

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

有關租賃補充協議的主要交易

租賃補充協議

董事會欣然宣布，於 2021 年 6 月 1 日，新百中國（本公司全資附屬公司）作為租戶與業主就租賃物業訂立租賃補充協議，由 2021 年 12 月 23 日起至 2036 年 12 月 22 日，為期 15 年。本集團已根據現有租賃合同自 2005 年起承租租賃物業，以經營本集團百貨業務。由於現有租賃合同將於 2021 年 12 月 22 日屆滿，新百中國與業主已訂立租賃補充協議，以延長及修改現有租賃合同當中的條款。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，租賃補充協議項下本集團應付租賃費用於其綜合財務狀況表中確認為本集團所收購的使用權資產。因此，租賃補充協議項下擬進行之交易被視為上市規則第 14.04(1)(a) 條所載「交易」界定的資產收購。

由於按照租賃補充協議項下本集團所確認的使用權資產價值計算的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 25%，根據上市規則第 14 章，租賃補充協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於租賃補充協議中擁有任何重大權益，亦無股東須放棄投票贊成批准訂立租賃補充協議的決議案。據此，根據上市規則第 14.44 條，可以接納以股東書面批准代替召開股東大會以批准租賃補充協議。本公司已取得新世界發展（直接及間接持有總共 1,264,400,000 股股份，即約佔於本公告日期本公司全部已發行股份的 74.99%）就租賃補充協議的書面批准。故此，本公司已獲豁免召開股東大會以批准租賃補充協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第 14.41(a)條，預期將於 2021 年 6月23日或之前寄發一份載有（其中包括）租賃補充協議之相關資料之通函予股東參照。

緒言

董事會欣然宣布，於 2021 年 6 月 1 日，新百中國（本公司全資附屬公司）作為租戶與業主就租賃物業訂立租賃補充協議，由 2021 年 12 月 23 日起至 2036 年 12 月 22 日，為期 15 年。本集團已根據現有租賃合同自 2005 年起承租租賃物業，以經營本集團百貨業務。由於現有租賃合同將於 2021 年 12 月 22 日屆滿，新百中國與業主已訂立租賃補充協議，以延長及修改現有租賃合同當中的條款。

租賃補充協議

租賃補充協議的主要條款載列如下：

日期	: 2021年6月1日
租戶	: 新百中國
業主	: 上海萬達商業廣場置業有限公司
租賃物業	: 位於中國上海市楊浦區淞滬路 1 號上海萬達商業廣場內之百貨大樓
樓面面積	: 約 44,078.75 平方米
期限	: 自 2021 年 12 月 23 日至 2036 年 12 月 22 日止為期十五(15)年（「租賃期限」）
租金	: 每月租金按照每平方米人民幣 133.36 元計算，租賃期限首三個年度的年度租金為人民幣 70,540,105.2 元，其後每三個年度增加 5%。

應付租金金額乃經**新百中國與業主**考慮到該等租賃物業鄰近可比較物業的當前市場租金及按現有租賃合同的現有租金後公平磋商釐定。

- 結算條款** : 租金須按照現有租賃合同的條款按月支付。
- 其他重要條款** : a) 根據租賃補充協議，未經業主的事先同意，新百中國不得分租超過租賃物業總樓面面積的 20%；及
- b) 新百中國有權於租賃期限內獨家使用租賃物業外牆設置招牌及廣告。
- 其他費用** : **新百中國**每年向業主支付人民幣 1,285,000 元作為租賃物業外牆獨家使用的費用。

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團因租賃補充協議而確認的使用權資產價值約為人民幣723,097,000 元（約相等於 867,023,000 港元）。在計算本集團因租賃補充協議而確認的使用權資產現值時，已使用 5.5%增量借款利率。

