
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委任代表表格送交買主、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)

(1) 持續關連交易 —
綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及
2023年綜合服務協議、
(2) 建議採納新購股權計劃
及
(3) 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

BALLAS
C A P I T A L
A subsidiary of Crosby

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專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關年度上限致獨立股東的推薦函載於本通函第37至38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39至58頁。

本公司謹訂於2023年6月26日(星期一)上午11時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心一樓會議室N101A(博覽道入口)以室內會議及透過電子設備的線上虛擬會議舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第77至80頁。不論閣下能否親身出席大會或以網上方式出席大會，務請儘快以電子形式提交閣下的代表委任或按隨附委任代表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(即2023年6月24日(星期六)上午11時正或之前)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可出席大會或其任何續會(不論是親身出席或透過電子設備出席)，並於會上投票，而在這種情況下，委任代表表格將被視作撤回論。

香港，2023年6月2日

目 錄

	頁次
股東特別大會的指引	1
釋義	4
董事會函件	12
1. 綜合專櫃協議的續期	13
2. 2023年綜合租賃協議	17
3. 2023年綜合服務協議	23
4. 內部監控程序	27
5. 有關本集團、新世界發展集團、杜先生、服務集團及周大福珠寶集團的資料 . . .	28
6. 上市規則的涵義	29
7. 董事會批准	30
8. 建議採納新購股權計劃	31
9. 股東特別大會	34
10. 推薦建議	35
11. 其他資料	36
獨立董事委員會函件	37
獨立財務顧問函件	39
附錄一 — 一般資料	59
附錄二 — 新購股權計劃的主要條款	66
股東特別大會通告	77

股東特別大會的指引

混合會議

本公司股東特別大會將以混合會議方式舉行。股東除可按慣例親身出席股東特別大會外，亦可選擇透過網上方式出席股東特別大會。股東透過卓佳電子會議系統於網上出席股東特別大會，將被視為正式出席並計入股東特別大會法定人數。股東將可透過卓佳電子會議系統實時參與及觀看視頻直播、提交問題並就決議案投票。直播方式可以擴大股東特別大會的覆蓋面，讓那些不願親臨現場的股東，或其他無法親臨現場的海外股東也可以參加。

卓佳電子會議系統將於2023年6月26日上午10時30分起(即股東特別大會開始前約30分鐘)開放予登記股東及非登記股東登入(登入資料及安排請見下文)，有關網上會議的相關程序請參閱載於<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/825>內的《電子會議操作指引》。

對於通過銀行、經紀、托管人或香港中央結算有限公司持有股份的實益擁有人，如欲親身或以網上方式出席股東特別大會，則應直接諮詢彼等的銀行或經紀或托管人(視情況而定)以作出所需安排。

公司股東如欲(1)以電子形式委任代表代其出席股東特別大會及於會上投票或(2)授權公司代表出席股東特別大會及於網上投票，請於2023年6月20日下午5時正或之前致電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(電話熱線(852) 2975 0928)以便作出所需安排(包括啟動密碼)。

凡尋求於網上出席及參與股東特別大會並於會上投票之股東或其委任代表或(如股東為公司)其正式授權代表，應負責維持充足設備以使其能夠如此行事。儘管本公司已提供充足電子設備，任何有關人士於股東特別大會期間無法接入或持續接入卓佳電子會議系統，概不影響大會或所通過決議案或大會上進行之任何事務或根據有關事務所採取任何行動之有效性，前提為於整個大會期間須達到法定人數。

登記股東的登入詳情

股東特別大會安排詳情包括進入卓佳電子會議系統的登入資料，已載列於隨附於本通函的本公司致登記股東的通知信函內。

倘委任代表(股東特別大會主席獲委任為代表除外)欲於網上出席股東特別大會及於會上投票，委任代表之登記股東必須於2023年6月20日下午5時正前致電本公司之香港股份過

股東特別大會的指引

戶登記分處 — 卓佳證券登記有限公司(查詢熱線(852) 2975 0928)提供委任代表之有效電郵地址，以便作出所需安排。倘未能提供電郵地址，則委任代表無法於網上出席股東特別大會及於會上投票。所提供之電郵地址將由卓佳證券登記有限公司用作提供透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會及投票之登入資料。倘委任代表未能於2023年6月24日下午5時正前通過電子郵件收取登入資料，則相關登記股東應致電卓佳證券登記有限公司(查詢熱線(852) 2975 0928)，以便作出所需安排。

非登記股東的登入詳情

非登記股東如若希望透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票，應(1)聯絡及指示彼的銀行、經紀人、托管人、代理人或香港中央結算代理人有限公司(統稱「中介」)就彼持有股份委任彼為委任代表或企業代表以出席股東特別大會及(2)於有關中介要求的限時前提供彼的電郵地址予彼的中介。股東特別大會的安排詳情包括進入卓佳電子會議系統的登入資料將由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發送予非登記股東提供予中介的電郵地址。倘若沒有登入資料，非登記股東將不能透過卓佳電子會議系統參與會議及於會上投票。因此，非登記股東應就上述(1)及(2)項向中介提供明確及具體指示。

登記及非登記股東務請注意，每組登入資料只限一部儀器登入。請妥善保存登入資料以於股東特別大會使用，請勿向任何人士透露有關資料。

本公司或卓佳證券登記有限公司概不就傳送登入資料或任何使用登入資料作出席、投票或其他用途承擔任何義務或責任。登記股東及非登記股東透過登入資料於卓佳電子會議系統上提交的投票，將為各登記及非登記股東的有效投票，並為事實證據。本公司、其代理及卓佳證券登記有限公司將不會就未經授權而使用登入資料所引致的全部或部份損失或其他後果承擔任何責任。

股東特別大會委任代表提前投票

本公司強烈建議股東於股東特別大會前提交已填妥的委任代表表格。股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可出席股東特別大會或其任何續會(不論是親身出席或透過電子設備出席)，並於會上投票。

登記股東提交委任代表表格

本通函附奉股東特別大會委任代表表格。委任代表表格現已登載於本公司網站(www.nwds.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

股東特別大會的指引

提交已填妥之實體委任代表表格須於2023年6月24日(星期六)上午11時正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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

除遞交實體委任代表表格外，股東亦可選擇於2023年6月2日起至2023年6月24日上午11時正止，透過卓佳電子會議系統以電子形式遞交彼之代表委任。有關以電子形式遞交委任代表表格包括進入卓佳電子會議系統的登入資料詳情，已載列於隨附本通函的本公司致登記股東的通知信函內。

倘閣下之委任代表(股東特別大會主席獲委任為代表除外)欲於網上出席股東特別大會及於會上投票，閣下必須於2023年6月20日下午5時正前致電本公司之香港股份過戶登記分處——卓佳證券登記有限公司(查詢熱線(852) 2975 0928)提供委任代表之有效電郵地址，以便作出所需安排。倘未能提供電郵地址，則閣下之委任代表無法於網上出席股東特別大會及於會上投票。所提供之電郵地址將由卓佳證券登記有限公司用作提供透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會及於會上投票之登入資料。倘閣下之委任代表未能於2023年6月24日下午5時正前通過電子郵件收取登入資料，則閣下應致電卓佳證券登記有限公司(查詢熱線(852) 2975 0928)，以便作出所需安排。

非登記股東提交委任代表表格

非登記股東應就代表委任儘快聯絡彼之中介。

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：

「2014年綜合租賃協議」	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
「2017年綜合服務協議」	指	本公司與杜先生於2017年4月10日所訂立有關服務交易的協議
「2023年綜合協議」	指	2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議
「2023年綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展於2023年4月28日所訂立有關租賃交易的協議
「2023年綜合服務協議」	指	本公司與杜先生於2023年4月28日所訂立有關服務交易的協議
「接納期」	指	具有本通函附錄二中賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「年度上限」	指	新專櫃年度上限、新租賃年度上限及／或新服務年度上限(視情況而定)
「核數師」	指	本公司不時委任的核數師
「董事會」	指	本公司的董事會
「本通函」	指	本通函，包括其中所載的附錄一及附錄二
「清潔及園藝服務」	指	清潔服務包括於商業樓宇、住宅樓宇、公共交通及其他公共機構及設施提供一般清潔、辦公室及設施清潔、循環再造及環保服務、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、蟲害防治與診所廢物管理及相關服務、園藝及花卉保養、供應花卉及相關服務
「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(股份代號：825)，並且於最後可行日期為新世界發展的附屬公司

釋 義

「專櫃續期日期」	指	2023年7月1日，須待綜合專櫃協議的續期成為無條件方可作實，如本通函「綜合專櫃協議的續期」一段內「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的專櫃安排或租賃協議進行的所有現有及／或日後的交易
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建築機電服務」	指	作為主承包商、承包商、管理承包商及項目管理人提供服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理及建築及樓宇設備和材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防裝置系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務及相關服務
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「周大福企業」	指	Chow Tai Fook Enterprises Limited (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
「周大福珠寶」	指	Chow Tai Fook Jewellery Group Limited (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 (股份代號：1929)
「周大福珠寶集團」	指	周大福珠寶及其不時的附屬公司
「授出日期」	指	根據新購股權計劃購股權被視為授出的日期

釋 義

「交易日」	指	股份於聯交所交易最少三小時及由聯交所提供正式收市價的日期
「明確協議」	指	明確專櫃協議、明確租賃協議及／或明確服務協議(視情況而定)
「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2023年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
「明確服務協議」	指	本集團任何成員公司與服務集團任何成員公司於2023年綜合服務協議期限內任何時間就任何服務交易可能不時訂立的明確協議
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年6月26日(星期一)上午11時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心一樓會議室N101A(博覽道入口)以室內會議及透過電子設備的線上虛擬會議召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易、相關年度上限及新購股權計劃
「股東特別大會持續關連交易事項」	指	綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議、其項下擬進行之該等交易及相關年度上限

釋 義

「合資格參與者」	指 本公司或其任何控股公司、本集團的附屬公司、同系附屬公司、聯營公司或成員公司的任何董事(包括任何執行董事、非執行董事或獨立非執行董事)及僱員(不論全職或兼職)
「行使價」	指 董事所釐定行使購股權應付的每股價格最少須為下列各項中的較高者：(i)於授出日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)按新購股權計劃股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價或(如適用)按照新購股權計劃不時調整的價格；及(iii)股份面值
「定額租賃費用」	指 就明確租賃協議的固定定期租金金額
「國內生產總值」	指 國內生產總值
「承授人」	指 根據新購股權計劃的規則接納授出購股權要約的任何合資格參與者，或(倘情況允許)因原承授人身故而獲授有關購股權的人士
「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賬、計量、列報方式及披露的原則
「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 董事會轄下的獨立委員會，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、余振輝先生及何沛恩女士
「獨立財務顧問」	指 博思融資有限公司，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

釋 義

「獨立股東」	指 周大福珠寶及其聯繫人以外的股東(就綜合專櫃協議的續期事項而言)、新世界發展及其聯繫人以外的股東(就訂立2023年綜合租賃協議事項而言)、或杜先生及其聯繫人以外的股東(就訂立2023年綜合服務協議事項而言)，彼等在將於股東特別大會上所審議的股東特別大會持續關聯交易事項上並無任何重大權益
「最後可行日期」	指 2023年5月29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
「租賃生效日期」	指 2023年7月1日，須待2023年綜合租賃協議成為無條件方可作實，如本通函「2023年綜合租賃協議」一段內「條件規限」分段所載
「租賃交易」	指 按2023年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)就租用物業及／或提供相關服務(視情況而定)擬進行的所有現有及／或日後交易
「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分別為2012年3月22日及2014年4月11日的聯合公告中披露，並其後由2014年7月1日起三次自動重續三個連續三年期
「標準守則」	指 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「杜先生」	指 杜惠愷先生，因其為董事鄭志剛博士的姑丈而屬鄭志剛博士的聯繫人

釋 義

「新專櫃年度上限」	指	周大福珠寶集團於截至2026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，如標題為「綜合專櫃協議的續期 — 過往數字及新專櫃年度上限」一段所述
「新租賃年度上限」	指	就租賃交易於截至2026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，如「2023年綜合租賃協議 — 新租賃年度上限」一段所載
「新服務年度上限」	指	就服務交易於截至2026年6月30日止三個財政年度各年本集團向服務集團(反之亦然)應付的年度上限金額，如「2023年綜合服務協議 — 新服務年度上限」一段所載
「新購股權計劃」	指	本公司擬採納的新購股權計劃，其主要條款載於本通函附錄二
「大會通告」	指	本通函所載召開股東特別大會的大會通告
「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：17)，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／或其不時的共同控制實體
「購股權」	指	按董事根據新購股權計劃釐定的條款認購股份的購股權
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「購股權期間」	指	由董事(或新購股權計劃)指定可就受購股權規限的全部或部分股份行使購股權的期間，自授出日期起計不得超過十年
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

