

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。



須予披露及關連交易

合作協議

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

獨立董事委員會就合作協議及該合作致獨立股東的推薦函載於本通函第12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13至20頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於2013年3月28日(星期四)下午2時30分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101B(博覽道入口)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第28至29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，2013年3月6日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1 緒言	5
2 合作協議	6
3 一般資料	9
4 上市規則涵義	9
5 董事會批准	9
6 股東特別大會	9
7 推薦建議	10
8 其他資料	11
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	13
附錄 一 一般資料	21
股東特別大會通告	28

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：

「實際面積」	指	將由相關政府機關發出新世界百貨的新物業的房屋所有權證上訂明的樓面面積
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「該房屋」	指	位於該地塊上的新世界瀋陽酒店，由SYNWH（佔地下三層至地上廿三層，地上一層至四層除外）及瀋陽時尚（佔地上一層至四層）所擁有，及瀋陽店所位處的地方
「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，該公司股份於聯交所主板上市，並為新世界發展的附屬公司
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「該合作」	指	瀋陽時尚及SYNWH於該合作項目上的合作
「合作協議」	指	瀋陽時尚及SYNWH於2013年2月8日所訂立有關該合作的協議
「該合作項目」	指	該物業項目的若干部份，涉及拆毀及建成屬於或將會屬於瀋陽時尚的該房屋及該重建房屋部份
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	根據合作協議當中的及本通函內標題為「合作協議」一段內標題為「條件規限」分段所列的條款成為無條件的日期

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2013年3月28日(星期四)下午2時30分於香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101B(博覽道入口)召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准合作協議及該合作
「估計面積」	指	新世界百貨的新物業的估計樓面面積(約為26,353平方米)
「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	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	新世界發展及其聯繫人以外的股東
「該地塊」	指	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號的一幅地塊(約7,847平方米)，由瀋陽時尚(約佔3,109平方米)及SYNWH(約佔4,738平方米)所擁有，即該房屋的所在位置
「最後可行日期」	指	2013年3月1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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「新世界百貨的新物業」	指	該重建房屋地下一層至地上五層，預期約佔樓面面積26,353平方米
「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，該公司股份於聯交所主板上市，並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，該公司股份於聯交所主板上市，並為新世界中國地產及本公司的控股公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業項目」	指	該地塊上的重建項目，據此該地塊將進行重建，該房屋將被拆毀，並將於該地塊上建成該重建房屋
「該重建房屋」	指	將於該地塊上建成的新房屋，樓面面積約為97,371平方米
「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
「瀋陽店」	指	瀋陽新世界百貨南京街店，由本集團營運，位於該房屋的地上一層至四層
「瀋陽時尚」	指	瀋陽時尚物業有限公司，於中國成立的公司及為本公司的間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具香港法例第32章公司條例賦予該詞的涵義
「SYNWH」	指	瀋陽新世界酒店有限公司，於中國成立的公司及為新世界中國地產的間接全資附屬公司
「%」	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
顏文英女士

執行董事：

鄭志剛先生
張輝熱先生
黃國勤先生

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

須予披露及關連交易

合作協議

1. 緒言

董事會謹此提述本公司及新世界中國地產於2013年2月8日所刊發有關合作協議及該合作的聯合公告。

本通函旨在，其中包括：(i)向閣下提供有關合作協議及該合作的進一步資料；(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. 合作協議

日期

2013年2月8日

訂約方

(i) 瀋陽時尚；及

(ii) SYNWH

主題事項

根據合作協議，瀋陽時尚及SYNWH同意於該合作項目上合作。

條件規限

合作協議須待獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准合作協議及該合作後，方告作實。

瀋陽時尚及SYNWH的權力及責任

瀋陽時尚須就該合作項目與SYNWH合作，其中包括使SYNWH能按合作協議履行其職責，放棄瀋陽時尚於該房屋擁有的部份以供拆毀，適時回覆由SYNWH提出的合理要求，以作批准、指示、訊息或協助之用，並按以下標題為「成本投入」分段所列作出投入。

SYNWH應就該合作項目負責(其中包括)項目策劃及監督、成本預算管理、物料採購及管理、分包商的選擇及委任、與有關各方(包括但不限於相關政府機關)聯絡及協調及遞交所有必須的申請及獲取所有必須的由相關政府機關發出的批文、執照及同意書。SYNWH亦應準備及向瀋陽時尚提供該合作項目進度的定期報告。

