

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布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 Department Store China Limited 新世界百貨中國有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0825)

須予披露及關連交易 收購越峰集團有限公司權益

董事會宣佈，於二零零七年十二月十七日，買方（本公司間接全資附屬公司）與賣方簽訂該協議，據此買方同意以885,417,000港元的總代價向賣方收購銷售股份以及股東貸款。

越峰集團的主要資產為武漢新鵬，武漢新鵬是武漢百貨商場的運營商以及該物業的唯一法定及實益擁有人。董事認為收購事項將進一步增強本集團於中國擴張其百貨商店網絡之策略。

收購事項根據上市規則第14.08條構成本公司之須予披露交易。賣方是新世界發展的間接全資附屬公司，而新世界發展於本公司的全部已發行股本中擁有約72.29%之權益。因此，收購事項根據上市規則第14A.16(5)條亦構成本公司之關連交易，該協議需要獲得獨立股東於股東特別大會批准。新世界發展及其聯繫人以及於收購事項中擁有重大權益之任何股東須就該協議之相關決議案放棄投票。

載有（其中包括）該協議進一步詳情、估值函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦函、獨立財務顧問就該協議致獨立董事委員會及獨立股東的建議函、股東特別大會通告及其他上市規則要求的資料，將根據上市規則盡快寄發予股東。

緒言

於二零零七年十二月十七日，買方與賣方簽訂該協議，據此以885,417,000港元的總代價收購銷售股份（即越峰集團的全部已發行股本）以及股東貸款。

該協議

日期： 二零零七年十二月十七日

訂約方

(i) 買方： 新輝資源有限公司

(ii) 賣方： Solar Leader Limited

收購標的

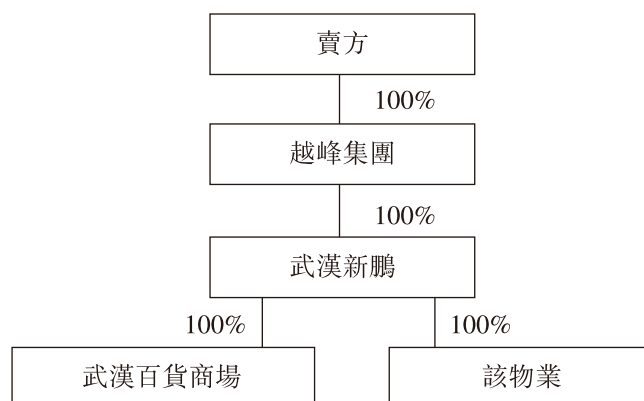
買方有條件同意向賣方收購銷售股份（即越峰集團的全部已發行股本）以及股東貸款。

於完成後，越峰集團及武漢新鵬將成為本集團之全資附屬公司，而越峰集團所欠之股東貸款將歸於買方。

有關越峰集團、武漢百貨商場及該物業之資料

越峰集團於一九九九年三月九日於英屬維爾京群島註冊成立。越峰集團是一家投資控股公司，擁有武漢新鵬的100%法定及實益權益。武漢新鵬的主要資產為武漢百貨商場及該物業的100%法定及實益權益。越峰集團於二零零七年六月三十日之未經審核資產淨值為569,416,086港元。截至二零零七年六月三十日止年度越峰集團權益應佔未經審核扣除稅項及非經常性項目前及扣除稅項及非經常性項目後淨利潤（根據香港財務報告準則編制）分別為56,829,014港元及52,418,834港元，而於截至二零零六年六月三十日止年度則分別為42,155,450港元及38,899,852港元。

越峰集團之結構如下所載：



該物業是一個由零售商鋪物業組成的商業中心。武漢百貨商場於該物業中經營其百貨商場業務。該物業包括武漢新世界國貿大廈一座1至6層及一層地庫以及武漢新世界國貿大廈二座1至5層及一層地庫，總樓面面積約為42,000平方米。該物業位於武漢市區，是武漢的主要商業大廈之一。

武漢百貨商場於一九九四年開始運營，定位於中高端市場，以高端客戶為主。其商品包括頂級國際時尚品牌、化妝品、珠寶等。該商業中心匯集了購物、餐飲及娛樂設施，融休閒和文化於一體。

武漢新鵬是該物業土地使用權及物業所有權的唯一法定及實益擁有人。該物業已由獨立估值師進行評估。估值報告的最後草稿經已草擬完畢，並正在定稿。本公司並不預期對列明於估值報告最後草稿內該物業的估值將會作任何進一步的調整。估值函件及證明將被載入就收購事項向股東發出的通函中。

代價

885,417,000港元之代價乃由訂約方參考越峰集團的未經審核資產淨值及獨立估值師估值報告的最後草稿後經公平磋商後釐定。誠如下文所載，該協議須待買方收到正式估值報告後方告作實。該代價將由買方於完成時以現金向賣方或其代名人全數付清。收購事項將以本集團內部資源撥付。

該協議之條件

該協議須待(其中包括)以下條件於截止日期或之前獲達成後,方可作實:

