

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



New World China Land Limited

新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)



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之有限公司)

(股份代號：825)

**關連交易：出售
億昌集團有限公司
之權益**

**須予披露及關連交易：收購
億昌集團有限公司
之權益及修訂
所得款項用途**

新世界中國地產及新世界百貨各自之董事會謹此公佈，於二零零八年五月五日，買方與賣方訂立該協議，據此，買方同意向賣方收購待售股份及股東貸款，總代價為270,000,000港元。

億昌之主要資產為瀋陽時尚（該物業之業主）。新世界百貨之董事相信交易事項將進一步增強新世界百貨集團於中國擴張其百貨店網絡之策略，而新世界中國地產董事相信交易事項讓新世界中國地產集團可將其中一項長期投資變現，取得理想回報並同時加強新世界中國地產集團之營運資金狀況。

買方及賣方為新世界發展（分別擁有新世界中國地產及新世界百貨全數股本約70%及72.29%之權益）之間接附屬公司。因此，根據上市規則，買方為新世界中國地產之關連人士，賣方則為新世界百貨之關連人士，而交易事項根據上市規則構成新世界中國地產及新世界百貨之關連交易。

由於新世界中國地產就交易事項涉及的適用百分比率低於2.5%，故就新世界中國地產而言，進行交易事項須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載之申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A.48條項下之獨立股東批准規定。由於新世界百貨就交易事項涉及超過一個高於2.5%的適用百分比率，故就新世界百貨而言，進行交易事項須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。因此，新世界百貨將尋求新世界百貨獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准交易事項。此外，根據上市規則第14.08條，按適用百分比率計算，交易事項亦構成新世界百貨之須予披露交易。

新世界百貨將根據上市規則於切實可行之情況下盡快向新世界百貨股東寄發通函，當中載有該協議之進一步詳情、估值函件、新世界百貨獨立董事委員會致新世界百貨獨立股東之推薦函、獨立財務顧問就該協議致新世界百貨獨立董事委員會及新世界百貨獨立股東之建議函、股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料。

新世界百貨董事會同時公佈，新世界百貨從全球發售所收取之所得款項淨額用途將作出修訂。

緒言

於二零零八年五月五日，買方與賣方訂立該協議以收購待售股份（即億昌之全數已發行股本）及股東貸款，總代價為270,000,000港元。

該協議

日期： 二零零八年五月五日

訂約方：

- (i) 買方： 景峰國際有限公司
- (ii) 賣方： 新世界發展（中國）有限公司
- (iii) 公司： 億昌集團有限公司

收購／出售主要事項

買方已有條件同意向賣方收購待售股份（即億昌之全數已發行股本）及股東貸款。

於完成後，億昌及瀋陽時尚將不再為新世界中國地產集團之附屬公司，並成為新世界百貨集團之全資附屬公司，而億昌所欠之股東貸款將歸於買方。

有關億昌、瀋陽時尚及該物業之資料

億昌於二零零七年八月於英屬維爾京群島註冊成立，是一家投資控股公司，擁有瀋陽時尚（該物業之業主）之100%法定及實益權益。億昌於二零零七年十二月三十一日之未經審核資產淨值為225,507,492港元。根據香港財務報告準則編製之瀋陽時尚截至二零零七

年六月三十日止年度應佔之扣除稅項及非經常項目之前及之後之未經審核純利分別為39,155,443港元及41,044,443港元，截至二零零六年六月三十日止年度則分別為83,006,825港元及59,748,171港元。

以下載列億昌於緊接完成前及後之架構：

緊接完成前



緊隨完成後



該物業是一幢位於中國遼寧省瀋陽市市區之商業中心，包括總樓面面積約為13,889.55平方米之零售商鋪物業。

該物業已由獨立估值師進行評估。估值報告之終稿經已草擬完畢，並正在定稿。新世界百貨並不預期估值報告終稿內載列之該物業估值約人民幣250,000,000元將作任何進一步之調整。估值函件及證書將載入就該協議向新世界百貨股東寄發之通函。

代價

買賣待售股份及股東貸款之270,000,000港元代價乃由訂約方參考億昌之未經審核資產淨值及獨立估值師估值報告之終稿後經公平磋商釐定。誠如下文所載，該協議須待買方收到正式估值報告後方告作實。該代價將由買方於完成時以現金全數付清。交易事項將以新世界百貨集團內部資源撥付。

該協議之條件

該協議須待（其中包括）以下條件於最後期限或之前獲達成後，方可作實：

- (i) 賣方已於完成時或之前履行根據該協議須履行之所有契諾及協定；
- (ii) 已取得簽訂和執行該協議及其項下擬進行之所有交易事項所需之所有第三方（包括聯交所）批准及同意；
- (iii) 買方收到其所信納之獨立估值師就該物業編製之估值報告；
- (iv) 買方收到由瀋陽新世界酒店及瀋陽新世界就瀋陽新世界使用該物業相關之若干附屬設施正式簽署及簽立之協議副本；
- (v) 自該協議日期至完成日期期間，億昌及瀋陽時尚之財務狀況、經營業績及所有其他方面沒有受到任何重大不利影響，或於完成時就此出現任何重大不利變動；及
- (vi) 新世界百貨獨立股東根據上市規則規定於股東特別大會上通過決議案批准該協議及據此擬進行之交易事項。

