

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、
綜合銷售協議
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**

**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、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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23至24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25至47頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於2014年6月23日(星期一)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二樓會議室S226-7舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第54至56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，閣下屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

香港，2014年5月8日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1 緒言	8
2 綜合租賃協議	9
3 綜合銷售協議	12
4 綜合專櫃協議續期	15
5 有關本集團、新世界發展及其附屬公司及 周大福珠寶集團的資料	18
6 上市規則的涵義	18
7 董事會批准	19
8 股東特別大會	20
9 推薦建議	21
10 其他資料	22
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄 一 一般資料	48
股東特別大會通告	54

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：

「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，並且於本通函日期為新世界發展的附屬公司
「專櫃年度上限」	指	周大福珠寶集團於截至2017年6月30日止三個年度各年就專櫃交易應付本集團的年度上限金額
「專櫃生效日期」	指	2012年4月24日
「專櫃續期日期」	指	2014年7月1日，綜合專櫃協議續期根據其條款成為無條件的日期，並載於本通函標題為「綜合專櫃協議續期」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／店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

釋 義

「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
「明確銷售協議」	指	本集團任何成員公司、新世界發展集團任何成員公司、周大福珠寶集團任何成員公司及／或新世界中國地產及周大福企業共同控制企業於綜合銷售協議有效期內任何時間就任何銷售交易可能不時訂立的明確協議
「董事」	指	本公司董事
「折扣」	指	由新世界發展集團有關成員公司就購買團購卡或本集團所接納作為於百貨店購買貨品的付款的任何其他方式，而由新世界發展集團有關成員公司將予結付的價值中扣除的金額，即該價值的2%
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2014年6月23日(星期一)上午十一時正於香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心二樓會議室S226-7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、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及專櫃年度上限

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2012年3月22日的綜合租賃協議，其詳情已於本公司日期為2012年3月22日的公告中披露
「前綜合銷售協議」	指	本公司、新世界發展及周大福珠寶於2012年3月22日就銷售交易所訂立的協議，詳情已於本公司、新世界發展及周大福珠寶日期為2012年3月22日的聯名公告及本公司與新世界發展日期為2012年12月27日的聯名公告中披露
「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	就有關綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易及銷售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續期、專櫃交易及專櫃年度上限的決議案而言，為全體股東
「聯名消費券」	指	由周大福珠寶集團及／或本集團已發出或將予發出的各種聯名消費卡及／或聯名消費券，可於百貨店內周大福珠寶集團經營業務的樓面空間內出示以購買貨品

釋 義

「聯名消費券佣金」	指	就顧客於百貨店購買聯名消費券或以本集團所接納作為於百貨店購買貨品的付款的任何其他方式而言，周大福珠寶集團有關成員公司將向本集團有關成員公司提供的金額，即根據有關明確銷售協議協定的百分比
「最後可行日期」	指	2014年5月5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2017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
「租賃生效日期」	指	2014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「綜合租賃協議」一段內標題為「條件規限」分段
「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)就租用物業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
「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，詳情已於本公司、新世界發展及周大福珠寶日期為2012年3月22日的聯名公告中披露
「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

釋 義

「綜合銷售協議」	指	本公司、新世界發展與周大福珠寶於2014年4月11日所訂立有關銷售交易的協議
「新世界中國地產及周大福企業共同控制企業」	指	周大福企業及新世界中國地產共同控制的企業
「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，並於本通函日期為新世界發展的附屬公司及本公司的同系附屬公司
「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，並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，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「團購卡」	指	本集團向新世界發展集團及／或周大福珠寶集團發出或將予發出的多種團購卡，可於百貨店出示以於百貨店購買貨品
「讓利」	指	就顧客出示消費券或以就有關購買所協定的任何其他方式，在百貨店內周大福珠寶集團經營業務的樓面空間內購買貨品而言，本集團成員公司向周大福珠寶集團成員公司提供的金額，即根據相關明確銷售協議協定的百分比
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「銷售年度上限」	指	於截至2017年6月30日止三個年度各年就有關銷售交易(i)新世界發展集團應付本集團；(ii)本集團應付新世界發展集團；(iii)周大福珠寶集團應付本集團；(iv)新世界中國地產及周大福企業共同控制企業應付本集團；(v)本集團應付周大福珠寶集團；及(vi)本集團應付新世界中國地產及周大福企業共同控制企業的年度上限金額
「銷售生效日期」	指	2014年7月1日，綜合銷售協議根據其條款成為無條件的日期，並載於本通函標題為「綜合銷售協議」一段標題為「條件規限」分段內
「銷售交易」	指	本集團成員公司、新世界發展集團成員公司、周大福珠寶集團成員公司及／或新世界中國地產及周大福企業共同控制企業根據綜合銷售協議項下就使用消費券、團購卡、聯名消費券或以本集團所接納作為於百貨店購買貨品的付款的其他方式，以及本集團相關成員公司、新世界發展集團相關成員公司或周大福珠寶集團相關成員公司之間就該等消費券(連同消費券佣金及讓利)、團購卡(連同折扣(倘適用))、聯名消費券(連同聯名消費券佣金)或以本集團所接納的任何其他方式所代表的相關價值結付、新世界發展集團、周大福珠寶集團成員公司及／或新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向本集團成員公司銷售貨品擬進行的所有現在及日後交易
「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
「消費券」	指	由新世界發展集團已發出或將予發出的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡，可於百貨店出示以購買百貨店的貨物

釋 義

「消費券佣金」	指	就顧客以出示消費券方式或以就有關購買所協定的任何其他方式，在百貨店內周大福珠寶集團經營業務的樓面空間內購買貨品而言，周大福珠寶集團有關成員公司向新世界發展集團有關成員公司提供的金額，即根據相關明確銷售協議協定的百分比
「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

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

持續關連交易
綜合租賃協議、
綜合銷售協議
及
綜合專櫃協議續期

1. 緒言

董事會謹此提述本公司於2014年4月11日所刊發有關(其中包括)綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及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、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、專

董事會函件

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生效日期尚未屆滿。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。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

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

待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後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，將被視為自租賃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。

