

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（「本公司」）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及香港中央結算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

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

德國商業銀行致獨立董事委員會（定義見本通函）及獨立股東（定義見本通函）之函件載於本通函第11至第19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。任何人士如對其本身情況有疑問，謹請諮詢其專業顧問。

本公司謹訂於二零零五年六月二十八日（星期二）上午十一時假座香港港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳1舉行股東特別大會（定義見本通函），召開大會通告載於本通函第34至第35頁。閣下若未能親身出席大會及／或在會上投票，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，惟無論如何須於股東特別大會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
德國商業銀行函件	11
附錄 — 一般資料	20
股東特別大會通告	34

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	具有上市規則第1章所界定的涵義
「董事會」	指	董事會
「建築服務」	指	新世界發展集團將會根據服務總協議及相關施工協議之條款，就有關該等項目的任何部份建築工程，向本集團提供的建築服務，包括但不限於建築、打樁及地基工程、樓宇及物業裝修工程以及供應建築及建造材料
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行行事，是已向香港金融管理局註冊之認可機構，並為根據證券及期貨條例獲准進行第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)受規管活動之持牌法團，並就持續關連交易而言擔任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，其股份在聯交所上市
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「持續關連交易」	指	根據服務總協議進行之持續關連交易(定義見上市規則)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情通過服務總協議而召開的股東特別大會
「工程服務」	指	新世界發展集團將會根據服務總協議及相關施工協議之條款，就該等項目向本集團提供的工程服務，包括但不限於土木、電機及機械工程
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，目的乃就持續關連交易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，故無加入董事委員會
「獨立股東」	指	除新世界發展、其聯繫人及與彼等一致行動人士以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零零五年六月七日，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
「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就有關新世界發展集團向本集團提供該等服務而於二零零五年五月三十日訂立的協議
「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，其股份在聯交所上市，為本公司的控股股東(定義見上市規則)
「新世界發展集團」	指	新世界發展、其附屬公司及／或彼等不時的聯繫人
「施工協議」	指	本集團任何成員公司日後與新世界發展集團任何成員公司訂立之施工協議，當中詳列新世界發展集團任何成員公司將就該等項目提供之該等服務之條款及條件
「該等項目」	指	本集團不時擁有或於其中擁有權益的物業發展項目
「項目管理服務」	指	新世界發展集團將會根據服務總協議及相關施工協議之條款，就有關該等項目的管理，向本集團提供的項目管理服務，包括但不限於在中國及國外選擇專業顧問(包括建築師、設計顧問、結構工程師、電機及機械工程師以及工料測量師)、聯繫所有參與該等項目的有關各方、檢討該等項目的預算、設計、方案及進度表以及監督該等項目的開發成本和進度
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「該等服務」	指	建築服務、工程服務、項目管理服務及本公司不時認為合適的任何與該等項目有關的其他服務。為免產生歧義，該等服務包括有關未完成工程(定義見本通函)的服務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」或 「控股公司」	指	具有公司條例第2條所界定的涵義
「招標」	指	遵照中國不時之有關法律、法規及規例，就有關提供服務總協議項下擬進行之該等服務，進行選擇承辦商之招標程序
「%」	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 GBS (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

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

非執行董事：

符史聖先生

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中十八號

新世界大廈第一期

九樓

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：

持續關連交易

背景

新世界發展集團現行向本集團若干物業項目提供建築服務，包括建築、打樁及地基工程、樓宇及物業裝修工程以及供應建築及建造材料。於二零零二年七月二十六日，本公司獲聯交所授予一般豁免，在截至二零零五年六月三十日止三個財政年度內，就新世界發展集團向本集團提供上述服務一事，毋須嚴格遵守當時的上市規則第十四章所載規定。

本公司預期，新世界發展集團替本集團在上海華美達廣場、武漢新世界中心及大連新世界廣場各項目工地承辦約值26,400,000港元之若干建築、工程及項目管理服務將未能於二零零五年六月三十日之前完成(「未完成工程」)。此外，本公司同意繼續委聘新世界發展集團(而新世界發展同意)透過新世界發展集團任何成員公司，就該等項目提供該等服務。故此，本

公司與新世界發展於二零零五年五月三十日訂立服務總協議，據此，新世界發展集團獲委聘向本集團就該等項目提供該等服務，為期三年至二零零八年六月三十日為止。

本通函旨在向閣下提供持續關連交易之詳情、獨立董事委員會與德國商業銀行分別就持續關連交易提供之推薦建議及意見，並發出股東特別大會通告。

服務總協議

服務總協議之概要

訂約方	(1) 本公司 (2) 新世界發展
日期	二零零五年五月三十日
年期	二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日
主題	本公司同意委聘新世界發展集團而新世界發展(代表新世界發展集團)同意就該等項目向本集團提供該等服務

