

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，概不就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)

須予披露及關連交易

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

獨立董事委員會就框架合同致獨立股東之推薦函載於本通函第12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13至18頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於2010年11月23日(星期二)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會議室N101A室(新翼)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第33至34頁。不論閣下能否親身出席大會，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。

香港，2010年10月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	5
2. 須予披露及關連交易	
A. 背景	6
B. 框架合同	6
C. 收購事項的理由及裨益	8
3. 本公司、賣方、買方及新世界中國地產的資料	9
4. 上市規則的涵義	9
5. 股東特別大會	10
6. 推薦建議	10
7. 其他資料	11
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	13
附錄一 — 物業估值報告	19
附錄二 — 一般資料	25
股東特別大會通告	33

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	根據框架合同，買方向賣方收購該物業
「實際面積」	指	就該房屋將以買方名義發出的房屋所有權證所訂明該房屋的樓面面積
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「該房屋」	指	該項目地下第一層至地上第五層的若干專用及共用部分；以及該項目地下第二層、地下第三層及地上第六層供買方獨立使用的設備設施用房的若干專用部分
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	買賣該物業的代價合共人民幣456,534,000元(可根據框架合同予以調整)
「約定面積」	指	訂約各方根據商品房預售許可證訂明的面積於買賣合同所協定的該房屋樓面面積
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2010年11月23日(星期二)上午十一時正於香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室N101A室(新翼)召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准框架合同及其項下擬進行之交易
「框架合同」	指	賣方與買方於2010年10月4日訂立的房屋買賣框架合同，據此，(其中包括)賣方已同意出售及買方已同意收購該物業
「本集團」	指	本公司及／或其不時的附屬公司
「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	由全體獨立非執行董事，包括張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生所組成的本公司的獨立董事委員會
「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)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	新世界發展及其聯繫人以外的股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行西門有限公司，一家獨立於本公司及其聯繫人之專業估值公司
「該地塊」	指	位於中國遼寧省瀋陽市南寧南街東地塊的一幅地塊(國有土地使用權證號：瀋陽國用(2009)第0164號)

釋 義

「最後可行日期」	指	2010年10月20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
「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
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及／或其不時的附屬公司
「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，為新世界中國地產及本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	賣方將於該地塊上開發的暫名為瀋陽新世界商業中心一期的房屋
「預測面積」	指	如框架合同所載，估計該房屋的可建樓面面積，即約為25,363平方米
「該物業」	指	(i)該房屋的房屋所有權及土地使用權；(ii)該項目地上第一層至第五層的若干外牆面積、第六層可通達平台上的若干專用範圍(如設備房)，以及該項目相關店外位置(按框架合同所規定)的使用權；及(iii)經賣方及買方確認由買方獨立使用的設備設施及機電系統的使用權，以及按框架合同所規定的共用面積和共用設施設備的使用權

釋 義

「買方」	指	瀋陽新世界百貨有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股份
「股東」	指	股份持有人
「買賣合同」	指	商品房買賣合同，以及根據框架合同，賣方與買方就收購事項而將予訂立的任何補充合同
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「賣方」	指	瀋陽新世界酒店有限公司，新世界中國地產的間接全資附屬公司
「%」	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人民幣0.88元兌1.00港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明用途，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。



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

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

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
中環皇后大道中18號
新世界大廈1期
16樓1604-08室

須予披露及關連交易

(1) 緒言

董事會謹此提述本公司於2010年10月4日所刊發有關框架合同的公告。

本通函旨在，其中包括：(i)向閣下提供有關框架合同的進一步資料；(ii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關框架合同的意見函；(iii)載列獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問有關框架合同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框架合同的股東特別大會通告。

(2) 須予披露及關連交易

A. 背景

根據2010年10月4日之公告，本公司宣佈於2010年10月4日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方(新世界中國地產的間接全資附屬公司)訂立框架合同。據此，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業，代價為人民幣456,534,000元，約相當於518,788,636港元(可予調整)。

B. 框架合同

日期： 2010年10月4日

訂約各方： (i) 賣方；及

(ii) 買方

主題事項

在遵守框架合同的條款的情況下，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業。該物業為將於中國遼寧省瀋陽市南寧南街東地塊的一幅地塊上建成的該項目的一部分。

