

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份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。



## 關連交易

## 須予披露及關連交易

### 合作協議

於 2013 年 2 月 8 日，瀋陽時尚（新世界百貨的間接全資附屬公司）與 SYNWH（新世界中國地產的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，瀋陽時尚與 SYNWH 同意於該合作項目上合作。

由於新世界百貨及新世界中國地產均為新世界發展的附屬公司，新世界百貨及新世界中國地產各自為對方的關連人士，而根據上市規則第 14A 章，該合作構成新世界百貨及新世界中國地產各自的關連交易。

由於新世界百貨就該合作的所有有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%，以及將由瀋陽時尚所投入的金額超過 10,000,000 港元，故新世界百貨須就該合作遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，根據適用百分比率，根據上市規則第 14 章，該合作同時構成新世界百貨須予披露交易。

由於新世界中國地產就該合作的所有有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）均超過 0.1%但少於 5%，故新世界中國地產須就該合作遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

新世界百貨將召開股東特別大會，旨在取得新世界百貨獨立股東批准合作協議及該合作。新世界百貨獨立董事委員會已經成立，以考慮合作協議的條款及該合作，並就合作協議及該合作是否符合新世界百貨及新世界百貨股東的整體利益向新世界百貨獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以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。

一份載有（其中包括）(i)合作協議及該合作；(ii)新世界百貨獨立董事委員會致新世界百貨獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致新世界百貨獨立董事委員會及新世界百貨獨立股東的意見函件的進一步資料；及(iv)股東特別大會通告的新世界百貨通函，預期將於2013年3月6日或之前寄發予新世界百貨股東。

於 2013 年 2 月 8 日，瀋陽時尚（新世界百貨的間接全資附屬公司）與 SYNWH（新世界中國地產的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，瀋陽時尚與 SYNWH 同意於該合作項目上合作。

## 合作協議

### 日期

2013 年 2 月 8 日

### 訂約方

- (i) 瀋陽時尚；及
- (ii) SYNWH。

## 主題事項

根據合作協議，瀋陽時尚及 SYNWH 同意於該合作項目上合作。

## 條件規限

合作協議須待新世界百貨獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准合作協議及該合作後，方告作實。

## 瀋陽時尚及 SYNWH 的權力及責任

瀋陽時尚須就該合作項目與 SYNWH 合作，其中包括使 SYNWH 能按合作協議履行其職責，放棄瀋陽時尚於該房屋擁有的部份以供拆毀，適時回覆由 SYNWH 提出的合理要求，以作批准、指示、訊息或協助之用，並按以下標題為「成本投入」分段所列作出投入。

SYNWH 應就該合作項目負責（其中包括）項目策劃及監督、成本預算管理、物料採購及管理、分包商的選擇及委任、與有關各方（包括但不限於相關政府機關）聯絡及協調及遞交所有必須的申請及獲取所有必須的由相關政府機關發出的批文、執照及同意書。SYNWH 亦應準備及向瀋陽時尚提供該合作項目進度的定期報告。

SYNWH 須促使就新世界百貨的新物業工程完成辦理竣工備案手續，以及須於 2016 年 12 月 31 日或之前取得新世界百貨的新物業的建築工程竣工驗收備案表的有效證書。

SYNWH 應同時促使新世界百貨的新物業的房屋所有權及土地使用權，能於就新世界百貨的新物業發出建築工程竣工驗收備案表後的合理可行的時間內被正式轉移至瀋陽時尚。

## 成本投入

瀋陽時尚應投入一筆人民幣 527,060,000 元的金額（須按以下標題為「調整」分段所列作出調整），並按下列方式與 SYNWH 結算（雙方以書面同意的其他方式除外）：

- (a) 人民幣 105,412,000 元，佔投入的 20%，應在生效日期後 10 個營業日內支付；
- (b) 人民幣 105,412,000 元，佔投入的 20%，應在生效日期後 180 個營業日內支付；
- (c) 人民幣 263,530,000 元，佔投入的 50%，將於由瀋陽時尚簽署確認書以確認新世界百貨的新物業的房屋主體結構封頂後 10 個營業日內支付，而該確認應由瀋陽時尚於收悉由 SYNWH 所委任的新世界百貨的新物業的監管機構確認封頂後不遲於 10 個營業日內發出（若未有發出，將被視作發出）；及
- (d) 人民幣 52,706,000 元，佔投入的 10%，將於由瀋陽時尚及 SYNWH 就新世界百貨的新物業簽訂房屋交接確認書後 10 個營業日內支付，該確認書以確認送交的新世界百貨的新物業經檢驗後已達至瀋陽時尚的滿意標準及已滿足所有有關交收的條件。該確認應由瀋陽時尚於收悉由 SYNWH 提供新世界百貨的新物業的交收通知（附有由相關政府機關就新世界百貨的新物業發出建築工程竣工驗收備案表的有效證書）後不遲於 10 個營業日內發出（或未有發出，將被視作發出）。

