
此乃要件 請即處理

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之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：0917)

持續關連交易
與新世界百貨（集團）有限公司簽訂之總租賃協議
重選退任董事

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

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9頁，獨立財務顧問德國商業銀行的函件則載於本通函第10至15頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零零七年四月十一日（星期三）上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心407號會議室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第33至第34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標準證券登記有限公司，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，並於會上投票。

二零零七年三月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	9
德國商業銀行函件	10
附錄一 — 一般資料	16
附錄二 — 擬膺選連任董事資料	32
附錄三 — 股東特別大會通告	33

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：

「章程細則」	指	本公司之公司組織章程細則
「董事會」	指	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（香港法例第155章）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之第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）之受規管活動，並就總租賃協議而言獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「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之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司就（其中包括）考慮及酌情批准總租賃協議而召開之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及／或其不時之附屬公司
「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	董事會之委員會，成員包括鄭維志先生及田北俊先生，目的乃就總租賃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之獨立非執行董事，故非董事委員會成員
「獨立股東」	指	除新世界發展、其聯繫人士（定義見上市規則）及與其一致行動人士以外之本公司股東
「最後實際可行日期」	指	二零零七年三月十六日，即本通函刊發前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「租賃協議」	指	瀋陽租賃協議及天津租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	本公司與新世界百貨於二零零七年三月一日就租賃若干物業而訂立之協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界百貨」	指	新世界百貨(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為新世界發展之全資附屬公司
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及／或其不時之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	本集團不時擁有之物業
「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	每股面值0.10港元之本公司普通股
「股東」	指	本公司之股東
「瀋陽租賃協議」	指	瀋陽時尚物業有限公司(本公司之全資附屬公司)與瀋陽新世界百貨有限公司(新世界百貨集團之成員公司)於二零零六年五月十七日訂立之租賃協議，初步年期由二零零六年五月一日起為期三年，可於屆滿後由租戶酌情每次續租三年。本公司已於二零零六年五月十七日公佈有關該協議之詳情
「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章公司條例第二條所界定之涵義

釋 義

「天津租賃協議」 指 新世界安信(天津)發展有限公司(本公司之全資附屬公司)與天津時尚新世界購物廣場有限公司(新世界百貨集團之成員公司)於二零零四年三月十五日訂立之租賃協議,年期由二零零四年三月十五日起為期二十年。本公司已於二零零四年三月十五日及二零零六年十一月三日公佈有關該協議之詳情

「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: 0917)

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

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

鄭志剛先生

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

皇后大道中十八號

新世界大廈一期

九樓

持續關連交易
與新世界百貨(集團)有限公司簽訂之總租賃協議

重選退任董事

背景資料

本集團一直根據租賃協議向新世界百貨集團旗下成員公司出租若干物業，該等租賃協議於截至本通函日期尚未屆滿。本公司與新世界百貨均有意根據各租賃協議之條款繼續租用物業（即天津新世界廣場（前稱天津新世界購物廣場）及瀋陽新世界酒店），該等租賃協議已由本公司分別於二零零四年三月十五日及二零零六年五月十七日公佈有關詳情，並就可能租用的新物業訂立新的租賃協議。因此，本公司與新世界百貨已於二零

董事會函件

零七年三月一日訂立總租賃協議，當中列明本集團與新世界百貨各自於(i)租賃協議；及(ii)於總租賃協議年期內可能租用新物業項下之權利及責任。

本通函旨在向閣下提供總租賃協議及重選退任董事之詳情，載列獨立董事委員會就總租賃協議提供之意見，及德國商業銀行就總租賃協議提供之建議，並附上股東特別大會通告。

總租賃協議

主要條款

根據總租賃協議之條款，本公司同意根據下列各項條款向新世界百貨集團出租物業，而新世界百貨集團則同意根據下列各項條款向本集團租用物業：

- (1) 就截至總租賃協議日期尚未屆滿之租賃協議而言，儘管受總租賃協議條款所限，租賃協議經訂約方協定之全部條款仍將具有十足效力；
- (2) 除租賃協議外，本公司同意根據總租賃協議之條款，按新世界百貨集團之要求，透過本身及／或本集團任何成員公司，向新世界百貨集團出租物業，惟須待其後各指定物業之訂約方協定有關條款及條件後，方可作實。該等條款及條件將以租賃協議之方式以書面按一般商業條款或不優於向獨立第三方提供之條款訂立；及
- (3) 本集團向新世界百貨集團出租之物業以非獨家性質為基礎。

