

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算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 綜合租賃協議續期 及 股東特別大會通告

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

本封面頁所用的詞彙與本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限致獨立股東的推薦函載於本通函第13至14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15至26頁。

謹訂於2020年6月18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N201室(博覽道入口)舉行股東特別大會的大會通告載於本通函第34至35頁，隨本通函附奉代表委任表格以供股東於股東特別大會中使用。若閣下未能親身出席股東特別大會，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小時前交回本公司之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54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。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關於股東特別大會上為預防及控制2019冠狀病毒病的傳播而實施的措施，包括但不限於：

- (a) 強制體溫檢查；
- (b) 強制佩戴外科口罩；
- (c) 座位之間保持安全距離；
- (d) 不會提供茶點及飲品；及
- (e) 不會派發消費券供後續使用。

任何違反預防措施的人士將會被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。

鑒於2019冠狀病毒病構成的持續風險及作為本公司保障股東健康及安全的控制措施的一部份，本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，以代替其親身出席股東特別大會，並如上述指定時間交回代表委任表格，以行使彼於股東特別大會上投票的權利。

2020年6月1日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	2
董事會函件	
1 緒言	5
2 綜合租賃協議續期	6
3 有關本集團及新世界發展集團的資料	9
4 上市規則的涵義	10
5 董事會批准	10
6 股東特別大會	10
7 推薦建議	11
8 其他資料	12
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	15
附錄 – 一般資料	27
股東特別大會通告	34

股東特別大會的預防措施

股東、本公司員工及持份者的健康對我們而言至為重要。為預防及控制2019冠狀病毒病傳播，及為保障出席大會的股東、本公司員工及持份者的健康和 safety，本公司將於股東特別大會上採取以下措施作為防控措施的一部份：

- (i) 每位出席者在股東特別大會會場入口處將會被強制檢測體溫。但凡體溫如高於攝氏37.5度或須遵守香港政府實施的強制隔離命令的任何人士，將被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 各出席者必須於整個股東特別大會舉行期間在會場內佩戴外科口罩。請注意，股東特別大會會場將不會提供口罩，出席者應自備及佩戴口罩；
- (iii) 本公司將為座位之間保持安全距離；
- (iv) 不會提供茶點及飲品；及
- (v) 不會派發消費券供後續使用

除此以外，本公司謹此提醒所有出席股東毋須就行使投票權而親身出席股東特別大會。本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，並交回代表委任表格(最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達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54樓)，以行使彼於股東特別大會上投票的權利。

如香港政府因2019冠狀病毒病實施任何規例，要求更改股東特別大會的舉行日期或地點，本公司將於本公司網站(www.nwds.com.hk)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)內刊發公告，以通知股東股東特別大會已延期(然而，未能刊發有關公告並不影響有關會議的續會)。

本公司將於公司網站(www.nwds.com.hk)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)內另行刊發公告，以通知股東股東特別大會續會的日期、時間及地點。

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	New World Department Store China Limited (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，並且於最後可行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可能就任何租賃交易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2020年6月18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N201室(博覽道入口)召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限
「定額租賃費用」	指	就明確租賃協議的固定定期租金金額
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	由香港會計師公會刊發的香港財務報告準則第16號，載列有關租賃的確認入帳、計量、列報方式及披露的原則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「最後可行日期」	指	2020年5月27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	2020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」一段內「條件規限」分段所載
「租賃交易」	指	按綜合租賃協議項下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(反之亦然)擬進行的所有現存與日後交易
「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2014年4月11日所訂立有關租賃交易的協議
「新租賃年度上限」	指	就租賃交易於截至2023年6月30日止三個財政年度各年本集團向新世界發展集團(反之亦然)應付的年度上限金額

釋 義

「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(股份代號：0017)，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、其不時的附屬公司(本集團除外)及其不時的共同控制實體
「中國」	指	中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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	由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
「變動租賃費用」	指	就明確租賃協議中與租賃物業產生收益掛勾的變動金額
「%」	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