該房屋(為該物業的一部分)的估計可建樓面面積將約為25,363平方米。該房屋指定作商業用途，該地塊的土地使用權的期限由2009年8月14日起至2049年6月29日止。於最後可行日期，該項目正由賣方興建當中。該物業應佔該地塊部分的原收購成本及帳面值為人民幣30,400,000元。根據由獨立估值師所作的估值，於2010年7月31日，該物業之評估價值為人民幣456,000,000元。

賣方將負責興建該項目，並且已承諾其將不會遲於2012年8月31日完成興建該房屋，賣方將於2012年8月31日或之前將竣工的該房屋移交給買方及取得建築工程竣工驗收備案表。

代價

收購事項的代價初步確定為人民幣456,534,000元(即預測面積乘以每平方米人民幣18,000元)，並須由買方以現金方式支付予賣方。代價將通過買方的內部資源撥付。

根據框架合同，約定面積將由訂約各方於簽署買賣合同時根據商品房預售許可證訂明的面積釐定。代價隨後將根據約定面積(與預測面積比較)的增加或減少，按每平方米人民幣18,000元的價格進行調整。倘若約定面積與實際面積出現任何進一步偏差，代價將進一步按每平方米人民幣18,000元的價格進行調整。根據該調整機制計算，預計買方應付的最高代價將為人民幣486,000,000元。

代價乃由買方參考根據獨立估值師所作的評估價值(有關估值報告的副本載入本通函的附錄一內)計算得出該物業的評估價值、該地塊附近其他物業的市價、經濟因素及該物業的升值潛力後，經買方及賣方按公平基準磋商釐定。

代價的支付

代價須由買方根據以下方式支付予賣方：

- (i) 代價的10%(相當於人民幣45,653,400元)須於簽署框架合同之日起十個工作日內，由買方支付予賣方；
- (ii) 代價的10%(相當於人民幣45,653,400元)須於賣方提供框架合同所規定的建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他相關施工文件之日起十個工作日內，由買方支付予賣方；
- (iii) 代價的20%(相當於人民幣91,306,800元)(或根據框架合同基於約定面積將予調整的金額)須於賣方就該項目收到商品房預售許可證、訂約各方訂立買賣合同及完成買賣合同的登記之日起十個工作日內，由買方支付予賣方；

董事會函件

- (iv) 代價的40%(相當於人民幣182,613,600元)(或根據框架合同基於約定面積將予調整的金額)須於買方確認完成興建該房屋的主體結構(須於2011年5月31日或之前完成,而且賣方須提供已竣工建築物的照片及由該項目的監督人發出的確認函)並由買方簽署確認書之日起十個工作日內,由買方支付予賣方;
- (v) 代價的20%(相當於人民幣91,306,800元)(或根據框架合同基於約定面積將予調整的金額)須於根據框架合同移交該房屋及由賣方及買方簽署房屋交接確認書之日起十個工作日內,由買方支付予賣方;及
- (vi) 代價的餘額,在考慮「代價」一節所載的實際面積及調整機制後,須於根據框架合同向買方發出該房屋的房屋所有權證及國有土地使用權證之日起十個工作日內,由買方支付予賣方。

框架合同的條件

框架合同須待獨立股東批准框架合同後,方可作實。

C. 收購事項的理由及裨益

董事會認為,預期框架合同將進一步提高本集團在中國零售市場的影響力,並有助於本集團為在中國的零售路向奠定穩固基礎。董事認為,框架合同將進一步擴大本集團的業務及加強收益來源。框架合同將為本公司提供機會,以提高其於中國東北地區百貨店業務的利益。因此,董事認為,現時乃進行框架合同之適當時機。完成後,將進一步加強「一市多店」的策略,以期在中國東北地區增加市場佔有率以及獲得規模經濟及協同效益。

董事會函件

框架合同的條款乃經訂約各方公平磋商後釐定，反映一般商業條款。基於上述理由，董事認為，框架合同乃按一般商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，而框架合同項下擬進行的交易，乃符合本公司及股東整體利益。據董事所知，框架合同並無任何不利。

本通函第12頁所載獨立董事委員會之函件，獨立非執行董事亦考慮框架合同乃按一般商業條款釐定，實屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

