

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、承讓人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。

香港交易及結算所有限公司及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。



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



國浩資本有限公司

Guoco Capital Limited

A Member of the Hong Leong Group

獨立董事委員會就持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限致獨立股東之推薦函載於本通函第17頁。獨立財務顧問國浩資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件(包括其對獨立董事委員會及獨立股東的建議)載於本通函第18至32頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於2009年6月29日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心會議室S228舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40至42頁。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處——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。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。

2009年6月10日，香港

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	5
2. 持續關連交易	6
3. 上市規則的涵義	14
4. 本集團及關連人士的資料	14
5. 股東特別大會	15
6. 推薦建議	15
7. 其他資料	16
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	18
附錄 一 一般資料	33
股東特別大會通告	40

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：

「年度上限」	指	就各類別持續關連交易截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個財政年度的年度上限金額，有關詳情載於本通函董事會函件中「年度上限」一節
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易協議」	指	綜合管理協議、綜合租賃協議、綜合專櫃協議及綜合服務協議
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市
「專櫃安排」	指	新世界百貨集團成員公司向周大福珠寶集團成員公司提供樓面空間作展出及銷售珠寶的安排
「持續關連交易」	指	持續關連交易協議項下擬進行的非豁免持續關連交易
「周大福」	指	周大福企業有限公司，為新世界發展主要股東，而新世界發展則為本公司控股股東
「周大福珠寶」	指	周大福珠寶金行有限公司，為周大福聯繫人
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2009年6月29日(星期一)上午十一時正於香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心會議室S228召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司

釋 義

「國浩資本」	指	國浩資本有限公司，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，為向獨立董事委員會及獨立股東就持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限提供建議而委任之獨立財務顧問
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事（即張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生）組成之本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除新世界發展、周大福及其各自的聯繫人以外的股東
「最後可行日期」	指	2009年6月5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
「管理顧問服務」	指	包括但不限於下述各項的管理服務：營運、會計、行政、廣告及宣傳、提供諮詢及財務意見、市場推廣、人力資源管理及使用商標的許可證，以及本公司及新世界發展不時同意與管理百貨店有關的任何其他服務
「綜合專櫃協議」	指	本公司與周大福珠寶就本集團成員公司於百貨店向周大福珠寶集團成員公司提供專櫃及樓面空間不時展出及銷售珠寶所訂立日期為2009年5月22日的協議
「綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展就本集團向新世界發展集團租賃多項物業，作為本集團辦公室、倉庫、停車場及由本集團擁有的百貨店所訂立日期為2009年5月22日的協議

釋 義

「綜合管理協議」	指	本公司與新世界發展就本集團就新世界發展百貨店向新世界發展集團提供管理顧問服務所訂立日期為2009年5月22日的協議
「綜合服務協議」	指	本公司與新創建就新創建集團向百貨店提供服務所訂立日期為2009年5月22日的協議
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「新世界發展百貨店」	指	由新世界發展集團擁有的百貨店（非由本集團擁有的百貨店）
「新創建」	指	新創建集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新創建集團」	指	新創建及其不時的聯繫人
「物業」	指	新世界發展集團成員公司不時擁有的物業
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「服務」	指	包括(a)保養服務，包括例行維護檢查、不定期維護檢查、臨時維修支援；(b)機電服務維修，包括新百貨店的機電工程；(c)機電翻新服務，包括供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防系統、管道、排水系統及低壓系統；(d)翻新維護，包括升降機維修及保養服務；(e)機電服務設計，包括電力系統及系統設計與諮詢；及(f)新百貨店的電機工程，包括電腦繪圖服務，以及本公司與新創建可能不時書面協定的其他類別服務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「百貨店」	指	本集團不時擁有的百貨店
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「%」	指	百分比

除另有說明者外，本通函以人民幣為單位之金額乃按1港元兌人民幣0.88059元之匯率兌換為港元，惟僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額於有關日期可按或應按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。



新世界百貨中國有限公司
New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

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

持續關連交易

1. 緒言

董事會謹此提述本公司及新世界發展於2009年5月22日所刊發有關建議持續關連交易的聯合公告。根據上市規則的規定，本公司將徵求獨立股東批准有關持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限。

本通函旨在：(i)向閣下提供有關持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限的進一步資料；(ii)載列國浩資本致獨立董事委員會及獨立股東有關持續關連交易的條款、持續關連交易協議及年度上限的意見函；(iii)載列獨立董事委員會經考慮國浩資本有關持續關連交易的條款、持續關連交易協議及年度上限的意見後作出的推薦建議及意見；及(iv)向閣下發出股東特別大會通告於會上提呈普通決議案以批准持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限。

2. 持續關連交易

A. 綜合管理協議

本集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據本公司與新世界發展所訂立日期為2007年6月22日的綜合管理協議(「舊綜合管理協議」)，就向若干新世界發展百貨店提供管理顧問服務訂立若干管理協議，而其中一份管理協議於綜合管理協議日期仍未屆滿。本集團及新世界發展集團有意繼續維持管理協議，並會不時就本集團向新世界發展集團提供管理顧問服務訂立新管理協議。因此，本公司及新世界發展同意終止舊綜合管理協議及訂立綜合管理協議。綜合管理協議的主要條款載列如下：

日期：

2009年5月22日

訂約方：

本公司及新世界發展

主要事項：

根據綜合管理協議，本公司同意本身及促使其附屬公司於綜合管理協議的年期內，不時應新世界發展集團任何成員公司的要求，按照其條款及(a)新世界發展集團成員公司與本集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關管理協議的條款及條件；或(b)新世界發展集團成員公司與本集團成員公司將不時訂立的相關管理協議的條款及條件，向新世界發展集團提供管理顧問服務。新管理協議的條款及據其應付的管理費將遵守適用法律及規例，以一般商業條款及不優於本集團提供予獨立第三方的條款逐次公平磋商協定。

先決條件：

綜合管理協議須待獨立股東於行將遵照上市規則規定舉行的股東特別大會上批准(i)綜合管理協議及其項下擬進行的交易；及(ii)綜合管理協議的年度上限後，方可作實。

董事會函件

年期：

待上述先決條件獲達成後，綜合管理協議的年期將由2009年7月1日起計為期3年，而舊綜合管理協議將於2009年7月1日起終止。

代價：

新世界發展集團應付予本集團的管理費將按照上文「綜合管理協議 — 主要事項」一節所載基準釐訂，而代價須不低於獨立第三方於日常業務中管理有關新世界發展百貨店所收取的代價。釐定管理費的基準為(a)分別按該店總銷售所得款項的協定百分比及自第三方營運商收取的租金收入；或(b)分別按定額管理費加該店總銷售所得款項的協定百分比及自第三方營運商收取的租金收入而計算。

