

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：825)

須予披露交易
收購鄭州市之物業

董事會函件載於本通函第4至9頁。

2008年7月30日，香港

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 框架合同	5
3. 收購事項之原因及裨益	9
4. 有關賣方之資料	9
附錄 一 一般資料	10

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：

「收購事項」	指	框架合同項下擬進行之該物業之房屋所有權及土地使用權之收購
「產權登記面積」	指	行將就該物業授予買方之房屋所有權證內記載之該物業面積
「合同約定面積」	指	買賣合同訂明之該物業之約定面積
「該等合同」	指	框架合同及買賣合同
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	董事會
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	新世界百貨中國有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	買賣該物業房屋所有權及土地使用權之代價總數為人民幣307,317,000元（可予調整）
「董事」	指	本公司董事
「監管賬戶」	指	賣方根據監管協議於監管銀行開立以保管該項目預售款之銀行賬戶
「監管協議」	指	賣方與監管銀行就保管該項目預售款所訂立之預售款監管協議
「監管銀行」	指	賣方聘用以保管該項目預售款之銀行

釋 義

「框架合同」	指	賣方與買方於2008年7月7日訂立之房地產買賣框架合同，據此（當中包括）賣方同意出售而買方同意收購該物業之房屋所有權及土地使用權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國河南省鄭州市商城路北、紫荊山路東，地號為GC1-459-16地塊
「最後可行日期」	指	2008年7月23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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「圖測面積」	指	賣方及買方協定並於框架合同載列之該物業建築面積，即34,530平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	賣方於該土地行將開發之項目
「該物業」	指	該項目行將興建之A座商業裙房地上一層至四層，包括全部建築面積、其外牆及屋面之使用權、屋頂出屋面樓梯間範圍區域、位於地下負一層、地下負二層的若干訂明區域及其他於框架合同訂明的區域及設施的房屋所有權及／或使用權
「買方」	指	武漢新鵬發展有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，是本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

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
「買賣合同」	指	賣方及買方根據框架合同訂立之商品房買賣合同，以及一份補充協議
「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
「賣方」	指	河南裕鴻置業有限公司 (Henan Yuhong Property Company Limited)，一家於中國成立之有限公司
「%」	指	百分比



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：825)

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

須予披露交易
收購鄭州市之物業

1. 緒言

董事會謹此提述本公司於2008年7月9日所刊發有關於2008年7月7日收購該物業之房屋所有權及土地使用權。

由於其中一個適用百分比率超逾5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。因此，本公司需要根據上市規則第14章向閣下寄發本文件所組成的通函。

2. 框架合同

日期

2008年7月7日

訂約方

賣方

買方（本公司之全資附屬公司）

經作出一切合理查詢後，據董事深知、得悉及確信，於最後可行日期，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

收購事項

根據框架合同之條款，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業之房屋所有權及土地使用權。該物業將座落於中國河南省鄭州市商城路北、紫荊山路東，地號為GC1-459-16地塊建成的A座商業裙房地上一層至四層。該土地之土地使用權面積約為26,396.4平方米。該土地指定作住宅用途，而該土地之土地使用權年期將於2076年4月19日屆滿。

賣方已同意免費提供100個停車位供買方使用，由簽訂交樓確認書（定義見下文）日期起計為期兩年。

賣方已同意保證地上一層至四層的裙樓樓頂、門前廣場及該物業外相關位置應由買方獨家管理及使用，直至該項目之土地使用權期限屆滿之日止。

倘按以下任何公式釐定之該物業面積誤差百分比之絕對值高於3%，則買方有權終止框架合同：

$$(1) \text{ 合同約定／圖測面積} \\ \text{誤差百分比} = \left| \frac{\text{合同約定面積} - \text{圖測面積}}{\text{圖測面積}} \times 100\% \right|$$

；或

$$(2) \text{ 產權登記／合同約定} \\ \text{面積誤差百分比} = \left| \frac{\text{產權登記面積} - \text{合同約定面積}}{\text{合同約定面積}} \times 100\% \right|$$

賣方已承諾於2009年12月31日或之前交付已落成物業連同訂明之設施及機電系統予買方。

代價

收購該物業房屋所有權及土地使用權之代價為人民幣307,317,000元（即圖測面積乘以每平方米人民幣8,900元），並以現金支付。代價以本集團內部資源撥付。

代價應按以下方式調整：

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比為3%或以內，則代價應按每平方米人民幣8,900元作出相應調整。