服務總協議之條款

根據服務總協議之條款，本公司同意繼續委聘新世界發展集團根據有關協議各方協定之各別條款就未完成工程提供該等服務，及委聘新世界發展集團就該等項目提供該等服務。

上述委聘乃屬非獨家，並受限於下列各項：

- (a) 獨立股東在股東特別大會上批准；
- (b) 招標程序。本公司有絕對酌情權委聘任何第三方在服務總協議年期內提供該等服務；
- (c) 本集團與新世界發展集團其後訂立之協議之條款及條件，必須以施工協議之形式書面記錄。每份施工協議的年期不應超逾二零零八年六月三十日；及
- (d) 施工協議之條款及條件應遵守不時生效之有關法律及規例，(在適用範圍內)與服務總協議條款一致，並按一般商業條款或不遜於由獨立第三方提供之條款訂立。

定價政策

每份施工協議提供該等服務應付之費用應按下列基準釐定：

- (a) 中國政府規定之價格；
- (b) 倘無中國政府規定之價格，但有中國政府指導性價格，則中國政府指導性價格適用；
- (c) 倘無中國政府規定之價格，亦無中國政府指導性價格，則市場價格適用。市場價格乃界定為獨立第三方在日常業務過程中提供同類服務之價格；或
- (d) 倘上述各項均不適用，價格將由提供該等服務之有關各方釐定，該價格須為提供該等服務而產生之合理費用（即有關各方經公平磋商後協定之價格）另加合理利潤。

年度最高總值

本公司與新世界發展預期，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止各財政年度內，持續關連交易之年度最高總值（「年度上限」）將會如下：

	項目			總計
	建築服務	工程服務	管理服務	
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
截至二零零六年六月三十日止 首個財政年度之年度上限	893	159	21	1,073
截至二零零七年六月三十日止 第二個財政年度之年度上限	1,206	175	10	1,391
截至二零零八年六月三十日止 第三個財政年度之年度上限	1,537	170	7	1,714

上述該等服務之年度上限乃參考下列各項後釐定：(a)本集團應就未完成工程向新世界發展集團支付有關繼續由新世界發展集團提供之該等服務之款項合共約26,400,000港元；(b)現行市況；(c)本集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年三個財政年度就完成之總樓面面積117,260平方米、66,342平方米及89,301平方米向新世界發展集團所支付之款項，分別約為402,000,000港元、284,000,000港元及260,000,000港元（詳情見下表）；及(d)本集團預期新世界發展集團將會承辦之該等服務之預期價值及數量，當中假設新世界發展集團將會獲委聘提供所有本集團邀請新世界發展集團就該等項目競投之該等服務。

董事會函件

	項目			總計 (百萬港元)
	建築服務 (百萬港元)	工程服務 (百萬港元)	管理服務 (百萬港元)	
截至二零零三年六月三十日止 財政年度向新世界發展集團 支付的服務費	388	14	—	402
截至二零零四年六月三十日止 財政年度向新世界發展集團 支付的服務費	257	27	—	284
截至二零零五年六月三十日止 財政年度向新世界發展集團 支付的服務費	166	94	—	260

二零零六年、二零零七年及二零零八年三個財政年度之年度上限，較二零零三年、二零零四年及二零零五年三個財政年度顯著上升，主要是由於本集團未來三個財政年度計劃發展之總樓面面積大幅增加所致。本公司之土地儲備遍布中國17個城市，總樓面面積約共17,000,000平方米。鑒於中國經濟日後將保持強勁穩定，因此，董事會相信加速該等項目之發展步伐整體上將有利於本集團發展。有鑒於此，本公司預計在未來三個財政年度將邀請新世界發展集團就總樓面面積約1,000,000平方米競投該等服務。上述年度上限之釐定，乃基於新世界發展集團獲委聘提供其將獲邀競投之所有該等服務之假設，且已考慮到鑒於本集團未來三個財政年度將更集中發展商住樓宇，新世界發展集團因而須提供之該等服務之複雜性。上述年度上限符合過去三個財政年度相應之交易金額(就本集團須向新世界發展集團就每平方米所支付之服務費用而言)及本集團未來之發展。倘若超過上述任何年度上限，本公司將於必要時另行發表公告並遵守上市規則之規定。

訂立服務總協議之理由及益處

本公司主要在中國從事物業發展及物業相關投資業務。鑒於(a)本集團計劃發展之總樓面面積龐大；(b)該等項目將無可避免涉及預期於不同時間就不同建築工地訂立不同種類之施工協議；及(c)委聘新世界發展集團提供該等服務將按定期持續之基準進行，故此董事會相信，每逢訂立相關施工協議時尋求股東批准乃不切實際。因此，董事會議決訂立服務總協議，藉此協調日後與新世界發展集團可能發展之業務關係及其委聘。

此外，新世界發展集團獲委聘繼續提供有關未完成工程之該等服務，以保持本集團未完成工程之質素與延續性並確保建築工程運作順利。董事會相信，持續關連交易將讓本公司受

惠於新世界發展集團之專業知識、經驗、效率及規模經濟效益，讓本公司能以具競爭力之價格，獲取優質服務。按此，董事(包括獨立非執行董事)認為，服務總協議之條款乃公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

