

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容如有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券交易商、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、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並表明不會就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

(股份代號：0825)

**修訂綜合租賃協議
及
專櫃安排的
二零零八年度及二零零九年度之上限**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



獨立董事委員會(定義見本通函)就該等交易(定義見本通函)致獨立股東(定義見本通函)之推薦函載於本通函第10頁。獨立財務顧問道亨證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的建議函載於本通函第11至18頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於二零零八年四月二十九日(星期二)上午十時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道22號香港九龍萬麗酒店2樓四季廳6-8舉行股東特別大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第27至28頁。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。

二零零八年四月九日，香港

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 綜合租賃協議	5
3. 專櫃安排	6
4. 修訂上限之原因及得益及上市規則規定	7
5. 參與各方資料	8
6. 要求按股數投票方式表決的程序	8
7. 股東特別大會	9
8. 應採取之行動	9
9. 推薦建議	9
獨立董事委員會函件	10
獨立財務顧問函件	11
附錄 — 一般資料	19
股東特別大會通告	27

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	上市規則所定義者
「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
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「專櫃安排」	指	包括本集團與周大福珠寶或其任何附屬公司訂立的若干專櫃協議
「周大福」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立的有限公司及新世界發展的主要股東
「周大福珠寶」	指	周大福珠寶金行有限公司，於香港註冊成立的公司及周大福的聯繫人
「道亨」	指	道亨證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，且為獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易及經修訂上限之獨立財務顧問
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准該等交易、補充協議及經修訂上限而舉行的股東特別大會
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第27至28頁召開股東特別大會的通告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事(即張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生)組成之獨立董事委員會

釋 義

「獨立股東」	指	除新世界發展、周大福及彼等各自的聯繫人以外的股東
「最後可行日期」	指	二零零八年四月三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市」	指	本公司股份於二零零七年七月十二日在聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展於二零零七年六月二十二日訂立的綜合租賃協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司（本集團除外）
「原專櫃年度上限」	指	招股章程所載的專櫃安排原年度上限
「原租賃年度上限」	指	招股章程所載的綜合租賃協議的原年度上限
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司於二零零七年六月二十八日刊發的招股章程
「經修訂上限」	指	經修訂專櫃年度上限及經修訂租賃年度上限
「經修訂專櫃年度上限」	指	就上市規則第14A章而言，周大福珠寶或其附屬公司根據專櫃安排於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度各年應付予本集團的合共人民幣24.6百萬元及人民幣53.1百萬元

釋 義

「經修訂租賃年度上限」	指	就上市規則第14A章而言，本集團根據經補充協議修訂及補充的綜合租賃協議於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度各年就本集團已租賃及將租賃的物業應付予新世界發展集團的租金及管理費合共人民幣135.7百萬元及人民幣212.0百萬元
「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	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	公司條例所定義者
「主要股東」	指	上市規則所定義者
「補充協議」	指	本公司與新世界發展於二零零八年三月十九日簽訂以補充綜合租賃協議的補充函件
「該等交易」	指	(i)經補充協議修訂及補充之綜合租賃協議項下擬進行的交易；及(ii)專櫃安排項下擬進行的交易
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「%」	指	百分比

除另有說明者外，本通函以人民幣為單位之金額乃按1港元兌人民幣0.9224元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。概不表示任何港元或人民幣金額於有關日期可按或應按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。



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)

(股份代號：0825)

非執行董事：

鄭家純博士
歐德昌先生

執行董事：

鄭志剛先生
張輝熱先生
林財添先生
黃國勤先生
顏文英小姐

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
九龍尖沙咀
梳士巴利道20號
新世界中心西翼寫字樓
14樓1403室

**修訂綜合租賃協議及專櫃安排的
二零零八年度及二零零九年度之上限**

1. 緒言

董事會謹此提述本公司及新世界發展於二零零八年三月十九日所刊發有關建議修訂綜合租賃協議及專櫃安排的二零零八及二零零九年度上限的聯合公告。

誠如招股章程披露，本集團於上市前分別與(i)新世界發展訂立綜合租賃協議；及(ii)周大福珠寶訂立專櫃安排。綜合租賃協議及專櫃安排項下擬進行的該等交易，於上市後分別構成本公司的非豁免持續關連交易，須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准

