
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或對應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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、持牌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。



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 綜合專櫃協議續期

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



浦銀國際

SPDB INTERNATIONAL

獨立董事委員會就綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限致獨立股東的推薦函載於本通函第17至18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19至34頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於2017年5月25日(星期四)下午12時15分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201A(博覽道入口)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第41至43頁。如若閣下未能親身出席大會，務請儘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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

香港，2017年5月8日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1 緒言	5
2 綜合租賃協議續期	6
3 綜合專櫃協議續期	9
4 有關本集團、新世界發展集團及周大福珠寶集團的資料	13
5 上市規則的涵義	13
6 董事會批准	14
7 股東特別大會	14
8 推薦建議	15
9 其他資料	16
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄 — 一般資料	35
股東特別大會通告	41

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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，於最後可行日期為新世界發展的附屬公司
「專櫃生效日期」	指	2012年4月24日
「專櫃續期日期」	指	2017年7月1日，須待綜合專櫃協議續期成為無條件方可作實，如本通函「綜合專櫃協議續期」一段項下標題為「條件規限」分段所載
「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(就周大福珠寶集團在本集團於中國所擁有或租賃或經營其業務的物業內銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議)進行所有現有及日後的交易
「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，於最後可行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
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時的附屬公司

釋 義

「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期限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	本公司將於2017年5月25日(星期四)下午12時15分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201A(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(其中包括)綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限
「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「浦銀國際」	指	浦銀國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第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續期、租賃交易、新租賃年度上限的決議案而言，指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續期、專櫃交易及新專櫃年度上限的決議案而言，指全體股東

釋 義

「最後可行日期」	指	2017年5月4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
「租賃續期日期」	指	2017年7月1日，須待綜合租賃協議續期成為無條件方可作實，如本通函「綜合租賃協議續期」一段項下標題為「條件規限」分段所載
「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(反之亦然)租用物業進行的所有現有與日後交易
「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於2012年3月22日所訂立有關專櫃交易的協議，其後由2014年7月1日起自動重續連續三年期，詳情已於本公司、新世界發展及周大福珠寶日期分別為2012年3月22日及2014年4月11日的聯合公告中披露
「綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展於2014年4月11日所訂立有關租賃交易的協議
「新專櫃年度上限」	指	周大福珠寶集團於截至2020年6月30日止三個年度各年就專櫃交易應付本集團(作為新世界發展的附屬公司)的年度上限金額
「新租賃年度上限」	指	本集團於截至2020年6月30日止三個財政年度各年就租賃交易應付新世界發展集團(反之亦然)的年度上限金額
「新世界發展」	指	New World Development Company Limited(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，於最後可行日期為本公司的控股公司
「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)

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「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622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
顏文英女士

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

執行董事：

鄭志剛博士
張輝熱先生

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣
興發街88號7樓全層

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：

持續關連交易 綜合租賃協議 及 綜合專櫃協議續期

1. 緒言

董事會茲提述本公司於2017年4月8日所刊發有關(其中包括)綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限的各份公告。

本通函旨在，其中包括：(i)向閣下提供有關綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新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. 綜合租賃協議續期

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綜合租賃協議，就本集團相關成員公司向新世界發展集團相關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續期日期尚未屆滿。本集團及新世界發展集團有意繼續維持租賃協議，並可能不時就本集團向新世界發展集團(反之亦然)租用物業訂立新租賃協議。在符合若干條件(包括上市規則)的情況下，綜合租賃協議將於2017年6月30日屆滿並將於其後自動續期連續三年。

綜合租賃協議的主要條款載列如下：

日期

2014年4月11日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 新世界發展

租賃交易的一般條款

在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情況下並在其條款及條件的規限下，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不時就任何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就租賃交易(以涵蓋租賃續期日期後的租賃交易者為限)的所有現有協議，將被視為自租賃續期日期起根據綜合租賃協議訂立的明確租賃協議。

自租賃續期日期起生效，租賃交易將按下列形式進行：

- a) 於本公司及新世界發展的日常業務中；

- b) 按一般商務條款；及
- c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括新租賃年度上限)、適用法例、綜合租賃協議及相關明確租賃協議。

各明確租賃協議的代價將以下列方式釐定：

- (a) 就新租賃服務而言，承租方會聯絡出租方實地考察有關物業，如有意承租會口頭詢價。
- (b) 就新訂及續訂租賃服務而言，出租方會以標準租賃協議方式提供報價。
- (c) 倘本集團為承租方，其可透過營運及技術部門，考慮接受優於或相等於本集團目前作為承租方就類似物業(條件相若，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)可獲得市場可資比較報價的報價(同時也與地產代理所報的最少兩個公開報價作比較)進行租賃或拒絕報價並推辭租賃。
- (d) 倘本集團為出租方，其會向承租方提供優於或相等於本集團目前作為出租方就類似物業(條件相若，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)所報市場可資比較報價的報價(同時也與地產代理所報的最少兩個公開報價作比較)。承租方可考慮接受報價並租賃或拒絕報價並推辭租賃。

條件規限

綜合租賃協議續期須待獨立股東於股東特別大會上批准綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限後，方告作實。

年期

綜合租賃協議將持續生效直至2020年6月30日(包括該日)止。在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另行獲豁免嚴格遵守任何該等規定的情況下，於初步年期或其後重續年期屆滿之時，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。

過往數據及新租賃年度上限

本公司於截至2016年6月30日止兩個財政年度各年及截至2016年12月31日止六個月於綜合租賃協議項下的交易總額分別約為人民幣315,398,000元、人民幣275,604,000元及人民幣127,700,000元。