SYNWH須促使就新世界百貨的新物業工程完成辦理竣工備案手續，以及須於2016年12月31日或之前取得新世界百貨的新物業的建築工程竣工驗收備案表的有效證書。

董事會函件

SYNWH應促使新世界百貨的新物業的房屋所有權及土地使用權，能於就新世界百貨的新物業發出建築工程竣工驗收備案表後的合理可行的時間內被正式轉移至瀋陽時尚。

成本投入

瀋陽時尚應投入一筆人民幣527,060,000元的金額(須按以下標題為「調整」分段所列作出調整)，並按下列方式與SYNWH結算(雙方以書面同意的其他方式除外)：

- (a) 人民幣105,412,000元，佔投入的20%，應在生效日期後10個營業日內支付；
- (b) 人民幣105,412,000元，佔投入的20%，應在生效日期後180個營業日內支付；
- (c) 人民幣263,530,000元，佔投入的50%，將於由瀋陽時尚簽署確認書以確認新世界百貨的新物業的房屋主體結構封頂後10個營業日內支付，而該確認應由瀋陽時尚於收悉由SYNWH所委任的新世界百貨的新物業的監管機構確認封頂後不遲於10個營業日內發出(若未有發出，將被視作發出)；及
- (d) 人民幣52,706,000元，佔投入的10%，將於由瀋陽時尚及SYNWH就新世界百貨的新物業簽訂房屋交接確認書後10個營業日內支付，該確認書以確認送交的新世界百貨的新物業經檢驗後已達至瀋陽時尚的滿意標準及已滿足所有有關交收的條件。該確認應由瀋陽時尚於收悉由SYNWH提供新世界百貨的新物業的交收通知(附有由相關政府機關就新世界百貨的新物業發出建築工程竣工驗收備案表的有效證書)後不遲於10個營業日內發出(或未有發出，將被視作發出)。

將由瀋陽時尚投入的總金額為人民幣527,060,000元，即根據估計面積約為每平方米人民幣20,000元。由瀋陽時尚將予投入的金額及按以下標題為「調整」分段所列的調整機制乃瀋陽時尚及SYNWH基於公平基準，並考慮到(其中包括)所有有關拆毀該房屋地上一層至四層的成本，以及就新世界百貨的新物業的設計、建築及支付的任何相關土地出讓金後釐定。

調整

待有關政府機關就新世界百貨的新物業發出國有土地使用權證及房屋所有權證後，由瀋陽時尚按以上所列作出的投入，根據實際面積與估計面積相比的增加或減少(如有)按每平方米人民幣20,000元予以調整。

倘實際面積較估計面積為大，瀋陽時尚應就差距按每平方米人民幣20,000元支付予SYNWH。倘估計面積較實際面積為大，SYNWH應就差距按每平方米人民幣20,000元退還瀋陽時尚。該付款或退款應由有關政府機關就新世界百貨的新物業發出國有土地使用權證及房屋所有權證後10個營業日內支付。董事預期估計面積及實際面積並無重大差距。

該合作的原因及裨益

根據相關中國法規及當地政府機關的規定，該物業項目將按總體規劃標準進行，據此，瀋陽時尚及SYNWH將分別自當地政府機關收取賠償人民幣250,012,000元及人民幣316,864,000元。SYNWH持有所需的營業執照以進行物業發展工作。

由於本集團已於瀋陽店營運超過17年，已於瀋陽市建立其聲譽。新世界百貨的新物業將擁有比現時在該房屋的瀋陽店較大約12,463平方米的樓面面積，而董事打算將新世界百貨的新物業作百貨店之用。由於樓面面積擴大，本集團能向其於瀋陽市的客戶提供更全面的百貨店服務。董事相信該合作將進一步擴大本集團的業務及加強本集團之收益來源。

由瀋陽時尚作出的總成本投入，相當於新世界百貨的新物業每平方米約為人民幣20,000元，與該房屋鄰近零售物業的市場價格相若，及已參考根據獨立估值師編製的估值報告的新世界百貨的新物業的總發展價值約為人民幣527,060,000元。