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比高於3%及產權登記面積大於合同約定面積，則買方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比為3%或以內之面積部分額外支付按每平方米人民幣8,900元計算之款項。賣方應負責產權登記／合同約定面積誤差百分比高於3%之面積部分。買方毋須就該部分額外付款，惟該部分所有權利歸買方所有。

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比高於3%及產權登記面積小於合同約定面積，則賣方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比為3%或以內之面積部分退回代價予買方。賣方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比高於3%之面積部分向買方退回代價之兩倍金額。

倘合同約定／圖測面積誤差百分比為3%或以內，則代價應按每平方米人民幣8,900元作出相應調整。

倘合同約定／圖測面積誤差百分比高於3%及合同約定面積大於圖測面積，則合同約定／圖測面積誤差百分比為3%或以內之面積部分應按每平方米人民幣8,900元計算。買方毋須就合同約定／圖測面積誤差百分比高於3%之合同約定面積部分付款，惟該部分所有權利歸買方所有。

產權登記／圖測面積誤差百分比應少於或相等於6%，因此，買家將予支付之最高代價約為人民幣325,756,020，應按36,601.8平方米之面積計算。倘產權登記面積小於圖測面積，則賣方應就產權登記／圖測面積誤差百分比高於6%之面積部分向買方退回代價之兩倍金額。

產權登記／圖測面積誤差百分比應計算如下：

$$\text{產權登記／圖測面積誤差百分比} = \left| \frac{\text{產權登記面積} - \text{圖測面積}}{\text{圖測面積}} \right| \times 100\%$$

代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並由買方參考該土地鄰近地區其他物業之市價、經濟因素、該物業之潛質以及鄰近地區其他大小相約的百貨店之表現後釐定。

支付代價

代價應由買方按下列方式支付：

- (1) 買方應在(a)賣方已提供框架合同訂明之若干文件；及(b)框架合同連同附件之公證程序於其簽立後兩個工作天內完成後。十個工作天內向賣方支付代價之10%（相當於人民幣30,731,700元）作為按金（「按金」）。按金應由買方存入將由賣方及買方共同管理之銀行賬戶；及
- (2) 下列付款於賣方及監管銀行簽訂監管協議後及監管協議成為買賣合同之附件後應予支付：
 - (a) 買方應在下列事項發生（以最遲者為準）後八個工作天內，將按金轉入監管賬戶，並將代價之20%（相當於人民幣61,463,400元）存入監管賬戶：
 - (i) 於2008年10月31日或之前，賣方已改變該物業用途為商業用途、賣方已與河南省鄭州市國土資源局簽訂土地出讓合同補充協議並向買方提供任何額外土地出讓金之付款憑證；
 - (ii) 於2008年10月31日或之前，賣方已獲鄭州市相關房地產管理部門授予商品房預售許可證；
 - (iii) 於賣方提供框架合同所示若干訂明文件後，買方應於授出商品房預售許可證後兩個工作天內簽立買賣合同及補充協議。除非賣方及買方另有協定，否則框架合同之條款應構成買賣合同之主要條款。框架合同訂約方之權利及義務應在向相關政府機關辦理買賣合同備案登記後按買賣合同之條款為準；及

董事會函件

- (iv) 賣方於商品房預售許可證授出後兩個工作天內就買賣合同完成辦理商品房預售備案登記手續；
- (b) 買方應在該項目A座商業裙房結頂（應在2008年11月20日或之前完成）及買方簽訂確認書表示知悉同一事項後八個工作天內，將代價之15%（相當於人民幣46,097,550元）存入監管賬戶；
- (c) 買方應在該項目A座塔樓主體結構結頂（應在2008年11月30日或之前完成）及買方簽訂確認書表示知悉同一事項後八個工作天內，將代價之15%（相當於人民幣46,097,550元）存入監管賬戶；
- (d) 買方應在該項目五大主體（包括設計、勘查、施工、監理及建設單位）及該項目若干訂明之設施及機電系統之建設工程（應在2009年10月31日或之前完成）完成、買方簽訂確認書表示知悉同一事項及賣方提供竣工驗收意見後八個工作天內，將代價之15%（相當於人民幣46,097,550元）存入監管賬戶；
- (e) 買方應在該物業根據框架合同交付及賣方與買方就交付簽訂確認書（「交樓確認書」）後八個工作天內，將代價之10%（相當於人民幣30,731,700元）存入賣方賬戶；
- (f) 買方應在訂約方簽訂交樓確認書日期起計六十個工作天內，賣方取得該物業之產權登記備案證及面積測繪報告後八個工作天內，將代價之5%（相當於人民幣15,365,850元）存入賣方賬戶；及
- (g) 買方應在其獲授予該物業之房屋所有權證及國有土地使用權證後八個工作天內，向賣方支付代價之結餘（經計及任何調整後）。