董事會函件

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。

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在有關物業進行實地考察，而承租方如有意承租，會口頭要求報價。
- (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) 倘本集團成員公司為承租方，其可透過其營運及技術部門，考慮接納優於或相等於本集團目前作為承租方就類似物業可獲的市場可資比較報價的報價(且條件相若，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質量及租期)，同時也與物業代理行所報的最少兩個公開報價作比較，並繼續租賃交易或拒絕報價及終止交易。
- (d) 倘本集團成員公司為出租方，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所報的市場可資比較報價的報價(且條件相若，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質量及租期)，同時也與物業代理行所報的最少兩個公開報價作比較。承租方可考慮接納報價並繼續租賃交易，或拒絕報價及終止交易。

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，持續生效直至2017年6月30日(包括該日)止，惟倘根據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2013年6月30日止兩個財政年度各年及截至2013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328,330,000元、人民幣338,199,000元及人民幣153,389,000元。

截至2017年6月30日止三個財政年度各年的租賃年度上限分別為人民幣550,000,000元、人民幣550,000,000元及人民幣593,000,000元，乃根據前綜合租賃協議項下的過往交易金額、租約條款及預期每年增加一至兩間新百貨店(受當時市況及經濟因素而規限)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(包括獨立非執行董事)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. 綜合銷售協議

背景

本集團成員公司過往及預期不時會根據前綜合銷售協議，與新世界發展集團成員公司及／或周大福珠寶集團成員公司就本集團、新世界發展集團或周大福珠寶集團相關成員公司之間於百貨店使用消費券、團購卡、聯名消費券或本集團接納作為購買貨品的付款的其他方式以及結付有關消費券(連同消費券佣金及讓利)、團購卡(連同折扣(如適用))、聯名消費券(連同聯名消費券佣金)或透過本集團接納的任何其他方式所代表的相關價值訂立若干銷售協議，而於綜合銷售協議日期，若干該等銷售協議尚未屆滿。本集團、新世界發展集團及周大福珠寶集團有意繼續維持銷售協議，彼等(連同新世界中國地產及周大福企業共同控制企業)並可能不時就銷售交易訂立新銷售協議。據此，本公司、新世界發展及周大福珠寶同意終止前綜合銷售協議並訂立綜合銷售協議。

日期

2014年4月11日

訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 新世界發展；及
- (3) 周大福珠寶

條件規限

綜合銷售協議須待獨立股東於股東特別大會上批准綜合銷售協議、銷售交易及銷售年度上限後，方告作實。

銷售交易的一般條款

待遵守本集團相關成員公司、新世界發展集團相關成員公司、周大福珠寶集團相關成員公司及／或相關新世界中國地產及周大福企業共同控制企業可能協定的綜合銷售協議後並在綜合銷售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、周大福珠寶集團相關成員公司及／或相關新世界中國地產及周大福企業共同控制企業可能不時就任何銷售交易訂立明

董事會函件

確銷售協議。本集團相關成員公司、新世界發展集團相關成員公司、周大福珠寶集團相關成員公司及／或相關新世界中國地產及周大福企業共同控制企業之間就銷售交易的所有現有協議(以銷售生效日期後涵蓋銷售交易者為限)將被視為自銷售生效日期起根據綜合銷售協議訂立的明確銷售協議。前綜合銷售協議須於綜合銷售協議於銷售生效日期生效後隨即終止。

自銷售生效日期起生效，銷售交易將按下列形式進行：

- (a) 於本公司、新世界發展及周大福珠寶(按情況而定)的一般及日常業務中；
- (b) 按一般商業條款；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括銷售年度上限)、適用法例、綜合銷售協議及相關明確銷售協議。

各明確銷售協議的代價將以下列方式釐定：

- (i) 就周大福珠寶集團及／或本集團發出的將於百貨店內周大福珠寶集團經營業務的樓面空間內售予顧客的聯名消費券而言，本集團收取的聯名消費券佣金將視乎百貨店的地點以及數量而定。
- (ii) 就本集團發出的售予新世界發展集團、周大福珠寶集團或獨立第三方的團購卡而言，本集團將收取團購卡的面值(有折扣或無折扣)，最高為2%，視乎百貨店的地點以及數量而定。
- (iii) 就新世界發展集團發出的供顧客在百貨店使用的消費券而言，本集團將收取消費券的面值(有折扣或無折扣)，視乎百貨店的地點以及數量而定。
- (iv) 就本集團購買貨品而言，本集團將評估賣方所提供的報價，以確保(對本集團而言)其優於或相等於從獨立第三方取得的最少兩個市場可資比較報價。
- (v) 就本集團出售貨品而言，本集團將向買方提供報價，該報價乃(對本集團而言)優於或相等於向獨立第三方提供的最少兩個市場可資比較報價。
- (vi) 本集團管理層聯同其技術部門，將釐定各份明確銷售協議項下交易的代價及條款，並將每年整體審視有關條款以確保遵守，並釐定是否應

董事會函件

作出調整，以確保該等條款(對本集團而言)優於或相等於本集團向獨立第三方提供或從獨立第三方取得的條款。

年期

綜合銷售協議將於銷售生效日期開始，持續生效直至2017年6月30日(包括該日)止，惟其按照綜合銷售協議提早終止則除外。待遵守綜合銷售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，綜合銷售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)，惟倘根據綜合銷售協議提早終止則除外。

前綜合銷售協議年期自2012年3月22日開始，並將於2014年6月30日綜合銷售協議於銷售生效日期生效後終止。

過往數據及銷售年度上限

來自本集團的銷售

有關向新世界發展集團發出的消費券及團購卡(有折扣或無折扣)，是由本集團向新世界發展集團進行銷售，及由新世界發展集團向本集團支付代價。

有關向周大福珠寶集團發出的團購卡，是由本集團向周大福珠寶集團進行銷售，及由周大福珠寶集團向本集團支付代價。

有關本集團向新世界中國地產及周大福企業共同控制企業銷售貨品，是由本集團向新世界中國地產及周大福企業共同控制企業進行銷售，及由新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向本集團支付代價。

向本集團進行的銷售

有關新世界發展集團向本集團銷售貨品，是由新世界發展集團向本集團進行銷售，及由本集團向新世界發展集團支付代價。

有關聯名消費券(連同聯名消費券佣金)及周大福珠寶集團向本集團銷售貨品，是由周大福珠寶集團向本集團進行銷售，及由本集團向周大福珠寶集團支付代價。

有關新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向本集團銷售貨品，是由新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向本集團進行銷售，及由本集團向新世界中國地產及周大福企業共同控制企業支付代價。