董事會函件

規定。聯交所於二零零七年六月四日向本公司授出豁免，豁免本公司就綜合租賃協議及專櫃安排嚴格遵守公告及獨立股東批准規定。

綜合租賃協議及專櫃安排項下的預計年度交易總額預期將分別超逾原租賃年度上限及原專櫃年度上限。董事建議修訂原租賃年度上限及原專櫃年度上限。

本通函旨在(i)向閣下提供有關該等交易及經修訂上限的進一步資料；(ii)載列道亨致獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易條款及經修訂上限的意見函；(iii)載列獨立董事委員會經考慮道亨有關該等交易條款及經修訂上限的意見後作出的推薦建議及意見；及(iv)向閣下發出股東特別大會通告以考慮並酌情於股東特別大會上批准有關該等交易及經修訂上限的決議案。

2. 綜合租賃協議

背景

誠如招股章程披露，本公司在上市前於二零零七年六月二十二日與新世界發展訂立綜合租賃協議。根據綜合租賃協議，本集團同意按有關租賃協議各自的條款向新世界發展集團繼續租用物業，並可能不時向新世界發展集團租用新物業。

修訂年度上限

自二零零七年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止期間，根據綜合租賃協議向新世界發展集團支付的租金總額約為57,896,000港元，相當於截至二零零八年六月三十日止年度原租賃年度上限約40.2%。董事確認，於二零零八年一月三十一日，原租賃年度上限並無被超逾。

董事會函件

鑑於上文所述者，於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度各年，綜合租賃協議項下擬進行的交易的相應預測總額很可能超出各原租賃年度上限。因此，本公司於二零零八年三月十九日與新世界發展訂立補充協議，按下文所述修訂截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度各年於綜合租賃協議項下交易的年度上限：

	二零零六／零七年	二零零七／零八年	二零零八／零九年
原租賃年度上限	106.7百萬港元	144.1百萬港元	149.3百萬港元
實際產生金額	102,382,000港元	57,896,000港元 (自二零零七年 七月一日起至 二零零七年十二月 三十一日止期間)	—
經修訂租賃年度上限		— 人民幣135.7百萬元 (折合約 147.1百萬港元)	人民幣212.0百萬元 (折合約 229.8百萬港元)

補充協議須經獨立股東於行將根據上市規則規定召開的股東特別大會上批准以下事項方可作實：(i)補充協議及其項下擬進行的交易；及(ii)經修訂租賃年度上限。

經修訂租賃年度上限由董事參考以下各項作出估計：(i)自二零零七年七月一日起至二零零七年十月三十一日止四個月內，綜合租賃協議項下交易的未經審核金額；及(ii)二零零九年的年度增長約為56%的假設。有關經修訂租賃年度上限年度增長的假設基準為(i)本集團新設百貨店數目的預期增長；及(ii)人民幣的預期升值。

3. 專櫃安排

背景

誠如招股章程披露，本集團於上市前與周大福珠寶或其附屬公司訂立專櫃安排，據此，本集團成員公司向周大福珠寶或其附屬公司提供百貨店樓面空間展出及銷售珠寶。

根據專櫃協議，周大福珠寶或其附屬公司須就使用專櫃向本集團成員公司支付佣金及基本使用費。該等佣金按在專櫃售出的每種產品的銷售的預設百分比及專櫃的總銷售額而計算，而基本使用費則包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。

董事會函件

修訂年度上限

根據本集團自二零零七年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止期間的管理賬目，周大福珠寶或其附屬公司就專櫃協議向本集團支付的款項總額約為8,845,000港元，相當於截至二零零八年六月三十日止年度原專櫃年度上限約48.6%。董事確認，於二零零八年一月三十一日，原專櫃年度上限並無被超逾。

鑑於上文所述者，於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度各年，專櫃安排項下擬進行的交易的相應預測總額很可能分別超出各原專櫃年度上限。因此，董事建議按下文所述修訂截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度各年的專櫃安排年度上限：

	二零零六／零七年	二零零七／零八年	二零零八／零九年
原專櫃年度上限	12.5百萬港元	18.2百萬港元	26.2百萬港元
實際產生金額	12,375,000港元	8,845,000港元 (自二零零七年 七月一日起至 二零零七年十二月 三十一日止期間)	—
經修訂專櫃年度上限	—	人民幣24.6百萬元 (折合約 26.67百萬港元)	人民幣53.1百萬元 (折合約 57.57百萬港元)