董事認為，合作協議的條款乃按一般商業條款訂立，而且公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

3. 一般資料

瀋陽時尚主要在中國從事物業投資。本集團主要在中國從事經營百貨店。

據董事所深知，SYNWH主要在中國從事物業投資及發展。新世界中國地產集團主要在中國從事物業發展、物業投資、租賃及酒店經營。

4. 上市規則涵義

由於本公司及新世界中國地產均為新世界發展的附屬公司，新世界中國地產為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，該合作構成本公司的關連交易。

由於該合作的所有有關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，以及將由瀋陽時尚所投入的金額超過10,000,000港元，故須就該合作遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，根據適用百分比率，根據上市規則第14章，該合作同時構成須予披露交易。

獨立董事委員會已經成立，以考慮合作協議的條款及該合作，並就合作協議及該合作是否符合本集團及股東的整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

5. 董事會批准

概無董事於該合作中擁有重大權益。鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英女士為本公司及新世界中國地產的共同董事。按本公司日期為2007年6月28日的招股章程，彼等將就有關本集團及新世界中國地產集團之間所進行交易的決議案放棄投票。故此，彼等已就有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女士之外，概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

6. 股東特別大會

本通函第28至29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合作協議及該合作。於股東特別大會上，獨立股東就合作協議及該合作的投票將以按股數表決方式進行。

董事會函件

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合作協議及該合作的決議案放棄投票。除新世界發展及其聯繫人外，概無股東須於股東特別大會就擬提呈以批准合作協議及該合作的決議案放棄投票。

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。

7. 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第12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13至20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合作協議的條款及該合作，以及獨立財務顧問的意見後，認為合作協議乃按一般商業條款釐定，而該協議及該合作對獨立股東實屬公平合理，並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的決議案(載列於股東特別大會通告)投贊成票。

經考慮獨立董事委員會的函件及上述所有其他因素後，董事認為合作協議乃按一般商業條款釐定，而該協議及該合作實屬公平合理，並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合作協議及該合作的決議案投贊成票。

董事會函件

8. 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

2013年3月6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：

合作協議

吾等茲提述本公司於2013年3月6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合作協議及該合作對獨立股東是否公平合理的意見。獨立財務顧問已獲委任，就合作協議及該合作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13至20頁的彼函件。

謹請同時參閱本通函第5至11頁所載的董事會函件及本通函附錄所載的一般資料。

經考慮合作協議及該合作，以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為合作協議乃按一般商業條款釐定，而該等協議及該合作對獨立股東實屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東擬於股東特別大會上提呈的決議案以批准合作協議及該合作投贊成票。

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

2013年3月6日

獨立財務顧問函件

下文為智略資本發出的函件全文，當中載列就該合作及合作協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，此函件乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

智略資本有限公司
香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場二座
37樓3711室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任，以就該合作及合作協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2013年3月6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2013年2月8日，瀋陽時尚（貴公司的間接全資附屬公司）與SYNWH（新世界中國地產的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，瀋陽時尚與SYNWH同意於該合作項目上合作。

由於貴公司及新世界中國地產均為新世界發展的附屬公司，新世界中國地產為貴公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，該合作構成貴公司的關連交易。由於該合作的所有有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，以及將由瀋陽時尚所投入的金額超過10,000,000港元，故貴公司須就該合作遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，按適用百分比率計算，根據上市規則第14章，該合作同時構成貴公司須予披露交易。

獨立財務顧問函件

概無董事於該合作中擁有重大權益。鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英女士為 貴公司及新世界中國地產的共同董事。按 貴公司日期為2007年6月28日的招股章程，彼等將就有關 貴集團及新世界中國地產集團之間所進行交易的決議案放棄投票。故此，彼等已就有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女士之外，概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，以考慮合作協議及該合作的條款，以及就該合作及合作協議是否符合 貴集團及股東的整體利益向獨立股東提出意見。

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資料的準確性。吾等假設於通函內所作出或所提述的一切聲明、資料及陳述以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供的一切資料及陳述(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、意見及意向的聲明，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，並經一切合理查詢後確認，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於達成意見時所依賴的資料及陳述為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，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

就該合作及合作協議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：

合作協議的背景及原因

貴集團主要在中國從事經營百貨店。瀋陽時尚(貴公司的間接全資附屬公司) 主要在中國從事物業投資。

新世界中國地產集團主要在中國從事物業發展、物業投資、租賃及酒店經營。SYNWH(新世界中國地產的間接全資附屬公司)主要在中國從事物業投資及發展。

誠如通函所載的董事會函件(「**董事會函件**」)所述，根據相關中國法規及當地政府機關的規定，該物業項目將按總體規劃基準進行，據此，瀋陽時尚將自當地政府機關收取賠償人民幣250,012,000元(「**賠償**」)。SYNWH持有所需的營業執照以進行物業發展工作。

