

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。



須予披露交易

收購項目的協議

謹此提述日期為 2013 年 4 月 2 日，有關新百投資（本公司的間接全資附屬公司）就建議收購目標公司（擁有及經營位於中國上海泓鑫時尚廣場）的全部股本權益的該公告。本公司謹此宣佈，於 2013 年 5 月 27 日，新百投資及賣方已就收購項目訂立該協議。

由於就收購項目的多個適用百分比率（按上市規則第14.07條所列）超過5%及所有適用百分比率均少於25%，收購項目構成本公司須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

緒言

謹此提述日期為 2013 年 4 月 2 日，有關新百投資（本公司的間接全資附屬公司）就建議收購目標公司（擁有及經營位於中國上海泓鑫時尚廣場）的全部股本權益的該公告。除文義另有所指外，於本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

本公司謹此宣佈，於 2013 年 5 月 27 日，新百投資及賣方已就收購項目訂立該協議。

該協議

日期

2013年5月27日

訂約方

- (a) 新百投資
- (b) 泓杉；及
- (c) 大湖

董事已作出所有合理的諮詢後所深知、全悉及確信，泓杉、大湖及彼等各自的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）的第三方。

主題事項

根據該協議，新百投資同意將向賣方收購目標公司的全部股本權益。

條件規限

成交有待大湖遵守上海證券交易所的相關上市規則、本公司遵守上市規則及新世界發展有限公司（本公司的控股股東）遵守上市規則後，方告作實。

賣方的責任

根據該協議，賣方應（包括其他事項）：

- (a) 確保目標公司將訂立補充協議；
- (b) 確保泓鑫時尚廣場的抵押得以解除；

- (c) 確保泓鑫時尚廣場於現時抵押解除的同時再抵押予新百投資，並促使該抵押的登記及向新百投資提供抵押文件；
- (d) 確保目標公司在成交前與其所有僱員終止所有勞動合同及結清所有相關保險款項、住房公積金及其他賠償；
- (e) 確保於成交時，所有於成交前從泓鑫時尚廣場租戶預收的租金及已收取的定金仍在目標公司；
- (f) 確保成交前結清所有目標公司的債權和債務；
- (g) 確保目標公司及泓鑫管理公司所訂立的管理合約於成交前終止；
- (h) 確保泓鑫時尚廣場租戶、泓鑫管理公司及目標公司於成交前訂立關於物業管理方轉讓的三方協議；
- (i) 確保由泓鑫時尚廣場租戶預收的管理費用，於成交時已從泓鑫管理公司轉移至目標公司；
- (j) 於成交後的14個工作日內，移交泓鑫時尚廣場（所有由目標公司擁有的固定資產及其他配套設施及所有文件移交新百投資），及協助新百投資更改銀行簽字式樣及其他目標公司的許可證；
- (k) 於成交後的10個工作日內，向新百投資提交成交賬目；及
- (l) 向目標公司及新百投資提供稅項彌償保證。

代價

代價（須按下文標題為「調整」一段所列調整）為人民幣710,000,000元，即人民幣1,250,000,000元及該貸款的本金之間的差額。代價將由本集團的內部資源撥付。

代價應由新百投資按以下方式結清：

- (a) 在賣方已提供所有就登記（在有關中國機關登記）收購項目所需的有關文件，及已簽立的賠償文件，及抵押文件及已簽立補充協議（包括其他事項）的前提下，人民幣355,000,000元，即代價的50%，應在生效日期後的七個工作日內支付。新百投資已根據意向書存入共管帳戶的定金人民幣50,000,000元應用作支付本部份的代價；
- (b) 人民幣106,500,000元，即代價的15%，應根據上文標題為「賣方的責任」一段第(b)及(c)分段下在賣方已履行其責任（包括其他事項）的日期後的七個工作日內支付；
- (c) 在目標公司的股權已過戶，新百投資已收取中國機關向目標公司發出新的營業執照，及目標公司的印章及蓋章已交付新百投資的前提下，人民幣177,500,000元，即代價的25%，應根據上文標題為「賣方的責任」一段第(d)至(i)分段下在賣方已履行其責任（包括其他事項，所有該等責任需於成交前或成交時履行）的日期起的七個工作日內支付；及
- (d) 人民幣71,000,000元，即代價的10%，應根據上文標題為「賣方的責任」一段第(j)及(k)分段下在賣方已履行其責任（包括其他事項）的日期後的七個工作日內支付。此部份的代價應按下文標題為「調整」一段予以調整。