經修訂專櫃年度上限由董事參考以下各項作出預測：(i)自二零零七年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止六個月內專櫃安排項下交易的未經審核金額；及(ii)二零零九年將出現約116%的年度增長的假設。經修訂專櫃年度上限將出現年度增長的假設基準為(i)本集團百貨店的專櫃銷售增長；(ii)人民幣的預期升值；(iii)被收購百貨店的專櫃銷售額外貢獻；及(iv)本集團百貨店專櫃數目的預期增長。

4. 修訂上限之原因及得益及上市規則規定

由於(i)人民幣迅速升值；(ii)百貨店數目增長；及(iii)店舖營業額增加而新世界發展集團可能就若干租賃收取營業額租金，預期原租賃年度上限將被超逾。由於人民幣迅速升值，百貨店數目及專櫃營業額增加，預期原專櫃年度上限將被超逾。董事相信簽訂綜合

董事會函件

租賃協議及補充協議將協助集團以一共同框架協議管理現有及未來的租賃協議，董事亦相信讓周大福珠寶成為本集團旗下百貨店的專櫃會提高本集團的品牌與商品組合並提升本集團百貨店的形象。

根據上市規則第14A.36條規定，本公司須重新遵守上市規則第14A.35(3)及(4)條規定。由於經修訂上限涉及超過一個高於2.5%的適用百分比率，故該等交易及經修訂上限須遵守上市規則的公佈、申報、年度審核及獨立股東批准規定。因此，本公司將提呈獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准該等交易及經修訂上限。

鄭家純博士及鄭志剛先生同為新世界發展及本公司的董事。董事(包括獨立非執行董事)均認為該等交易條款乃按公平原則及根據一般商業條款磋商，且其條款及經修訂上限實屬公平、合理及符合本集團以及股東整體的最佳利益。董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

5. 參與各方資料

本集團主要在中國從事百貨店業務。

新世界發展集團的主要業務包括物業、基建、酒店營運、百貨店業務、服務以及電訊和科技等領域。

據董事所深知，周大福珠寶從事珠寶銷售業務。

6. 要求按股數投票方式表決的程序

根據本公司組織章程細則第66條，提呈任何股東大會投票表決之決議案須以舉手方式表決，除非(在宣佈以舉手方式表決所得結果之前或當時，或撤回以其他投票方式表決之任何其他要求時)下列人士要求以按股數投票方式進行表決：

- (a) 大會主席；
- (b) 最少三名親身出席並有權於會上投票之股東或委任代表；
- (c) 一名或多名親身或其委任代表出席大會的股東，其投票權不少於全體有權出席大會並於會上投票的股東總投票權十分之一；
- (d) 任何持有賦予權利出席大會並於會上投票的股份，而有關股份的已繳付總款額不少於附有該權利的全部股份已繳總款額十分之一的一名或多名親身或委任代表出席的股東；或

董事會函件

- (e) 倘上市規則有所規定，則任何一名或多名於大會上個別或合共持有佔股份總投票權百分之五或以上的委任代表投票權的董事。

7. 股東特別大會

本通函第27至28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(其中包括)該等交易及經修訂上限。

於最後可行日期，本公司的控股股東新世界發展擁有本公司已發行股本總額約72.29%。周大福珠寶為新世界發展的主要股東周大福的聯繫人。因此新世界發展及周大福珠寶兩者根據上市規則均屬於本公司關連人士。

由於新世界發展於綜合租賃協議及補充協議中擁有利益，及周大福珠寶於專櫃安排中擁有利益，故新世界發展、周大福珠寶及其各自之聯繫人(包括周大福)不得就有關批准該等交易及經修訂上限的決議案投票。

於股東特別大會之投票將按股數投票表決方式進行。本公司將刊發股東特別大會之投票結果公佈。

8. 應採取之行動

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請按印備的指示填妥該表格，並不遲於股東特別大會的指定舉行時間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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

9. 推薦建議

謹請參閱本通函第10頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議。獨立董事委員會經考慮道亨的意見，認為該等交易乃按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中進行，且其條款及經修訂上限符合本公司及股東整體利益，並對獨立股東公平合理。因此，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

謹請參閱本通函附錄所載其他資料。

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

二零零八年四月九日

以下為獨立董事委員會所編製以供載入本通函之推薦函全文。



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)

(股份代號：0825)

