

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容如有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界百貨中國有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的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

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



獨立董事委員會(定義見本通函)就該協議(定義見本通函)項下之交易致獨立股東(定義見本通函)之推薦函載於本通函第10頁。獨立財務顧問道亨證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的建議函載於本通函第11至18頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於二零零八年一月二十九日(星期二)上午十時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心608室舉行股東特別大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第31至32頁。不論閣下能否親身出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於大會或其他任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

二零零八年一月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
獨立財務顧問函件	11
附錄一 — 估值報告	19
附錄二 — 一般資料	24
股東特別大會通告	31

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	擬進行之銷售股份(越峰集團之一股普通股，即其全部已發行股本)及股東貸款收購
「該協議」	指	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」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	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」	指	該協議及收購事項之完成
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	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」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司所有獨立非執行董事(即張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生)組成之委員會

釋 義

「獨立財務顧問」	指	道亨證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲委任就該協議項下的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除新世界發展及其聯繫人以外的股東
「獨立估值師」	指	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
「最後可行日期」	指	二零零八年一月二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零零八年三月一日，或該協議訂約方書面同意之其他較後日期
「新世界發展」	指	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」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	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」	指	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」	指	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）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	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
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	香港法例第32章公司條例第2節所定義者
「主要股東」	指	上市規則第一章所定義者
「越峰集團」	指	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」	指	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」	指	武漢新鵬發展有限公司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」	指	武漢新鵬發展有限公司，於中國成立的外商全資企業，越峰集團之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比



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)

非執行董事：

鄭家純博士
歐德昌先生

執行董事：

鄭志剛先生
張輝熱先生
林財添先生
黃國勤先生
顏文英小姐

獨立非執行董事：

張英潮先生
陳耀棠先生
湯鏗燦先生
余振輝先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
梳士巴利道20號
新世界中心西翼寫字樓
14樓1403室

須予披露及關連交易

1. 緒言

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。

於收購事項完成後，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。

2. 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。

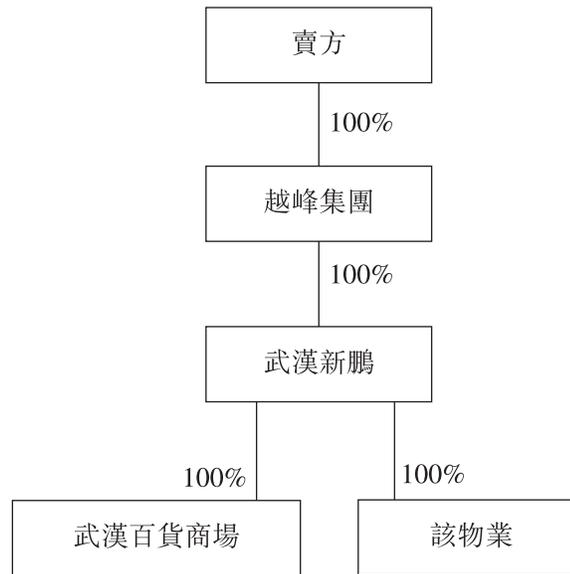
於完成後，越峰集團及武漢新鵬將成為本集團之全資附屬公司，而越峰集團所欠之股東貸款將歸於買方。

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由賣方於英屬維爾京群島註冊成立。於註冊成立時，越峰集團的已發行股本為1.00美元。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製）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。

董事會函件

越峰集團之結構如下所載：



該物業是一個由零售商舖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。

根據國有土地使用權證，地塊的土地使用權不可轉讓、出租或抵押，除非獲得發證機關批准。然而，根據武漢市土地管理局於二零零七年十二月二十日發出的同意函，武漢新鵬獲准轉讓、出租及抵押上述土地使用權。因此，地塊的土地使用權可由武漢新鵬使用、轉讓、出租或抵押，而毋須進一步獲得有關當局批准。

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。估值函件及證書已被載入就收購事項向股東發出的通函的附錄一。

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)。於最後可行日期,概無達成上述任何條件。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。

3. 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拓闊本公司的收入來源。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。

4. 有關本集團之資料

本集團主要於中國經營百貨商店業務。

5. 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。

6. 須予披露及關連交易

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按股數投票之方式表決，新世界發展及其聯繫人將就此放棄投票。本公司已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。本公司亦已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。