訂立綜合管理協議的原因及裨益

管理第三方擁有的百貨店為本集團的主要業務其中一環。由於新世界發展為新世界發展百貨店的最終實益擁有人，故董事相信，綜合管理協議亦可保障本集團的利益，並有助本集團日後可能收購新世界發展百貨店的進行。訂立綜合管理協議有助本集團以一共同框架協議規範現存及將來的管理協議。

B. 綜合租賃協議

本集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據本公司與新世界發展所訂立日期為2007年6月22日的綜合租賃協議及日期為2008年3月19日的補充函件(統稱「舊綜合租賃協議」)，就本集團自新世界發展集團租用多項物業，以用作本集團的辦公室、倉庫、停車場及由本集團擁有的百貨店訂立若干租賃協議，而若干租賃協議於綜合租賃協議日期仍未屆滿。本集團及新世界發展集團有意繼續維持租賃協議，並會不時就本集團自新世界發展集團租用多項物業訂立新租賃協議。因此，本公司及新世界發展同意終止舊綜合租賃協議及訂立綜合租賃協議。綜合租賃協議的主要條款載列如下：

日期：

2009年5月22日

訂約方：

本公司及新世界發展

董事會函件

主要事項：

根據綜合租賃協議，新世界發展同意本身及促使其附屬公司於綜合租賃協議的年期內，不時應本集團任何成員公司的要求，按照其條款及(a)新世界發展集團成員公司與本集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關租賃協議的條款及條件；或(b)本集團成員公司與新世界發展集團成員公司將不時訂立的相關租賃協議的條款及條件，向本集團出租物業。新租賃協議的條款及據其應付的代價將遵守適用法律及規例，參考當前市場租金，以一般商業條款及不遜於新世界發展集團提供予獨立第三方的條款逐次公平磋商協定。

先決條件：

綜合租賃協議須待獨立股東於行將遵照上市規則規定舉行的股東特別大會上批准(i)綜合租賃協議及其項下擬進行的交易；及(ii)綜合租賃協議的年度上限後，方可作實。

年期：

待上述先決條件獲達成後，綜合租賃協議的年期將由2009年7月1日起計為期3年，而舊綜合租賃協議將於2009年7月1日起終止。

代價：

就本集團任何成員公司將自新世界發展集團租用的每項物業的代價(包括租金及管理費)將按照上文「綜合租賃協議 — 主要事項」一節所載的基準釐訂，價格須不高於日常業務中新世界發展集團向獨立第三方出租有關物業收取的價格。

訂立綜合租賃協議的原因及裨益

鑑於有關百貨店在其各自所在的物業(若干用作本集團辦公室及停車場的物業除外)已營運多年，搬遷不單產生重大成本，亦對百貨店營運構成重大負面影響，故董事相信，維持與新世界發展集團的租賃協議將可確保本集團使用有關物業的穩定性。董事亦相信，訂立綜合租賃協議符合本公司利益，有助本集團可以一共同框架協議規範與新世界發展集團現存及將來的租賃協議。

C. 綜合專櫃協議

本集團成員公司過往及預期將不時與周大福珠寶集團成員公司訂立專櫃協議及租賃協議，據此，本集團成員公司向周大福珠寶集團於百貨店提供樓面空間展出及銷售珠寶。本集團及周大福珠寶集團有意繼續維持專櫃協議及租賃協議，並會不時就本集團成員公司向周大福珠寶集團成員公司於百貨店提供樓面空間訂立新專櫃協議及租賃協議。因此，本公司及周大福珠寶同意訂立綜合專櫃協議。綜合專櫃協議的主要條款載列如下：

日期：

2009年5月22日

訂約方：

本公司及周大福珠寶

主要事項：

根據綜合專櫃協議，本公司同意本身及促使其附屬公司於綜合專櫃協議的年期內，按照其條款及(a)周大福珠寶集團成員公司與本集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關專櫃協議的條款及條件；或(b)本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司將不時訂立的相關專櫃協議或租賃協議的條款及條件，不時向周大福珠寶集團成員公司於百貨店內提供樓面空間展出及銷售珠寶。新專櫃協議及租賃協議的條款及據其應付的代價將遵守適用法律及規例，以一般商業條款及不優於本集團提供予獨立第三方的條款逐次公平磋商協定。

先決條件：

綜合專櫃協議須待獨立股東於行將遵照上市規則規定舉行的股東特別大會上批准(i)綜合專櫃協議及其項下擬進行的交易；及(ii)綜合專櫃協議的年度上限後，方可作實。

董事會函件

如以上條件未能於2009年7月1日或綜合專櫃協議的訂約方協定之該等較後日期前完成，綜合專櫃協議將立即終止，而訂約方概不能對其他訂約方擁有權利，惟任何先前違反該綜合專櫃協議者除外。

年期：

待上述先決條件獲達成後，綜合專櫃協議的年期將由2009年7月1日起計為期3年。

代價：

綜合專櫃協議項下每一項交易，根據相關專櫃協議及租賃協議，周大福珠寶集團將就使用百貨店專櫃或樓面空間向本集團成員公司支付佣金、基本使用費及回扣。該等佣金及回扣將按專櫃所售每種產品的銷售額預定百分比及按專櫃總銷售額數字計算，基本使用費包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。根據專櫃協議及租賃協議應付的金額將按照上文「綜合專櫃協議 — 主要事項」一節所載的基準釐訂。

訂立綜合專櫃協議的原因及裨益

周大福珠寶為香港及中國著名珠寶品牌。董事相信，將周大福珠寶納入百貨店專櫃之一，可豐富本公司的品牌及產品組合，並提升百貨店的形象及認知度。

D. 綜合服務協議

本集團成員公司與新創建集團成員公司過往曾根據本公司與新創建所訂立日期為2007年10月11日的綜合服務協議（「舊綜合服務協議」），就新創建集團向本集團提供服務訂立多項服務協議，而若干服務協議於綜合服務協議日期仍未屆滿。本集團及新創建集團有意繼續維持服務協議，並會不時就新創建集團向本集團提供服務訂立新服務協議。因此，本公司及新創建同意終止舊綜合服務協議及訂立綜合服務協議。綜合服務協議的主要條款載列如下：

日期：

2009年5月22日

董事會函件

訂約方：

本公司及新創建

主要事項：

根據綜合服務協議，新創建同意本身及促使其聯繫人，於綜合服務協議期內，應本集團任何成員公司不時提出的要求，按照其條款及(a)新創建集團成員公司與本集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關服務協議的條款及條件；或(b)新創建集團成員公司與本集團成員公司將不時訂立的相關服務協議的條款及條件，就百貨店向本集團提供服務。新服務協議的條款及據其應付的服務費將遵守適用法律及規例，以一般商業條款及不遜於新創建集團提供予獨立第三方的條款逐次公平磋商協定。