持續關連交易

新世界發展乃本公司之主要股東，連同其附屬公司，於最後實際可行日期，持有本公司已發行股份約72%。根據上市規則第14A.14條之規定，服務總協議項下擬進行之持續關連交易構成本公司之持續關連交易。由於服務總協議之年度最高價值之各個有關百分比率(按上市規則第14.07條界定)超過2.5%，故此本公司根據服務總協議委聘新世界發展提供該等服務一事，須遵守申報及公告以及由獨立股東批准之規定。

本公司已委任獨立董事委員會就持續關連交易之條款向獨立股東提供意見。本公司已委任德國商業銀行為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零五年六月二十八日(星期二)上午十一時假座香港港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳1舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第34至第35頁。股東特別大會上將提呈有關持續關連交易之決議案，待股東考慮及酌情批准。

新世界發展及其聯繫人及與彼等一致行動人士(按上市規則界定)，將於股東特別大會上就有關批准持續關連交易之決議案放棄投票。決議案將根據上市規則以投票方式表決。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。閣下若未能親身出席股東特別大會，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証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何須於股東特別大會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦建議

敬請閣下垂注本通函所載之獨立董事委員會函件，其載列獨立董事委員會就持續關連交易向獨立股東所作出有關在股東特別大會上如何投票的推薦建議。

董事會函件

同時敬請閣下垂注供載入本通函之德國商業銀行函件，其載列德國商業銀行就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見及其達致上述意見時所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會已考慮持續關連交易之條款及德國商業銀行提供之意見，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就持續關連交易提呈之普通決議案。

董事認為持續關連交易之條款公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

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

二零零五年六月十日



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

茲提述於二零零五年六月十日刊發的通函(「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涵義相同。

吾等獲委任為獨立董事委員會，以考慮持續關連交易及就持續關連交易是否公平合理向獨立股東提供意見，並建議獨立股東是否應投票贊成股東特別大會上將予提呈的有關批准持續關連交易的決議案。德國商業銀行已獲委任就持續關連交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

敬請閣下垂注通函所載董事會函件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持續關連交易的意見。

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，吾等認為持續關連交易之條款對獨立股東之利益而言屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成股東特別大會上將予提呈有關批准持續關連交易的決議案。

此致

獨立股東 台照

獨立董事委員會
鄭維志 田北俊

二零零五年六月十日

以下為德國商業銀行於二零零五年六月十日致獨立董事委員會的意見函件，以供載入本通函內。

德 國 商 業 銀 行

COMMERZBANK 

(Public Limited Company Incorporated in the Federal Republic of Germany)

HONG KONG BRANCH

G.P.O. BOX 11378

HONG KONG

21/F, The Hong Kong Club Building
3A Chater Road, Central

telephone 28429666

telex 66 400 cbk hk hx

fax 28681414

swift COBAHK HX XXX

敬啟者：

持續關連交易

引言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就服務總協議項下擬進行之交易（「持續關連交易」）（於二零零五年六月十日刊發的通函（「通函」）載列（其中包括）此詞的釋義，而本函件乃通函的一部分）向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涵義相同。

吾等作為獨立董事委員會的獨立財務顧問，需就不獲豁免持續關連交易是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及獨立股東整體利益，向獨立股東提供意見及推薦建議。

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 貴公司提供並於通函所載或引述之所有資料、意見及聲明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重要事實或聲明足致通函（包括本函件）所載的任何陳述有所誤導。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）於作出時及在寄發通函當日在各主要方面均屬真實、完備及準確。

新世界發展乃 貴公司之控股股東，連同其附屬公司，於最後實際可行日期，持有 貴公司已發行股份約72%。根據上市規則之規定，服務總協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。由於新世界發展集團所協定服務總協議之年度最高價值之各個有關百分比

率(按上市規則第14.07條界定)超過2.5%，故此服務總協議須遵守申報及公告以及由獨立股東批准之規定。

吾等認為已審閱足夠資料，使吾等可就持續關連交易之條款達致知情之觀點，並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑遺漏或隱瞞任何重大事實，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 貴集團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。

A. 持續關連交易

主要考慮因素及理由

在評估持續關連交易整體上是否公平合理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. 背景

新世界發展集團現行向 貴集團若干物業項目提供建築服務，包括建築、打樁及地基工程、樓宇及物業裝修工程以及供應建築及建造材料。於二零零二年七月二十六日，貴公司獲聯交所授予一般豁免，在截至二零零五年六月三十日止三個財政年度內，就新世界發展集團向 貴集團提供上述服務一事，毋須嚴格遵守當時上市規則所載若干規定。