7. 要求按股數投票方式表決的程序

根據本公司組織章程細則第66條，提呈任何股東大會投票表決之決議案須以舉手方式表決，除非(在宣佈以舉手方式表決所得結果之前或當時，或撤回以其他投票方式表決之任何要求時)下列人士要求按股數投票方式進行表決：

- (i) 大會主席；
- (ii) 最少三名親身出席大會的股東；
- (iii) 一名或多名親身或其委任代表出席大會的股東，其投票權不少於全體有權出席大會並於會上投票的股東總投票權十分之一；

董事會函件

- (iv) 任何持有賦予權利出席大會並於會上投票的股份，而有關股份的已繳付總款額不少於附有該權利的全部股份已繳總款額十分之一的一名或多名親身或委任代表出席的股東；或
- (v) 倘上市規則有所規定，則一名或多名於大會上個別或合共持有佔股份總投票權百分之五(5%)或以上的委任代表投票權的董事。

8. 股東特別大會

本通函第31頁載有召開股東特別大會的通告，該大會上將提呈普通決議案以批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易。

於最後可行日期，本公司的控股股東新世界發展(實益擁有本公司股本約72.29%)及其聯繫人不得就股東特別大會提呈以批准(其中包括)該協議之決議案投票。

於股東特別大會之投票將按股數投票表決方式進行，有關投票結果公告將於緊隨股東特別大會後的營業日刊發。

9. 應採取之行動

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請按印備的指示填妥該表格，並不遲於股東特別大會的指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

10. 推薦建議

謹請參閱本通函第10頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見，認為該協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中進行，且符合本公司及股東整體利益，並對獨立股東公平合理。因此，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

謹請參閱本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
鄭家純

二零零八年一月七日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會所編製以供載入本通函之推薦函全文。



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司於二零零八年一月七日所刊發致股東之通函(「通函」)，本函件為其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，向閣下提供吾等認為該協議條款對獨立股東是否公平合理的意見。

本公司已委任道亨證券有限公司為獨立財務顧問，就該協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。意見詳情以及達至相關意見時所考慮之主要因素載於本通函第11至18頁。

謹請參閱本通函第4至9頁所載之董事會函件及附錄所載之一般資料。

經考慮該協議條款及道亨證券有限公司的意見後，吾等認為該協議乃按照一般商業條款於本集團一般日常業務過程中協定，符合本公司及股東整體利益，並對獨立股東公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

張英潮

陳耀棠

湯鏗燦

余振輝

謹啟

二零零八年一月七日

獨立財務顧問函件

下文為道亨證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就該協議及該協議項下擬進行的交易條款是否於一般日常業務過程中按一般商業條款進行及訂立、且符合 貴公司及股東整體利益，並是否對獨立股東公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關交易詳情載於 貴公司於二零零八年一月七日發出的通函（「通函」，本函件為其中一部分）的董事會函件。除文義另有所指外，通函已界定詞語在本函件具相同涵義。

於二零零七年十二月十七日，買方（ 貴公司間接全資附屬公司）與賣方（新世界發展間接全資附屬公司）簽訂該協議，據此買方有條件同意以885,417,000港元的總代價收購越峰集團全數已發行股本（「銷售股份」）以及股東貸款。於收購事項完成後，越峰集團及武漢新鵬將成為 貴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。

收購事項根據上市規則第14.08條構成 貴公司之須予披露交易。於最後可行日期，新世界發展擁有 貴公司全數股本約72.29%，故為 貴公司控股股東。因此，根據上市規則第14A.11條，新世界發展為 貴公司之關連人士。故收購事項構成 貴公司的關連交易，需要獲得獨立股東於 貴公司將舉行之股東特別大會通過。新世界發展及其聯繫人須就該收購事項的有關決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立獨立董事委員會，以就收購事項及該協議條款是否於一般日常業務過程中按一般商業條款進行及訂立、且符合 貴公司及股東整體利益，並是否對獨立股東公平合理向獨立股東提供意見，其成員包括獨立非執行董事張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。

意見基準

由於吾等與 貴公司及其主要股東或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士概無關連，因此吾等視為有資格就該交易提出獨立意見。除因該委任應付吾等的一般專業費用外，吾等並無因任何其他安排而向 貴公司或其主要股東或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士收取任何費用或利益。