執行董事：

鄭志剛博士

張輝熱先生

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

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

敬啟者：

持續關連交易 綜合租賃協議續期

1. 緒言

董事會茲提述本公司於2020年4月27日所刊發有關(其中包括)綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限的公告。

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、租賃交易及新租賃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就租用物業(反之亦然)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租用物業(反之亦然)訂立新租賃協議。待遵守若干條件(包括上市規則)，綜合租賃協議將於2020年6月30日屆滿並將於其後自動續期連續三年。

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綜合租賃協議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(以涵蓋租賃續期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一般及日常業務中；
- (b) 按一般商務條款；及

董事會函件

- (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) 作為出租方，出租方將向承租方提供最少兩個相似物業(具有可比較狀況包括但不限於位置、可用空間、備用設施、質素及租賃期限)的市場可比較報價，及／或兩個與獨立第三方的可比較交易作為參考報價；及
- (b) 作為承租方，承租方在決定是否接納報價及繼續交易前將獲得最少兩個相似物業(具有可比較狀況包括但不限於位置、可用空間、備用設施、質素及租賃期限)的市場可比較報價，及／或檢視兩個與獨立第三方的可比較交易。

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2023年6月30日(包括該日)止。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，或已獲任何豁免嚴格遵守該等規定情況下，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續期連續三年(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

本集團於截至2019年6月30日止兩個財政年度各年及截至2019年12月31日止六個月有關租賃交易中作為承租方的總交易金額分別約為人民幣242,489,000元、人民幣235,559,000元及人民幣115,915,000元。

董事會函件

本集團於截至2019年6月30日止兩個財政年度各年及截至2019年12月31日止六個月有關租賃交易中作為出租方的總交易金額分別約為人民幣155,000元、人民幣163,000元及人民幣82,000元。

新租賃年度上限

本集團在租賃交易中作為承租方的應付租金包括定額租賃費用及變動租賃費用。

配合本集團集中大北京、大上海、大西南區市場發展的「一市多店」及「輻射城市」發展策略，本公司預期本集團將於未來三年，在理想市場情況及適時機遇下每年就新增開業一間百貨店訂立明確租賃協議，其條款與條件與現有明確租賃協議相似。經考慮中國國家統計局刊發的過去四年各年國內生產總值年度增長率(穩定地不少於6%)，及預計中國經濟將於2019冠狀病毒病的影響中逐步回復並於未來三年穩步增長，本集團預計可比較物業的當時市價在未來三年將逐步上升大約每年5%，而本集團在新明確租賃協議下的應付租金預期會遵循同樣的趨勢。

考慮過往交易金額及上述因素，本集團於截至2023年6月30日止三個財政年度各年有關租賃交易中作為承租方的應付定額租賃費用及變動租賃費用建議年度上限載列如下：

	截至各年6月30日		
	2021 (人民幣)	2022 (人民幣)	2023 (人民幣)
定額租賃費用	406,000,000	428,000,000	450,000,000
變動租賃費用	300,000,000	330,000,000	360,000,000

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租方就租賃交易應付的定額租賃費用將確認入帳為使用權資產。定額租賃費用的建議年度上限為與預期每年本集團訂立的明確租賃協議有關的使用資產權的總價值(按每年新簽訂的各明確租賃協議的整個租賃年期定額租賃費用總額以本公司的增量借款利率折現計算)。

董事會函件

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租方的就租賃交易應付的變動租賃費用將確認入帳為本集團引起的支出。就變動租賃費用的建議年度上限將以本集團每年在租賃交易(按租賃交易及相關明確租賃協議的條款中承租物業產生的預期收益)預期應付的變動租賃費用總額。

根據上市規則第14A章，鑒於本集團作為出租方的租賃交易於截至2019年6月30日止兩個財政年度各年及截至2019年12月31日止六個月構成符合最低豁免水平的交易，故此，本集團於上述只提供本集團作為承租方截至2023年6月30日止三個財政年度各年在租賃交易應付交易金額的建議年度上限。本公司將密切監察本集團作為出租方的租賃交易於截至2023年6月30日止三個財政年度各年的交易總金額，以確保遵守上市規則第14A章中申報、公告、獨立股東批准及通函的規定(如適用)。