租金

新世界百貨集團任何成員公司於總租賃協議年期內，向本集團租用個別物業而支付之租金及管理費，將由訂約方按該等物業於日常業務過程中租予獨立第三方之價格以書面釐定。

年期

總租賃協議之初步年期由股東特別大會批准之日起為期三年，除非訂約方中任何一方以書面終止，否則可於屆滿後每次續租三年。

最高年度租金

本公司與新世界百貨預期於截至二零零九年的每一個財政年度租約之最高年度租金及管理費（「年度上限」），包括租賃協議所產生之租金及管理費，將不會超過103,000,000港元。上述年度上限乃參考下列各項後釐定：

- (1) 中國零售市場目前及預期之狀況；
- (2) 新世界百貨集團根據租賃協議已付及應付本集團之租金及管理費總額，以及聯交所之前所批准之租賃協議年度上限總額64,300,000港元；及
- (3) 預期新世界百貨集團將開設百貨店而可能向本集團租賃新物業估計所應付之租金及管理費（假設租金是根據租賃協議之類似基準而釐定）。

過往數據

租賃協議項下之每年租金乃根據(i)固定租金；及(ii)租戶總銷售收益之若干百分比（以較高者為準）而釐定。新世界百貨集團於截至二零零四年六月三十日止財政年度根據租賃協議已付本集團之租金及管理費總額為22,289,000港元，即根據天津租賃協議（於二零零四年三月訂立）已支付之三個月租金及管理費。新世界百貨集團於過去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財政年度根據租賃協議已付本集團之租金及管理費總額分別為43,126,000港元及46,759,000港元，即根據天津租賃協議及瀋陽租賃協議（於二零零六年五月訂立）已支付之租金及管理費。

訂立總租賃協議之理由及裨益

本公司主要在中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務。新世界百貨主要於中國從事擁有及管理百貨店。鑑於本公司持續定期向新世界百貨集團出租物業，故董事會相信就每次訂立有關租賃協議而尋求股東批准誠屬不切實可行。因此，董事會議決訂立總租賃協議，以規管日後可能與新世界百貨集團之業務合作關係。

持續關連交易

新世界發展為本公司之控股股東，持有本公司已發行股本之應佔權益約70%。鑒於新世界百貨為新世界發展之全資附屬公司，根據上市規則第14A.14條，總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於預期新世界百貨集團就租用物業而向本

董事會函件

集團支付之最高年度租金及管理費之各個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）均超過2.5%，因此，根據上市規則，訂立總租賃協議須遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.35條之規定，若本公司與新世界百貨其後訂立之任何租賃協議之年期超逾3年，則須委任一名獨立財務顧問，對其發表意見並確認該等租賃協議具有該等年期乃屬正常商業常規，而有關詳情將在本公司於該等租賃協議訂立之日後之下一份年報內披露。

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，就總租賃協議之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，就總租賃協議之條款向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

重選退任董事

根據章程細則第99條，董事有權在任何時間並不時委任任何人為董事，以填補臨時空缺或作為董事會新成員。如此獲委任之董事，其任期至本公司下屆股東大會止，並符合資格於該會議上膺選連任。因此，由董事會於二零零七年三月十六日委任之董事鄭志剛先生將於股東特別大會上告退，並符合資格及願意膺選連任。

本通函之附錄二載有上市規則規定須作披露之有關退任董事之資料。

股東特別大會

本公司將於二零零七年四月十一日星期三上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心407號會議室召開股東特別大會，以考慮總租賃協議及建議重選退任董事。股東特別大會通告載於本通函附錄三。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上就總租賃協議投票時將以點票方式進行。新世界發展及其聯繫人士（定義見上市規則）及與其一致行動人士將於股東特別大會上就建議批准總租賃協議之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標準証券登記有限公司，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，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。

