

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，並明確表示概不會就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)

持續關連交易

重續服務總協議

於2012年5月21日，本公司與新世界發展就該等交易訂立服務總協議，詳情載於本公司日期為2012年5月21日的公告內。服務總協議將於2015年6月30日屆滿。受限於本公司遵守上市規則，服務總協議將由重續日期起自動重續三年。

於本公告日期，新世界發展持有本公司已發行股本約69.61%應佔權益。新世界發展為本公司的主要股東，因此根據上市規則第14A章屬本公司的關連人士。故此，根據上市規則，該等交易構成本公司的持續關連交易。鑑於該等交易的一個或多個相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%及年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，重續服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准重續服務總協議、該等交易及年度上限。本公司獨立董事委員會已經成立，以考慮重續服務總協議、該等交易及年度上限，並就重續服務總協議、該等交易及年度上限是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(i)重續服務總協議、該等交易及年度上限的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函將寄發予股東。由於預期需要額外時間落實載入通函的資料，本公司預期將於2015年6月12日或之前寄發通函。

緒言

於2012年5月21日，本公司與新世界發展就該等交易訂立服務總協議，詳情載於本公司日期為2012年5月21日的公告內。服務總協議將於2015年6月30日屆滿。受限於本公司遵守上市規則，服務總協議將由重續日期起自動重續三年。

服務總協議的主要條款載於下文。

重續服務總協議

背景

本集團成員公司根據服務總協議就該等服務定期與新世界發展集團成員公司進行持續關連交易。本集團與新世界發展集團擬繼續該等服務及可能就該等交易不時訂立新安排。

日期

2012年5月21日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 新世界發展

該等交易的一般條款

本集團相關成員公司可能不時與新世界發展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，就任何該等交易訂立本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司可能協定的明確協議。本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司之間就該等交易的所有現有協議（範圍涵蓋重續日期後的該等交易）將被視為自重續日期起根據服務總協議訂立的明確協議。

自重續日期起，該等交易須按以下形式進行：

- (a) 於本公司及新世界發展的一般及日常業務過程中；
- (b) 按公平基準或對本公司而言其條款不遜於本公司獨立第三方可取得或提供（視何種情況而定）者；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。

條件規限

重續服務總協議須待獨立股東於股東特別大會上批准重續服務總協議、該等交易及年度上限後，方告作實。

年期

服務總協議於2012年7月1日開始，直至2015年6月30日(包括該日)止(「初步年期」)持續生效，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一方受規限的任何證券交易所規則當時的相關規定，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，服務總協議將於初步年期屆滿或其後重續年期屆滿之時(如適用)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。待獨立股東於股東特別大會批准重續服務總協議、該等交易及年度上限，服務總協議將於2015年7月1日自動重續三年直至2018年6月30日。

訂價政策

每份明確協議的代價將按以下方式釐定：

由新世界發展集團向本集團提供服務

(a) 就合約工程而言：

- (i) 在各明確協議項下提供建築、工程及相關服務，相關合約將透過招標方式授予，新世界發展集團成員公司將參與包括所有投標者(包括市場上獨立第三方)的招標，根據本集團內部招標程序，中標標書即為投標金額最低者，條件為投標者須符合投標邀請所載之所有重要規定(包括但不限於相關經驗、能力及過往關係)。招標將由本公司工料測量部門批准；及
- (ii) 就提供項目管理服務而言，費用將按(1)新世界發展集團成員公司向本集團相關物業項目提供該等服務所預期產生的估計成本(「項目管理成本」)加上項目管理成本的百分比率，或(2)本集團相關物業項目的估計總建築成本的百分比率而釐定；

- (b) 就物業代理服務而言：(i)有關物業銷售代理服務，代理費將根據透過新世界發展集團作為物業代理人出售每個物業的實際售價的協定佣金比率由0.6%至2%而釐定；(ii)有關物業租賃代理服務，倘租客由新世界發展集團作為物業代理人轉介，代理費將根據協定佣金比率而釐定，一般相等於租賃的兩個月租金；及(iii)有關商用物業的顧問服務而言，費用將參考相關商用物業的總收入及經營毛利而釐定。代理費將參考就推廣本集團的其他物業項目向獨立物業代理公司所支付的現行物業代理費水平，以及一般市場的物業代理費水平，經公平磋商後釐定，及本集團將確保新世界發展集團收取的代理費對本集團而言等同於或優於市場的可比較代理費；
- (c) 就租賃服務而言：有關新租賃服務，本集團成員公司作為承租人將接觸新世界發展集團成員公司以就現有物業作出實地考察，倘本集團成員公司擬進行租賃，其將口頭要求報價。就新訂及重續租賃服務而言，出租人將以標準租賃協議形式向本集團成員公司提供等同或優於出租人向作為承租人的獨立第三方提供類似物業（具備可比較狀況，包括但不限於地點、實用面積、現有配套、品質及租賃年期）的目前市場可比較報價；