(3) 本公司、賣方、買方及新世界中國地產的資料

本公司主要在中國從事經營百貨店業務。

賣方主要在中國從事物業投資、開發及經營酒店業務。

買方主要在中國從事經營百貨店業務。

新世界中國地產主要在中國從事物業發展、物業相關投資以及租賃及酒店經營。

(4) 上市規則的涵義

於最後可行日期，新世界發展持有本公司約72.29%應佔權益。由於新世界中國地產為新世界發展的附屬公司，新世界中國地產為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，框架合同項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，故根據上市規則，框架合同項下的交易須遵守申報及公告規定以及獨立股東批准的規定。此外，基於適用百分比率，根據上市規則第14.08條，框架合同項下的交易亦構成一項須予披露交易。

新世界發展、其聯繫人及於框架合同中擁有重大權益的任何股東，將於股東特別大會上就批准框架合同的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，以考慮框架合同的條款，以及就框架合同是否符

董事會函件

合本公司及股東的整體利益向獨立股東提出意見。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出意見。

(5) 股東特別大會

本通函第33至34頁載有召開股東特別大會的通告，該大會上將提呈一項普通決議案以批准框架合同及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上，獨立股東就框架合同之投票將以按股數表決方式進行。新世界發展、其聯繫人及於框架合同中擁有重大權益的任何股東，將於股東特別大會上就批准框架合同的決議案放棄投票。

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。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之投票結果公告。

(6) 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第12頁所載獨立董事委員會之函件，當中載有彼致獨立股東之推薦建議；及
- (ii) 本通函第13至18頁所載獨立財務顧問之函件，當中載有彼致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

獨立董事委員會經考慮框架合同的條款，以及獨立財務顧問的意見後，認為框架合同乃按一般商業條款釐定，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之決議案(載列於股東特別大會通告)投贊成票。

董事會函件

經考慮獨立董事委員會之函件及上述所有其他因素後，董事認為框架合同的條款乃按一般商業條款釐定，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框架合同之決議案投贊成票。概無任何董事於框架合同中擁有重大權益。然而，按本公司於2007年6月28日所刊發之招股章程，三位董事包括鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英小姐(彼等同時亦為新世界中國地產之執行董事)將於本集團與新世界中國地產集團的交易之決議案放棄投票。故此，鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英小姐已於有關之董事會就批准框架合同之董事會決議案放棄投票。除鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英小姐外，概無其他董事需就批准框架合同而於董事會上就有關決議案放棄投票。

(7) 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

2010年10月25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：

須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司於2010年10月25日所刊發致股東之通函(「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框架合同對獨立股東是否公平合理的意見。獨立財務顧問已獲委任，就框架合同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之主要因素載於本通函第13至18頁的彼函件。

謹請參閱本通函第5至11頁所載之董事會函件及附錄二所載之一般資料。

經考慮框架合同的條款，以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為框架合同乃按一般商業條款釐定，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，吾等建議獨立股東擬於股東特別大會上提呈之決議案以批准框架合同投贊成票。

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

2010年10月25日

獨立財務顧問函件

下文載列智略資本就框架合同向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件全文，乃供載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

智略資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈
32樓3214室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任，以就框架合同向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於新世界百貨中國有限公司（「貴公司」）於2010年10月25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2010年10月4日，買方（貴公司的間接全資附屬公司）與賣方（新世界中國地產的間接全資附屬公司）訂立框架合同。據此，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業，代價為人民幣456,534,000元，約相當於518,788,636港元（可予調整）。

由於新世界發展為貴公司的控股股東，且新世界中國地產為新世界發展的附屬公司，因此新世界中國地產為貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，框架合同項下擬進行的交易構成貴公司的一項關連交易。由於一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，故根據上市規則，框架合同項下的交易須遵守申報及公告規定，以及獲獨立股東的批准。

獨立董事委員會已經成立，成員包括張英潮先生、陳耀堂先生、湯鏗燦先生及余振輝先生，以就(i)框架合同是否在一般日常業務中訂立；(ii)框架合同的條款對獨立股東而言是否公平合理；(iii)框架合同是否符合貴公司及獨立股東整體利

獨立財務顧問函件

益；及(iv)獨立股東應如何於股東特別大會就批准框架合同的相關決議案表決，向獨立股東提供意見。

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聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等所提供的資料的準確性。吾等假設於通函內所作出或所述一切陳述、資料及聲明以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供的一切資料及聲明(彼等須對此負上全部責任)，於作出當時直至股東特別大會日期均屬真實。吾等亦假設董事於通函內所作出一切觀點、意見及意向聲明，均經審慎周詳查詢後合理作出，並以誠實意見為依據。