有關本集團的資料

本集團主要在中國從事百貨及物業投資業務。

有關業主的資料

業主是一家在中國成立的公司，主要從事物業租賃及管理，為大連萬達商業管理集團股份有限公司（於中國成立的企業，主要持有、管理及營運商業物業）的全資附屬公司，以及為大連萬達集團股份有限公司（「**大連萬達集團**」）旗下商業地產投資及運營的業務平台。

大連萬達集團為一家於中國成立的大型跨國企業集團，從事商業管理，文化產業，房地產和投資等核心行業。大連萬達集團由其創辦人王健林先生控制。

經所有合理查詢後就董事所深知及確信，業主及其最終擁有人均為與本公司及其關連人士（按上市規則所定義者）並無關連的獨立第三方。

訂立租賃補充協議的原因及裨益

新百中國為現有租賃合同項下租賃物業的現有租戶，本集團由 2005 年起已於租賃物業營運百貨業務。由於現有租賃合同將於 2021 年 12 月 22 日屆滿，董事深信維持承租租賃物業將可確保本集團於租賃物業內營運其百貨業務的穩定性及持續性。

董事認為租賃補充協議的條款 (i) 屬公平合理；(ii) 乃按本集團一般及日常業務範圍內及一般商務條款進行；及 (iii) 符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，租賃補充協議項下本集團應付租賃費用於其綜合財務狀況表中確認為本集團所收購的使用權資產。因此，租賃補充協議項下擬進行之交易被視為上市規則第 14.04(1)(a) 條所載「交易」界定的資產收購。

由於按照租賃補充協議項下本集團所確認的使用權資產價值計算的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 25%，根據上市規則第 14 章，租賃補充協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於租賃補充協議中擁有任何重大權益，亦無股東須放棄投票贊成批准訂立租賃補充協議的決議案。據此，根據上市規則第 14.44 條，可以接納以股東書面批准代替召開股東大會以批准租賃補充協議。本公司已取得新世界發展（直接及間接持有總共 1,264,400,000 股股份，即約佔於本公告日期本公司全部已發行股份的 74.99%）就租賃補充協議的書面批准。故此，本公司已獲豁免召開股東大會以批准租賃補充協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第 14.41(a) 條，預期將於 2021 年 6 月 23 日或之前寄發一份載有（其中包括）租賃補充協議之相關資料之通函予股東參照。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	New World Department Store China Limited（新世界百貨中國有限公司），一家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
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃合同」	指	新百中國（作為租戶）與業主就租賃物業所訂立日期為 2005 年 4 月 22 日的現有租賃合同（經更替協議及第二份更替協議修訂及補充）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則第 16 號」	指	由香港會計師公會公布的香港財務報告準則第 16 號，當中載列有關租賃的確認、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	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」	指	上海萬達商業廣場置業有限公司，一家於中國成立的公司及為租賃物業的業主
「租賃物業」	指	位於中國上海市楊浦區淞滬路 1 號上海萬達商業廣場內之百貨大樓
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「更替協議」	指	新百中國、上海匯姿和業主將現有租賃合同項下新百中國的所有權利與義務更替予上海匯姿所訂立日期為 2006 年 9 月 15 日的協議

「新世界發展」	指	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)，一家於香港成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0017），及於本公告日期為本公司的控股公司
「新百中國」	指	新世界百貨（中國）有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份更替協議」	指	新百中國 、上海匯姿與業主將現有租賃合同（經更替協議修訂及補充）項下上海匯姿的所有權利與義務更替予 新百中國 所訂立日期為 2021 年 1 月 26 日的協議
「股東」	指	本公司股東
「上海匯姿」	指	上海匯姿百貨有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「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 622 章公司條例賦予該詞的涵義
「租賃補充協議」	指	新百中國 與業主就現有租賃合同於 2021 年 6 月 1 日所訂立的補充協議

「%」

指 百分比

承董事會命
新世界百貨中國有限公司
主席
鄭志剛博士

香港，2021年6月1日

於本公告日期，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；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。