綜合租賃協議續期的原因及裨益

鑒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，一旦搬遷將產生重大成本，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。

董事認為，綜合租賃協議續期乃經公平磋商，公平合理，在本集團一般及日常業務中按一般或較優的商務條款釐定，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. 有關本集團及新世界發展集團的資料

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。

據董事所深知，新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資、投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

4. 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。因此，根據上市規則第14A章，租賃交易構成本公司的持續關連交易。

由於新租賃年度上限的金額及所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中的最高者超過10,000,000港元及高於5%，根據上市規則第14A章，本公司須就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限遵守申報、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續期、租賃交易及新租賃年度上限，並就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃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。

5. 董事會批准

概無董事於綜合租賃協議續期中擁有重大權益。鄭家純博士及鄭志剛博士為本公司及新世界發展的共同董事。除鄭家純博士及鄭志剛博士之外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。鄭家純博士及鄭志剛博士出席本公司的董事會會議，並於會上就相關董事會決議案放棄投票。

6. 股東特別大會

本通函第34至35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、租賃交易及新租賃年度上限。於股東特別大會上，獨立股東就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限的投票將以按股數表決方式進行。

鑒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普通決議案放棄投票。

董事會函件

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。倘若閣下親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，其代表委任表格將被視作無效。本公司將刊發股東特別大會的投票結果公告。

本公司將於2020年6月15日(星期一)至2020年6月18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2020年6月12日(星期五)下午4時30分前一併送達本公司之香港股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司作登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記手續。

7. 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第13至14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15至26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、租賃交易及新租賃年度上限，以及獨立財務顧問的意見後，認為綜合租賃協議續期乃於本集團的日常業務中按一般或較優商務條款釐定，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乃於本集團的日常業務中按一般或較優商務條款訂立，對獨立股東而

董事會函件

言屬公平合理，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續期、租賃交易及新租賃年度上限的決議案投贊成票。

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

2020年6月1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

吾等茲提述本公司於2020年6月1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、租賃交易及新租賃年度上限是否於本集團的一般及日常業務中訂立、按一般或較優商務條款、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。

智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限是否公平合理及綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限是否於本集團的一般及日常業務中訂立、按一般或較優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15至26頁的函件。

敬請閣下垂注本通函第5至12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、租賃交易及新租賃年度上限，以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為綜合租賃協議續期乃於本集團的一般及日常業務中按一般或較優商務條款釐訂，對獨立股東公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

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、租賃交易及新租賃年度上限的決議案。

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

2020年6月1日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問為載入本通函而編製之函件全文，當中載有其就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

香港
皇后大道中299號
299 QRC 10樓1001-1002室

敬啟者：

持續關連交易 綜合租賃協議續期

緒言

謹此提述吾等獲委任就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為2020年6月1日致股東的通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載（其中包括），貴公司與新世界發展同意在綜合租賃協議屆滿時進一步續期三年，即至2023年6月30日。

於最後可行日期，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。因此，根據上市規則第14A章，租賃交易構成貴公司的持續關連交易。由於新租賃年度上限的金額及所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）中的最高者超過10,000,000港元及高於5%，根據上市規則第14A章，貴公司須就綜合租賃協議、租賃交易及新租賃年度上限續期遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於新世界發展於租賃交易中擁有權益，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續期、租賃交易及新租賃年度上限而提呈的普通決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

獨立董事委員會已經成立，以考慮綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限，並就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限是否符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。吾等(即智略資本)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士並無任何關係或權益可合理視作會影響吾等的獨立性。除於是次委任中就綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限獲委任為獨立財務顧問外，於過去兩年內，吾等與 貴集團之間並無任何其他委聘。除就是次委任已付或應付吾等的一般專業費用外，概無任何安排讓吾等曾向或可向 貴公司或任何其他可合理被視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或取得任何利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等意見的基準

