

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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：917)

外判服務總協議、

周大福企業補充服務總協議

及

修訂原有周大福企業年度上限

與提供外判服務有關的外判服務總協議

於 2012 年 12 月 10 日，本公司與杜先生就本集團相關成員公司向物業發展公司提供外判服務訂立外判服務總協議。

於本公告日期，杜先生為本公司的關連人士。外判服務總協議項下擬進行的交易因而根據上市規則第 14A 章構成本公司的持續關連交易。

鑑於本公司就外判服務總協議項下擬進行的交易計算的全部有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）均超過 0.1% 但少於 5% 及各項年度上限均超過 1,000,000 港元，訂立外判服務總協議須遵守上市規則申報及公告規定，惟可獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

周大福企業補充服務總協議 及修訂原有周大福企業年度上限

茲提述本公司與周大福企業訂立的周大福企業服務總協議，有關詳情分別於本公司日期為 2010 年 11 月 23 日及 2012 年 3 月 14 日的公告中披露。

本集團擬擴大周大福企業服務總協議項下所提供的服務範圍，及透過訂立周大福企業補充服務總協議向周大福企業集團提供外判服務。因此，董事修訂截至 2013 年 6

月 30 日止年度的原有周大福企業年度上限以提供外判服務。

於本公告日期，周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約 42.21%，而新世界發展持有本公司已發行股本約 69.83%應佔權益，並為本公司的主要股東，故根據上市規則，周大福企業被視為本公司的關連人士。周大福企業服務總協議項下擬進行的交易因而根據上市規則構成本公司的持續關連交易。本公司須就修訂原有周大福企業年度上限重新遵守上市規則第 14A 章的條文。

鑑於經修訂周大福企業年度上限的全部有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）均超過0.1%但少於5%及各項經修訂周大福企業年度上限均超過1,000,000港元，修訂原有周大福企業年度上限須遵守上市規則申報及公告規定，惟可獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

外判服務總協議

於 2012 年 12 月 10 日，本公司與杜先生就本集團相關成員公司向物業發展公司提供外判服務訂立外判服務總協議。

外判服務總協議的主要條款載於下文。

日期

2012 年 12 月 10 日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 杜先生

外判服務的條款

本集團相關成員公司可能不時與任何物業發展公司根據及受限於符合外判服務總協議的條款及條件，就本集團相關成員公司向物業發展公司提供外判服務訂立本集團相關成員公司與任何物業發展公司可能協定的明確協議。本集團相關成員公司與任何物業發展公司之間就提供外判服務的所有現有協議（範圍涵蓋生效日期後的該等交易）將被視為自生效日期起根據外判服務總協議訂立的明確協議。

自生效日期起，外判服務總協議項下擬進行的交易須按以下形式進行：

- (a) 於本公司的一般及日常業務過程中；
- (b) 按正常商業條款；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文（包括年度上限）、適用法例、外判服務總協議及相關明確協議。

年期

外判服務總協議將於生效日期開始，直至2015年6月30日（包括該日）止持續生效，惟其按照外判服務總協議提早終止則除外。待遵守本公司受規限的任何證券交易所規則當時的有關規定，包括但不限於上市規則，或獲得豁免嚴格遵守任何該等規定，外判服務總協議將於初步年期屆滿或其後重續年期屆滿之時自動接連重續三年（或上市規則允許的其他年期），惟倘按照外判服務總協議提早終止則除外。

過往數據及年度上限

於訂立外判服務總協議前，本集團並無向物業發展公司提供任何外判服務。

截至2015年6月30日止三個財政年度各年的年度上限分別為284,000,000港元、355,000,000港元及426,000,000港元，乃經計及預計本集團可能向物業發展公司提供的外判服務的數量及價值，並參考可能需要本集團的外判服務的物業發展公司物業發展項目規模及外判服務的當前市價而釐定。

訂立外判服務總協議的原因及裨益

本集團擬就物業發展公司發展物業項目於中國向物業發展公司提供外判服務。該等交易預期屬經常性質，並將會在本集團及物業發展公司的一般及日常業務過程中定期及持續進行。董事相信，訂立外判服務總協議符合本公司的利益，令本集團可以共同框架協議規範與物業發展公司所訂立的外判服務協議。