截至2020年6月30日止三個財政年度各年的新租賃年度上限分別為人民幣355,660,000元、人民幣373,178,000元及人民幣384,374,000元，乃根據綜合租賃協議項下的過往交易金額、租約條款及每年根據當時的市況及經濟因素新開一至兩間百貨店的預期釐定。

新租賃年度上限較其相關過往交易金額飆升主要是由於以下原因：

- (a) 中國有利的政府政策及中產階級的出現將提升中國的消費市場，因此為把握未來的巨大機遇，本公司計劃繼續擴張自有店及管理店；
- (b) 本公司的管理店增加一間，2016年12月31日本公司經營的自有店及管理店的總樓面面積較2016年6月30日增加約2.0%，租金收入相對穩定；及
- (c) 2016年中國國內生產總值及中國消費品零售銷售較2015年分別增加約6.7%及約10.4%。

基於上述理由，本公司認為，與過往交易金額相比，截至2020年6月30日止三個財政年度各年綜合租賃協議項下的交易金額將會有所增加。

綜合租賃協議續期的理由及裨益

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，綜合租賃協議續期符合本公司利益，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(包括獨立非執行董事)認為，綜合租賃協議續期乃經公平磋商，屬公平合理，在本集團一般及日常業務中按一般商務條款釐定，並符合本集團及股東整體利益，而新租賃年度上限屬公平合理並符合本集團及股東整體利益。

3. 綜合專櫃協議續期

背景

於2012年3月22日，本公司與周大福珠寶就專櫃交易訂立綜合專櫃協議，自2014年7月1日起自動重續連續三年期。因此，綜合專櫃協議將於2017年6月30日屆滿。在本公司與周大福珠寶遵守上市規則的情況下，綜合專櫃協議將由專櫃續期日期起自動重續連續三年。

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內出售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位訂立專櫃安排或租賃協議。本集團及周大福珠寶集團有意繼續維持專櫃安排或租賃協議，且可不時就專櫃交易訂立新專櫃安排或租賃協議。本公司及周大福珠寶同意於綜合專櫃協議重續年期於2017年6月30日屆滿後再續期三年，即直至2020年6月30日(包括該日)止。綜合專櫃協議的條款自2012年3月22日簽訂以來並無變動。

綜合專櫃協議的主要條款載列如下：

日期

2012年3月22日

訂約方

(1) 本公司；及

(2) 周大福珠寶

專櫃交易的一般條款

待遵守本集團及周大福珠寶集團相關成員公司可能協定的綜合專櫃協議並在其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不時就任何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(以涵蓋專櫃續期日期後的專櫃交易者為限)的所有現有協議將被視為自專櫃續期日期起根據綜合專櫃協議訂立的明確專櫃協議。

自專櫃續期日期起，專櫃交易將按下列形式進行：

- a) 於本公司及周大福珠寶的日常業務中；
- b) 按一般商務條款；及
- c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括新專櫃年度上限)、適用法例、綜合專櫃協議及相關明確專櫃協議。

各明確專櫃協議的代價將以下列方式釐定：本集團相關成員公司將提供報價，該報價應為(對本集團而言)優於或相等於本集團向獨立第三方提供的最少另外兩項專櫃報價。該項報價將參考專櫃位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期釐定；周大福珠寶集團相關成員公司可透過其營運及技術部門，根據相關政策及從市場上獨立第三方所取得的就類似安排之其他報價，接受報價並繼續專櫃安排交易或拒絕報價並終止交易。本集團管理層將釐定各份明確專櫃協議項下交易的代價及條款，並將每年整體檢討有關條款以釐定是否應作出調整。

條件規限

綜合專櫃協議續期須待獨立股東於股東特別大會上批准綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限後，方告作實。

年期

綜合專櫃協議於專櫃生效日期開始，自2014年7月1日起重續連續三年期並將於2017年6月30日屆滿。在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另行獲豁免嚴格遵守任何該等規定的情況下，於初步年期或其後重續年期屆滿之時，綜合專櫃協議將自動於其後重續連續三年期(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。

待獨立股東於股東特別大會上批准綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限，綜合專櫃協議將自動於2017年7月1日續期三年至2020年6月30日止。

過往數據及新專櫃年度上限

周大福珠寶集團於截至2015年及2016年6月30日止兩個年度各年及截至2016年12月31日止六個月於綜合專櫃協議項下應付本集團的交易總額分別約為人民幣81,843,000元、人民幣63,201,000元及人民幣30,084,000元。

截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個年度各年的新專櫃年度上限分別為人民幣129,551,000元、人民幣135,912,000元及人民幣159,902,000元。

新專櫃年度上限乃根據下列各項釐定：現有專櫃協議的條款、綜合專櫃協議項下的過往交易金額、周大福珠寶集團各專櫃銷售額的預期增幅並隨預期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。

綜合專櫃協議項下的應付交易金額乃根據周大福珠寶集團所營運專櫃的銷售額，乘以本集團參考(其中包括)本集團向類似珠寶零售商或與周大福珠寶集團有類似品牌知名度的百貨店專櫃所提供至少兩個可資比較市場佣金率而釐定的專櫃佣金率，並計及周大福珠寶集團對比於百貨店經營的其他品牌的品牌知名度及周大福珠寶集團於中國所從事的黃金、白銀及珠寶市場零售銷售的近期市場趨勢計算。本公司的高級管理層將檢討及批准各部門就報價完成的工作並釐定給予周大福珠寶集團的報價，以確保

給予周大福珠寶集團的報價不遜於本集團給予可資比較獨立第三方的報價。本公司將不時進行內部監控評估，以確保於釐定給予周大福珠寶集團的報價(包括專櫃佣金率)時妥為遵守所有內部監控政策及專櫃報價程序。