調整

上文所列的代價應於發出成交賬目後根據調整金額予以調整。若調整金額為正數，新百投資應向賣方支付相等於調整金額的附加金額。若調整金額為負數，新百投資應從所應支付的代價的最後分期中扣除相等於調整金額的金額。

該調整應在代價的最後分期中結清。

代價（包括其調整）乃賣方及新百投資基於公平基準，經考慮泓鑫時尚廣場的發展潛力及與泓鑫時尚廣場相似的物業市場價格而釐定。

完成

根據該協議，成交應於賣方將目標公司的全部股權過戶至新百投資名下，並且新百投資已收取中國機關向目標公司發出新的營業執照的日期（預期於2013年8月30日）。

目標公司資料

截至本公告日期，泓杉擁有目標公司 51.08% 及大湖擁有目標公司 48.92%。

目標公司於中國上海擁有及經營泓鑫時尚廣場。泓鑫時尚廣場建築面積約為 43,000 平方米。這是一座包含百貨店、餐廳及娛樂設施的綜合大樓。根據獨立估值師編製的估值報告，泓鑫時尚廣場的市場價值不少於人民幣 12.5 億元。該市場價值是經參考市場上相類似的交易而估值。

根據賣方所提供的目標公司的經審核賬目，目標公司於2012年12月31日的資產淨值約人民幣114,392,000元。目標公司於截至2011年12月31日止年度扣除稅項之前及之後的純利約人民幣448,000元，而目標公司於截至2012年12月31日止年度扣除稅項之前及之後的純利約人民幣7,204,000元。

訂立該協議之理由及裨益

本集團主要在中國從事經營百貨店業務。

據董事所深知，泓杉主要從事投資控股業務及大湖主要從事淡水魚養殖及銷售業務。

本集團正在展開「一市多店」的擴張策略，以擴大市場佔有率及享有成本效益。上海為本集團計劃於中國東南地區內發展的核心城市。根據於目標公司所進行的盡職調查的結果，董事認為，泓鑫時尚廣場具有突出的發展潛力，通過目標公司持有及發展泓鑫時尚廣場將有助本集團進一步擴大其在上海的業務據點。

董事認為該協議的條款屬公平合理，該協議項下的交易乃按一般商業條款進行及訂立該協議符合本集團及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於就收購項目的多個適用百分比率（按上市規則第14.07條所列）超過5%及所有適用百分比率均少於25%，收購項目構成本公司須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|---|
| 「收購項目」 | 指 | 根據該協議項下新百投資擬向賣方收購目標公司的全部股份權益 |
| 「調整金額」 | 指 | 即成交賬目上所示目標公司的總資產（不包括泓鑫時尚廣場的價值及其主要業務以外所產生的應收款項）扣除目標公司的總負債（不包括該貸款）的價值 |
| 「該協議」 | 指 | 有關收購項目的買賣協議 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2013年4月2日的公告 |
| 「成交」 | 指 | 根據該協議完成收購項目 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「成交賬目」 | 指 | 新百投資及賣方同意的目標公司於成交日期的經審核賬目 |
| 「代價」 | 指 | 根據該協議下收購目標公司全部股本權益的代價，即人民幣710,000,000元（須按本公告標題為「調整」一段所列調整） |
| 「生效日期」 | 指 | 該協議的生效日期，即大湖的股東根據上海證券交易所的有關上市規則批准收購項目的日期 |
| 「泓鑫管理公司」 | 指 | 上海泓鑫商業經營管理有限公司，於中國成立的公司，即泓鑫時尚廣場現時的物業管理方 |
| 「賠償文件」 | 指 | 由賣方及新百投資就稅項彌償保證已訂立的擔保文件 |
| 「該貸款」 | 指 | 於該協議簽訂日，目標公司尚未向平安銀行清償的貸款本金為人民幣540,000,000元（應由新百投資清償） |
| 「抵押文件」 | 指 | 根據本公告標題為「賣方的責任」一段第(c)分段所列，將由目標公司與新百投資就抵押泓鑫時尚廣場予新百投資所訂立的抵押文件 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「補充協議」 | 指 | 目標公司及平安銀行將就提前清償該貸款所訂立的補充協議 |
| 「稅項彌償保證」 | 指 | 由賣方向目標公司及新百投資就任何因於該協議內所提述的稅務風險所造成的損失而提供自成交日期起計五年的連帶稅項彌償保證 |

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5月27日

於本公告日期，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。