將由瀋陽時尚投入的總金額為人民幣 527,060,000 元，即根據估計面積約為每平方米人民幣 20,000 元。由瀋陽時尚將予投入的金額及按以下標題為「調整」分段所列的調整機制乃瀋陽時尚及 SYNWH 基於公平基準，並考慮到（其中包括）所有有關拆毀該房屋地上一層至四層的成本，以及就新世界百貨的新物業的設計、建築及支付的任何相關土地出讓金後釐定。

## 調整

待有關政府機關就新世界百貨的新物業發出國有土地使用權證及房屋所有權證後，由瀋陽時尚按以上所列作出的投入，根據實際面積與估計面積相比的增加或減少（如有）按每平方米人民幣 20,000 元予以調整。

倘實際面積較估計面積為大，瀋陽時尚應就差距按每平方米人民幣 20,000 元支付予 SYNWH。倘估計面積較實際面積為大，SYNWH 應就差距按每平方米人民幣 20,000 元退還瀋陽時尚。該付款或退款應由有關政府機關就新世界百貨的新物業發出國有土地使用權證及房屋所有權證後 10 個營業日內支付。新世界中國地產董事及新世界百貨董事預期估計面積及實際面積並無重大差距。

## 該合作的原因及裨益

根據相關中國法規及當地政府機關的規定，該物業項目將按總體規劃基準進行，據此，瀋陽時尚及 SYNWH 將分別自當地政府機關收取賠償人民幣 250,012,000 元及人民幣 316,864,000 元。SYNWH 持有所需的營業執照以進行物業發展工作。

由於新世界百貨集團已於瀋陽店營運超過 17 年，已於瀋陽市建立其聲譽。新世界百貨的新物業將擁有比現時在該房屋的瀋陽店較大約 12,463 平方米的樓面面積，而新世界百貨董事打算將新世界百貨的新物業作百貨店之用。由於樓面面積擴大，新世界百貨集團能向其於瀋陽市的客戶提供更全面的百貨店服務。新世界百貨董事相信該合作將進一步擴大新世界百貨集團的業務及加強新世界百貨集團之收益來源。新世界百貨董事（不包括新世界百貨獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問意見後提供彼等之意見）認為，合作協議的條款乃按一般商業條款訂立，而且公平合理，並符合新世界百貨集團及新世界百貨股東的整體利益。

新世界中國地產集團於該房屋營運新世界瀋陽酒店。因預期進行該物業項目，當中涉及重新發展該地塊、拆毀該房屋及興建該重建房屋，新世界瀋陽酒店於近期已停止營運。該重建房屋將擁有總樓面面積 97,371 平方米，為當獲得上述總體規劃批准後，可自該房屋現時樓面面積 35,058 平方米擴大後的經批准面積。該重建房屋（扣除屬於新世界百貨的新物業部份後）將提供樓面面積 71,018 平方米，將由 SYNWH 擁有及用作辦公室及停車場的銷售及租賃之用。新世界中國地產董事認為，鑑於重建該地塊及該房屋的上述總體規劃要求，該合作將使該物業項目得以順利運作。此外，由於該合作，該重建房屋的樓面面積亦被擴大，此將進一步增加該地塊的價值。

由瀋陽時尚作出的總成本投入，相當於新世界百貨的新物業每平方米約為人民幣 20,000 元，與該房屋鄰近零售物業的市場價格相若，及已參考根據獨立估值師編制的估值報告的新世界百貨的新物業的總發展價值。預期新世界中國地產集團將錄得因該合作產生的未經審核收益約人民幣 79,000,000 元，即瀋陽時尚的成本投入，減去新世界百貨的新物業的發展預期直接成本及考慮產生的有關稅項（包括營業稅、土地增值稅及企業所得稅）後的淨額。

新世界中國地產董事認為，合作協議的條款乃按一般商業條款訂立，而且公平合理，並符合新世界中國地產集團及新世界中國地產股東的整體利益。

## 瀋陽時尚、新世界百貨集團、SYNWH 及新世界中國地產集團的資料

瀋陽時尚主要在中國從事物業投資。新世界百貨集團主要在中國從事經營百貨店。

SYNWH主要在中國從事物業投資及發展。新世界中國地產集團主要在中國從事物業發展、物業投資、租賃及酒店經營。

### 上市規則涵義

由於新世界百貨及新世界中國地產均為新世界發展的附屬公司，新世界百貨及新世界中國地產各自為對方的關連人士，而根據上市規則第 14A 章，該合作構成新世界百貨及新世界中國地產各自的關連交易。

由於新世界百貨就該合作的所有有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%，以及將由瀋陽時尚所投入的金額超過 10,000,000 港元，故新世界百貨須就該合作遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，根據適用百分比率，根據上市規則第 14 章，該合作同時構成新世界百貨須予披露交易。

由於新世界中國地產就該合作的所有有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）均超過 0.1%但少於 5%，故新世界中國地產須就該合作遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

