

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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告全部或任何部份內容而產生或因倚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：0917)

持續關連交易 酒店管理服務合同

於二零零八年一月十日，新世界酒店管理（本公司間接擁有 65%權益的附屬公司）與北京京廣訂立合同，內容為有關新世界酒店管理向北京京廣所擁有的該酒店提供酒店管理服務。

基於下文所述的原因及服務的持續性質，北京京廣為本公司的關連人士，根據上市規則第 14A.14 條，合同項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

合同的首個年期為二十個完整營業年度，由二零零八年一月十日起至二零二八年十二月三十一日屆滿。預期截至二零一零年六月三十日止各三個財政年度，根據上市規則第 14.07 條計算北京京廣應付新世界酒店管理的管理費的適用百份比率將超過 0.1%但低於 2.5%，因此，合同獲豁免毋須獲得獨立股東批准的規定，惟須遵守上市規則第 14A 章的年度審閱、申報和公告的規定。

合同

合同的主要條款如下：

合同日期：二零零八年一月十日

訂約方：(a) 北京京廣；及
(b) 新世界酒店管理

- 提供服務範圍 : 新世界酒店管理向北京京廣所擁有的該酒店提供管理服務。管理服務可大致分為五類，即(a)制定業務策略、營運計劃、定價政策及訂立該酒店營運水平的指引；(b)協助編制預算報表及監察財務會計與資金管理；(c)監察裝修、設施維修及協助採購傢俬、設備、物資及其它供給品；(d)監督酒店員工、就員工招聘及薪酬政策提供意見以及提供員工培訓；(e)監控該酒店的廣告、市場推廣及宣傳活動以及負責租賃事宜
- 年期 : 合同的首個年期為二十個完整營業年度，由二零零八年一月十日起至二零二八年十二月三十一日屆滿，年期屆滿後，可每次續約十年，惟新世界酒店管理應提早於二零二七年十二月三十一日或之前發出通知；及倘於延續期內續約，則於延續期內的最後一個年度之一月一日或之前發出通知（附註）
- 基本管理費 : 該酒店總收益的 2%。該費用應於每個月結束後三十日內以現金支付
- 獎勵管理費 : (i) 由二零零八年一月十日起至二零一二年十二月三十一日止期間，該酒店經營淨溢利的 5%；
(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止五個年度，該酒店經營淨溢利的 6%；及
(iii) 自二零一八年一月一日起，該酒店經營淨溢利的 7%
- 該費用應於每個月結束後三十日內以現金支付。
- 開支 : 新世界酒店管理的開支，將於提交相關發票後三十日內按實際數額補還

附註：

誠如上市規則第14A.35條所規定，非豁免持續關連交易的期限不得超過3年，惟於特別情況下除外，而特別情況僅指合同年期因交易性質所限而必須超過三年的情況。為遵守上市規則的規定，董事會已委任聯昌國際為獨立財務顧問，以就合同的年期（或期間）向彼等提供意見。聯昌國際注意到不同的酒店管理營辦商就其管理的酒店訂有不同的規定及標準，酒店擁有人通常須對其酒店進行裝修，以符合酒店管理營辦商的規定。由於頻密地變更酒店管理營辦商或會產生高昂的重新裝修費用並致令酒店暫時休業，又可能導致酒店的形像含混不清，故酒店管理合同通常有較長的年期。此外，聯昌國際已確認，經考慮以下主要

因素及理由後，指合同所定的年期及續約選擇權乃屬於正常商業慣例：

- (i) 合同項下擬進行的交易乃屬本集團核心業務的範疇；
- (ii) 由於新世界酒店管理將有權收取相等於該酒店總收益固定百分比的基本管理費及參照該酒店經營淨溢利計算的獎勵管理費，合同將為本集團提供穩定的收入來源；
- (iii) 本合同的年期屬於本集團跟本集團四家位於中國的酒店所訂立的其他四份酒店管理合同五至二十年的年期及五至十五年延展期的續約選擇權的範圍內；
- (iv) 誠如聯交所上市公司富豪產業信託（「富豪產業信託」）（股份代號：1881）於二零零七年三月十九日寄發的招股章程所披露，富豪產業信託在上市時擁有香港五家酒店物業的投資組合，均由聯交所上市公司富豪酒店國際控股有限公司（股份代號：78）的附屬公司根據酒店管理協議提供管理，期限為富豪產業信託上市日期起計二十年；
- (v) 誠如聯交所上市公司嘉里建設有限公司（「嘉里」）（股份代號：683）於二零零六年五月三十日刊發的公告所述，北京嘉里中心飯店由嘉里的聯營公司香格里拉亞洲有限公司根據酒店管理服務合同提供管理，期限為二十年，並有十年延展期的續約選擇權；及
- (vi) 根據本公司提供的資料，新世界發展及周大福擁有若干目前由國際酒店管理營辦商管理的酒店，該等酒店管理合同的期限介於五至三十年不等，並有五至不少於十年延展期的續約選擇權。

