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份內容而產生或因倚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
(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0017)

持續關連交易
租賃交易之框架協議

於 2011 年 11 月 28 日，本公司與 CTFJ 就交易訂立有條件租賃框架協議，除非根據租賃框架協議提早終止，否則租賃框架協議自生效日期開始，並將繼續直至 2014 年 3 月 31 日（包括該日）爲止。

CTFJ 爲 CTF Holding 之全資附屬公司，CTF Holding 爲一家間接擁有本公司已發行股本約 40.51%權益之公司兼本公司主要股東。由於 CTFJ 爲 CTF Holding 之聯繫人士，故訂立租賃框架協議將構成上市規則第 14A 章項下之本公司持續關連交易。基於根據租賃框架協議就交易設立之有關年度上限之最高適用百分比率超過 0.1%但少於 5%，且交易符合一般商業條款，故租賃框架協議須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

背景

訂立租賃框架協議前，本集團成員公司根據有關租賃協議各自之條款，與 CTFJ 集團成員公司就租賃多個本集團所擁有位於不同地點之物業訂立多項租賃協議，該等交易乃於本集團日常一般業務中按正常商業條款訂立，爲本公司於相關時間符合最低豁免之交易。於 2011 年 11 月 28 日，本公司已就交易訂立租賃框架協議，詳情載於本公告下文。

租賃框架協議

租賃框架協議之主要條款載於下文：

日期

2011 年 11 月 28 日

訂約方

(1) CTFJ，本公司之關連人士

(2) 本公司

交易之一般條款

CTFJ 集團成員公司與本集團可不時根據 CTFJ 集團相關成員公司與本集團所協定之租賃框架協議條款及條件並在其規限下就任何交易訂立明確協議。自生效日期起，CTFJ 集團相關成員公司與本集團間有關交易（包括生效日期後之交易）之所有現有協議將視爲根據租賃框架協議作出之明確協議。

自生效日期起生效，所有明確協議將：

(a) 以書面形式作出，並載列須進行交易之條款及條件；

(b) 於 CTFJ 及本公司日常一般業務中進行；

(c) 符合一般商業條款並依據當時市場水平而定；及

(d) 遵守上市規則、租賃框架協議及明確協議之所有適用條文。

條件

租賃框架協議將自 CTFJ 股份開始於聯交所主板買賣後方告生效。

期限及終止

除非根據租賃框架協議之條款提早終止，否則租賃框架協議自生效日期開始，並將繼續直至 2014 年 3 月 31 日（包括該日）爲止（「**首個期限**」）。在遵守上市規則規定或另行取得嚴格遵守有關規定之任何豁免下，於首個期限或隨後續期屆滿後，租賃框架協議將自動重續連續 3 年期（或上市規則許可之其他期限）。

倘發生租賃框架協議所規定的任何事件，如訂約方不再爲另一方之關連人士、任何一方持續或重大違反租賃框架協議（於可補救情況下未能於租賃框架協議規定時限內作出補救）、任何一方進行清盤、任何一方終止經營業務、任何一方與債權人達成任何自願安排等，任何一方亦有權終止租賃框架協議，並即時生效。

除前段所規定之理由外，任何一方亦可基於任何理由向另一方發出不少於 30 個營業日之書面通知終止租賃框架協議。

年度上限及基準

根據 CTFJ 集團成員公司（作爲租戶）與本集團成員公司（作爲業主）之現有租賃協議，於截至 2009 年、2010 年及 2011 年 6 月 30 日止各財政年度，CTFJ 集團向本集團已繳付之租金及其他開支總額（包括冷氣費、管理費及政府差餉）分別約爲 26 百萬港元、26 百萬港元及 32 百萬港元。