董事會函件

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：

- (1) 大會主席；或
- (2) 由任何董事個別或共同（連同大會主席）持有之代表委任表格所涉及之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之指示相反者；或
- (3) 最少五名親身或者委派代表出席並有權投票之股東；或
- (4) 佔有權出席大會並於會上投票之所有股東總投票權合計不少於十分之一之任何一位或多位親身（或倘為公司則其正式獲授權之代表）或者委派代表出席之股東；或
- (5) 持有股份繳足金額合計佔有權出席大會並於會上投票之所有股份繳足金額總額不少於十分之一之任何一位或多位親身（或倘為公司則其正式獲授權之代表）或者委派代表出席之股東。

意見

董事（包括獨立非執行董事）認為總租賃協議之條款公平合理，而本公司訂立總租賃協議及重選退任董事均符合本公司與其整體股東之最佳利益。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之所有普通決議案。

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之一般資料，以及本通函其他附錄。

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

二零零七年三月二十一日



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: 0917)

敬啟者:

持續關連交易
與新世界百貨(集團)有限公司簽訂之總租賃協議

吾等茲提述本公司於二零零七年三月二十一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分。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,以考慮總租賃協議之條款及就總租賃協議之條款對獨立股東而言是否公平合理,以及總租賃協議是否符合本公司及股東之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之函件,後者載列德國商業銀行向吾等所提供有關總租賃協議的意見。

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之意見後,吾等認為總租賃協議之條款對獨立股東之利益而言屬公平合理,且總租賃協議亦符合本公司及其股東之整體利益。

此 致

獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭維志 田北俊

謹啟

二零零七年三月二十一日

德國商業銀行函件

以下為德國商業銀行就總租賃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。

德 國 商 業 銀 行

COMMERZBANK 

(於德國聯邦共和國註冊成立之公眾有限公司)

香港分行
香港郵政總局信箱
11378號
中環遮打道3A號
香港會所大廈21樓

電話 28429666
電傳 66 400 cbk hk hx
傳真 28681414
swift代碼 COBAHK HX XXX

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就 貴公司與新世界百貨訂立之總租賃協議之條款向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於二零零七年三月二十一日向股東刊發之通函（「通函」）。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。

於二零零七年三月一日，董事會宣佈， 貴公司與新世界百貨已於該日訂立總租賃協議，其內容為有關向 貴集團租用若干物業。總租賃協議之初步年期由股東特別大會批准之日起為期三年，除非訂約方中任何一方以書面終止，否則可於屆滿後每次續租三年。新世界發展為 貴公司之控股股東及關連人士（定義見上市規則），持有 貴公司已發行股本之應佔權益約70%。新世界百貨為新世界發展之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A.35條，總租賃協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易，以及根據上市規則第14A章，訂立總租賃協議須遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

基準及假設

在訂定吾等之意見時，吾等依賴 貴公司向吾等提供之資料及事實。吾等假設於通函所載或引述之所有資料、意見及聲明均屬真實、完備及準確而加以依賴。吾等亦依賴 貴公司作出之聲明，指彼等已作出一切合理查詢及審慎決定，而就彼等所知及所

信，通函並無遺漏任何其他事實或聲明足致通函（包括本函件）所載之任何陳述有所誤導。吾等亦假設 貴公司向吾等提供並在通函發表或引述之所有資料、陳述及聲明（彼等對此完全負責）於最後實際可行日期作出時在各主要方面均屬真實、完備及準確。

吾等認為吾等(i)在獲得由 貴公司提供之所有必需資料時已採取上市規則第13.80條所規定之合理步驟；及(ii)已審閱足夠資料，使吾等可就總租賃協議之條款達致知情之觀點，並為吾等之意見提供合理依據。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之資料及發出之聲明變得失實、不確或誤導。然而，吾等並無對 貴公司提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴集團之業務及狀況進行獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

在就有關總租賃協議之條款訂定吾等之意見及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. 有關 貴公司及新世界百貨之背景資料

貴公司主要在中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務。根據 貴公司最近期之年報，截至二零零六年六月三十日止年度， 貴集團之物業組合約達17,535,012平方米。 貴集團截至二零零六年六月三十日止年度之收入為1,691,320,000港元，其中約256,560,000港元來自 貴公司之租賃業務，包括商業物業之租賃業務。