於達致吾等有關交易的意見時，吾等依賴 貴公司、其董事、顧問及代表所提供的資料、所作出的聲明及所表達的意見，而彼等須對該等資料、聲明及意見負上全責。吾等假設所有有關資料及聲明於作出當時直至本函件日期均屬真實、準確及完整。吾等亦假設董事、 貴公司顧問及代表所提供之全部看法、意見及意向聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。 貴公司向吾等表示，向吾等提供的資料並無遺漏任何重大事實，以致本函件所載任何聲明或意見誤導。

吾等認為已獲提供並審閱足夠資料以達致知情意見，並證明吾等獲提供的資料準確，可據而作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司、其董事、顧問及代表向吾等提供之資料或表達之意見遺漏或隱瞞任何重大事實或資料，亦無理由懷疑彼等所提供之資料及陳述的真實、準確及完整性或所表達之意見是否合理。然而，吾等並無對 貴公司、其董事、顧問及代表向吾等提供的資料進行獨立查核，亦無對 貴集團的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查。因此，吾等不保證任何該等資料準確或完整。

主要考慮因素及原因

I. 收購事項背景及原因

a. 貴集團之背景資料

貴公司於二零零七年七月十二日在聯交所主板上市，為百貨店的擁有者及營運商。按 貴公司於截至二零零七年六月三十日止年度的年報所述（「年

報」)，集團於中國及香港經營28家百貨店，其中16家店由 貴集團擁有並經營，而餘下12家由 貴集團管理，但由獨立第三方及 貴集團關連人士擁有。

貴集團的收入主要源自百貨店營運，其三大收入來源包括專櫃銷售佣金收入、自有店的自營銷售額及管理店的管理費收入。受惠於發展迅猛的中國經濟， 貴集團於截至二零零七年六月三十日止財政年度在收入及淨利潤方面分別錄得約31%及92%增長。

誠如年報內所披露， 貴集團以成為中國佔領導地位之百貨店營運商為目標，並有意於二零零八年底前將分店總數增加至32家。 貴集團同時尋求通過多種方式進行業務拓展，其中包括收購目前由 貴集團管理的百貨店。

華中為 貴集團第三大地區分部，於截至二零零七年六月三十日止年度貢獻 貴集團約15.7%總收入。 貴集團於華中營運的五家百貨店中，四家位於武漢，當中三家為自有店，餘下一家（即武漢百貨商場）由 貴集團管理。

b. 越峰集團的背景資料

越峰集團是一家投資控股公司，通過其全資附屬公司武漢新鵬擁有武漢百貨商場及該物業的100%權益。自武漢百貨商場於一九九四年開始運營以來，一直由 貴集團管理業務。武漢百貨商場定位為中高端市場的綜合百貨店，其發售商品包括國際品牌及特許品牌。

武漢新鵬是該物業土地使用權及房屋所有權的唯一法定及實益擁有人。該物業（即武漢百貨商場營運所在地）為總樓面面積約為42,000平方米的兩幢商業大廈。該物業位於武漢市區，交通網絡四通八達而人流眾多。

獨立財務顧問函件

越峰集團截至二零零七年六月三十日止兩個財政年度的未經審核財務資料(按香港財務報告準則編製)概述如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零零七年 (千港元) 未經審核	二零零六年 (千港元) 未經審核
扣除稅項及非經常性項目前淨利潤	56,829	42,155
扣除稅項及非經常性項目後淨利潤	52,419	38,900

越峰集團於二零零七年六月三十日的未經審核資產淨值約為569,000,000港元。

c. 進行收購事項之背景及原因

誠如 貴公司於二零零七年六月二十八日刊發的招股章程(「招股章程」)所述，由於若干困難，新世界發展持有的若干百貨店(包括武漢百貨商場)(「除外店」)於 貴公司上市時排除於 貴集團以外。因此，新世界發展於二零零七年六月二十二日以 貴公司為受益人而訂立的不競爭契據(「契據」)中承諾，新世界發展將會盡最大努力在可行情況下盡快且無論如何不超過契據生效日期起計三年，向 貴公司轉讓除外店。

根據招股章程披露的資料，有關該物業所在的有關土地使用權證存在瑕疵。因此， 貴公司決定於上市時將存在瑕疵的武漢百貨商場排除於 貴集團以外。根據 貴公司中國法律顧問高朋律師事務所編製的法律意見，武漢新鵬集團合法擁有該物業所在地的房屋所有權及土地使用權。武漢新鵬已取得有關政府機關的批准，可使用、轉讓、出租或抵押該土地使用權而毋須取得任何中國政府機關及／或機構的進一步批准、許可及／或同意。因此，董事相信收購事項符合 貴公司及其股東整體利益。

