

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，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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。



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
綜合租賃協議
及
綜合專櫃協議**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**

**VEDA | CAPITAL
智略資本**

獨立董事委員會就綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限致獨立股東的推薦函載於本通函第15至16頁。獨立財務顧問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17至27頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於2012年4月24日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S228室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第37頁至第38頁。如若閣下未能親身出席大會，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。

香港，2012年4月5日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1 緒言	6
2 綜合租賃協議	7
3 綜合專櫃協議	9
4 有關本集團、新世界發展集團以及 周大福珠寶集團的資料	11
5 上市規則的涵義	11
6 董事批准	12
7 股東特別大會	12
8 推薦建議	13
9 其他資料	14
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄 – 一般資料	28
股東特別大會通告	37

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：

「董事會」	指	董事會
「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，於本通函日期為新世界發展的附屬公司
「專櫃年度上限」	指	就專櫃交易於截至2014年6月30日止三個年度各年周大福珠寶集團向本集團應付的年度上限金額
「專櫃生效日期」	指	綜合專櫃協議根據其條款成為無條件的日期，並載於本通函內標題為「3.綜合專櫃協議」一段標題為「條件規限」分段內
「專櫃交易」	指	按綜合專櫃協議項下，由本集團成員公司及周大福珠寶集團成員公司(就周大福珠寶集團於本集團於中國所擁有或租賃或經營其業務的物業銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議)進行所有現存及日後的交易
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於本通函日期為新世界發展的主要股東及周大福珠寶的同系附屬公司
「周大福控股」	指	周大福(控股)有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於本通函日期為周大福企業的控股公司及周大福珠寶的主要股東

釋 義

「周大福珠寶」	指	周大福珠寶集團有限公司，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
「周大福珠寶公司」	指	周大福珠寶金行有限公司，於本通函日期為周大福珠寶的間接全資附屬公司
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時的附屬公司
「明確專櫃協議」	指	本集團任何成員公司與周大福珠寶集團任何成員公司於綜合專櫃協議有效期內任何時間就任何專櫃交易可能不時訂立的明確協議
「明確租賃協議」	指	本集團任何成員公司及新世界發展集團任何成員公司於綜合租賃協議有效期內任何時間就任何租賃交易可能不時訂立的明確協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2012年4月24日(星期二)上午十一時正於香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S228室召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限
「前綜合專櫃協議」	指	本公司及周大福珠寶公司所訂立日期為2009年5月22日的綜合專櫃協議，詳情已於本公司與新世界發展日期為2009年5月22日的聯合公告中披露

釋 義

「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	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	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，包括張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	就有關綜合租賃協議、租賃交易及租賃年度上限的決議案而言，為新世界發展及其聯繫人以外的股東；而就有關綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限的決議案而言，為全體股東
「最後可行日期」	指	2012年3月30日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後可行日期
「租賃年度上限」	指	就租賃交易於截至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

釋 義

「租賃生效日期」	指	2012年7月1日，受綜合租賃協議所載條件規限，並載於本通函內標題為「2.綜合租賃協議」一段標題為「條件規限」分段內
「租賃交易」	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租用物業而進行的所有現存及日後的交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「綜合專櫃協議」	指	本公司與周大福珠寶就專櫃交易於2012年3月22日所訂立有關專櫃交易的協議
「綜合租賃協議」	指	本公司及新世界發展就租賃交易於2012年3月22日所訂立有關租賃交易的協議
「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，於本通函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，於本通函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，而就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司股份持有人
「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章公司條例賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比



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：

香港銅鑼灣
興發街88號7樓全層

持續關連交易
綜合租賃協議
及
綜合專櫃協議

1. 緒言

董事會謹此提述本公司於2012年3月22日所刊發有關綜合租賃協議、租賃交易及租賃年度上限的公告，以及本公司、新世界發展及周大福珠寶於2012年3月22日所刊發有關綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限的聯合公告。

本通函旨在，其中包括：(i)向閣下提供有關綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限的進一步資料；(ii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關第(i)項所載事項的意見函；(iii)載

列獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問有關第(i)項所載事項的意見後作出致獨立股東的推薦建議及意見；及(iv)向閣下發出就提呈普通決議案以批准第(i)項所載事項的股東特別大會通告。

2. 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及將不會屆滿。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

租賃交易的一般條款

待遵守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租賃交易訂立明確租賃協議。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(以涵蓋租賃生效日期後的租賃交易者為限)就租賃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租賃協議。前綜合租賃協議須於綜合租賃協議於租賃生效日期生效後隨即終止。

自租賃生效日期起生效，租賃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(包括租賃年度上限)、適用法例、綜合租賃協議及相關明確租賃協議。

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、租賃交易及租賃年度上限後，方告作實。

年期

綜合租賃協議將於租賃生效日期開始，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。

過往數據及租賃年度上限

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租賃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。

3. 綜合專櫃協議

背景

本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司，於過往曾經及預期將不時根據前綜合專櫃協議就周大福珠寶集團於本集團於中國擁有或租賃或經營業務的物業出售珠寶產品及鐘錶的零售櫃檯訂立專櫃安排或租賃協議。本集團及周大福珠寶集團希望繼續維持專櫃安排或租賃協議，且可能不時就專櫃交易訂立新專櫃安排或租賃協議。因此，本公司及周大福珠寶(就終止前綜合專櫃協議代表周大福珠寶公司)同意終止前綜合專櫃協議並訂立綜合專櫃協議。

日期

2012年3月22日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 周大福珠寶

專櫃交易的一般條款

待遵守綜合專櫃協議條款及條件的規限下，本集團及周大福珠寶集團成員公司可能不時就任何本集團相關成員公司及周大福珠寶集團相關成員公司可能協定的專櫃交易訂立明確專櫃協議。本集團及周大福珠寶集團相關成員公司之間就專櫃交易的所有現有協議(以專櫃生效日期後涵蓋專櫃交易者為限)將被視為自專櫃生效日期起根據綜合專櫃協議訂立的明確專櫃協議。前綜合專櫃協議須於綜合專櫃協議於專櫃生效日期生效後隨即終止。

董事會函件

自專櫃生效日期起，專櫃交易須按以下形式進行：

- (a) 於本公司及周大福珠寶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(包括專櫃年度上限)、適用法例、綜合專櫃協議及相關明確專櫃協議。

條件規限

綜合專櫃協議須待新世界百貨獨立股東於股東特別大會上批准綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限後，方告作實。

年期

綜合專櫃協議將於專櫃生效日期開始，直至2014年6月30日(包括該日)止前繼續生效，惟其按照綜合專櫃協議提早終止則除外。待遵守綜合專櫃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，綜合專櫃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)，惟倘根據綜合專櫃協議提早終止則除外。

過往數據及專櫃年度上限

周大福珠寶集團於截至2011年6月30日止兩個年度各年及截至2011年12月31日止六個月於前綜合專櫃協議項下應付本集團的總交易金額分別約為人民幣16,115,000元、人民幣59,891,000元及人民幣41,421,000元。

截至2014年6月30日止三個年度各年的專櫃年度上限分別為人民幣133,775,000元、人民幣214,853,000元及人民幣305,150,000元。

專櫃年度上限乃根據下列各項釐定：現有專櫃協議的條款、前綜合專櫃協議項下的過往交易金額、因應周大福珠寶集團成員公司與本集團成員公司可能訂立的新專櫃協議所涉及有關額外樓面面積及新專櫃數目的增加，周大福珠寶集團各專櫃銷售額的預期增幅。

訂立綜合專櫃協議的原因及裨益

據董事所知，周大福珠寶為香港、澳門及中國市場佔有率最大珠寶商之一，承傳80多年歷史。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，並提升該等百貨店的形象及認知度。

董事認為，綜合專櫃協議的條款乃經公平磋商，且按一般商業條款釐定且屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，並且專櫃年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