由本集團向新世界發展集團提供服務

- (d) 就酒店管理服務而言：服務費結構將由本集團建議，並跟酒店業主公平磋商而釐定及載於相關明確協議內。酒店管理費一般包括基本管理費、市場推廣費及/或跟相關酒店總收入及經營毛利掛鈎的獎勵管理費。本集團將定期就市場慣例進行調查以確保提供的條款對本集團而言等同於或優於現行市場價格；及
- (e) 就租賃及物業管理服務而言：倘新世界發展集團向本集團租賃商用物業，租金一般包括(i)按物業總樓面面積的固定比率計算的基本租金；及(ii)按租客營運產生的總銷售收入的固定比率計算的銷售租金，及可能於租賃年期內加入基本租金或銷售租金累進增加的機制。租金將參考鄰近出租物業的現行市場物業租金與租客協定。物業管理費將按成本加上現行市價率並經訂約方不時對市場上可比較者作出調查後釐定。成本將包括所產生的所有直接成本，例如設備成本、員工成本、公共責任保險及按收入或其他公平基準分配的其他間接或共用成本（例如大堂、電梯或出口等公共區域的公用設施收費）。

過往交易金額

於截至2014年6月30日止兩個財政年度及截至2014年12月31日止六個月，就相關的該等服務而言，
(i)本集團應付新世界發展集團；及(ii)新世界發展集團應付本集團的總交易金額如下：

	截至2013年 6月30日止 財政年度	截至2014年 6月30日止 財政年度	截至2014年 12月31日止 六個月
	港元（百萬）	港元（百萬）	港元（百萬）
本集團就相關的該等服務 應付新世界發展集團的 總交易金額	168.3	186.4	275.3
新世界發展集團就相關的 該等服務應付本集團的 總交易金額	438.3	447.3	225.2

年度上限

本公司預期，截至2018年6月30日止三個財政年度各年該等交易的年度上限如下：

	截至2016年 6月30日止 財政年度	截至2017年 6月30日止 財政年度	截至2018年 6月30日止 財政年度
	港元（百萬）	港元（百萬）	港元（百萬）
本集團就相關的該等服務 應付新世界發展集團的 最高總年度交易金額	862.0	744.3	638.7
新世界發展集團就相關的 該等服務應付本集團的 最高總年度交易金額	549.2	612.9	676.7

各年度上限乃參照以下各項而釐定：

- (a) 該等服務於過去財政年度的過往年度交易金額；及
- (b) 預計未來三個財政年度新世界發展集團相關成員公司與本集團相關成員公司獲委聘提供或邀約投標該等服務的數量。

上述預測數字乃根據(i)於重續日期存續的明確協議的總合約價值及付款時間表；(ii)對該等服務的可預見未來需求，以及本集團及（據董事所知）新世界發展集團的成員公司現有及未來項目的可能擴展；(iii)當前市況；(iv)預測期間內的預期通貨膨脹率（依據各服務供應商從事行業中相關成本的預測）；(v)非經常項目或特殊項目調整；及(vi)滙率變動等因素而釐定，且主要假設在預測期間內，(a)新世界發展集團成員公司將就合約工程服務競得所有投標；及(b)市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現任何不利的變動或干擾而可能對本集團及/或新世界發展集團的業務造成重大影響。

重續服務總協議的原因及裨益

鑑於目前服務總協議的年期將屆滿，董事建議就該等服務重續服務總協議，以便本公司就與新世界發展集團進行的所有現有及可預見的持續關連交易，以單一基準向獨立股東尋求預先批准，從而減輕本公司就簽訂或重續該等服務的協議遵守上市規則申報及獨立股東批准規定的行政負擔。