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，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致使通函所載任何有關聲明有所誤導。向吾等提供的資料及所作陳述於最後可行日期後直至股東特別大會日期(包括該日)期間如有任何重大變動，股東將儘早獲通知。

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。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。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、

獨立財務顧問函件

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。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於評估綜合租賃協議續期、租賃交易及新租賃年度上限以及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團、新世界發展及其附屬公司的資料

貴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。

據董事所深知，新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資、投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

2. 綜合租賃協議續期的背景及理由

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就租用物業(反之亦然)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租用物業(反之亦然)訂立新租賃協議。待遵守若干條件(包括上市規則)，綜合租賃協議將於2020年6月30日屆滿並將於其後自動續期連續三年。

鑒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，一旦搬遷將產生重大成本，亦對百貨店營運造成重大不利影響，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) 貴集團及新世界發展集團的主要活動；(ii) 貴集團與新世界發展集團長期建立的可靠業務夥伴關係；(iii)綜合租賃協議項下若干租賃協議尚未屆滿，且預期日後將繼續進行租賃交易；及(iv)搬遷將對百貨店營運帶來的額外成本及不利影響，吾等認同董事的意見，認為綜合租賃協議續期是在日常業務中訂立，符合 貴公司及股東整體利益。

3. 綜合租賃協議的主要條款

日期

2014年4月11日

訂約方

A. 貴公司；及

B. 新世界發展

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，並在綜合租賃協議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(以涵蓋租賃續期日期後的租賃交易者為限)就租賃交易的所有現有協議，將被視為自租賃續期日期起根據綜合租賃協議訂立的明確租賃協議。

獨立財務顧問函件

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一般及日常業務中；(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(統稱為「**租賃報價程序**」)釐定：

- (a) 作為出租方，出租方將向承租方提供最少兩個相似物業(具有可比較狀況包括但不限於位置、可用空間、備用設施、質素及租賃期限)的市場可比較報價，及／或兩個與獨立第三方的可比較交易作為參考報價；及
- (b) 作為承租方，承租方在決定是否接納報價及繼續交易前將獲得最少兩個相似物業(具有可比較狀況包括但不限於位置、可用空間、備用設施、質素及租賃期限)的市場可比較報價，及／或檢視兩個與獨立第三方的可比較交易。

條件規限及年限

綜合租賃協議續期須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。綜合租賃協議將持續生效直至2023年6月30日(包括該日)止。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，或已獲任何豁免嚴格遵守該等規定情況下，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續期連續三年(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，吾等已取得及對比兩套租賃協議樣本(「**承租方樣本**」)(其中共包含十份 貴集團(作為承租方)與新世界發展集團及為 貴公司獨立第三方的其他業主(作為出租方)所訂立的獨立租賃協議)，相關物業於所在地(即相關物業位於同級或鄰近城市)、可用面積及可用設施方面可資比較。鑒於(i)租賃樣本(於承租方樣本中，新世界發展集團在新世界發展集團於截至2019年6月30日止財政年度所出

獨立財務顧問函件

租百貨店中貢獻最多年度收益)；及(ii)用於比較的其他獨立業主租賃樣本於位置、可用面積、備用設施方面具有可比性，吾等認為上述樣本選擇屬公平合理。吾等從承租方樣本注意到新世界發展集團所提出的條款不遜於其他獨立業主所提出的條款。

吾等亦已就該明確租賃協議的代價與 貴集團管理層面談，並大致獲悉租賃交易的報價程序。誠如 貴公司所告知，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、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審閱租賃報價程序，而 貴集團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。 貴集團就租賃報價程序獲取的報價指可資比較的市價，經參考在中國地產市場進行公開調研，以及獨立地產代理的公開報價而釐定。 貴集團高級管理層將於進行上述程序後決定接受或拒絕報價。吾等注意到， 貴集團的不同部門及級別的管理人員均會負責並參與租賃報價程序。吾等從就承租方樣本進行的內部監控程序注意到，相關部門的經理負責審查取得租賃報價的程序，並會由一名執行董事簽署認證已妥為遵守本段上文所述的程序。