董事（包括獨立非執行董事）認為，外判服務總協議的條款屬於正常商業條款，實屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益，而年度上限亦公平合理，符合本集團及股東的整體利益。

周大福企業補充服務總協議及修訂原有周大福企業年度上限

茲提述本公司與周大福企業訂立的周大福企業服務總協議，有關詳情分別於本公司日期為2010年11月23日及2012年3月14日的公告中披露。

本集團擬擴大周大福企業服務總協議項下所提供的服務範圍，及向周大福企業集團提供外判服務。本公司與周大福企業於 2012 年 12 月 10 日訂立周大福企業補充服務總協議，據此加入外判服務以作為該等服務的一部分。除以上所披露者外，周大福企業服務總協議項下的所有現有條款及條件維持不變。

董事預期，周大福企業集團應付本集團的服務費將會增加，而截至 2013 年 6 月 30 日止年度的原有周大福企業年度上限將不會足夠。

董事因此透過加入本集團可能向周大福企業集團提供的外判服務估計年度上限金額，修訂截至 2013 年 6 月 30 日止年度的原有周大福企業年度上限如下：

	截至 2013 年 6 月 30 日止 年度的原有周大福企業 年度上限 港元(百萬)	截至 2013 年 6 月 30 日止 年度的經修訂周大福企業 年度上限 港元(百萬)
酒店管理及顧問服務	94.7	94.7
項目管理及顧問服務	18.5	18.5
外判服務	-	248.7
總計	113.2	361.9

截至 2013 年 6 月 30 日止年度有關酒店管理及顧問服務及項目管理及顧問服務的原有周大福企業年度上限維持不變。截至 2013 年 6 月 30 日止年度就提供外判服務的估計年度上限金額乃經計及預計本集團可能向周大福企業集團提供的外判服務的數量及價值，並參考可能需要本集團的外判服務的周大福企業集團物業發展項目規模及外判服務的當前市價而釐定。

截至 2012 年 6 月 30 日止兩個財政年度，周大福企業服務總協議項下的酒店管理及顧問服務的過往交易金額分別約為 17,695,000 港元及 54,900,000 港元。截至 2012 年 6 月 30 日止兩個財政年度，周大福企業服務總協議項下的項目管理及顧問服務的過往交易金額分別為零港元及約為 3,700,000 港元。董事確認，自 2012 年 7 月 1 日至本公告日期期間，周大福企業服務總協議項下的交易金額符合相關的原有周大福企業年度上限。

董事（包括獨立非執行董事）認為，周大福企業補充服務總協議的條款屬於正常商業條款，實屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。彼等亦認為修訂原有周大福企業年度上限屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

一般資料

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資以及租務及酒店營運。

根據董事所知，物業發展公司主要在中國上海從事物業發展及投資。

根據董事所知，周大福企業的主要業務為投資控股。

上市規則的涵義

外判服務總協議

於本公告日期，杜先生為副主席兼非執行董事以及本公司若干附屬公司的董事。彼亦為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志剛先生、鄭志雯女士及鄭志謙先生之姑丈。彼因而為本公司的關連人士。外判服務總協議項下擬進行的交易因而根據上市規則第 14A 章構成本公司的持續關連交易。

鑑於本公司就外判服務總協議項下擬進行的交易計算的全部有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）均超過 0.1% 但少於 5% 及各項年度上限均超過 1,000,000 港元，訂立外判服務總協議須遵守上市規則申報及公告規定，惟可獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

周大福企業補充服務總協議及修訂原有周大福企業年度上限

於本公告日期，周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約 42.21%，而新世界發展持有本公司已發行股本約 69.83%應佔權益，並為本公司的主要股東，故根據上市規則，周大福企業被視為本公司的關連人士。周大福企業服務總協議項下擬進行的交易因而根據上市規則構成本公司的持續關連交易。本公司須就修訂原有周大福企業年度上限重新遵守上市規則第 14A 章的條文。