釋 義

「物業管理及租賃服務」	指	物業管理、物業銷售、租賃代理服務、市場推廣前期諮詢服務、技術服務、提供泊車位管理、物業租賃及使用權許可(包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位)及相關服務
「關聯實體參與者」	指	本公司的任何控股公司、同系附屬公司、本集團的聯營公司(即新購股權計劃的合資格參與者,不包括本公司任何董事(包括任何執行董事、非執行董事或獨立非執行董事)、本公司僱員(不論全職或兼職)及本集團旗下成員公司)
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「服務」	指	建築機電服務、清潔及園藝服務、物業管理及租賃服務以及服務集團成員公司及本集團成員公司可能不時以書面協定之該等其他類別的服務
「計劃限額」	指	本公司於採納新購股權計劃當日的已發行股本的10%
「服務生效日期」	指	2023年7月1日,須待2023年綜合服務協議成為無條件方可作實,如本通函「2023年綜合服務協議」一段內「條件規限」分段所載
「服務集團」	指	(1)杜先生及其直系親屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及/或其直系親屬(定義見上市規則)現時或將來個別或共同直接或間接擁有股本權益,因而可於股東大會上行使或控制行使30%(或《收購及合併守則》可能不時規定會觸發強制性全面收購要約的其他數額)或以上投票權,或可控制董事會大部份成員組成的任何公司以及屬其附屬公司的任何其他公司
「服務交易」	指	按2023年綜合服務協議項下本集團成員公司與服務集團成員公司就服務集團成員公司向本集團成員公司提供服務(反之亦然)擬進行的所有現有及/或日後交易

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股，或倘本公司股本已進行拆細、合併、重新分類或重組，則指因任何有關拆細、合併、重新分類或重組將導致而構成本公司有關其他面值普通股股本一部分的股份
「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
「收購守則」	指	不時修訂的《公司收購及合併守則》
「該等交易」	指	專櫃交易、租賃交易及／或服務交易(視情況而定)
「變動租賃及服務費用」	指	就明確租賃協議中與租賃物業產生收益掛鈎的變動金額及／或相關服務費用
「歸屬期」	指	就任何購股權持有人而言，指自購股權持有人接納向其授出的購股權之日起至歸屬日期止的期間(包括首尾兩日)
「%」	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：

鄭志剛博士 銀紫荊星章 太平紳士 (主席)
趙慧嫻女士

執行董事：

張輝熱先生 (聯席首席執行官)
謝惠芳女士 (聯席首席執行官)

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
何沛恩女士

註冊辦事處：

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

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

敬啟者：

**(1) 持續關連交易 —
綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及
2023年綜合服務協議
及
(2) 建議採納新購股權計劃**

緒言

董事會茲提述本公司(其中包括)(i)於2023年4月28日所刊發有關綜合專櫃協議的續期、專櫃交易及新專櫃年度上限的公告；(ii)於2023年4月28日所刊發有關訂立2023年綜合租賃協議、租賃交易及新租賃年度上限的公告；(iii)於2023年4月28日所刊發有關訂立2023年綜合服務協議、服務交易及新服務年度上限的公告；及(iv)於2023年4月28日所刊發有關建議採納新購股權計劃的公告。

本通函旨在，其中包括：(i)向閣下提供有關股東特別大會持續關連交易事項的進一步資料；(ii)向閣下提供新購股權計劃的進一步資料；(iii)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；(iv)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(v)向閣下發出就提呈普通決議案以批准第(i)及(ii)項所載事項的股東特別大會通告。

1. 綜合專櫃協議的續期

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，其後由2014年7月1日起三次自動重續三個連續三年期。因此，綜合專櫃協議將於2023年6月30日屆滿。待本公司與周大福珠寶遵守上市規則，綜合專櫃協議將由專櫃續期日期起自動重續連續三年期。

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2023年6月30日屆滿後再續期三年，即直至2026年6月30日(包括該日)止。綜合專櫃協議的條款自該協議於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

條件規限

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

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現有專櫃協議(以專櫃續期日期或之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日常業務過程中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行；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就本集團而言不遜於向獨立第三方提供及／或獲獨立第三方提供的條款的方式釐定：本集團相關成員公司將提供報價；周大福珠寶集

董事會函件

團相關成員公司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，可能接受報價並繼續進行專櫃安排交易，或拒絕報價並終止進行交易。

作為一般原則，將予重續或租賃的專櫃的租金將依循於訂立或重續相應明確專櫃協議時間前後的市場租值釐定。本集團將循可行途徑索取市場上可比較的個案資料，並在適當情況下與在相若地點租用的專櫃的租值作比較。

在上文所披露的一般原則規限下，本集團於釐定周大福珠寶集團根據綜合專櫃協議將予支付的租金時，將會考慮以下因素：(i)專櫃的性質；(ii)專櫃的位置；(iii)專櫃的大小；及(iv)鄰近性質類似專櫃的租金率，包括就本集團而言不遜於市場上由獨立第三方提供的專櫃的租金的條款(如有)。

年期

綜合專櫃協議將持續生效直至2026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，於最初年期或其後重續年期屆滿之時，綜合專櫃協議將於其後自動續期連續三年期(或上市規則允許的其他期限)，惟根據綜合專櫃協議提早終止則除外。

付款條款

有關付款時間及方法的條款將於相關明確專櫃協議中載列，且就本集團而言將不遜於向獨立第三方提供及／或獲獨立第三方提供的條款。

董事會函件

過往數字及新專櫃年度上限

周大福珠寶集團於截至2021年及2022年6月30日止兩個年度各年及截至2022年12月31日止六個月於綜合專櫃協議項下已付本集團的過往總交易金額，以及於截至2021年、2022年及2023年6月30日止各年，於綜合專櫃協議項下的現有年度上限及現有年度上限使用率載列如下：

	截至2021年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 12月31日止 六個月 (人民幣元)
過往總交易金額 (概約)	46,947,000	39,529,000	14,322,000
	截至2021年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2023年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)
現有年度上限	90,000,000	96,000,000	102,000,000
現有年度上限使用率 (概約)	52.1%	41.1%	14.0% ^{備註}

備註：截至2023年6月30日止財政年度的使用率基於(i)截至2022年12月31日止六個月的過往總交易金額除以(ii)截至2023年6月30日止財政年度的現有年度上限作計算。

截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年的新專櫃年度上限分別為人民幣89.0百萬元、人民幣95.0百萬元及人民幣100.0百萬元。

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長，經考慮(i)預期市場將從新型冠狀病毒病的影響下逐漸恢復，(ii)2023年第一季度的中國國內生產總值、中國消費品零售額及金、銀及珠寶零售額的增長(與2022年同期相比，分別增長約4.5%、4.9%和13.6%)及(iii)周大福珠寶集團的零售擴張策略，進一步擴大其在中國業務特別

是三線及以下城市及市鎮(如其在2022年年報所披露)，並隨(iv)預期周大福珠寶集團成員公司可能需向本集團成員公司要求新專櫃所涉及有關額外樓面面積及新專櫃數目的增長。

綜合專櫃協議的續期的原因及裨益

本集團及周大福珠寶集團可維持現有專櫃協議，亦可不時考慮訂立新專櫃協議。為了有系統地管理本集團與周大福珠寶集團之間的所有明確專櫃協議，以符合上市規則第14A章規定，本公司及周大福珠寶決定訂立綜合專櫃協議。董事相信，重續綜合專櫃協議符合本集團的利益，因此舉令本集團可根據共同框架協議規管與周大福珠寶集團訂立的現有及未來明確專櫃協議。

董事認為，綜合專櫃協議(其條款乃經公平磋商)的續期，屬公平合理且按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行，於本集團日常業務過程中釐定，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。

2. 2023年綜合租賃協議

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2014年綜合租賃協議，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)已訂立若干租賃協議，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租用物業及／或提供相關服務(反之亦然)訂立新租賃協議。2014年綜合租賃協議自2014年7月1日起為期三年，其後由2017年7月1日起自動續期兩次，各自連續三年。因此，2014年綜合租賃協議將於2023年6月30日屆滿。於2023年4月28日，本公司與新世界發展已訂立2023年綜合租賃協議，並同意於2023年綜合租賃協議在租賃生效日期生效時終止2014年綜合租賃協議。

2023年綜合租賃協議的主要條款如下：

日期

2023年4月28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，並在2023年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(以涵蓋於租賃生效日期或之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2023年綜合租賃協議訂立的明確租賃協議。

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日常業務中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行；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、2023年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、可用設施、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、可用設施、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

2023年綜合租賃協議須待獨立股東於股東特別大會上批准訂立2023年綜合租賃協議、租賃交易及新租賃年度上限後，方告作實。

年期

2023年綜合租賃協議將持續生效直至2026年6月30日(包括該日)止。待遵守2023年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，2023年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2023年綜合租賃協議提早終止則除外。

付款條款

有關付款時間及方法的條款將於相關明確租賃協議中載列，且就本集團而言不遜於向獨立第三方提供及／或獲獨立第三方提供的條款。

過往數字

(i)本集團有關租賃交易中作為承租方的應付定額租賃費用；及(ii)本集團有關租賃交易中作為承租方的應付變動租賃費用於截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度各年及截至2022年12月31日止六個月的過往總交易金額，以及於截至2021年、2022年及2023年6月30日止財政年度各年的現有年度上限及現有年度上限使用率載列如下：

	截至2021年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 12月31日止 六個月 (人民幣元)
(i) 本集團作為承租方的 應付定額租賃費用 過往總交易金額 (概約)	34,133,000	62,519,000	6,763,000
(ii) 本集團作為承租方的 應付變動租賃費用 過往總交易金額 (概約)	125,886,000	102,084,000	40,495,000

董事會函件

	截至2021年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2023年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)
(i) 本集團作為承租方的 應付定額租賃費用			
現有年度上限	406,000,000	428,000,000	450,000,000
現有年度上限使用率(概約)	8.4%	14.6%	1.5% ^{備註}
(ii) 本集團作為承租方的 應付變動租賃費用			
現有年度上限	300,000,000	330,000,000	360,000,000
現有年度上限使用率(概約)	42.0%	30.9%	11.2% ^{備註}

備註：截至2023年6月30日止財政年度的使用率基於(i)截至2022年12月31日止六個月的過往總交易金額除以(ii)截至2023年6月30日止財政年度的現有年度上限作計算。

本集團作為出租方截至2021年及2022年6月30日止的兩個財政年度各年以及截至2022年12月31日止六個月在租賃交易項下並無交易金額。

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及／或相關服務費包括定額租賃費用及變動租賃及服務費用。

配合本集團發展策略，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。本集團同時預計可比較物業的當時市價在未來三年將較為平穩，而本集團在新明確租賃協議下的應付租金及／或相關服務費預期會遵循同樣的趨勢。

考慮過往交易金額及上述因素、2023年第一季度中國國內生產總值、中國租賃和商業服務業增長率以及中國零售業的增長(與2022年同期相比，分別增長約4.5%、

董事會函件

6.0%和5.8%)、2023年3月租賃及商業服務業的經營活動指數(高於60.0%)，及預期市場將從新型冠狀病毒病的影響下逐漸恢復，本集團於截至2026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及服務費用建議年度上限載列如下：

	截至各年6月30日止財政年度		
	2024年 (人民幣元)	2025年 (人民幣元)	2026年 (人民幣元)
定額租賃費用	534,000,000	523,000,000	436,000,000
變動租賃及服務費用	121,000,000	153,000,000	162,000,000

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賬為使用權資產。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權資產的總價值(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)。

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變動租賃及服務費用將確認入賬為本集團引起的支出。變動租賃及服務費用的建議年度上限為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及服務費用總額。

鑒於本集團作為出租方於截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度各年及截至2022年12月31日止六個月在租賃交易項下並無交易金額，故此，本集團於上述只提供本集團作為承租方截至2026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2026年6月30日止三個財政年度各年的租賃交易總金額，以確保遵守上市規則第14A章中申報、公告、年度審核、獨立股東批准及通函的規定(如適用)。

訂立2023年綜合租賃協議的原因及裨益

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，訂立2023年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有及日後的租賃協議。

董事認為，訂立2023年綜合租賃協議乃經公平磋商，公平合理，在本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行，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. 2023年綜合服務協議

背景

本集團相關成員公司與服務集團相關成員公司過往曾根據2017年綜合服務協議就服務交易訂立若干服務協議，而若干服務協議於服務生效日期尚未屆滿。本集團及服務集團有意繼續維持服務協議，並可能不時就服務交易訂立新服務協議。2017年綜合服務協議自2017年7月1日起為期三年，其後由2020年7月1日起自動續期連續三年。因此，2017年綜合服務協議將於2023年6月30日屆滿。於2023年4月28日，杜先生與本公司已訂立2023年綜合服務協議，並同意在2023年綜合服務協議於服務生效日期生效時終止2017年綜合服務協議。