敬啟者：

**修訂綜合租賃協議及專櫃安排的
二零零八年度及二零零九年度之上限**

吾等茲提述本公司於二零零八年四月九日所刊發致股東之通函(「通函」)，本函件為其一部分。除非文義另有所指，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，向閣下提供吾等認為該等交易條款及經修訂上限對獨立股東是否公平合理的意見。

本公司已委任道亨為獨立財務顧問，就該等交易及經修訂上限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之主要因素載於本通函第11至18頁。

謹請參閱本通函第4至9頁所載之董事會函件及附錄所載之一般資料。

經考慮該等交易條款及道亨的意見後，吾等認為該等交易乃按照一般商業條款於本集團一般日常業務過程中協定，且其條款及經修訂上限符合本公司及股東整體利益，並對獨立股東公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准該等交易及經修訂上限之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

張英潮

陳耀棠

湯鏗燦

余振輝

謹啟

二零零八年四月九日

獨立財務顧問函件

下文為道亨致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函：



敬啟者：

修訂綜合租賃協議及 專櫃安排的 二零零八年度及二零零九年度之上限

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該等交易及經修訂上限是否於日常業務過程中按一般商業條款進行及訂立、且符合 貴公司及股東整體利益，並是否對獨立股東公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易詳情載於二零零八年四月九日發出的通函（「通函」，本函件為其中一部分）的董事會函件。除文義另有所指外，通函已界定詞語在本函件具相同涵義。

貴公司在上市前與新世界發展訂立綜合租賃協議。據此， 貴集團同意按有關租賃協議各自的條款向新世界發展集團繼續租用物業，並可能不時向新世界發展集團租用新物業。 貴集團亦與周大福珠寶或其附屬公司訂立專櫃安排，據此， 貴集團成員公司同意向周大福珠寶或其附屬公司提供百貨店樓面空間展出及銷售珠寶。

董事預期於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度各年，綜合租賃協議項下的原租賃年度上限以及原專櫃年度上限將分別被超逾。故董事建議分別修訂截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度各年的年度上限。由於經修訂上限金額的所有適用百分比率（定義見上市規則）的最高者高於2.5%，故該等交易及經修訂上限須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

貴公司為新世界發展的附屬公司，而周大福珠寶為周大福的聯繫人，周大福則為新世界發展的主要股東。鑑於新世界發展、周大福珠寶與 貴公司的關係，根據上市規則

獨立財務顧問函件

第14A.11條，新世界發展與周大福珠寶為 貴公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，該等交易將構成 貴公司的持續關連交易。新世界發展及其聯繫人(包括周大福及周大福珠寶)將於股東特別大會上放棄就有關決議案投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生，向獨立股東就該等交易及經修訂上限是否於日常業務過程中按一般商業條款進行及訂立、且符合 貴公司及股東整體利益，並是否對獨立股東公平合理提供意見。

意見基準

由於吾等與 貴公司及其主要股東或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士概無關連，因此吾等視為有資格就該等交易及經修訂上限提出獨立意見。除因該委任應付吾等的一般專業費用外，吾等並無因任何其他安排而向 貴公司或其主要股東或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士收取任何費用或利益。

於達致吾等有關該等交易的意見時，吾等依賴 貴公司、其董事、顧問及代表所提供的資料、所作出的聲明及所表達的意見，而彼等須對該等資料、聲明及意見負上全責。吾等假設所有有關資料及聲明於作出當時直至本函件日期均屬真實、準確及完整。吾等亦假設董事、 貴公司顧問及代表所提供之全部看法、意見及意向聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。 貴公司向吾等表示，向吾等提供的資料並無遺漏任何重大事實，以致本函件所載任何聲明或意見誤導。

吾等認為已獲提供並審閱足夠資料以達致知情意見，並證明吾等獲提供的資料準確，可據而作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司、其董事、顧問及代表向吾等提供之資料或表達之意見隱瞞或保留任何重大事實或資料，亦無理由懷疑彼等所提供之資料及陳述的真實性、準確及完整或所表達之意見是否合理。然而，吾等並無對 貴公司、其董事、顧問及代表向吾等提供的資料進行獨立查核，亦無對 貴集團的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查。因此，吾等不保證任何該等資料準確或完整。