- (i) 賣方已於完成收購或之前履行所有根據該協議其須履行之契諾及協定;
- (ii) 已取得簽訂和執行該協議及其項下擬進行之所有交易所需的所有第三方(包括聯交所)批准及同意;
- (iii) 買方收到其所信納的獨立估值師公司就該物業編製之估值報告;
- (iv) 於該協議日期至完成日期期間,越峰集團及武漢新鵬的整體財務狀況、經營業績及所有其他方面沒有受到任何重大不利影響,或對完成收購出現任何重大不利變動;及
- (v) 獨立股東根據上市規則於股東特別大會上通過決議案批准該協議。

買方可以書面形式全權決定豁免上述任何條件(以上第(ii)、(iii)及(v)條條件除外)。倘若於截止日期或之前有任何條件未獲完全達成(或獲得買方書面豁免(倘適用)),該協議將告失效及再無效力,而訂約方概不能就任何損失、損害或其他寬免於任何情況下對其他訂約方擁有任何權利或索償,惟先前違反者除外。買方目前並無計劃豁免以上任何條件。

完成

該協議及收購事項將於所有條件獲達成後的五個營業日內(或買賣雙方以書面形式協定之稍後日期)完成。

進行收購事項之原因

本公司主要從事百貨商店業務,致力於中國內陸省份發展其百貨商店業務。收購事項將進一步增強本公司在中國中部地區的影響力,並鞏固本公司於蓬勃發展的中國零售市場作為主要百貨商店經營商的地位。董事認為收購事項將進一步加強本集團的百貨商店業務並擴寬本公司的收入來源。收購事項將為本公司提供擴大中國中西部地區百貨

商店業務市場份額的機會。因此，董事認為現時是進行收購事項的恰當時間，於完成後，收購事項將進一步增強本集團於中國擴張其百貨商店網絡之策略。該協議之條款乃與賣方經公平磋商後釐定。

基於上述原因，董事認為該協議之條款對股東而言屬公平合理，並認為該協議項下擬進行之交易符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團之資料

本集團主要於中國經營百貨商店業務。

有關新世界發展之資料

新世界發展之主要業務包括投資物業、基礎設施建設、服務業及通信科技行業。新世界發展間接全資擁有越峰集團之全部已發行股本，故越峰集團為本公司之關連人士。

一般資料

收購事項根據上市規則第14.08條構成本公司之須予披露交易，根據上市規則第14A.16(5)條構成本公司之關連交易，需要獲得（其中包括）獨立股東於股東特別大會按股數投票通過。本公司將召開股東特別大會提呈關於（其中包括）該協議之決議案以取得批准。於大會上，獨立股東對該協議之投票將以按股數投票之方式表決，賣方及其聯繫人將就此放棄投票。本公司將成立獨立董事委員會，以向獨立股東提供有關該協議的建議。本公司亦將委任一名獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供有關建議。

載有（其中包括）該協議進一步詳情、估值函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦函、獨立財務顧問就該協議致獨立董事委員會及獨立股東的建議函、股東特別大會通告及其他上市規則所要求資料的通函，將根據上市規則盡快寄發予股東。

本公告所使用之詞語

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	擬進行收購之銷售股份(越峰集團之一股普通股，即其全部已發行股本)及股東貸款
「該協議」	賣方及買方就銷售股份之買賣於二零零七年十二月十七日簽訂之協議
「聯繫人」	上市規則所定義者
「董事會」	董事會
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「本公司」	新世界百貨中國有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「完成」	該協議及收購事項之完成
「關連人士」	上市規則所定義者
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司為考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易而召開及舉行之股東特別大會
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港之法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由本公司所有獨立非執行董事組成之委員會
「獨立股東」	除新世界發展及其聯繫人以外的股東
「獨立估值師」	西門(遠東)有限公司，獨立於本公司及新世界發展及其聯繫人之專業估值師公司

「上市規則」	聯交所證券上市規則
「截止日期」	二零零七年三月一日，或該協議訂約方書面同意之其他較後日期
「新世界發展」	新世界發展有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市，為本公司之控股股東
「中國」	中華人民共和國
「該物業」	中國湖北省武漢市漢口建設大道566號及568號之武漢新世界國貿大廈一座一層地庫及1至6層以及武漢新世界國貿大廈二座一層地庫及1至5層
「買方」	新輝資源有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「銷售股份」	賣方實益擁有之越峰集團股本中每股面值1.00美元之1股普通股（即越峰集團之全部已發行股本）
「股東」	本公司股份持有人
「股東貸款」	截至二零零七年十一月三十日，越峰集團所欠賣方之尚未償還總額為586,355,928.25港元的股東貸款
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「越峰集團」	越峰集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，由賣方全資擁有
「賣方」	Solar Leader Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為新世界發展之間接全資附屬公司
「武漢百貨商場」	武漢新世界百貨商場，為武漢新鵬全資擁有及經營之百貨商場

「武漢新鵬」

武漢新鵬發展有限公司，於中國成立的外資企業，越峰集團之全資附屬公司

「%」

百分比

承董事會命
公司秘書
黃國勤

香港，二零零七年十二月十七日

於本公告日期，非執行董事為鄭家純博士及歐德昌先生；執行董事為鄭志剛先生、張輝熱先生、林財添先生、黃國勤先生及顏文英小姐；而獨立非執行董事為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。