2023年綜合服務協議的主要條款如下：

日期

2023年4月28日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 杜先生

服務交易的一般條款

在遵守本集團相關成員公司與服務集團相關成員公司可能協定的2023年綜合服務協議情況下並在2023年綜合服務協議條款及條件的規限下，本集團相關成員公司與服務集團相關成員公司可能不時就任何服務交易訂立明確服務協議。本集團相關成員公司與服務集團相關成員公司之間(以涵蓋服務生效日期或之後的服務交易者為限)就服務交易的所有現有協議，將被視為自服務生效日期起根據2023年綜合服務協議訂立的明確服務協議。

自服務生效日期起生效，服務交易將按下列形式進行：

- (a) 屬於本公司及服務集團的日常業務；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行及基於當前市價；及
- (c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括新服務年度上限)、適用法例、2023年綜合服務協議及相關明確服務協議。

各明確服務協議的代價將以下列方式釐定：(i)就建築機電服務而言：透過所有投標者(包括市場上的獨立第三方)投標，以最低投標價及在營運及技術部門根據相關政策及獨立專業意見後建議相等於或優於獨立第三方所提供的報價的一方中標；或(ii)就其他服務而言：賣方將提供報價，而買方透過其營運及技術部門，根據在市場上獲得的

董事會函件

獨立第三方就類似服務作出的其他報價，考慮接受報價並繼續交易，或拒絕該報價並終止交易。

條件規限

2023年綜合服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准訂立2023年綜合服務協議、服務交易及新服務年度上限後，方告作實。

年期

2023年綜合服務協議將持續生效直至2026年6月30日（包括該日）止。在遵守2023年綜合服務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情況下，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情況下，於初步年期或其後重續年期屆滿之時，2023年綜合服務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2023年綜合服務協議提早終止則除外。

付款條款

有關付款時間及方法的條款將於相關明確服務協議中載列，且就本集團而言不遜於向獨立第三方提供及／或獲獨立第三方提供的條款。

過往數字

本公司於截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度各年及截至2022年12月31日止六個月於服務交易項下的過往總交易金額，以及於截至2021年、2022年及2023年6月30日止各年的現有年度上限及現有年度上限使用率載列如下：

	截至2021年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 12月31日止 六個月 (人民幣元)
過往總交易金額 (概約)	432,000	347,000	136,000

董事會函件

	截至2021年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2022年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)	截至2023年 6月30日止 財政年度 (人民幣元)
現有年度上限	21,000,000	69,000,000	57,000,000
現有年度上限使用率 (概約)	2.1%	0.5%	0.2% ^{備註}

備註：截至2023年6月30日止財政年度的使用率基於(i)截至2022年12月31日止六個月的過往總交易金額除以(ii)截至2023年6月30日止財政年度的現有年度上限作計算。

新服務年度上限

截至2026年6月30日止三個財政年度各年的新服務年度上限載列如下：

	截至各年6月30日止財政年度		
	2024年 (人民幣元)	2025年 (人民幣元)	2026年 (人民幣元)
本集團就服務交易向服務集團 (反之亦然)應付的款項	71,000,000	130,000,000	80,000,000

每項新服務年度上限均參考下列各項而釐定：

- (a) 在過去的財政年度期間，由服務集團相關成員公司向本集團相關成員公司提供的服務類別的過往年度金額或按年計算的金額；及
- (b) 在未來的三個財政年度由服務集團相關成員公司向本集團相關成員公司(反之亦然)提供的服務類別的預計年度金額或按年計算的金額。

上述預計金額乃基於(i)相關過往交易金額、(ii)2023年第一季度的中國國內生產總值、中國零售及中國服務業增長率的增加(與2022年同期相比，分別增長約4.5%、5.8%和5.4%)、(iii)截至2026年6月30日止三個財政年度，預期本集團對各種電力系統、機器及固定裝置，如百貨店照明、空調及扶手電梯的機電工程項目及相關服務的維

修計劃將導致需求顯著增加(尤其於截至2021及2022年6月30日止兩個財政年度及截至2022年12月31日止六個月期間，並無服務集團向本集團就提供機電工程項目及相關服務的交易金額)、(iv)本集團公開招標的機電工程項目中，假設服務集團將100%成功率取得招標(服務集團為合資格參與投標者)的預期的最大數量、(v)預期市場將從新型冠狀病毒病的影響下逐漸恢復及(vi)百貨店未來的擴展計劃而釐定，及主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現可能對服務集團及／或本集團之業務造成重大影響的任何不利之變動或干擾。

訂立2023年綜合服務協議的原因及裨益

預期2023年綜合服務協議項下擬進行之該等交易乃屬經常性質，並將會在本集團及服務集團之日常業務中定期及持續進行。2023年綜合服務協議旨在精簡服務集團成員公司與本集團成員公司之間的持續關連交易。其提供了一個單一基準，本公司將據此根據上市規則遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定(如適用)，從而減輕本公司遵守有關提供服務交易所涉協議的簽立或續期的相關規定的行政負擔及費用。董事亦相信，訂立2023年綜合服務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服務集團所訂立現有及日後的服務協議。明確服務協議將經公平磋商，按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行或按不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方提供的條款訂立。

董事認為，2023年綜合服務協議的條款乃經公平磋商，公平合理，在本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行，並符合本集團及股東整體利益，而新服務年度上限屬公平合理並符合本集團及股東整體利益。

4. 內部監控程序

為確保綜合專櫃協議、2023年綜合協議及該等交易遵循一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行及該等交易的金額不超過相關新年度上限，本集團(視情況而定)已實施以下內部監控程序：

- (1) **明確協議審閱及評估：**於綜合專櫃協議及2023年綜合協議範圍內的任何明確協議訂立前，本集團相關人員將審閱及評估相關明確協議的條款，以確保其符合綜合專櫃協議及2023年綜合協議載列的原則及條文。明確協議的定價政策及其他條款將由本集團相關人員參考至少兩個報價(如適用)、按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行、按公平原則磋商及與獨立第三方類似的基準釐定。
- (2) **交易監察及報告：**本集團的財務部門將持續記錄及監察其交易金額，以確保不超過適用新年度上限。定期報告(包括於報告期內進行的持續關連交易清單及相關新年度上限的動用情況)將呈交本公司的審核委員會以供審閱。
- (3) **內部審核職能進行半年度審核：**本集團的集團審計及管理服務部將對上一財政年度持續關連交易的內部監控進行半年度審核。
- (4) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審核：**本公司的外聘核數師聯同獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審核。
- (5) **(僅就2023年綜合服務協議而言)招標程序及報價：**有關就建築機電服務參與／邀請招標或提供／邀請報價，本集團成員公司須遵守內部招標指引及參考至少兩個報價(如適用)。該等措施／程序旨在確保本集團提供的投標或報價，以及投標或報價的條款屬公平合理，並與本集團向獨立第三方提供的招標或報價具可比較交易，反之亦然。

5. 有關本集團、新世界發展集團、杜先生、服務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、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

杜先生為董事鄭志剛博士的姑丈。

據董事所深知，服務集團主要從事提供包括(i)物業投資及發展、物業租賃、物業及設施管理；(ii)保安、護衛及活動支援服務；(iii)清潔；(iv)園藝；(v)環境管理服務及機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀等服務。

據董事所深知，周大福珠寶集團為全球最大珠寶商之一，擁有龐大的零售網絡，遍及中國、日本、韓國、東南亞和美國，並經營電子商務業務。周大福珠寶集團主要從事製造及銷售珠寶產品(包括珠寶鑲嵌、鉑金及K金首飾及黃金首飾及產品)以及分銷多個鐘錶品牌的業務。

6. 上市規則的涵義

綜合專櫃協議的續期

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，周大福珠寶為新世界發展的關連人士，亦被視為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，相關專櫃交易構成本公司的持續關連交易。

由於新專櫃年度上限的所有金額及若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過10,000,000港元且超過5%，故須就綜合專櫃協議的續期及新專櫃年度上限遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

2023年綜合租賃協議

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所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)及所有金額均高於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，本公司須就訂立2023年綜合租賃協議及新租賃年度上限遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

2023年綜合服務協議

由於杜先生為鄭志剛博士的姑丈，為董事鄭志剛博士的聯繫人，因此杜先生及服務集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，服務交易構成本公司的持續關連交易。

由於新服務年度上限的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)及所有金額均高於5%及超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，本公司須就訂立2023年綜合服務協議及新服務年度上限遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已經成立，以考慮綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關年度上限，並就綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關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

綜合專櫃協議的續期

概無董事於綜合專櫃協議的續期中擁有重大權益。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。趙慧嫻女士為本公司及新世界發展的共同董事。出席董事會會議的鄭志剛博士及趙慧嫻女士自願就有關董事會決議案放棄投票。

2023年綜合租賃協議

概無董事於訂立2023年綜合租賃協議中擁有重大權益。鄭志剛博士及趙慧嫻女士為本公司及新世界發展的共同董事。鄭志剛博士及趙慧嫻女士已出席董事會會議，並於會上自願就相關董事會決議案放棄投票。

2023年綜合服務協議

概無董事於訂立2023年綜合服務協議中擁有重大權益。杜先生為董事鄭志剛博士的聯繫人。鄭志剛博士已出席董事會會議，並於會上自願就相關董事會決議案放棄投票。

8. 建議採納新購股權計劃

本公司先前於2007年採納購股權計劃，而該計劃根據其條款已於2017年6月12日到期。董事會欣然建議股東批准及採納新購股權計劃，以便可根據新購股權計劃的條款向合資格參與者授出購股權。

新購股權計劃須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 股東於股東大會上藉普通決議案批准；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准因購股權根據新購股權計劃的條款及條件獲行使而本公司可能須予發行及配發的股份上市及買賣。

新購股權計劃的設計目的主要為表現獎勵的方式，向為優化表現或對本集團作出貢獻的若干合資格參與者提供激勵、獎勵或回報；吸引及挽留具備所需經驗為本集團效力或作出貢獻的高質素人員；以及增強對企業認同感，並讓合資格參與者分享本公司透過其關係、努力及／或貢獻而取得的成果。

新購股權計劃規定，本公司可指定獲授購股權的合資格參與者、歸屬期、受各購股權規限的股份數目及授出購股權的日期。新購股權計劃的規則亦有明確規定認購價的釐定基準。儘管除董事根據新購股權計劃於授出購股權的提呈條款另有指定及說明外，可能並無規定表現目標，惟本公司於嚴選獲授購股權的合資格參與者及釐定向該等合資格參與者授出的購股權數目時將會考慮所有相關事項。董事會相信，因應每次授予時的具體情況，保留附加適當條件的靈活性，符合本公司的最佳利益，並能對合資格參與者的貢獻或潛在貢獻提供更具意義的獎勵。董事亦認為，在新購股權計劃中明確列出一套通用的表現目標並不可行，因每名承授人都將承擔不同的角色，並以不同的方式為本集團作貢獻。為免存疑，根據新購股權計劃，合資格參與者於過往的表現或對本集團的貢獻將不會作為唯一的考慮因素而獲授

董事會函件

購股權。因此，董事會認為，新購股權計劃賦予董事會的權限及靈活性(其中包括)甄選合資格參與者及按個別情況釐定歸屬期、行使價及表現目標(如有)將有助於保障本公司的價值及達致新購股權計劃之目的，進而激勵及回報合資格參與者以及增強企業認同感及藉此讓合資格參與者分享本公司透過彼等之人際關係、努力及／或貢獻所取得之成果。

董事(包括獨立非執行董事)認為，將關聯實體參與者納入合資格參與者屬有利之舉，原因為與該等參與者建立可持續且穩定的關係對本集團的業務發展至關重要，而向該等關聯實體參與者授出購股權將使彼等的利益與本集團的利益保持一致，從而激勵彼等為本集團的成功提供更佳服務、創造更多機會及／或為本集團的長遠成功作出貢獻。儘管該等關聯實體參與者未必直接受僱於本集團旗下成員公司，惟鑒於該等關聯實體參與者不時參與本集團的業務項目，因此彼等對本集團而言仍是寶貴的人力資源。就於本集團擁有重大權益的部分關聯實體參與者而言，彼等的增長及發展將為本集團的財務業績作出貢獻。本公司可向關聯實體參與者授出購股權，以加強彼等對本集團的忠誠度，進而促進關聯實體參與者與本集團之間更深層次的合作及更緊密的業務關係及聯繫。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，將關聯實體參與者納入合資格參與者，符合本集團的業務需求及新購股權計劃之目的，並符合本公司及股東的長遠利益。

