將須遵行申報及公佈規定。本公司將促使交易依照上市規則第14A.37條及第14A.38條，由獨立非執行董事及本公司核數師每年進行審議，並承諾今後在本公司的年報及賬目內，披露有關詳情。

## 本公佈所用詞彙

除文意另有所指外，下列詞彙在本公佈內的涵義如下：

「該協議」	指	北京麗高與僑樂於二零零四年六月二日訂立的協議，由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責北京麗高花園物業的宣傳、放售及出租
「平均月租淨額」	指	租賃期間(不包括免租期)應收租金淨額除以租賃期間月份總數(包括免租期)
「北京麗高」	指	北京麗高房地產開發有限公司，本公司的間接全資附屬公司

「董事會」	指	本公司董事會
「北京麗高花園」	指	位於中國北京市順義區天竺鎮的物業，由北京麗高持有
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司統稱
「僑樂」	指	僑樂物業服務(中國)有限公司，提供物業代理管理及顧問服務的公司，新創建集團的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「租金淨額」	指	應收第三方租戶租金扣除北京麗高承擔的固定經常性開支，例如管理費、會所使用費及公共設施開支
「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，其股份在聯交所主板上市。新世界發展的核心業務包括地產、基建、服務、電訊及科技。
「新創建集團」	指	新創建集團有限公司，在百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定幣值
「%」	指	百分比

於本公佈發出日期，本公司董事會成員包括(i)執行董事鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、陳錦靈先生、周桂昌先生、周宇俊先生、陳永德先生及方承光先生；(ii)非執行董事符史聖先生；以及(iii)獨立非執行董事羅康瑞先生、鄭維志先生及田北俊先生。

為方便閣下閱讀，本公佈按匯率0.9434港元兌人民幣1元換算港元與人民幣，按匯率7.8港元兌1美元換算港元與美元。

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，二零零四年六月二日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。