貴集團一直著重中國內陸省份的業務發展。由於武漢經濟增長迅猛，董事認為武漢是 貴公司有意進一步投資的主要地點之一。按武漢統計年鑑公佈的統計資料，武漢市的人均可支配收入自一九九七年的人民幣約5,573.04元增至二零零六年的人民幣約12,359.98元，增加約1.2倍，而同期的消費品零售總額則由

獨立財務顧問函件

人民幣約438億元增至人民幣約1,293億元，增加約2.0倍。鑑於武漢經濟增長迅猛，消費品需求日益殷切，董事預期收購事項將有助拓展 貴集團的百貨店業務並擴大 貴公司在華中的影響力。

貴集團自武漢百貨商場開業以來即根據 貴集團與武漢新鵬訂立的管理合同成為其營運商。於截至二零零七年及二零零六年六月三十日止兩個年度， 貴集團因向武漢百貨商場提供管理服務錄得約25,500,000港元及22,300,000港元的管理費收入。據董事表示，越峰集團的財務表現將會於收購事項完成後於 貴集團的財務報表綜合入賬。於截至二零零七年及二零零六年六月三十日止兩個年度，由於越峰集團扣除應付 貴集團的管理費後分別錄得約52,400,000港元及38,900,000港元的淨利潤（扣除稅項及非經常性項目後），吾等認同董事認為收購事項可加強 貴集團收入流及利潤率的意見。

經計及(i)通過收購 貴集團目前管理的百貨店為 貴集團的擴展業務的策略之一；(ii)該物業的房屋使用權及土地所有權由武漢新鵬合法擁有；(iii)武漢的經濟發展迅猛及(iv) 貴集團可於收購事項完成後分享越峰集團的財務表現，吾等認同董事認為收購事項符合 貴集團及股東整體利益的意見。

II. 該協議主要條款

根據協議，買方同意以885,417,000港元的總代價（「代價」）向賣方收購銷售股份以及股東貸款。

a. 市盈率及市賬率分析

在評估代價是否公平合理時，吾等通過比較數家在中國主要從事百貨商店業務及於聯交所上市的公司（「可比公司」）於二零零七年十二月十七日（即簽訂該協議之日期）的相關比率，進行市盈率及市賬率分析。吾等已據吾等所知，選出七家可比公司，其詳情載列如下：

股份代號	股份名稱	主要業務	市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
602	佳華百貨控股有限公司	經營及管理零售店	15.0	2.5
984	永旺（香港）百貨有限公司	經營綜合購物百貨公司	28.7	4.8

獨立財務顧問函件

股份代號	股份名稱	主要業務	市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
996	東方銀座控股有限公司 (前稱時惠環球控股有限公司)	從事百貨公司業務及提供零售管理服務	不適用 (附註1)	1.2
1212	利福國際集團有限公司	經營「生活時尚」百貨店及持有物業	44.3	7.9
1833	銀泰百貨(集團)有限公司	在中國從事百貨店經營及管理	55.7	3.2
3308	金鷹商貿集團有限公司	在中國從事發展及經營時尚高級連鎖百貨店業務	55.6	11.7
3368	百盛商業集團有限公司	在中國經營百貨店和管理業務	93.0	16.9
最高			93.0	16.9
最低			15.0	1.2
平均			48.7	6.9
越峰集團			16.9	1.6

資料來源： 彭博資訊，可比公司之最新發行的招股章程，中期報告及／或年報

附註：

- 東方銀座控股有限公司於截至二零零六年十二月三十一日止最近期財政年度錄得淨虧損，故不能計算市盈率。

根據上表，越峰集團的市盈率為16.9倍，屬可比公司的範圍以內，並低於可比公司的平均市盈率。其市賬率亦低於可比公司的平均市賬率。根據上述基準，吾等認為定價之基準於市盈率及市賬率之角度而言屬公平合理。

b. 該物業的估值

吾等獲董事知會，代價乃由買方及賣方經參考越峰集團未經審核資產淨值及獨立估值師報告後按公平基準磋商釐定。代價將於交易完成時以現金悉數支付。

吾等留意到於本通函附錄一的估值報告（「估值報告」）內，獨立估值師乃採取「投資法」評估該物業的市值。據吾等向獨立估值師了解後獲悉，物業一般以「直接比較法」（即通過比較市場上相若物業的有關市價達致公平值）或「投資法」（將物業產生或將會產生的收入淨額資本化）對物業進行估值。吾等據悉，由於該物業具有百貨店的特殊性質，市場上並無直接的例子可供比較。因此，獨立估值師認為以投資法評估該物業價值實屬恰當。吾等於數家上市公司於近期刊發的通函所披露的估值報告內留意到，專業估值師在評估物業價值時曾有採用相類方法。故吾等同意獨立估值師採用的投資法是評估該物業價值的合宜方法。