吾等並無理由相信吾等所依賴的資料及陳述為失實、不準確及有誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，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 貴公司及附屬公司(「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

就框架合同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：

1. 有關該物業的資料

該物業指將於中國遼寧省瀋陽市南寧南街東地塊的一幅地塊上建成的：(i) 該房屋的房屋所有權及土地使用權；(ii) 該項目地上第一層至第五層的若干外牆面積、第六層可通達平台上的若干專用範圍(如設備房)，以及該項目相關店外位置(按框架合同所規定)的使用權；及(iii) 經賣方及買方確認由買方獨立使用的設備設施及機電系統的使用權，以及按框架合同所規定的共用面積和共用設施設備的使用權。該房屋的估計可建樓面面積(其為該物業的一部分)將約為25,363平方米。該房屋指定作商業用途，該地塊的土地使用權的期限由2009年8月14日起至2049年6月29日止。於最後可行日期，該項目正由賣方興建當中。該物業應佔該地塊部分的原收購成本及帳面值為人民幣30,400,000元。

獨立財務顧問函件

賣方將負責興建該項目，並且已承諾其將不會遲於2012年8月31日完成興建該房屋，賣方將於2012年8月31日或之前將竣工的該房屋移交給買方及取得建築工程竣工驗收備案表。誠如 貴公司所告知，建設完成後，該房屋計劃用作經營百貨店。

2. 貴集團財務資料

根據 貴集團截至2009年6月30日止年度的年報(「**2009年年報**」)， 貴集團的收益由截至2008年6月30日止年度約1,489,345,000港元上升約15.6%至截至2009年6月30日止年度約1,721,246,000港元。誠如2009年年報所載，收益增長主要由於所有收益來源(包括專櫃銷售佣金收入、自營貨品銷售、管理費及租金收入)的貢獻較上一個財政年度分別錄得約14.4%、約21.9%、約11.4%及約21.8%的增長。截至2009年6月30日止年度的股東應佔利潤約為547,309,000港元，較截至2008年6月30日止年度股東應佔利潤約476,575,000港元增加約14.8%。

根據 貴集團日期為2010年10月4日的全年業績公佈2009/2010(「**業績公佈2009/2010**」)， 貴集團的收益由截至2009年6月30日止年度約1,721,246,000港元上升約8.8%至截至2010年6月30日止年度約1,872,905,000港元。誠如業績公佈2009/2010所載，收益增長主要由於專櫃銷售佣金收入、自營貨品銷售及租金收入較上一個財政年度分別錄得約2.9%、約45.2%及約24.2%的增長。截至2010年6月30日止年度， 貴集團錄得股東應佔利潤約577,607,000港元，較截至2009年6月30日止年度的股東應佔利潤約547,309,000港元上升約5.5%。

3. 收購事項的背景及原因

誠如董事會函件所載， 貴公司主要從事在中國經營百貨店業務。

預期框架合同進一步提高 貴集團在中國零售市場的影響力，並有助 貴集團在中國零售路向奠定穩固基礎。董事認為，框架合同將進一步擴大 貴集團的業務及加強其收益來源。框架合同將為 貴公司提供機會，以提高其於中國東北

地區百貨店業務的利益。因此，董事認為，現時乃進行框架合同之適當時機。完成後，將進一步加強「一市多店」的策略，以期在中國東北地區增加市場佔有率以及獲得規模經濟及協同效益。

吾等自業績公佈2009/2010中注意到，貴集團將維持每個財政年度開設2至3間自有店的擴充策略，預計共增加約100,000-120,000平方米的樓面面積。新店選址方面，貴集團會嚴選具發展潛力城市的黃金地段，以繁盛商圈為主，並開始進入社區型商圈，於2010年4月開業的上海成山店及2010年9月開業、位於北京市順義區的北京新世界千姿百貨便是進駐社區型商圈的例子。而將於2011年開業的瀋陽新世界百貨—津橋路店及鄭州新世界百貨則是開設於二線城市的新店，貴集團以人均國民生產總值、社會消費品零售總額及人均可支配收入等數據作為開店的考慮指標，積極尋找進入合適的百貨商圈的最佳時機。此外，貴集團不但於北京、四川、哈爾濱和遼寧省等現有城市積極發掘其他優秀項目，更審慎評估進駐新城市的機會，如陝西的西安、山西的太原和廣東的廣州等。