貴公司預期，新世界發展集團將未能於二零零五年六月三十日之前完成所承辦之若干服務(「未完成工程」)。此外， 貴公司同意繼續委聘新世界發展集團(而新世界發展同意)透過本身及／或其任何附屬公司(包括其聯繫人)，就該等項目提供該等服務。故此， 貴公司與新世界發展於二零零五年五月三十日訂立服務總協議，據此，新世界發展集團獲委聘向 貴集團就該等項目提供該等服務，為期三年至二零零八年六月三十日為止。

貴公司與新世界發展預期，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止各財政年度內，服務總協議項下擬進行之交易之年度最高總值(「年度上限」)將會如下：

港元

截至二零零六年六月三十日止首個財政年度之年度上限	1,073,000,000
截至二零零七年六月三十日止第二個財政年度之年度上限	1,391,000,000
截至二零零八年六月三十日止第三個財政年度之年度上限	1,714,000,000

在釐定上述由 貴公司建議之年度上限對獨立股東是否公平合理時，吾等已審閱並與董事討論設定上述持續關連交易之各個年度上限之基準。

2. 持續關連交易之條款及定價政策

服務總協議為期三年。吾等已與董事討論及審閱協議，並注意到(其中包括)下列持續關連交易條款及定價政策：

2.1 服務總協議之條款

根據服務總協議之條款， 貴公司同意繼續按非獨家基準，委聘新世界發展集團根據各別條款提供該等服務(包括未完成工程)，並受限於下列各項：

- (i) 獨立股東在股東特別大會上批准；
- (ii) 招標程序。 貴公司有絕對酌情權委聘任何第三方在服務總協議年期內提供該等服務；
- (iii) 貴集團與新世界發展集團其後訂立之協議之條款及條件，必須以施工協議之形式書面記錄，而每份施工協議的年期不應超逾二零零八年六月三十日；及
- (iv) 施工協議之條款及條件應遵守不時生效之有關法律及規例，並按一般商業條款或不遜於由獨立第三方提供之條款訂立。

2.2 定價政策

除服務總協議所載之整體原則外，按每份施工協議提供該等服務應付之費用應按下列基準釐定：

- (i) 中國政府規定之價格；
- (ii) 倘無中國政府規定之價格，但有中國政府指導性價格，則中國政府指導性價格適用；
- (iii) 倘無中國政府規定之價格，亦無中國政府指導性價格，則市場價格適用。市場價格乃界定為獨立第三方在日常業務過程中提供同類服務之價格；或

- (iv) 倘上述各項均不適用，價格將由提供該等服務之有關各方釐定，該價格須為提供該等服務而產生之合理費用（即有關各方經公平磋商後協定之價格）另加合理利潤。吾等從董事方面了解，利潤介乎0.6%至3%，視乎建築工程性質而定。

3. 持續關連交易基準

在考慮持續關連交易在整體上是否公平合理時，吾等已審閱並與董事討論整體招標政策，以評估該等服務會否按公平基準及對 貴集團及獨立股東公平合理的一般商業條款訂立。

吾等已與董事討論並了解 貴集團之所有建築合約，包括但不限於建築、打樁及地基工程、樓宇及物業裝修工程、供應建築及建造材料、電機工程，均透過招標授予承辦商。吾等注意到， 貴集團實行嚴格的批授合約程序，而 貴公司乃從已獲預批的投標商名單中，為有關合約挑選投標商。自一九九二年起已設書面招標程序，並由管理層定期作出檢討。修訂後的招標程序會以工作指引的備忘錄形式發放，供 貴集團內參與工作的所有有關各方傳閱。

3.1 招標程序

吾等從董事方面了解， 貴集團對於不同地區的不同類別建築工程，有不同的招標名單，而新世界發展集團是名單一員。吾等已獲董事通知，表示新世界發展集團自1992年起參與 貴公司的建築服務，從未被剔除或暫停參與競投 貴公司的建築合約。

吾等進一步與董事討論，並了解各個物業項目含有最少十類建築工程，包括但不限於打樁及地基工程、上部結構工程、景觀美化、消防系統安裝及公用設施工程。就各類建築工程而言， 貴集團邀請最少五至六個合資格投標商就項目遞交投標建議書。就此而言，吾等注意到每個物業項目均有超過五十個合資格投標商獲邀競投不同類別的建築工程。

在釐定獲批授各個合約的投標商時，除就價格方面考慮外，董事亦會考慮下列因素：

- (i) 投標商建議的預期合約期；
- (ii) 投標商的資格（即投標商就特定類別建築工程獲取的特定等級或牌照）；
- (iii) 過往表現、往績及聲譽；及

(iv) 投標商的財務能力。

以下載列截至二零零五年六月三十日止三個財政年度 貴集團所承辦的項目所產生／預測的總合約成本及歸屬於新世界發展集團提供的該等服務的部分：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年 (預測)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
貴集團承辦的項目產生的			
建築成本總額	1,508	1,662	714
授予新世界發展集團的項目			
產生的建築成本總額			
(i) 建築服務	388	257	166
(ii) 工程服務	14	27	94
(iii) 項目管理服務	—	—	—
總計	402	284	260
授予新世界發展集團的總百分比	26.7%	17.1%	36.4%