新世界百貨主要於中國從事擁有及管理百貨店。根據新世界發展最近期之年報，截至二零零六年六月三十日止年度，新世界百貨之收入約達49億港元，較二零零五年同期增長約28%。此外，吾等留意到，於二零零六年九月底，新世界百貨擁有24間百貨店，範圍覆蓋中國及香港13個城市，總建築樓面面積約710,000平方米，而且新世界百貨已於二零零七年計劃在中國額外開設其他四間百貨店，所佔用之額外總建築樓面面積約131,500平方米。

2. 總租賃協議

2.1 背景資料

貴集團一直根據租賃協議向新世界百貨集團旗下成員公司出租若干物業，該等租賃協議於最後實際可行日期尚未屆滿。鑒於 貴公司與新世界百貨均有意繼續租用物業（即瀋陽租賃協議及天津租賃協議項下之瀋陽新世界

酒店及天津新世界廣場)以及可能在日後於 貴公司日常業務過程中按定期及持續基準訂立租用新物業之協議,董事認為,每次均於 貴公司與新世界百貨訂立該等租賃協議時尋求獨立股東之批准為不切實可行。因此, 貴公司訂立總租賃協議,以規管日後可能與新世界百貨集團之業務合作關係。

2.2 總租賃協議之主要條款

貴公司同意根據下列各項條款向新世界百貨集團出租物業,而新世界百貨集團則同意根據下列各項條款向 貴集團租用物業:

- 就截至總租賃協議日期尚未屆滿之租賃協議而言,儘管受總租賃協議條款所限,租賃協議經訂約方協定之全部條款仍將具有十足效力;
- 除租賃協議外, 貴公司同意根據總租賃協議之條款,按新世界百貨集團之要求,透過本身及/或 貴集團任何成員公司,向新世界百貨集團出租物業,惟須待其後各指定物業之訂約方協定有關條款及條件後,方可作實。惟無論如何, 貴集團任何成員公司所提供之該等條款及條件將以租賃協議之方式以書面按一般商業條款或不優於向獨立第三方提供之條款訂立;及
- 貴集團向新世界百貨集團出租之物業以非獨家性質為基礎。

(i) 租金

吾等留意到,新世界百貨集團任何成員公司於總租賃協議年期內,向 貴集團租用個別物業而支付之租金及管理費,將由訂約方按該等物業於日常業務過程中租予獨立第三方之價格以書面釐定。誠如董事會函件所載,截至二零零九年六月三十日止各財政年度,每年之最高年度租金及管理費不得超過103,000,000港元。

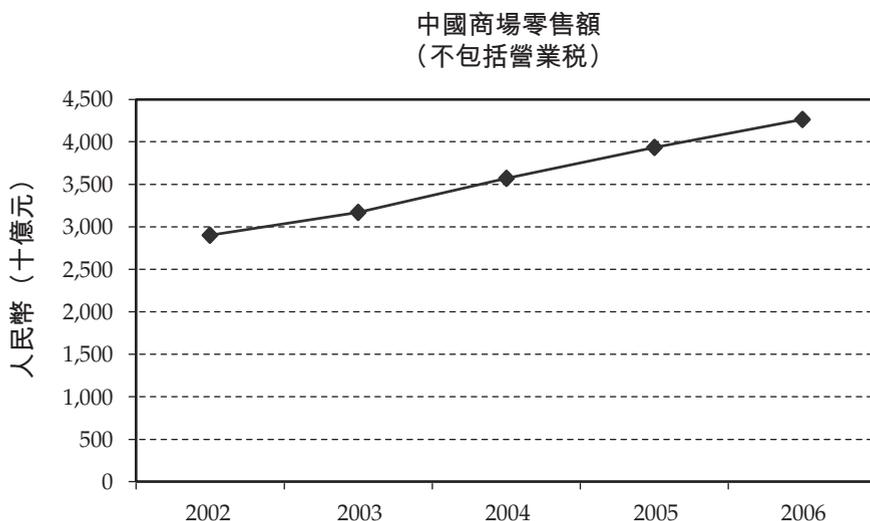
(ii) 年期

總租賃協議之初步年期由於股東特別大會上獲得獨立股東批准之日起為期三年,除非訂約方中任何一方以書面終止,否則可於屆滿後每次續租三年。

2.3 中國整體零售市場

根據中華人民共和國國家統計局之統計數據，吾等留意到中國國內生產總值由二零零二年之約人民幣120,330億元增長至二零零六年之人民幣209,410億元，年複合增長率（「年複合增長率」）約為14.9%。於同一期間，人均國內生產總值則由二零零二年之約人民幣9,398元增長至二零零六年之人民幣15,931元，年複合增長率約為14.1%。