經計及(i)框架合同使貴集團能擴大其百貨店業務網絡，與其於業績公佈2009/2010所載擴充策略相符；(ii)於該房屋建成後進行的百貨店業務能增加貴公司的收益來源；(iii)框架合同能提升貴公司於中國百貨店業務的市場佔有率，吾等認同董事見解，認為框架合同符合貴公司及獨立股東整體利益。

4. 收購事項的代價

收購事項的代價初步確定為人民幣456,534,000元(即預測面積乘以每平方米人民幣18,000元(「單位價格」))，並須由買方以現金方式支付予賣方。代價將通過買方的內部資源撥付。

根據框架合同，約定面積將由訂約各方於簽署買賣合同時根據商品房預售許可證訂明的面積釐定。代價隨後將根據約定面積(與預測面積比較)的增加或減少，按每平方米人民幣18,000元的價格進行調整。倘若約定面積與實際面積出現任何進一步偏差，代價將進一步按每平方米人民幣18,000元的價格進行調整。根據該調整機制計算，預計買方應付的最高代價將為人民幣486,000,000元。

獨立財務顧問函件

代價乃由買方參考根據獨立估值師所作的估值的該物業的評估價值，經買方及賣方按公平基準磋商釐定。誠如通函附錄一所載，該物業權益於2010年7月31日的估值為人民幣456,000,000元（「估值」）。

吾等已審視估值，並發現該物業權益的估值是指該物業於估計完成時間的總發展價值（其定義為「假設已落成並已取得所有所需批文，以及為空置並可供於市場出售之該物業的市值」），且估值為根據直接比較法進行。吾等亦注意到，估值已根據上市規則、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則及國際評估準則理事會頒佈的國際估值準則編製。鑒於以上所述及根據上市規則第13.80(2)條，吾等並沒有理由相信通函附錄一所載有關估值的估值報告的任何資料為失實或遺漏重要事實。吾等認為估值的編製合理且性質正常，並無任何不尋常的假設，而估值基準亦為公平而合理。因此，吾等認為估值為獨立股東的適當參考，以評估代價的公平性及合理性。

根據2010年7月31日的估值人民幣456,000,000元及該物業約25,363平方米的建築總面積，該物業的每平方米估值應約為人民幣17,979元。鑒於(i)單位價格與每平方米之估值大致相同；及(ii)代價將根據約定面積（與預測面積比較）的增加或減少，按每平方米人民幣18,000元的價格進行調整，吾等認為代價屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東整體利益。

有關估值基準及假設之詳情，務請獨立股東參閱於通函附錄一所載的估值報告。

5. 收購事項的財務影響

(i) 資產淨值

誠如業績公佈2009/2010所報告，貴集團於2010年6月30日的經審核資產淨值約為4,769,193,000港元。誠如貴公司所告知，於收購事項完成後，貴集團的淨資產並無重大變動。

獨立財務顧問函件

(ii) 盈利

誠如 貴公司所告知，預期收購事項對 貴集團的百貨店業務之盈利會有正面影響。

就以上所述，吾等認為收購事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

推薦意見

經考慮到上述主要因素及理由，尤其是考慮到：

- (i) 框架合同使 貴集團能擴大其百貨店業務網絡，與其於業績公佈2009/2010所載業務拓展策略相符；
- (ii) 於該物業建成後進行的百貨店業務能增加 貴集團的收益來源；
- (iii) 框架合同可使 貴集團提高於中國百貨店業務的市場佔有率；
- (iv) 單位價格與該物業的每平方米估值大致相同；及
- (v) 代價將根據約定面積(與預測面積比較)的增加或減少，按每平方米人民幣18,000元的價格進行調整。

吾等認為，(i)框架合同乃於 貴公司一般日常業務中進行；(ii)框架合同的條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)框架合同及其條款符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會表決贊成就批准框架合同擬提呈的決議案。

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
智略資本有限公司
主席 董事總經理
王顯碩 方敏
謹啟

2010年10月25日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的該物業權益於2010年7月31日的估值而發出的函件全文、估值證書，以供載入本通函。



JONES LANG
LASALLE SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

關於：位於中國遼寧省瀋陽市和平區南寧南街東的一塊正在施工地塊(地段編號011862501)上的計劃開發項目(暫名為瀋陽新世界商業中心一期)由地下第一層至地上第五層的商業部分及設備設施用房部分另加其他若干面積的使用權(「該物業」)