主要考慮因素及理由

於考慮該等交易條款及經修訂上限是否對獨立股東公平合理時，吾等計及以下主要因素及理由：

1. 綜合租賃協議及補充協議

a. 背景

貴公司為百貨店的擁有人及經營者。於最後可行日期，貴集團在中國及香港經營31間百貨店。其中18間由貴集團擁有及經營，另管理13間由獨立第三方及貴集團的關連人士擁有的百貨店。

根據董事的意見，通過內部增長擴充銷售網絡及擴展現有百貨店是貴集團日後發展的主要策略。董事了解到物色適合的地點對貴集團的擴充計劃至關重要。為此，貴集團通過不同渠道（包括貴集團的關連人士）物色交通便利、人流眾多的黃金地段開設百貨店。

於最後可行日期，貴集團已與新世界發展集團訂立相關租賃協議，於中國若干城市（包括哈爾濱、瀋陽、天津及武漢）及香港租賃若干物業作百貨店及／或辦公室用途。

b. 補充協議主要條款

就二零零七年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止六個月期間內，貴集團就應付新世界發展集團的租金及管理開支錄得合共約57,896,000港元，相當於截至二零零八年六月三十日止年度原租賃年度上限約40.2%。按貴集團過往交易及日後發展，董事預期截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度的原租賃年度上限將被超逾。貴集團與新世界發展於二零零八年三月十九日訂立補充協議，據此，貴集團及新世界發展同意修訂綜合租賃協議項下擬進行的交易的年度上限，而綜合租賃協議的其他條款則維持不變及繼續生效。

獨立財務顧問函件

c. 經修訂租賃年度上限

根據補充協議，董事建議按下文所述修訂截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度的年度上限：

	截至六月三十日止年度	
	二零零八年	二零零九年
原租賃年度上限	144.1百萬港元	149.3百萬港元
經修訂租賃年度上限	人民幣135.7百萬元 (折合約 147.1百萬港元)	人民幣212.0百萬元 (折合約 HK\$229.8百萬港元)

根據董事意見，經修訂租賃年度上限乃根據：(i)各租賃協議內載列的現有百貨店；及(ii)預期將會向新世界發展集團租賃的新物業的租金及管理費釐定。

根據吾等與董事進行的討論，吾等了解到新世界發展集團可能就若干租賃按該等百貨店的營業額收取租金。董事認為 貴集團近期零售增長強勁，較原來預期理想。故董事預期該等百貨店於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度的租金開支將相應上升。

吾等獲董事告知， 貴集團計劃於截至二零零八年六月三十日止財政年度下半年及／或截至二零零九年六月三十日止財政年度上半年向新世界發展集團進一步租用其他物業擴展銷售網絡及藉租賃更多樓面面積擴充其中一間現有百貨店。倘若落實該等租賃，預期 貴集團應付新世界發展集團的租金開支將會上升。

計及(i) 貴集團百貨店的租金開支可能上升；及(ii) 貴集團未來的擴充計劃，吾等認為釐定截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度經修訂租賃年度上限的基準對獨立股東而言實屬公平合理。

2. 專櫃安排

a. 背景

貴集團的收入主要包括(i)專櫃銷售佣金收入；(ii)自營銷售；(iii)向若干並非由貴集團自有的百貨店提供管理服務應收的管理費收入；及(iv)租金收入。截至二零零七年十二月三十一日止六個月，專櫃銷售佣金收入約為443.5百萬港元，相當於貴集團總收入約66.9%。

周大福珠寶主要在香港及中國從事珠寶零售業務。誠如招股章程披露，周大福珠寶連同其附屬公司為貴集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止年度各年以及截至二零零六年十二月三十一日止六個月的五大專櫃商之一。

貴集團於上市前曾與周大福珠寶或其附屬公司訂立專櫃安排，向周大福珠寶或其附屬公司提供貴集團百貨店樓面空間作展出及銷售珠寶用途。根據專櫃安排，貴集團向周大福珠寶或其附屬公司收取有關專櫃佣金及基本使用費。該等佣金按在專櫃售出的每種產品的銷售及按專櫃的總銷售額的預設百分比計算，而基本使用費則包括一般宣傳費用及其他定額開支。

於最後可行日期，貴集團已經與周大福珠寶或其附屬公司就貴集團位於哈爾濱、上海、瀋陽、武漢及廈門等地的若干百貨店訂立多份專櫃協議。

b. 經修訂專櫃年度上限

自二零零七年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止六個月期間，貴集團就專櫃安排項下擬進行的交易錄得約8,845,000港元的收入。該等金額相當於截至二零零八年六月三十日止年度原專櫃年度上限約48.6%。董事相信原專櫃年度上限很可能被超逾，故建議按下文所述修訂截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度的年度上限：