先決條件：

綜合服務協議須待獨立股東於行將遵照上市規則規定舉行的股東特別大會上批准(i)綜合服務協議及其項下擬進行的交易；及(ii)服務的年度上限後，方可作實。

年期：

待上述先決條件獲達成後，綜合服務協議的年期將由2009年7月1日起計為期3年，而舊綜合服務協議將於2009年7月1日起終止。

代價：

本集團應付予新創建集團的服務費將按照上文「綜合服務協議 — 主要事項」一節所載的基準釐訂。

訂立綜合服務協議的原因及裨益

預期服務將屬經常性質，將於本集團一般日常業務中定期及持續提供。服務合約將按公平原則及一般商業條款協定。訂立綜合服務協議有助本集團以共同框架協議規範新創建集團向本集團提供的服務。

董事會函件

E. 過往數據

根據本集團截至2008年6月30日止兩個財政年度的經審核綜合賬目以及本集團截至2009年3月31日止九個月的未經審核綜合管理賬目，持續關連交易的概約總額如下：

	截至2007年 6月30日止 財政年度	截至2008年 6月30日止 財政年度	截至2009年 3月31日止 九個月
綜合管理協議	69,526,000 港元	77,082,000 港元	48,163,000 港元 (約人民幣42,384,000元)
綜合租賃協議	111,797,000 港元	132,898,000 港元	86,098,000 港元 (約人民幣75,766,000元)
專櫃安排	12,375,000 港元	17,905,000 港元	15,073,000 港元 (約人民幣13,264,000元)
綜合服務協議	22,144,000 港元	79,139,000 港元	29,133,000 港元 (約人民幣25,637,000元)

董事會函件

F. 年度上限

預期根據各類別持續關連交易應付的年度代價將不超逾以下款額（「年度上限」）：

	截至6月30日止年度		
	2010年	2011年	2012年
綜合管理協議	人民幣110,402,000元 (約125,373,000港元)	人民幣126,962,000元 (約144,178,000港元)	人民幣146,006,000元 (約165,805,000港元)
綜合租賃協議	人民幣154,479,000元 (約175,427,000港元)	人民幣224,415,000元 (約254,847,000港元)	人民幣276,907,000元 (約314,456,000港元)
綜合專櫃協議	人民幣51,208,000元 (約58,152,000港元)	人民幣74,734,000元 (約84,868,000港元)	人民幣107,878,000元 (約122,507,000港元)
綜合服務協議	人民幣141,998,000元 (約161,253,000港元)	人民幣420,164,000元 (約477,139,000港元)	人民幣413,766,000元 (約469,874,000港元)

G. 年度上限的基準

綜合管理協議的年度上限乃參考過往交易款額、銷售所得款項及來自第三方經營者的租金收入而釐定。

綜合租賃協議的年度上限乃參考過往交易款額、租賃年期及新百貨店數目的預期增長而釐定。

綜合專櫃協議的年度上限乃根據現有專櫃安排條款、過往交易款額、周大福珠寶集團各專櫃及樓面空間銷售額預期增幅，連同相關百貨店的增長情況，以及本集團成員公司可能就本集團將開設的百貨店與周大福珠寶集團成員公司訂立新專櫃協議及租賃協議相關的新專櫃及樓面空間的數目，以及預期周大福珠寶集團於百貨店專櫃及樓面空間以接受不時於百貨店出示以購買該等百貨店內的貨品的新世界中國地產及其附屬公司的等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡之方式經營業務的銷售增長而釐定。

董事會函件

由於預期現有百貨店將進一步擴充和翻新以及未來將開設新百貨店，故綜合服務協議的年度上限乃參考百貨店過往的交易款額及未來擴充情況釐定。

董事認為，持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

3. 上市規則的涵義

新世界發展為本公司的控股股東，故亦為本公司的關連人士。於最後可行日期，新世界發展於新創建已發行股本中擁有約57%權益，根據上市規則，新創建作為新世界發展的聯繫人，亦為本公司的關連人士。周大福珠寶集團成員公司為周大福的聯繫人，周大福則為新世界發展的主要股東，而新世界發展亦為本公司的控股股東。因此，根據上市規則，周大福珠寶集團成員公司亦為新世界發展及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就各項持續關連交易計算的有關百分比率均超過2.5%，各項持續關連交易均須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。鑑於新世界發展及周大福於有關持續關連交易的權益，新世界發展、周大福及其各自的聯繫人（共同擁有本公司已發行股本合共約72.29%權益）須就批准持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

已成立獨立董事委員會，以考慮持續關連交易的條款、持續關連交易協議及年度上限，並就持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。國浩資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

4. 本集團及關連人士的資料

本集團主要在中國從事百貨店業務。

新世界發展集團主要從事物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及通訊及科技業務。

據董事所深知，周大福珠寶集團從事珠寶銷售業務。

董事會函件

新創建及其附屬公司主要從事：(i)投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及(ii)發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路以及貨櫃碼頭。

5. 股東特別大會

本通函第40至42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)持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處——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，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

於股東特別大會之投票將以按股數投票表決方式進行。本公司將刊發股東特別大會之投票結果公佈。

6. 推薦建議

謹請參閱：

- (a) 本通函第17頁所載獨立董事委員會之函件，當中載有彼致獨立股東之推薦建議；及
- (b) 本通函第18至32頁所載國浩資本之函件，當中載有彼致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

獨立董事委員會經考慮持續關連交易的條款、持續關連交易協議及年度上限，以及國浩資本的意見後，認為持續關連交易，乃於本集團一般日常業務過程中進行，持續關連交易的條款、持續關連交易協議及年度上限乃按一般商業條款公平磋商釐定，對獨立股東公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上提呈之所有決議案(載列於股東特別大會通告)投贊成票。

董事會函件

經全面考慮獨立董事委員會之函件及上述所有其他因，董事認為持續關連交易，乃於本集團一般日常業務過程中進行，持續關連交易的條款、持續關連交易協議及年度上限乃按一般商業條款公平磋商釐定，且符合本集團及股東整體利益。因此，董事亦建議獨立股東對於股東特別大會提呈以批准持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限之所有決議案投贊成票。

7. 其他資料

謹請參閱本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
新世界百貨中國有限公司
主席
鄭家純
謹啟

2009年6月10日



新世界百貨中國有限公司
New World Department Store China Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 825)

敬啟者:

持續關連交易

吾等茲提述本公司於2009年6月10日所刊發致股東之通函(「通函」)，本函件為其一部份。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的成員，向獨立股東提供吾等認為持續關連交易的條款、持續關連交易協議及年度上限對獨立股東是否公平合理的意見。本公司已委任國浩資本為獨立財務顧問，就持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限是否公平合理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18至32頁的函件。

謹請參閱本通函第5至16頁所載之董事會函件及附錄所載之一般資料。

經考慮持續關連交易的條款、持續關連交易協議及年度上限以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為持續關連交易乃本集團進行的一般日常業務，持續關連交易協議的條款及條件(包括年度上限)，乃按照一般商業條款協定，對獨立股東公平合理，且符合本公司及股東整體利益。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持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限之決議案。

