

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：0017)

公佈 持續關連交易

租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零零五年二月二十四日，香島(出租方)與崇光香港(承租方)訂立租賃協議，據此，承租方將於固定年期十五(15)年內，向出租方租賃有關物業，月租按下表計算：

租期內第1至第10年： 每月總營業額的6.0%

租期內第11至第15年： 每月總營業額的7.0%

有關物業(為租賃協議所指的物業)由香島擁有。周大福是本公司的控股股東，因此是本公司的關連人士(按上市規則所界定的涵義)。鑒於崇光香港是 Real Reward Limited (由周大福的全資附屬公司 Go Create Limited 擁有的共同控制實體)的間接非全資附屬公司，因此崇光香港是本公司的關連人士(按上市規則所界定的涵義)，而訂立租賃協議根據上市規則構成一項關連交易。由於預期租賃事項涉及的有關百分比率多於0.1%但少於2.5%，租賃協議下擬進行的關連交易可獲豁免獨立股東批准的規定，惟須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條有關申報及公告的規定。

租賃協議

訂約方

出租方： 香島發展有限公司

承租方： 崇光(香港)百貨有限公司

訂約日期 二零零五年二月二十四日

承租的有關物業

香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號亞瑪遜地下之部分、地庫1之部分及地庫之全部，總租用面積約為114,974平方呎，有關物業建於在土地註冊處註冊為九龍內地段第10978號的土地。

租期

租賃協議年期自租約開始日期起計，固定為十五(15)年期。承租方有權選擇於緊隨固定年期屆滿後再行續租五(5)年。鑒於承租方最初已向出租方表明不會考慮任何二十(20)年以下的租期，且計及選擇按下文所述以承租方每月總營業額的百分比收取每月租金的優勢及裨益，本公司管理層決定接納承租方的要約，租賃有關物業十五(15)年，並於緊隨固定年期屆滿後再行續租五(5)年。

本公司並無與任何獨立第三方訂立任何其他租約，以在香港經營百貨公司／零售業務。

先決條件

租賃事項有待崇光香港的控股公司利福國際集團有限公司獨立股東批准，利福國際集團有限公司的股份於聯交所主板上市。

租金及付款條款

承租方須在切實可行的情況下，根據下表按每個曆月最後一日有關物業所使用的收銀記錄或銷售點系統所記錄的總銷售記錄，以後付方式在緊隨其後曆月第十五(15)日支付租金：

租期內第1至第10年：	每月總營業額的6.0%
租期內第11至第15年：	每月總營業額的7.0%
租期內第16至第20年（如續租）：	每月總營業額的7.0%

支銷費用將由承租方每月額外支付。

由於承租方最初表示，不欲就有關物業支付最低固定租金（鑒於承租方須承受風險，初步支出約100,000,000港元以完成有關物業的室內裝修及裝置工程），出租方管理層鑒於承租方過往在銅鑼灣成功營運的佳績，因此認為按承租方每月總營業額的百分比每月支付租金，更為切合租賃協議訂約雙方的需要。

上市規則第14A.35(1)條規定，就不獲豁免持續關連交易而言（其中包括），在特別情況下，如協議年期因交易性質所限而必須超過三(3)年，則本公司獨立財務顧問將需解釋為何須較長的協議期限，並確認該類協議有如此期限乃一般商業慣例。因此，董事會委任吳玉欽證券(香港)有限公司（「吳玉欽」）為獨立財務顧問，就租賃協議年期給予董事意見，吳玉欽認為租賃協議下擬進行的租賃事項擬訂立超過三(3)年租期的理由如下：

- (i) 根據租賃協議擬進行的交易屬本集團核心業務。吳玉欽同意董事的意見，即崇光百貨屬香港出售多元化優質貨品（尤其是知名品牌）的百貨公司之一，長期租約將為本集團提供額外的穩定收入，並促使承租方更為專注及努力提高有關物業購物商場的訪客流量，從而提高有關物業的價值；

- (ii) 有關物業將被佔用作經營百貨公司用途，總租用面積約114,974平方呎。根據租賃協議現有條款，每月總營業額越高，則租金越高，百貨公司表現越佳對出租方及承租方的裨益亦越大。鑒於有關物業面積廣濶、投資需時以及承租方完成內部裝修及裝置工程以順利經營百貨公司的投資金額約達100,000,000港元，長期租約讓承租方可與百貨公司內的貨品寄售商或特許經營商訂立更長期的業務安排，因而增加每月總營業額以及租金，符合本公司及其股東整體利益；
- (iii) 吳玉欽留意到，承租方的同系附屬公司於二零零四年十一月在中國訂立一項長期租約(20年)，於上海經營一間百貨公司，可見訂立長期租約為百貨公司一般商業慣例；
- (iv) 吳玉欽獲本公司告知本集團同時向a)本公司設於香港的一間附屬公司出租物業經營百貨公司／零售業務，租期約為6.5年；及b)位於中國的獨立第三方出租物業，以在天津經營超級市場及在廣州經營百貨公司，租期分別為30年及20年；
- (v) 根據本公司委任的獨立物業顧問——卓德測計師行有限公司(「卓德」)的數據，香港大型百貨公司的租期由6年至15年不等，數據概要如下：