4. 有關本集團、新世界發展集團以及周大福珠寶集團的資料

本集團主要在中國從事百貨店營運業務。

據董事所知，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。

據董事所知，周大福珠寶為香港、澳門及中國市場佔有率最大珠寶商牌之一，擁有超逾1,500個銷售點的龐大零售網絡。其主要產品為主流珠寶首飾及高檔名貴珠寶產品，包括珠寶鑲嵌首飾、鉑金/K金產品、黃金產品及鐘錶。

5. 上市規則的涵義

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。周大福珠寶為周大福企業的同系附屬公司，而周大福企業為新世界發展的主要股東。因此，周大福珠寶被視為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，租賃交易及專櫃交易構成本公司的持續關連交易。

就本公司而言，由於租賃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%，而租賃年度上限超過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。

就本公司而言，由於專櫃交易其中一項有關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，而專櫃年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，本公司須就綜合專櫃協議遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已經成立，以考慮綜合租賃協議的條款、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議的條款、專櫃交易及專櫃年度上限，以及就綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提出意見。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出意見。

6. 董事批准

綜合租賃協議

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。

綜合專櫃協議

概無董事於綜合專櫃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周大福珠寶的共同董事，彼等已就有關董事會決議案自願放棄投票。

7. 股東特別大會

本通函第37至38頁載有召開股東特別大會的通告，該大會上將提呈一項普通決議案以批准綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限。於股東特別大會上，獨立股東就綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限的投票將以按股數表決方式進行。

董事會函件

鑑於新世界發展於租賃交易中的權益，新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就擬提呈以批准綜合租賃協議、租賃交易及租賃年度上限的決議案放棄投票。概無股東須於股東特別大會就擬提呈以批准綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限的決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。如若閣下未能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。

本公司將刊發股東特別大會的投票結果公告。

8. 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第15至16頁所載獨立董事委員會的函件，當中載有彼致獨立股東的推薦建議；及
- (ii) 本通函第17至27頁所載獨立財務顧問的函件，當中載有彼致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議。

獨立董事委員會經考慮綜合租賃協議的條款、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議的條款、專櫃交易及專櫃年度上限，以及獨立財務顧問的意見後，認為綜合租賃協議及綜合專櫃協議乃按一般商業條款釐定，而該等協議、租賃交易、租賃年度上限、專櫃交易及專櫃年度上限對獨立股東實屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。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的所有決議案(載列於股東特別大會通告)投贊成票。

董事會函件

經考慮獨立董事委員會的函件及上述所有其他因素後，董事認為綜合租賃協議及綜合專櫃協議乃按一般商業條款釐定，而該等協議、租賃交易、租賃年度上限、專櫃交易及專櫃年度上限實屬公平合理，並且符合本公司及股東整體利益。因此，董事亦建議獨立股東對於股東特別大會提呈以批准綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限的所有決議案投贊成票。

9. 其他資料

謹請參閱本通函附錄所載的其他資料。

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

2012年4月5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：

綜合租賃協議
及
綜合專櫃協議

吾等茲提述本公司於2012年4月5日所刊發致股東的通函(「通函」)，本函件為其一部份。除文義另有所指，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綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限對獨立股東是否公平合理的意見。獨立財務顧問已獲委任，就綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃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的主要因素載於本通函第17至27頁的彼函件。

謹請參閱本通函第6至14頁所載的董事會函件及本通函附錄所載的一般資料。

經考慮綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限，以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為綜合租賃協議及綜合專櫃協議乃按一般商業條款釐定，而該等協議、租賃交易、租賃年度上限、專櫃交

獨立董事委員會函件

易及專櫃年度上限對獨立股東實屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東擬於股東特別大會上提呈的所有決議案以批准綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限投贊成票。

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

2012年4月5日

獨立財務顧問函件

下文載列智略資本就有關綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件全文，乃供載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

智略資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈
32樓3214室

敬啟者：

持續關連交易 綜合租賃協議 及 綜合專櫃協議

緒言

茲提述吾等獲委任，以就有關綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於2012年4月5日致股東的通函(「通函」)，本函件構成通函其中部分。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2012年3月22日，貴公司與新世界發展就租賃交易訂立綜合租賃協議。