於強勁經濟增長帶動下，根據中華人民共和國國家統計局之數據，城市居民人均可支配收入由二零零二年之約人民幣7,703元增加至二零零六年之人民幣11,759元，年複合增長率約為11.2%。該等可支配收入之增幅導致購買力上升，可從商場零售額之增長中反映出來。



資料來源: Euromonitor, 二零零七年三月

如上表所示，中國商場零售額由二零零二年之約人民幣29,010億元增長至二零零六年之人民幣42,620億元，年複合增長率約為10.1%。鑒於(i)中國經濟的增長趨勢；(ii)中國的龐大人口（其代表零售業擁有巨大的消費者市場）；及(iii)過去數年中消費者之購買力持續增強，預期中國之零售業於不久將來可保持強勁增長。

2.4 最高年度租金之基礎

如董事會函件所載，新世界百貨集團任何成員公司於總租賃協議年內，向 貴集團租用個別物業而支付之租金及管理費，將由訂約方按該等物

業於日常業務過程中租予獨立第三方之價格水平以書面釐定。吾等留意到先前經聯交所批准之租賃協議項下之總年度上限為64,300,000港元。

截至二零零九年六月三十日止每個財政年度總租賃協議項下之租約之最高年度租金及管理費，包括於租賃協議項下預期將產生之租金及管理費將不會超過103,000,000港元。董事已確認，最高年度租金及管理費乃參考(i)中國零售市場目前及預期之狀況；(ii)新世界百貨集團根據租賃協議已付及應付 貴集團之租金及管理費總額，以及先前經聯交所批准之租賃協議年度上限總額64,300,000港元；及(iii)預期新世界百貨集團將開設百貨店而可能向 貴集團租賃新物業估計所應付之租金及管理費（假設租金是根據租賃協議之類似基準而釐定）後釐定。

吾等已審閱租賃協議項下每年租金，並了解到每一項租金乃根據(i)固定租金；及(ii)租戶之總銷售收益之若干百分比（以較高者為準）而釐定。吾等曾與管理層討論，並了解根據固定租金及／或不固定部分（該部分因應租戶之不同業務而各有差異）來釐定零售物業之租金收入乃一般市場慣例。該等租金安排之益處在於可掌握租戶之業務增長前景並因此而增加潛在之租金收入。根據總租賃協議，由於每年之租金乃通過收取較高價值租金之方式釐定，故 貴公司作為業主在兩種機制之下均可享有收取最高租金之裨益。

此外，吾等留意到截至二零零五年及二零零六年六月三十日止財政年度，新世界百貨集團根據租賃協議已付 貴集團有關45,776平方米基本租用面積之租金及管理費總額分別為43,126,000港元及46,759,000港元。經與 貴公司管理層討論， 貴集團計劃就面積約83,206平方米之額外租用面積與新世界百貨集團訂立租約，該租約將導致預計總租用面積達到128,982平方米，為現時租賃協議項下之租用面積之2.8倍。吾等了解，最高年度租金及管理費乃經考慮(i)新總租用面積；及(ii)即將開業之百貨店預計租金後釐定。吾等認為 貴公司於達致總租賃協議項下之最高年度租金及管理費時所採用之基礎屬公平合理。

吾等之推薦建議

鑒於(i)董事考慮到當 貴公司與新世界百貨每次訂立該等租約時均尋求獨立股東批准該等租約並不切實可行；(ii) 貴公司可享受中國零售業的繁榮所帶來的潛在增長機

德國商業銀行函件

會；及(iii)確保有聲譽良好的租戶以增強 貴公司收入基礎之機會；吾等認為總租賃協議之條款乃根據一般商業條款訂立且公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

因此，吾等建議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總租賃協議之普通決議案。

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

陳嘉忠

黃倩暉

企業融資部主管(亞太區)

企業融資部(亞太區)

謹啟

二零零七年三月二十一日

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，乃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。