董事(不包括獨立非執行董事的意見，他們於考慮獨立財務顧問的意見後在將予寄發的通函內發表意見)認為，重續服務總協議的條款乃按公平基準磋商及為正常商業條款，實屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，而該等交易及年度上限亦公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

本集團及新世界發展集團的資料

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及租務及酒店營運，以及酒店管理業務。

據董事所知，新世界發展集團的核心業務包括物業、基建、酒店營運、百貨營運、服務以及電訊和科技業務。

上市規則涵義

於本公告日期，新世界發展持有本公司已發行股本約69.61%應佔權益。新世界發展為本公司的主要股東，因此根據上市規則第14A章屬本公司的關連人士。故此，根據上市規則，該等交易構成本公司的持續關連交易。鑑於該等交易的一個或多個相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%及年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，重續服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准重續服務總協議、該等交易及年度上限。本公司獨立董事委員會已經成立，以考慮重續服務總協議、該等交易及年度上限，並就重續服務總協議、該等交易及年度上限是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(i)重續服務總協議、該等交易及年度上限的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的本公司通函將寄發予股東。由於預期需要額外時間落實載入通函的資料，本公司預期將於2015年6月12日或之前寄發通函。

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	截至2018年6月30日止三個財政年度各年，就相關的該等服務而言，(i)本集團應付新世界發展集團的最高總年度交易金額；及(ii)新世界發展集團應付本集團的最高總年度交易金額
「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，於本公告日期，其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
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合約工程服務」	指	由新世界發展集團相關成員公司向本集團相關成員公司提供建築、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、物業管理及諮詢服務、清潔服務、廣告顧問服務以及電腦輔助製圖及諮詢服務
「明確協議」	指	本集團任何成員公司與新世界發展集團任何成員公司於服務總協議年期內任何時間就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

「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准重續服務總協議、該等交易及年度上限而將予召開的股東特別大會
「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
「酒店管理服務」	指	本集團相關成員公司就新世界發展集團成員公司不時擁有的酒店向新世界發展集團相關成員公司提供管理服務，包括但不限於提供開業前技術顧問與持續管理、銷售及市場推廣服務，例如(a)制定業務策略、營運計劃、定價政策及訂立相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
「初步年期」	指	具有載於本公告標題為「重續服務總協議」一段標題為「年期」分段內涵義
「租賃及物業管理服務」	指	本集團相關成員公司就本集團成員公司不時擁有的物業的租賃及物業管理安排向新世界發展集團相關成員公司提供租賃及物業管理服務
「租賃服務」	指	新世界發展集團相關成員公司就新世界發展集團成員公司不時擁有的辦公室物業的租賃及物業管理安排向本集團相關成員公司提供租賃及物業管理服務

「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於2012年5月21日就該等交易而訂立的協議
「新世界發展」	指	New World Development Company Limited (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，於本公告日期，乃本公司的控股公司
「新世界發展集團」	指	新世界發展、其附屬公司、及/或新世界發展及/或其任何附屬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% (或公司收購及合併守則不時規定會觸發強制性全面收購要約所需的其他百分比)或以上投票權，或控制董事會大多數成員的組成的任何其他公司，以及該公司的附屬公司，而就服務總協議而言，不包括本集團成員公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業代理服務」	指	由新世界發展集團相關成員公司向本集團相關成員公司提供關於宣傳、放售及出租物業的物業代理及相關服務，以及提供商用物業的顧問服務，包括但不限於(a)設計及編製宣傳及市場推廣計劃；(b)監察市場推廣活動及監督銷售辦事處的營運；(c)策劃訂價策略，並協助與買家及租戶簽立及完成銷售及租賃協議；及(d)監察商用物業的租賃
「重續日期」	指	2015年7月1日，須受限於本公告標題為「重續服務總協議」一段標題為「條件規限」分段內所述重續服務總協議成為無條件
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「該等服務」	指	外判服務、物業代理服務、租賃服務、酒店管理服務、租賃及物業管理服務以及本公司與新世界發展可能不時以書面形式協定的其他類別服務
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則或前身公司條例（香港法例第32章）賦予「附屬公司」的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該等交易」	指	本集團成員公司與新世界發展集團成員公司之間就該等服務進行的所有現有及未來交易
「%」	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，2015年5月13日

於本公告日期，董事會成員包括：(a) 七位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛博士、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；及(b) 四位獨立非執行董事，分別為鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。