



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)

關連交易

本公司董事會宣佈，本公司間接擁有88%權益之附屬公司於今天訂立一項書面租賃協議，內容為有關向新世界發展屬下一家間接全資附屬公司出租一項物業。根據上市規則第14.25(1)條，訂立租賃協議構成本公司一項關連交易。

由於交易將會持續進行，本公司已向聯交所申請豁免就租賃協議嚴格遵守上市規則第14章進一步刊發報章通告之規定，惟須受下列條件限制。

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事會宣佈已訂立以下租賃協議：

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

租戶： 大連新世界百貨有限公司，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： 位於中華人民共和國大連市中山區天津街大連新世界廣場一樓至五樓全層、六樓至七樓部份樓面以及地庫一層(「該物業」)

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

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

每月租金： 以下之較高者：

- (1) 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

(2) 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，若不足一個月，則依日數按比例支付。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。

租賃協議乃按公平原則磋商，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鄰近類似物業之現行市場租金而定。本公司董事會(包括獨立非執行董事)認為租賃協議之條款乃公平合理，而就股東而言，訂立租賃協議符合本公司之利益。

本公司已向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申請一項豁免，使租賃協議於截至二零零六年十二月三十一日止三年免於嚴格遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.25(1)條以報章通告方式作出披露之規定。該項豁免之條件如下：

1. 交易乃：
 - (a) 本公司及其附屬公司(「本集團」)在日常及一般業務範圍內進行；
 - (b) 根據一般商業條款或(倘無可資比較之交易)就本公司股東而言屬公平合理之條款進行；及
 - (c) 根據租賃協議之條款進行；
2. 交易於相關年度之總值不超過根據租賃協議全年應收之款項，並且在任何情況下不超過本集團綜合有形資產賬面淨值之3%(「上限金額」)；
3. 本公司獨立非執行董事將每年審閱該等交易，並於本公司下一年及各接續年度之年報內確認交易乃根據上文第(1)及(2)段之方式進行；
4. 本公司核數師須每年審閱該等交易，並於致董事會函件(副本須於董事會接獲函件後隨即送交聯交所上市科)內確認，交易是否：
 - (a) 已獲本公司董事會批准；
 - (b) 根據租賃協議之條款進行；及
 - (c) 超逾上限金額；

倘因任何理由，本公司核數師拒絕接納委聘或不能提供書函，董事須盡快知會聯交所；及

5. 交易之摘要需按上市規則第14.25(1)(A)至(D)條之規定，連同上文第(3)及(4)段所述之本公司獨立非執行董事及核數師之意見聲明，於該年之年報內作出披露。

一般事項

本公司主要在中華人民共和國從事物業發展及物業相關投資。於本公佈日期，新世界發展因持有本公司已發行股本約69.72%之應佔權益而成為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，訂立該租賃協議構成本公司一項關連交易。租賃協議詳情將刊載於本公司下一份刊發之年報及賬目內。

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，二零零三年十二月十三日