

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：917)

## 持續關連交易

二零零三年十二月十三日，本公司董事會宣佈，業主(本公司間接擁有88%權益之附屬公司)已訂立租賃協議，向租戶(新世界發展之間接全資附屬公司)出租一項物業。

二零零四年十一月二十六日，業主與租戶訂立補充協議，修訂租賃協議之若干條款。

預期根據租賃協議及補充協議進行交易的金額，將高於上市規則第14A.10條界定的各項適用百分比率之0.1%，惟低於該等比率的2.5%。因此，該等交易被歸類為上市規則第14A.34條獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易，惟須遵守上市規則第14A章的年度審核及申報規定。

茲提述新世界中國地產有限公司(「本公司」)日期為二零零三年十二月十三日有關以下租賃協議(「租賃協議」)之公佈：

### 日期為二零零三年十二月十三日之租賃協議

- 業主： 大連新世界廣場國際有限公司，本公司間接擁有88%權益之附屬公司(「業主」)
- 租戶： 大連新世界百貨有限公司(「租戶」)，一家主要於中華人民共和國(「中國」)大連市從事百貨業務之公司，為新世界發展有限公司(「新世界發展」)之間接全資附屬公司
- 物業： 位於中國大連市中山區天津街大連新世界廣場(「廣場」)一樓至五樓全層、六樓至七樓部份樓面以及地庫一層
- 租用面積： 26,845平方米
- 年期： 由二零零二年十月十八日起至二零二二年十月十七日止二十年(附註1)
- 免租期： 二零零二年十月十八日至二零零三年十二月三十一日(附註2)

每月租金： 以下之較高者：

(A) 基本租金（「基本租金」）：

(i) 由二零零四年一月一日起，每月每平方米人民幣30元；

(ii) 由二零零七年一月一日起，每月每平方米人民幣30元，加上由租戶業務產生之銷售總額（「銷售總額」）之3%；或

(B) 銷售總額之5%（「銷售租金」）。

租金不包括任何差餉、管理費及維修費用。

支付條款： 基本租金須於下一個曆月十四日內全數支付。倘若於任何年度，全年計算之銷售租金高於全年計算之基本租金，則租戶須於有關年度後支付該差額。

最低銷售總額之保證： 為計算每月租金，租戶保證最低銷售總額為：

(i) 二零一二年至二零一六年共五個曆年每年之最低銷售總額比二零一一年之銷售總額增加15%；

(ii) 二零一七年至二零二一年共五個曆年每年之最低銷售總額比二零一六年之銷售總額增加15%；

(iii) 二零二二年租賃期間之最低銷售總額比二零二一年相對期間之銷售總額增加15%。

租戶須支付因保證銷售總額與實際銷售總額出現差距而少付之租金。

銷售總額範圍： 銷售總額為租戶向中國稅務機關填報於該物業經營時獲取之除增值稅前銷售收入，包括但不限於分租該物業所收取之租金，以及出售寄賣貨品或聯銷貨品及自營貨品之銷售額。

附註： 1. 按上市規則第14A.35條，租賃協議（經補充協議補充版本）之租期不得超逾三年，惟有特殊情況則除外，而特殊情況僅限於因交易性質使然，合約年期必須長逾三年。然而，董事相信，物業租約年期越長，本公司需要續約以致受市況波動影響的次數便越少，本公司的經常性租金收入也會更加穩定。此外，租戶經營百貨公司需要較大地方，因此較傾向於訂立長期租約，將搬遷的機會減至最低。事實上，租戶拒絕本公司提出訂立三年期新租約協議的要求。考慮到失去目前和今後與租戶（作為本公司主要客戶）交易機會的風險；若業主未能履行租賃協議條款，按租賃協議規定租戶可提出索償；以及業主如要物色其他租戶按大致相同條款承租全部物業，將存

在一定困難，若未能物色則可能對廣場估值及本公司業績造成負面影響，董事認為履行租賃協議是符合本公司最佳利益的做法。整體而言，董事認為，租賃協議之條款為正常商業條款，而長逾三年之租期對本公司有利。

為遵守上市規則第14A.46條，本公司董事會已委任國泰君安融資有限公司（「國泰君安」）為獨立財務顧問，就租賃協議（經補充協議補充版本）的年期（或期間）向董事會提供意見。董事會注意到，國泰君安達成其意見時，已考慮若干背景資料，包括但不限於：(i)本公司的主要業務是在中國從事物業發展及相關投資；(ii)租賃業務收益是本集團的主要收入來源之一；(iii)租戶已拒絕本公司提出訂立三年期新租約協議的要求；(iv)失去目前和今後與租戶（作為本公司主要客戶）交易機會的風險；(v)若業主未能履行租賃協議條款，按租賃協議規定租戶可提出索償；(vi)業主如要物色其他租戶按大致相同條款承租全部物業，將存在一定困難，若未能物色則可能對廣場估值及本公司業績造成負面影響。