就歸屬期而言，儘管根據新購股權計劃的一般規則，向任何合資格參與者授出的任何購股權的歸屬期不得少於接納要約日期起計12個月，惟新購股權計劃的規則仍保留靈活性，以獎勵於附錄二第6段進一步載列可能存在較短歸屬期的特殊情況下表現優異的人士。董事(包括獨立非執行董事)認為較短歸屬期符合市場慣例，屬適當之舉，並符合新購股權計劃之目的。

按於最後可行日期已發行1,686,145,000股股份計算，並假設本公司已發行股本自最後可行日期至股東特別大會日期並無變動，行使新購股權計劃項下可能授出的購股權而可能發行的股份最高數目為168,614,500股(「計劃限額」)，即本公司於新購股權計劃採納日期已發行普通股股本的10%。於達成新購股權計劃的條件的情況下，董事會將有權向合資格參與者授出購股權，以認購不超過計劃限額的股份，除非已於股東大會上獲得股東批准以更新計

董事會函件

劃限額以使董事會根據新購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權及獎勵的股份總數不超過於批准更新限額日期已發行股份總數的10%則作別論。

於最後可行日期，概無根據新購股權計劃授出任何購股權，因此本公司認為於本通函中披露新購股權計劃項下可能授出的購股權(猶如該等購股權已於最後可行日期授出)的價值並不合適，原因為現階段無法合理確定計算該等價值的各項決定因素。基於多項推測性假設計算購股權的價值並無意義，甚至可能會誤導股東。然而，本公司將於其年報及中期報告中披露於某一財政年度或某一特定期間根據新購股權計劃授出的任何購股權的價值。

經計及新購股權計劃的目的、新購股權計劃的條款(尤其是與上市規則第17章所規定者一致的條款)，以及本公司於嚴選獲授購股權的合資格參與者及釐定向該等合資格參與者授予的購股權數目時將考慮的相關事項，董事會認為向所選合資格參與者授出購股權將屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，概無股東須於股東特別大會上就批准採納新購股權計劃的決議案放棄投票。

概無董事為新購股權計劃的受託人或於新購股權計劃的受託人(如有)中擁有直接或間接權益。

新購股權計劃的主要條款概要載於本通函附錄二。此乃新購股權計劃條款的概要，惟並不構成該計劃的全部條款。

本公司將於股東特別大會上提出有關採納新購股權計劃的普通決議案。將向聯交所提交申請以批准行使新購股權計劃項下任何購股權而可能配發及發行的股份的上市及買賣。

展示文件

新購股權計劃的副本將於股東特別大會前不少於十四(14)天及於股東特別大會當天分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nwds.com.hk)登載展示，而新購股權計劃的規則亦將於股東特別大會上可供查閱。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)相信採納新購股權計劃符合本公司及股東整體最佳利益，故此，董事建議閣下投票贊成大會通告所載就批准採納新購股權計劃的有關決議案。

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。

9. 股東特別大會

本通函第77至80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股東特別大會持續關連交易事項(即綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關年度上限)及建議採納新購股權計劃。於股東特別大會上，獨立股東就綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關年度上限，以及股東就建議採納新購股權計劃的投票將以按股數表決方式進行。

根據上市規則，任何股東及其聯繫人於股東特別大會持續關連交易事項中擁有重大權益者，須於股東特別大會中就批准股東特別大會持續關連交易事項的相關決議案放棄投票。

鑒於周大福珠寶於專櫃交易中的權益，故周大福珠寶及其聯繫人將於股東特別大會上就擬提呈以批准綜合專櫃協議的續期、專櫃交易及新專櫃年度上限的決議案放棄投票。

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訂立2023年綜合租賃協議、租賃交易及新租賃年度上限的決議案放棄投票。

董事會函件

鑒於杜先生於服務交易中的權益，故杜先生及其聯繫人將於股東特別大會上就擬提呈以批准訂立2023年綜合服務協議、服務交易及新服務年度上限的決議案放棄投票。

於最後可行日期，概無股東須於股東特別大會上就擬提呈以批准建議採納新購股權計劃的決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用之委任代表表格。委任代表表格現已登載於本公司網站(www.nwds.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

不論閣下能否親身出席或以網上方式出席股東特別大會，務請儘快按隨附委任代表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(即2023年6月24日(星期六)上午11時正或之前)交回本公司香港股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

除了遞交實體委任代表表格外，股東亦可選擇透過卓佳電子會議系統以電子形式遞交彼之代表委任。詳情請參閱本通函第1至3頁「股東特別大會的指引」。

填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可出席股東特別大會或其任何續會(不論是親身出席或透過電子設備出席)並於會上投票，而在這種情況下，委任代表表格將被視作撤回論。

10. 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第37至38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39至58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專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關年度上限，以及獨立財務顧問的意見後，認為綜

董事會函件

合專櫃協議的續期及訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議乃於本集團的日常業務中按一般商務條款或較佳條款(定義見上市規則)進行,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召開股東特別大會的大會通告所載就股東特別大會上提呈以批准股東特別大會持續關連交易事項的所有決議案投贊成票。

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,董事認為綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議乃於本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行,對獨立股東而言屬公平合理,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大會通告所載就批准股東特別大會持續關連交易事項的所有決議案投贊成票。

此外,董事(包括獨立非執行董事)認為新購股權計劃的條款屬公平合理,而採納新購股權計劃符合本公司及股東整體利益。因此,董事亦建議股東對於大會通告所載就批准新購股權計劃的普通決議案投贊成票。

11. 其他資料

謹請參閱本通函附錄一及附錄二所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新世界百貨中國有限公司
主席
鄭志剛
謹啟

2023年6月2日

以下為獨立董事委員會函件全文，以供載入本通函內。



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

綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議

吾等茲提述本公司於2023年6月2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，以就吾等認為綜合專櫃協議的續期、訂立2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議、其項下擬進行的該等交易及相關年度上限(「股東特別大會持續關連交易事項」)是否於本集團的日常業務中訂立、按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行、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。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股東特別大會持續關連交易事項是否公平合理及股東特別大會持續關連交易事項是否於本集團的日常業務中訂立、按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行，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39至58頁的函件。

獨立董事委員會函件

敬請閣下垂注本通函第12至36頁所載的董事會函件及本通函附錄一所載的一般資料。經考慮股東特別大會持續關連交易事項，以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為股東特別大會持續關連交易事項乃於本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行，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股東特別大會持續關連交易事項的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

張英潮先生

陳耀棠先生

湯鏗燦先生

余振輝先生

何沛恩女士

謹啟

2023年6月2日

下文為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

BALLAS
C A P I T A L
A subsidiary of Crosby

香港
灣仔
告士打道151號
資本中心5樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問（「委任」），以就綜合專櫃協議、2023年綜合租賃協議及2023年綜合服務協議（統稱「協議」）的條款以及新世界百貨專櫃年度上限、新租賃年度上限及新服務年度上限（統稱「新年度上限」）向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。協議條款及新年度上限詳情載於新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）日期為2023年6月2日的通函（「通函」）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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，其後由2014年7月1日起自動重續三次，每次連續三年。因此，綜合專櫃協議將於2023年6月30日屆滿。綜合專櫃協議將由專櫃續期日期起自動重續連續三年，惟新世界百貨與周大福珠寶須遵守上市規則。

獨立財務顧問函件

於2014年4月11日，新世界百貨與新世界發展就租賃交易訂立2014年綜合租賃協議。2014年綜合租賃協議自2014年7月1日起為期三年，其後由2017年7月1日起自動續期兩次，每次連續三年。因此，2014年綜合租賃協議將於2023年6月30日屆滿。於2023年4月28日，新世界百貨與新世界發展已訂立2023年綜合租賃協議，並同意於2023年綜合租賃協議在租賃生效日期生效時終止2014年綜合租賃協議。

於2017年4月10日，杜先生與新世界百貨就服務交易訂立2017年綜合服務協議。2017年綜合服務協議自2017年7月1日起為期三年，其後由2020年7月1日起自動續期連續三年。因此，2017年綜合服務協議將於2023年6月30日屆滿。於2023年4月28日，杜先生與新世界百貨已訂立2023年綜合服務協議，並同意在2023年綜合服務協議於服務生效日期生效時終止2017年綜合服務協議。

誠如董事會函件所載，(i)新世界發展為新世界百貨的主要股東，因而為新世界百貨的關連人士；(ii)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，周大福珠寶為新世界發展的關連人士，亦被視為新世界百貨的關連人士；及(iii)杜先生為董事鄭志剛博士的聯繫人，因此，杜先生及服務集團為新世界百貨的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，專櫃交易、租賃交易及服務交易構成新世界百貨的持續關連交易。

由於新新世界百貨專櫃年度上限、新租賃年度上限及新服務年度上限各自的金額及若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者高於5%及超過10,000,000港元，故就新世界百貨而言，綜合專櫃協議續期、訂立2023年綜合租賃協議及訂立2023年綜合服務協議，連同新年度上限須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會(由張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生、余振輝先生及何沛恩女士組成)已告成立，以就協議是否在新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)的一般及日常業務過程中續期／訂立及其條款是否為一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)，以及協議項下擬進行之交易(「該等交易」)及新年度上限就新世界百貨及獨立股東而言是否公平合理及是否符合新世界百貨及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等的意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或所提述資料及事實以及董事及新世界百貨高級管理層作出或提供的聲明。

董事已於通函確認，彼等共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦已假設通函所載或所提述資料及執行董事所作聲明於作出時為及截至股東特別大會日期仍為真實及準確。吾等並無理由懷疑董事及新世界百貨高級管理層向吾等所提供資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知及認為通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等審閱的資料已足以令吾等達致知情見解、證明倚賴通函所載資料的準確性屬合理並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行獨立核實，亦無對新世界百貨集團或其任何各自附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何深入調查。

獨立聲明

於委任前兩年內，博思融資有限公司（「博思融資」）已經／曾(i)就新創建集團有限公司（「新創建」）日期為2021年8月31日的公告所載持續關連交易獲委任為新創建的獨立財務顧問；(ii)就新世界發展日期為2023年4月28日的公告所載持續關連交易及就新世界發展日期為2023年4月28日的公告所載豁免通函及股東批准規定的關連交易獲委任為新世界發展的獨立財務顧問；及(iii)就新創建日期為2023年4月28日的公告所載持續關連交易獲委任為新創建的獨立財務顧問（「其他委任」）。除根據委任而收取經新世界百貨與博思融資按公平原則商議的專業費用外，博思融資於委任前兩年內並未從新世界百貨收取任何其他專業費用。

由於其他委任乃為擔任獨立財務顧問，其他委任不會影響博思融資就協議及新年度上限擔任新世界百貨獨立財務顧問的獨立性。於最後可行日期，吾等並不知悉博思融資與新世界百貨或任何其他人士之間的任何關係或利益，可合理地視為妨礙博思融資就協議及新年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問時的獨立性（定義見上市規則第13.84條）。

主要考慮因素及理由

於達致吾等意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 重續／訂立協議的背景及原因

有關新世界百貨集團及關連人士的資料

新世界百貨集團主要在中國從事百貨及物業投資業務。

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、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

據新世界百貨董事及新世界發展董事所深知，周大福珠寶集團為全球最大珠寶商之一，擁有龐大的零售網絡，遍及中國、日本、韓國、東南亞和美國，並經營電子商務業務。周大福珠寶集團主要從事製造及銷售珠寶產品(包括珠寶鑲嵌、鉑金及K金首飾及黃金首飾及產品)以及分銷多個鐘錶品牌的業務。

杜先生為新世界百貨董事鄭志剛博士的姑丈。服務集團主要從事提供包括(i)物業投資及發展、物業租賃、物業及設施管理；(ii)保安、護衛及活動支援服務；(iii)清潔；(iv)園藝；(v)環境管理服務及機電工程服務；(vi)建築材料貿易；及(vii)保險顧問及經紀等服務。

綜合專櫃協議

新世界百貨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新世界百貨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。新世界百貨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。新世界百貨及周大福珠寶同意於綜合專櫃協議重續年期於2023年6月30日屆滿後另行續期三年，即直至2026年6月30日(包括該日)止。綜合專櫃協議的條款自該協議於2012年3月22日簽訂以來並無變動。

鑒於上文，尤其是綜合專櫃協議項下擬進行交易之性質、上文所述新世界百貨集團的主要業務及吾等對上述協議主要條款的分析(詳見下文)，吾等同意新世界百貨管理層的觀點，即續期綜合專櫃協議乃於新世界百貨集團一般及日常業務過程中進行，並符合新世界百貨及股東的整體利益。

2023年綜合租賃協議

新世界百貨集團成員公司與新世界發展集團成員公司過往曾根據2014年綜合租賃協議，就新世界百貨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(反之亦然)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。新世界百貨集團及新世界發展集團有意繼續維持租賃協議，並可能不時就新世界百貨集團向新世界發展集團租用物業及／或提供相關服務(反之亦然)訂立新租賃協議。2014年綜合租賃協議將於2023年6月30日屆滿。於2023年4月28日，新世界百貨與新世界發展訂立2023年綜合租賃協議，並同意於2023年綜合租賃協議在租賃生效日期生效時終止2014年綜合租賃協議。