經考慮(i) 貴公司採納的內部監控政策及評估；(ii)租賃交易的報價將與獨立地產代理的市場可資比較報價對比；及(iii) 貴公司的高級管理層將審閱及確保租賃報價程序的相關工作已獲妥為遵守，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。

鑒於上述，尤其是(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；(iii)從所獲樣本得知，新世界發展集團提供的條款不遜於其他業主所提供者，吾等認為綜合租賃協議條款按一般商務條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

4. 釐定新租賃年度上限

經計及香港財務報告準則第16號生效，貴集團於截至2023年6月30日止三個財政年度各年有關租賃交易中作為承租方的應付新租賃年度上限金額包括(i)固定金額(「定額租賃費用」)；及(ii)與租賃物業產生的年度銷售／收益的百分比釐定的變動金額(「變動租賃費用」)載列如下：

	截至各財年		
	2021年6月30日 (人民幣元)	2022年6月30日 (人民幣元)	2023年6月30日 (人民幣元)
定額租賃費用	406,000,000	428,000,000	450,000,000
變動租賃費用	300,000,000	330,000,000	360,000,000

誠如董事會函件所載，配合貴集團集中大北京、大上海、大西南區市場發展的「一市多店」及「輻射城市」發展策略，貴公司預期貴集團將於未來三年，在理想市場情況及適時機遇下每年就新增開業一間百貨店訂立明確租賃協議，其條款與條件與現有明確租賃協議相似。經考慮中國國家統計局刊發的過去四年各年國內生產總值年度增長率(穩定地不少於6%)，及預計中國經濟將於2019冠狀病毒病的影響中逐步回復並於未來三年穩步增長，貴集團預計可比較物業的當時市價在未來三年將逐步上升大約每年5%，而貴集團在新明確租賃協議下的應付租金預期會遵循同樣的趨勢。

定額租賃費用

根據香港財務報告準則第16號，貴集團作為承租方就租賃交易應付的定額租賃費用將確認入賬為使用權資產(「使用權」)，指其於租賃期內使用相關租賃資產的權利，而相應的租賃負債指其於整個租賃期內支付租金的責任。該等租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量，並按香港財務報告準則第16號規定的折現率計算。

獨立財務顧問函件

吾等從 貴公司獲悉，貴集團於截至2023年6月30日止三個財政年度各年在租賃交易中的定額租賃費用建議年度上限將用於 貴集團於各財政年度內訂立任何明確租賃協議的定額租賃費用緩衝(「定額租賃費用緩衝」)，用作(包括但不限於)新增開業的店鋪及/或搬遷現有店鋪，同時亦符合香港財務報告準則第16號的規定。

吾等從 貴公司截至2019年12月31日止六個月的中期報告得知，貴集團長久以來一直採取「一市多店」及「輻射城市」的發展策略，以大北京、大上海、大西南為發展重點，有序地擴展在全國(即中國)各地的業務網絡。誠如 貴公司所告知，儘管目前經營環境充滿挑戰，貴集團認為，中國經濟轉型的態勢將長期維持，實體零售業在逆境中將能展現韌性，貴集團能夠在合適機遇出現時，於未來每個財政年度就新增開業至少一間百貨店訂立明確租賃協議(「貴集團發展策略」)。

誠如 貴公司進一步告知，董事認為，儘管關注冠狀病毒(2019冠狀病毒病)爆發所造成的影響，惟經考慮2019冠狀病毒病的新增確診案例明顯減少，且中國的工廠正恢復營運，中國的經濟於可預見未來可能穩步復蘇。基於上述情況，截至2023年6月30日止三個財政年度的定額租賃費用建議年度上限增量是由於當中國經濟、零售業及消費者信心逐漸復蘇，預期 貴集團作為承租方應付租金費用將有所增加(視乎當時地點、規模及其他因素而定)。