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）之股份、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之權益及淡倉（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之權益或淡倉，或根據上市規則之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			於最後實際 可行日期佔 已發行股本 的百分比
	個人權益	法團權益	總計	
鄭家純博士	12,500,000	52,271,200 (附註1)	64,771,200	1.69
杜惠愷先生	8,750,000	65,050,000 (附註2)	73,800,000	1.93
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	1,600,000	—	1,600,000	0.04

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一間公司實益擁有。

(b) 於相關股份中的好倉

根據本公司於二零零二年十一月二十六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
顏文英小姐	二零零五年七月十四日	二零零六年八月十五日至二零零七年八月十四日	100,000	2.300港元
鄭志剛先生	二零零六年七月二十五日	二零零六年八月二十六日至二零一零年八月二十五日 (附註)	552,400	2.865港元

附註：購股權可由授出日期後一個月期限屆滿起計5年內行使，惟於各周年內可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往周年結轉的任何尚未行使購股權。

(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
梁志堅先生	32,974	—	—	32,974	0.001
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.001

	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	587,000	8,000,000 (附註1)	17,766,199	0.89
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 (附註2)	11,136,566	0.56
鄭家成先生	182,206	—	2,689,699 (附註3)	2,871,905	0.14
梁志堅先生	3,358,851	—	—	3,358,851	0.17
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
周宇俊先生	1,891,701	—	—	1,891,701	0.10
方承光先生	2,321,051	—	—	2,321,051	0.12
鄭維志先生	703,288	—	—	703,288	0.04
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00 美元 的普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註4)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司					
(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	—	—	3,000,000 (附註5)	3,000,000	30.00
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6)	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

	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		
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5)	229,500,000	30.00
上海三聯物業發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註7)	28,350,000	52.50
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8)	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9)	500	50.00
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

	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		
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10)	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10)	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. 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。
5. 此為杜惠愷先生全資擁有的一家公司持有的參與權益。
6. 此為符史聖先生擁有50%權益的一家公司實益擁有的權益。
7. 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。
8. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
9. 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。
10. 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

根據同系附屬公司新創建集團有限公司（「新創建」）採納的購股權計劃，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的新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權 數目	每股 行使價
梁志堅先生	二零零三年七月二十一日	(附註)	68,820	3.711港元
周宇俊先生	二零零三年七月二十一日	(附註)	134,944	3.711港元

附註：分為兩批，行使期分別由二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日止。

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之權益或淡倉（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之權益或淡倉，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，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
	天津天正房地產招商有限公司	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
	天津天正房地產招商有限公司	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

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
周宇俊先生	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
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（本集團之業務除外）中擁有權益。

(IV) 其他董事權益

自二零零六年六月三十日(本集團最近期已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。

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及第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 義榮企業有限公司
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
梁志堅先生	新世界發展
周桂昌先生	新世界發展
周宇俊先生	義榮企業有限公司
李聯偉先生	新世界發展

本集團之主要股東

- (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之權益：

於已發行股份之好倉

名稱	股份數目		衍生工具涉及的股份數目 (附註4)		總計	佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	實益權益	法團權益		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.75
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.75
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) (附註2)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.75
新世界發展 (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	—	262,000,000	2,976,858,780	77.75
義榮企業有限公司 (「義榮」)	113,351,879	—	262,000,000	—	375,351,879	9.80

附註：

1. CYTF 持有 CSL 之 51% 權益，而 CSL 則持有周大福企業之全部權益。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之股份中擁有權益。
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. 新世界發展所持法團權益下之股份數目，包括其 59% 附屬公司 Great Worth Holdings Limited 所持之 22,508,064 股股份，以及其 56% 附屬公司 High Earnings Holdings Limited 所持之 41,366,106 股股份。由於新世界發展擁有義榮之 100% 權益，因此亦被視為於義榮持有之股份中擁有權益。
4. 根據全部於二零零五年五月三十日訂立的若干期權協議，義榮向獨立第三方授予涉及 262,000,000 股股份的認沽期權。該等認沽期權可於二零零七年五月二十五日（受限於當中所訂明的若干加速事件）按每股 2.90 港元之初步行使價（可予調整）行使。

- (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公司任何附屬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，而各自於該等證券所持有的權益如下：

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)
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25,000,000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5,000,000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)
Nice Touch Investments Limited	New World Hotel Management (BVI) Limited	295股 (29.5%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)