董事預期，專櫃佣金率將維持穩定及新專櫃年度上限較其相關過往交易金額飆升主要是由於以下原因：

- (a) 專櫃銷售佣金收入是本集團主要收入來源之一，而周大福珠寶集團應付款項在很大程度上取決於周大福珠寶集團經營的專櫃所產生的佣金收入，這與其專櫃數量及該等專櫃的銷售表現直接相關。儘管截至2016年3月31日止年度，周大福珠寶珠寶業務的銷售增長及銷量均有所下滑，但考慮到基本面相對穩定、中國政府不斷推出利好政策及中產階級崛起將提升中國消費市場，加上近期中國金、銀及珠寶零售銷售前景樂觀，本公司認為中國經濟將可持續增長；
- (b) 由於周大福珠寶為中國、香港及澳門的領先珠寶商，擁有廣泛的全球網絡，且按市值計已成為最大的香港上市珠寶商，預計周大福珠寶可受益於中國消費市場的改善及金、銀及珠寶零售銷售的良好趨勢，因此周大福珠寶集團經營的專櫃之銷售業績將會提升，周大福珠寶集團將需要增加新的專櫃。

基於上述理由，本公司認為，與過往交易金額相比，截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個年度各年周大福珠寶集團根據綜合專櫃協議應付的金額將會有所增加。

綜合專櫃協議續期的理由及裨益

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，並提升該百貨店的形像及認知度。

董事(包括獨立非執行董事)認為，綜合專櫃協議(其條款乃經公平磋商)續期，屬公平合理且按一般商務條款於本集團的日常業務中釐定，符合本集團及股東的整體利

益，並且新專櫃年度上限屬公平合理，符合本集團及股東的整體利益。

4. 有關本集團、新世界發展集團及周大福珠寶集團的資料

本集團主要在中國從事百貨及其他相關業務，以及物業投資業務。

據董事所知，新世界發展集團主要業務包括物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、商務飛機租賃、服務及科技等領域。

據董事所知，按市場佔有額計，周大福珠寶集團為香港、澳門及中國內地最大規模的珠寶商之一，擁有包含逾2,300個銷售點的龐大零售網絡，遍佈大中華、新加坡、馬來西亞、韓國及美國500多個城市。周大福珠寶集團的主要業務為產銷主流珠寶及名貴珠寶(包括珠寶鑲嵌產品、黃金產品、鉑金／K金產品)以及分銷名錶。

5. 上市規則的涵義

於最後可行日期，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。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，周大福珠寶為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，相關租賃交易及專櫃交易構成本公司的持續關連交易。

由於(i)新租賃年度上限的最高金額及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%及10,000,000港元；及(ii)新專櫃年度上限的最高金額及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%及10,000,000港元，故本公司須就綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限及綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已經成立，以考慮綜合租賃協議的續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限，並就綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃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。

6. 董事會批准

綜合租賃協議續期

概無董事於綜合租賃協議續期中擁有重大權益。鄭家純博士、鄭志剛博士及歐德昌先生為本公司及新世界發展的共同董事。除鄭家純博士、鄭志剛博士及歐德昌先生之外，概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

出席本公司董事會會議的鄭志剛博士及歐德昌先生已就有關董事會決議案放棄投票。鄭家純博士並未出席本公司董事會會議，因此並未就有關董事會決議案投票。

綜合專櫃協議續期

概無董事於綜合專櫃協議續期中擁有重大權益。鄭家純博士及鄭志剛博士為本公司、新世界發展及周大福珠寶的共同董事，而歐德昌先生為本公司及新世界發展的共同董事。出席本公司董事會會議的鄭志剛博士及歐德昌先生自願就有關董事會決議案放棄投票。鄭家純博士並未出席本公司董事會會議，因此並未就有關董事會決議案投票。

7. 股東特別大會

本通函第41至43頁載有召開股東特別大會的通告，該大會上將提呈普通決議案以批准綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限。於股東特別大會上，獨立股東就綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限的投票將以按股數表決方式進行。

鑑於新世界發展於租賃交易中的權益，故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續期、租賃交易及新租賃年度上限的決議案放棄投票。概無股

董事會函件

東須於股東特別大會就擬提呈以批准綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新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。如若閣下未能出席股東特別大會，務請儘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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及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。

本公司將於2017年5月22日(星期一)至2017年5月25日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會進行任何股份過戶登記手續。為釐定出席股東特別大會及於會上投票的權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2017年5月19日(星期五)下午4時30分前一併送達本公司之股份過戶登記處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。

8. 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第17至18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19至34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續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限，以及獨立財務顧問的意見後，認為綜合租賃協議續期及綜合專櫃協議續期乃於本集團的日常業務中按一般商務條款釐定，對獨立股東公平合理，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對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。

經綜合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續期及綜合專櫃協議續期乃於本集團的日常業務中按一般商務條款訂立，對獨立股東而言屬

董事會函件

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續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新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

2017年5月8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：

**持續關連交易
綜合租賃協議
及
綜合專櫃協議續期**

吾等茲提述本公司於2017年5月8日所刊發致股東的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙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，以就吾等認為綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限是否於本集團的日常業務中訂立、對本公司及獨立股東是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

浦銀國際融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限是否公平合理及綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限是否於本集團的日常業務中訂立、按一般商務條款及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見以及就如何投票向獨立股東提供意見。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19至34頁的函件。

敬請 閣下垂注本通函第5至16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續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專

獨立董事委員會函件

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續期及綜合專櫃協議續期乃於本集團的日常業務中按一般商務條款釐訂，對獨立股東公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限的所有決議案。