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

2009年6月10日

獨立財務顧問函件

下文為國浩資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，以供載入本通函：



敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限，向獨立董事委員會及獨立股東發表意見。持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限詳情載於 貴公司日期為2009年6月10日的通函（「通函」，本函件為其中部分）所載董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2009年5月22日， 貴公司(i)與新世界發展訂立綜合管理協議，內容有關 貴集團就新世界發展百貨店向新世界發展集團提供管理顧問服務；(ii)與新世界發展訂立綜合租賃協議，內容有關 貴集團自新世界發展集團租用多項物業，作為 貴集團的辦公室、倉庫、停車場及由 貴集團擁有的百貨店之用；(iii)與周大福珠寶訂立綜合專櫃協議，以向周大福珠寶集團提供樓面空間展出及銷售珠寶；及(iv)與新創建訂立綜合服務協議，內容有關新創建集團向百貨店提供服務。

新世界發展為 貴公司的控股股東，故亦為 貴公司的關連人士。於最後可行日期，新世界發展於新創建已發行股本中擁有約57%權益，根據上市規則，新創建作為新世界發展的聯繫人，亦為 貴公司的關連人士。周大福珠寶集團成員公司為周大福的聯繫人，周大福則為新世界發展的主要股東，而新世界發展亦為 貴公司的控股股東。因此，根據上市規則，周大福珠寶集團成員公司亦為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就各項持續關連交易計算的有關百分比率均超過2.5%，故各項持續關連交易須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。鑑

獨立財務顧問函件

於新世界發展及周大福於有關持續關連交易的權益，新世界發展、周大福及其聯繫人（共同擁有 貴公司已發行股本合共約72.29%權益）須就批准持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，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，以就持續關連交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行以及持續關連交易協議之條款及條件（包括年度上限）是否屬一般商業條款、對獨立股東公平合理與符合 貴集團及股東整體利益，向獨立股東發表意見。

意見基準

由於吾等與 貴公司及其主要股東或任何與彼等一致行動人士或假定一致行動人士概無關連，因此吾等被視為有資格就持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限提出獨立意見。除因是次委任應向吾等支付的一般專業費用外，並不存在任何吾等向 貴公司或其主要股東或任何與彼等一致行動人士或假定一致行動人士收取任何費用或利益之安排。

於吾等就持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限達致意見時，吾等依賴 貴公司、其董事、顧問及代表所提供資料、所作出聲明及所表達意見，而彼等須對該等資料、聲明及意見負全責。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，吾等獲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有誤導成分。

吾等認為已獲提供並審閱足夠資料以達致知情意見，並證明吾等獲提供資料的準確性，可賴以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的資料或表達的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資料及陳述的真實、準確及完整性或所表達的意見是否合理。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深入調查。因此，吾等不保證任何該等資料準確或完整。

主要考慮因素及理由

考慮持續關連交易、持續關連交易協議的條款及釐定年度上限之基準對獨立股東而言是否公平合理時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(I) 綜合管理協議

訂立綜合管理協議的背景及理由

管理並非由 貴集團擁有的百貨店是 貴集團主要業務之一。茲提述 貴公司截至2008年12月31日止六個月的最近中期報告(「中期報告」)，管理費收入為 貴集團第三大收入來源，佔 貴集團截至2008年12月31日止六個月總收益約12%。

貴集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據舊綜合管理協議，就向若干新世界發展百貨店提供管理顧問服務訂立若干管理協議，而其中一份有關管理北京新世界商場(「北京商場」)的管理協議於綜合管理協議日期仍未屆滿。 貴集團及新世界發展集團有意繼續維持該項管理協議，並會不時就 貴集團向新世界發展集團提供管理顧問服務訂立新管理協議。因此， 貴公司及新世界發展同意終止舊綜合管理協議及訂立綜合管理協議，年期自2009年7月1日起計為期三年。

繼 貴集團於過去數年自新世界發展集團收購武漢、昆明及寧波之百貨店後，北京商場現時為唯一屬新世界發展集團擁有的管理百貨店。於 貴集團股份在聯交所主板上市時，北京商場並無納入 貴集團，此乃由於當時持有北京商場公司的合法所有權由獨立第三方持有。就此，新世界發展向 貴集團授予選擇權，以於 貴集團認為合適時收購北京商場全部或部分權益。

由於新世界發展為北京商場的最終實益擁有人，故董事相信，綜合管理協議可保障 貴集團的利益，並有助 貴集團日後可能收購新世界發展百貨店。訂立綜合管理協議亦有助 貴集團以一共同框架協議規範現存及將來的管理協議。

經考慮(i)百貨店管理為 貴集團主要業務之一；及(ii)訂立綜合管理協議可促進日後可能進行的新世界發展百貨店收購，吾等同意董事的意見，認為訂立綜合管理協議符合 貴公司及股東整體利益。

綜合管理協議的主要條款

根據綜合管理協議，貴公司同意自行及促使其附屬公司於綜合管理協議的年期內，不時應新世界發展集團任何成員公司的要求，按照其條款及(a)新世界發展集團成員公司與貴集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關管理協議的條款及條件；或(b)新世界發展集團成員公司與貴集團成員公司將不時訂立的相關管理協議的條款及條件，向新世界發展集團提供管理顧問服務。新管理協議的條款及據其應付的管理費將遵守適用法律及規例，以一般商業條款及不優於貴集團提供予獨立第三方的條款逐次公平磋商協定。

根據綜合管理協議，釐定管理費的基準為(a)分別按該店總銷售所得款項及自第三方營運商收取的租金各自所協定的百份比；或(b)分別按定額管理費加該店總銷售所得款項及自第三方營運商收取的租金各自所協定的百份比而計算。吾等已審閱就向新世界發展百貨店及其他獨立第三方擁有的管理百貨店提供管理服務所訂立管理協議的樣本，吾等注意到新世界發展集團及其他第三方百貨店擁有人應付管理費水平相若。

因此，吾等認為，綜合管理協議條款符合一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

年度上限

誠如董事會函件所載，綜合管理協議截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個年度的年度上限分別為人民幣110,402,000元(約相當於125,373,000港元)、人民幣126,962,000元(約相當於144,178,000港元)及人民幣146,006,000元(約相當於165,805,000港元)。

董事表示，綜合管理協議的年度上限乃經參考過往交易金額、銷售所得款項總額及自第三方營運商收取的租金收入後釐定。

獨立財務顧問函件

為評估綜合管理協議年度上限是否公平合理，吾等已考慮下列因素：

(i) 過往交易金額

舊綜合管理協議項下擬進行交易的過往交易金額如下：

	截至2007年 6月30日止 財政年度	截至2008年 6月30日止 財政年度	截至2009年 3月31日止 九個月
實際交易金額	69,526,000 港元	77,082,000 港元	48,163,000 港元 (約相當於 人民幣42,384,000元)