鑑於經修訂周大福企業年度上限的全部有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）均超過 0.1%但少於 5%及各項經修訂周大福企業年度上限均超過 1,000,000 港元，修訂原有周大福企業年度上限須遵守上市規則申報及公告規定，惟可獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

董事會的批准

外判服務總協議

除杜先生外，概無董事於外判服務總協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。杜先生缺席就批准外判服務總協議及相關交易而召開的本公司董事會會議。然而，鄭家純博士及鄭家成先生出席就批准外判服務總協議及相關交易而召開的本公司董事會會議，並已就有關董事會決議案自願放棄投票。

周大福企業補充服務總協議及修訂原有周大福企業年度上限

概無董事於修訂原有周大福企業年度上限或周大福企業補充服務總協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，然而，鄭家純博士及鄭家成先生出席就批准修訂原有周大福企業年度上限及周大福企業補充服務總協議而召開的本公司董事會會議，並已就有關董事會決議案自願放棄投票。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙的涵義如下：

- 「年度上限」 指 物業發展公司就外判服務總協議項下擬進行的交易於截至2015年6月30日止三個財政年度應付本集團的年度上限金額
- 「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
- 「關連人士」 指 具有上市規則所賦予的涵義
- 「外判服務」 指 提供建築、工程及相關服務，包括但不限於樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養、諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、升降機維修及保養服務、供電系統、系統設計及諮詢、保安及護衛、物業管理及諮詢服務、電腦輔助製圖及諮詢服務、園藝及清潔服務
- 「周大福企業」 指 周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
- 「周大福企業集團」 指 具有本公司日期為2012年3月14日的公告所賦予的涵義
- 「周大福企業服務總協議」 指 本公司與周大福企業於2010年11月23日就本集團向周大福企業集團提供該等服務訂立的服務總協議，經日期為2012年3月14日的補充服務總協議及周大福企業補充服務總協議補充
- 「周大福企業補充服務總協議」 指 本公司與周大福企業於2012年12月10日就周大福企業服務總協議訂立的第二份補充服務總協議

「明確協議」	指 本集團任何成員公司與任何物業發展公司於外判服務總協議年期內任何時間就外判服務總協議項下擬進行的任何交易可能不時訂立的明確協議
「董事」	指 本公司董事
「生效日期」	指 2012 年 12 月 10 日，即外判服務總協議的生效日期
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「酒店管理及顧問服務」	指 具有本公司日期為 2010 年 11 月 23 日的公告所賦予的涵義
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「外判服務總協議」	指 本公司與杜先生於 2012 年 12 月 10 日就本集團向物業發展公司提供外判服務訂立的外判服務總協議
「杜先生」	指 副主席兼非執行董事杜惠愷先生，亦為本公司若干附屬公司的董事。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志剛先生、鄭志雯女士及鄭志謙先生之姑丈
「新世界發展」	指 新世界發展有限公司，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(股份代號：17)
「原有周大福企業年度上限」	指 於本公司日期為2012年3月14日的公告中所披露有關提供該等服務的年度上限金額
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「物業發展公司」	指	從事物業發展業務且杜先生現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益，從而可於股東大會上行使或控制行使30%（或收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比）或以上投票權或足以讓其控制董事會大部份成員組成的任何公司以及上述公司的任何附屬公司
「項目管理及顧問服務」	指	具有本公司日期為2010年11月23日的公告所賦予的涵義
「經修訂周大福企業年度上限」	指	本公告第5頁所載就該等服務於截至2013年6月30日止年度的經修訂年度上限金額
「該等服務」	指	酒店管理及顧問服務、項目管理及顧問服務，以及周大福企業與本公司可能不時以書面形式協定的其他類別服務；於簽訂周大福企業補充服務總協議後，亦包括外判服務
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
顏文英

香港，2012年12月10日

於本公告日期，董事會包括(a)七位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；(b)兩位非執行董事，分別為杜惠愷先生及周宇俊先生；及(c)三位獨立非執行董事，分別為鄭維志博士、田北俊先生及李聯偉先生。