按自董事會函件中進一步得悉，瀋陽時尚須就該合作項目與SYNWH合作，其中包括使SYNWH能按合作協議履行其職責，放棄瀋陽時尚於該房屋擁有的部份(「**新世界百貨的現有物業**」)以供拆毀，適時回覆由SYNWH提出的合理要求，以作批准、指示、訊息或協助之用，並按合作協議作出投入。

SYNWH應就該合作項目負責(其中包括)項目策劃及監督、成本預算管理、物料採購及管理、分包商的選擇及委任、與有關各方(包括但不限於相關政府機關)聯絡及協調及遞交所有必須的申請及獲取所有必須的由相關政府機關發出的批文、執照及同意書。SYNWH亦應準備及向瀋陽時尚提供該合作項目進度的定期報告。

SYNWH須促使(i)就新世界百貨的新物業工程完成辦理竣工備案手續，以及須於2016年12月31日或之前取得新世界百貨的新物業的建築工程竣工驗收備案表的有效證書；及(ii)新世界百貨的新物業的房屋所有權及土地使用權，能於就新世界百貨的新物業發出建築工程竣工驗收備案表後的合理可行的時間內被正式轉移至瀋陽時尚。

獨立財務顧問函件

貴集團於新世界百貨的現有物業經營瀋陽店，其營運瀋陽店超過17年，已於瀋陽市建立聲譽。新世界百貨的新物業的估計建築面積將約為26,353平方米，較新世界百貨的現有物業的建築面積大約12,463平方米，而董事打算將新世界百貨的新物業作百貨店之用。由於建築面積擴大，貴集團能向其於瀋陽市的客戶提供更全面的百貨店服務。董事相信該合作將進一步擴大貴集團的業務及加強貴集團之收益來源。董事認為，合作協議的條款乃按一般商業條款訂立，而且公平合理，並符合貴集團及股東的整體利益。

根據仲量聯行於2011年所進行「中國城市贏家－瀋陽市剖析」(China's City Winners – Shenyang City Profile)報告所載數據，瀋陽市乃中國東北最大的城市並為遼寧省的省會。由於瀋陽市乃中國最重要的工業城市之一，且具備廣泛的運輸基建網絡，故屬於中國東北經濟發展重鎮。根據政府第六次人口普查，瀋陽市的永久性居民人口現時約為8.1百萬人，其人口於中國北部排行第四。根據十二五規劃，該城市人口預期於2015年前將達9百萬人。

同時，從瀋陽政府網(<http://www.shenyang.gov.cn>)得悉，於2011年，該城市的生產總值(本地生產總值)為人民幣5,915億元，較2010年增加12.3%。根據2013年1月舉行的瀋陽市人民代表大會，估計該城市的本地生產總值於2012年將約達人民幣6,700億元。該城市的平均可支配收入於近年大幅增加。零售銷售增長迅速，按年增加17.5%。零售銷售及可支配收入的迅速增長使瀋陽市成為吸引零售商進佔的市場。

於2012年6月，瀋陽市規劃和國土資源局發佈一項有關該市由2011年至2020年的總體市區規劃草案，其規劃大綱亦已實行中。於新城市規劃中，瀋陽獲定位為遼寧省的省會、中國核心城市、先進的製造基地及歷史文化薈萃的中國城市。此外，瀋陽市將發展一個為乘客帶來便捷交通，坐擁營商及商業設施的「地下城市」，其地下空間的總建築面積預計將達5千萬平方米。瀋陽的地位明顯已由中國東北一個核心城市躍升為中國的核心城市。

根據中國國家統計局(www.stats.gov.cn)的資料，雖然全球金融危機導致全球經濟於2008年底陷入衰退，中國的實際國內生產總值卻經歷正面增長，由2007年的人民幣265,810億元增至2011年的人民幣471,560億元，複合年增長率為15.4%。中國的人均國內生產總值由2007年的人民幣20,169元增至2011年的人民幣35,099元，複合年增長率為14.9%，符合其國內生產總值增長。根據中國國家統

