

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 持續關連交易

### 綜合租賃協議

於 2012 年 3 月 22 日，本公司與新世界發展就該等交易訂立綜合租賃協議。

於本公告日期，新世界發展為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

就本公司而言，由於該等交易超過一項有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%，而年度上限超過 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，本公司須就綜合租賃協議遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。鑑於新世界發展於該等交易中擁有權益，故新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就批准綜合租賃協議、該等交易及年度上限而提呈的決議案放棄投票。

本公司將召開股東特別大會，以徵求獨立股東批准綜合租賃協議、該等交易及年度上限。獨立董事委員會已經成立，以考慮綜合租賃協議的條款、該等交易及年度上限，並就綜合租賃協議、該等交易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。獨立財務顧問已獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)綜合租賃協議、該等交易及年度上限；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的進一步資料；及(iv)股東特別大會通告的本公司通函，預期將於 2012 年 4 月 11 日或之前寄發予股東。

## 緒言

於 2012 年 3 月 22 日，本公司與新世界發展就該等交易訂立綜合租賃協議。

綜合租賃協議的主要條款如下。

## 綜合租賃協議

### 背景

本集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據前綜合租賃協議，就本集團成員公司向新世界發展集團成員公司租用物業訂立若干租賃協議，而若干租賃協議於生效日期尚未屆滿。本集團及新世界發展集團有意繼續維持租賃協議，並可不時就本集團向新世界發展集團租用物業訂立新租賃協議。因此，本公司及新世界發展同意終止前綜合租賃協議，並訂立綜合租賃協議。

### 日期

2012 年 3 月 22 日

### 訂約方

- (1) 本公司
- (2) 新世界發展

### 該等交易的一般條款

待遵守本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司可能協定的綜合租賃協議後並在綜合租賃協議條款及條件的規限下，本集團與新世界發展集團成員公司可能不時就任何該等交易訂立明確協議。本集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司之間（以涵蓋生效日期後的該等交易者為限）就該等交易的所有現有協議，將被視為自生效日期起根據綜合租賃協議訂立的明確協議。前綜合租賃協議須於綜合租賃協議於生效日期生效後隨即終止。

自生效日期起生效，該等交易將按下列形式進行：

- (a) 於本公司及新世界發展的一般及日常業務過程中；

(b) 按一般商業條款；及

(c) 遵守上市規則的所有適用條文（包括年度上限）、適用法例、綜合租賃協議及相關明確協議。

### **條件規限**

綜合租賃協議須待獨立股東於股東特別大會上批准綜合租賃協議、該等交易及年度上限後，方告作實。

### **年期**

綜合租賃協議將於生效日期開始，直至 2014 年 6 月 30 日（包括該日）止前繼續生效，惟其按照綜合租賃協議提早終止則除外。待遵守綜合租賃協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的有關規定，包括但不限於，上市規則或已獲豁免嚴格遵守任何該等規定，於初步年期屆滿或其後重續年期之時，綜合租賃協議將於其後自動重續連續三年期（或上市規則允許的其他年期），惟倘根據綜合租賃協議提早終止則除外。

### **過往數據及年度上限**

本公司於截至 2011 年 6 月 30 日止兩個財政年度各年及截至 2011 年 12 月 31 日止六個月於前綜合租賃協議項下的總交易金額分別約為人民幣 107,510,000 元、人民幣 284,853,000 元及人民幣 159,887,000 元。

截至 2014 年 6 月 30 日止兩個財政年度各年的年度上限分別為人民幣 549,133,000 元及人民幣 554,069,000 元，乃根據前綜合租賃協議項下的過往交易金額、租約條款及新百貨店的預期增長數目釐定。

### **訂立綜合租賃協議的原因及裨益**

鑑於相關百貨店在新世界發展集團擁有的物業（若干目前用作本集團辦公室及停車場的物業除外）已營運多年，一旦搬遷不單產生重大成本，亦對百貨店營運造成重大負面影響，故董事相信，維持與新世界發展集團訂立的租賃協議將可確保本集團使用相關物業的穩定性。董事亦相信，訂立綜合租賃協議符合本公司利益，致使本集團可根據共同框架協議規管與新世界發展集團所訂立現存及日後的租賃協議。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見）認為，綜合租賃協議的條款乃經公平磋商，且為一般商業條款釐定且屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益，而年度上限屬公平合理並符合本集團及股東整體利益。

### **有關本集團及新世界發展及其附屬公司的資料**

本集團主要在中國從事百貨店營運業務。

據董事所深知，新世界發展及其附屬公司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相關業務。

### **上市規則的涵義**

於本公告日期，新世界發展為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

就本公司而言，由於該等交易超過一項有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%，而年度上限超過 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A 章，本公司須就綜合租賃協議遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。鑑於新世界發展於該等交易中擁有權益，故新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就批准綜合租賃協議、該等交易及年度上限而提呈的決議案放棄投票。

### **董事會批准**

概無董事於綜合租賃協議中擁有重大權益。鄭家純博士及鄭志剛先生為本公司及新世界發展的共同董事。

本公司日期為 2007 年 6 月 28 日的招股章程已聲明，鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英小姐三名董事（彼等亦為新世界發展集團成員公司新世界中國地產的執行董事，另顏文英小姐於若干由本公司控制的公司擔任董事職務）將就本集團與新世界中國地產集團之間所進行交易的決議案放棄投票。由於新世界發展集團包括新世界中國地產集團的成員公司，故鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英小姐已就相關董事會決議案放棄投票。除鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英小姐之外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以徵求獨立股東批准綜合租賃協議、該等交易及年度上限。獨立董事委員會已經成立，以考慮綜合租賃協議的條款、該等交易及年度上限，並就綜合租賃協議、該等交易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。獨立財務顧問已獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)綜合租賃協議、該等交易及年度上限；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的進一步資料；及(iv)股東特別大會通告的本公司通函，預期將於 2012 年 4 月 11 日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	就該等交易於截至 2014 年 6 月 30 日止兩個財政年度各年本集團向新世界發展集團應付的年度上限金額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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，並且於本公告日期為新世界發展的附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「明確協議」	指	本集團任何成員公司與新世界發展集團任何成員公司於綜合租賃協議期限內任何時間可能就任何該等交易不時訂立的明確協議
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2012 年 7 月 1 日，受綜合租賃協議所載條件規限，並載於本公告內標題為「條件規限」一段

「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准綜合租賃協議、該等交易及年度上限將舉行的股東特別大會
「前綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展所訂立日期為 2009 年 5 月 22 日的綜合租賃協議（由日期為 2010 年 6 月 18 日的綜合租賃補充協議所補充），其詳情已分別於本公司與新世界發展日期為 2009 年 5 月 22 日的聯合公告以及本公司日期為 2010 年 6 月 18 日的公告中披露
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「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	董事會旗下的獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立股東」	指	新世界發展及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展於 2012 年 3 月 22 日所訂立有關該等交易的協議
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市，並於本公告日期為新世界發展的附屬公司
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及其不時的附屬公司
「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，並於本公告日期為新世界中國地產及本公司的控股公司
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司（本集團除外）

「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「百貨店」	指	由本集團不時擁有的百貨店
「附屬公司」	指	具有香港法例第 32 章公司條例賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該等交易」	指	按綜合租賃協議項下由本集團成員公司與新世界發展集團成員公司就本集團成員公司向新世界發展集團成員公司擬租用物業而進行的所有現存與日後交易
「%」	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，2012 年 3 月 22 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。