於2012年3月22日，貴公司與周大福珠寶就專櫃交易訂立綜合專櫃協議。

新世界發展為貴公司的主要股東，因而為貴公司的關連人士。周大福珠寶為周大福企業的同系附屬公司，而周大福企業為新世界發展主要股東，因此周大福珠寶分別被視為新世界發展及貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃交易及專櫃交易構成貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於租賃交易的超過一項有關百分比率(定義見上市規則第14.07條)就 貴公司而言超過5%，而租賃年度上限超過10,000,000港元，故 貴公司須就綜合租賃協議遵守上市規則第14A章申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於專櫃交易其中一項有關百分比率(定義見上市規則第14.07條)就 貴公司而言超過5%，而專櫃年度上限超過10,000,000港元，故 貴公司須就綜合專櫃協議遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於新世界發展於租賃協議中的權益，新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就擬提呈以批准綜合租賃協議、租賃交易及租賃年度上限的決議案放棄投票。概無股東須於股東特別大會就擬提呈以批准綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，以考慮綜合租賃協議的條款、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限，以及就綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提出意見。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出意見。

意見基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等所提供的資料的準確性。吾等假設於通函內所作出或所述一切聲明、資料及聲明以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供的一切資料及聲明(彼等須對此負上全部責任)，於作出當時直至最後可行日期均屬真實。吾等亦假設董事於通函內所作出一切觀點、意見及意向聲明，均經審慎周詳查詢後合理作出，並以誠實意見為依據。

董事就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，就彼等深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實致令通函所載任何聲明有所誤導。吾等並無理由相信吾等所依賴的資料及陳述為失實、不準確及有誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，致使吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述為失實、不準確或有誤導成分。然而，吾等並無對 貴集團的業務狀況、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無獨立核實董事及 貴公司管理層所提供的資料。

主要考慮因素及理由

就有關綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

(A) 綜合租賃協議

綜合租賃協議之背景及原因

貴集團主要在中國從事百貨店營運業務。

誠如董事會函件所載，據董事所深知，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。

誠如董事會函件所述，貴集團成員公司及新世界發展集團過往曾根據前綜合租賃協議，就貴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，而若干租賃協議於租賃生效日期尚未屆滿及將不會過期。貴集團與新世界發展集團有意繼續維持租賃協議，並可不時就貴集團向新世界發展集團租用物業訂立新租賃協議。因此，貴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。鑑於相關百貨店在新世界發展集團擁有的物業(若干用作貴集團辦公室及停車場的物業除外)已營運多年，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，致使貴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。

經考慮(i) 貴集團與新世界發展集團之主要業務；(ii)前綜合租賃協議項下之若干租賃協議仍未屆滿及預期將於未來繼續維持租賃交易；及(iii)相關百貨店在新世界發展集團擁有的物業已營運多年及維持與新世界發展集團訂立的租賃協議之利益，吾等認同董事意見，認為訂立綜合租賃協議符合貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

綜合租賃協議之主要條款

日期： 2012年3月22日

訂約方： 貴公司與新世界發展

租賃交易的一般條款： 待遵守 貴集團有關成員公司與新世界發展集團有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， 貴集團與新世界發展集團成員公司可能不時就任何租賃交易訂立明確租賃協議。 貴集團有關成員公司與新世界發展集團有關成員公司之間(以租賃生效日期後涵蓋租賃交易者為限)就租賃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租賃協議。前綜合租賃協議須於綜合租賃協議於租賃生效日期生效後終止。

自租賃生效日期起，租賃交易將按下列形式進行：

- (a) 按 貴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(包括租賃年度上限)、適用法例、綜合租賃協議及相關明確租賃協議。

獨立財務顧問函件

年期： 綜合租賃協議將於租賃生效日期開始，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。

於評估綜合租賃協議的條款是否公平合理時，吾等已以抽樣審查方式取得及審閱由 貴集團與新世界發展集團以及與屬 貴公司獨立第三方的其他業主訂立之租賃協議條款。吾等留意到新世界發展集團所提供之條款並不遜於其他業主提供者。