獨立財務顧問函件

計局發佈的初步資料顯示，於2012年第四季的國內生產總值擴大7.9%，令全國於2012年度的國內生產總值提高至7.8%，超過中國政府7.5%的目標。

考慮到(i) 貴公司及新世界中國地產集團的主要業務；(ii) SYNWH持有可繼續進行物業發展工程所需的營業執照；(iii)新世界百貨的新物業將作百貨店之用，而新世界百貨的新物業的經擴大樓面面積能讓 貴公司擴展百貨店並吸納更多客戶及業務；(iv)瀋陽的市區規劃及發展前景；及(v)瀋陽零售銷售及可支配收入的急速增長，加上中國國內生產總值的增長後，吾等同意董事的意見，認為訂立合作協議乃符合 貴集團及獨立股東的整體利益。

合作協議的主要條款

- 日期： 2013年2月8日
- 訂約方： 瀋陽時尚及SYNWH
- 條件規限： 合作協議須待獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准合作協議及該合作後，方告作實。
- 成本投入： 瀋陽時尚應投入一筆人民幣527,060,000元的金額(須按以下標題為「調整」分段所列作出調整)(「成本投入」)，並按下列方式與SYNWH結算(雙方以書面同意的其他方式除外)：
- (a) 人民幣105,412,000元，佔投入的20%，應在生效日期後10個營業日內支付；
 - (b) 人民幣105,412,000元，佔投入的20%，應在生效日期後180個營業日內支付；
 - (c) 人民幣263,530,000元，佔投入的50%，將於由瀋陽時尚簽署確認書以確認新世界百貨的新物業的房屋主體結構封頂後10個營業日內支付，而該確認應由瀋陽時尚於收悉由SYNWH所委任的新世界百貨的新物業的監管機構確認封頂後不遲於10個營業日內發出(若未有發出，將被視作發出)；及

- (d) 人民幣52,706,000元，佔投入的10%，將於由瀋陽時尚及SYNWH就新世界百貨的新物業簽訂房屋交接確認書後10個營業日內支付，該確認書確認送交的新世界百貨的新物業經檢驗後已達至瀋陽時尚的滿意標準及已滿足所有有關交收的條件。該確認應由瀋陽時尚於收悉由SYNWH提供新世界百貨的新物業的交收通知(附有由相關政府機關就新世界百貨的新物業發出建築工程竣工驗收備案表的有效證書)後不遲於10個營業日內發出(或未有發出，將被視作發出)。

調整：

待有關政府機關就新世界百貨的新物業發出國有土地使用權證及房屋所有權證後，投入成本根據實際面積與估計面積相比的增加或減少(如有)按每平方米人民幣20,000元予以調整。

倘實際面積較估計面積為大，瀋陽時尚應就差距按每平方米人民幣20,000元支付予SYNWH。倘估計面積較實際面積為大，SYNWH應就差距按每平方米人民幣20,000元退還瀋陽時尚。該付款或退款應由有關政府機關就新世界百貨的新物業發出國有土地使用權證及房屋所有權證後10個營業日內支付。董事及董事估計面積及實際面積並無重大差距。

從董事會函件得悉，成本投入乃參考估計面積後，相當於約每平方米人民幣20,000元，與該房屋鄰近零售物業的市場價格相若，並已參考獨立估值師編製的估值報告所顯示，新世界百貨的新物業的總發展價值。由瀋陽時尚將予投入的金額及按上文標題為「調整」分段所列的調整機制乃瀋陽時尚與SYNWH基於公平

獨立財務顧問函件

基準，並考慮到(其中包括)所有有關拆毀新世界百貨的現有物業以及就新世界百貨的新物業的設計、建築及支付的任何相關土地出讓金後釐定。

誠如 貴公司所告知，上述估值僅為釐定成本投入的參考。 貴公司已委聘獨立估值師就估算新世界百貨的新物業的總發展價值編製估值報告(「**估值報告**」)，而吾等亦自估值報告中注意到，假設新世界百貨的新物業的建築面積為約26,353平方米，新世界百貨的新物業於2013年1月24日的總發展價值為人民幣573,000,000元(「**總發展價值**」)。吾等自估值報告中注意到，新世界百貨的新物業已按直接比較法進行估值，該方法假設出售物業以即時交吉得益，並參考從有關市場獲得的可資比較銷售交易計算。