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

2017年5月8日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函全文，編製以供載入本通函。



香港
金鐘道88號
太古廣場1期
3207-3212室

敬啟者：

持續關連交易
(I)綜合租賃協議續期；
及
(II)綜合專櫃協議續期

緒言

茲提述吾等獲委任，以分別就綜合租賃協議續期(包括新租賃年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括新專櫃年度上限)及分別各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載列於日期為2017年5月8日的股東通函(「**通函**」)，本函件構成其中的一部分。除非文義另有規定，本函件所用詞彙與通函中所界定者具有相同涵義。

於2014年4月11日，貴公司與新世界發展就租賃交易訂立綜合租賃協議。綜合租賃協議為期三年，自2014年7月1日起至2017年6月30日止。在貴公司遵守上市規則的情況下，綜合租賃協議將自動由租賃續期日期起續期連續三年。貴公司與新世界發展同意在綜合租賃協議的初步期限於2017年6月30日屆滿時進一步續期三年，即至2020年6月30日。

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，自2014年7月1日起自動重續連續三年期。因此，綜合專櫃協議將於2017年6月30日屆滿。在貴公司與

獨立財務顧問函件

周大福珠寶遵守上市規則的情況下，綜合專櫃協議將由專櫃續期日期起自動重續連續三年。

新世界發展為 貴公司的主要股東，而周大福珠寶則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，周大福珠寶為新世界發展的關連人士，亦視為 貴公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，相關租賃交易及專櫃交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於新租賃年度上限的最高金額及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%及超過10,000,000港元， 貴公司須就綜合租賃協議續期及新租賃年度上限遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於新專櫃年度上限的最高金額及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)就 貴公司而言超過5%及超過10,000,000港元，故 貴公司須就綜合專櫃協議續期及新專櫃年度上限遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

鑑於新世界發展於租賃交易中的權益，故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續期、租賃交易及新租賃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續期(包括新租賃年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括新專櫃年度上限)及分別各自項下擬進行的交易；以及就綜合租賃協議續期(包括新租賃年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括新專櫃年度上限)及分別各自項下擬進行的交易是否符合 貴公司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

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，並經作出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

就綜合租賃協議續期(包括新租賃年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括新專櫃年度上限)及分別各自項下擬進行的交易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) 綜合租賃協議續期

綜合租賃協議續期的背景及原因

於2014年4月11日， 貴公司與新世界發展就租賃交易訂立綜合租賃協議。綜合租賃協議為期三年，自2014年7月1日起至2017年6月30日止。在 貴公司遵守上市規則的情況下，綜合租賃協議將自動由租賃續期日期起續期連續三年。

誠如董事會函件所載列， 貴集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據綜合租賃協議，就 貴集團相關成員公司向新世界發展集團相關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續期日期尚未屆滿。 貴集團及新世界發展集團有意繼續維持租賃協議，並可能不時就 貴集團向新世界發展集團(反之亦然)租用物業訂立新租賃協議。因此， 貴公司及新世界發展同意續期綜合租賃協議。

獨立財務顧問函件

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 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 貴集團使用相關物業的穩定性。董事亦相信，綜合租賃協議續期符合 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)綜合租賃協議項下的若干租賃協議尚未屆滿及預期租賃交易日後將會繼續；(ii)相關百貨店在新世界發展集團擁有的物業已營運多年的事實及維持與新世界發展集團訂立的租賃協議的利益；及(iii)綜合租賃協議續期乃經公平磋商，吾等認同董事的意見，認為綜合租賃協議續期符合 貴公司及股東的整體利益。

綜合租賃協議的主要條款

日期： 2014年4月11日

訂約方： 新世界發展及 貴公司

租賃交易的一般條款： 在遵守 貴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情況下並在其條款及條件的規限下， 貴集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司可能不時就任何租賃交易訂立明確租賃協議。 貴集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司之間就租賃交易(以涵蓋租賃續期日期後的租賃交易者為限)的所有現有協議，將被視為自租賃續期日期起根據綜合租賃協議訂立的明確租賃協議。

自租賃續期日期起生效，租賃交易將按下列形式進行：

(a) 於 貴公司及新世界發展的日常業務中；

- (b) 按一般商務條款；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括新租賃年度上限)、適用法例、綜合租賃協議及相關明確租賃協議。

吾等從董事會函件獲悉，各明確租賃協議的代價將以下列方式釐定(統稱「租賃報價程序」)：

- (a) 就新租賃服務而言，承租方會聯絡出租方實地考察有關物業，如有意承租會口頭詢價。
- (b) 就新訂及續訂租賃服務而言，出租方會以標準租賃協議方式提供報價。
- (c) 倘 貴集團為承租方，其可透過營運及技術部門，考慮接受優於或相等於 貴集團目前作為承租方就類似物業(條件相若，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)可獲得市場可資比較報價的報價(同時也與地產代理所報的最少兩個公開報價作比較)進行租賃或拒絕報價並推辭租賃。

- (d) 倘 貴集團為出租方，其會向承租方提供優於或相等於 貴集團目前作為出租方就類似物業(條件相若，包括但不限於位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期)所報市場可資比較報價的報價(同時也與地產代理所報的最少兩個公開報價作比較)。承租方可考慮接受報價並租賃或拒絕報價並推辭租賃。