根據世界衛生組織所公佈「2019冠狀病毒病最新情況報告」的數據，吾等注意到，誠如下表所示，於2020年2月至2020年4月兩個月期間(每月1日至15日為上半月及每月16日至最後一日為下半月)，中國2019冠狀病毒病新增確診案例總數持續減少。

2020年		中國平均每日 2019冠狀病毒病新增確診案例
2月	上半月	2,689
	下半月	2,096
3月	上半月	110
	下半月	94
4月	上半月	80
	下半月	42

世界衛生組織(<https://www.who.int/>)

獨立財務顧問函件

根據中國國家統計局(「國家統計局」)的資料，十三五規劃項下中國首四年各年的國內生產總值(「國內生產總值」)年增長率穩定地不少於6%，惟因2019冠狀病毒病等情況，預期2020年第一季度的國內生產總值增長(如有)將大幅下降。然而，2019冠狀病毒病新增確診案例隨時間不斷減少，將為整體經濟增長復甦帶來正面動力。國際貨幣基金組織於2020年4月發表的「世界經濟展望報告」中指出，其預期中國於2021年的國內生產總值可實現9.2%的實際增長。鑒於上述因素，加上中國各項持續鼓勵消費措施(例如可改善國內消費行為的消費升級及促進經濟增長的城鎮化戰略)，吾等認為 貴集團於中國的發展策略屬可行合理，且未來三年市場利率按年增加5%屬公平合理。

鑒於 貴集團須根據租期及經考慮貼現率後，按現值基準確認由租賃交易產生的資產及負債，吾等經參考所取得承租方樣本中 貴集團(作為承租方)目前應付租金(即 貴集團與新世界發展集團及與獨立第三方訂立的現有租賃協議)，於各租賃協議期間貫徹使用增量借款利率4.9%，以計算 貴集團將產生的現值(即香港財務報告準則第16號項下的使用權價值)，猶如 貴集團於一及/或二線城市開設或搬遷一間百貨店。吾等注意到，截至2023年6月30日止三個財政年度各年就訂立新明確租賃協議以按定額年度租金費用開設或搬遷百貨店而言，在應付年租金選擇方面，定額租賃費用緩衝為 貴集團提供的靈活性可能相對較低。

此外，鑒於(i)根據中國人民銀行，所採用增量借款利率相當於五年期以上的貸款基準利率；及(ii)租金的還款以人民幣計值，與上述貸款基準利率的貨幣一致，故吾等亦認為計算上述租賃交易現值時採用4.9%的增量借款利率屬合適之舉。

鑒於以上原因，吾等認為，截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度的定額租賃費用建議年度上限屬公平合理。

變動租賃費用

根據香港財務報告準則第16號，貴集團作為承租方就租賃交易應付的變動租賃費用將確認入賬為貴集團引起的支出。就變動租賃費用建議年度上限將按照租賃交易項下每個財政年度貴集團預期應付的變動租賃費用總額而釐定，當中經參考(包括但不限於)租賃物業、管理費用及貴集團就租賃物業為期少於一年而應付新世界發展集團的租金支出所產生的預期收益。

吾等瞭解到，根據香港財務報告準則第16號的定義，截至2019年6月30日止財政年度，貴集團根據租賃交易產生的變動租賃費用佔約68.3%或約人民幣161.0百萬元。經扣除應付新世界發展集團的預期變動租賃費用後，截至2023年6月30日止三個財政年度各年，估計租賃交易項下變動租賃費用的剩餘上限分別約為人民幣139.0百萬元、人民幣169.0百萬元及人民幣199.0百萬元(「變動租賃費用緩衝」)。變動租賃費用緩衝將作為貴集團於各財政年度為(包括但不限於)新增開業百貨店所訂立任何明確租賃協議的變動租賃費用的緩衝。截至2023年6月30日止三個財政年度的變動租賃費用建議年度上限增量是由於當中國經濟、零售業及消費者信心逐漸復蘇，預期貴集團作為承租方應付租金費用將有所增加(視乎當時百貨店產生的收益、地點、規模及其他因素而定)。

