

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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告全部或任何部分內容所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：825)

須予披露交易

於2008年7月25日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立該等協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業之房屋所有權及土地使用權以及停車場之使用權，總代價為人民幣287,540,000元（可予調整）。

由於其中一個適用百分比率超逾5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

本公司將根據上市規則規定於切實可行情況下儘快向股東寄發通函，當中載有有關收購事項之進一步資料及其他資料。

該等協議

日期

2008年7月25日

訂約方

賣方： 瀋陽豐瑞置業有限公司

買方： 瀋陽新世界百貨有限公司

買方為本公司之全資附屬公司。經作出一切合理查詢後，據董事深知、得悉及確信，於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

主要事項

該物業

根據合作協議及買賣合同之條款，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業之房屋所有權及土地使用權。

倘出現（其中包括）以下情況，則買方有權終止合作協議：

(1) 按以下公式釐定之該物業面積誤差百分比之絕對值高於 2%：

$$\text{產權登記／合同約定面積誤差百分比} = \left| \frac{\text{產權登記面積} - \text{合同約定面積}}{\text{合同約定面積}} \times 100\% \right|$$

；或

(2) 按以下公式釐定之該物業面積誤差百分比之絕對值高於 4%：

$$\text{合同約定／圖測面積誤差百分比} = \left| \frac{\text{合同約定面積} - \text{圖測面積}}{\text{圖測面積}} \times 100\% \right|$$

賣方已承諾於2009年12月30日或之前交付已落成物業連同訂明之設施及機電系統予買方。

停車場

根據停車場協議之條款，賣方已同意出售及買方已同意收購停車場之使用權。倘（其中包括）實際車位數目少於50個，則買方有權終止停車場協議。

任何一項協議之終止將導致另外一項協議同時終止。

代價

收購該物業房屋所有權及土地使用權以及停車場之使用權之總代價為人民幣287,540,000元，當中人民幣282,100,000元為物業代價及人民幣5,440,000元為停車場代價，應以現金支付。物業代價及停車場代價將以本集團內部資源撥付。

物業代價

物業代價應按以下方式調整：

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比之絕對值為2%或以內，則物業代價應按每平方米人民幣8,680元作出相應調整。

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比之絕對值高於2%及產權登記面積大於合同約定面積，則買方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比為2%或以內之面積部分額外支付按每平方米人民幣8,680元計算之款項。賣方應負責產權登記／合同約定面積誤差百分比高於2%之面積部分。買方毋須就該部分額外付款，惟該部分所有權利歸買方所有。

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比之絕對值高於2%及產權登記面積小於合同約定面積，則賣方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比為2%或以內之面積部分退回代價予買方。賣方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比高於2%之面積部分向買方退回代價之兩倍金額。

倘合同約定／圖測面積誤差百分比之絕對值為4%或以內，則物業代價應按每平方米人民幣8,680元作出相應調整。

倘合同約定／圖測面積誤差百分比之絕對值高於4%及合同約定面積大於圖測面積，則合同約定／圖測面積誤差百分比為4%或以內之面積部分應按每平方米人民幣8,680元計算。買方毋須就合同約定／圖測面積誤差百分比高於4%之合同約定面積部分付款，惟該部分所有權利歸買方所有。

產權登記／圖測面積誤差百分比之絕對值應少於或相等於6%，因此，買方將予支付之最高物業代價約人民幣299,026,000元應按34,450平方米之面積計算。倘產權登記面積小於圖測面積，則賣方應就產權登記／圖測面積誤差百分比高於6%之面積部分向買方退回物業代價之兩倍金額。

物業代價應由買方按下列方式支付：

- (1) 買方應在(a)賣方已提供合作協議訂明之若干文件；及(b)合作協議連同所有附件之公證手續完成後五個工作天內向賣方支付人民幣28,210,000元之定金金額（「**定金**」）（相當於物業代價之10%）。定金應由買方存入由賣方及買方共同管理之銀行賬戶；

- (2) 下列付款於賣方、買方及共管銀行簽訂共管協議後及共管協議成為買賣合同之附件後應予支付：
- (a) 賣方應將定金轉入共管賬戶，而買方應在下列事件發生後五個工作天內，將人民幣 28,210,000 元（相當於物業代價之 10%）（連同定金，為「**第一期付款**」）存入共管賬戶：—
 - (i) 於 2008 年 8 月 25 日或之前，賣方已獲瀋陽市相關房地產管理部門授予商品房預售許可證；
 - (ii) 賣方及買方於授出商品房預售許可證後兩個工作天內簽立買賣合同。除非賣方及買方另有協定，否則合作協議之條款應構成買賣合同之主要條款。合作協議訂約方之權利義務應在向相關部門辦理買賣合同備案登記後按買賣合同之條款為準；
 - (iii) 按買賣合同完成辦理商品房預售備案登記手續；
 - (iv) 買賣合同之公證手續完成；
 - (b) 買方應在裙房結頂（應在 2008 年 8 月 30 日或之前完成）獲買方接納以及買方及賣方簽訂確認書予以確認後五個工作天內，將人民幣 28,210,000 元（相當於物業代價之 10%）存入共管賬戶；
 - (c) 買方應在該物業 19 層或以上之結頂（應在 2008 年 11 月 30 日或之前完成）獲買方接納以及買方及賣方簽訂確認書予以確認後五個工作天內，將人民幣 42,315,000 元（相當於物業代價之 15%）存入共管賬戶；