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
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)
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)
濟南陽光置業有限公司	濟南新世界陽光發展有限公司	8,094,600 美元 (27%股本權益)
深圳瑋鵬實業有限公司	深圳拓勁房地產開發 有限公司	18,200,000 港元 (10%股本權益)
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)
上海豐收投資有限公司	濟南匯泉新世界置業有限公司	人民幣6,000,000 元 (30%股本權益)
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：誠如相關之合作合營合同所載列之利潤分配比率。

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。

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之服務合約（不包括一年內屆滿或毋須支付任何賠償（法定賠償除外）而可予終止之合約）。

無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概無獲悉自二零零六年六月三十日（本集團所刊發最近期經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

專家

(1) 以下為名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
德國商業銀行	根據香港法例第155章香港銀行業條例透過其香港分行下之持牌銀行及根據證券及期貨條例獲認可之金融機構，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

- (2) 德國商業銀行並無直接或間接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）。
- (3) 德國商業銀行概無於本集團任何成員公司自二零零六年六月三十日（本集團所刊發最近期經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租用或擬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。
- (4) 德國商業銀行已就本通函之刊發發出同意書，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。
- (5) 德國商業銀行發出之函件及推薦意見乃以本通函刊發日期為截止日期，以供載入本通函。

訴訟

本集團任何成員公司概無牽涉任何就本集團而言重大之訴訟或仲裁，而據董事或本公司所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或提出或面臨指控之重大訴訟或索償。

一般資料

- (1) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。
- (2) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (3) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中18號新世界大廈一期九樓。
- (4) 本公司之香港股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，位於香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (5) 本公司之公司秘書為顏文英小姐FCCA CPA。
- (6) 本公司之合資格會計師為顏文英小姐FCCA CPA。

備查文件

總租賃協議之副本由本通函刊發日期起至二零零七年四月十一日（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十八號新世界大廈一期九樓可供查閱。

鄭志剛先生

27歲，於二零零七年三月十六日獲委任為執行董事。彼亦為新世界發展及其若干附屬公司之董事。鄭先生於2006年9月加入新世界發展集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富財務管理經驗。鄭先生持有哈佛大學學士學位。

根據本公司與鄭先生訂立之服務合約，鄭先生之委任初步為期三年，惟將根據章程細則，於下屆股東大會上重選及至少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退。鄭先生將獲取董事袍金，袍金將由董事會根據本公司股東於股東週年大會上所授予的權力而釐定。根據服務協議，彼可獲取之酬金包括年薪720,000港元，及可享有酌情性質的花紅。薪酬乃根據彼於本公司承擔的職務及責任及本公司的薪酬政策而釐定。

鄭先生是鄭家純博士的兒子、杜惠愷先生的內侄及鄭家成先生的侄兒。除所披露外，鄭先生與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。

於最後實際可行日期，就證券及期貨條例第XV部而言，除擁有本公司購股權附帶之552,400股股份之權益外，鄭先生並無於本公司股份中擁有其他權益。彼並不知悉任何根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條的規定而須予披露的資料，或任何需讓股東注意之事項。



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)

茲通告新世界中國地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年四月十一日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心407號會議室舉行股東特別大會(「大會」),以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂):

普通決議案

1. 動議:

- (a) 批准、訂正及確認本公司與新世界百貨(集團)有限公司於二零零七年三月一日訂立的總租賃協議(「總租賃協議」)(註有「A」字樣日期為二零零七年三月二十一日之通函(「通函」)及註有「B」字樣的總租賃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之交易;
- (b) 批准、訂正及確認總租賃協議項下租約之年度上限(定義見通函);及
- (c) 授權本公司任何一位董事代表本公司簽署與總租賃協議有關的所有文件及就總租賃協議有關的所有事宜採取行動。

2. 動議重選鄭志剛先生為本公司董事。

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,二零零七年三月二十一日

附註:

- 1. 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票之股東,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之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之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小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，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之聯名登記持有人，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之該等股份投票，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之出席人士，方有權就本公司之該等股份投票。
4. 遵照本公司章程細則第99條之規定，鄭志剛先生於大會上退任為本公司董事，並符合資格及願意膺選連任。
5. 隨附大會適用之代表委任表格。
6. 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、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生、顏文英小姐及鄭志剛先生；(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。