截至2013年6月30日止兩個年度及截至2013年12月31日止六個月在前綜合銷售協議項下，(i)新世界發展集團應付本集團；(ii)周大福珠寶集團應付本集團；及

董事會函件

(iii)新世界中國地產及周大福企業共同控制企業應付本集團的交易總額分別約為人民幣23.8百萬元、人民幣46.3百萬元及人民幣26.0百萬元。截至2013年6月30日止兩個年度及截至2013年12月31日止六個月在前綜合銷售協議項下，(i)本集團應付新世界發展集團；(ii)本集團應付周大福珠寶集團；及(iii)本集團應付新世界中國地產及周大福企業共同控制企業的所有交易總額為零。

截至2017年6月30日止三個年度各年有關本集團向新世界發展集團、周大福珠寶集團及新世界中國地產及周大福企業共同控制企業進行銷售的銷售年度上限分別為人民幣132.0百萬元、人民幣149.0百萬元及人民幣192.0百萬元。截至2017年6月30日止三個年度各年有關新世界發展集團、周大福珠寶集團及新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向本集團進行銷售的銷售年度上限分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元。

銷售年度上限乃根據前綜合銷售協議項下的過往交易金額、新世界發展集團及周大福珠寶集團將購買的團購卡、新世界發展集團將提供的消費券以及顧客將購買的聯名消費券的預計價值，並參考新世界發展集團及周大福珠寶集團銷售其產品的市場推廣計劃一部分而分別就購買團購卡、發出消費券及銷售聯名消費券將產生的估計市場推廣開支、本集團向新世界發展集團及／或新世界中國地產及周大福企業共同控制企業將購買貨品的預計價值、新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向本集團將購買貨品的預計價值，並設約25%緩衝，包括(i)當前市況以及(ii)新世界發展集團、本集團及周大福珠寶集團成員公司當前及日後估計擴展情況而釐定。

訂立綜合銷售協議的原因及裨益

新世界發展集團將向其顧客提供消費券用於百貨店，此乃新世界發展集團的市場推廣計劃一部分，藉以鼓勵更多顧客在百貨店消費。聯名消費券將於百貨店出售，為顧客提供在百貨店的便捷付款方式。因此，董事相信，訂立綜合銷售協議將為百貨店帶來更多顧客並提升銷售額。董事(包括獨立非執行董事)認為，綜合銷售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，並且銷售年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

4. 綜合專櫃協議續期

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

董事會函件

珠寶集團有意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。綜合專櫃協議將於2014年6月30日屆滿。待本公司與周大福珠寶遵守上市規則，綜合專櫃協議將自動由專櫃續期日期起續期三年。

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當時現有協議(以專櫃續期日期後涵蓋專櫃交易者為限)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。

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地點、可用空間、可用設施、質量及租期釐定；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

董事會函件

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，並將每年整體審視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，持續生效直至2014年6月30日(包括該日)止。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。待獨立股東於股東特別大會上批准綜合專櫃協議續期、專櫃交易及專櫃年度上限，綜合專櫃協議將於2014年7月1日自動重續三年至2017年6月30日止。

過往數據及專櫃年度上限

周大福珠寶集團於截至2013年6月30日止兩個年度各年及截至2013年12月31日止六個月於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91.3百萬元、人民幣104.8百萬元及人民幣50.0百萬元。

截至2017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205.0百萬元、人民幣265.0百萬元及人民幣345.0百萬元。

專櫃年度上限乃根據下列各項釐定：現有專櫃協議的條款、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，預期周大福珠

董事會函件

寶集團銷售點增加(當中參考周大福珠寶所披露銷售點由2013年3月31日的1,836個增至2014年3月31日的2,077個,增幅為13.1%),當中參考周大福珠寶透過(其中包括)增加銷售點數目而在中國擴大零售網絡及地域版圖的策略。

綜合專櫃協議續期的原因及裨益

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,可豐富本集團的品牌及產品組合,並提升該百貨店的形象及認知度。

董事(包括獨立非執行董事)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。

5. 有關本集團、新世界發展及其附屬公司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,新世界發展及其附屬公司主要從事物業發展及投資物業、基建、酒店營運、百貨經營、服務以及電訊及科技等領域。

據董事所知,周大福珠寶集團是中國內地及港澳的領先珠寶商,擁有龐大的零售網絡,於大中華區、新加坡與馬來西亞的零售點共逾2,000個,遍佈400多個城市。其專注於主流珠寶及名貴珠寶產品,包括珠寶鑲嵌首飾、黃金產品與鉑金和K金產品,以及鐘錶。

6. 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、相關銷售交易及專櫃交易構成本公司的持續關連交易。

由於租賃交易及專櫃交易各項均超過一項有關百分比率(定義見上市規則第14.07條),及銷售交易其中一項有關百分比率(定義見上市規則第14.07條)就

董事會函件

本公司而言超過5%，且租賃年度上限、銷售年度上限及專櫃年度上限各超過10,000,000港元，故本公司須就綜合租賃協議、綜合銷售協議及綜合專櫃協議續期遵守上市規則第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條款、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議的條款、銷售交易及銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及專櫃年度上限，並就綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及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。

7. 董事會批准

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、鄭志剛先生及歐德昌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，由於新世界發展集團包括新世界中國地產集團成員公司，鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英女士三名董事（彼等亦為新世界發展集團成員公司新世界中國地產的執行董事，另顏文英女士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。歐德昌先生為新世界發展及本公司的共同董事。鄭家純博士、鄭志剛先生、歐德昌先生及顏文英女士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、歐德昌先生及顏文英女士之外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

綜合銷售協議

概無董事於綜合銷售協議中擁有重大權益。鄭家純博士及鄭志剛先生為本公司、新世界發展及周大福珠寶的共同董事。按本公司日期為2007年6月28日的招股章程，三名董事鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英女士（彼等亦為新世界發展集團成員公司新世界中國地產的執行董事，另顏文英女士於若干由本公司控制的公司擔任董事職務）將就本集團及新世界中國地產集團之間所進行交易的決

董事會函件

議案放棄投票，此乃由於新世界發展集團包括新世界中國地產集團成員公司。歐德昌先生為新世界發展及本公司的共同董事。鄭家純博士、鄭志剛先生、歐德昌先生及顏文英女士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、歐德昌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。

綜合專櫃協議續期

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、新世界發展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。

8. 股東特別大會

本通函第54至56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、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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。

鑑於新世界發展於租賃交易及銷售交易中的權益，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、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易及銷售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續期、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。

9. 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第23至24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25至47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、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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、綜合銷售協議及綜合專櫃協議續期乃按一般商業條款釐定，而綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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。