茲遵照閣下指示，對新世界中國百貨有限公司(「貴公司」)的間接全資附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(下文統稱「貴集團」)將予收購的位於中華人民共和國(「中國」)的該物業於完工後的總發展價值提供意見，吾等確認，吾等曾進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於2010年7月31日(「估值日」)的總發展價值的意見。

吾等對該物業權益的估值，乃指該物業於估計完工時間的總發展價值。總發展價值的定義為「假設已落成並已取得所有所需批文，以及為空置並可供於市場出售之物業市值」。

所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成該物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行的交易」。

在為該物業於完工時的總發展價值估值時，吾等已假設其將會根據 貴集團向吾等提供的最新發展建議書發展及落成。吾等已使用直接比較法為該物業進行估值，假設即時交吉出售物業，並經參考相關市場已有的可資比較銷售交易。

貴集團已向吾等提供所有開發參數。根據 閣下的具體指示，吾等已假設開發建議將獲有關部門批准，以及所有所需的地價(如有)及建造成本已獲全數支付。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售該物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的該物業權益的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對該物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則；以及國際評估準則委員會頒佈的國際估值準則的所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、建議樓面面積、建議設計、法定通告、地役權及所有其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲出示多份有關該物業權益的所有權文件副本，包括國有土地使用權證及正式圖則，並已作出有關查詢。在可行情況下，吾等亦已查核文件正本，以核實中國該物業權益的現有所有權及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問—遼寧同方律師事務所就中國該物業權益的所有權所提供的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實該物業面積的準確性，但吾等假設所獲的所有權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數，吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合作任何發展。吾等的估值乃假設物業在上述方面情況良好，且於建築期間不會引致任何不可預期的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所載全部貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
皇后大道中18號
新世界大廈1期
16樓1604-08室
新世界百貨中國有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

2010年10月25日

附註：彭樂賢乃特許測量師，於中國物業估值方面有27年經驗，並於香港、英國以及亞太地區物業估值方面具備30年經驗。

估值證書

貴公司將予收購中國的物業權益作佔用

物業	概況及年期	佔用詳情	完工後的 總發展價值 人民幣
位於中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南寧南街東的一塊 正在施工地塊(地段 編號011862501) 上的計劃開發項目 (暫名為瀋陽新世界 商業中心一期) 由地下第一層 至地上第五層的 商業部分及設備 設施用房部分另加 其他若干面積的 使用權(詳見附註1)	計劃開發項目為將建在地盤面 積約6,808.5平方米之上的一幢 38層高(包括地下的3層)的商 業大樓。標的物業將主要包括 地下第一層至地上第五層的商 業部分另加配套空間及建議開 發項目平台若干部分的使用權 (詳見附註1)。 已完工之標的項目預計將於 2012年8月31日或之前移交。 於完工後，標的物業的總建築 面積將約為25,363平方米。標 的物業擬組成百貨店。 標的物業已獲授有關的土地使 用權，年期將於2049年6月29 日屆滿，作商業及服務用途。	該物業目前正在 興建當中。	456,000,000 (詳見附註6)

附註：

- 標的物業包括(i)計劃開發項目地下第一層至地上第五層的若干專用及共用部分；計劃開發項目地下第二層至地下第三層及地上第六層供買方獨立使用的設備設施用房的若干專用部分的房屋所有權及土地使用權(詳見附註2)；(ii)計劃開發項目地上第一層至第五層的若干外牆面積、計劃開發項目地上第六層可通達平台上的若干專用範圍(如設備房)，以及計劃開發項目相關店外位置(按框架合同所規定(詳見附註2))的使用權；及(iii)經賣方及買方(詳附註2)確認由買方獨立使用的設備設施及機電系統的使用權，以及按框架合同所規定的共用面積和共用設施設備的使用權。
- 根據瀋陽新世界酒店有限公司(「瀋陽新世界酒店」，賣方)與瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽新世界百貨」，買方)於2010年10月4日訂立的房屋買賣框架合同(「框架合同」)，賣方同意出售及買方同意收購標的物業(樓面面積約25,363平方米)，代價為人民幣456,534,000元(即樓面面積乘以每平方米人民幣18,000元)。賣方將負責興建計劃發展項目，並且已承諾其將不會遲於2012年8月31日完成興建該物業，賣方將於2012年8