鑑於上述理由，吾等認為綜合租賃協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

租賃年度上限

誠如董事會函件所載，截至2014年6月30日止兩個財政年度各年的租賃年度上限分別為人民幣549,133,000元及人民幣554,069,000元。

租賃年度上限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。

誠如董事會函件所載，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為人民幣107,510,000元、人民幣284,853,000元及人民幣159,887,000元。

獨立財務顧問函件

吾等注意到於前綜合租賃協議項下截至2012年6月30日止年度的年度上限為人民幣544,198,000元(「**2012年年度上限**」)。截至2013年6月30日止年度的租賃年度上限較2012年年度上限輕微增加，而截至2014年6月30日止年度的租賃年度上限亦較截至2013年6月30日止年度的租賃年度上限微增。

誠如 貴公司所告知，於前綜合租賃協議項下截至2011年12月31日止期間的租賃開支(「**租賃開支**」)為人民幣144,327,000元，較去年同期的租賃開支人民幣110,055,000元上升約31.14%。

吾等自 貴公司截至2011年6月30日止年度的年度報告(「**2011年年度報告**」)注意到，貴集團的收益於截至2011年6月30日止年度約為2,749,485,000港元，較2010年增長約46.8%。

吾等自2011年年度報告進一步注意到，於截至2011年6月30日止財政年度，貴集團開設3間自有店及併購了5家管理店為自有店，以鞏固業務發展。

此外，吾等獲悉 貴集團對國內零售業的未來發展抱持樂觀態度，並相信國內零售業將繼續穩步上揚，而 貴集團計劃於未來數年透過增開新百貨店循序漸進地擴大市場佔有率。

吾等自中華人民共和國國家統計局的網站(www.stats.gov.cn)注意到，中國國內生產總值自2010年至2011年增加約9.2%，中國消費品的零售銷售自2010年至2011年則增加約17.2%。

考慮到(i)過往交易金額；(ii)中國國內生產總值的增長；(iii)消費品零售銷售的近期增長；及(iv) 貴集團穩定擴展，吾得認為就釐定租賃年度上限所採納的基準對獨立股東而言屬公平合理。

(B) 綜合專櫃協議

綜合專櫃協議的背景及原因

誠如董事會函件所述，貴集團成員公司過往曾經及預期將不時與周大福珠寶集團成員公司訂立專櫃安排或租賃協議，內容有關於貴集團擁有或租用，或根據前綜合專櫃協議經營其業務的中國物業銷售周大福珠寶集團的珠寶產品及鐘錶的零售櫃檯。貴集團及周大福珠寶集團希望繼續維持專櫃安排或租賃協議，且可能不時就專櫃交易訂立新專櫃安排或租賃協議。因此，貴公司及周大福珠寶(就終止前綜合專櫃協議代表周大福珠寶公司)同意終止前綜合專櫃協議並訂立綜合專櫃協議。

誠如董事會函件所載，據董事所知，周大福珠寶為香港、澳門及中國市場佔有率最大珠寶商之一，承傳80多年歷史。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，並提升該等百貨店的形象及認知度。

誠如2011年年度報告所述，專櫃銷售佣金為貴集團主要收入來源之一，截至2011年6月30日止年度佔貴集團總收益約70%。

誠如董事會函件所述，據董事所知，周大福珠寶為香港、澳門及中國市場佔有率最大珠寶商之一，擁有超過1500個銷售點的龐大零售網絡，其主要產品包括主流珠寶及名貴珠寶產品，包括珠寶鑲嵌首飾、鉑金/K金產品、黃金產品以及鐘錶。

根據周大福珠寶日期為2011年12月5日之招股章程(「周大福珠寶招股章程」)，周大福珠寶是中國及港澳地區擁有領先市場佔有率的珠寶商，在2010年市場佔有率分別為12.6%及20.1%。周大福珠寶亦矢志透過加強顧客忠誠計劃擴闊現有顧客覆蓋率，鞏固其聲譽。