年期： 綜合租賃協議將持續生效直至2020年6月30日(包括該日)止。在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另行獲豁免嚴格遵守任何該等規定的情況下，於初步年期或其後重續年期屆滿之時，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，吾等已取得及審閱三份由 貴集團與屬 貴公司獨立第三方的其他業主訂立之租賃協議，並對比 貴集團與新世界發展集團所訂立相關物業在可用面積及可用設施方面可資比較的租賃協議。吾等從 貴公司獲悉，綜合租賃協議項下的租賃協議涉及五個城市，三份樣本來自截至2016年6月30日止財政年度年收入最高的兩個城市，因此吾等認為樣本規模的甄選基準具有代表性。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。吾等亦已就各份明確租賃協議的代價與 貴公司管理層面談，大致獲悉綜合租賃協議項下租賃交易的報價程序。此外，吾等從 貴公司管理層獲悉，就訂立綜合租賃協議項下的租賃交易而言， 貴集團(其中包括)區域總監辦公室、工程策劃部、業務拓展部、法務部、財務部及行政總裁辦公室會遵循租賃報價程序，而 貴公司高級管理層會審閱相關人員的工作，以確保負責人員妥為履行所有內部監控政策及租賃報價程序，而 貴集團獲取的可資比較的報價代表市價，此乃經參考在中國物業市場進行公開調研，以及獨立地產代理的公開報價而釐定。 貴公司高級管理層將於上述程序後決定接受或拒絕報價。吾等從 貴公

司了解到，貴公司不時進行內部監控評估。吾等已取得及審閱(其中包括)經由貴集團行政總裁批准及簽署的最新內部監控評估，並無發現違反上述程序的情況。

經考慮(i) 貴公司採納的內部監控評估；(ii) 貴公司就新租賃服務將物業進行實地考察；(iii)報價將與市場可資比較報價對比，亦與足夠數目(即地產代理的最少兩個公開報價)對比；及(iv)就租賃報價程序有關的已進行的工作，將由貴公司的高級管理層審閱，以確保租賃報價程序妥為遵守，吾等認為，內部監控評估及租賃報價程序足以確保報價與市價相若。

由於(i)租賃交易已有租賃報價程序，作為貴公司可予遵循的指引；(ii) 貴公司不時進行內部監控評估；及(iii)從所獲樣本得知，新世界發展集團給予的條款不遜於其他業主所給予者，吾等認為綜合租賃協議條款乃按一般商務條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

新租賃年度上限

誠如董事會函件所載，截至2020年6月30日止三個財政年度各年的新租賃年度上限分別為人民幣355,660,000元、人民幣373,178,000元及人民幣384,374,000元。

誠如貴公司所告知，新租賃年度上限乃根據綜合租賃協議項下的過往交易金額、租約條款及每年根據當時的市況及經濟因素新開一至兩間百貨店的預期釐定。

吾等注意到，綜合租賃協議項下截至2017年6月30日止年度的年度上限為人民幣593,000,000元(「**2017年年度上限**」)。截至2018年6月30日止年度的新租賃年度上限較2017年年度上限下降約40.0%，而截至2019年6月30日止年度的新租賃年度

上限較截至2018年6月30日止年度的新租賃年度上限上升約4.9%，截至2020年6月30日止年度的新租賃年度上限較截至2019年6月30日止年度的新租賃年度上限增加約3.0%。

誠如董事會函件所載，貴公司於截至2016年6月30日止兩個財政年度各年及截至2016年12月31日止六個月於綜合租賃協議項下的交易總額分別約為人民幣315,398,000元、人民幣275,604,000元及人民幣127,700,000元。截至2016年6月30日止年度的過往交易金額則較截至2015年6月30日止財政年度下降約12.6%。

誠如貴公司表示，截至2016年12月31日止六個月的過往交易金額人民幣127,700,000元，較上一年度同期過往交易金額人民幣181,679,000元減少約29.7%。

吾等自貴公司於截至2016年6月30日止年度的年報（「2016年年報」）注意到，促進消費升級是「十三五規劃」的重要議題之一，計劃通過改善消費環境釋放內需，從而拉動整體經濟增長。隨著「二孩政策」及新型城鎮化政策的出台，加上中產階級崛起等利好因素，中國消費市場將得到長遠有力的支撐。為把握未來的機遇，貴公司將繼續實施自有店及管理店的擴張策略。截至2016年12月31日，貴公司經營及管理37家自有店及5家管理店，而截至2016年6月30日則為37家自有店及4家管理店。截至2016年12月31日的總樓面面積1,646,880平方米較截至2016年6月30日的總樓面面積約1,614,180平方米略微增加2.0%。

同時，吾等自2016年年報注意到，租金收入由截至2015年6月30日止財政年度的約638.7百萬港元略微增加約0.1%至截至2016年6月30日止財政年度的約639.5百萬港元，主要由於可出租面積擴充及租戶組合改善，而部分被若干百貨店關閉或縮小規模導致可出租面積減少所抵銷。經營租賃租金開支由截至2015年6月30日止財政年度的約1,191.7百萬港元減少約2.3%至截至2016年6月30日止財政年度的1,163.9百萬港元，乃主要由於若干租賃物業的租金費率下降及若干百貨商店關閉。

吾等亦自中國國家統計局的網站(www.stats.gov.cn)注意到，中國國內生產總值(「國內生產總值」)自2015年至2016年增加約6.7%，中國消費品的零售銷售自2015年至2016年則增加約10.4%。

吾等已對零售租金未來增長率進行市場調查，從世邦魏理仕基於公開來源的研究報告發現零售租金呈上升趨勢，2017年北京及上海等一線城市將增長約2%。鑑於國內生產總值增長穩定加上預期一線城市零售租金上漲，吾等認為2018年至2020年的新租賃年度上限增幅合理。

經考慮(i)綜合租賃協議項下的過往交易金額；(ii)中國的消費升級及新型城鎮化政策；(iii) 貴集團的關鍵業務指標及經營業績(參考截至2016年12月31日增加的總樓面面積及百貨店總數與相對穩定的租金收入)；及(iv)國內生產總值增長及消費品零售銷售的近期增長，吾等認為就釐定新租賃年度上限所採納的基準對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