誠如前文所述，中國政府已實施多項政策、指引及措施以推動中國城鄉一體化發展。例如，中國政府擬建立新興城市群(如京津冀的組成形式、長江三角洲一體化及大灣區的發展)，以發揮各地區的自身優勢及特色，通過加強能力及促進國際化增加經濟價值。

根據國家統計局數據，中國城鎮化率自2015年約56.1%穩定增加至2019年約60.6%。中國城鎮居民人均收入及消費大幅增加，而中國零售業多年

來亦一直擴張。下文載列中國自2015年至2019年的城鎮居民人均可支配收入增長率、城鎮居民人均消費支出增長率及消費品零售總價值：

中國城鎮居民人均可支配收入及城鎮居民人均消費支出增長率

年份	城鎮居民增長率(%)	
	人均可支配收入	人均消費支出
2015年	8.2	7.1
2016年	7.8	7.9
2017年	8.3	5.9
2018年	7.8	6.8
2019年	7.9	7.5

資料來源：國家統計局(<http://www.stats.gov.cn/>)

中國消費品零售總價值

年份	消費品零售	增長率 (%)
	總價值 (人民幣萬億元)	
2015年	30.1	10.7
2016年	33.2	10.4
2017年	36.6	10.2
2018年	38.1	4.0
2019年	41.2	8.0

資料來源：國家統計局(<http://www.stats.gov.cn/>)

基於 貴集團發展策略， 貴集團預期於未來每個財政年度訂立明確租賃協議及開設新的百貨店。然而，租金支付方式(即按定額租賃費用或變動租賃費用支付)無法於此刻準確釐定，並將視乎當時經營狀況及與對手方磋商的結果而定。

鑒於上述不確定因素，吾等已參考所獲得承租方樣本中的租賃協議(當中 貴集團為承租方且均按變動租賃費用安排付款)，於截至2019年6月30日止財政年度已支付最高變動租賃費用，作為 貴集團根據變動租賃費用安排開設一間百貨店而預期將會產生的最高支出(「變動租賃費用百貨店付款」)。吾等注意到，根據變動租賃費用百貨店付款，變動租賃費用緩衝

獨立財務顧問函件

足以為 貴集團開設一間或兩間(視乎位置及可用面積)在特徵及可用面積上與 貴集團現有百貨店相近的百貨店提供資金。鑒於變動租賃費用受百貨店表現所影響，並考慮到上述2019冠狀病毒病後的中國經濟前景，吾等認為變動租賃費用緩衝為 貴集團開設新百貨店以把握未來機遇提供必要靈活性，因此屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，截至2021、2022及2023年6月30日止財政年度的變動租賃費用建議年度上限屬公平合理。

經考慮(i)2019冠狀病毒病新增確診案例減少及中國經濟的預期復甦；(ii)城鎮化鼓勵政策及中國消費品銷售增加有利於 貴集團發展策略；(iii)定額租賃費用緩衝可能將為 貴集團提供必要靈活性以遵守香港財務報告準則第16號的定額租賃費用；及(iv)就變動租賃費用百貨店付款而言，倘付款條款為變動租賃費用，變動租賃費用緩衝足以為 貴集團開設一間或多間新百貨店提供資金，吾等認為，釐定新租賃年度上限所採用的基準對獨立股東而言屬公正及公平合理。

推薦建議

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為，綜合租賃協議續期、租賃交易、新租賃年度上限於 貴集團日常及一般業務過程中進行，且綜合租賃協議、租賃交易及新租賃年度上限的條款及條件(i)按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)符合 貴集團及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等亦推薦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

2020年6月1日

方敏女士為在證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為智略資本的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第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23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（直接或間接）	持股概約 百分比
新世界發展 (普通股)					
鄭家純博士	實益擁有人	個人權益	10,675,637	10,675,637	0.10
鄭志剛博士	實益擁有人	個人權益	4,500,000	4,500,000	0.04
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	0.78
	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公司實益擁有。