根據估值報告，該物業於二零零七年十月三十一日的市值為人民幣609,000,000元（約相當於631,900,000港元），較越峰集團於向 貴公司提供的最近期管理賬目內該物業的賬面值升值約186,300,000港元。吾等留意到代價與越峰集團於二零零七年六月三十日的未經審核資產淨值相比，存在約316,000,000港元的溢價，該溢價主要反映該物業的升幅。經考慮該物業的估值以及上文論及收購事項市賬率低於市場平均數，吾等認為以越峰集團的未經審核資產淨值及估值報告作定價基準屬公平合理。

考慮到上述IIa及IIb部份提及(i)越峰集團的市盈率及市賬率低於可比公司之市場平均數，及(ii)經獨立估值師評估的該物業升幅，吾等認為收購事項（即包括武漢百貨商場及該物業）符合 貴公司及股東整體利益。

III. 收購事項對貴集團的財務影響

a. 資產淨值

於收購事項完成時，越峰集團及武漢新鵬將成為 貴公司的全資附屬公司。越峰集團的資產及負債將會於 貴集團此後的財務報表綜合入賬。代價高於越峰集團可識別資產淨值公平值的部份將於 貴集團的財務報表中入賬列為

獨立財務顧問函件

商譽。故董事並不預期收購事項將會對 貴集團緊隨收購事項完成後的資產淨值構成任何重大不利影響。

b. 盈利

武漢百貨商場(作為越峰集團的唯一業務)於截至二零零七年六月三十日止兩個財政年度均錄得利潤。根據集團經營武漢百貨商場的經驗,董事並不預期武漢百貨商場的財務表現將會出現逆轉。因此,董事相信收購事項將進一步提高 貴集團的利潤。

c. 營運資金

誠如董事會函件所披露,收購事項將由 貴集團的內部資源撥付。根據年報所述, 貴集團於二零零七年六月三十日的現金及現金等值物約為967,500,000港元。 貴集團其後通過於聯交所發行新股份上市所得總額約2,710,000,000港元。據此,董事認為支付代價所需動用之約885,000,000港元現金將不會對 貴集團的營運資金構成重大不利影響。

根據上文所述,吾等認同董事認為收購事項將不會對 貴集團的資產淨值及營運資金構成重大不利影響並對 貴集團的盈利帶來正面影響的意見。在上述基準下,吾等認為收購事項符合 貴公司及股東整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由,吾等認為收購事項及該協議的條款按一般日常業務過程中一般商業條款進行及訂立,符合 貴公司及股東整體利益,且對獨立股東而言屬公平合理。因此,吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東,而吾等亦建議獨立股東投票贊成股東特別大會所提呈有關收購事項的決議案。

此致

新世界百貨中國有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
道亨證券有限公司
企業融資部主管
薛家鍵
謹啟

二零零八年一月七日

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就武漢新鵬發展有限公司持有的該物業於二零零七年十月三十一日的估值而編撰的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



Sallmanns

企業估值及顧問

www.sallmanns.com

西門

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

關於：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

茲遵照閣下指示，對武漢新鵬發展有限公司(「武漢新鵬」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的上述物業(「該物業」)進行估值。吾等確認曾視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零七年十月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。新世界百貨中國有限公司(「貴公司」)擬透過其間接全資附屬公司新輝資源有限公司(「貴公司及其附屬公司」在下文統稱為「貴集團」)，收購越峰集團有限公司全部已發行股本及越峰集團有限公司所欠Solar Leader Limited的尚未償還股東貸款。越峰集團有限公司的主要資產是武漢新鵬。

吾等對物業權益的估值乃指市值，而吾等對市值的定義為「物業經過適當的推銷，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

吾等對該物業進行估值時，乃採用投資法，計及從現有租賃中衍生的物業租金收入淨值，並考慮到租賃的復歸收入潛力。收入流然後按適當的資本化率予以資本化。

吾等估值時，假設賣方在市場上出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12號應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會的估值準則》(二零零七年十一月第六版)，以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)所載所有規定。