月31日或之前將竣工的該物業移交給買方及取得建築工程竣工驗收備案表。根據框架合同，約定面積將由訂約各方(依據商品房預售許可證訂明的面積)於簽署商品房買賣合同(「買賣合同」)釐定。代價隨後將根據約定面積(與預測面積比較)的增加或減少，按每平方米人民幣18,000元的價格進行調整。根據該調整機制計算，預計買方應付的最高代價將為人民幣486,000,000元。代價須由買方根據以下方式支付予賣方：

- a. 代價的10%(相當於人民幣45,653,400元)須於簽署框架合同之日起十個工作日內，由買方支付予賣方；
 - b. 代價的10%(相當於人民幣45,653,400元)須於賣方提供框架合同所規定的建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他相關施工文件之日起十個工作日內，由買方支付予賣方；
 - c. 代價的20%(相當於人民幣91,306,800元)(或根據框架合同基於約定面積將予調整的金額)須於賣方就該項目收到商品房預售許可證、訂約各方訂立買賣合同及完成買賣合同的登記之日起十個工作日內，由買方支付予賣方；
 - d. 代價的40%(相當於人民幣182,613,600元)(或根據框架合同基於約定面積將予調整的金額)須於買方確認完成興建該房屋的主體結構(須於2011年5月31日或之前完成，而且賣方須提供已竣工建築物的照片及由計劃開發項目的監督人發出的確認函)並由買方簽署確認書之日起十個工作日內，由買方支付予賣方；
 - e. 代價的20%(相當於人民幣91,306,800元)(或根據框架合同基於約定面積將予調整的金額)須於根據框架合同移交該房屋及由賣方及買方簽署房屋交接確認書之日起十個工作日內，由買方支付予賣方；及
 - f. 代價的餘額，在考慮「代價」一節所載的實際面積及調整機制後，須於根據框架合同向買方發出該房屋的房屋所有權證及國有土地使用權證之日起十個工作日內，由買方支付予賣方。
3. 根據日期為2009年8月14日的國有土地使用權證—瀋陽國用(2009)第0164號，一幅面積約6,808.5平方米的地塊的土地使用權獲授予瀋陽新世界酒店，年期將於2049年6月29日屆滿，作商業及服務用途。該物業部分應佔地塊的原收購成本為人民幣30,400,000元。
 4. 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出的日期為2009年9月18日的建設用地規劃許可證—地字第210100200900121號，已就計劃開發項目(規劃可建地盤面積為6,808.5平方米、地積比率為10及最高地塊密度為60%)所在地塊授予瀋陽新世界酒店規劃批文，作商業用途。
 5. 根據框架合同，地下第一層的樓高將為5.3米；地上第一層為6.5米及地上第二層至第五層為5.2米。賣方保證，自移交該物業當日起，買方將獲提供位於地下第二層的36個專用固定停車位(於營業時間)，並可自由使用戶外空間的所有停車位。此外，買方有權於該物業之外牆展示廣告板。

6. 吾等已評估該物業的總發展價值，並假設其於估值日已完工及可供即時出售以及所有尚未償還的開發成本已獲全數支付及結清。吾等強調，於本報告日期，標的物業尚未完工，且現時正在興建中。
7. 就參考而言，吾等於估值日對現況下之估計資本值為人民幣101,000,000元。
8. 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 瀋陽新世界酒店是該物業的唯一擁有人，受中國法律的法律保護；
 - b. 瀋陽新世界酒店有權佔用、使用、按揭、租賃、轉讓或以其他方式出售該物業，而毋須事先同意、批准及許可；
 - c. 地價已獲全數支付；
 - d. 該物業不受因其他扣押或權利糾紛引起的任何抵押或限制的規限；及
 - e. 就興建計劃開發項目而取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證不會遇到任何法律障礙。

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之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、相關股份及債權證中擁有(如有)根據：(a)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(包括其根據證券及期貨條例當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(b)證券及期貨條例第XV部第352條規定須記錄於存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份之好倉

	股份數目				持股概約百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	合計	
本公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽¹⁾	1,107,000	0.07
Mega Choice Holdings Limited					
(正進行清盤)					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽²⁾	420,585,070	34.61
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽³⁾	100,081,800	1.74
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.00

	股份數目				持股概約 百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	合計	
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	-	300,000	-	300,000	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	9,179,199	-	8,000,000 ⁽³⁾	17,179,199	0.79

附註：

1. 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
2. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益擁有。
3. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。