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、綜合銷售協議及綜合專櫃協議續期乃按一般商業條款訂立，綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、專櫃交易及專櫃年度上限的所有決議案投贊成票。

董事會函件

10. 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

2014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、
綜合銷售協議
及
綜合專櫃協議續期

吾等茲提述本公司於2014年5月8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、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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25至47頁的函件。

謹請參閱本通函第8至22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、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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、綜合銷售協議及綜合專櫃協議續期乃按一般商業條款釐訂，而綜合租賃協議、租賃交易、租賃年度上限、綜合銷售協議、

獨立董事委員會函件

銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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，吾等建議獨立股東就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、綜合銷售協議、銷售交易、銷售年度上限、綜合專櫃協議續期、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

2014年5月8日

獨立財務顧問函件

下文為智略資本發出的函件全文，當中載列分別就綜合租賃協議(包括租賃年度上限)、綜合銷售協議(包括銷售年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括專櫃年度上限)及其項下擬進行的交易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：

持續關連交易
(I) 綜合租賃協議；
(II) 綜合銷售協議；
及
(III) 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(包括租賃年度上限)、綜合銷售協議(包括銷售年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括專櫃年度上限)及其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，有關詳情載於日期為2014年5月8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。

於2014年4月11日，貴公司、新世界發展及周大福珠寶就銷售交易訂立綜合銷售協議。

獨立財務顧問函件

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。詳情已於貴公司、新世界發展及周大福珠寶日期為2012年3月22日的聯合公告中披露。待貴公司與周大福珠寶遵守上市規則，綜合專櫃協議將自動由專櫃續期日期起續期三年。

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。因此，新世界發展及周大福珠寶乃貴公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，相關租賃交易、銷售交易及專櫃交易構成貴公司的持續關連交易。

就貴公司而言，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%，而每個租賃年度上限均超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，貴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。

由於銷售交易其中一項有關百分比率(定義見上市規則第14.07條)及專櫃交易超過一項有關百分比率就貴公司而言超過5%，且銷售年度上限及專櫃年度上限各超過10,000,000港元，故貴公司同時須就綜合銷售協議及綜合專櫃協議續期遵守上市規則第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及銷售交易中擁有權益，故新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就批准(i)綜合租賃協議、租賃交易及租賃年度上限；及(ii)綜合銷售協議、銷售交易及銷售年度上限而提呈的決議案放棄投票。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續期、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，以分別考慮綜合租賃協議(包括租賃年度上限)、綜合銷售協議(包括銷售年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括專櫃年度上限)及其項下擬進行的交易；以及分別就綜合租賃協議(包括租賃年度上限)、綜合銷售協議(包括銷售年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括專櫃年度上限)及其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

就綜合租賃協議(包括租賃年度上限)、綜合銷售協議(包括銷售年度上限)及綜合專櫃協議續期(包括專櫃年度上限)及其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

綜合租賃協議的背景及原因

貴集團主要在中國從事經營百貨店。

誠如董事會函件所載，據董事所深知，新世界發展及其附屬公司的主要業務包括物業、基建、酒店營運、百貨經營、服務以及電訊及科技等領域。

獨立財務顧問函件

吾等自董事會函件獲悉，貴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生效日期尚未屆滿。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，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) 貴集團及新世界集團的主要業務；(ii)前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；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的事實及維持與新世界發展集團訂立的租賃協議的利益，吾等認同董事的意見，認為訂立綜合租賃協議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：

待遵守 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後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，將被視為自租賃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，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。

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在有關物業進行實地考察，而承租方如有意承租，會口頭要求報價。
- (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，其可透過其營運及技術部門，考慮接納優於或相等於 貴集團目前作為承租方就類似物業可獲的市場可資比較報價的報價(且條件相若，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質量及租期)，同時也與物業代理行所報的最少兩個公開報價作比較，並繼續租賃交易或拒絕報價及終止交易。
- (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所報的市場可資比較報價的報價(且條件相若，包括但不限於地點、可用空間、可用設施、質量及租期)，同時也與物業代理行所報的最少兩個公開報價作比較。承租方可考慮接納報價並繼續租賃交易，或拒絕報價及終止交易。

年期：

綜合租賃協議將於租賃生效日期開始，持續生效直至2017年6月30日(包括該日)止，惟倘根據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。

獨立財務顧問函件

於評估綜合租賃協議的條款是否公平合理時，吾等已取得及審閱不少於兩份由 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以及相關物業在可用面積及可用設施方面可資比較的樣本。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，吾等獲告知前綜合租賃協議項下租賃交易的報價程序。吾等已審閱相關的內部控制政策，而政策目標(其中包括)是評估及審視租賃報價程序的實施。吾等從 貴公司管理層了解，就訂立前綜合租賃協議項下的租賃交易而言， 貴集團的營運及技術部門跟從內部控制政策及租賃報價程序的定價機制，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控制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，以及獨立物業代理行的公開報價而釐定。 貴公司高級管理層將於上述程序後決定接納或拒絕報價。吾等從 貴公司了解， 貴公司不時進行內部控制評估。吾等已取得及審閱經由 貴集團營運及技術部門的高級管理層批准及簽署的最新內部控制評估，而吾等留意到上述程序已妥為遵守。

經考慮(i) 貴公司採納的內部控制政策；(ii) 貴公司將到物業進行實地考察，以對物業及鄰近地區有更多認識；(iii) 報價將與市場可資比較報價對比，亦與足夠數目(即物業代理行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，內部控制政策及租賃報價程序足以確保報價與市價相若。

獨立財務顧問函件

由於(i)租賃交易已有內部控制政策及租賃報價程序，作為 貴公司可予跟從的指引；(ii) 貴公司不時進行內部控制評估以確保遵守內部控制政策；及(iii)從所獲樣本得知，新世界發展集團提出的條款不遜於其他業主提出的條款，吾等認為綜合租賃協議條款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2017年6月30日止三個財政年度各年的租賃年度上限分別為人民幣550,000,000元、人民幣550,000,000元及人民幣593,000,000元。

誠如 貴公司所告知，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、租約條款及預期每年增加一至兩間新百貨店(受當時市況及經濟因素而規限)釐定。

吾等注意到，前綜合租賃協議項下截至2014年6月30日止年度的年度上限為人民幣554,069,000元(「**2014年年度上限**」)。截至2015年及2016年6月30日止年度的租賃年度上限與2014年年度上限相若，而截至2017年6月30日止年度的租賃年度上限則較截至2015年6月30日止年度的租賃年度上限上升約7.8%。