考慮到(i)專櫃銷售之佣金乃貴集團的主要收入來源；(ii)貴集團的營運策略為優化商品組合；及(iii)周大福珠寶於中國的聲譽能對百貨店的產品組合產生正面影響，因而提升貴集團的形象及認知度，吾等認同董事意見，認為訂立綜合專櫃協議符合貴集團及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

綜合專櫃協議的主要條款

日期： 2012年3月22日

訂約方： 貴公司與周大福珠寶

交易的一般條款： 待遵守 貴集團有關成員公司與周大福珠寶集團相關成員公司可能協定的綜合專櫃協議後並在綜合專櫃協議條款及條件的規限下， 貴集團與周大福珠寶集團相關成員公司可能不時就任何專櫃交易訂立明確專櫃協議。 貴集團有關成員公司與周大福珠寶集團相關成員公司之間就專櫃交易的所有現有協議(以專櫃生效日期後涵蓋專櫃交易者為限)將被視為自專櫃生效日期起根據綜合專櫃協議訂立的明確專櫃協議。前綜合專櫃協議須於綜合專櫃協議於專櫃生效日期生效後隨即終止。

自專櫃生效日期起，專櫃交易將按下列形式進行：

- (a) 於 貴公司及周大福珠寶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(包括專櫃年度上限)、適用法例、綜合專櫃協議及相關明確專櫃協議。

年期： 綜合專櫃協議將於專櫃生效日期開始，直至2014年6月30日(包括該日)止前繼續生效，惟其按照綜合專櫃協議提早終止則除外。待遵守綜合專櫃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，綜合專櫃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)，惟倘根據綜合專櫃協議提早終止則除外。

於評估綜合專櫃協議的條款是否公平合理時，吾等已以抽樣審查方式取得及審閱 貴公司與周大福珠寶集團以及與屬 貴公司獨立第三方的其他專櫃經營商訂立的專櫃協議。吾等注意到 貴集團向周大福珠寶集團提供之相關條款與向獨立第三方專櫃經營商提供者可資比較。

鑑於上述理由，吾等認為綜合專櫃協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

專櫃年度上限

截至2014年6月30日止三個財政年度各年的專櫃年度上限分別為人民幣133,775,000元、人民幣214,853,000元及人民幣305,150,000元。

誠如董事會函件所述，專櫃年度上限乃根據下列各項釐定：現有專櫃協議的條款、前綜合專櫃協議項下的過往交易金額、因應周大福珠寶集團成員公司與貴集團成員公司可能訂立的新專櫃協議所涉及有關額外樓面面積及新專櫃數目的增加，周大福珠寶集團各專櫃銷售額的銷售額的預期增幅。

誠如董事會函件進一步指出，截至2011年6月30日止兩個財政年度及截至2011年12月31日止六個月前綜合專櫃協議項下周大福珠寶集團應付 貴集團的總交易金額分別為人民幣16,115,000元、人民幣59,891,000元及人民幣41,421,000元。

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司所告知，截至2011年12月31日止期間前綜合專櫃協議的交易金額達人民幣41,421,000元，較去年同期的前綜合專櫃協議交易金額人民幣10,033,000元增加約321.63%。

吾等觀察到，截至2012年6月30日止年度的專櫃年度上限(「**2012年專櫃年度上限**」)較截至2012年6月30日止年度於前綜合專櫃協議項下之年度上限人民幣107,878,000元增加約24.01%。截至2013年6月30日止年度的專櫃年度上限(「**2013年專櫃年度上限**」)較2012年專櫃年度上限增加約60.61%，截至2014年6月30日止年度之專櫃年度上限則較2013年專櫃年度上限增加約42.03%。

吾等獲悉，來自周大福珠寶集團經營的專櫃之佣金與專櫃數目及此等專櫃之銷售表現直接相關。誠如董事所告知，董事預期，在近期中國珠寶零售銷售之漲勢，以及珠寶產品售價因近期珠寶產品相關之若干貴金屬商品價格上揚而上升下，周大福珠寶集團經營的專櫃之表現將有所提升。