	截至六月三十日止年度	
	二零零八年	二零零九年
原專櫃年度上限	18.2百萬港元	26.2百萬港元
經修訂專櫃年度上限	人民幣24.6百萬元 (折合約 26.67百萬港元)	人民幣53.1百萬元 (折合約 57.57百萬港元)

獨立財務顧問函件

計算經修訂專櫃年度上限時，董事已考慮若干因素，當中包括(i)周大福珠寶或其附屬公司的潛在珠寶銷售增長；(ii)人民幣近期的升值；(iii)於收購武漢新鵬發展有限公司武漢新世界百貨商場(「武漢百貨店」)完成時，有關專櫃的額外貢獻；及(iv)周大福珠寶或其附屬公司的專櫃數目增長。釐定經修訂專櫃年度上限的基準如下：

(i) 潛在珠寶銷售增長

根據董事經驗，珠寶銷售與珠寶產品的需求以及珠寶產品主要原材料的商品價格關係密切。根據中華人民共和國國家統計局的資料，二零零七年中國珠寶相關產品的總批發及零售業零售額較二零零六年大幅上升41.7%。董事預期貴集團將可在中國珠寶零售的增長趨勢下收取更多佣金而受惠。

以下為用作生產珠寶的若干貴金屬的商品價格變動：

	於二零零六年	於二零零七年	於二零零八年	與上一期間比較的變動(%)	
	六月三十日 美元/盎司	六月三十日 美元/盎司	三月三十一日 美元/盎司	2007比對2006	2008比對2007
黃金	615.85	649.65	916.88	+5.5%	+41.1%
白金	1,227.50	1,272.50	1,996.00	+3.7%	+56.9%
白銀	11.10	12.42	17.24	+11.9%	+38.8%

資料來源： 彭博資訊

吾等留意到黃金、白金以及白銀價格於近年大幅上升，尤其是於二零零七年七月一日至二零零八年三月三十一日期間。由於有關商品價格的上升，珠寶產品的售價預期將會趨升。因此，董事相信將會收到周大福珠寶或其附屬公司的更多佣金。

獨立財務顧問函件

(ii) 人民幣近期的升值

貴集團主要在中國經營業務。故 貴集團大部份收入均以人民幣計值。由於 貴集團習慣使用港元作為財務報表申報貨幣，故人民幣兌港元的任何滙兌波動均可能影響 貴集團的收入。

以下為人民幣／港元滙率的近期波動：

	於二零零六年 六月三十日	於二零零七年 六月三十日	於二零零八年 三月三十一日
人民幣／港元	0.9715	1.0278	1.1100
變動(%)	—	+5.8%	+8.0%

資料來源： 彭博資訊

吾等留意到二零零六年六月三十日至二零零八年三月三十一日期間，人民幣兌港元呈上升趨勢。在人民幣的上升趨勢下，董事相信 貴集團將因人民幣升值而錄得較高收入（以港元計值），當中包括應收周大福珠寶或其附屬公司的專櫃收入。

(iii) 武漢百貨店的額外貢獻

貴集團為武漢百貨店（本由新世界發展擁有）的經營者。於二零零七年十二月十七日， 貴集團公佈收購（其中包括）武漢百貨店全部股權。收購事項完成後，武漢百貨店專櫃銷售的佣金收入（包括應收周大福珠寶或其附屬公司者）將於 貴集團的財務報表綜合入賬，預期專櫃安排產生的日後交易金額將會增加。武漢百貨店對 貴集團的專櫃貢獻預期將預期於 貴集團截至二零零九年六月三十日止年度的財務報表中全面反映。

(iv) 周大福珠寶或其附屬公司的專櫃數目增長

作為 貴集團業務擴充計劃的一部份，董事相信 貴集團的銷售網絡將會通過收購目前由 貴集團管理的百貨店以及在不同城市開設新百貨店而擴充。隨著日後的百貨店數目增長，董事預期將與周大福珠寶或其附屬公司訂立更多專櫃協議。該等新訂專櫃協議產生的佣金收入預期將於 貴集團截至二零零九年六月三十日止年度的財務報表反映。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素後，吾等認為釐定截至二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度的經修訂專櫃年度上限所採用的基準實屬公平合理，且符合貴集團及股東整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是該等交易的背景及理由以及釐定經修訂上限時所作出的假設，吾等認為，該等交易及經修訂上限乃於日常業務過程中按一般商業條款進行及訂立，且符合貴公司及股東整體利益，並對獨立股東公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等亦建議獨立股東投票贊成股東特別大會所提呈有關經修訂上限的決議案。

