

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

本公司與新世界發展於2010年4月30日訂立服務總協議，據此，本公司同意於服務總協議的年期內(i)委聘新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供外判服務、物業代理服務及租賃服務；及(ii)向新世界發展集團成員公司提供租賃及物業管理服務及酒店管理服務。

於本公告日期，新世界發展持有本公司已發行股本約70%應佔權益。新世界發展為本公司的控股股東，故屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則，服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。鑑於服務總協議項下擬進行的外判服務、物業代理服務及租賃服務的最高年度總值的一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）均超過2.5%，而租賃及物業管理服務及酒店管理服務的最高年度總值超過2.5%，故此根據上市規則，訂立服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

本公司將於切實可行的情況下盡快向本公司股東寄發一份通函，當中載有服務總協議的詳情、本公司獨立董事委員會的函件以及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，以及股東特別大會通告。

### 背景

本集團成員公司於其日常業務過程中定期與新世界發展集團成員公司進行持續關連交易。為簡化及續訂該等持續關連交易，本公司與新世界發展於2010年4月30日訂立服務總協議，據此，本公司同意於服務總協議的年期內(i)委聘新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供外判服務、物業代理服務及租賃服務；及(ii)向新世界發展集團成員公司提供租賃及物業管理服務及酒店管理服務。

## 服務總協議

日期： 2010年4月30日

訂約方： 本公司及新世界發展

年期： 自2010年4月30日至2012年6月30日(首尾兩天包括在內)，初步為期二十六個月。須待於有關時間重新遵守上市規則第14A.45至14A.48條的申報、公告及獨立股東批准的規定及/或上市規則任何其他適用規定，服務總協議可額外重續三年

## 提供的服務

根據服務總協議，本公司同意於服務總協議的年期內(i)委聘新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供外判服務、物業代理服務及租賃服務；及(ii)向新世界發展集團成員公司提供租賃及物業管理服務及酒店管理服務，有關詳情如下：

### D) 新世界發展集團成員公司向本集團提供的服務

#### 服務類別

#### 服務詳情

#### 外判服務

由新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供建築、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、清潔服務及電腦輔助製圖服務

#### 物業代理服務

由新世界發展集團有關成員公司向本集團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，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執行及完成銷售及租賃協議；及(d)監察商用物業的租賃

租賃服務 新世界發展集團成員公司就辦公室物業的租賃及物業管理向本集團成員公司提供租賃及物業管理服務

## II) 本集團成員公司向新世界發展集團提供的服務

### 服務類別

### 服務詳情

酒店管理服務 本集團有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成員公司提供管理服務，包括但不限於開業前技術顧問與持續管理、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；(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

租賃及物業管理服務 本集團成員公司就有關物業的租賃及物業管理向新世界發展集團成員公司提供租賃及物業管理服務

### 主要條款

根據服務總協議，提供該等服務須符合以下條款：

- (a) 就新世界發展集團與本集團任何成員公司於服務總協議開始日期已開始進行但尚未完成的該等服務而言，新世界發展及本公司同意促使新世界發展集團與本集團有關成員公司繼續根據有關協議的條款提供該等服務，儘管已存在服務總協議條款；
- (b) 除上文(a)所述的該等服務外，新世界發展及本公司同意根據服務總協議的條款，透過本身及／或其任何附屬公司提供該等服務，惟須遵守有關訂約方其後就各特定服務協定的條款及條件，該等條款及條件須以營運協議形式以書面訂立；
- (c) 營運協議的條款須符合不時生效的相關法例及法規，並須按公平基準磋商及根據一般商業條款訂立，或對本公司而言，其價格及條款不遜於本集團獨立第三方可取得或提供(視屬何種情況而定)者；及
- (d) 根據服務總協議委任新世界發展集團與本集團有關成員公司提供的該等服務須按非獨家基準進行並須受相關法例、規則及法規約束。

## 條件

服務總協議及據此擬進行的持續關連交易須待本公司獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

服務總協議生效後，首份服務總協議將會終止，而新世界發展須促使新世界百貨與本公司終止首份總租賃協議。

## 過往交易價值

於所示期間該等服務各類別的交易總值如下：

新世界發展集團向 本集團提供的服務	交易總值			
	截至 2007 年 6 月 30 日止 財政年度	截至 2008 年 6 月 30 日止 財政年度	截至 2009 年 6 月 30 日止 財政年度	截至 2009 年 12 月 31 日止 六個月
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
外判服務 (附註 1)	135.8	524.7	1,535.2	96.5
物業代理服務 (附註 1)	5.1	6.2	2.6	6.4
租賃服務 (附註 2)	4.0	7.5	10.1	7.3
總計	144.9	538.4	1,547.9	110.2

本集團向新世界發展 集團提供的服務	交易總值			
	截至 2007 年 6 月 30 日止 財政年度	截至 2008 年 6 月 30 日止 財政年度	截至 2009 年 6 月 30 日止 財政年度	截至 2009 年 12 月 31 日止 六個月
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
酒店管理服務 (附註 3)	0	0.3	2.0	2.0
租賃及物業管理服務 (附註 4)	57.5	88.3	72.0	40.7
總計	57.5	88.6	74.0	42.7

