

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就此公佈全部或任何部份內容而產生或因倚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)

關連交易

本公司董事會宣佈，本公司一家間接全資附屬公司於今天訂立一項書面租賃協議，內容為有關向新世界發展屬下一家間接全資附屬公司出租天津新世界廣場若干樓層。根據上市規則第14.25(1)條，訂立租賃協議構成本公司一項關連交易。

由於交易將會持續進行，本公司已向聯交所申請豁免就租賃協議嚴格遵守上市規則第14章進一步刊發報章通告之規定，惟須受下列條件限制。

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事會宣佈已訂立以下租賃協議(「本租賃協議」)：

日期為二零零四年三月十五日之租賃協議

業主： 新世界安信(天津)發展有限公司(「業主」)，本公司一家間接全資附屬公司

租戶： 天津時尚新世界購物廣場有限公司(「租戶」)，新世界發展有限公司(「新世界發展」)一家間接全資附屬公司

物業： 位於中華人民共和國(「中國」)天津南開區之天津新世界廣場第一層至第四層(「該物業」)

租用面積： 31,800平方米

年期： 由二零零四年三月十五日起至二零二四年三月十四日止二十年

每年租金： 以下之較高者：

(1) 基本租金(「基本租金」)：

(i) 由首年起至第十年，每年人民幣26,375,000元(相等於24,882,175港元)；

(ii) 由第十一年起至第十三年，每年人民幣27,090,000元(相等於25,556,706港元)；

(iii) 由第十四年起至第十七年，每年人民幣28,100,000元（相等於26,509,540港元）；

(iv) 由第十八年起至第二十年，每年人民幣30,300,000元（相等於28,585,020港元）；或

(2) 租戶銷售額（「銷售額」）之5%（「銷售租金」）。

租金不包括任何差餉及管理費。

管理費： 每年人民幣3,968,700元（相等於3,744,072港元）

維修： 業主須負責該物業及其附屬設施及設備的維修。

支付條款： 該物業之每月租金，即基本租金之十二份之一，須於相關月份之第三日支付。倘若於任何年度，銷售租金高於基本租金，則租戶須於相關年度後二十一日內支付該差額。

銷售額範圍： 銷售額為租戶向中國稅務機關填報於該物業經營時獲取之銷售收益，減去須付予政府機構之稅項後之金額，包括但不限於分租該物業所收取之租金，出售寄賣貨品或聯銷貨品之銷售額。

與天津新安新世界購物廣場有限公司訂立之前租賃協議

該物業於二零零二年七月一日起由天津新安新世界購物廣場有限公司（「新安」）（新世界發展之一家間接全資附屬公司）承租經營百貨公司，有關詳情已於本公司日期為二零零三年三月十二日之公佈內披露。於截至二零零三年六月三十日止財政年度及截至二零零四年六月三十日止財政年度，根據與新安訂立的租約已收取的租金及管理費如下：

財政年度	附註	租金收入 (人民幣)	管理費 (人民幣)	總計 (人民幣)
截至二零零三年 六月三十日	1	7,714,280	2,400,000	10,114,280
截至二零零四年 六月三十日	2	18,321,415	5,700,000	24,021,415

附註：

- 於截至二零零三年六月三十日止財政年度，已收取四個月之租金及管理費，因二零零二年七月一日至二零零三年二月二十八日為免租期。
- 於截至二零零四年六月三十日止財政年度，在終止新安的租賃協議日期前已收取九個半月之租金及管理費。

訂立本租賃協議之原因

由於自二零零四年三月十五日起，租戶從新安處接管在該物業的百貨公司的運作，本租賃協議須予訂立。就該物業與新安訂立之租賃協議已於二零零四年三月十五日起終止。根據本租賃協議在首十年間每年之應收租金及管理費合共約為人民幣30,343,000元(約相等於28,625,435港元)，相等於根據新安的前租賃協議每年之應收租金及管理費總額。然而，計及通脹及經濟因素，本租賃協議經磋商後達致有利於本公司之條款，基本租金可於十年後逐步提升，而當銷售租金高於基本租金時，租金亦有潛在的升幅。按照新安歷來的銷售收益，董事認為在接近的將來，根據本租賃協議應收之基本租金可能高於銷售租金。

本租賃協議之條款乃按公平原則磋商，按一般商業條款並根據本公司日常業務程序而訂立。該物業租金乃經參考天津新世界廣場其他出租予獨立第三方之單位之租金而釐定。該物業並無獨立估值。因租戶要求釐定二十年的租賃協議以配合其業務發展計劃，本租賃協議的年期比新安的前租賃協議年期較長。本公司董事會(包括獨立非執行董事)認為本租賃協議之條款乃公平合理，而就股東而言，訂立本租賃協議符合本公司之利益。

豁免申請

本公司已向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申請一項豁免，使租賃協議於截至二零零六年六月三十日止三個財政年度免於嚴格遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.25(1)條以報章通告方式作出披露之規定。該項豁免之條件如下：

1. 交易乃：
 - (a) 本公司及其附屬公司(「本集團」)在日常及一般業務範圍內進行；
 - (b) 根據一般商業條款或(倘無可資比較之交易)就本公司股東而言屬公平合理之條款進行；及
 - (c) 根據本租賃協議之條款進行；
2. 交易於相關財政年度之總值不超逾根據本租賃協議全年應收之款項，並且在任何情況下不超過本集團上一個財政年度綜合有形資產賬面淨值之3%(「上限金額」)；
3. 本公司獨立非執行董事將每年審閱該等交易，並於本公司下一年及各接續年度之年報內確認交易乃根據上文第(1)及(2)段之方式進行；
4. 本公司核數師須每年審閱該等交易，並於致董事會函件(副本須於董事會接獲函件後隨即送交聯交所上市科)內確認，交易是否：
 - (a) 已獲本公司董事會批准；
 - (b) 根據本租賃協議之條款進行；及

(c) 超逾上限金額；

倘因任何理由，本公司核數師拒絕接納委聘或不能提供書函，董事須盡快知會聯交所；

5. 交易之摘要需按上市規則第14.25(1)(A)至(D)條之規定，連同上文第(3)及(4)段所述之本公司獨立非執行董事及核數師之意見聲明，於該年之年報內作出披露；及
6. 新世界發展將向聯交所承諾，彼將向本公司核數師提供所有相關賬冊及記錄，以根據上文第(4)段審閱該等交易。

一般事項

本公司主要在中國從事物業發展及物業相關投資。於本公佈日期，新世界發展因持有本公司已發行股本約69.46%之應佔權益而成為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，訂立本租賃協議構成本公司一項關連交易。本租賃協議之詳情將刊載於本公司下一份刊發之年報及賬目內。

為閣下方便起見，本公佈所載之港元及人民幣乃按0.9434港元 = 人民幣1.00元之滙率換算。

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，二零零四年三月十五日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。