此致

新世界百貨中國有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
道亨證券有限公司
企業融資部主管
薛家鍵
謹啟

二零零八年四月九日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本集團的資料。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，並確認經一切合理查詢後，就其深知及確信，並無遺漏任何其他事實致令本通函所載任何聲明有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司的董事及主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；或(b)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 股份好倉

	股份數目			合計	股權概約百分比
	實益權益	家族權益	受控制公司權益		
本公司					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽¹⁾	1,107,000	0.07
張輝熱先生	660,000	—	—	660,000	0.04
新世界發展					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
新創建集團有限公司					
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000 ⁽²⁾	17,766,199	0.88
Mega Choice Holdings Limited					
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽³⁾	3,710	34.61
新世界中國地產有限公司					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 ⁽²⁾	66,721,200	1.74
鄭志剛先生	110,400	—	760,000 ⁽¹⁾	870,400	0.02
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	可省略不述

附註：

- (1) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益擁有。

(II) 所持相關股份好倉

(i) 本公司

董事姓名	授出日期	行使期	所持購股 權數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	1,000,000	8.660
歐德昌先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
鄭志剛先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	500,000	8.660
張輝熱先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	1,500,000	8.660
	二零零八年三月二十五日	二零零九年三月二十五日至 二零一四年三月二十四日 ⁽²⁾	500,000	8.440
林財添先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	459,000	8.660
	二零零八年三月二十五日	二零零九年三月二十五日至 二零一四年三月二十四日 ⁽²⁾	230,000	8.440
黃國勤先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	501,000	8.660
	二零零八年三月二十五日	二零零九年三月二十五日至 二零一四年三月二十四日 ⁽²⁾	250,000	8.440
顏文英小姐	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	500,000	8.660
張英潮先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	250,000	8.660

董事姓名	授出日期	行使期	所持購股權數目	每股行使價 港元
陳耀棠先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
湯鏗燦先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
余振輝先生	二零零七年十一月二十七日	二零零八年十一月二十七日至 二零一三年十一月二十六日 ⁽¹⁾	250,000	8.660

附註：

- (1) 購股權分五個期間行使，分別由二零零八年十一月二十七日、二零零九年十一月二十七日、二零一零年十一月二十七日、二零一一年十一月二十七日及二零一二年十一月二十七日至二零一三年十一月二十六日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由二零零九年三月二十五日、二零一零年三月二十五日、二零一一年三月二十五日、二零一二年三月二十五日及二零一三年三月二十五日至二零一四年三月二十四日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 各董事已繳付1.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。

(ii) 新世界發展

董事姓名	授出日期	行使期 ^(附註)	所持購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	二零零七年三月十九日	二零零七年三月十九日至 二零一二年三月十八日	36,500,000	17.756
鄭志剛先生	二零零七年三月十九日	二零零七年三月十九日至 二零一二年三月十八日	500,000	17.756
歐德昌先生	二零零七年三月十九日	二零零七年三月十九日至 二零一二年三月十八日	1,200,000	17.756

附註：購股權分五個期間行使，分別由二零零七年三月十九日、二零零八年三月十九日、二零零九年三月十九日、二零一零年三月十九日及二零一一年三月十九日至二零一二年三月十八日。

(iii) 新世界中國地產有限公司

董事姓名	授出日期	行使期	所持購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	二零零八年一月七日	二零零八年二月八日至 二零一一年二月七日	2,000,000 ⁽¹⁾	6.972
鄭志剛先生	二零零六年七月二十五日	二零零六年八月二十六日至 二零一一年八月二十五日	442,000 ⁽²⁾	2.865
	二零零八年一月七日	二零零八年二月八日至 二零一一年二月七日	1,500,000 ⁽¹⁾	6.972
顏文英小姐	二零零八年一月七日	二零零八年二月八日至 二零一一年二月七日	1,000,000 ⁽¹⁾	6.972