鑒於相關百貨店在新世界發展集團擁有的物業(若干目前用作新世界百貨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新世界百貨集團使用相關物業的穩定性。董事亦相信，訂立2023年綜合租賃協議符合新世界百貨的利益，致使新世界百貨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有及日後的租賃協議。

鑒於上文，尤其是2023年綜合租賃協議項下擬進行交易之性質、上文所述新世界百貨集團的主要業務及吾等對上述協議主要條款的分析(詳見下文)，吾等同意新世界百貨管理層的觀點，即訂立2023年綜合租賃協議乃於新世界百貨集團一般及日常業務過程中進行，並符合新世界百貨及股東的整體利益。

2023年綜合服務協議

新世界百貨集團相關成員公司與服務集團相關成員公司過往曾根據2017年綜合服務協議，就服務交易訂立若干服務協議，而若干服務協議於服務生效日期尚未屆滿。新世界百貨集團及服務集團有意繼續維持服務協議，並可能不時就服務交易訂立新服務協議。2017年綜合服務協議自2017年7月1日起為期三年，其後由2020年7月1日起自動續期連續三年。因此，2017年綜合服務協議將於2023年6月30日屆滿。於2023年4月28日，杜先生與新世界百貨訂立2023年綜合服務協議，並同意在2023年綜合服務協議於服務生效日期生效時終止2017年綜合服務協議。

預期2023年綜合服務協議項下擬進行之該等交易乃屬經常性質，並將會在新世界百貨集團及服務集團之日常業務中定期及持續進行。2023年綜合服務協議旨在精簡服務集團成員公司與新世界百貨集團成員公司之間的持續關連交易。其提供了一個單一基準，新世界百貨將據此根據上市規則遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定(如適用)，從而減輕新世界百貨遵守有關提供服務交易所涉協議的簽立或續期的相關規定的行政負擔及費用。董事亦相信，訂立2023年綜合服務協議符合新世界百貨利益，致使新世界百貨集團可根據共同框架協議規管與服務集團所訂立現有及日後的服務協議。明確服務協議將經公平磋商，按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行或按不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方提供的條款訂立。

鑒於上文，尤其是2023年綜合服務協議項下擬進行交易之性質、上文所述新世界百貨集團的主要業務及吾等對上述協議主要條款的分析(詳見下文)，吾等同意新世界百貨管理層的觀點，即訂立2023年綜合服務協議乃於新世界百貨集團一般及日常業務過程中進行，並符合新世界百貨及股東的整體利益。

2. 協議的主要條款

綜合專櫃協議

誠如董事會函件所披露，自專櫃續期日期起，專櫃交易須按以下形式進行：

- (a) 於新世界百貨及周大福珠寶的日常業務過程中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行；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。

吾等已與新世界百貨管理層討論並獲悉，各明確專櫃協議的代價將按就新世界百貨集團而言不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的條款，並參考專櫃位置、可使用空間、可用設施、質素及承租期釐定。新世界百貨集團將向周大福珠寶集團提供一份報價，對新世界百貨集團而言，該報價相當於或不遜於新世界百貨集團向獨立第三方提供的至少兩份專櫃報價。新世界百貨集團的管理層將釐定各明確專櫃協議的交易代價及條款，並通常將會審查續期條款，以釐定是否需要作出調整。誠如董事會函件所披露，周大福珠寶集團相關成員公司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，可能接受報價並繼續進行專櫃安排交易，或拒絕報價並終止進行交易。

作為一般原則，將予重續或租賃的專櫃的租金將依循於訂立或重續相應明確專櫃協議時間前後的市場租值釐定。新世界百貨集團將循可行途徑索取市場上可比較的個案資料，並在適當情況下與在相若地點租用的專櫃的租值作比較。

在上文所披露的一般原則規限下，新世界百貨集團於釐定周大福珠寶集團根據綜合專櫃協議將予支付的租金時，將會考慮以下因素：(i)專櫃的性質；(ii)專櫃

的位置；(iii)專櫃的大小；及(iv)鄰近性質類似專櫃的租金率，包括就新世界百貨集團而言不遜於市場上由獨立第三方提供的專櫃的租金的條款(如有)。

吾等已自新世界百貨獲得並審閱按截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度(「**2021財政年度**」及「**2022財政年度**」)各年以及截至2022年12月31日止六個月(「**2023年上半年**」)的交易金額計與新世界百貨集團於2021財政年度、2022財政年度及2023年上半年(統稱「**回顧期間**」)的過往專櫃交易有關且屬於獨立第三方珠寶商專櫃交易的三大交易之交易文件。根據吾等審閱，吾等注意到，新世界百貨集團向周大福珠寶集團提供的相關條款與適用於第三方專櫃的條款相若。因此，吾等同意新世界百貨集團管理層的觀點，即釐定新世界百貨集團向周大福珠寶集團提供的定價條款的市場參考對新世界百貨集團而言屬公平合理且符合一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)。吾等認為，就吾等的評估而言，所選樣本屬公平且具有代表性，原因為該等交易為吾等於回顧期間就專櫃交易自完整交易清單中獨立甄選的規模最大的交易。

鑒於上文，吾等同意董事的觀點，即綜合專櫃協議的條款符合一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)、對新世界百貨及獨立股東而言屬公平合理並符合新世界百貨及股東的整體利益。

2023年綜合租賃協議

誠如董事會函件所披露，自租賃生效日期起生效，租賃交易將按下列形式進行：

- (a) 於新世界百貨及新世界發展的日常業務中；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)進行；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、2023年綜合租賃協議及相關明確租賃協議。

誠如董事會函件所披露，各明確租賃協議的代價將以下列方式釐定（「租賃報價程序」）：

- (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、可用設施、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、可用設施、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。

根據新世界百貨提供的資料，於回顧期間，概無新世界百貨集團擔任出租方的租賃交易。

吾等已自新世界百貨獲得並審閱按2021財政年度、2022財政年度各年以及2023年上半年變動租賃及服務費用及定額租賃費用的交易金額計與新世界百貨集團於回顧期間的過往租賃交易有關的最大交易之明確租賃協議及鄰近地區相若物業租金費率之市場資料。根據吾等審閱，吾等注意到，新世界發展集團向新世界百貨集團提供的相關條款與市場費率相若。

鑒於上文，吾等同意董事的觀點，即2023年綜合租賃協議的條款符合一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）、對新世界百貨及獨立股東而言屬公平合理並符合新世界百貨及股東的整體利益。

2023年綜合服務協議

誠如董事會函件所述，自服務生效日期起生效，服務交易將按下列形式進行：

- (a) 屬於新世界百貨及服務集團的日常業務；
- (b) 按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行及基於當前市價；及

(c) 遵守上市規則的所有適用條文(包括新服務年度上限)、適用法例、2023年綜合服務協議及相關明確服務協議。

誠如董事會函件所述，各明確服務協議的代價將以下列方式釐定：(i)就建築機電服務而言：透過所有投標者(包括市場上的獨立第三方)投標，以最低投標價及在營運及技術部門根據相關政策及獨立專業意見後建議相等於或優於獨立第三方所提供的報價的一方中標；或(ii)就其他服務而言：賣方將提供報價，而買方透過其營運及技術部門，根據在市場上獲得的獨立第三方就類似服務作出的其他報價，考慮接受報價並繼續交易，或拒絕該報價並終止交易。

根據新世界百貨提供的資料，於回顧期間，服務交易的過往金額並不重大且總額低於人民幣1百萬元。吾等已獲得並審閱於回顧期間訂立的明確服務協議的相關交易文件及預計於2023年綜合服務協議期間開始的相關服務交易並注意到，新世界百貨集團已委任獨立顧問，比較服務集團收取的建議費用及市場費率。吾等注意到，倘建議費用高於市場費率，則新世界百貨集團將減少服務集團的建議費用至市場費率水平。該程序確保服務集團向新世界百貨集團提供的條款對新世界百貨集團而言不遜於市場費率。

經計及上文，吾等認為2023年綜合服務協議符合一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)、對新世界百貨及獨立股東而言屬公平合理並符合新世界百貨及股東的整體利益。

3. 新年度上限

新新世界百貨專櫃年度上限

下表載列(i)專櫃交易於2021財政年度、2022財政年度及2023年上半年各自的過往交易金額；(ii)綜合專櫃協議項下的現有年度上限；(iii)綜合專櫃協議項下的現有年度上限使用率；及(iv)綜合專櫃協議於其續期期間(截至2026年6月30日止三個年度，即分別為「2024財政年度」、「2025財政年度」及「2026財政年度」)擬進行交易的新新世界百貨專櫃年度上限：

	2021 財政年度 人民幣千元	2022 財政年度 人民幣千元	2023 財政年度 人民幣千元
過往交易金額(概約)	46,947	39,529	14,322 ⁽¹⁾
現有年度上限	90,000	96,000	102,000
現有年度上限使用率(概約)	52.1%	41.1%	14.0% ^(備註)
	2024 財政年度 人民幣千元	2025 財政年度 人民幣千元	2026 財政年度 人民幣千元
新新世界百貨專櫃年度上限	89,000	95,000	100,000

備註： 2023財政年度的使用率基於(i)2023年上半年的過往總交易金額除以(ii)2023財政年度的現有年度上限作計算。

如董事會函件所披露，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長，經考慮(i)預期市場將從新型冠狀病毒病的影響下逐漸恢復，(ii)2023年第一季度的中國國內生產總值、中國消費品零售額及金、銀及珠寶零售額的增長(與2022年同期相比，分別增長約4.5%、4.9%和13.6%)及(iii)周大福珠寶集團的零售擴張策略，進一步擴大其在中國業務特別是三線及以下城市及市鎮(如其在2022年年報所披露)，並隨(iv)預期周大福珠寶集團成員公司可能需向新世界百貨集團成員公司要求新專櫃所涉及及有關額外樓面面積及新專櫃數目的增長。

吾等已審閱新新世界百貨專櫃年度上限的明細並與新世界百貨管理層討論，注意到新新世界百貨專櫃年度上限主要為新世界百貨集團預期於2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度就各現有明確專櫃協議收取的費用總額，及20%緩衝，以滿足任何市場及價格波動及／或專櫃交易需求的突然增加，如周大福珠寶集團成員公司可能需向新世界百貨集團成員公司要求新專櫃所涉及有關額外樓面面積及新專櫃數目。

如上表所示，2022財政年度的實際交易金額及2023財政年度的年化交易金額低於2021財政年度，有關減少主要由於2020年初新型冠狀病毒病的影響所致。吾等自新世界百貨日期為2020年5月4日有關專櫃交易的公告獲悉，截至2018年6月30日止年度（「**2018財政年度**」）及截至2019年6月30日止年度（「**2019財政年度**」）（即新型冠狀病毒病爆發前的財政年度）的過往金額分別為人民幣65.6百萬元及人民幣64.4百萬元。吾等注意到，新世界百貨集團於2024財政年度就現有明確專櫃協議將予收取的費用的年度上限較2021財政年度的實際交易金額增加約58.1%，另加20%緩衝以滿足業務增長，如周大福珠寶集團可能要求額外樓面面積及新專櫃。另一方面，2024財政年度新新世界百貨專櫃年度上限較2018財政年度及2019財政年度分別增加約35.7%及38.2%。於2025財政年度及2026財政年度，預計新新世界百貨專櫃年度上限分別增長約6.7%及5.3%。就此而言，吾等自新世界百貨2023年上半年中期報告中注意到，隨著2022年年末中國政府疫情防控新政策的實施，消費開始出現復甦跡象，同時，地方政府通過各類促進消費及促進發展的舉措，增強經濟活力，恢復增長動力，使得消費者信心及客流逐步提升。此外，於2023年2月，中國已全面重新開放與香港及澳門的所有邊界，及於2023年3月，中國自三年前新型冠狀病毒病疫情爆發以來首次恢復向外國遊客發放簽證。吾等同意新世界百貨管理層的觀點，即隨著新型冠狀病毒病疫情限制的放寬，中國的零售市場將會改善。吾等已就聯交所上市公司的持續關連交易年度上限所設定緩衝範圍（摘錄自過去六個月刊發各自的最新通函）進行獨立研究（「**研究**」），並注意到緩衝百分比介乎零至25%。由於新世界百貨所建議20%的緩衝屬有關範圍內，吾等認為所採納緩衝屬合理。

鑒於上文，吾等認為釐定新新世界百貨專櫃年度上限的基準屬公平合理。

獨立財務顧問函件

2023年綜合租賃協議

新世界百貨管理層告知，根據上市規則第14A章，新世界百貨集團作為出租方的租賃交易於截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度各年及截至2022年12月31日止六個月構成符合最低豁免水平的交易。