截至2008年6月30日止財政年度的過往交易金額較2007年度增加約11%。截至2009年3月31日止九個月的交易金額減少，主要由於繼貴集團於過去數個年度作出多項收購後新世界發展百貨店數目減少，以及近期爆發全球金融危機，影響新世界發展百貨店的短期表現。然而，根據下文所述理由，董事預期，新世界發展百貨店的業績將於不久復蘇並重拾升軌。

(ii) 北京消費品零售銷售強勁增長

儘管近期爆發全球金融危機，北京的零售市場仍維持強勁。根據北京統計信息網，於2009年第一季度，北京消費品的零售銷售價值升至約人民幣1,221億元，較2008年同期增長約13%，反映北京零售消費品的需求殷切及不斷上升。因此，預期北京商場的業績將有所改善。

(iii) 近期經濟及北京消費信心提升

根據北京統計信息網，2009年第一季度北京國內生產總值約達人民幣2,511億元，較2008年同期增長約6%。此外，2009年第一季度北京消費信心指數較上一季度上升約7%。此等數據反映北京經濟及消費信心仍然處於向上趨勢，預計消費品的開支將有所上升。因此，於現時經濟趨勢之下，相信北京百貨店的業績將會改善，預期貴集團將可收取更多管理費收入。

經考慮(i)過往交易金額；(ii)北京消費品近期的零售銷售增長；及(iii)北京經濟及消費信心近期有所改善，吾等認為，釐定綜合管理協議截至2012年6月30日止三個年度的年度上限所採納基準對獨立股東而言屬公平合理。

(II) 綜合租賃協議

訂立綜合租賃協議的背景及理由

貴公司為百貨店擁有人及營辦商，截至2008年12月31日止，在中國經營33間百貨店。該33間百貨店其中20間由 貴集團擁有及經營，餘下13間則由 貴集團管理，並由獨立第三方或新世界發展集團擁有。

新世界發展集團的主要業務包括物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊及科技。

貴集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據舊綜合租賃協議，就 貴集團自新世界發展集團租用多項物業，以用作 貴集團的辦公室、倉庫、停車場及由 貴集團擁有的百貨店訂立若干租賃協議，而若干租賃協議於綜合租賃協議日期仍未屆滿。 貴集團及新世界發展集團有意繼續維持該等租賃協議，並會不時就 貴集團自新世界發展集團租用多項物業訂立新租賃協議。因此， 貴公司及新世界發展同意終止舊綜合租賃協議及訂立綜合租賃協議，年期自2009年7月1日起計為期三年。鑑於有關百貨店在其各自所在的物業（若干用作 貴集團辦公室及停車場的物業除外）已營運多年，搬遷不單產生重大成本，亦對百貨店營運構成重大負面影響，故董事相信，維持與新世界發展集團的租賃協議將可確保 貴集團使用有關物業的穩定性。董事亦相信，訂立綜合租賃協議符合 貴公司利益，有助 貴集團可以一共同框架協議規範與新世界發展集團現存及將來的租賃協議。

經考慮(i)新世界發展集團之主營業務；(ii)維持現有租賃的好處；及(iii) 貴集團日後當董事認為合適時租賃物業所享有的靈活彈性，吾等同意董事的意見，認為訂立綜合租賃協議符合 貴公司及股東整體利益。

綜合租賃協議的主要條款

根據綜合租賃協議，新世界發展同意自行及促使其附屬公司於綜合租賃協議的年期內，不時應 貴集團任何成員公司的要求，按照其條款及(a)新世界發展集團成員公司與 貴集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關租賃協議的條款及條件；或(b) 貴集團成員公司與新世界發展集團成員公司將不時訂立的相關租賃協議的條款及條件，向 貴集團出租物業。新租賃協議的條款及據其應付的代價將遵守適用法律及規例，參考當前市場租金，以不遜於新世界發展集團提供予獨立第三方的條款逐次公平磋商協定。吾等已取得 貴集團與新世界發展集團及與其他第三方業主訂立的租賃協議樣本，吾等注意到新世界發展集團提供的條款不遜於第三方業主所提供者。

因此，吾等認為，綜合租賃協議條款符合一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

年度上限

誠如董事會函件所載，綜合租賃協議截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個年度的年度上限分別為人民幣154,479,000元(約相當於175,427,000港元)、人民幣224,415,000元(約相當於254,847,000港元)及人民幣276,907,000元(約相當於314,456,000港元)。

董事表示，綜合租賃協議的年度上限乃經參考過往交易金額、租賃條款及新百貨店數目的預期增長後釐定。

為評估綜合租賃協議年度上限是否公平合理，吾等已考慮下列因素：

(i) 過往交易金額

舊綜合租賃協議項下擬進行交易的過往交易金額如下：

	截至2007年 6月30日止 財政年度	截至2008年 6月30日止 財政年度	截至2009年 3月31日止 九個月
實際交易金額	111,797,000港元	132,898,000港元	86,098,000港元 (約相當於 人民幣75,766,000元)

吾等自上表注意到，截至2008年6月30日止年度的過往交易金額較2007年度增加約19%。2009年度的交易金額減少，主要由於貴集團於2008年收購一項租賃物業。然而，董事認為下文闡述的因素，反映綜合租賃協議項下擬進行的日後交易將有所增加。

(ii) 貴集團的擴展策略

於繁榮地區開設新百貨店一直為貴集團主要擴展策略。貴集團亦積極於在尚未建立據點的城市開設新百貨店，以增加其市場佔有率。截至2007年及2008年6月30日止財政年度及截至2008年12月31日止六個月，貴集團分別開設7間、4間及2間百貨店，使貴集團的百貨店總樓面面積由截至2007年6月30日止的817,000平方米增加至截至2008年12月31日止的1,042,570平方米。隨著貴集團不斷執行增長策略，董事預期將向新世界發展集團租用額外空間及物業以開設新百貨店及擴充若干現有百貨店。

(iii) 租金開支的潛在增長

吾等注意到，若干物業之租金乃根據相關百貨店所產生營業額向貴集團收取。根據中期報告，儘管貴集團業績或會受2008年下半年爆發全球金融危機的影響，惟貴集團截至2008年12月31日止六個月的營業額約為883,900,000港元，仍較2007年同期增加約33%。隨著中國政府推出一系列刺激經濟措施，董事對中國零售市場仍保持樂觀態度，並相信貴集團業務將繼續增長。因此，截至2012年6月30日止未來三個財政年度百貨店的表現將會得到改善，貴集團百貨店的租金開支亦預期將有所增加。

經考慮(i)過往交易金額；(ii)預期向新世界發展集團租用額外空間及物業；及(iii)租金開支可能增加，吾等認為，釐定綜合租賃協議截至2012年6月30日止三個年度的年度上限所採納基準對獨立股東而言屬公平合理。