3.2 定價政策基準

吾等已與董事討論定價政策，並注意到以往及現時之合約採用相同之定價機制。吾等亦已參考下列在香港聯交所上市兼且在中國擁有物業承辦業務的三家可資比較公司（「可資比較公司」）。然而，(i)由於不同類別的建築工程的邊際毛利可能不同；(ii)可資比較公司的邊際毛利是整體的邊際毛利（其業務包括物業發展及其他非建築業務）；及(iii)可資比較公司擁有中國的及非中國的建築項目，故此，可資比較公司的邊際毛利並無用於對 貴集團的定價政策作直接比較，而是作為吾等在釐定服務總協議所載定價政策是否合理時的參考指標。

可資比較公司	彭博社代號	邊際毛利
中國海外發展有限公司	688 HK	18.6%
新昌營造集團有限公司	404 HK	6.2%
迪臣發展國際集團有限公司	262 HK	16.2%
平均		13.7%

資料來源：摘錄自彭博社截至二零零四年十二月三十一日止年度可資比較公司之邊際毛利

吾等注意到，服務總協議所載 貴公司應支付的費用，首先根據中國政府規定之價格；倘無中國政府規定之價格，則根據中國政府指導性價格；又或根據市場價格釐定。由於(i)成本加合理邊際毛利的機制只會當政府指定的或市場價格的機制不

可行時適用；(ii)如載於服務總協議的定價機制已實行超過十三年；及(iii)吾等從董事方面了解，「合理邊際毛利」介乎0.6%至3%，此乃在可資比較公司之平均邊際毛利範圍以下，故吾等認為服務總協議項下的定價政策乃公平合理。

經考慮上述之整體因素，基於(i)向新世界發展集團批授的合約的條款及定價政策；尤其是新世界發展集團之非獨家委聘；(ii) 貴公司的內部招標程序；及(iii)新世界發展集團在提供該等服務方面的經驗及市場地位，吾等認為服務總協議的條款乃公平合理。

B. 持續關連交易建議年度上限

4.1 年度上限之理由

誠如董事會函件所載，該等服務現時之豁免將於二零零五年六月三十日屆滿。持續關連交易將受限於(其中包括)截至二零零八年六月三十日止各個財政年度有關年度金額上限(「年度上限」)。誠如通函董事會函件所述， 貴公司建議就 貴集團在服務總協議下之持續關連交易設定下列年度上限：

	截至六月三十日止各個財政年度之 建議年度金額上限		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	(百萬港元)		
建築服務*	893	1,206	1,537
工程服務*	159	175	170
項目管理服務*	21	10	7
總年度上限	1,073	1,391	1,714

* 根據服務總協議提供之所有服務分三個類別分析以便參考。

4.2 年度上限基準

在釐定上述由 貴公司建議的年度上限對獨立股東是否公平合理時，吾等已審閱並與董事討論就上述持續關連交易設定各個年度上限的基準。

吾等與董事討論，並注意到上述預測數字乃根據內部預測， 貴集團未來三年在中國的多個物業項目的土地發展進度表釐定，當中已計入在中國的經濟環境下未來對物業需求的估計。 貴集團是其中一家在中國的主要物業發展集團，自一九九二年起在中國

擁有龐大的土地儲備及發展項目。根據吾等與董事的討論，吾等了解新世界發展集團在過往十三年一直是 貴集團若干建築服務之主要承造商。

除項目管理服務外，吾等注意到年度上限與過往三個財政年度的年度上限相比，有大幅增加，尤其是截至二零零五年六月三十日止年度至二零零六年止年度。吾等已與董事討論，並注意到下列各項：

(i) 現時向新世界發展集團支付的服務費

吾等從董事方面了解， 貴集團在數年前開展的大部分現有建築項目，已經或將會於截至二零零五年六月三十日止財政年度完成。誠如上文第3.1節所載列表所示，基於現有建築項目之完成， 貴集團截至二零零五年六月三十日止年度承辦之建築項目產生之總建築成本已較截至二零零四年六月三十日止年度下跌逾50%。

(ii) 中國整體房地產市場

儘管中國政府為冷卻中國房地產市場，收緊信貸規例並於近期實施對物業的限制性措施，然而中國的房地產市場需求繼續增加，需求增加乃由城市居民之可支配的收入增加所帶動。根據中國人民銀行最近期發表的報告，上海的固定資產投資將於二零零五年繼續以約20%之速度增長。此外，吾等已審閱市場研究報告，注意到市場普遍對中國長遠的房地產市場持正面展望，預料房地產市場將受惠於經濟持續增長、資金流入及預期人民幣升值各因素。然而，房地產市場在短期內仍會承受行政和政策的風險。