附註：

- (1) 有關委聘新世界發展集團根據首份服務總協議的條款向本集團提供外判服務及物業代理服務之詳情，分別載於本公司日期為2008年5月27日的公告及日期為2008年6月10日的通函，並於2008年6月27日獲當時獨立股東批准。
- (2) 本集團一直向新世界發展集團租用若干辦公室物業作寫字樓用途，詳情載於本公司日期分別為2007年10月16日、2009年1月20日、2009年6月29日及2010年2月2日的公告。
- (3) 本集團就新世界發展集團投資的若干酒店提供酒店管理服務，詳情載於本公司日期分別為2008年1月10日及2009年11月20日的公告。
- (4) 本集團根據首份租賃總協議向新世界百貨集團成員公司租用若干物業，詳情分別載於本公司日期為2009年5月22日的公告及日期為2009年6月12日的通函內，並於2009年6月29日獲當時獨立股東批准。

## 年度上限

本公司預期各類該等服務的最高年度總值如下：

### I) 新世界發展集團成員公司向本集團提供的服務

服務	截至 6 月 30 日止財政年度的年度上限		
	2010 年	2011 年	2012 年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
外判服務	1,343.8	1,948.6	1,965.9
物業代理服務	46.3	25.9	45.7
租賃服務	15.4	16.1	16.6
總計	1,405.5	1,990.6	2,028.2

## II) 本集團成員公司向新世界發展集團提供的服務

服務	截至 6 月 30 日止財政年度的年度上限		
	2010 年	2011 年	2012 年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
酒店管理服務	14.7	31.4	33.4
租賃及物業管理服務	472.8	408.0	433.0
總計	487.5	439.4	466.4

上述各年度上限乃參考以下各項釐定：

- (a) 當前市況；
- (b) 各類該等服務的過往年度金額；及
- (c) 預計未來三個財政年度新世界發展集團與本集團有關成員公司獲委聘提供或邀約投標該等服務的數量。

上述預計數字乃基於過往相關數字，並考慮本集團業務增長、計劃中本集團將會開發的全新大型物業項目以及現有物業項目新擴建工程等因素而預測日後對該等服務的需求，以及通脹而釐定。

### 訂立服務總協議的原因及裨益

本公司主要在中國從事物業發展、物業投資以及租務及酒店營運。新世界發展的核心業務包括物業、基建、酒店營運、百貨店業務、服務以及電訊和科技等領域。

基於預期新世界發展集團提供或獲取的該等服務之範疇及交易金額將會增加，董事擬訂立服務總協議，為新世界發展集團提供或獲取不同類別的該等服務提供更完善的框架。服務總協議生效後，將取代首份服務總協議及首份租賃總協議，及涵蓋新世界發展集團與本集

團進行的其他持續關連交易。根據服務總協議與新世界發展集團進行所有現有及可見將來持續關連交易將綜合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。

預期服務總協議項下擬進行的交易屬經常交易，並將會在本集團及新世界發展集團的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。根據服務總協議擬提供的該等服務將按非獨家基準提供，而營運協議的條款按公平基準磋商，與獨立第三方所提供或取得的條款相若。

本公司董事(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，服務總協議的條款實屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，故訂立服務總協議對本公司有利。

### **持續關連交易**

於本公告日期，新世界發展持有本公司已發行股本約70%應佔權益。新世界發展為本公司的控股股東，故屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則，服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。鑑於服務總協議項下擬進行的外判服務、物業代理服務及租賃服務的最高年度總值的一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）均超過2.5%，而租賃及物業管理服務及酒店管理服務的最高年度總值超過2.5%，故此根據上市規則，訂立服務總協議須遵守申報、公告及取得獨立股東批准的規定。新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就批准服務總協議而提呈的決議案放棄投票。

### **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

本公司已委任獨立董事委員會，就服務總協議的條款向獨立股東提供意見。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就服務總協議的條款向本公司的獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **寄發通函**

本公司將於切實可行情況下盡快向本公司股東寄發一份通函，當中載有服務總協議的詳情、本公司獨立董事委員會的函件以及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，以及股東特別大會通告。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙的涵義如下：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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公司，其股份於聯交所主板上市
「外判服務」	指	於本公告「服務總協議」一節載列有關新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供建築、工程及相關服務
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准服務總協議而將予召開的股東特別大會
「首份服務總協議」	指	本公司與新世界發展於2008年5月27日訂立的服務總協議
「首份租賃總協議」	指	本公司與新世界百貨於2009年5月22日訂立的租賃總協議
「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
「獨立股東」	指	除新世界發展及其聯繫人以外的本公司股東
「租賃服務」	指	於本公告「服務總協議」一節載列新世界發展集團成員公司將就辦公室物業的租賃及物業管理安排向本集團提供租賃及物業管理服務

「租賃及物業管理服務」	指	於本公告「服務總協議」一節載列本集團成員公司將就有關物業的租賃及物業管理安排向新世界發展集團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2010年4月30日就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公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：17)
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「新世界百貨」	指	新世界百貨中國有限公司，新世界發展擁有72.29%的附屬公司，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(股份代號：825)
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及其不時的附屬公司
「辦公室物業」	指	新世界發展集團成員公司不時擁有的辦公室物業
「營運協議」	指	本集團成員公司與新世界發展集團成員公司根據服務總協議可能不時訂立關於提供任何該等服務的個別協議
「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
「有關物業」	指	本集團成員公司不時擁有的有關物業
「物業代理服務」	指	於本公告「服務總協議」一節載列有關新世界發展集團有關成員公司向本集團成員公司提供有關宣傳、放售及出租物業的物業代理及相關服務

「該等服務」	指	外判服務、物業代理服務、酒店管理服務、租賃服務、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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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，2010年4月30日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(1)八位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯小姐、鄭志謙先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(2)三位非執行董事，分別為杜惠愷先生、梁志堅先生及周桂昌先生；及(3)三位獨立非執行董事，分別為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。