下表載列(i)與新世界百貨集團(作為出租方)進行的租賃交易於2021財政年度、2022財政年度及2023年上半年各自的過往交易金額；(ii)2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度的現有年度上限；(iii)現有年度上限各自的使用率；及(iv)2023年綜合租賃協議於其續期期間(即分別為2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度)擬進行交易的新租賃年度上限：

	2021	2022	2023年
	財政年度	財政年度	上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
定額租賃費用			
過往總交易金額(概約)	34,133	62,519	6,763
現有年度上限	406,000	428,000	450,000
現有年度上限使用率(概約)	8.4%	14.6%	1.5% (備註)
變動租賃費用及服務費用			
過往總交易金額(概約)	125,886	102,084	40,495
現有年度上限	300,000	330,000	360,000
現有年度上限使用率(概約)	42.0%	30.9%	11.2% (備註)
	2024	2025	2026
	財政年度	財政年度	財政年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度上限 — 定額租賃費用	534,000	523,000	436,000
年度上限 — 變動租賃費用及服務費用	121,000	153,000	162,000

備註： 2023財政年度的使用率基於(i)2023年上半年的過往總交易金額除以(ii)2023財政年度的現有年度上限作計算。

誠如董事會函件所披露，新世界百貨集團(作為承租方)根據租賃交易應付的定額租賃費用及變動租賃及服務費用的建議年度上限乃經考慮過往交易金額及董事會函件所述的因素(尤其是新世界百貨集團的發展策略，包括2023年第一季度中國國內生產總值、中國租賃和商業服務業增長率以及中國零售業的增長(與2022年同期相比，分別增長約4.5%、6.0%和5.8%)、2023年3月租賃及商業服務業的商業活動指數(高於60.0%)，及預期市場將從新型冠狀病毒病的影響下逐漸恢復以及可比較物業於未來三年的當時市價)而設定。誠如董事會函件進一步披露，為配合新世界百貨集團發展策略，新世界百貨預期新世界百貨集團將於未來三年，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。

定額租賃費用

根據香港財務報告準則第16號，新世界百貨集團作為承租方就租賃交易應付的定額租賃費用將確認為使用權資產。定額租賃費用的建議年度上限為與預期每年新世界百貨集團訂立的明確租賃協議有關的使用權資產的總價值(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新世界百貨的增量借款利率折現計算)。

吾等已審閱新租賃上限中定額租賃費用的相關明細，並獲悉於計算預期定額租賃費用時，新世界百貨管理層亦已考慮於2024財政年度至2026財政年度每年新增開業一間百貨店可能產生的與租賃物業有關的開支。吾等從相關明細中獲悉，定期租金及上述相關開支均導致2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度的預期定額租賃費用年度上限增加。據新世界百貨管理層所告知，2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度各年的定額租賃費用的年度上限乃根據新世界百貨管理層就新世界百貨集團預期每年訂立的明確租賃協議有關使用權資產總值的最新初步評估而估計。

根據上文所載的審閱，吾等認為釐定新租賃年度上限的定額租賃費用的基準屬公平合理。

變動租賃及服務費用

根據香港財務報告準則第16號，新世界百貨集團作為承租方就租賃交易應付的變動租賃及服務費用將確認為新世界百貨集團產生的支出。變動租賃及服務費用的建議年度上限為新世界百貨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及服務費用總額。

吾等已審閱新租賃年度上限的明細並已與新世界百貨管理層討論，以及注意到，新租賃年度上限主要指新世界百貨集團作為承租方於2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度各年就各現有明確租賃協議預期應付的預期變動租賃及服務費用總額，以及20%緩衝，以滿足新世界百貨集團將予訂立之任何新明確租賃協議。

吾等注意到，2024財政年度的變動租賃及服務費用的年度上限金額低於2021財政年度(即回顧期間最高交易金額的年度)。變動租賃及服務費用的年度上限金額預計於2025財政年度及2026財政年度分別增長約26.4%及5.9%。由於變動租賃及服務費用根據百貨店產生的收入而定，新世界百貨管理層預計變動租賃及服務費用將隨著中國零售市場復甦而增加。具體而言，新世界百貨管理層預計市場將於2024財政年度及2025財政年度反彈，隨後於2026財政年度取得有機增長。因此，新世界百貨管理層為2025財政年度的變動租賃及服務費用年度上限設定較高增長率，並為2026財政年度的變動租賃及服務費用年度上限設定較低增長率，吾等認為此等舉措屬公平合理。

如上文所述，吾等自新世界百貨於2023年上半年的中期報告獲悉，隨著中國疫情防控新政策的實施，2022年年底消費開始出現復甦跡象。此外，預計中國重新開放邊境能夠促進中國零售業及消費者信心的復甦。

此外，如上文所述，由於新世界百貨所建議20%的緩衝屬其他上市公司基於研究所採納的緩衝範圍內，吾等認為所採納緩衝屬合理。

鑒於上述，吾等認為釐定新租賃年度上限的變動租賃及服務費用的基準屬公平合理。

獨立財務顧問函件

2023年綜合服務協議

下表載列(i)服務交易於2021財政年度、2022財政年度及2023年上半年各自的過往交易金額；(ii)2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度的現有年度上限；(iii)新世界百貨有關服務交易的現有年度上限使用率；及(iv)2023年綜合服務協議於其續期期間(即分別為2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度)擬進行交易的新服務年度上限：

	2021 財政年度 人民幣千元	2022 財政年度 人民幣千元	2023 財政年度 人民幣千元
過往交易金額(概約)	432	347	136
現有年度上限	21,000	69,000	57,000
現有年度上限使用率(概約)	2.1%	0.5%	0.2% (備註)

	2024 財政年度 人民幣千元	2025 財政年度 人民幣千元	2026 財政年度 人民幣千元
新服務年度上限	71,000	130,000	80,000

備註： 2023財政年度的使用率基於(i)2023年上半年的過往總交易金額除以(ii)2023財政年度的現有年度上限作計算。

誠如董事會函件所披露，每項新服務年度上限均參考下列各項而釐定：

- (a) 在過去的財政年度期間，由服務集團相關成員公司向新世界百貨集團相關成員公司提供的服務類別的過往年度金額或按年計算的金額；及
- (b) 在未來的三個財政年度由服務集團相關成員公司向新世界百貨集團相關成員公司(反之亦然)提供的服務類別的預計年度金額或按年計算的金額。

上述預計金額乃基於(i)相關過往交易金額、(ii)2023年第一季度的中國國內生產總值、中國零售及中國服務業增長率的增加(與2022年同期相比，分別增長約4.5%、5.8%和5.4%)、(iii)截至2026年6月30日止三個財政年度，預期新世界百貨

集團對各種電力系統、機器及固定裝置，如百貨店照明、空調及扶手電梯的機電工程項目及相關服務的維修計劃將導致需求顯著增加（尤其於截至2021及2022年6月30日止兩個財政年度及截至2022年12月31日止六個月期間，並無服務集團向新世界百貨集團就提供機電工程項目及相關服務的交易金額）、(iv)新世界百貨集團公開招標的機電工程項目中，假設服務集團將100%成功率取得招標（服務集團為合資格參與投標者）的預期的最大數量、(v)預期市場將從新型冠狀病毒病的影響下逐漸恢復及(vi)百貨店未來的擴展而釐定，及主要假設在預測期間內，市況、經營及業務環境或政府政策將不會出現可能對服務集團及／或新世界百貨集團之業務造成重大影響的任何不利之變動或干擾。

吾等已審閱新服務年度上限的明細並已與新世界百貨管理層討論，以及注意到新服務年度上限主要包括(a)根據現有項目完成進度的預期費用；(b)服務集團可能就新世界百貨集團若干百貨店的翻新項目提供的潛在機電工程服務將予產生的預期費用；及(c)20%緩衝。吾等自新世界百貨管理層得知，正在進行項目的預期服務費根據該等項目機電工程的最新進度及計劃表估計及潛在項目的預期費用根據新世界百貨內部評估及預算估計。

吾等注意到，2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度的新服務年度上限較回顧期間的過往交易金額顯著增加。吾等得知，此乃由於預計中國零售市場自新型冠狀病毒病的影響當中恢復及在緩解新型冠狀病毒病相關措施的支持下，百貨店的翻新及裝修預算增加。據新世界百貨管理層告知，由於電力系統、機器及固定裝置（如百貨店照明、空調及扶手電梯）的維修計劃，預計將於2024財政年度、2025財政年度及2026財政年度對若干百貨店進行翻新（而該等翻新主要涉及機電工程項目及相關服務）。

此外，如上文所述，由於新世界百貨所建議20%的緩衝屬其他上市公司基於研究所採納的緩衝範圍內，吾等認為所採納緩衝屬合理。

鑒於上述，吾等認為釐定新服務年度上限的基準屬公平合理。

4. 內部監控程序

如董事會函件所披露，為確保綜合專櫃協議、2023年綜合協議及該等交易遵循一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行及該等交易的金額不超過相關新年度上限，新世界百貨集團（視情況而定）已實施以下內部監控程序：

- (1) **明確協議審閱及評估：**於綜合專櫃協議及2023年綜合協議範圍內的任何明確協議訂立前，新世界百貨集團相關人員將審閱及評估相關明確協議的條款，以確保其符合綜合專櫃協議及2023年綜合協議載列的原則及條文。明確協議的定價政策及其他條款將由新世界百貨集團相關人員參考至少兩個報價（如適用）、按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）進行、按公平原則磋商及與獨立第三方類似的基準釐定。
- (2) **交易監察及報告：**新世界百貨集團的財務部門將持續記錄及監察其交易金額，以確保不超過適用新年度上限。定期報告（包括於報告期內進行的持續關連交易清單及相關新年度上限的動用情況）將呈交新世界百貨的審核委員會以供審閱。
- (3) **內部審核職能進行半年度審核：**新世界百貨集團的集團審計及管理服務部將對上一財政年度持續關連交易的內部監控進行半年度審核。
- (4) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審核：**新世界百貨的外聘核數師聯同獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審核。
- (5) （僅就2023年綜合服務協議而言）**招標程序及報價：**有關就建築機電服務參與／邀請招標或提供／邀請報價，新世界百貨集團成員公司須遵守內部招標指引及參考至少兩個報價（如適用）。該等措施／程序旨在確保新世界百貨集

團提供的投標或報價，以及投標或報價的條款屬公平合理，並與新世界百貨集團向獨立第三方提供的招標或報價具可比較交易，反之亦然。

吾等認為上述內部監控措施連同下文「5.上市規則有關協議項下擬進行交易的規定」一段所載規定足以確保協議項下擬進行交易將按屬公平合理的條款進行，並符合股東的整體利益。

5. 上市規則有關協議項下擬進行交易的規定

根據上市規則第14A.55至14A.59條，協議項下擬進行之交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年須審核協議項下擬進行的交易，並於年報中確認所訂立交易：
- 乃於新世界百貨的日常及一般業務過程中訂立；
 - 乃按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立；及
 - 乃根據規管該等交易且條款屬公平合理及符合股東整體利益的協議訂立。
- (b) 新世界百貨核數師須每年向董事會發出函件(乃於新世界百貨年報付印前至少10個營業日向聯交所提供副本)，確認協議項下擬進行的交易：
- 已獲董事會批准；
 - (倘交易涉及新世界百貨所提供貨品或服務)在所有重大方面符合新世界百貨定價政策規定；
 - 乃於所有重大方面遵照規管持續關連交易的相關協議而訂立；及
 - 未超逾新年度上限。

獨立財務顧問函件

- (c) 新世界百貨須允許，並確保協議的相關訂約方允許新世界百貨核數師可充分獲得記錄以作出交易報告。董事會須於年報中說明其核數師是否已確認上文(b)段所述事宜；及
- (d) 倘新世界百貨知悉或有理由相信新世界百貨獨立非執行董事及／或核數師未能確認上文(a)及／或(b)段分別所載的事宜，新世界百貨須立即知會聯交所並遵照上市規則刊發公告。

鑒於協議附帶申報規定，尤其是，(i)相關交易價值透過新年度上限受到限制；及(ii)新世界百貨獨立非執行董事及核數師持續對協議條款及未超逾新年度上限進行審核，吾等認為已採取恰當措施以規管協議的進行以及保障獨立股東的利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 協議及其項下擬進行的交易乃於新世界百貨集團的日常及一般業務過程中重續／訂立，其條款屬一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)且公平合理；
- (b) 重續／訂立協議及其項下擬進行的交易符合新世界百貨及股東的整體利益；及
- (c) 新年度上限屬公平合理且符合新世界百貨及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成有關協議及相關新年度上限的決議案。