(iii) 貴集團的擴展政策

據吾等了解， 貴集團是中國的全國性房地產發展商，其土地儲備面積共約17,000,000平方米，遍佈中國17個城市。吾等已審閱由管理層編製之物業發展進度表，並根據吾等與董事之討論，吾等注意到 貴集團已計劃於未來三年，在上海、武漢、大連及深圳開展大型的房地產發展項目。

吾等已審閱由管理層編製之物業發展進程表，並注意到服務總協議項下該等服務之年度上限之建議加幅，遠高於過往三年。董事解釋此增加乃主要由於：

(a) 貴集團致力發展中國物業市場，故此對建築服務有所需求；

- (b) 貴公司近來透過供股完成集資6,400,000,000港元，所得款項用作 貴集團在中國的物業發展項目的發展成本；
- (c) 貴集團的企業策略是加快項目的發展步伐，所預測的年度建築成本將比過往數年相對提高；
- (d) 未來三年預定承辦規模相對較大的物業項目。誠如通函內董事會函件所述， 貴公司預期於未來3年，邀請新世界發展集團就該等合約競投該等服務，總樓面面積約為1,000,000平方米，大部分位於上海、武漢及大連的大型物業項目。在未來三年將予承辦的發展項目主要包括在單一項目工地上興建集住宅、商業、購物中心及酒店的大型多用途建築物。此等項目將分期興建，並且較 貴集團過往的住宅項目發展為複雜。就此而言，將無可避免地增加建築過程所需的時間，因而增加建築成本；及
- (e) 基於截至二零零五年六月三十日止財政年度的多個項目經已完成(截至二零零三年、二零零四年及二零零五年六月三十日止財政年度就新世界發展集團已獲授的合約相關的已落成樓面面積分別為117,260平方米，66,342平方米及89,301平方米)，新的發展項目將隨即動工興建。故此，截至二零零六年六月三十日止財政年度的年度上限比二零零五年的年度上限大幅增加。

(iv) 項目管理服務

吾等從董事方面了解， 貴公司將委任項目經理主管及監督大型建築項目的進度及發展。由於 貴公司將參與上海、武漢及大連幾個大型項目，故就項目管理額外識別為一種服務類別。該類別項下的金額上限乃根據 貴公司預期邀請新世界發展集團競投未來三年總樓面面積約1,000,000平方米的項目管理服務以及有關費用(服務總協議將規管其中定價)為基礎。

4.3 整體總結

吾等已審閱預測，當中已計入(i) 貴集團承辦之項目過往所產生之總建築成本數字；(ii)對中國未來數年的物業及建築市場抱正面觀感；(iii) 貴集團物業發展時間表、 貴集團將發展的估計總樓面面積及 貴集團於未來三年所產生的總建築成本；(iv)年度上限乃按 貴集團邀請新世界發展集團競投之總樓面面積約1,000,000平方米及其建築成本計算，該樓面面積僅為 貴公司在未來三年將發展總樓面面積之部份；(v)新世界發展集團在未來三年將獲授之預期合約總額百分比與新世界發展集團過去三年獲發的實際合約總額百分比相符；(vi)由於新世界發展集團往績良好、經驗豐富、與 貴集團關係良好，在招標

過程中有機會可贏取建築合約；(vii)現有項目之落成，及新的大型物業項目正動工興建；及(viii) 貴公司的房地產項目的土地發展進度表及建築週期，其需耗上幾年時間規劃、發展及完成。

基於(i) 貴公司在加快 貴集團房地產項目的發展步伐方面的擴展政策；(ii)個別項目的個別合約金額，將因為項目規模而大幅提高、以及新世界發展集團贏取合約之機會；及(iii)為准許本集團尋求與合作持續十三年之新世界發展集團繼續合作，董事現尋求獨立股東批准持續關連交易及年度上限。在設定新的年度上限時，董事乃根據(其中包括)截至二零零八年六月三十日止三個年度中國經濟之正增長及預測項目發展之進度，就未來三年之該等服務作出預測。董事認為，二零零七年及二零零八年之年度上限，對於 貴集團在中國之房地產物業業務之未來增長屬合理緩衝。

經整體考慮上述各項，吾等認為服務總協議項下該等服務之年度上限乃公平合理。

整體推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為持續關連交易及年度上限乃公平合理，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及其股東整體利益。

故此，吾等建議獨立董事委員會提議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准持續關連交易及年度上限之決議案。

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

富國德
香港分行行長

何婉儀
企業融資部(併購業務)主管

二零零五年六月十日

1. 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。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份中，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（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(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	權益性質	持有普通股數目	於最後實際 可行日期 佔現有已發行股 本的百分比
鄭家純博士	法團	52,271,200 (附註1)	1.39
杜惠愷先生	個人	1,750,000	0.05
杜惠愷先生	法團	45,050,000 (附註2)	1.20
鄭家成先生	個人	130,000	0.003
梁志堅先生	個人	500,000	0.01
周桂昌先生	個人	400,126	0.01
方承光先生	個人	600,000	0.02