附註：

- (1) 購股權分三個期間行使，分別由二零零八年二月八日、二零零九年二月八日及二零一零年二月八日至二零一一年二月七日。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由二零零六年八月二十六日、二零零七年八月二十六日、二零零八年八月二十六日、二零零九年八月二十六日及二零一零年八月二十六日至二零一一年八月二十五日。

(iv) 新創建集團有限公司

董事姓名	授出日期	行使期 ^(附註)	所持購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	二零零七年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一二年八月二十日	3,000,000	16.200

附註：40%的購股權可於二零零八年八月二十一日至二零一二年八月二十日期間行使，其餘60%購股權分三個期間行使，分別由二零零九年八月二十一日、二零一零年八月二十一日及二零一一年八月二十一日至二零一二年八月二十日。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無已向董事授出但未行使的購股權或衍生工具，亦無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益或淡倉），或須於根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內登記或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年六月三十日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）起已收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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。

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（並非董事）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

名稱	持有股份數目			持股概約 百分比
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福 ⁽³⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
新世界發展	1,218,900,000	—	1,218,900,000	72.29

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，故視作於Centennial視為擁有的股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福 100%直接權益，故視作於周大福擁有或視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司合共持有新世界發展約37.02%權益，故視作於新世界發展擁有權益的股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，據董事所知，並無任何人士（並非董事）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

4. 專家及同意

以下為於本通函發表意見或作出建議之專家的資格：

名稱	資格
道亨	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

道亨已就本通函之刊行發出同意書，同意按通函所示形式及涵義轉載其函件及報告(視乎情況而定)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，道亨概無於本集團任何成員公司自二零零七年六月三十日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)起已收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

道亨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)。

5. 重大逆轉

於最後可行日期，據董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零零七年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來並無任何重大逆轉。

6. 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任何非於一年內屆滿或本集團不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

7. 競爭權益

於最後可行日期，以下董事在下列視為與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務（不包括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）中擁有權益：

視為與本集團業務競爭或可能競爭的業務			
董事姓名	公司名稱	業務概況	董事於公司之權益性質
鄭家純博士	新世界發展	經營百貨店業務	董事及股東
	利福國際集團 有限公司集團公司	經營百貨店業務	董事
鄭志剛先生	新世界發展	經營百貨店業務	董事

8. 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）止期間的一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 綜合租賃協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 獨立董事委員會推薦建議函件，全文載於本通函第10頁；
- (d) 道亨的函件，全文載於本通函第11至18頁；及
- (e) 本附錄第4段所述的道亨同意書。

9. 其他事項

本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

(股份代號：0825)

茲公告新世界百貨中國有限公司(「本公司」)之股東，本公司謹訂於二零零八年四月二十九日(星期二)上午十時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道22號香港九龍萬麗酒店2樓四季廳6-8舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准以下本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合租賃協議及補充協議(定義見本公司於二零零八年四月九日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」、「B」及「C」字樣的通函、綜合租賃協議及補充協議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)，以及該協議項下擬進行的交易以及其實施；
- (b) 批准經修訂租賃年度上限(定義見通函)；及
- (c) 授權本公司董事代表本公司採取或作出所有該等行動或事宜，簽署及執行所有該等文件、文據及協議，並採取彼等可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等步驟，以落實關於綜合租賃協議及補充協議及其附帶之所有事宜。」

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認截至二零零九年六月三十日止兩個財政年度專櫃安排項下擬進行的交易(定義見通函)(註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)，以及其實施；
- (b) 批准經修訂專櫃年度上限(定義見通函)；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事代表本公司採取或作出所有該等行動或事宜，簽署及執行所有該等文件、文據及協議，並採取彼等可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等步驟，以落實關於專櫃安排及其附帶之所有事宜。」

承董事會命
公司秘書
黃國勤

香港，二零零八年四月九日

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之股東均有權委任一名或多名代表代其出席大會，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 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之人士有權就該股份投票。
- (3) 代表委任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，最遲須於大會或續會之指定舉行時間四十八小時前寄交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席大會及於會上投票。
- (4) 上文所載普通決議案將以投票方式表決。
- (5) 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。
- (6) 於本通告刊發日期，本公司非執行董事為鄭家純博士及歐德昌先生；執行董事為鄭志剛先生、張輝熱先生、林財添先生、黃國勤先生及顏文英小姐；而本公司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。