買方可以書面形式隨時全權酌情決定豁免上述任何條件(或其任何部分)(以上第(ii)、(iii)及(vi)條條件除外)。倘若於最後期限或之前有任何條件未獲完全達成(或獲得買方書面豁免(倘適用)),該協議將告失效及再無效力,而訂約方概不能以任何理據就損失、損害或其他寬免對其他訂約方擁有任何權利或索償,惟先前違反該協議者除外。買方目前無意豁免以上任何條件。

完成

交易事項將於所有條件獲達成後五個營業日內(或買賣雙方以書面形式協定之該等較後日期)完成。

交易事項對新世界中國地產集團之財務影響

交易事項完成後,估計新世界中國地產集團將會錄得未經審核收益約44,500,000港元,即交易事項代價與億昌於二零零七年十二月三十一日之未經審核資產淨值之差額,該金額將於新世界中國地產集團截至二零零八年六月三十日止年度之綜合收益表內反映。新世界中國地產擬將交易事項所收取之所得款項用作新世界中國地產集團一般營運資金用途。

進行交易之原因

新世界中國地產主要在中國從事物業發展、物業投資以及與物業相關之業務。新世界中國地產董事相信交易事項讓新世界中國地產集團可將其中一項長期投資變現,取得理想回報並同時加強新世界中國地產集團之營運資金狀況。

新世界百貨主要從事百貨店業務,致力於中國發展其百貨店業務。交易事項將進一步增強新世界百貨在中國之影響力,並鞏固新世界百貨於蓬勃發展之中國零售市場作為主要百貨店經營商之地位。新世界百貨董事認為交易事項將進一步加強新世界百貨集團之百貨店業務。交易事項將為新世界百貨提供擴大中國東北部地區百貨店業務市場份額之機會。因此,董事認為現時是進行交易事項之恰當時間,於完成後,交易事項將進一步增強新世界百貨集團於中國擴張其百貨店網絡之策略。

基於上述原因,新世界中國地產及新世界百貨各自之董事認為該協議乃按對新世界中國地產及新世界百貨各自之股東而言屬公平合理之一般商業條款訂立,並認為該協議項下擬進行之交易符合新世界中國地產及新世界百貨及其各自之股東之整體利益。

有關新世界中國地產集團之資料

新世界中國地產集團主要在中國從事物業發展、物業投資以及與物業相關之業務。

有關新世界百貨集團之資料

新世界百貨集團主要在中國從事百貨店業務。

上市規則規定

買方及賣方為新世界發展(分別擁有新世界中國地產及新世界百貨全數股本約70%及72.29%之權益)之間接附屬公司。因此,根據上市規則,買方為新世界中國地產之關連人士,賣方則為新世界百貨之關連人士,而交易事項根據上市規則構成新世界中國地產及新世界百貨之關連交易。

由於新世界中國地產就交易事項涉及的適用百分比率低於2.5%,故就新世界中國地產而言,進行交易事項須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載之申報及公告規定,並獲豁免遵守上市規則第14A.48條項下之獨立股東批准規定。由於新世界百貨就交易事項涉及超過一個高於2.5%的適用百分比率,故就新世界百貨而言,進行交易事項須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。因此,新世界百貨將尋求新世界百貨獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。新世界百貨將召開股東特別大會,會上將提呈決議案以尋求通過(其中包括)該協議。於該大會上,新世界百貨獨立股東就有關該協議之投票將以投票表決方式計算,而新世界發展及其聯繫人以及於該協議中擁有重大權益之任何新世界百貨股東將放棄投票。新世界百貨將籌組新世界百貨獨立董事委員會,以就該協議向新世界百貨獨立股東提供意見。新世界百貨將委任獨立財務顧問,就同一事項向新世界百貨獨立董事委員會及新世界百貨獨立股東提供意見。此外,根據上市規則第14.08條,按適用百分比率計算,交易事項亦構成新世界百貨之須予披露交易。

新世界百貨將根據上市規則於切實可行之情況下盡快向新世界百貨股東寄發通函,當中載有該協議之進一步詳情、估值函件、新世界百貨獨立董事委員會致新世界百貨獨立股東之推薦函、獨立財務顧問就該協議致新世界百貨獨立董事委員會及新世界百貨獨立股東之建議函、股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料。