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一間公司實益擁有。
- (2) 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

根據本公司於二零零零年十二月十八日採納的購股權計劃，本公司向董事授予購股權以認購本公司股份，故此彼等被視作擁有相關股份中的權益。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 (附註1)	根據購股權 可認購的股份數目 (附註2)
鄭家純博士	二零零一年二月七日	12,500,000
杜惠愷先生	二零零一年二月八日	7,000,000
鄭家成先生	二零零一年二月九日	3,550,000
周宇俊先生	二零零一年二月八日	6,250,000
周桂昌先生	二零零一年二月九日	250,000
方承光先生	二零零一年二月十七日	1,000,000
總計		<u>30,550,000</u>

附註：

- (1) 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。
- (2) 此為在購股權計劃的條款及條件規限下，各有關購股權持有人尚未行使之購股權可認購的本公司股份總數。此數目已因本公司發行供股股份事項於二零零五年四月八日成為無條件而於二零零五年四月九日調整。
- (3) 各董事就每次授予的購股權支付現金代價10港元。

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

公司名稱／董事姓名	個人權益	股份數目／註冊資本金額			總計	於最後實際
		家屬權益	法團權益			可行日期
						佔有關
						已發行
						股本的
						百分比
新世界發展有限公司						
(每股面值1港元的普通股)						
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553		0.001
周桂昌先生	43,000	—	—	43,000		0.001
新世界移動控股有限公司						
(每股面值1港元的普通股)						
方承光先生	6,580	—	—	6,580		0.008
新世界信息科技有限公司						
(每股面值1港元的普通股)						
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000		0.11
杜惠愷先生	—	—	12,000,000	12,000,000		1.26
			(附註1)			
新創建集團有限公司						
(每股面值1港元的普通股)						
鄭家純博士	2,000,000	587,000	—	2,587,000		0.14
杜惠愷先生	1,333,333	—	826,000	2,159,333		0.12
			(附註1)			
鄭家成先生	333,333	—	2,659,700	2,993,033		0.17
			(附註2)			
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607	3,611,237		0.20
			(附註3)			
周桂昌先生	2,264,652	—	—	2,264,652		0.13
周宇俊先生	2,330,418	—	—	2,330,418		0.13
方承光先生	2,197,373	—	—	2,197,373		0.12
鄭維志先生	400,000	—	—	400,000		0.02
Dragon Fortune Limited						
(每股面值1美元的普通股)						
鄭家成先生	—	—	15,869	15,869		27.41
			(附註4)			

公司名稱／董事姓名	個人權益	股份數目／註冊資本金額			總計	於最後實際
		家屬權益	法團權益			可行日期
						佔有關
						已發行
						股本的
						百分比
飛溢房地產有限公司						
(每股面值1美元的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	1	1	1	50.00
			(附註1)			
富運盛國際有限公司						
(每股面值1美元的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	60	60	60	60.00
			(附註1)			
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	3,000,000	3,000,000	30.00
			(附註5)			
偉業國際有限公司						
(每股面值1美元的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	10	10	10	10.00
			(附註1)			
Master Services Limited						
(每股面值0.01美元的普通股)						
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	16,335	1.63
南京新世界長江儀器有限公司						
(人民幣註冊資本)						
杜惠愷先生	—	—	5,357,275	5,357,275	5,357,275	21.18
			(附註1)			
南京新麗都房地產開發有限公司						
(港元註冊資本)						
杜惠愷先生	—	—	21,000,000	21,000,000	21,000,000	35.00
			(附註1)			
華美達地產有限公司						
(每股面值1美元的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	200	200	200	20.00
			(附註1)			

公司名稱／董事姓名	個人權益	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 股本的 百分比
		家屬權益	法團權益			
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	—	—	105,000,000 (附註5)	105,000,000	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6)	28,350,000	52.50	
新城集團有限公司						
(每股面值1港元的普通股)						
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註7)	3,650,000	45.63	
耀禮投資有限公司						
(每股面值1港元的普通股)						
鄭家成先生	—	—	500 (附註8)	500	50.00	
YE Holdings Corporation						
(每股面值1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9)	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9)	300,000	60.00	

附註：

- (1) 杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有此等股份。
- (2) 鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有此等股份。
- (3) 梁志堅先生直接擁有55%權益的一家公司實益擁有此等股份。
- (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。
- (7) 鄭家成先生間接擁有48.18%權益的公司持有此等股份。
- (8) 根據證券及期貨條例第XV部，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權益。
- (9) 根據證券及期貨條例第XV部，由於杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為分別擁有肇慶新世界房產發展有限公司及肇慶新世界物業管理有限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」)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。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	每股行使價 (港元)	可行使期間	購股權數目
鄭家純博士	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	1,000,000
杜惠愷先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	666,667
鄭家成先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	166,667
梁志堅先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(2)	68,000
周宇俊先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(2)	133,334
方承光先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	166,667
鄭維志先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	200,000