此 致

新世界百貨中國有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理

鄭敏華

董事

梁慧盈

2023年6月2日

附註：博思融資有限公司之鄭敏華小姐自2004年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，及博思融資有限公司之梁慧盈女士自2019年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；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. 董事於證券之權益

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有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權益及淡倉如下：

(a) 於股份之好倉

	身份	權益性質	持有股份 數目	合計	於最後可行 日期，於相關 公司全部已發 行股本中持股 概約百分比 (直接或間接)
本公司					
(每股面值0.10港元之 普通股)					
謝惠芳女士	實益擁有人	個人權益	177,000	177,000	0.01%
新世界發展有限公司					
(普通股)					
鄭志剛博士	實益擁有人	個人權益	2,559,118	2,559,118	0.10%
趙慧嫻女士	實益擁有人	個人權益	29,899	29,899	0.00%

(b) 於相關股份之好倉 — 購股權

(i) 新創建集團有限公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	於最後 可行日期 尚未行使 購股權數目	每股行使價 港元
鄭志剛博士	2022年7月25日	(1)	5,495,000	7.830

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2022年8月25日、2023年7月25日、2024年7月25日及2025年7月25日至2032年7月24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. 主要股東於證券之權益

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，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，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	於最後可行日期，於相關公司全部已發行股本中持股概約百分比（直接或間接）
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	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 ⁽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	法團權益	45,500,000	1,264,400,000	74.99%
	實益擁有人	—	1,218,900,000		

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。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無接獲任何其他人士（董事或本公司最高行政人員以外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本司披露，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。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉有關本集團的財政或經營狀況自2022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）以來的其他重大不利變動。

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2022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2014年綜合租賃協議及2023年綜合租賃協議（待獨立股東於股東特別大會上通過批准2023年綜合租賃協議、其項下擬進行的該等交易及相關年度上限之普通決議案）所涵蓋。

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2022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，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：

董事名稱	公司名稱	業務概況	董事於公司之權益性質
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
	周大福企業集團公司	物業投資	董事
趙慧嫻女士	新世界發展	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：

共同董事名稱	公司名稱
鄭志剛博士	周大福控股
	周大福企業
	新世界發展
趙慧嫻女士	新世界發展

10. 專家資格及同意

以下為於本通函中所提述的專家的資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	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

博思融資有限公司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，博思融資有限公司概無於本集團任何成員公司自2022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，博思融資有限公司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

本通函及隨附的委任代表表格的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 展示文件

下列文件的副本將於股東特別大會前不少於十四(14)天及於股東特別大會當天分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nwds.com.hk)登載展示：

- (a) 2023年綜合租賃協議；
- (b) 2023年綜合服務協議；
- (c) 綜合專櫃協議；
- (d) 新購股權計劃；
- (e) 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；

- (f) 博思融資有限公司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
- (g) 本附錄「10.專家資格及同意」一段所述博思融資有限公司的同同意書。

以下為擬於股東特別大會上批准的新購股權計劃的主要條款概要。

1. 目的

新購股權計劃的目的主要是作為表現獎勵的方式，為本集團優化業績表現或作出貢獻的合資格參與者提供激勵、獎勵或回報；吸引及挽留高質素及具所需經驗為本集團效力或為本集團作出貢獻的人員；以及增強對公司的認同感，使合資格參與者共享透過其關係、努力及／或貢獻為本公司取得的成果。

2. 合資格參與者

本公司或其任何控股公司、本集團的附屬公司、同系附屬公司、聯營公司或成員公司的任何董事(包括任何執行董事、非執行董事或獨立非執行董事)及僱員(不論全職或兼職)。

3. 計劃授權限額

按於最後可行日期已發行1,686,145,000股股份計算，並假設本公司已發行股本自最後可行日期至股東特別大會日期並無變動，行使新購股權計劃項下可能授出的購股權而可能發行的股份最高數目為168,614,500股(「計劃限額」)，即本公司於採納新購股權計劃日期已發行普通股股本的10%。

本公司可根據上市規則的有關規定於股東大會上尋求股東批准「更新」計劃限額。於任何三年期間內的任何「更新」必須經股東批准，惟須符合下列規定：

- (i) 任何控股股東及其聯繫人(或如無控股股東，則董事(不包括獨立非執行董事)及本公司行政總裁及其各自的聯繫人)須於股東大會上放棄投票贊成相關決議案；及
- (ii) 本公司須遵守上市規則第13.39(6)條、第13.39(7)條、第13.40條、第13.41條及第13.42條的規定。

倘「更新」乃於緊隨本公司根據上市規則第13.36(2)(a)條規定按比例向股東發行證券後作出，致使更新後計劃授權限額的未使用部分(佔已發行股份總數的百分比)與緊接發行證

券前計劃授權限額的未使用部分相同(約整至最接近的整數股)，則上文規定不適用。然而，於「更新」限額下，就根據新購股權計劃及本公司任何其他計劃授出的所有購股權及獎勵而可能發行的股份總數不得超過本公司於批准「更新」限額日期已發行普通股股本的10%。本公司應向股東寄發載有上市規則第17.03C(2)條規定資料的通函。

本公司可於股東大會上徵求股東另行批准授出超過10%限額之購股權，惟超過上限之購股權，在取得股東批准前僅可授予本公司特別指定之合資格參與者。本公司須向股東寄出載有上市規則第17.03C(3)條規定資料的通函，有關批准須以上市規則所述方式取得。

4. 每名合資格參與者可獲授購股權上限

倘向合資格參與者授出購股權將導致於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間就根據新購股權計劃或本公司任何其他計劃向該合資格參與者授出的所有購股權及獎勵(不包括根據新購股權計劃或本公司任何其他計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)已發行及將予發行的股份合計超過本公司已發行普通股股本的1%，則該授出須另行獲股東於股東大會上批准，而該合資格參與者及其緊密聯繫人(或聯繫人(倘該合資格參與者為關連人士))須放棄投票。本公司須向股東寄出載有上市規則規定資料的通函。

5. 行使期

在下文所載歸屬期的規限下，購股權可根據新購股權計劃的條款於董事指定並通知承授人的購股權期間(即不超過授出日期後10年)行使，以認購於作出要約時購股權所涉及的全部或部分股份。

6. 歸屬期

除下列情況外，購股權須於承授人歸屬及行使前在授出日期後至少持有12個月：

就身為本公司及其附屬公司董事及僱員的合資格參與者而言，12個月以內的較短歸屬期可在下列任何情況下採納：

- (a) 向新入職者授出「補償性」購股權，以取代彼等自前僱主離職時被沒收的購股權或獎勵；
- (b) 向因身故、殘疾或發生任何控制範圍以外的事件而終止僱傭關係的參與者授出購股權；
- (c) 因行政及合規理由而在一年內分批授出購股權，包括本應提前授予但須待後續批次方可授予的購股權，在此情況下，歸屬期可能會予以調整，以計及倘非出於有關行政或合規規定之情況下購股權本應被授予的時間。倘任何其他行政或合規規定導致授予任何合資格參與者的購股權之歸屬期縮短，則本公司將於適當時候作出進一步公告；
- (d) 授出附帶混合或加速歸屬時間表的購股權，如有關獎勵可在12個月期間內等額歸屬；或
- (e) 授出總歸屬及持有期超過12個月的購股權。

7. 表現目標

除董事根據新購股權計劃於授出購股權的提呈條款另有指定及說明外，向承授人授出任何購股權或承授人行使任何購股權前均毋須達致任何表現目標。董事會相信，因應每次授予時的具體情況，保留附加適當條件的靈活性，符合本公司的最佳利益，並能對合資格參與者的貢獻或潛在貢獻提供更具意義的獎勵。董事亦認為，在新購股權計劃中明確列出一套通用的表現目標並不可行，因每名承授人都將承擔不同的角色，並以不同的方式為本集團作貢獻。因此，董事會認為，新購股權計劃賦予董事會的權限及靈活性(包括(其中包括)按個別情況釐定表現目標(如有))將有助於保障本公司的價值及達致新購股權計劃之目的，進而激勵及回報合資格參與者以及增強對公司的認同感，使合資格參與者共享透過其人際關係、努

力及／或貢獻為本公司取得之成果。如根據新購股權計劃授予購股權附有表現目標，本公司將根據上市規則第17.06B(8)條於適當時候作出公告。

8. 接納購股權的程序

授出購股權的要約須以董事不時釐定格式的函件向合資格參與者提呈，並由要約日期起計14日（「接納期」）內，以本公司公司秘書或董事在公司當時的香港主要營業地點收到的書面形式可供接納。倘本公司於接納期內收到有關接納，連同付予本公司的匯款10港元作為本公司授出購股權代價，則購股權將被視為已於要約日期授出及獲接納。授出購股權的任何要約倘於接納期內不被接納，則該要約將會失效。

9. 行使價

董事釐定就行使購股權應付的每股股份價格須至少為以下各項之最高者：(i)股份於授出當日（必須為交易日）於聯交所每日報價表中所報的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表中所報的平均收市價或（倘適用）根據新購股權計劃經不時調整的有關價格；及(iii)股份面值。

10. 股份的位階

購股權獲行使後將予配發的股份將受現行生效的本公司組織章程細則及開曼群島公司法（經不時修訂）的所有條文所規限，並於各方面與購股權持有人姓名登記於本公司股東名冊當日的已發行繳足股份享有同等位階，特別是（但並不影響上述的一般性）就投票權、轉讓權及其他權利（包括因本公司清盤而產生的權利），以及獲發於購股權持有人姓名登記於本公司股東名冊的日期之後派付或作出的任何股息或其他分派的權利，惟倘該股息或其他分派的紀錄日期於購股權持有人姓名登記於股東名冊的日期前，則不包括任何將予支付或作出的任何股息或分派。

惟倘購股權行使日期通常為股東名冊暫停登記日期，則購股權的行使將於本公司股東名冊恢復登記後首個香港營業日生效。

11. 新購股權計劃的期限及管理

除非股東於股東大會上以決議案方式另行終止，否則新購股權計劃將由其採納之日起計十年內有效及生效。

新購股權計劃屆滿或終止後，本公司將不再授出任何購股權，惟就於有關屆滿或終止前授出的任何購股權（以尚未行使者為限）而言或根據新購股權計劃條文所規定的其他情況下，新購股權計劃的條文在所有其他方面仍然生效。於有關屆滿或終止前授出的購股權（以尚未行使者為限）將繼續生效，並可根據新購股權計劃行使。

新購股權計劃將由董事管理，其就新購股權計劃引起的所有事宜或其詮釋或效力（除新購股權計劃另行規定者外）所作出的決定，對所有人士而言應為最終定論及具有約束力。

在遵守上市規則規定、新購股權計劃條文及開曼群島公司法（經不時修訂）的前提下，董事可全權酌情處理以下事宜：

- (i) 詮釋及闡述新購股權計劃的條文；
- (ii) 釐定將根據新購股權計劃獲授購股權的人士、根據購股權將予發行的股份數目及行使價；
- (iii) 對根據新購股權計劃授出購股權的條款作出其認為必要的適當及公平調整；及
- (iv) 作出在管理新購股權計劃時其認為適當的其他決定、釐定或規定。

董事亦可於購股權可獲行使期間限制購股權的行使。

計劃的管理及運作須遵守上市規則的規定以及適用於本公司及／或新購股權計劃的法律及法規。

12. 購股權失效

(a) 購股權期間屆滿

購股權於董事根據授出指定的購股權期間屆滿後隨即失效及不可行使（只限尚未行使的購股權）。

(b) 接納期屆滿

授出購股權之任何要約倘於接納期內不獲接納，則該要約將會失效。

(c) 終止為合資格僱員

倘購股權持有人(為合資格僱員)因下列任何一種情況而不再為合資格僱員：

(i) 合資格僱員患疾病、傷殘、身故或退休(所有均須提供證明令董事信納)

倘合資格僱員因疾病、傷殘(所有均須提供證明令董事信納)、身故或根據本集團相關成員公司的退休政策，或本公司不時採納的退休政策(如有)退休而終止聘用，彼或(視情況而定)其遺產代理人可於終止聘用後起計六個月內或有關購股權期間屆滿之日(以較早日期為準)行使其所有購股權(只限已成為可行使但尚未行使的購股權)。並無按上述方式行使的任何購股權將於上述期限屆滿時失效及終止；

(ii) 合資格參與者自願離職

倘合資格僱員並非因疾病、傷殘、身故或根據本集團相關成員公司的退休政策或本公司不時採納的退休政策(如有)退休而自願離職，其所有購股權將於離職之日後起計第30日失效及終止；

(iii) 合資格僱員的任職公司不再為本集團成員公司

倘合資格僱員所任職的公司不再為本集團成員公司，(a)授予該合資格僱員的購股權於其任職公司不再為本集團成員公司時已歸屬，則須於其任職公司不再為本集團成員公司後起計六個月內或有關購股權期間屆滿之日(以較早日期為準)可予行使；及(b)授予該合資格僱員的購股權於其任職公司不再為本集團成員公司時仍未歸屬，則有關購股權將於其任職公司不再為本集團成員公司時失效；