- (d) 買方應在該物業之主體結構結頂及完成若干訂明之設施後（應在 2009 年 11 月 20 日或之前完成）獲買方接納以及買方及賣方簽訂確認書予以確認後五個工作天內，將人民幣 42,315,000 元（相當於物業代價之 15%）存入共管賬戶；
- (e) 買方應在賣方獲授予(i)該物業之建築工程竣工驗收備案書（應在 2009 年 12 月 10 日或之前獲授予）；(ii)該項目之房屋所有權證（應在 2009 年 12 月 30 日或之前獲授予）；及(iii)注銷解除抵押之證明文件（如有）後五個工作天內，將人民幣 28,210,000 元（相當於物業代價之 10%）存入賣方之賬戶；
- (f) 買方應在該物業根據合作協議交付及賣方與買方簽訂交樓確認書後五個工作天內，將人民幣 56,420,000 元（相當於物業代價之 20%）存入賣方之賬戶；
- (g) 買方應在賣方辦理該物業之房屋所有權證及國有土地使用證（應在 2010 年 3 月 10 日或之前辦理）（兩者均以買方為房屋產權人）後五個工作天內，向賣方支付物業代價之結餘（經計及任何調整）（「餘款」）。

停車場代價

停車場代價應按以下方式調整：

- (1) 倘若實際車位數目不少於 68，則毋須調整停車場代價；
- (2) 倘若實際車位數目少於 68，則按相等於 68 與實際車位數目之差額乘以人民幣 80,000 元之金額削減停車場代價。

停車場代價應由買方按下列方式支付：

- (1) 買方應在(a)賣方於 2009 年 12 月 10 日或之前向瀋陽市有關部門取得文件，證明停車場建設成本未計入該項目所開發商品房的開發成本；及(b)買方支付第一期付款後五個工作天內，將人民幣 2,176,000 元（相當於停車場代價之 40%）存入共管賬戶；及

- (2) 買方應於以下事件發生後五個工作天內將人民幣 3,264,000 元(相當於停車場代價之 60%) 存入賣方之賬戶：
- (a) 於 2009 年 12 月 10 日或之前賣方獲授停車場之建築工程竣工驗收備案書；
 - (b) 賣方及買方根據停車場協議交付停車場，並簽訂停車場交付確認書；
 - (c) 於 2009 年 12 月 30 日或之前賣方獲授停車場的權屬登記證明文件；
 - (d) 瀋陽市有關部門於 2010 年 3 月 10 日或之前為買方辦理停車場許可證；及
 - (e) 買方根據合作協議支付餘款。

物業代價及停車場代價乃由買方及賣方參考該物業毗鄰其他物業之市價、經濟因素以及該物業之潛力後經公平磋商後釐定。

有關該物業及停車場之資料

該物業為座落於中國遼寧省瀋陽市大東區津橋路南側地塊之建築物地上一至七層。該物業之建築面積約為 32,500 平方米。該土地指定作商業用途，土地使用權出讓年期自 2006 年 4 月 28 日起至 2046 年 4 月 28 日止。停車場位於將座落於該土地之建築物內之地下一層。

收購事項之原因及裨益

本集團主要在中國從事百貨店業務。董事會相信收購事項將進一步強化本公司於瀋陽市場之影響力。董事會亦相信收購事項將為本公司提供機會，擴大本公司在中國東北部百貨店業務之權益。

董事會相信該等協議之條款為公平合理，並符合股東之整體利益。

有關賣方之資料

就董事深知，賣方之主要業務為物業開發及物業銷售。

一般資料

由於其中一個適用百分比率超逾 5%但全部低於 25%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

本公司將根據上市規則規定於切實可行情況下儘快向股東寄發通函，當中載有有關收購事項詳細資料及其他資料。

釋義

除非文義另有規定，本公告所用詞彙之涵義如下：

「收購事項」	指	該等協議下擬進行之該物業之房屋所有權及土地使用權以及停車場使用權之收購
「實際車位數目」	指	買方行將就停車場最終獲取之停車場使用權證明文件載列之車位總數
「產權登記面積」	指	行將就該物業授予買方之房屋所有權證內訂明之該物業面積（不包括停車位）
「合同約定面積」	指	買賣合同訂明之該物業之約定面積（不包括停車位）
「該等協議」	指	合作協議及停車場協議
「董事會」	指	董事會
「停車場」	指	行將建成於該土地上之建築物地下一層之停車場

「停車場協議」	指	賣方與買方於 2008 年 7 月 25 日訂立之停車場使用權出讓協議
「停車場代價」	指	買賣停車場使用權之代價約為人民幣 5,440,000 元（可予調整）
「本公司」	指	新世界百貨中國有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「合作協議」	指	賣方與買方於 2008 年 7 月 25 日訂立之房地產項目合作協議，據此，（其中包括）賣方同意出售及買方同意收購該物業
「董事」	指	本公司董事
「共管賬戶」	指	賣方根據共管協議於共管銀行開立以保管開發該土地之預售款之銀行賬戶
「共管協議」	指	賣方、買方及共管銀行就保管開發該土地之預售款所訂立之資金共管協議
「共管銀行」	指	賣方聘用以保管該土地開發項目預售款之銀行
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	瀋陽市大東區津橋路南側地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「圖測面積」	指	賣方及買方協定並於合作協議載列之該物業建築面積，即 32,500 平方米
「中國」	指	中華人民共和國

「該項目」	指	賣方於該土地行將開發之項目
「該物業」	指	行將建成於該土地之建築物地上一至七層的部分建築面積，包括該土地之地上一至七層外牆以及該物業之屋面之使用權
「物業代價」	指	買賣該物業房屋所有權及土地使用權之總價約為人民幣282,100,000元（可予調整）
「買方」	指	瀋陽新世界百貨有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，是本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「買賣合同」	指	賣方及買方行將訂立之商品房買賣合同，以及一份補充協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	瀋陽豐瑞置業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
黃國勤

香港，2008年7月28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。

於本公告內，中國成立公司之英文名稱僅為正式中文名稱翻譯或音譯，如有歧異，概以中文名稱為準。