(III) 綜合專櫃協議

訂立綜合專櫃協議的背景及理由

專櫃銷售佣金乃 貴集團主要收入來源之一。根據中期報告，專櫃銷售佣金佔 貴集團截至2008年12月31日止六個月總收益約65%。

貴集團成員公司過往及預期將不時與周大福珠寶集團成員公司訂立專櫃協議及租賃協議，據此， 貴集團成員公司向周大福珠寶集團於百貨店提供樓面空間展出及銷售珠寶。 貴集團及周大福珠寶集團有意繼續維持專櫃協議及租賃協議，並會不時就 貴集團成員公司向周大福珠寶集團成員公司於百貨店提供樓面空間訂立新專櫃協議及租賃協議。

鑑於 貴集團的經營策略乃優化其百貨公司的商品組合，而周大福珠寶為香港及中國著名珠寶品牌，故董事相信，將周大福珠寶納入百貨店專櫃之一可豐富 貴公司的品牌及產品組合，並提升百貨店的形象及知名度。因此，董事建議訂立綜合專櫃協議，年期自2009年7月1日起計為期三年。

經考慮(i)專櫃銷售佣金乃 貴集團主要收入來源；(ii) 貴集團經營策略乃優化商品組合；及(iii)周大福珠寶乃著名珠寶品牌，切合 貴集團形象及知名度，吾等同意董事的見解，認為訂立綜合專櫃協議符合 貴公司及獨立股東整體利益。

綜合專櫃協議的主要條款

根據綜合專櫃協議， 貴公司同意自行及促使其附屬公司於綜合專櫃協議的年期內，按照其條款及(a) 貴集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關專櫃協議的條款及條件；或(b) 貴集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司將不時訂立的相關專櫃協議或租賃協議的條款及條件，不時於百貨店內向周大福珠寶集團成員公司提供樓面空間展出及銷售珠寶。新專櫃協議及租賃協議的條款及據其應付的代價將遵守適用法律及規例，以一般商業條款及不優於 貴集團向獨立第三方提供的條款逐次公平磋商協定。

就綜合專櫃協議項下每一項交易而言，根據相關專櫃協議及租賃協議，周大福珠寶集團將就使用百貨店專櫃或樓面空間向 貴集團成員公司支付佣金、基本使用費及回扣。該等佣金及回扣將按專櫃所售每種產品的銷售額預定百分比及按專櫃總銷售額數字計算，基本使用費包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。吾等已審閱部分 貴公司與周大福珠寶集團以及與其他第三方專櫃訂立的專櫃協議樣本，並注意到向周大福珠寶集團提供的條款與向第三方專櫃提供者相若。

因此，吾等認為綜合專櫃協議的條款乃一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

年度上限

誠如董事會函件所載，董事估計綜合專櫃協議截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個年度的年度上限分別為人民幣51,208,000元（約相當於58,152,000港元）、人民幣74,734,000元（約相當於84,868,000港元）及人民幣107,878,000元（約相當於122,507,000港元）。

據董事告知，綜合專櫃協議的年度上限乃根據現有專櫃安排之條款、過往交易金額、周大福珠寶集團各專櫃銷售額預期增幅及樓面空間，連同相關百貨店的增長情況，以及 貴集團成員公司可能就 貴集團將開設的百貨店與周大福珠寶集團成員公司訂立新專櫃協議及租賃協議相關的新專櫃數目及樓面空間，以及預期周大福珠寶集團於百貨店專櫃及樓面空間接受新世界中國地產及其附屬公司發出的現金禮券、禮品卡及儲值購物卡（「購物券」）（可不時於百貨店出示購物券購買店內貨品）所衍生的銷售增長而釐定。

獨立財務顧問函件

為評估綜合專櫃協議的年度上限是否公平合理，吾等已考慮下列因素：

(i) 過往交易金額

專櫃安排項下擬進行交易的過往交易金額如下：

	截至2007年 6月30日止 財政年度	截至2008年 6月30日止 財政年度	截至2009年 3月31日止 九個月
實際交易金額	12,375,000 港元	17,905,000 港元	15,073,000 港元 (約相當於 人民幣13,264,000 元)

截至2008年6月30日止年度的過往交易金額較2007年度顯著增長約45%。根據過往增長趨勢，董事相信 貴集團就綜合專櫃協議所收取佣金於截至2012年6月30日止未來三個財政年度將保持增長。

(ii) 預期專櫃數目增加

周大福珠寶集團經營專櫃所產生佣金與其專櫃數目及該等專櫃的銷售表現有直接關係。據董事告知，綜合專櫃協議截至2010年6月30日止年度年度上限顯著增加的主要原因為預期周大福珠寶集團於現有百貨店及將開設的新百貨店的專櫃數目及樓面空間增加。

(iii) 預期接受購物券方式的專櫃銷售額增加

於2009年5月22日， 貴公司、新世界中國地產及周大福珠寶訂立綜合銷售協議，內容有關以接受購物券(可不時於百貨店出示購物券購買店內貨品)的方式出售百貨店內貨品。董事相信，訂立綜合銷售協議可為百貨店帶來更多顧客，並提升銷售額。因此，由於接受購物券，周大福珠寶集團於百貨店各專櫃及樓面空間的銷售額均預期有所增加。

獨立財務顧問函件

(iv) 中國珠寶零售市場的近期增長

根據中國國家統計局資料所示，2009年首季中國之金銀首飾零售數字按年增長約12%。因此，董事預期，周大福珠寶集團經營的專櫃表現在中國珠寶零售數字最近增長趨勢下將有所改善，因而增加貴集團收取的佣金。

(v) 商品價格近期走勢

按董事的經驗，珠寶銷售額與珠寶產品需求以及製作珠寶所需若干貴金屬的價格關係密切。下表載列黃金、白銀及白金等商品於過去數年的現貨價格：

	於12月31日				於5月31日
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
	(美元/盎司)				
黃金	517.00	636.70	833.92	882.05	979.15
白銀	8.82	12.91	14.80	11.39	15.74
白金	970.50	1,136.00	1,526.00	934.50	1,193.00

資料來源：彭博

儘管商品價格波動，惟黃金、白銀及白金等商品價格於過往期間整體呈現升勢。由於近期相關商品價格上漲，故預料珠寶產品售價隨之上升。因此，相信綜合專櫃協議所產生佣金款額將與周大福珠寶集團所經營專櫃的珠寶銷售額同步增長。

經考慮(i)過往交易金額；(ii)預期周大福珠寶集團經營的專櫃數目增加；(iii)預期接受購物券方式的專櫃銷售額增加；(iv)中國珠寶零售市場近期的增長；及(v)商品價格升勢，吾等認為，釐定綜合專櫃協議截至2012年6月30日止三個年度的年度上限所採納基準就獨立股東而言屬公平合理。