與建築面積約13,890平方米的新世界百貨的現有物業相比，新世界百貨的新物業將有較大建築面積，其約為12,463平方米。

吾等從 貴公司得悉，新世界百貨的現有物業於2012年6月30日(即 貴集團最近完結的財政年度)的賬面淨值為人民幣241,400,000元(「**賬面淨值**」)，有關金額乃按直線法根據 貴集團的會計政策計算。鑒於以上各項，吾等認為賬面淨值為就新世界的現有物業所得的最新資料，並為其價值的最接近估計。

為評估成本投入是否屬公平合理，吾等已將總發展價值與賬面淨值之間的差額(「**經擴大價值**」)，與成本投入與賠償之間的差額(「**賠償後成本**」)進行比較。吾等發現賠償後成本較經擴大價值折讓約16.45%。

吾等亦注意到，成本投入包括拆毀新世界百貨的現有物業以及設計、建築以及新世界百貨的新物業以及支付任何相關土地出讓金的所有有關成本(「**物業發展成本**」)。誠如 貴公司所知會，董事得悉物業發展成本為合作項目將產生之成本。鑒於 貴公司並無從事任何建築或物業發展相關業務，而合作項目項下所有建築工程將根據合作協議由SYNWH負責，故董事信納 貴公司可按16.45%之折讓獲得經擴大價值，而就SYNWH履行合作協議之責任上不會產生任何重大未來成本或付款。經考慮(i) 貴集團主要業務並非建築或物業發展，且合作項目項下所有建築工程將由SYNWH負責；及(ii) 貴公司可按16.45%之折讓獲得經擴大價值而不會產生任何重大未來成本或付款，吾等認為成本投入包括物業發展成本屬公平合理。

獨立財務顧問函件

經考慮上述者及鑒於(i)成本投入將根據建築進展作出部分付款，而大部分金額將於新世界百貨的新物業房屋主體結構封頂時及交接時投入；(ii)成本投入將參考實際面積調整，故成本投入每平方米人民幣20,000元將不會受到新世界百貨的新物業的實際總建築面積影響；(iii)賠償後成本較經擴大價值折讓約16.45%；及(iv)成本投入包括拆毀新世界百貨的現有物業，以及設計及建築新世界百貨的新物業並支付其任何相關土地出讓金的所有相關成本，吾等認為，合作協議的條款(其中包括成本投入及調整)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴集團及獨立股東的整體利益。

推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為，雖然該合作並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但合作協議的條款及條件乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東推薦，而吾等亦向獨立股東推薦，投票贊成批准合作協議及該合作的相關決議案。

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

2013年3月6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			合計	持股概約百分比
	個人權益	家族權益	法團權益		
新世界中國地產					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200 ⁽¹⁾	151,983,526	1.75
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	18,349,571	-	12,000,000 ⁽¹⁾	30,349,571	0.83

附註：

- 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
顏文英女士	2007年11月27日	(1)	500,000	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
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
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) 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) 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	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2011年1月18日	(1)	2,077,922	3.036
鄭志剛先生	2011年1月18日	(1)	935,066	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	(1)	1,038,961	3.036

附註：

- (1) 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。
- (2) 各董事已繳付10.00港元作為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 ⁽²⁾	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,006,895	9.764
鄭志剛先生	2012年3月19日	(1)	3,502,413	9.764
歐德昌先生	2012年3月19日	(1)	2,201,723	9.764

附註：

- (1) 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) 新世界發展於期內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2012年6月30日止年度末期股息，據此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2012年12月31日由9.769港元調整至9.764港元。
- (3) 各董事已繳付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
	實益權益	法團權益	合計	百分比 (直接或 間接)
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)有限公司 (「周大福控股」) ⁽⁴⁾	-	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福企業有限公司 (「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擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，故被視作於新世界發展擁有或被視作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2012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2012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2012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

合作協議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。

股東特別大會通告



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2013年3月28日(星期四)下午2時30分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101B(博覽道入口)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、追認及確認合作協議(定義見本公司於2013年3月6日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「B」字樣的通函及合作協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及該合作(定義見通函)及其實施；
- (b) 授權本公司任何一位董事(或本公司任何兩位董事，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，以落實關於合作協議及該合作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，2013年3月6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一名或多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。

股東特別大會通告

- (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、歐德昌先生及顏文英女士；執行董事為鄭志剛先生、張輝熱先生及黃國勤先生；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。