(B) 綜合專櫃協議續期

綜合專櫃協議續期的背景及原因

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，其後由2014年7月1日起自動重續連續三年期。因此，綜合專櫃協議將於2017年6月30日屆滿。在 貴公司與周大福珠寶遵守上市規則的情況下，綜合專櫃協議將由專櫃續期日期起自動重續連續三年期。

誠如董事會函件所載， 貴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綜合專櫃協議就周大福珠寶集團於 貴集團於中國擁有或租賃或經營業務的物業內出售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位訂立專櫃安排或租賃協議。

獨立財務顧問函件

貴集團及周大福珠寶集團有意繼續維持專櫃安排或租賃協議，且可不時就專櫃交易訂立新專櫃安排或租賃協議。綜合專櫃協議其後由2014年7月1日起自動重續連續三年期，且將於2017年6月30日屆滿。因此，貴公司與周大福珠寶同意於2017年6月30日續期期限屆滿時再續期綜合專櫃協議三年，即直至2020年6月30日（包括該日）止。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，並提升百貨店的形像及知名度。

經考慮(i) 貴集團以優化商品組合為經營戰略；(ii)綜合專櫃協議的條款乃經公平磋商；及(iii)周大福珠寶在中國的聲譽，可對百貨店的產品組合有正面影響，從而提升貴集團的形像及知名度，吾等認同董事的意見，認為綜合專櫃協議續期符合貴公司及股東的整體利益。

綜合專櫃協議的主要條款

日期： 2012年3月22日

訂約方： 周大福珠寶及 貴公司

專櫃交易的一般條款： 待遵守 貴集團及周大福珠寶集團相關成員公司可能協定的綜合專櫃協議並在其條款及條件的規限下，貴集團及周大福珠寶集團成員公司可不時就任何專櫃交易訂立明確專櫃協議。貴集團及周大福珠寶集團相關成員公司之間就專櫃交易（以涵蓋專櫃續期日期後的專櫃交易者為限）的所有現有協議將被視為自專櫃續期日期起根據綜合專櫃協議訂立的明確專櫃協議。

自專櫃續期日期起，專櫃交易將按下列形式進行：

- (a) 於 貴公司及周大福珠寶的日常業務中；
- (b) 按一般商務條款；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括新專櫃年度上限)、適用法例、綜合專櫃協議及相關明確專櫃協。

年期： 綜合專櫃協議於專櫃生效日期開始，由2014年7月1日起重續連續三年期，將於2017年6月30日屆滿。在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另行獲豁免嚴格遵守任何該等規定的情況下，於初步年期或其後重續年期屆滿之時，綜合專櫃協議將自動於其後重續連續三年期(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。

待獨立股東於股東特別大會上批准綜合專櫃協議續期、專櫃交易及新專櫃年度上限，綜合專櫃協議將於2017年7月1日自動續期三年至2020年6月30日止。

吾等自董事會函件獲悉，各明確專櫃協議的代價將以下列方式釐定(「專櫃報價程序」)： 貴集團相關成員公司提供報價，該報價應為(對 貴集團而言)優於或相等於 貴集團向獨立第三方提供的最少另外兩項專櫃報價。該項報價將參考專櫃位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期釐定；周大福珠寶集團相關成員公司可透過其營運及技術部門，根據相關政策及從市場上獨立第三方所取得的就

類似安排之其他報價，接受報價並繼續專櫃安排交易，或拒絕報價並終止交易。貴集團管理層將釐定各份明確專櫃協議項下交易的代價及條款，並將每年整體檢討有關條款以釐定是否應作出調整。

於評估綜合專櫃協議的條款是否公平合理時，吾等已取得及審閱 貴公司與屬 貴公司獨立第三方的其他專櫃經營商訂立的三份專櫃協議樣本，並對比 貴公司與周大福珠寶集團所訂立櫃檯規模可資比較的專櫃協議。吾等從 貴公司獲悉， 貴集團給予類似珠寶零售商的條款主要取決於彼等品牌聲譽及給予可資比較珠寶零售商的條款，而非對合約條款影響甚微的百貨店位置。 貴公司表示，吾等甄選的樣本已涵蓋與 貴公司簽訂專櫃協議的所有可資比較珠寶品牌。因此，吾等認為樣本規模的甄選基準具有代表性。吾等注意到 貴集團給予周大福珠寶集團的相關條款與第三方專櫃經營商可獲得者相若。

吾等已就各份明確專櫃協議的代價，與 貴公司管理層面談，大致獲悉綜合專櫃協議項下的前專櫃交易的報價程序。此外，吾等從 貴公司管理層獲悉，就訂立綜合專櫃協議項下的專櫃交易而言， 貴集團(其中包括)分店商務部、分店總經理辦公室、區域商務部及區域總經理辦公室遵循專櫃報價程序，而 貴公司高級管理層會審閱相關人員的工作，以確保負責人員妥為履行所有內部監控政策及專櫃報價程序。 貴公司高級管理層將於上述程序後決定接受或拒絕報價。吾等從 貴公司了解到， 貴公司不時進行內部監控評估。吾等已取得及審閱經由(其中包括)行政總裁批准及簽署的最新內部監控評估，並無發現違反上述程序的情況。

經考慮(i) 貴公司採納的內部監控評估；(ii)報價將與市場可資比較報價對比，亦與足夠數目(即獨立第三方的最少兩個公開報價)對比；及(iii)就專櫃報價程

獨立財務顧問函件

序有關的已進行的工作，將由 貴公司的高級管理層審閱，以確保專櫃報價程序妥為遵守，吾等認為，內部監控評估及專櫃報價程序足以確保報價與市價相若。

由於(i)專櫃交易已有專櫃報價程序，作為 貴公司可予遵循的指引；(ii) 貴公司不時進行內部監控評估；及(iii) 貴集團給予周大福珠寶集團的相關條款與第三方專櫃經營商可獲得者相若，吾等認為綜合專櫃協議之條款乃按一般商務條款訂立，綜合專櫃協議續期對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