吾等相當依賴 貴集團所提供資料，並且採納有關樓面面積、年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他有關事宜的意見。

吾等獲得有關物業權益的各種業權文件副本，包括有關物業的租賃協議、國有土地使用證、房屋所有權證及正式圖則，並作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實中國物業權益目前的業權、物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當依賴 貴集團中國法律顧問 — 高朋律師事務所就該物業業權是否有效所提供的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該物業地盤面積的準確性，惟吾等假設所獲有關文件和正式圖則中所示地盤面積均為正確。所有文件和合約僅供參考，所有尺寸、量度和面積均為約數，並無進行實地測量工作。

吾等曾視察該物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料是否真確及準確。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料並無遺漏重大事項。吾等認為已獲充份資料以達至知情意見，吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告的所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
九龍
尖沙咀
梳士巴利道20號
新世界中心西翼寫字樓
14樓1403室
新世界百貨中國有限公司
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零八年一月七日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有25年中國物業估值經驗，亦擁有28年香港、英國和亞太區的物業估值經驗。

估值證書

武漢新鵬在中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下的資本值 人民幣
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	該物業包括一座57層高 大廈的一層地庫及1至6 層，以及相鄰的10層高 大廈的一層地庫及1至5 層，其於一九九三年至 二零零四年間分多個階 段落成。	該物業現由武漢百貨商 場佔用作為百貨商場。	609,000,000
	該物業的總建築面積約 為42,227.75平方米。		
	該物業乃由關連方武漢 新鵬租予武漢新鵬發展 有限公司武漢新世界百 貨商場(「武漢百貨商 場」)，由二零零七年一 月一日起，至二零零七 年十二月三十一日止， 為期一年，年租金為 人民幣21,320,000元，不 包括管理費及其他費用， 並有權選擇續租。		
	該物業獲授的土地使用 權年期至二零四二年 十一月六日屆滿，作商 業及商業／服務用途。		

附註：

1. 根據武漢市人民政府發出的8份國有土地使用權證 — 武國用(2002)字第1403號(日期為二零零二年七月二十六日)及江國用(商2005)第103271號至103277號(全部日期為二零零五年九月六日)，該物業的土地使用權(分攤土地面積總額約為2,909.75平方米)出讓予武漢新鵬，年期至二零四二年十一月六日屆滿，作商業及商業／服務用途。土地使用權證武國用(2002)字第1403號持有的土地使用權不可轉讓、出租或抵押，除非獲得發證機關批准。
2. 根據武漢市房產管理局發出的8份房屋所有權證 — 武房權證市字第2006014770及200520522至200520528號(日期分別為二零零六年一月十四日及二零零五年八月九日)，總建築面積約為42,227.75平方米的該物業由武漢新鵬擁有。

3. 根據武漢新鵬及武漢百貨商場訂立日期為二零零七年一月一日的租賃協議，該物業租予武漢百貨商場，由二零零七年一月一日起為期一年，年租金為人民幣21,320,000元，不包括管理費及其他費用。
4. 根據武漢百貨商場及多個第三方訂立的5份租賃協議，該物業其中總建築面積約為1,677.97平方米的部分分租予多個第三方，為期一年至二十年，現時每月基本租金總額為人民幣153,813元，以及設有按營業額訂定的租金，不包括管理費及其他費用。
5. 若無其他相反資料以及各方關係的資料，吾等假設現時的租金將會每年續訂。
6. 吾等認為現時的租金大幅低於大廈的高額租值，故此有充足保障。
7. 根據武漢市土地管理局於二零零七年十二月二十日發出的同意函，並參考貴集團的中國法律顧問提供的法律意見，我們的估值所依基準是，國有土地使用權證武國用(2002)字第1403號持有的土地使用權，可以轉讓、出租或抵押，而毋須進一步獲得有關當局批准。
8. 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括：
 - (i) 該物業的房屋所有權及土地使用權由武漢新鵬合法擁有，並受中國法律保護。
 - (ii) 根據中國法律，該物業的房屋所有權及土地使用權可由武漢新鵬使用、轉讓、出租及抵押。
 - (iii) 根據國有土地使用權證 – 武國用(2002)字第1403號，地塊的土地使用權（面積約為2,037.82平方米）不可轉讓、出租或抵押，除非獲得發證機關批准。然而，根據武漢市土地管理局（為該國有土地使用權證的發證機關）於二零零七年十二月二十日發出的同意函，武漢新鵬獲准轉讓、出租及抵押上述土地使用權。因此，地塊的土地使用權可由武漢新鵬使用、轉讓、出租或抵押，而毋須進一步獲得有關當局批准。
 - (iv) 該物業不設任何抵押或任何其他第三方權益。
 - (v) 該物業的現時用途符合規定的用途。
 - (vi) 上文附註3所述租賃協議乃為有效，協議下武漢百貨商場的權利和權益受中國法律保護。
 - (vii) 上文附註4所述租賃協議乃為有效，協議下承租人的權利受中國法律保護。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本集團的資料。各董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並確認經一切合理查詢後，就其深知及確信，並無遺漏任何其他事實致令本通函所載任何聲明有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司的董事及主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；或(b)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 股份好倉