(IV) 綜合服務協議

訂立綜合服務協議的背景及理由

新創建集團的主要業務為投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及貨櫃碼頭。新創建集團提供的建築機電服務包括一站式建築相關服務，由物料供應、建築連同機電工程以至室內裝修。

貴集團成員公司與新創建集團成員公司過往曾根據舊綜合服務協議，就新創建集團向 貴集團提供服務訂立多項服務協議，而若干服務協議於綜合服務協議日期仍未屆滿。 貴集團及新創建集團有意繼續維持該等服務協議，並會不時就新創建集團向 貴集團提供服務訂立新服務協議。因此， 貴公司及新創建同意終止舊綜合服務協議及訂立綜合服務協議，年期自2009年7月1日起計為期三年。

董事預期，服務將屬經常性質，將於 貴集團一般日常業務中定期及持續進行。就服務所訂立的服務協議將按公平原則及一般商業條款協定。因此，訂立綜合服務協議有助 貴集團以一共同框架協議規範新創建集團向 貴集團提供的服務。

經考慮(i)新創建集團具備豐富經驗及主要業務為提供服務；及(ii) 貴集團需要可靠服務供應商定期及持續提供服務，吾等同意董事的意見，認為訂立綜合服務協議符合 貴集團及股東整體利益。

綜合服務協議的主要條款

根據綜合服務協議，新創建同意本身及促使其聯繫人，於綜合服務協議期內應 貴集團任何成員公司不時提出的要求，按照其條款及(a)新創建集團成員公司與 貴集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關服務協議的條款及條件；或(b)新創建集團成員公司與 貴集團成員公司將不時訂立的相關服務協議的條款及條件，就百貨店向 貴集團提供服務。新服務協議的條款及據其應付的服務費將遵守適用法律及規例，以一般商業條款及不遜於新創建集團提供予獨立第三方的條款逐次公平磋商協定。

獨立財務顧問函件

吾等明白，貴集團一般會按慣例委任獨立專業工料測量師（「獨立測量師」）作為顧問以評估各項目承包商報價條款。經考慮獨立測量師的建議後，貴集團會按協定條款聘請承包商。吾等已審閱部分獨立測量師報告，並注意到貴集團一般經考慮獨立測量師的建議後方聘請承包商。

經考慮(i)諮詢獨立測量師後才聘請新創建集團成員公司；(ii)綜合服務協議的條款將不遜於新創建集團向獨立第三方提供者；及(iii)倘貴集團認為條款理想，可自行酌情聘請任何第三方承包商，吾等認為，綜合服務協議的條款乃一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

年度上限

誠如董事會函件所載，董事估計綜合服務協議截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個年度的年度上限分別為人民幣141,998,000元（約相當於161,253,000港元）、人民幣420,164,000元（約相當於477,139,000港元）及人民幣413,766,000元（約相當於469,874,000港元）。

據董事告知，由於預期現有百貨店將進一步擴充和翻新以及未來將開設新百貨店，故綜合服務協議的年度上限乃參考百貨店過往的交易金額及未來擴充情況釐定。

為評估綜合服務協議的年度上限是否公平合理，吾等已考慮下列因素：

(i) 過往交易金額

下文載列舊綜合服務協議項下擬進行交易的過往交易金額：

	截至2007年 6月30日止 財政年度	截至2008年 6月30日止 財政年度	截至2009年 3月31日止 九個月
實際交易金額	22,144,000港元	79,139,000港元	29,133,000港元 (約相當於 人民幣25,637,000元)

獨立財務顧問函件

由於 貴集團在截至2008年6月30日止財政年度聘請新創建集團就開設樓面空間相對較大的新百貨店提供更多服務，故截至2008年6月30日止財政年度過往交易金額大幅增至約79,100,000港元。過往交易金額於2009年大幅減少主要原因為近期爆發環球金融危機導致若干擴充計劃押後。

(ii) 貴集團未來擴充計劃

誠如中期報告所示， 貴集團已就開設新百貨店及發展環保項目等業務擴展制定一套長遠策略，當中或涉及服務之資本開支。據董事告知，截至2011年及2012年6月30日止財政年度綜合服務協議的年度上限大幅增加乃主要由於預期推出大型擴充項目以及展開多項有關開設新百貨店項目。

(iii) 預料定期維修服務需求增加

新創建及其附屬公司已不時向百貨店提供定期維修服務。隨著預期百貨店數目增加以及現有百貨店老化，董事預料百貨店的裝修及持續保養及維修服務需求將有所增加，因而增加 貴集團在服務方面的開支。

經考慮(i)過往交易金額；(ii) 貴集團未來擴充計劃；及(iii)預料定期維修服務需求增加，吾等認為，釐定綜合服務協議截至2012年6月30日止三個年度的年度上限所採納基準就獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，持續關連交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，持續關連交易協議之條款及條件(包括年度上限)，乃符合一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等亦推薦獨立股東表決贊成於股東特別大會所提呈有關持續關連交易、持續關連交易協議及年度上限的決議案。

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
國浩資本有限公司
企業融資部助理董事
馮日華
謹啟

2009年6月10日

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，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、相關股份及債權證中擁有（如有）根據：(a)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（包括其根據證券及期貨條例當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(b)證券及期貨條例第XV部第352條規定須記錄於存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份之好倉

	股份數目				持股概約
	個人權益	家族權益	法團權益	合計	百分比
本公司					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽¹⁾	1,107,000	0.07
張輝熱先生	660,000	—	—	660,000	0.04
Mega Choice Holdings Limited					
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽²⁾	3,710	34.61
新世界中國地產有限公司					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 ⁽³⁾	66,721,200	1.74
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	可省略 不述
新世界發展有限公司					
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	—	8,000,000 ⁽³⁾	17,179,199	0.84

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若干公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。

(b) 於相關股份之好倉 — 購股權

(i) 本公司

姓名	授予日期	行使期	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	1,000,000	8.660
歐德昌先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	500,000	8.660
張輝熱先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	1,500,000	8.660
	2008年3月25日	2009年3月25日至 2014年3月24日 ⁽²⁾	500,000	8.440
林財添先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	459,000	8.660
	2008年3月25日	2009年3月25日至 2014年3月24日 ⁽²⁾	230,000	8.440
黃國勤先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	501,000	8.660
	2008年3月25日	2009年3月25日至 2014年3月24日 ⁽²⁾	250,000	8.440
顏文英小姐	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	500,000	8.660
張英潮先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
陳耀棠先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
湯鏗燦先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
余振輝先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660

附註：

- (1) 購股權分五個期間行使，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日。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。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日。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。
- (3) 各董事已繳付1.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。