新專櫃年度上限

截至2020年6月30日止三個年度各年的新專櫃年度上限分別為人民幣129,551,000元、人民幣135,912,000元及人民幣159,902,000元。

誠如從董事會函件獲悉，新專櫃年度上限乃根據下列各項釐定：現有專櫃協議的條款、綜合專櫃協議項下的過往交易金額，周大福珠寶集團各專櫃銷售額的預期增幅並隨預期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。

吾等注意到，綜合專櫃協議項下截至2017年6月30日止年度的年度上限為人民幣345,000,000元（「**2017年專櫃年度上限**」）。截至2018年6月30日止年度的新專櫃年度上限較截至2017年專櫃年度上限減少約62.4%；而截至2019年6月30日止年度的新專櫃年度上限較截至2018年6月30日止年度增加約4.9%，截至2020年6月30日止年度的新專櫃年度上限較截至2019年6月30日止年度增加約17.7%。誠如 貴公司所告知，預期專櫃佣金費率將保持穩定，而截至2020年6月30日止三個年度新專櫃年度上限的增加主要基於專櫃銷售額預期增長及周大福珠寶集團銷售樓面面積預期增加釐定。

誠如董事會函件進一步指出，周大福珠寶集團於截至2016年6月30日止兩個年度各年及截至2016年12月31日止六個月於綜合專櫃協議項下應付 貴集團(作為新世界發展的附屬公司)的交易總額分別約為人民幣81,843,000元、人民幣63,201,000元及人民幣30,084,000元。截至2016年6月30日止年度的交易金額較截至2015年6月30日止年度的交易金額減少約22.8%。

誠如 貴公司表示，於截至2016年12月31日止六個月於綜合專櫃協議項下的交易金額約人民幣30,084,000元，較上年度同期綜合專櫃協議項下的交易金額約人民幣42,972,000元減少約30.0%。

誠如2016年年報所述，專櫃銷售佣金收入是 貴集團主要收入來源之一，在截至2016年6月30日止年度佔 貴集團總收益約54.0%。專櫃銷售總收益由截至2015年6月30日止年度約13,502.2百萬港元減至截至2016年6月30日止年度約11,223.9百萬港元，按年減少約16.9%。

吾等獲悉，來自周大福珠寶集團經營的專櫃之佣金收入與專櫃數目及此等專櫃之銷售表現直接相關。根據周大福珠寶截至2016年3月31日止年度的年報(「**周大福珠寶2016年年報**」)，於截至2016年3月31日止年度，周大福珠寶集團的收入減少12.0%至56,591.5百萬港元，中國內地珠寶業務的專櫃費用減少13.9%至1,787.8百萬港元。此外，同期周大福珠寶於中國內地的珠寶業務的同店銷售增長及同店銷量增長分別為-10.3%及-8.9%。然而，考慮到該地區的相對穩定的基本面、持續城鎮化及日益增長的中產階級，吾等認為中國內地將保持可持續增長。

吾等從董事會函件中獲悉，周大福珠寶是中國內地及港澳市場佔有率最大規模珠寶商之一，承傳80多年歷史。周大福珠寶集團是該等地區的領先珠寶商，擁有包含逾2,300個銷售點的龐大零售網絡，遍佈大中華、新加坡、馬來西亞、韓國及美國500多個城市。其專注於主流珠寶及名貴珠寶(包括珠寶鑲嵌首飾、黃金產品與鉑金和K金產品)，以及名錶。根據周大福珠寶2016年年報的資料，周大福珠寶乃中國、香港及澳門的領先珠寶商，按市值計算，已成為於香港上市的最大的珠寶商。

吾等進一步從周大福珠寶2016年年報獲悉，於2016年3月底，銷售點（「**銷售點**」）總數達到2,319個，比上一財政年度增加62個銷售點或約2.7%。周大福珠寶於2017財政年度淨開設的銷售點數量應與中國內地去年淨開設的銷售點數量相若，且周大福珠寶將更加精挑細選及有目的性的開設新銷售點並整合現有的零售網絡。隨著周大福珠寶全渠道零售模式的發展，周大福珠寶不再僅透過實體店接觸客戶，周大福珠寶集團擬整合線上線下資源，透過數碼市場推廣的全渠道策略進行分銷渠道引流。

吾等亦已自中國國家統計局網站了解到，2015年，中國在金、銀及珠寶零售銷售按年增長約7.3%，2016年的金、銀及珠寶零售銷售與2015年的水平相若。由於周大福珠寶的主要業務為珠寶零售，在中國的金、銀及珠寶零售銷售將是其在中國表現的重要指標，專櫃協議的交易金額大部分取決於此。鑑於2015年及2016年中國國內生產總值以及金、銀及珠寶零售銷售的穩定增長，我們認為該增長趨勢將可持續，因此2018年至2020年新專櫃年度上限的增幅合理。

考慮到(i)綜合專櫃協議項下的過往交易金額；(ii)專櫃銷售的佣金收入是 貴集團的主要收入來源之一；(iii)周大福珠寶集團過往產生的專櫃費用；(iv)按市佔率計算，周大福珠寶是香港、澳門及中國最大的珠寶商之一；及(v)中國內地經濟的預期可持續增長及中國在金、銀及珠寶零售銷售近期的趨勢後，吾等認為就釐定新專櫃年度上限所採納的基準對獨立股東而言屬公平合理。