修訂所得款項用途

新世界百貨董事會同時公佈，新世界百貨從全球發售收取之所得款項淨額將按以下方式修訂用途：

所得款項擬定用途⁽ⁱ⁾

- (1) 約450百萬港元至550百萬港元用於未來三年在中國若干大城市（如鞍山、南京及重慶）開設新百貨店
- (2) 約600百萬港元用於向有關業主收購新世界百貨旗下百貨店所在之租賃物業
- (3) 約500百萬港元用以未來在中國其他消費力及未來前景樂觀之城市收購百貨店
- (4) 約250百萬港元用以擴充、翻新及裝修中國若干現有百貨店，譬如位於哈爾濱、上海、瀋陽及天津之新世界百貨的百貨店
- (5) 約50百萬港元用以更新現有資訊科技及管理系統
- (6) 所得款項淨額餘額將撥充一般營運資金

經修訂所得款項用途⁽ⁱⁱ⁾

- (1) 約531百萬港元用於原定用途
- (2) 約910百萬港元用於向有關業主收購新世界百貨旗下百貨店所在之租賃物業以及經營百貨店業務之其他物業
- (3) 約600百萬港元用於原定用途
- (4) 約250百萬港元用於原定用途
- (5) 約50百萬港元用於原定用途
- (6) 所得款項淨額餘額將撥充一般營運資金

附註

- (i) 按二零零七年六月二十八日刊發的新世界百貨招股章程所載的新世界百貨每股股份發售價5.30港元計算（並假設超額配股權並無獲行使）。
- (ii) 按新世界百貨每股股份最終發售價5.80港元以及新世界百貨從全球發售收取的所得款項淨額約2,558百萬港元計算。

鑑於新世界百貨業務所需及中國的整體市況，新世界百貨董事認為繼續收購於中國的物業以及百貨店實屬必要。新世界百貨董事相信該等收購是新世界百貨集團持續擴展的關鍵，並進一步確立及鞏固新世界百貨於蓬勃發展的中國零售市場作為主要百貨店經營商的地位。

就此而言，新世界百貨董事會決定將新世界百貨從全球發售收取的所得款項淨額中原定用作其他用途的部分款項重新分配，以撥資進行收購所需。新世界百貨董事認為上述新世界百貨全球發售所得款項的重新分配符合新世界百貨及新世界百貨股東整體的最佳利益。

本公告中使用的詞彙

除非文義另有規定，本公告所用詞彙之涵義如下：

「該協議」	指	賣方、買方與億昌於二零零八年五月五日就買賣待售股份及股東貸款訂立之一項協議
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「億昌」	指	億昌集團有限公司，一家於二零零七年八月於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「完成」	指	交易事項根據該協議完成
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「股東特別大會」	指	新世界百貨為考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易事項而召開及舉行之股東特別大會
「全球發售」	指	新世界百貨股份之全球發售，詳情載於二零零七年六月二十八日刊發之新世界百貨招股章程
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	仲量聯行西門有限公司，一家獨立於新世界百貨及新世界中國地產及其各自之聯繫人之專業估值公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後期限」	指	二零零八年八月一日或該協議訂約方可能以書面協定之其他較後日期
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及其附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市，是新世界中國地產及新世界百貨之控股股東
「新世界百貨」	指	新世界百貨中國有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及其附屬公司
「新世界百貨獨立董事委員會」	指	由新世界百貨全體獨立非執行董事組成之新世界百貨獨立董事委員會
「新世界百貨獨立股東」	指	除新世界發展及其聯繫人以外之新世界百貨股東
「新世界百貨股東」	指	新世界百貨股份之持有人
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號第一至第四層之物業，是瀋陽新世界百貨—南京街店之所在地
「買方」	指	景峰國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，是新世界百貨之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售股份」	指	億昌股本中每股面值1.00美元之一股普通股，由賣方實益擁有，相當於億昌全數已發行股本
「股東貸款」	指	億昌於二零零七年十二月三十一日欠負賣方之尚未償還股東貸款合共174,501,516港元

「瀋陽新世界」	指	瀋陽新世界百貨有限公司，一家於中國註冊成立之外商獨資企業及新世界百貨之間接全資附屬公司，並以瀋陽新世界百貨—南京街店名義經營其百貨店業務
「瀋陽新世界酒店」	指	瀋陽新世界酒店有限公司，一家於中國註冊成立之外商獨資企業及新世界中國地產之間接全資附屬公司，並為該物業和瀋陽新世界百貨—南京街店所在之樓宇若干部分之業主
「瀋陽時尚」	指	瀋陽時尚物業有限公司，一家於中國註冊成立之外商獨資企業及億昌之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	由買方向賣方收購待售股份（即億昌之一股普通股，相當於其全數已發行股本）及股東貸款之建議
「賣方」	指	新世界發展（中國）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是新世界中國地產之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
新世界中國地產有限公司
顏文英
公司秘書

承董事會命
新世界百貨中國有限公司
黃國勤
公司秘書

香港，二零零八年五月五日

於本公告日期，新世界中國地產之董事會成員包括(1)執行董事鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志剛先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(2)非執行董事符史聖先生；及(3)獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

於本公告日期，新世界百貨之董事會成員包括(1)非執行董事鄭家純博士及歐德昌先生；(2)執行董事鄭志剛先生、張輝熱先生、林財添先生、黃國勤先生及顏文英小姐；及(3)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。