誠如董事會函件所載， 貴公司於截至2013年6月30日止兩個財政年度各年及截至2013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328,330,000元、人民幣338,199,000元及人民幣153,389,000元。截至2013年6月30日止年度的過往交易金額則較截至2012年6月30日止財政年度上升約3.0%。

誠如 貴公司表示，截至2013年12月31日止六個月的過往交易金額人民幣153,389,000元，較上一年度同期過往交易金額人民幣177,244,000元減少約13.5%。

吾等獲告知，於黃金地段開設新店一直是 貴集團的主要擴充策略。截至2013年6月30日止財政年度， 貴集團開設兩家自有店及兩家

管理店。於2013年6月30日，貴集團經營合共36家自有店及五家管理店，總建築面積約1,513,940平方米，較2012年6月30日的狀況上升約9.1%。

吾等從貴公司截至2013年6月30日止年度的年報(「**2013年年報**」)中知悉，貴集團截至2013年6月30日止年度的收益約為4,011.5百萬港元，較截至2012年6月30日止財政年度上升約14.9%。租金收入增加約31.2%至截至2013年6月30日止財政年度的約510.7百萬港元。誠如貴公司告知，租金收入增加主要由於開設、擴充及收購新百貨店使面積增加所致。而誠如2013年年報所述，經營租賃租金開支由截至2012年6月30日止財政年度約863.1百萬港元上升至約980.4百萬港元，上升約13.6%。

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(「**國內生產總值**」)自2012年至2013年增加約7.7%，中國消費品的零售銷售(不包括餐飲業)自2012年至2013年則增加約13.6%。

經考慮(i)前綜合租賃協議項下的過往交易金額；(ii)貴集團的經營及擴展戰略(經參考租金收入及租金開支增加)；及(iii)中國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) 綜合銷售協議

綜合銷售協議的背景及原因

誠如周大福珠寶截至2013年3月31日止年度的年報(「**周大福珠寶2013年年報**」)所載，周大福珠寶集團為投資控股公司。按市值計算，周大福珠寶集團為世界最大的純珠寶商，擁有龐大零售網絡。其專注於主流珠寶及名貴珠寶產品，包括珠寶鑲嵌首飾、黃金產品與鉑金和K金產品，以及鐘錶。主要附屬公司的業務主要為(i)銷售或製造珠寶產品；(ii)鐘錶銷售；及(iii)鑽石買賣以及鑽石切割及拋光。

獨立財務顧問函件

吾等自董事會函件獲悉，貴集團成員公司過往曾根據前綜合銷售協議，與新世界發展集團成員公司及／或周大福珠寶集團成員公司就貴集團、新世界發展集團或周大福珠寶集團相關成員公司之間於百貨店使用消費券、團購卡、聯名消費券或貴集團接納作為購買貨品的付款的其他方式以及結付有關消費券(連同消費券佣金及讓利)、團購卡(連同折扣(如適用))、聯名消費券(連同聯名消費券佣金)或透過貴集團接納的任何其他方式所代表的相關價值訂立若干銷售協議，而於綜合銷售協議日期，若干該等銷售協議尚未屆滿。貴集團、新世界發展集團及周大福珠寶集團有意繼續維持銷售協議，彼等(連同新世界中國地產及周大福企業共同控制企業)並可能不時就銷售交易訂立新銷售協議。據此，貴公司、新世界發展及周大福珠寶同意終止前綜合銷售協議並訂立綜合銷售協議。

吾等進一步從董事會函件得知，新世界發展集團將向其顧客提供消費券用於百貨店，此乃新世界集團的市場推廣計劃一部分，藉以鼓勵更多顧客在百貨店消費。聯名消費券將於百貨店出售，為顧客提供在百貨店的便捷付款方式。因此，董事相信，訂立綜合銷售協議將為百貨店帶來更多顧客並提升銷售額。此外，董事亦認為，綜合銷售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，並符合貴集團及股東的整體利益，並且銷售年度上限屬公平合理，並符合貴集團及股東的整體利益。

誠如從2013年年報獲悉，新世界發展集團及周大福珠寶集團在截至2013年6月30日止兩個財政年度應向貴集團支付的交易總額(即前綜合銷售協議項下的總代價)分別為人民幣23,810,000元及人民幣46,254,000元，增幅約94%。

經考慮(i) 貴集團及新世界集團(誠如本函件「綜合租賃協議的背景及原因」一節所述)以及周大福珠寶集團的主要業務；(ii) 貴集團過往曾與新世界發展集團及／或周大福珠寶集團的成員公司訂立銷售協議；(iii)前綜合銷售協議項下的若干銷售協議尚未屆滿及預期銷售交易日後將會繼續；(iv)消費券刺激百貨店顧客消費；及(v)發出聯名消

獨立財務顧問函件

費券乃吸引顧客在百貨店消費的市場推廣計劃之一，吾等認同董事的意見，認為訂立綜合銷售協議符合 貴公司及股東的整體利益。

綜合銷售協議的主要條款

日期： 2014年4月11日

訂約方： 貴公司、新世界發展及周大福珠寶

交易的一般條款： 待遵守 貴集團相關成員公司、新世界發展集團相關成員公司、周大福珠寶集團相關成員公司及／或相關新世界中國地產及周大福企業共同控制企業可能協定的綜合銷售協議後並在綜合銷售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、周大福珠寶集團相關成員公司及／或相關新世界中國地產及周大福企業共同控制企業可能不時就任何銷售交易訂立明確銷售協議。 貴集團相關成員公司、新世界發展集團相關成員公司、周大福珠寶集團相關成員公司及／或相關新世界中國地產及周大福企業共同控制企業之間就銷售交易的所有現有協議(以銷售生效日期後涵蓋銷售交易者為限)將被視為自銷售生效日期起根據綜合銷售協議訂立的明確銷售協議。前綜合銷售協議須於綜合銷售協議於銷售生效日期生效後隨即終止。

自銷售生效日期起，銷售交易將按下列形式進行：

- (a) 於 貴公司、新世界發展及周大福珠寶(按情況而定)的一般及日常業務中；
- (b) 按一般商業條款；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括銷售年度上限)、適用法例、綜合銷售協議及相關明確銷售協議。