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在 貴集團日常業務中進行，而(i)綜合租賃協議(包括新租賃年度上限)；及(ii)綜合專櫃協議(包括新專櫃年度上限)的條款及條件乃屬一般商務條款，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

獨立財務顧問函件

成批准有關綜合租賃協議續期(包括新租賃年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括新專櫃年度上限)及其項下擬進行的交易的相關決議案。

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

浦銀國際融資有限公司

董事總經理

林美寶

謹啟

2017年5月8日

附註： 林美寶女士為在香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為浦銀國際融資有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在機構融資行業有超過14年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備及沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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、相關股份及債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者，或如依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份的好倉

	身份	權益性質	持有股份數目	合計	持股概約 百分比 (直接或間接)
新創建集團有限公司 (每股面值1.00港元 之普通股)					
鄭家純博士	實益擁有人	個人權益	18,349,571	30,349,571	0.79
	受控法團	法團權益	12,000,000 ⁽¹⁾		

附註：

(1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家子公司實益擁有。

(b) 於相關股份的好倉 — 購股權

(i) 新世界發展

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購 股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2016年6月10日	(3)	10,675,637	7.540
鄭志剛博士	2016年3月9日	(2)	4,500,000	7.200
	2016年6月10日	(3)	3,736,471	7.540
歐德昌先生	2014年1月22日	(1)	532,982	9.756
	2016年6月10日	(3)	1,016,693	7.540

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日及2017年1月22日至2018年1月21日。
- (2) 分為四批，行使期分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (3) 分為四批，行使期分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (4) 各董事已繳付10.00港元作為獲授購股權的現金代價。

(ii) 新創建集團有限公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購 股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	7,417,691	14.126

附註：

- (1) 60%購股權自2015年5月9日至2020年3月8日期間可行使，餘下40%購股權分為兩批，行使期分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日。
- (2) 上述董事已繳付10.00港元作為每次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或任何彼等各自的聯繫人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一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者，或如依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或標準守則通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

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（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者：

名稱	身份	權益性質	持有股份數目	合計	概約持股百分比(直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	受控法團	法團權益	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	受控法團	法團權益	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	受控法團	法團權益	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⁾	受控法團	法團權益	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福企業 ⁽⁵⁾	受控法團	法團權益	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
新世界發展	實益擁有人	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，故被視為於CTFC擁有或被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，故被視為於CTFC擁有或被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股81.03%直接權益，故被視為於周大福控股擁有或被視為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，故被視為於周大福企業擁有或被視為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，故被視作由新世界發展擁有或被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團的財政或經營狀況自2016年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來並無任何重大不利變動。

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（惟不包括一年內屆滿或本集團相關成員公司可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2016年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來已收購或出售或租入或建議收購或出售或租入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而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，董事及彼等各自的緊密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。

9. 共同董事

於最後可行日期，以下董事亦為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披露的本公司股份及相關股份的權益或淡倉的公司的董事：

共同董事姓名	公司名稱
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited
鄭家純博士	Chow Tai Fook Capital Limited
鄭家純博士 鄭志剛博士	周大福(控股)有限公司
鄭家純博士 鄭志剛博士	周大福珠寶集團有限公司
鄭家純博士 鄭志剛博士	周大福企業
鄭家純博士 鄭志剛博士 歐德昌先生	新世界發展

10. 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
浦銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

浦銀國際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，浦銀國際概無於本集團任何成員公司自2016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)以來已收購或出售或租入，或建議收購或出售或租入

的任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後可行日期，浦銀國際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（不論是否在法律上可強制執行）。

11. 一般事項

本通函的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期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) 綜合租賃協議；
- (b) 綜合專櫃協議；
- (c) 本附錄「專家及同意」一段所述同意書；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；及
- (f) 本通函。

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)

茲通告新世界百貨中國有限公司(「本公司」)的股東，本公司謹訂於2017年5月25日(星期四)下午12時15分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室N201A(博覽道入口)舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(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續期(定義及描述見本公司於2017年5月8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，並由大會主席簡簽以資識別)，以及租賃交易(定義及描述見通函)及其執行；
- (b) 批准有關綜合租賃協議截至2020年6月30日止三個年度各年應付代價的新租賃年度上限(定義及描述見通函)；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(或倘須蓋上公司印鑑，本公司任何兩位董事)，代表本公司簽署所有該等其他文件及協議，並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使綜合租賃協議續期及其項下擬進行的交易以及附帶於或附屬於此的所有事宜得以執行及／或生效屬必要、合適、適當或權宜的所有該等行動或事宜。」

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合專櫃協議續期(定義及描述見本公司於2017年5月8日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「C」字樣的通函及綜合專櫃協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及專櫃交易(定義及描述見通函)及其執行；

股東特別大會通告

- (b) 批准有關綜合專櫃協議截至2020年6月30日止三個年度各年應付代價的新專櫃年度上限(定義及描述見通函)；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(或倘須蓋上公司印鑑,本公司任何兩位董事),代表本公司簽署所有該等其他文件及協議,並採取在其或彼等絕對酌情權下認為使綜合專櫃協議續期及其項下擬進行的交易以及附帶於或附屬於此的所有事宜得以執行及/或生效屬必要、合適、適當或權宜的所有該等行動或事宜。」

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, 2017年5月8日

股東特別大會通告

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，並於會上投票。
- (5) 本公司將於2017年5月22日(星期一)至2017年5月25日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會進行任何股份過戶登記手續。為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2017年5月19日(星期五)下午4時30分前一併送達本公司之股份過戶登記處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。
- (6) 上文所載普通決議案將以按股數投票方式表決。
- (7) 本通告的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (8) 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；執行董事為鄭志剛博士及張輝熱先生；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。