附註：

- (1) 行使期由二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日止。
- (2) 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。

(ii) 新世界移動控股有限公司

根據同系附屬公司新世界移動控股有限公司(「新世界移動」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界移動股份的購股權中的個人權益，故此被視作擁有新世界移動相關股份的權益。董事於最後實際可行日期的新世界移動購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	每股行使價 (港元)	可行使期間	根據購股權 可認購的 股份數目
鄭家純博士	二零零五年一月二十八日	1.26	附註	780,000
杜惠愷先生	二零零五年一月二十八日	1.26	附註	300,000
周宇俊先生	二零零五年一月二十八日	1.26	附註	482,000

附註：行使期由二零零五年一月二十八日起至二零一零年十二月三十一日止。

(c) 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
	北京長樂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
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	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	北京長樂房地產開發有限公司	於北京發展物業	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
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	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	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店
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 北京富華房地產開發有限公司 北京麗來房地產開發有限公司 古都新世界大酒店有限公司 無錫新城發展有限公司	於北京經營酒店 於北京發展物業 於北京發展物業 於西安經營酒店 於無錫經營酒店	董事 董事 董事 董事 董事

除上文所披露外，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。

(d) 其他董事權益

自二零零四年六月三十日（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。

3. 主要股東權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，除本公司董事或行政總裁外，以下各方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分部規定向本公司及聯交所作出披露：

於已發行股份的好倉

名稱	股份數目		衍生工具涉及的股份數目 (附註3)			佔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	總計	
周大福企業有限公司	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780 (附註1)	79.01%
新世界發展有限公司 (「新世界發展」)	2,537,632,731	177,226,049	—	262,000,000	2,976,858,780 (附註2)	79.01%
義榮企業有限公司 (「義榮」)	113,351,879	—	262,000,000	—	375,351,879	9.96%

附註：

- (1) 周大福企業有限公司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。
- (2) 新世界發展持有義榮的100%權益，故此被視作擁有由義榮持有的本公司股份權益。新世界發展亦被視作擁有由其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有的22,508,064股股份的權益，以及由其54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有的41,366,106股股份的權益。
- (3) 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股本公司股份的認沽期權。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，據本公司董事或行政總裁所知，除本通函另有披露外，下列各方(除本公司的董事或行政總裁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 (股本權益的12%)
信興中國投資有限公司	華美達地產有限公司	100股 (股本權益的10%)
Hopwin Construction Engineering Limited	合勝(中國)地產有限公司	2股 (股本權益的20%)
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	142,900股 (股本權益的14.29%)
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)
上海宏都企業(集團)有限公司	上海合裕房地產有限公司	2,400,000美元 (股本權益的20%)
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 (股本權益的10%)
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)

附註：誠如相關之合作合營合同所載稱為利潤分配比率。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(本公司董事或行政總裁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。

4. 要求以投票方式進行表決的程序

遵照現有公司章程第80條，下列人士可要求以投票方式進行表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少五名親身或者委派代表出席並有權投票之股東；或
- (c) 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委派代表出席之股東；或
- (d) 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者委派代表出席之股東。

5. 專家及同意

以下為名列本通函或曾提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德國商業銀行	香港法例第155章銀行業條例下的持牌銀行

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。

德國商業銀行並無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）。

德國商業銀行概無於本集團任何成員公司自二零零四年六月三十日（本公司所刊發最近期經審核賬目之編制日期）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。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本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）。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，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。

8. 無重大不利變動

董事概無獲悉自二零零四年六月三十日(本公司所刊發最近期經審核賬目之編制日期)以來,本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

9. 一般資料

本通函之中、英文本如有歧異,概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至二零零五年六月二十四日(包括該日)止期間的一般營業時間內,在香港皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓可供查閱:

- (a) 獨立董事委員會函件,全文載於本通函;
- (b) 德國商業銀行函件,全文載於本通函;
- (c) 本附錄「專家及同意」一段所指同意書;及
- (d) 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：0917)

茲通告新世界中國地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年六月二十八日(星期二)上午十一時正假座香港港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳1舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、訂正及確認本公司與新世界發展有限公司(「新世界發展」)於二零零五年五月三十日訂立的服務總協議(「服務總協議」)(註有「A」字樣日期為二零零五年六月十日的通函(「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之交易(「持續關連交易」)；
- (b) 批准、訂正及確認持續關連交易之年度上限(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持續關連交易有關的所有文件及就與持續關連交易有關的所有事宜採取行動。」

承董事會命
公司秘書
周宇俊

香港，二零零五年六月十日

附註：

1. 凡有權出席透過上述通告召開之大會(或其任何續會)並於會上投票表決之本公司股東，均有權委任一名代表代其出席，及於投票表決時代其投票。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前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行

股東特別大會通告

港灣中心地下，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. 隨附大會適用之代表委任表格。