年期： 綜合銷售協議將於銷售生效日期開始，持續生效直至2017年6月30日(包括該日)止，惟其按照綜合銷售協議提早終止則除外。待遵守綜合銷售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，綜合銷售協議將於其後自動重續連續三年(或上市規則允許的其他年期)，惟倘根據綜合銷售協議提早終止則除外。

前綜合銷售協議年期自2012年3月22日開始，並將於2014年6月30日綜合銷售協議於銷售生效日期生效後終止。

吾等亦從董事會函件中注意到，各明確銷售協議的代價將以下列方式釐定(「銷售報價程序」)：

- (i) 就周大福珠寶集團及／或 貴集團發出的將於百貨店內周大福珠寶集團經營業務的樓面空間內售予顧客的聯名消費券而言，貴集團收取的聯名消費券佣金將視乎百貨店的地點以及數量而定。
- (ii) 就 貴集團發出的售予新世界發展集團、周大福珠寶集團或獨立第三方的團購卡而言，貴集團將收取團購卡的面值(有折扣或無折扣)，最高為2%，視乎百貨店的地點以及數量而定。
- (iii) 就新世界發展集團發出的供顧客在百貨店使用的消費券而言，貴集團將收消費券的面值(有折扣或無折扣)，視乎百貨店的地點以及數量而定。
- (iv) 就 貴集團購買貨品而言，貴集團將評估賣方所提供的報價，以確保(對 貴集團而言)其優於或相等於從獨立第三方取得的最少兩個市場可資比較報價。

獨立財務顧問函件

- (v) 就 貴集團出售貨品而言， 貴集團將向買方提供報價，該報價乃(對 貴集團而言)優於或相等於向獨立第三方提供的最少兩個市場可資比較報價。
- (vi) 貴集團管理層聯同其技術部門，將釐定各份明確銷售協議項下交易的代價及條款，並將每年整體審視有關條款以確保遵守，並釐定是否應作出調整，以確保該等條款(對 貴集團而言)優於或相等於 貴集團向獨立第三方提供或從獨立第三方取得的條款。

於評估綜合銷售協議的條款是否公平合理時，吾等已取得及審閱不少於兩個由 貴集團與新世界發展集團、周大福珠寶集團及新世界中國地產及周大福企業共同控制企業及與 貴公司的獨立第三方就消費券、團購卡及聯名消費券分別訂立的協議的樣本。吾等留意到銷售交易的條款不遜於(就 貴集團而言)提供予 貴公司的獨立第三方或自 貴公司的獨立第三方獲得(倘適用)的條款。

吾等亦已就各份明確銷售協議的代價，與 貴公司管理層面談，吾等獲告知前綜合銷售協議項下銷售交易的報價程序。吾等已審閱相關的內部控制政策，而政策目標(其中包括)是評估及審視銷售報價程序。吾等從 貴公司管理層了解，就訂立前綜合銷售協議項下的銷售交易而言， 貴集團的營運及技術部門跟從內部控制政策及銷售報價程序的定價機制，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遵守所有內部控制政策及銷售報價程序，而 貴集團獲取的可資比較的報價代表市價，此乃經參考獨立第三方的公開報價而釐定。 貴公司高級管理層將於上述程序後決定接納或拒絕報價。吾等從 貴公司了解， 貴公司不時進行內部控制評估。吾等已取得經

由 貴集團營運及技術部門的高級管理層批准及簽署的最新內部控制評估，而吾等了解有關評估乃確保 貴公司訂立的關連交易乃一般商業條款，在一般及日常業務中訂立，且屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

經考慮(i) 貴公司採納的內部控制政策；(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)就銷售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，以確保銷售報價程序妥為遵守，吾等認為，內部控制政策及銷售報價程序足以確保報價與市價相若。

由於(i)銷售交易已有內部控制政策及銷售報價程序，作為 貴公司可予跟從的指引；(ii) 貴公司不時進行內部控制評估以確保遵守內部控制政策；及(iii)銷售交易的條款不遜於(就 貴集團而言)提供予 貴公司的獨立第三方或自 貴公司的獨立第三方獲得(倘適用)的條款，吾等認為綜合銷售協議條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

銷售年度上限

銷售年度上限乃根據前綜合銷售協議項下的過往交易金額、新世界發展集團及周大福珠寶集團將購買的團購卡、新世界發展集團將提供的消費券以及顧客將購買的聯名消費券的預計價值，並參考新世界發展集團及周大福珠寶集團作為銷售其產品的市場推廣計劃一部分而分別就購買團購卡、發出消費券及銷售聯名消費券將產生的估計市場推廣開支、貴集團向新世界發展集團及/或新世界中國地產及周大福企業共同控制企業將購買貨品的預計價值、新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向 貴集團將購買貨品的預計價值並設約25%緩衝，包括(i)當前市況以及(ii)新世界發展集團、貴集團及周大福珠寶集團成員公司當前及日後項目估計擴展情況而釐定。

獨立財務顧問函件

誠如從董事會函件獲悉，銷售交易將按下列方式進行：

(i) 來自 貴集團的銷售

有關向新世界發展集團發出的消費券及團購卡(有折扣或無折扣)，是由 貴集團向新世界發展集團進行銷售，及由新世界發展集團向 貴集團支付代價。誠如從董事會函件進一步獲悉，折扣乃由新世界發展集團有關成員公司就購買團購卡或 貴集團所接納作為於百貨店購買貨品的付款的任何其他方式，而由新世界發展集團有關成員公司將予結付的價值中扣除的金額，即該價值的2%。

有關向周大福珠寶集團發出的團購卡，是由 貴集團向周大福珠寶集團進行銷售，及由周大福珠寶集團向 貴集團支付代價。

有關 貴集團向新世界中國地產及周大福企業共同控制企業銷售貨品，是由 貴集團向新世界中國地產及周大福企業共同控制企業進行銷售，及由新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向 貴集團支付代價。

(ii) 向 貴集團進行的銷售

有關新世界發展集團向 貴集團銷售貨品，是由新世界發展集團向 貴集團進行銷售，及由 貴集團向新世界發展集團支付代價。

有關聯名消費券(連同聯名消費券佣金)及周大福珠寶集團向 貴集團銷售貨品，是由周大福珠寶集團向 貴集團進行銷售，及由 貴集團向周大福珠寶集團支付代價。

有關新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向 貴集團銷售貨品，是由新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向 貴集團進行銷售，及由 貴集團向新世界中國地產及周大福企業共同控制企業支付代價。