國泰君安亦已考慮本公司訂立租賃協議（經補充協議補充版本）的理由如下：(i)根據本公司二零零四年中期報告所述，本公司的策略是以建設住宅單位為主，同時逐步建立租金收入基礎；(ii)本公司根據租賃協議將收取租賃收入的最低金額；(iii)本公司董事有關廣場內開設百貨公司有助於增加廣場內商場人流的觀點。此外，國泰君安曾審議由本公司所提供的本集團與新世界發展附屬公司／關連公司訂立的若干租賃協議，以及新世界發展附屬公司／關連公司就在中國經營百貨公司而與其他人士訂立的若干租賃協議，發現這些協議的年期與租賃協議（經補充協議補充版本）相若，同時亦曾審議四家具規模的中國上市百貨連鎖店就其店鋪訂立的租賃協議的年期。

國泰君安經考慮上述資料與因素後，向本公司董事會提出意見，指由於(i)租賃協議（經補充協議補充版本）之租期長逾三年符合一般商業慣例；(ii)訂立租賃協議（經補充協議補充版本）有助本公司建立較長期之租金收入基礎，且與本公司之策略一致；以及(iii)在該廣場開設百貨公司有助增加該廣場內商場之顧客人流，並提升該廣場其餘部分以至該廣場整體之價值，故此，租賃協議（經補充協議補充版本）之租期長逾三年是合理的。

2. 免租期乃於廣場大樓仍在興建期間授出的。

## 日期為二零零四年十一月二十六日之補充協議

二零零四年十一月二十六日，業主與租戶訂立補充協議（「補充協議」），修訂租賃協議若干條款如下：

(i) 該物業七樓面積共312平方米由二零零四年四月一日起終止租予租戶；

- (ii) 租戶租用該物業六樓額外面積5,501.33平方米，租戶就新租面積應付的租金為下列兩者中之較高者：(a)基本租金，由二零零五年三月十五日起，每月每平方米人民幣20元，由二零零七年一月一日起，加上由租戶業務在新租面積產生之銷售總額之5%；(b)銷售總額之5%；免租期至二零零五年三月十四日止。

根據補充協議應付的基本租金，釐定於較租賃協議為低的水平，因為購物中心高層租值較低，乃正常商業慣例。除補充協議所載修訂外，租賃協議所載其他條款與條件繼續具有十足效力。

## 上限金額

董事預期，根據租賃協議(經補充協議補充)的每年應收租金，將不會超過人民幣22,000,000元(相等於20,754,800港元)(「上限金額」)。上限金額乃參照根據租賃協議及補充協議應收的基本租金而釐定，因董事經考慮下列因素後，預期基本租金將高於銷售租金：(i)截至二零零四年六月三十日止財政年度租戶的往績銷售總額約人民幣94,000,000元；(ii)預測租戶的銷售總額於二零零五、二零零六、二零零七及二零零八財政年度將分別增長25%、20%、15%及10%，二零零九至二零一一年財政年度將每年增長8%，此乃參照租戶所屬集團公司在中國經營的其他百貨公司的銷售表現而估計。其後，租金將參照租戶於租約餘下年期的保證銷售總額而釐定。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，釐定上限金額的基準是合理的。

## 訂立租賃協議及補充協議之理由

本公司主要在中國從事物業發展及物業相關投資。廣場是本公司集團在中國擁有的著名物業之一，包括兩座辦公室及公寓用途的大樓，建於一個七層零售商舖平台上。廣場由業主持有，作出售及投資用途。將該物業租予租戶經營百貨公司，可帶來穩定收入來源，並且有助於增加廣場內商場的顧客人流，並提升該廣場其餘部分以至該廣場整體之價值。為配合租戶的業務需求，尤其是租戶擴充於該物業六樓經營的百貨公司，雙方同意根據補充協議的條款，修訂租賃協議規定的租賃面積。

租賃協議及補充協議乃業主與租戶按公平原則磋商，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鄰近類似物業之現行市場租金而釐定。本公司董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及補充協議之條款，整體而言對本公司股東公平合理，亦符合本公司之利益。

## 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69.33%之應佔權益而成為本公司之主要股東。租戶是新世界發展的間接全資附屬公司，因此根據上市規則，租戶是本公司的關連人士。預期根據租賃協議及補充協議進行交易的金額，將高於上市規則第14A.10條界定的各項適用百分比率之0.1%，惟低於該等比率的2.5%。因此，該等交易被歸類為上市規則第14A.34條可獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易，惟須遵守上市規則第14A章的年度審核及申報規定。

於本公佈日期，本公司董事會成員包括(1)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、周宇俊先生及方承光先生；(2)非執行董事符史聖先生；以及(3)獨立非執行董事羅康瑞先生、鄭維志先生及田北俊先生。

為閣下方便起見，本公佈按匯率0.9434港元兌人民幣1元換算港元與人民幣。

承董事會命  
新世界中國地產有限公司  
公司秘書  
周宇俊

香港，二零零四年十一月二十六日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。