	實益權益	股份數目		合計	股權概約百分比
		家族權益	受控制公司權益		
本公司					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 (附註1)	1,107,000	0.07
張輝熱先生	660,000	—	—	660,000	0.04
新世界發展					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
新創建集團有限公司					
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000 (附註2)	17,766,199	0.88
Mega Choice Holdings Limited					
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註3)	3,710	34.61
新世界中國地產有限公司					
鄭家純博士	12,500,000	1,000,000	52,271,200 (附註2)	65,771,200	1.72
鄭志剛先生	110,400	—	760,000 (附註1)	870,400	0.02
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.00

附註：

1. 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的公司實益擁有。
2. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
3. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益擁有。

(II) 所持相關股份好倉

(i) 本公司

董事姓名	授出日期	行使期 (附註)	所持購股 權數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	1,000,000	8.660
歐德昌先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	250,000	8.660
鄭志剛先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	500,000	8.660
張輝熱先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日 至二零一三年十一月二十六日	1,500,000	8.660
林財添先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	459,000	8.660
黃國勤先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	501,000	8.660
顏文英小姐	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	500,000	8.660
張英潮先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	250,000	8.660
陳耀棠先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	250,000	8.660
湯鏗燦先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	250,000	8.660
余振輝先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日	250,000	8.660

附註：購股權分五個期間行使，分別由二零零八年十一月二十七日、二零零九年十一月二十七日、二零一零年十一月二十七日、二零一一年十一月二十七日及二零一二年十一月二十七日至二零一三年十一月二十六日。

(ii) 新世界發展

董事姓名	授出日期	行使期 (附註)	所持購股 權數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	二零零七年三月十九日	二零零七年三月十九日至 二零一二年三月十八日	36,500,000	17.756
鄭志剛先生	二零零七年三月十九日	二零零七年三月十九日至 二零一二年三月十八日	500,000	17.756
歐德昌先生	二零零七年三月十九日	二零零七年三月十九日至 二零一二年三月十八日	1,200,000	17.756

附註：購股權分五個期間行使，分別由二零零七年三月十九日、二零零八年三月十九日、二零零九年三月十九日、二零一零年三月十九日及二零一一年三月十九日至二零一二年三月十八日。

(iii) 新世界中國地產有限公司

董事姓名	授出日期	行使期	所持購股權數目	每股行使價 港元
鄭志剛先生	二零零六年七月二十五日	二零零六年八月二十六日至 二零一一年八月二十五日	442,000 (附註)	2.865

附註：購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。

(iv) 新創建集團有限公司

董事姓名	授出日期	行使期	所持購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	二零零七年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一二年八月二十日	3,000,000	16.200

附註：購股權分四批行使，分別由二零零八年八月二十一日、二零零九年八月二十一日、二零一零年八月二十一日及二零一一年八月二十一日至二零一二年八月二十日。該等購股權代表相關董事以實益擁有人身份持有的個人權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無已向董事授出但未行使的購股權或衍生工具，亦無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益或淡倉），或須於根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內登記或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年六月三十日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）起已收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後可行日期仍然生效且對本集團業務屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東權益披露

據董事所知，於最後可行日期，下列人士（並非董事）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益

或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

主要股東名稱	好倉／ 淡倉		權益性質	股份數目（直接或間接）	持股概約
					百分比
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) (附註1)	好倉		公司	1,218,900,000	72.29
Centennial Success Limited (「Centennial」) (附註2)	好倉		公司	1,218,900,000	72.29
周大福企業有限公司 (「周大福」) (附註3)	好倉		公司	1,218,900,000	72.29
新世界發展	好倉		實益持有	1,218,900,000	72.29

