

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就此公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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

謹此提述本公司於二零零四年三月十五日刊發之公佈，其內容有關天津發展（作為業主）與天津時尚（作為租戶）就出租天津新世界廣場若干樓層所訂立之租賃協議。根據當時生效之上市規則第14.25(1)條，訂立租賃協議構成本公司一項關連交易，而本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守當時之上市規則第14章所載之披露規定。聯交所已於二零零四年三月十八日授出有關豁免，而該項豁免於二零零六年六月三十日屆滿。

租賃協議由二零零四年三月十五日起為期二十年。鑑於租賃協議之持續性質，根據目前生效之上市規則，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

估計根據租賃協議年度應收取之金額將符合上市規則第14A.34條規定之最低豁免水平，因此僅須遵守申報及公佈之規定。本公司將根據上市規則第14A.37及14A.38條之規定，在日後刊發之年報及賬目中就上述交易作出適當披露。

### 背景

於二零零四年三月十五日，天津發展（本公司一家間接全資附屬公司）（作為業主）與天津時尚（新世界發展一家間接全資附屬公司）（作為租戶）就出租天津新世界廣場若

千樓層訂立租賃協議。誠如本公司於二零零四年三月十五日刊發之公佈所述，根據當時生效之上市規則第14.25(1)條，訂立租賃協議構成本公司一項關連交易，而本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守當時之上市規則第14章所載之披露規定。聯交所已於二零零四年三月十八日授出有關豁免，而該項豁免於二零零六年六月三十日屆滿。

租賃協議由二零零四年三月十五日起為期二十年。鑑於租賃協議之持續性質，根據目前生效之上市規則，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

### 日期為二零零四年三月十五日之租賃協議

租賃協議之主要條款如下：

業主： 天津發展，主要於中國天津從事物業投資及發展，為本公司一家間接全資附屬公司

租戶： 天津時尚，主要於中國天津經營百貨公司，為新世界發展一家間接全資附屬公司

物業： 位於中國天津南開區之天津新世界廣場（Tianjin New World Plaza）（英文前稱為Tianjin New World Shopping Centre）第一層至第四層（「該物業」）

租用面積： 31,800平方米

年期： 由二零零四年三月十五日起至二零二四年三月十四日止二十年

每年租金： 以下之較高者：

(A) 基本租金（「基本租金」）：

(i) 由首年起至第十年，每年人民幣 26,375,000元（相等於 24,882,175港元）；

- (ii) 由第十一年起至第十三年，每年人民幣 27,090,000 元（相等於 25,556,706 港元）；
  - (iii) 由第十四年起至第十七年，每年人民幣 28,100,000 元（相等於 26,509,540 港元）；
  - (iv) 由第十八年起至第二十年，每年人民幣 30,300,000 元（相等於 28,585,020 港元）；或
- (B) 租戶銷售額（「銷售額」）之 5%（「銷售租金」）。

租金不包括任何差餉及管理費。

管理費： 每年人民幣 3,968,700 元（相等於 3,744,072 港元）。

維修： 天津發展將負責該物業及其附屬設施及設備之維修。

支付條款： 該物業之每月租金，即基本租金之十二分之一，須於有關月份之第三日支付。倘若於任何年度，銷售租金高於基本租金，則天津時尚須於相關年度後二十一日內支付該差額。

銷售額範圍： 銷售額範圍為天津時尚向中國稅務機關填報於該物業經營時獲取之銷售收益，減去須付予政府機構之稅項後之金額，包括但不限於分租該物業所收取之租金，出售寄賣貨品或聯銷貨品之銷售額。

## 上限金額

董事預期，根據租賃協議年度應收取之金額將不超過人民幣34,300,000元（相等於32,358,620港元）（「上限金額」）。由於董事預計於租賃協議餘下年期內基本租金將高於銷售租金，故上限金額乃參考租賃協議項下應收取之基本租金及管理費後釐定。

根據租賃協議，截至二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日止三個財政年度，天津發展應收取之租金及管理費分別為8,271,000港元、28,668,000港元及29,177,000港元。

## 訂立租賃協議之原因

本公司主要在中國從事物業發展及物業相關投資。將該物業租予天津時尚經營百貨公司，可為本公司帶來穩定收入來源，並且有助增加天津新世界廣場之顧客人流。

租賃協議之條款乃按公平原則磋商，於本公司日常業務過程中按一般商業條款訂立。該物業租金乃經參考天津新世界廣場出租予其他獨立第三方之其他單位之租金而釐定。本公司董事會（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議乃公平合理，亦符合本公司及其股東之整體利益。

## 一般事項

於本公佈日期，新世界發展因持有本公司已發行股本約70%之應佔權益而成為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。估計根據租賃協議年度應收取之金額將符合上市規則第14A.34條規定之最低豁免水平，因此僅須遵守申報及公佈之規定。本公司將根據上市規則第14A.37及14A.38條之規定，在日後刊發之年報及賬目中就上述交易作出適當披露。

## 本公佈所用詞彙

就本公佈而言，除文義另有所指外，下列詞彙在本公佈內之涵義如下：

「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，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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，其股份於聯交所主板上市
「租賃協議」	指	天津發展（作為業主）與天津時尚（作為租戶）於二零零四年三月十五日訂立之租賃協議
「天津發展」	指	新世界安信（天津）發展有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司
「天津時尚」	指	天津時尚新世界購物廣場有限公司，為新世界發展一家間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

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，二零零六年十一月三日

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括：(a)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、方承光先生及顏文英小姐；(b)非執行董事符史聖先生；及(c)獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

為閣下方便起見，本公佈所載之港元及人民幣乃按0.9434港元 = 人民幣1.00元之匯率換算。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」