截至2013年6月30日止兩個年度及截至2013年12月31日止六個月在前綜合銷售協議項下，(i)新世界發展集團應付 貴集團；(ii)周大福珠寶集團應付 貴集團；及(iii)新世界中國地產及周大福企業共同控制企業應付 貴集團的交易總額分別約為人民幣23.8百萬元、人民幣46.3百萬元及人民幣26.0百萬元。截至2013年6月30日止兩個年度及截至2013年12月31日止六個月於前綜合銷售協議項下(i) 貴集團應付新世界發展集團；(ii) 貴集團應付周大福珠寶集團及(iii) 貴集團應付新世界中國地產及周大福企業共同控制企業的所有交易總額為零。

獨立財務顧問函件

截至2017年6月30日止三個年度各年有關 貴集團向新世界發展集團、周大福珠寶集團及新世界中國地產及周大福企業共同控制企業進行銷售的銷售年度上限分別為人民幣132.0百萬元、人民幣149.0百萬元及人民幣192.0百萬元。截至2017年6月30日止三個年度各年有關新世界發展集團、周大福珠寶集團及新世界中國地產及周大福企業共同控制企業向 貴集團進行銷售的銷售年度上限分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元。

截至2016年6月30日止年度的銷售年度上限較截至2015年6月30日止年度上升約12.9%，而截至2017年6月30日止年度的銷售年度上限則較截至2016年6月30日止年度上升約28.9%。

吾等留意到 貴公司的市場推廣計劃包括擴展樓面面積及百貨店數目以及發出消費券及銷售聯名消費券以進行產品銷售。

誠如 貴公司進一步告知， 貴集團將繼續與不同界別的戰略夥伴合作，為顧客帶來更多元化、更具創意的市場推廣活動，有助拓闊 貴集團及其各個戰略夥伴的客群，達致雙贏。尤其誠如2013年年報所述， 貴集團計劃加深與聯屬公司(包括但不限於新世界中國地產及周大福珠寶)的合作，推出更多專屬的推廣活動及活動，以發揮 貴集團最大的協同效應。

此外，誠如2013年年報所述，於2013年，消費佔中國國內生產總值增長約45.2%。 貴集團相信，內需成為拉動中國經濟增長的主要動力，新型城鎮化將釋放中國消費潛力，為零售業的長遠發展提供有力支持，因此， 貴集團對國內零售業的未來發展抱著審慎而樂觀的態度。 貴集團有意透過於未來數年為更多顧客提供優質的商品及服務，及擴展店舖網絡，增加零售業市場份額，抓緊中國經濟發展及中產階層崛起的機遇。

自營貨品銷售分別佔 貴集團截至2012年6月30日及2013年6月30日止年度總收益的約19.4%及20.2%。誠如2013年年報所載， 貴集團的自營貨品銷售由截至2012年6月30日止財政年度的約676.2百萬港元增加至截至2013年6月30日止財政年度的約809.6百萬港元，年度增長約19.7%。 貴集團的擴充策略為(i)積極於一、

二線城市發掘具潛力的項目；及(ii)擴張其據點，並更著重於周邊三、四線城市具潛力的城市，進一步加強 貴集團的區域競爭優勢，持續其未來發展。此外， 貴集團的目標為繼續增加自有店的數目，並於截至2016年6月30日止財政年度前將其自有店的總建築樓面面積擴展至約2百萬平方米。誠如 貴公司告知， 貴集團亦尋求透過擴建原有分店增加自有店的經營面積，為顧客提供更舒適更寬敞的購物環境。

吾等已在彭博社進行調研，中國消費物價指數在最近三年呈穩步上揚之勢，分別約為2.65%、2.63%及2.7%。彭博社亦預期中國2015年及2016年的按年增長率分別為約3.2%及約3.1%。

經考慮(i)前綜合銷售協議項下的過往交易金額；(ii) 貴集團截至2013年6月30日止年度的銷售表現；(iii) 貴集團、新世界發展集團及周大福珠寶集團成員公司現有項目及未來項目數目的預期增加；(iv) 貴集團有關增加自有店及管理店數目的經營及擴展戰略；及(v)中國商品價格上升趨勢，吾等認同董事的意見，認為訂立綜合銷售協議符合 貴公司及股東的整體利益。

(C) 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，新世界百貨與周大福珠寶就專櫃交易訂立綜合專櫃協議。待 貴公司與周大福珠寶遵守上市規則，綜合專櫃協議將自動由專櫃續期日期起續期三年。

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。 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，且可能不時就專櫃交易訂立新專櫃

獨立財務顧問函件

安排或租賃協議。因此，貴公司與周大福珠寶同意綜合專櫃協議續期。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，並提升百貨店的形象及認知度。

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按公平基準磋商達成；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象及認知度，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能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的所有當時現有協議(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。

獨立財務顧問函件

自專櫃生效日期起，專櫃交易須按以下形式進行：

- (a) 於 貴公司及周大福珠寶的一般及日常業務中；
- (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：

綜合專櫃協議於專櫃生效日期開始，持續生效直至2014年6月30日(包括該日)止。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。待獨立股東於股東特別大會上批准綜合專櫃協議續期、專櫃交易及專櫃年度上限，綜合專櫃協議將於2014年7月1日自動續期三年至2017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地點、可用空間、可用設施、質量及租期釐定；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

獨立財務顧問函件

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，並將每年整體審視有關條款以釐定是否應作出調整。

吾等亦已就各份明確專櫃協議的代價，與貴公司管理層面談，吾等獲告知綜合專櫃協議項下的前專櫃交易的報價程序。吾等已審閱相關的內部控制政策，而政策目標(其中包括)是評估及審視專櫃報價程序的實施。吾等從貴公司管理層了解，就訂立綜合專櫃協議項下的前專櫃交易而言，貴集團的營運及技術部門跟從內部控制政策及專櫃報價程序的定價機制，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控制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納或拒絕報價。吾等從貴公司了解，貴公司不時進行內部控制評估。吾等已取得及審閱經由貴集團營運及技術部門的高級管理層批准及簽署的最新內部控制評估，而吾等留意到上述程序已妥為遵守。

於評估綜合專櫃協議的條款是否公平合理時，吾等已取得及審閱不少於兩份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的樣本(該等專櫃規模相若)。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第三方專櫃經營商提供者可資比較。

經考慮(i) 貴公司採納的內部控制政策；(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，內部控制政策及專櫃報價程序足以確保報價與市價相若。