根據上市規則第 14A.35(2)條，本公司已爲截至 2012 年、2013 年及 2014 年 6 月 30 日止財政年度 CTFJ 集團成員公司應付本集團成員公司之交易租金及其他開支最高總額設定年度上限，分別爲 61 百萬港元、75 百萬港元及 86 百萬港元（統稱「**年度上限**」）。本公司已按照相關歷史數據估計年度上限，並計及通脹因素及就現有租賃協議作出之租金及其他開支潛在增長調整，以及配合日後有關任何租賃及租賃安排及／或就本集團擁有之其他物業訂立之任何新租賃或租賃安排之物業期限及／或租金及／或其他開支及／或規模之任何其他變動。

進行交易之原因及裨益

鑑於本集團成員公司與 CTFJ 集團成員公司擬於日後可能不時就本集團擁有之物業考慮訂立新租賃／租賃安排，爲根據上市規則第 14A 章有系統地管理 CTFJ 集團（日後或會於聯交所主板上市）與本集團之間的所有租賃／租賃安排，CTFJ 及本公司已決定訂立待 CTFJ 股份於聯交所主板上市後方會生效之有條件租賃框架協議。

租賃框架協議之條款經公平磋商後協定。董事（包括獨立非執行董事）認爲，租賃框架協議之條款及年度上限屬公平合理，爲一般商業條款並符合本集團及股東之整體利益，且租賃框架協議乃於本集團日常一般業務中訂立。

主要業務活動

本集團主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、服務以及電訊及科技等領域。

CTFJ 集團主要從事珠寶生產、市場推廣及銷售，以及腕錶零售業務。

上市規則之涵義

於本公告日期，CTFJ 爲 CTF Holding 之全資附屬公司，CTF Holding 爲一家間接擁有本公司已發行股本約 40.51%權益之公司兼本公司主要股東。由於 CTFJ 爲 CTF Holding 之聯繫人士，故訂立租賃框架協議將構成上市規則第 14A 章項下之本公司持續關連交易。基於根據租賃框架協議就交易設立之有關年度上限之最高適用百分比率超過 0.1%但少於 5%，且交易符合一般商業條款，故租賃框架協議須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

概無董事於租賃框架協議中擁有重大權益，惟鄭家純博士出席董事會之執行委員會會議並自願放棄就有關租賃框架協議、其項下及本公告項下擬進行交易之董事會決議案投票表決。拿督鄭裕彤博士、鄭志剛先生及鄭志恒先生均並無出席該大會，故概無就租賃框架協議、其項下及本公告項下擬進行交易之董事會決議案投票表決。由四名獨立非執行董事楊秉樑先生、查懋聲博士、何厚浠先生及李聯偉先生組成之獨立董事委員會已告成立，以審閱並批准租賃框架協議及其項下擬進行之交易。

釋義

「年度上限」	指	就交易所設定之年度上限，更多詳情載於本公告「年度上限及基準」一段；
「適用百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條計算之適用百分比率；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；

「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務之日子（不包括星期六、日或公眾假期）；
「本公司」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「CTF Holding」	指	Chow Tai Fook (Holding) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「CTFJ」	指	Chow Tai Fook Jewellery Group Limited，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司；
「CTFJ 集團」	指	CTFJ 及其不時之附屬公司；
「明確協議」	指	CTFJ 集團任何成員公司與本集團不時之任何成員公司於租賃框架協議期限內隨時就交易可能訂立之明確協議；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	CTFJ 於聯交所上市之日期；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；

「租賃框架協議」	指	CTFJ 與本公司就交易所訂立日期爲 2011 年 11 月 28 日之有條件框架協議；
「交易」	指	本集團成員公司與 CTFJ 集團成員公司間之全部現有及日後交易，此等交易自本集團成員公司作爲業主與 CTFJ 集團成員公司作爲租戶同意根據租賃框架協議訂立之租約或租賃協議所產生；
「%」	指	百分比。

承董事會命
公司秘書
王文海

香港，2011 年 11 月 28 日

於本公告日期，(a)執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼爲堅博士、梁仲豪先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(b)非執行董事包括鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)獨立非執行董事包括楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)、何厚浠先生及李聯偉先生。