(b) 於相關股份之好倉－購股權

(i) 本公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	27/11/2007	(1)	1,000,000	8.660
歐德昌先生	27/11/2007	(1)	250,000	8.660
鄭志剛先生	27/11/2007	(1)	500,000	8.660
張輝熱先生	27/11/2007	(1)	1,500,000	8.660
	25/3/2008	(2)	500,000	8.440
林財添先生	27/11/2007	(1)	459,000	8.660
	25/3/2008	(2)	230,000	8.440
黃國勤先生	27/11/2007	(1)	501,000	8.660
	25/3/2008	(2)	250,000	8.440
顏文英小姐	27/11/2007	(1)	500,000	8.660
張英潮先生	27/11/2007	(1)	250,000	8.660
陳耀棠先生	27/11/2007	(1)	250,000	8.660
湯鏗燦先生	27/11/2007	(1)	250,000	8.660
余振輝先生	27/11/2007	(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) 新世界中國地產有限公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	7/1/2008	(1)	2,238,806	6.228
	29/12/2008	(3)	1,791,045	1.340
鄭志剛先生	25/7/2006	(2)	371,194	2.559
	7/1/2008	(1)	1,679,104	6.228
	29/12/2008	(3)	1,343,284	1.340
顏文英小姐	7/1/2008	(1)	1,119,403	6.228
	29/12/2008	(3)	1,007,463	1.340

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。
- (3) 購股權分四個期間行使，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。

(iii) 新世界發展有限公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	19/3/2007	(1)	36,710,652	17.654
鄭志剛先生	19/3/2007	(2)	502,885	17.654
歐德昌先生	19/3/2007	(2)	1,206,925	17.654

附註：

- (1) 可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使。
- (2) 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。
- (3) 各董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

(iv) 新創建集團有限公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	21/8/2007	(1)	3,026,828	16.055

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%的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) 董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員或其任何聯繫人，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，擁有或被視為擁有須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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例規定，當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或須於根據證券及期貨條例第352條規定記錄於存置的登記冊內或根據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(並非董事或本公司主要行政人員)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或根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的登記冊內記錄的權益或淡倉，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：

名稱	持有股份數目			持股
	實益權益	法團權益	合計	概約百分比 (直接或間接)
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
新世界發展有限公司	1,218,900,000	—	1,218,900,000	72.29

附註：

- (1) CYTFH持有 Centennial 51%直接權益，故被視作於 Centennial擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福 100%直接權益，故被視作於周大福擁有或被視作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40.03%權益，故被視作於新世界發展擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)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或根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的登記冊內記錄的權益或淡倉，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. 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2010年6月30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。

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）之服務合約）。

6. 董事於資產之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2010年6月30日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）起已收購或出售或租賃之任何資產中，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. 董事於合約之權益

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	董事於公司之 權益性質
鄭家純博士	利福國際集團有限公司集團公司	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，董事及彼等各自之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之業務(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之專家的資格：

名稱	資格
智略資本	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行西門有限公司	獨立物業估值師

智略資本及仲量聯行西門有限公司已各自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，智略資本及仲量聯行西門有限公司概無於本集團任何成員公司自2010年6月30日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)起已收購或出售或租賃，或建議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。

於最後可行日期，智略資本及仲量聯行西門有限公司各自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

本通函之中、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為香港中環皇后大道中18號新世界大廈1期16樓1604-08室可供查閱:

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則;
- (b) 框架合同;
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東推薦建議函件,全文載於本通函第12頁;
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東一份日期為2010年10月25日的函件,以提出有關框架合同的意見,全文載於本通函第13至18頁;
- (e) 根據本附錄標題「9.專家及同意」由專家發出之書面同意;及
- (f) 本通函。

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2010年11月23日(星期二)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會議室N101A室(新翼)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

「動議：

- (a) 批准、追認及確認框架合同(定義見本公司於2010年10月25日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「B」字樣的通函及框架合同副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及框架合同項下擬進行的交易以及其實施；及
- (b) 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/他們之絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等行動或事宜，以落實關於框架合同及其項下擬進行之交易以及其附帶之所有事宜。」

承董事會命
公司秘書
胡玉桂

香港，2010年10月25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) 隨函附奉大會代表委任表格。

股東特別大會通告

- (4) 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，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) 本通告的中文譯本僅供參考，若與英文版本有歧異，概以英文版本為準。
- (7) 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。