誠如周大福珠寶招股章程所指出，周大福珠寶於2011年年底在聯交所上市後，周大福珠寶將以於2016年前擁有逾2,000個珠寶零售點(包括自營店及專櫃)為目標，進一步在中國擴大零售網絡及地理覆蓋。

吾等亦已自中國國家統計局網站瞭解到，於2011年中國金、銀及珠寶零售銷售按年增長約42.1%。吾等同時注意到，預期零售銷售值將以20.5%之複合年增長率進一步增加(資料來源：*Forst & Sullivan*報告)。

經參考Forst & Sullivan報告之數據，於2007年至2011年10月期間，黃金及鉑金之商品價格及成品鑽石價格的複合年增長率分別達約23.79%、6.67%及9.98%。

考慮到(i)過往交易金額；(ii)周大福珠寶集團經營的專櫃數目之預期增長；(iii)中國珠寶零售市場之近期增長；及(iv)商品價格之漲勢，吾等認為就釐定綜合專櫃協議年度上限所採納的基準對獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為租賃交易及專櫃交易乃於貴集團一般日常業務中進行，綜合租賃協議(包括租賃年度上限)及綜合專櫃協議(包括專櫃年度上限)的條款及條件乃屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴集團及股東之整體利益。故此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成批准有關綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合專櫃協議、專櫃交易及專櫃年度上限的相關決議案。

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
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

2012年4月5日

1. 責任聲明

本通函(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)遵照上市規則提供有關本集團的資料。董事確認經一切合理查詢後，就其深知及確信於本通函內所載的資料於重大層面上均為準確及完整及並無誤導及欺詐，並無遺漏任何其他事實致令本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(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) 上市發行人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) 於股份的好倉

	所持股份數目				持股概約 百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	合計	
本公司					
(每股面值0.10港元的 普通股)					
林財添先生	1,103,000	-	-	1,103,000	0.07
Mega Choice Holdings Limited					
(正進行清盤) (每股面值1.00港元的 普通股)					
鄭家純博士	-	-	420,585,070 ⁽¹⁾	420,585,070	34.61

	所持股份數目				持股概約 百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	合計	
新世界中國地產					
(每股面值0.10港元的 普通股)					
鄭家純博士	28,125,000	4,387,500	117,610,200 ⁽²⁾	150,122,700	1.74
鄭志剛先生	371,194	-	-	371,194	0.00
新世界發展					
(每股面值1.00港元的 普通股)					
鄭家純博士	-	450,000	-	450,000	0.01
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元的 普通股)					
鄭家純博士	13,768,798	-	12,000,000 ⁽²⁾	25,768,798	0.74

附註：

1. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益擁有。
2. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。

(b) 於相關股份的好倉－購股權

(i) 本公司

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	2007年11月27日	(1)	1,000,000	8.660
歐德昌先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	8.660
張輝熱先生	2007年11月27日	(1)	1,500,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	500,000	8.440
林財添先生	2007年11月27日	(1)	459,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	230,000	8.440
黃國勤先生	2007年11月27日	(1)	501,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	250,000	8.440
顏文英小姐	2007年11月27日	(1)	500,000	8.660
張英潮先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660
陳耀棠先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660
湯鏗燦先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660
余振輝先生	2007年11月27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的現金代價。

(ii) 新世界中國地產

姓名	授出日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目 ⁽³⁾	每股 行使價 ⁽³⁾ 港元
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,860,826	1.290
	2011年1月18日	(2)	2,077,922	3.036
鄭志剛先生	2008年12月29日	(1)	350,425	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,558,442	3.036
顏文英小姐	2008年12月29日	(1)	527,234	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,038,961	3.036

附註：

- (1) 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。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (3) 新世界中國地產於2011年10月18日公告的配發新股已於2011年12月22日成為無條件，於2011年12月23日構成根據購股權計劃調整尚未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價由3.154港元調整至3.036港元及由1.340港元調整至1.290港元。
- (4) 各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(iii) 新世界發展