由於(i)專櫃交易已有內部控制政策及專櫃報價程序，作為 貴公司可予跟從的指引；(ii) 貴公司不時進行內部控制評估以確保遵守內部控制政策；及(iii) 貴集團向周大福珠寶集團提出的相關條款與第三方專櫃可得的條款相若，吾等認為綜合專櫃協議之條款乃按一般商業條款訂立，綜合專櫃協議續期對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

專櫃年度上限

截至2017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205,000,000元、人民幣265,000,000元及人民幣345,000,000元。

誠如從董事會函件獲悉，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、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，預期周大福珠寶集團銷售點相比上一財政年度增加(合共達2,077個)，增幅約為13.1%，當中參考周大福珠寶集團透過(其中包括)增加銷售點數目而在中國擴大零售網絡及地域版圖的策略。

截至2016年6月30日止年度的專櫃年度上限較截至2015年6月30日止年度的專櫃年度上限增加約29.27%，而截至2017年6月30日止年度的專櫃年度上限較截至2016年6月30日止年度的專櫃年度上限增加約30.19%。

誠如董事會函件進一步指出，周大福珠寶集團於截至2013年6月30日止兩個年度各年及截至2013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)的總交易金額分別約為人民幣91.3百萬元、人民幣104.86百萬元及人民幣50.0百萬元。截至2013年6月30日止年度的交易金額較截至2012年6月30日止年度的交易金額增加約14.8%。

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司表示，於截至2013年12月31日止六個月於前綜合專櫃協議項下的交易金額約人民幣50,100,000元，較上年度同期前綜合專櫃協議項下的交易金額約人民幣50,800,000元減少約1.4%。

誠如2013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2013年6月30日止年度佔 貴集團總收益約65.8%。專櫃銷售總收益由截至2012年6月30日止財政年度約13,010.0百萬港元增至截至2013年6月30日止財政年度約14,895.5百萬港元，年增長率約為14.5%。

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。誠如 貴公司所告知，董事預期，在近期中國珠寶零售銷售之漲勢，加上預期珠寶因近期珠寶產品相關之若干貴金屬商品價格上揚而售價上升，周大福珠寶集團經營的專櫃之表現將有所提升。

吾等從董事會函件中獲悉，周大福珠寶是中國內地及港澳最大珠寶商之一，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，擁有龐大的零售網絡，於大中華區、新加坡與馬來西亞的零售點共逾2,000個，遍佈400多個城市。其專注於主流珠寶及名貴珠寶產品，包括珠寶鑲嵌首飾、黃金產品與鉑金和K金產品，以及鐘錶。根據周大福珠寶2013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，已成為世界最大的純珠寶商。吾等進一步從周大福珠寶2013年年報獲悉，周大福集團有意繼續調配多個分銷渠道，例如與百貨店、購物中心及網上平台建立戰略合作，以提升市場滲透率，提升在豪華珠寶市場的品牌形象及透過提升客戶忠誠度計劃，擴大現有客戶基礎，從而鞏固聲譽。

誠如周大福珠寶宣佈，周大福珠寶長久以來的戰略是在中國擴大零售網絡及地域版圖，而於2014年3月底，銷售點總數達到2,077個，比上一財政年度增加241個銷售點或約13.1%。

獨立財務顧問函件

吾等亦已自中國國家統計局網站瞭解到，於2012年至2013年中國金、銀及珠寶零售銷售分別按年增長約16.0%及約25.8%。

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)周大福珠寶集團經營的專櫃數目之預期增長；(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)前文所述商品價格的上升趨勢，及考慮中國金、銀及珠寶零售銷售市場後，消費品近期的零售增長，吾等認為就釐定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、銷售交易及專櫃交易乃在貴集團一般日常業務中進行，而(i)綜合租賃協議(包括租賃年度上限)；(ii)綜合銷售協議(包括銷售年度上限)；及(iii)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(包括租賃年度上限)、綜合銷售協議(包括銷售年度上限)，及綜合專櫃協議續期(包括專櫃年度上限)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
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

2014年5月8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一樣的權益及淡倉如下：

(a) 於股份的好倉

	身份	權益性質	持有股份數目	持股概約 百分比	
				合計 (直接或間接)	
新世界中國地產					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	實益擁有人	個人權益	29,985,826	151,983,526	1.75
	配偶權益	家族權益	4,387,500		
	受控法團	法團權益	117,610,200 ⁽¹⁾		
新世界發展					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	配偶權益	家族權益	600,000	600,000	0.01
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	0.82
	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公司實益擁有。

(b) 於相關股份的好倉—購股權

(i) 新世界中國地產

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	2011年1月18日	(1)	2,077,922	3.036
鄭志剛先生	2011年1月18日	(2)	935,066	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	(1)	1,038,961	3.036

附註：

- (1) 分為五批，行使期分別由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) 分為三批，行使期分別由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) 各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(ii) 新世界發展

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有 購股權 數目 ⁽³⁾	每股 行使價 港元 ⁽³⁾
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,638,838	9.184
鄭志剛先生	2012年3月19日	(1)	3,723,592	9.184
歐德昌先生	2012年3月19日 2014年1月22日	(1) (2)	2,340,763 531,147	9.184 9.790

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由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) 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。
- (3) 新世界發展於2014年3月13日公告的供股已於2014年4月24日成為無條件，根據2006年11月24日採納並於2012年3月13日修訂的購股權計劃，供股構成調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價由9.756港元調整至9.184港元及由10.400港元調整至9.790港元。
- (4) 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或其各自的任何聯繫人，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；或如依據標準守則通知本公司及聯交所一樣的任何權益或淡倉。

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	持股概約	
				合計	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
GMT Capital Corp	受控法團	法團權益	85,117,000	85,117,000	5.05

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78.58%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2013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2013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的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

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2013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) 前綜合銷售協議；
- (d) 綜合銷售協議；及
- (e) 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2014年6月23日(星期一)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二樓會議室S226-7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2014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2017年6月30日止三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。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合銷售協議(定義見本公司於2014年5月8日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「C」字樣的通函及綜合銷售協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及銷售交易(定義見通函)及其實施；
- (b) 批准就有關綜合銷售協議截至2017年6月30日止三個年度各年應付代價的銷售年度上限(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，以落實關於綜合銷售協議及其項下擬進行的交易以及其附帶的所有事宜。」

3. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合專櫃協議續期(定義見本公司於2014年5月8日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「D」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2017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

股東特別大會通告

- (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續期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，2014年5月8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、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。