### 新世界百貨董事會批准

概無新世界百貨董事於該合作中擁有重大權益。鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英女士為新世界百貨及新世界中國地產的共同董事。按新世界百貨日期為 2007 年 6 月 28 日的招股章程，彼等將就有關新世界百貨集團及新世界中國地產集團之間所進行交易的決議案放棄投票。故此，彼等已就有關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女士之外，概無新世界百貨董事須就有關董事會決議案放棄投票。

### 新世界中國地產董事會批准

鄭家純博士、鄭志剛先生及顏文英女士為新世界百貨及新世界中國地產的共同董事。顏文英女士在由新世界百貨控制的多家公司擔任董事職務。概無新世界中國地產董事於該合作中擁有重大權益，故此，彼等毋須就有關董事會決議案放棄投票。鄭家純博士及顏文英女士已出席新世界中國地產以批准合作協議的董事會，並已就有關董事會決議案自願放棄投票。

### 一般資料

新世界百貨將召開股東特別大會，旨在取得新世界百貨獨立股東批准合作協議及該合作。新世界百貨獨立董事委員會已經成立，以考慮合作協議的條款及該合作，並就合作協議及該合作是否符合新世界百貨及新世界百貨股東的整體利益向新世界百貨獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以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。

一份載有（其中包括）(i)合作協議及該合作；(ii)新世界百貨獨立董事委員會致新世界百貨獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致新世界百貨獨立董事委員會及新世界百貨獨立股東的意見函件的進一步資料；及(iv)股東特別大會通告的新世界百貨通函，預期將於2013年3月6日或之前寄發予新世界百貨股東。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「實際面積」	指	將由相關政府機關發出新世界百貨的新物業的房屋所有權證上訂明的樓面面積
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「該房屋」	指	位於該地塊上的新世界瀋陽酒店，由SYNWH（佔地下三層至地上廿三層，地上一層至四層除外）及瀋陽時尚（佔地上一層至四層）所擁有，及瀋陽店所位處的地方
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「該合作」	指	瀋陽時尚及 SYNWH 於該合作項目上的合作
「合作協議」	指	瀋陽時尚及 SYNWH 於 2013 年 2 月 8 日所訂立有關該合作的協議
「該合作項目」	指	該物業項目的若干部份，涉及拆毀及建成屬於或將會屬於瀋陽時尚的該房屋及該重建房屋部份
「生效日期」	指	根據合作協議當中的及本公告內標題為「合作協議」一段內標題為「條件規限」分段所列的條款成為無條件的日期
「股東特別大會」	指	新世界百貨就考慮及酌情批准合作協議及該合作將召開的股東特別大會
「估計面積」	指	新世界百貨的新物業的估計樓面面積（約為 26,353 平方米）

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「新世界百貨獨立董事委員會」	指	新世界百貨董事會轄下的獨立委員會，由全體新世界百貨獨立非執行董事組成
「新世界百貨獨立股東」	指	新世界百貨的股東（新世界發展及其聯繫人除外）
「該地塊」	指	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街 2 號的一幅地塊（約 7,847 平方米），由瀋陽時尚（約佔 3,109 平方米）及 SYNWH（約佔 4,738 平方米）所擁有，即該房屋的所在位置
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界百貨的新物業」	指	該重建房屋地下一層至地上五層，預期約佔樓面面積 26,353 平方米
「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，該公司股份於聯交所主板上市，並為新世界發展的附屬公司
「新世界中國地產董事」	指	新世界中國地產的董事
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及其不時的附屬公司
「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，該公司股份於聯交所主板上市，並為新世界百貨及新世界中國地產的控股公司
「新世界百貨」	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，該公司股份於聯交所主板上市，並為新世界發展的附屬公司
「新世界百貨董事」	指	新世界百貨的董事
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及其不時的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國

「該物業項目」	指	該地塊上的重建項目，據此該地塊將進行重建，該房屋將被拆毀，並將於該地塊上建成該重建房屋
「該重建房屋」	指	將於該地塊上建成的新房屋，樓面面積約為97,371 平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「瀋陽店」	指	瀋陽新世界百貨南京街店，由新世界百貨集團營運，位於該房屋的地上一層至四層
「瀋陽時尚」	指	瀋陽時尚物業有限公司，於中國成立的公司及為新世界百貨的間接全資附屬公司
「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	具香港法例第 32 章公司條例賦予該詞的涵義
「SYNWH」	指	瀋陽新世界酒店有限公司，於中國成立的公司及為新世界中國地產的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**新世界中國地產有限公司**  
 公司秘書  
**顏文英**

承董事會命  
**新世界百貨中國有限公司**  
 公司秘書  
**胡玉桂**

香港，2013年2月8日

於本公告日期，新世界中國地產的執行董事為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；新世界中國地產的非執行董事為杜惠愷先生；而新世界中國地產的獨立非執行董事為鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。

於本公告日期，新世界百貨的非執行董事為鄭家純博士、歐德昌先生及顏文英女士；新世界百貨的執行董事為鄭志剛先生、張輝熱先生及黃國勤先生；而新世界百貨的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。