倘合同獲續約，董事會將遵守當時上市規則的所有有關規定，屆時亦將就此作出公告。

上限金額

董事預計於截至二零一零年六月三十日止三個財政年度，根據合同應收的管理費總額不會超過人民幣 10,000,000 元（相等於約 10,638,298 港元），此乃基於訂約的管理費價格及董事就合同年期內酒店收入及溢利的最佳估計作出如下預測而計算：(1) 二零零八年的房間收入約人民幣 53,500,000 元，乃參照該酒店合共 446 個房間、平均每日租金人民幣 438 元及平均入住率約 70%至 75%進行估計；(2) 該酒店來自出租商舖、餐廳經營及其它來源的其他收益，合共約為總收益的 42%，乃參照該酒店的過往記錄進行估計；(3) 經營毛利率約 30%；及(4) 總收益於二零零九年以年率 10%增長及於其後年度以年率 5%增長。

董事將於二零一零年六月三十日後就合同每年應收的最高管理費作出進一步公告。

有關新世界酒店管理及北京京廣的資料

新世界酒店管理為根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事提供酒店管理服務。該公司為 New World Hotel Management (BVI) Limited 的全資附屬公司，而後者由本集團擁有 65%，由新世界酒店管理一名董事擁有 29.5%，以及由杜家駒先生擁有 5.5%。

北京京廣為根據中國法例成立的中外合作企業，主要從事持有該酒店的酒店、辦公室及公寓部分。

訂立合同的理由

本集團主要在中國從事物業發展、物業相關投資、租賃及酒店經營業務。新世界酒店管理乃本集團提供酒店管理服務的營運工具。合同於新世界酒店管理的日常業務過程中訂立，將為本集團提供穩定的收入來源。

合同條款包括費用標準，乃由新世界酒店管理及北京京廣參照北京其他酒店現行管理費的市場水平經公平磋商後而釐定。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，合同條款乃按一般商業條款訂立，據此擬進行的交易屬本集團日常業務過程。彼等亦認為，合同乃公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

與北京京廣的關連關係

於本公告日期，新世界發展於本公司已發行股本中持有約70%的應佔權益。北京京廣為香港京廣開發有限公司擁有60%的附屬公司，而後者乃新世界發展及周大福分別間接擁有64%及36%的公司所間接擁有82%的附屬公司。新世界發展由周大福擁有約36.6%。因此，北京京廣被視為新世界發展及周大福(彼等根據上市規則的定義為本公司的關聯人士)的聯繫人。根據合同將提供予北京京廣的酒店管理服务將按持續基準進行，因此，根據上市規則第14A.14條，合同項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

預期截至二零一零年六月三十日止各三個財政年度，根據上市規則第14.07條計算北京京廣應付新世界酒店管理的管理費的適用百分比率將超過0.1%但低於2.5%，因此，合同獲豁免毋須獲得獨立股東批准的規定，惟須遵守上市規則第14A章的年度審閱、申報和公告的規定。

本公告所用辭彙

除文義另有規定者外，本公告所用辭彙與下文所載者具有相同涵義：

「北京京廣」	指	北京京廣中心有限公司，為新世界發展的附屬公司
「董事會」	指	董事會
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券（香港）有限公司
「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
「合同」	指	北京京廣與新世界酒店管理於二零零八年一月十日就新世界酒店管理向北京京廣擁有的該酒店提供酒店管理服務而訂立的合同
「周大福」	指	周大福企業有限公司
「董事」	指	本公司董事
「完整營業年度」	指	完整的公曆年，不包括合同開始或期滿時不足一個公曆年的年度
「經營毛利」	指	總收益減經營成本，包括有關餐廳經營成本、酒店供品、公用設施及薪金，其中並無扣除折舊、物業稅、保險、利息開支及根據 Uniform System of Accounts for Lodging Industry 未確認為經營成本的其他開支
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「該酒店」	指	京廣新世界酒店，一家位於中國北京市朝陽區呼家樓的五星級酒店
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「杜家駒先生」	指	杜家駒先生，新創建集團有限公司（股份代號：0659）（一家新世界發展擁有 56%權益的附屬公司，為一家於聯交所主板上市的公司）的董事，杜家駒先生為杜惠愷先生的兒子、鄭家純博士的外甥及鄭志剛先生的表兄弟
「經營淨溢利」	指	經營毛利減基本管理費（佔總收益的 2%）及資本項目儲備（佔總收益的 3%）
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司（股份代號：0017），一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。新世界發展的核心業務包括物業、基建、酒店經營、百貨商場經營、服務以及電信及科技
「新世界酒店管理」	指	新世界酒店管理有限公司，一家本集團擁有 65%權益的附屬公司
「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
「總收益」	指	房間收入及經營餐廳、租賃商舖、銷售零售物品、提供配套服務所得收入及由地方稅務機關以稅務為目的的其他已確認收入總額
「%」	指	百分比

承董事會命
 公司秘書
顏文英

香港，二零零八年一月十日

就本公告而言，人民幣兌港元乃根據概約匯率人民幣0.94元=1.00港元換算。

於本公告刊發日期，董事會包括(a)九位執行董事，即鄭家純博士、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；(b)一位非執行董事，即符史聖先生；及(c)三位獨立非執行董事，即鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。