(iv) 因充分理由停職

倘合資格僱員因其行為不當而被合理即時解僱(即無通知終止或無代通知金)下終止聘用, 授予該合資格僱員的所有尚未行使購股權將於終止聘用時失效;

(v) 因其他原因導致被終止聘用

倘合資格僱員並非因上述第10.2(i)至(iv)條所規定的情況而終止為合資格僱員或被終止僱用, 則(a)倘授予該合資格僱員的購股權於終止僱用時已歸屬, 則於終止僱用後起計第30日或有關購股權期間屆滿之日(以較早日期為準)失效; 及(b)倘授予該合資格僱員的購股權於終止僱用時尚未歸屬, 則於終止僱用時失效, 惟在上述任何一種情況下, 董事可絕對酌情以其他方式另作決定, 及/或施加董事可能合理認為適當的條件或限制。

(d) 違反合同或其他合資格參與者破產

就並非合資格僱員的購股權持有人而言, 倘董事於任何時間絕對酌情決定: (i) 該購股權持有人或其聯繫人違反該購股權持有人或其聯繫人(一方)與本集團任何成員公司(另一方)訂立的任何合同, 或該購股權持有人破產或無力償債, 或涉及任何清盤、清算或類似程序, 或與其債權人全面訂立任何安排或債務重整協議; 及(ii) 購股權持有人所持有的所有購股權失效, 則該購股權持有人所持有的所有購股權(只限尚未行使購股權)將立即失效。董事對已發生本文所述導致購股權失效的任何事件的議決將屬最終定論。

(e) 提出全面收購

倘向股份持有人提出任何全面收購(即首次提出附帶條件的收購, 而該條件一旦達成, 收購人將擁有對本公司的控制權)或透過其他方式導致任何人士取得本公司的控制權(定義見收購守則或適用法律), 則董事隨後應在切實可行的情況下盡快相應通知每

名購股權持有人，且每名購股權持有人於取得有關控制權後六個月期間內可隨時行使任何全部或部份購股權（只限尚未行使購股權），任何購股權於期間屆滿後將失效及終止，惟倘於該期間，該人士有權根據開曼群島公司法（經不時修訂）第88(1)節或任何使用法律或法規行使其強制收購股份的權利，並向任何股份持有人發出書面通知，指明彼有意行使該等收購權，則根據第10.4條，購股權應於該通知發出之日起計14日內可予行使且持續可予行使，倘尚未行使，則即告失效及終止，或該人士可要求註銷所有購股權，並支付根據收購守則及適用法律且參考該全面收購要約下的行使價及要約價所釐定的適當透視價。

(f) 本公司自願清盤

倘本公司正式發出召開股東大會通告，藉以在會上提呈本公司自動清盤（並非合併或重組）之決議案，則本公司應於向本公司各股東寄發有關通知之同日或隨後，盡快向所有購股權持有人寄發有關通知（連同存在新購股權計劃有關條文之通知），屆時各購股權持有人（或其遺產代理人）應有權於不遲於本公司建議股東大會日期前兩(2)個營業日內隨時透過向本公司發出書面通知（連同所發出通知有關之股份認購價全數金額款項）的方式行使其所有及任何尚未行使購股權，而本公司須盡快（惟無論如何不遲於緊接上述建議股東大會日期前的一個營業日）向購股權持有人配發及發行有關股份併入賬列作繳足股款，惟本公司自願清盤開始前尚未行使的所有購股權於該等清盤開始後將告失效及無效。

(g) 安排計劃

倘根據開曼群島公司法（經不時修訂）第86條，本公司與其成員公司提出安排計劃，本公司須於向各本公司成員公司發出就審議安排計劃的會議通告當日就此向所有購股權持有人發出通知書，而各購股權持有人（或在情況允許下，其代理人）可於該日後14日屆滿前行使其購股權，惟必須待法院批准該安排計劃及該安排計劃生效後方可行使上述購股權。待有關協議或安排生效後，所有購股權將會失效，惟根據本條行使者除外。因行使購股權而發行的股份可能受此類安排計劃所約束，或本公司隨後可能要

求每名購股權持有人於該等情況下轉讓或以其他方式處理因行使購股權而發行的股份，以使購股權持有人的情況盡可能與有關股份受有關安排計劃所約束的情況相同。

(h) 破產

倘本公司因無力償債而被法院勒令清盤，所有尚未行使之購股權將告失效及無效。

儘管發生上文(e)至(f)項所述的事件，並受本公司組織章程細則、所有適用法律、法規、守則及規則，包括但不限於收購守則及上市規則以及新購股權計劃的規限，本公司可酌情於上述(e)至(f)項的情況下延長購股權的行使期。

13. 股本變動的調整

(a) 購股權權利的調整

倘本公司的資本結構在任何購股權仍可予行使期間，因溢利或儲備資本化、供股、合併、分拆或削減本公司股本(發行股份作為本公司所參與交易的代價除外)出現變動，則須在以下方面作出適當變動(如有)：

- (i) 行使價；及／或
- (ii) 至今仍未行使的購股權數目，

可按董事(已接獲擔任專家而非仲裁人的核數師或本公司獨立財務顧問(視情況而定)書面簽發的確認書，按彼等的意見認為建議調整屬公平合理，並符合上市規則及其附註所載的規定)，惟如屬資本化發行，除非董事以其他方式明示需要，否則毋需核數師或本公司獨立財務顧問(視情況而定)發出該等確認書)可能視為適當的方式作出調整，但任何情況下均須符合下列情況：

- (1) 任何購股權的認購價總金額並無增加；
- (2) 於任何調整後，購股權持有人有權認購的本公司已發行股本比例(約整至最接近整數股份數目)與該調整前有權認購者大致相同；

- (3) 倘調整後股份以低於其面值發行，則不得進行該調整；
- (4) 按上述方式作出的任何調整須遵守上市規則及聯交所不時刊發的上市規則適用指引及／或詮釋；
- (5) 倘發行股份作為本公司所參與交易的代價，則不得作出調整；及
- (6) 未經股東事先明確批准，不得作出有利於合資格參與者的行使價或股份數目調整。

(b) 調整的通知

本公司將向購股權持有人就任何該等調整發出通知，該通知可能但未必要求收回購股權證書以作背書或換領。核數師或本公司獨立財務顧問（視情況而定）的費用將由本公司承擔。

14. 註銷及重新授出購股權

倘合資格參與者同意，已授出但尚未行使的購股權可予註銷，而新購股權僅可在股東批准的限額下授予擁有未發行購股權（不包括已註銷購股權）的同一合資格參與者。

董事亦可於任何時間絕對酌情註銷任何已授出但尚未行使的購股權。倘董事註銷任何購股權並向同一購股權持有人提出授予新購股權的要約，則該要約僅可在新購股權計劃所述股東批准的限額下以未發行購股權（只限尚未授出的購股權，不包括已註銷購股權）提出。換言之，任何已註銷購股權將被視為已用於計算相關限額。

15. 新購股權計劃的終止

本公司於股東大會上可透過決議案隨時終止新購股權計劃，在此情況下，本公司將不會再授出任何購股權，惟在所有其他方面而言，新購股權計劃的條文具有足以令於新購股權計劃終止前授出的任何購股權（只限尚未行使購股權）仍可行使的效力，或根據新購股權計劃的條文規定的效力，而新購股權計劃終止前授出的購股權（只限尚未行使購股權）將一直生效，並可繼續根據新購股權計劃行使。

16. 轉讓購股權的限制

購股權屬購股權持有人個人所有，不得出讓或轉讓(除非已根據上市規則獲得聯交所豁免)，購股權持有人亦不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權，或就任何購股權為任何人士設置產權負擔或增設任何合法或實益權益。倘違反上述任何事項，本公司有權註銷向有關購股權持有人授出而尚未行使的任何購股權或其任何部份。

17. 未經股東批准修訂新購股權計劃

對計劃的條款及條件作出任何重大性質的更改，或對與上市規則第17.03條所載事宜有關的條文作出任何有利於合資格參與者的更改，必須經股東於股東大會上批准。受限於上文所述者，董事可不時運用其絕對酌情權，以董事決議案豁免或修訂新購股權計劃中彼等認為合適的有關規則。

18. 回撥機制

除非董事於根據新購股權計劃授出購股權的要約條款中另行確定及聲明，在嚴重不當行為、本公司財務報表的重大錯報或其他情況下，授出購股權並不受任何回撥機制以收回或扣留任何合資格參與者的薪酬(可能包括任何授出的購股權或獎勵)的限制。董事認為，規定有關回撥機制未必屬適當，尤其是當新購股權計劃是旨在回報優化業績表現或對本集團作出貢獻的合資格參與者及增強對公司的認同感及使合資格參與者共享透過其人際關係、努力及／或貢獻為本公司取得之成果時。如根據新購股權計劃授予購股權須遵守任何回撥機制以收回或扣留薪酬(可能包括已授出的任何購股權或獎勵)，本公司將根據上市規則第17.06B(8)條於適當時候作出公告。

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」)之股東，本公司謹訂於2023年6月26日(星期一)上午11時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心一樓會議室N101A(博覽道入口)以室內會議及透過電子設備的線上虛擬會議舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列各決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合專櫃協議的續期(定義及描述見本公司於2023年6月2日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「B」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；
- (b) 批准有關綜合專櫃協議截至2026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的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。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立2023年綜合租賃協議(定義及描述見通函)(分別註有「A」及「C」字樣的通函及2023年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2023年綜合租賃協議截至2026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訂立2023年綜合租賃協議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。」

3. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立2023年綜合服務協議(定義及描述見通函)(分別註有「A」及「D」字樣的通函及2023年綜合服務協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及服務交易(定義及描述見通函)及其執行；
- (b) 批准有關2023年綜合服務協議截至2026年6月30日止三個年度各年應付代價的新服務年度上限(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訂立2023年綜合服務協議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。」

股東特別大會通告

4. 「動議：

待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准因根據本公司新購股權計劃（「新購股權計劃」）（其註有「E」字樣的副本已提呈予本大會，並由大會主席簡簽以資識別）可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的本公司任何股份（「股份」）上市及買賣，批准及採納新購股權計劃的條款，授權本公司董事使新購股權計劃生效而作出可能屬必須或適宜之所有該等行動及訂立所有該等交易及安排，包括但不限於授出購股權及根據此授出之任何購股權獲行使時配發、發行及處置之股份。」

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，2023年6月2日

附註：

1. 大會將以混合會議方式舉行，本公司股東（「股東」）除可按慣例親身出席大會外，亦可選擇透過網上方式出席大會。股東透過卓佳電子會議系統於網上出席大會，將被視為正式出席並計入大會法定人數。股東將可透過卓佳電子會議系統實時觀看視頻直播、提交問題並就決議案投票。有關以電子設備以電子形式出席及參與大會詳情，請參閱本公司日期為2023年6月2日的通函。
2. 本公司將由2023年6月20日（星期二）至2023年6月26日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定享有出席股東特別大會的權利及資格，並於會上投票的股東身份，所有過戶文件連同有關股票及已填妥之過戶表格須於2023年6月19日（星期一）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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。
3. 凡有權出席大會及於會上投票的股東均有權委任一名或多名代表代其出席大會，並代其投票。受委任代表毋須為股東。

股東特別大會通告

4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名有關人士可親身或由受委任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任代表出席大會，則僅上述出席人士中就相關股份於股東名冊排名首位之人士有權就該股份投票。
5. 隨函附奉大會委任代表表格。
6. 委任代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之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(即2023年6月24日(星期六)上午11時正或之前)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
7. 除遞交實體委任代表表格外，股東亦可於2023年6月2日起至2023年6月24日上午11時正止，透過卓佳電子會議系統以電子形式遞交彼之代表委任。詳情請參閱本公司日期為2023年6月2日的通函。
8. 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可出席大會或其任何續會(不論是親身出席或透過電子設備出席)，並於會上投票，而在這種情況下，委任代表表格將被視作撤回論。
9. 倘於2023年6月26日(星期一)當日上午7時正至上午11時正之任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號生效，則大會將順延舉行，並就有關大會另行安排的詳情再度發表公告。本公司將會分別於本公司網站及聯交所網站刊發公告，通知股東有關重新安排之會議日期、時間及地點。
10. 上文所載決議案將以投票方式表決。
11. 本通告的中文譯本僅為參考，若與英文版本有歧異，概以英文版本為準。
12. 於本通告日期，本公司非執行董事為鄭志剛博士及趙慧嫻女士；執行董事為張輝熱先生及謝惠芳女士；而獨立非執行董事為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生、余振輝先生及何沛恩女士。