上述遞進付款之實際金額應以根據買賣合同所載合同約定面積計算之代價為基準。於最後可行日期，買方已向賣方支付總數為人民幣30,731,700元之按金。

3. 收購事項之原因及裨益

本集團主要在中國從事百貨店業務。董事相信收購事項將進一步強化本公司的百貨店業務及於華中區的影響力。董事並不預期在收購事項完成後該收購事項會對本集團之資產及負債構成重大影響。在獲得該物業之法定權益後，該物業將用作本集團日常業務營運。董事相信本集團的盈利將會提高。

董事會相信框架合同之條款為公平合理，並符合股東之整體利益。

4. 有關賣方之資料

就董事會深知，賣方之主要業務為物業開發及物業銷售。

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

2008年7月30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XV部第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

	持有股份數目			合計	持股概約百分比
	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
新世界發展有限公司（「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（「新創建」）					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 ⁽²⁾	17,179,199	0.83
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（「新世界中國地產」）					
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	—	—	760,000 ⁽¹⁾	760,000	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	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	1,000,000	8.660
歐德昌先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	500,000	8.660
張輝熱先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	1,500,000	8.660
	2008年3月25日	2009年3月25日至 2014年3月24日 ⁽²⁾	500,000	8.440
林財添先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	459,000	8.660
	2008年3月25日	2009年3月25日至 2014年3月24日 ⁽²⁾	230,000	8.440
黃國勤先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	501,000	8.660
	2008年3月25日	2009年3月25日至 2014年3月24日 ⁽²⁾	250,000	8.440
顏文英小姐	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	500,000	8.660
張英潮先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
陳耀棠先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
湯鏗燦先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660
余振輝先生	2007年11月27日	2008年11月27日至 2013年11月26日 ⁽¹⁾	250,000	8.660

附註：

- (1) 購股權分五個期間行使，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26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2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24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	2007年3月19日	2007年3月19日至2012年3月18日	36,500,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	2007年3月19日至2012年3月18日	500,000	17.756
歐德昌先生	2007年3月19日	2007年3月19日至2012年3月18日	1,200,000	17.756

附註：購股權分五個期間行使，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。

(iii) 新世界中國地產

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	2008年1月7日	2008年2月8日至2011年2月7日	2,000,000 ⁽¹⁾	6.972
鄭志剛先生	2006年7月25日 2008年1月7日	2006年8月26日至2011年8月25日 2008年2月8日至2011年2月7日	331,600 ⁽²⁾ 1,500,000 ⁽¹⁾	2.865 6.972
顏文英小姐	2008年1月7日	2008年2月8日至2011年2月7日	1,000,000 ⁽¹⁾	6.972

附註：

- (1) 購股權分三個期間行使，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。

(iv) 新創建

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	2007年8月21日	2008年8月21日至2012年8月20日 ⁽¹⁾	3,001,277 ⁽²⁾	16.193 ⁽²⁾

附註：

- (1) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日期間行使，其餘60%購股權分三個期間行使，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。

- (2) 根據新創建之購股權計劃，尚未行使的購股權數目及行使價在新創建出現資本結構變動時會予以調整。新創建於2008年3月17日採納以股代息方式（可選擇現金）宣派截至2008年6月30日止年度的中期股息，因此導致根據該計劃而調整尚未行使的購股權數目及行使價。由2008年6月18日起，購股權數目由3,000,000調整至3,001,277，每股行使價由16.200港元調整至16.193港元。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無就股份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。

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（並非本集團成員公司）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10%或以上的權益：

名稱	持有股份數目			持股概約 百分比 (直接或間接)
	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
周大福企業有限公司 (「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37.16%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，或（並非本集團成員公司）直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

4. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知悉，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重要的訴訟或仲裁及尚未了結並對本公司或其任何附屬公司構成威脅的重要訴訟或索償要求。

5. 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。

6. 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

有關董事及其聯繫人於競爭權益的進一步詳情載於本公司於2007年6月28日刊發的招股章程「與新世界發展的關係」一節中。

7. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書及合資格會計師為黃國勤先生。黃先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司香港主要營業地點位於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。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。