百貨公司	最長租期(年)
------	---------

甲	6
乙	9
丙	12
丁	15

- (vi) 卓德認為，鑒於承租方使用有關物業的方式，租賃協議條款(包括其年期)實屬一般商業條款；
- (vii) 吳玉欽留意到九龍倉置業有限公司於二零零五年一月五日公佈，其全資附屬公司亦與零售店經營商 City Super Limited 訂立租約，其租賃年期超過三年，達六年另十個月；及
- (viii) 吳玉欽更進一步審閱以經營百貨公司及零售連鎖店為主要業務的聯交所上市公司的售股章程及通函，該等公司須投入相當大量的資金於設計、裝修及翻新租賃物業，並留意到該等上市公司亦已訂立超逾三年期的租賃協議，最長年期者達30年。摘錄自該等售股章程及通函的資料概述如下：

可資比較公司名稱	最長租期 (年)	租賃位置
聯華超市股份有限公司	20	中國多個城市
利福國際集團有限公司	20	上海
國美電器控股有限公司	10	中國多個城市
北京物美商業集團股份有限公司	30	北京

經考慮上述各項後，吳玉欽認為該類租賃協議以該等租期訂立實屬一般商業慣例。

上限金額

根據上市規則第14A.35(2)條規定，有關租賃事項租期內每年所達至的總租金以及支銷費用已設下初步年度上限75,000,000港元。該年度上限乃根據假設承租方於租賃事項租期內任何年度，於有關物業能夠達至的總營業額約為1,000,000,000港元（根據承租方知會出租方的預測）。

在租賃事項租期首三年期間後，本公司將會另行作出公佈，以知會本公司股東有關其後三年期間的年度上限金額。

訂立租賃協議的理由

本集團的核心業務包括物業發展、物業投資、酒店及基建投資以及電訊及科技服務。接近二零零四年年終時，曾有一獨立第三方提出租賃有關物業的要約，然而本集團管理層認為條款不太吸引，遂拒絕該項要約。董事（包括獨立非執行董事）同意管理層的決定，即使並未設有最低租金的條文規定，租賃事項亦會為本集團提供額外的穩定租金收入，有助提高有關物業的購物商場以及新世界中心的訪客流量，從而提升其價值。此外，董事（包括獨立非執行董事）亦同意吳玉欽有關租賃事項方面的意見。經考慮另一項要約之後，董事（包括獨立非執行董事）認為，初步年度上限75,000,000港元為公平合理，而租賃協議的條款亦為公平合理，且符合本公司及其股東整體的最佳利益。

一般事項

有關物業（為租賃協議所指的物業）由本公司的全資附屬公司香島擁有。周大福是本公司的控股股東，因此是本公司的關連人士（按上市規則所界定的涵義）。鑒於崇光香港是 Real Reward Limited（由周大福的全資附屬公司 Go Create Limited 擁有的共同控制實體）的間接非全資附屬公司，因此崇光香港是本公司的關連人士（按上市規則所界定的涵義），而訂立租賃協議根據上市規則構成一項關連交易。由於預期涉及租賃事項的有關百分比率多於0.1%但少於2.5%，租賃協議下擬進行的關連交易可獲豁免獨立股東批准的規定，惟須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條有關申報及公告的規定。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	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
「周大福」	指	周大福企業有限公司
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香島」	指	香島發展有限公司，本公司的全資附屬公司
「租賃事項」	指	租賃協議下擬進行的交易
「租賃協議」	指	由崇光(香港)百貨有限公司(承租方)與香島發展有限公司(出租方)於二零零五年二月二十四日訂立的租賃協議
「租約開始日期」	指	二零零五年九月十五日或承租方開業之日(以較早者為準)，或出租方及承租方可能協定的其他日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「每月總營業額」	指	承租方及／或(如適用)其分租戶、持牌人、與承租人有任 何關係的所有其他人士於一個曆月內於有關物業內及／或 在其上進行任何買賣及／或經營業務所產生及／或收取的 所有銷售，包括於有關物業內或透過有關物業所出售及／ 或提供的任何及各個品種及類別的貨品及服務(不論以信貸 或其他形式)，以及包括於有關物業內已訂約及／或已訂貨 但尚未送貨予身處另一方的顧客的貨品及服務，惟扣減任 何信貸及應付佣金及所給予員工或其他折扣或回贈及換貨 貨品的價值以及所給予的退款，並不包括任何優惠服務費 用或小費及不包括任何出售或提供任何貨品或服務應繳付 或有關的任何銷售稅、增值稅或其他類似稅項
「新世界中心」	指	由香島全資擁有的全面發展項目，包括一個購物商場，總 樓面面積約2,197,000平方呎，並毗鄰有關物業
「支銷費用」	指	(1) 現時每月862,305港元的空調費用及管理費(可由出租方 或有關物業的經理每年按公平合理的基準作出檢討)； 及 (2) 現時每季差餉186,780港元
「有關物業」	指	香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號亞瑪遜地下之部分、地庫 1之部分及地庫之全部，有關物業建於在土地註冊處註冊為 九龍內地段第10978號的土地
「香港崇光」	指	崇光(香港)百貨有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

於本公佈日，本公司的董事會成員包括(1)執行董事拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；(2)執行董事鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚浹先生及梁祥彪先生；及(3)獨立非執行董事沈弼勛爵士、查懋聲博士、查懋成先生(查懋聲博士的替任董事)、楊秉樑先生及李聯偉先生。

承董事會命
公司秘書
梁志堅

香港，二零零五年三月三日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。