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	2012年3月19日	(1)	10,000,000	9.770
鄭志剛先生	2012年3月19日	(1)	3,500,000	9.770
歐德昌先生	2012年3月19日	(1)	2,500,000	9.770

附註：

1. 購股權分四個期間行使，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
2. 各董事已繳付10.00港元作為獲授購股權的現金代價。

(iv) 新創建集團有限公司

姓名	授出日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目 ⁽²⁾	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,562,978	10.650

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%的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) 新創建集團有限公司透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2011年12月29日由10.672港元調整至10.650港元。
- (3) 董事已繳付10.00港元作為獲授購股權的現金代價。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員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條規定記錄於存置的登記冊內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(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或本公司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條須於本公司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：

	持有股份數目			持股概約 百分比 (直接 或間接)
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited ⁽¹⁾	-	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited ⁽²⁾	-	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTF Capital」) ⁽³⁾	-	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福控股 ⁽⁴⁾	-	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福企業 ⁽⁵⁾	-	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
新世界發展	1,218,900,000	-	1,218,900,000	72.29

附註：

1. Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 持有CTF Capital約48.98%直接權益，故被視作於CTF Capital擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
2. Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited 持有CTF Capital約46.65%直接權益，故被視作於CTF Capital擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
3. CTF Capital 持有周大福控股約74.07%直接權益，故被視作於周大福控股擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
4. 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，故被視作於周大福企業擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
5. 周大福企業連同其附屬公司合共持有新世界發展約42.11%權益，故被視作於新世界發展擁有權益的本公司股份中擁有權益。

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（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或本公司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. 重大逆轉

於最後可行日期，據董事所知，本集團的財務或經營狀況自2011年6月30日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來並無任何重大逆轉。

5. 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）的服務合約）。

6. 董事於資產的權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2011年6月30日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日）起已收購或出售或租賃的任何資產中，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。

7. 董事於合約的權益

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。

8. 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：

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	董事於公司的 權益性質
鄭家純博士	利福國際集團 有限公司及 其附屬公司	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，董事及彼等各自的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的業務（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。

9. 專家及同意

以下為於本通函發表意見或作出建議的專家的資格：

名稱	資格
智略資本	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

智略資本已就本通函的刊行發出同意書，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，智略資本概無於本集團任何成員公司自2011年6月30日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日)起已收購或出售或租賃，或建議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。

於最後可行日期，智略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)。

10. 一般事項

本通函的中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

11. 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，在本公司總辦事處及香港主要營業地點香港銅鑼灣興發街88號7樓全層可供查閱：

- (a) 前綜合租賃協議；
- (b) 綜合租賃協議；
- (c) 前綜合專櫃協議；及
- (d) 綜合專櫃協議。



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」)的股東，本公司謹訂於2012年4月24日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S228室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)以下為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合租賃協議(定義見本公司於2012年4月5日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「B」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)，以及租賃交易(定義見通函)及其實施；
- (b) 批准就有關綜合租賃協議截至2013年及2014年6月30日止兩個年度各年應付代價的租賃年度上限(定義見通函)；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／他們的絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜的所有該等行動或事宜，以落實關於綜合租賃協議及其項下擬進行的交易以及其附帶的所有事宜。」

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合專櫃協議(定義見本公司於2012年4月5日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「C」字樣的通函及綜合專

股東特別大會通告

櫃協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及專櫃交易(定義見通函)及其實施；

- (b) 批准就有關綜合專櫃協議截至2012年、2013年及2014年6月30日止三個年度各年應付代價的專櫃年度上限(定義見通函)；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／他們的絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜的所有該等行動或事宜，以落實關於綜合專櫃協議及其項下擬進行的交易以及其附帶的所有事宜。」

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4月5日

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票的股東均有權委任多於一名的代表代其出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 如屬任何股份的聯名登記持有人，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的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的授權書或其他授權文件(如有)，或經核證的有關授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達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，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
- (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、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。
- (7) 於本通告日期，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；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。