附註：

1. CYTFH持有Centennial 51%直接權益，故視作於Centennial視為擁有的股份中擁有權益。
2. Centennial持有周大福 100%直接權益，故視作於周大福擁有或視為擁有權益的股份中擁有權益。
3. 周大福連同其附屬公司合共持有新世界發展約36.53%權益，故視作於新世界發展擁有權益的股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，據董事所知，並無任何人士（並非董事）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

4. 專家及同意

以下為於本通函發表意見或作出建議之專家的資格：

名稱	資格
道亨證券有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
高朋律師事務所	中國法律顧問
西門(遠東)有限公司	專業估值師

道亨證券有限公司、高朋律師事務所及西門(遠東)有限公司已就本通函之刊行發出同意書，同意按通函所示形式及涵義轉載其函件及報告(視乎情況而定)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，道亨證券有限公司、高朋律師事務所及西門(遠東)有限公司概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益或任何可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)，亦概無於本集團任何成員公司自二零零七年六月三十日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)起已收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大逆轉

於最後可行日期，據董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零零七年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來並無任何重大逆轉。

6. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立任何非於一年內屆滿或本集團不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

7. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知悉，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重要的訴訟或仲裁及尚未了結並對本公司或其任何附屬公司構成威脅的重要訴訟或索償要求。

8. 競爭權益

於最後可行日期，以下董事在下列視為與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務（不包括根據上市規則獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務）中擁有權益：

視為與本集團業務競爭或可能競爭的業務			
董事姓名	公司名稱	業務概況	董事於公司之權益性質
鄭家純博士	新世界發展	經營百貨店業務	董事及股東
	利福國際集團 有限公司集團公司	經營百貨店業務	董事
鄭志剛先生	新世界發展	經營百貨店業務	董事

9. 其他事項

- (i) 本公司的公司秘書及合資格會計師為黃國勤先生。黃先生為香港會計師公會的會員。
- (ii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iii) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (iv) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至截至二零零八年一月二十九日（包括該日）止期間的一般辦公時間內，在本公司主要營業地點可供查閱：

- (i) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第10頁；
- (ii) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第11至18頁；
- (iii) 本通函第19至23頁所述西門（遠東）有限公司發出之估值報告；
- (iv) 本附錄第4段「專家及同意」所述同意書；及
- (v) 該協議。



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)

茲公告新世界百貨中國有限公司(「本公司」)之股東，本公司謹訂於二零零八年一月二十九日(星期二)上午十時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心608室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准以下本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認(i) Solar Leader Limited，(ii)新輝資源有限公司及(iii)越峰集團有限公司於二零零七年十二月十七日訂立之協議(「該協議」)(註有「A」字樣的協議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)，據此，本公司一家間接全資附屬公司，新輝資源有限公司，將會向Solar Leader Limited收購越峰集團有限公司股本中一股每股面值1.00美元的普通股以及截至二零零七年十一月三十日，越峰集團有限公司所欠Solar Leader Limited之尚未償還總額為586,355,928.25港元的股東貸款，以及該協議項下擬進行的交易；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司採取所有其認為必要或有利的措施，以實施及／或使該協議之條款及其項下擬進行的一切交易以及與此有關的一切其他連帶事宜生效；及
- (c) 授權本公司董事代表本公司就彼等認為與該協議項下擬進行的事宜連帶、附屬或相關的事宜簽署一切該等其他文件、文據及協議，以及採取或作出相關行動或事宜。及在董事認為非重大及符合本公司利益的情況下，就該等有關及相關事宜作出變更、修訂及豁免。」

承董事會命
公司秘書
黃國勤

香港，二零零八年一月七日

股東特別大會通告

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

梳士巴利道20號

新世界中心西翼寫字樓

14樓1403室

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之股東均有權委任一名或多名代表代其出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 如屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名有關人士可親身或由受委代表就相關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則僅上述出席人士中就相關股份於股東名冊排名首位之人士有權就該股份投票。
- (3) 隨函附奉於大會適用之代表委任表格。
- (4) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經核證之有關授權書或授權文件副本，最遲須於大會或續會之指定舉行時間四十八小時前寄交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席大會及於會上投票。
- (5) 上文所載普通決議案將以投票方式表決。
- (6) 本通告的中文譯本僅為參考，若與英文版本有歧異，概以英文版本為準。
- (7) 於本通告刊發日期，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。