

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。



## 持續關連交易

### 服務總協議

於2013年6月27日，本公司與周大福企業就有關該等交易訂立服務總協議。

周大福企業為新世界發展的主要股東，而新世界發展則為本公司的主要股東。故根據上市規則第14A章，周大福企業被視為本公司的關連人士及該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就該等交易的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於0.1%及所有適用百分比率低於5%，及每個年度上限均超過1,000,000港元，本公司須就服務總協議遵守上市規則申報及公告規定，惟可獲豁免獨立股東批准的規定。

### 服務總協議

### 背景

本集團成員公司與周大福企業集團成員公司過往根據前份服務總協議就本集團成員公司向周大福企業集團成員公司提供該等服務訂立若干服務協議，前份服務總協議將於2013年6月30日屆滿。若干服務協議於生效日期尚未屆滿，本集團及周大福企業集團擬繼續履行服務協議及可能不時就本集團向周大福企業集團提供的該等服務訂立新服務協議。於2013年6月27日，本公司及周大福企業就有關該等交易訂立服務總協議。

服務總協議的主要條款載於下文。

## 日期

2013年6月27日

## 訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 周大福企業

## 該等交易的一般條款

本集團相關成員公司可能不時與周大福企業集團相關成員公司根據及受限於符合服務總協議的條款及條件，就有關任何該等交易訂立本集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司可能協定的明確協議。為釋除疑慮，本集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司之間就該等交易的所有現有協議（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服務總協議訂立的明確協議。

自生效日期起，該等交易須按以下形式進行：

- (a) 本公司及周大福企業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、服務總協議及相關明確協議。

## 年期

服務總協議將於生效日期開始，直至 2016 年 6 月 30 日（包括該日）止持續有效，惟其按照服務總協議提早終止則除外。待遵守服務總協議任何訂約方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，服務總協議將於首個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），惟倘按照服務總協議提早終止則除外。

## 過往交易金額

截至2012年6月30日止兩個財政年度及截至2012年12月31日止六個月，本公司就前份服務總協議項下的交易總額分別如下：

	截至2011年 6月30日止 年度	截至2012年 6月30日止 年度	截至2012年 12月31日止 六個月
	港元	港元	港元
酒店管理及顧問服務	17,695,000	54,900,000	36,800,000
外判服務	—	3,700,000	1,800,000
總計	<u>17,695,000</u>	<u>58,600,000</u>	<u>38,600,000</u>

## 年度上限

於截至2016年6月30日止三個財政年度各年，本公司預期本集團成員公司向周大福企業集團成員公司提供該等服務的年度上限將分別為158,700,000港元、193,000,000港元及196,900,000港元。

各個年度上限乃參考以下各項釐定：

- (a) 當前市況；
- (b) 周大福企業集團現時關於該等服務需要支付的金額；及
- (c) 預計未來三個財政年度本集團相關成員公司獲委聘提供該等服務的數量。

## 訂立服務總協議的原因及裨益

為延續本集團與周大福企業集團之間根據前份服務總協議訂立的服務協議及未來潛在的明確協議，董事認為服務總協議將為本公司提供單一基準以遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定（至適用程度），從而減輕本公司就簽訂或重續該等服務的營運協議而須遵守該等規定的行政負擔。

預期該等交易屬經常性質，並將會在本集團及周大福企業集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。

董事相信訂立服務總協議符合本集團的利益，可讓本集團在相同框架協議下規管與周大福企業集團訂立的服務協議。

董事（包括獨立非執行董事）認為服務總協議的條款乃經公平磋商而釐定，反映一般商業條款，屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益，而年度上限屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益。

### **本集團及周大福企業集團的資料**

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。

據董事所深知，周大福企業主要從事投資控股。

### **上市規則涵義**

周大福企業為新世界發展的主要股東，而新世界發展則為本公司的主要股東。故根據上市規則第14A章，周大福企業被視為本公司的關連人士及該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就該等交易的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於0.1%及所有適用百分比率低於5%，及每個年度上限均超過1,000,000港元，本公司須就服務總協議遵守上市規則申報及公告規定，惟可獲豁免獨立股東批准的規定。

### **董事會批准**

概無董事於服務總協議中擁有重大權益。鄭家純博士、鄭家成先生及鄭志剛先生為本公司及周大福企業的共同董事。鄭家純博士及鄭家成先生出席董事會會議，已自願於有關董事會決議案放棄投票。

### **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 周大福企業集團就該等交易於截至2016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，並為新世界發展的附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「外判服務」	指	由本集團相關成員公司不時向周大福企業集團成員公司提供的以下服務：(a) 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；及 (b) 周大福企業集團成員公司不時發展或擁有的物業項目的規劃、設計及施工有關的項目管理及顧問服務，包括但不限於(i)就設計方案及發展進度控制表提供意見；協調建築師及顧問準備招標文件及繪圖；監察所需施工批文的批核；(ii)監察整體施工包括施工進度及管理建築工地的日常運作；驗證向供應商及承包商支付的定期款項；編制現金流量預測表；及 (iii) 安排竣工工程的移交並具備完整技術文件供日後維修及運作用途；審批給予顧問的最終款項，及協調顧問編製決算賬目
「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，為新世界發展的主要股東
「周大福企業集團」	指	指周大福企業、(a)任何其他為其附屬公司或控股公司或為任何該等控股公司的附屬公司的公司；及(b)周大福企業及上文(a)項所指的該等其他公司合共直接或間接於其股本中擁有權益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公開要約所需的其他百分比)或以上投票權，或控制董事會大部份成員的任何其他公司，以及為其附屬公司的任何其他公司，及就服務總協議而言，不包括周大福企業僅透過新世界發展擁有權益的新世界發展集團成員公司

「明確協議」	指	本集團任何成員公司與周大福企業集團任何成員公司於服務總協議年期內任何時間就有關任何該等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	2013年7月1日
「前份服務總協議」	指	本公司與周大福企業就有關本集團向周大福企業集團提供該等服務於2010年11月23日訂立的服務總協議，經日期為2012年3月14日及2012年12月10日的服務總協議補充協議所補充，詳請載於本公司日期為2010年11月23日、2012年3月14日及2012年12月10日的公告
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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	本集團相關成員公司就周大福企業集團成員公司不時擁有的酒店向周大福企業集團成員公司提供的管理及顧問服務，包括但不限於酒店開業前顧問服務與持續管理、銷售及市場推廣服務，如(a)制定業務策略、營運計劃、定價政策及訂立有關酒店營運水平的指引；(b)協助編製預算報表、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；及(e)監控有關酒店的廣告、市場推廣及宣傳活動以及負責租賃事宜
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「服務總協議」	指	本公司與周大福企業於2013年6月27日就有關該等服務而訂立的服務總協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司的控股公司

「新世界發展集團」	指	指新世界發展、其附屬公司及新世界發展及其任何附屬公司合共直接或間接擁有權益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公開要約所需的其他百分比)或以上投票權，或控制董事會大部份成員的任何其他公司，以及該公司的附屬公司
「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臺灣
「該等服務」	指	酒店管理及顧問服務、外判服務以及本公司與周大福企業可能不時以書面形式協定的其他類別服務
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	指符合上市規則或香港法例第32章公司條例「附屬公司」定義的任何實體
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「該等交易」	指	本集團成員公司與周大福企業集團成員公司就提供該等服務的所有現有及未來交易
「百分比」	指	百分比

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，2013年6月27日

於本公告日期，執行董事為鄭家純博士、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；非執行董事為杜惠愷先生；及獨立非執行董事為鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。