

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



須予披露的交易 出售一間附屬公司

於 2010 年 12 月 28 日，本公司全資附屬公司新世界投資、買方及本公司訂立該協議，據此，新世界投資同意出售，而買方同意購買出售股份，代價為人民幣 385,000,000 元。

由於根據上市規則第 14.07 條所計算有關出售之相關百分比率超過 5%但少於 25%，根據上市規則第 14 章，出售構成本公司之須予披露的交易，故須遵守上市規則項下之公告規定。

於 2010 年 12 月 28 日，本公司全資附屬公司新世界投資、買方及本公司訂立該協議，據此，新世界投資同意出售，而買方同意購買出售股份，並須受限於該協議之條款及條件。

該協議

日期

2010 年 12 月 28 日

訂約方

- (a) 新世界投資（作為賣方）；
- (b) 買方（作為買方）；及
- (c) 本公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

將予出售資產

根據該協議，新世界投資須向買方出售出售股份。出售股份相當於力士的全部已發行股本。

於該協議日期，力士為該物業之擁有人。該物業包括位於中國江蘇省無錫市崇安區中山路 341 號之物業的第一層至三層的若干部分。該物業現作商業用途。

於成交前，力士將負責辦理有關手續，以將該物業分為剝離物業及存留物業以及將剝離物業轉讓予指定的公司。於辦妥有關手續後，力士將只持有存留物業，並將不再擁有剝離物業的任何權益。

於 2010 年 6 月 30 日，力士之未經審核負債淨額為 39,481,793 港元。截至 2009 年 6 月 30 日止年度，力士之未經審核除稅前後虧損淨額為 708,988 港元。截至 2010 年 6 月 30 日止年度，力士之未經審核除稅前後純利分別為 1,965,411 港元及 1,517,313 港元。

力士現為本公司之全資附屬公司。於成交後，本公司將不再於力士擁有任何權益，而力士將不再為本公司之附屬公司。

根據該協議，新世界投資須承擔力士就於成交日期前已發生的事件所引起的所有稅務責任（契稅除外），而新世界投資須於成交日期起計 12 個月內，在買方出示由有關稅務部門所發出之有效繳稅通知後承擔相關稅項。

代價

出售股份之代價為人民幣 385,000,000 元，乃在新世界投資與買方經參考中國現時經濟情況及物業市道後公平磋商釐定。

買方須按下列方式以現金向新世界投資支付代價：

- (a) 買方須於簽訂該協議時以抬頭人為本公司之銀行本票支付人民幣 115,500,000 元之等值港元（「**定金**」），即代價之 30%；及
- (b) 買方須於成交日期以抬頭人為本公司之銀行本票支付人民幣 269,500,000 元之等值港元，即代價之 70%。

買方亦同意承擔力士就向指定的公司轉讓剝離物業所產生之契稅，惟買方將予承擔之契稅金額必須根據當地中國稅務部門認可之房產交易評估公司所評估之代價計算。買方須於成交日期以抬頭人為本公司之銀行本票支付有關契稅之等值港元。現時預期，就力士

向指定的公司轉讓剝離物業所產生之契稅將不會超過人民幣 10,000,000 元。

成交

交易須於成交日期成交，即力士向指定的公司轉讓剝離物業以及指定的公司及力士已分別就剝離物業及存留物業取得房屋所有權證及國有土地使用證後第七個工作天，或該協議訂約各方可能以書面協定之其他日期。

新世界投資及買方於簽署該協議的同時，亦簽署了一份備忘錄，以列出將交付買方的文件及交付之時間。

終止

代價乃根據由力士應已售出剝離物業之基準協定。倘力士於簽訂該協議後任何時間接獲任何有關政府及／或監管部門所發出反對自該物業分割剝離物業及／或拒絕就分割剝離物業發出批文之任何通知，該協議須即告終止，而本公司須於自接獲有關政府及／或監管部門所發出反對自該物業分割剝離物業及／或拒絕就分割剝離物業發出批文之通知當日起計 15 個工作天內向買方全數無息退還定金。倘該協議因此而終止，除上文所述退回定金外，訂約各方將毋須向對方履行該協議項下之任何義務或責任。

除上文所述之情況外，倘新世界投資擅自終止該協議，新世界投資及本公司須向買方共支付等同定金金額兩倍之金額；而倘買方擅自終止該協議，新世界投資可沒收定金，而買方須繼續承擔契稅。

出售之原因及裨益以及所得款項用途

在計及有關出售之相關稅項開支前，估計本集團將自出售錄得未經審核收益約人民幣 335,000,000 元，即(i)代價與(ii)本集團應佔力士估計賬面值總額兩者間之差額。出售所產生之實際收益將視乎就出售所徵收之最終稅項開支而定，因此，可能有別於估計未經審核收益約人民幣 335,000,000 元。

董事認為，出售為本集團變現其於力士所擁有物業之投資良機，而出售之所得款項將撥作本集團之營運資金。

該協議之條款乃經公平磋商後釐定。董事認為，出售之條款乃一般商業條款，實屬公平合理，而出售乃符合本公司及其股東之整體利益。

一般資料

新世界投資主要從事投資控股，而本集團主要在中國從事經營百貨店。

買方主要從事物業投資。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條所計算之相關百分比率超過 5% 但少於 25%，根據上市規則第 14 章，出售構成本公司之須予披露的交易，故須遵守上市規則項下之公告規定。

釋義

在本公告，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	新世界投資（作為賣方）、買方（作為買方）與本公司就買賣出售股份於 2010 年 12 月 28 日所訂立之協議
「工作天」	指	香港及中國商業銀行一般皆對外營業之日（星期六、星期日或公眾假期除外）
「本公司」	指	新世界百貨中國有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「成交」	指	根據該協議之條款及條件完成買賣該協議項下出售股份
「成交日期」	指	力士向指定的公司轉讓剝離物業及指定的公司與力士分別就剝離物業及存留物業取得個別房屋所有權證及國有土地使用證後第七個工作天，或該協議各訂約方可能以書面協定之其他日期

「代價」	指	合共人民幣 385,000,000 元，即買賣出售股份之代價
「契稅」	指	就向指定的公司轉讓剝離物業而應向相關中國稅務部門繳納之契稅
「指定的公司」	指	新世界投資將指定以收購剝離物業之公司
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	新世界投資根據該協議向買方出售出售股份
「剝離物業」	指	位於中國江蘇省無錫市崇安區中山路 341 號之物業的第一層及第二層的若干部分，均為該物業之組成部分
「本集團」	指	本公司及／或其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港的法定貨幣
「等值港元」	指	就人民幣金額而言，該等人民幣金額的等值港元，乃參考中國人民銀行於相關付款日期前一個工作天於中國人民銀行網址(http://www.pbc.gov.cn)公佈的 1 港元兌換人民幣匯率之中間價換算的港元金額的 103%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「力士」	指	力士有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為新世界投資之全資附屬公司
「新世界投資」	指	新世界百貨（投資）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國江蘇省無錫市崇安區中山路 341 號的物業第一層至三層的若干部分，目前由力士擁有

「買方」	指	百達有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「存留物業」	指	自該物業分割剝離物業後之剩餘部分
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「出售股份」	指	力士已發行股本中 1 股面值 1 美元的股份，為力士之全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
新世界百貨中國有限公司
 公司秘書
胡玉桂

香港，2010 年 12 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。