(ii) 新世界中國地產有限公司

姓名	授予日期	行使期	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2008年1月7日	2008年2月8日至 2011年2月7日 ⁽¹⁾	2,000,000	6.972
	2008年12月29日	2009年1月30日至 2013年1月29日 ⁽³⁾	1,600,000	1.500
鄭志剛先生	2006年7月25日	2006年8月26日至 2011年8月25日 ⁽²⁾	331,600	2.865
	2008年1月7日	2008年2月8日至 2011年2月7日 ⁽¹⁾	1,500,000	6.972
	2008年12月29日	2009年1月30日至 2013年1月29日 ⁽³⁾	1,200,000	1.500
顏文英小姐	2008年1月7日	2008年2月8日至 2011年2月7日 ⁽¹⁾	1,000,000	6.972
	2008年12月29日	2009年1月30日至 2013年1月29日 ⁽³⁾	900,000	1.500

附註：

- (1) 購股權分三個期間行使，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 購股權分四個期間行使，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。

(iii) 新世界發展有限公司

姓名	授予日期	行使期	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2007年3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日 ⁽¹⁾	36,701,279	17.659
鄭志剛先生	2007年3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日 ⁽²⁾	502,757	17.659
歐德昌先生	2007年3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日 ⁽²⁾	1,206,617	17.659

附註：

- (1) 可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 各董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

(iv) 新創建集團有限公司

姓名	授予日期	行使期	所持購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2007年8月21日	2008年8月21日至 2012年8月20日 ⁽¹⁾	3,001,277	16.193

附註：

- (1) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日期間行使，其餘60%購股權分三個期間行使，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
- (2) 董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

(c) 於相關股份之好倉 — 債權證

New World China Land Finance Limited (「NWCLF」)

姓名	由 NWCLF 發行的人民幣債權證數目金額				於最後可行 日期佔已 發行債權證 總金額 的百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	合計	
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 ^(附註)	2,000,000	0.08

附註：此等債權證由鄭志剛先生全資擁有的公司持有，並可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為260,034股新世界中國地產每股面值0.1港元的股份，於最後可行日期，佔其已發行股本約0.01%。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員或其任何聯繫人，於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有須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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例規定，當作或被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標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

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（並非董事或本公司主要行政人員）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或根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的登記冊內記錄的權益或淡倉，或（並非本集團成員公司）直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團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：

名稱	持有股份數目			持股
	實益權益	法團權益	合計	概約百分比 (直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福企業有限公司 ⁽³⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
新世界發展有限公司	1,218,900,000	—	1,218,900,000	72.29

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，故被視作於Centennial擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福100%直接權益，故被視作於周大福擁有或被視作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38.51%權益，故被視作於新世界發展擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）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或根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的登記冊內記錄的權益或淡倉，或（並非本集團成員公司）直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團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。

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
國浩資本	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

國浩資本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引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，國浩資本概無於本集團任何成員公司自2008年6月30日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)起已收購或出售或租賃，或建議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。

於最後可行日期，國浩資本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)。

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2008年6月30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. 董事的服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約(惟不包括本集團相關成員公司於一年內予以終止而免付賠償(法定賠償除外)之服務合約)。

7. 董事於資產之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2008年6月30日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日)起已收購或出售或租賃之任何資產中，或在由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於合約之權益

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。

9. 董事於構成競爭的業務的權益

於最後可行日期，以下董事在下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（「構成競爭的業務」）（不包括該等委任董事以代表本公司及／或本集團權益的業務）中擁有權益：

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務			
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	新世界發展有限公司 利福國際集團有限公司 集團公司	經營百貨店業務 經營百貨店業務	董事及股東 董事
鄭志剛先生	新世界發展有限公司	經營百貨店業務	董事

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，董事及彼等各自之聯繫人概無在任何或有可能會與本集團業務直接或間接構成競爭之業務（本集團的業務除外）中擁有任何權益。

本公司於進行本身業務時，並無倚賴該等構成競爭的業務。董事認為本公司能獨立於該等構成競爭業務及按公平原則的情況下經營本身業務。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至股東特別大會日期（包括該日）止期間星期一至五（公眾假期除外）的一般辦公時間內，在本公司於香港主要營業地點為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室可供查閱：

- (a) 綜合管理協議；
- (b) 綜合租賃協議；
- (c) 綜合專櫃協議；
- (d) 綜合服務協議；
- (e) 獨立董事委員會推薦建議函件，全文載於本通函第17頁；
- (f) 國浩資本的函件，全文載於本通函第18至32頁；及
- (g) 本附錄第4段所述的國浩資本同意書。

11. 一般事項

本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



新世界百貨中國有限公司
New World Department Store China Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 825)

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2009年6月29日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心會議室S228舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)以下本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合管理協議(定義見本公司於2009年6月10日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「B」字樣的通函及綜合管理協議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)，以及綜合管理協議項下擬進行的交易以及其實施；
- (b) 批准綜合管理協議項下截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個財政年度的有關年度上限(定義見通函)之應付代價；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(或任何兩名董事，倘須蓋上公司印鑑)，代表本公司執行所有該等其他文件及協議，並採取他／她／他們之絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等行動或事宜，以落實關於綜合管理協議及其項下之交易以及其附帶之所有事宜。」

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合租賃協議(定義見本公司於2009年6月10日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「C」字樣的通函及綜合租賃協議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)，以及綜合租賃協議項下擬進行的交易以及其實施；
- (b) 批准綜合租賃協議項下截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個財政年度的有關年度上限(定義見通函)之應付代價；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一位董事(或任何兩名董事，倘須蓋上公司印鑑)，代表本公司執行所有該等其他文件及協議，並採取他／她／他們之絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等行動或事宜，以落實關於綜合租賃協議及其項下之交易以及其附帶之所有事宜。」

3. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合專櫃協議(定義見本公司於2009年6月10日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「D」字樣的通函及綜合租賃協議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)，以及綜合專櫃協議項下擬進行的交易以及其實施；
- (b) 批准綜合專櫃協議項下截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個財政年度的有關年度上限(定義見通函)之應付代價；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(或任何兩名董事，倘須蓋上公司印鑑)，代表本公司執行所有該等其他文件及協議，並採取他／她／他們之絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等行動或事宜，以落實關於綜合專櫃協議及其項下之交易以及其附帶之所有事宜。」

4. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合服務協議(定義見本公司於2009年6月10日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「E」字樣的通函及綜合租賃協議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)，以及綜合服務協議項下擬進行的交易以及其實施；
- (b) 批准綜合服務協議項下截至2010年、2011年及2012年6月30日止三個財政年度的有關年度上限(定義見通函)之應付代價；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一位董事(或任何兩名董事，倘須蓋上公司印鑑)，代表本公司執行所有該等其他文件及協議，並採取他／她／他們之絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等行動或事宜，以落實關於綜合服務協議及其項下之交易以及其附帶之所有事宜。」

承董事會命
公司秘書
黃國勤

香港，2009年6月10日

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) 隨函附奉大會代表委任表格。
- (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，最遲須於大會或其續會之指定舉行時間四十八小時前交回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按股數投票方式表決。
- (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，本公司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；本公司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。