(b) 於相關股份的好倉－購股權

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	2017年7月3日	(1)	2,000,000	10.036
鄭志剛博士	2016年6月10日	(2)	3,736,471	7.540
	2017年7月3日	(1)	2,000,000	10.036

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (2) 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。
- (3) 上述各董事已繳付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：

	身份	權益性質	持有 股份數目	合計 (直接或間接)	持股概約 百分比
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」) ⁽⁴⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) ⁽⁵⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
新世界發展	受控法團 實益擁有人	法團權益 —	45,500,000 1,218,900,000	1,264,400,000	74.99

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，故被視作由CTFC擁有或被視作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，故被視作由CTFC擁有或被視作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，故被視作由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，故被視作由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，故被視作由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。

4. 重大不利變動

2019冠狀病毒病爆發預期對本集團的業務營運構成影響，董事會仍在評估其對本集團財務表現的整體影響。董事會將持續監察2019冠狀病毒病爆發的狀況及發展，以及其對本集團營運及財務表現的影響，並適時發出公告。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本集團的財政或經營狀況自2019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)以來並無其他重大不利變動。

5. 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事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

鄭家純博士及鄭志剛博士為鄭氏家族的成員，鄭氏家族持有CYTFH及CYTFH-II的權益，從而間接控制周大福企業。周大福企業為新世界發展的控股股東。新世界發展為主要股東。自2019年6月30日起，本集團已就新世界發展集團成員公司與本集團成員公司之間的物業租賃訂立租賃協議。該等交易的總金額由本公司與新世界發展所訂立日期為2014年4月11日及於2017年7月1日開始重續三年的綜合租賃協議所涵蓋，並於本公司二零一九年年報中披露。

於最後可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自2019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

於最後可行日期，概無董事於本通函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，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(董事根據上市規則獲委任為董事以代表本公司及/或本集團權益的業務除外)中擁有權益：

董事姓名	公司名稱	業務概況	董事於公司之 權益性質
鄭家純博士	新世界發展	物業投資	董事
	周大福企業旗下集團	物業投資	董事
	上海新尚賢坊房地產發展 有限公司	物業投資	董事
鄭志剛博士	新世界發展	物業投資	董事
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資	董事
	周大福企業旗下集團	物業投資	董事

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	CYTFH
鄭家純博士	CYTFH-II
鄭家純博士	CTFC
鄭家純博士 鄭志剛博士	周大福控股
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	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
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2019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，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) 本附錄「專家及同意」一段所述同意書；
- (c) 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；
- (d) 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
- (e) 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2020年6月18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N201室(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)以下為普通決議案：

普通決議案

「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2020年6月1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2023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。」

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，2020年6月1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54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) 本公司將於2020年6月15日(星期一)至2020年6月18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2020年6月12日(星期五)下午4時30分前一併送達本公司之香港股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司作登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記手續。
- (6) 上文所載決議案將以按股數投票方式表決。
- (7) 若大會當日上午7時30分至上午11時30分期間的任何時間，八號或以上熱帶氣旋信號正在香港生效，大會將自動延後。本公司將於公司網站(www.nwds.com.hk)和「披露易」網站(www.hkexnews.hk)上登載公告，通知本公司股東續會的日期、時間及地點。
- (8) 本通告的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (9) 於本通告日期，本公司非執行董事為鄭家純博士；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。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關於股東特別大會上為預防及控制2019冠狀病毒病的傳播而實施的措施，包括但不限於：

- (a) 強制體溫檢查；
- (b) 強制佩戴外科口罩；
- (c) 座位之間保持安全距離；
- (d) 不會提供茶點及飲品；及
- (e) 不會派發消費券供後續使用。

任何違反預防措施的人士將會被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。

鑒於2019冠狀病毒病構成的持續風險，作為保障本公司股東(「股東」)健康及安全的控制措施的一部分，本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，代替其親身出席股東特別大會，並按上述附註4指定時間交回代表委任表格，以行使彼於股東特別大會上投票的權利。