

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



須予披露的交易

收購一家於中國上海市持有一項物業權益的公司

於 2011 年 9 月 21 日，賣方及買方訂立該協議，據此，根據及受限於該協議的條款及條件，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意向賣方收購出售股份，合計總代價為人民幣 1,460,000,000 元（約相等於 1,782,031,000 港元）（有待扣除及調整）。

由於根據上市規則第14.07條所計算有關收購事項的適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露的交易，故須遵守上市規則的公告規定。

由於本公司為新世界發展的附屬公司及根據上市規則第14.07條所計算有關收購事項的一項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項亦構成新世界發展的須予披露的交易，故須遵守上市規則的公告規定。

於 2011 年 9 月 21 日，賣方及買方訂立該協議，據此，根據及受限於該協議的條款及條件，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意向賣方收購出售股份，合計總代價為人民幣 1,460,000,000 元（約相等於 1,782,031,000 港元）（有待本公告內下述標題為「代價」部份所列的扣除及調整）。

該協議

日期

2011 年 9 月 21 日

訂約方

- (a) BRE /Changshou S.à r.l. 及日正有限公司（作為賣方）
- (b) 天鵬國際有限公司（作為買方），為本公司的全資附屬公司

據董事及新世界發展董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

將予收購資產

根據該協議，買方將向賣方收購出售股份，即德高 100%已發行股本，當中德高 95%的已發行股本將向 BRE 收購及德高 5%的已發行股本將向日正收購。

德高為一家於 2005 年 11 月 15 日於薩摩亞註冊成立的有限公司，除其全資附屬公司峻領外，德高並沒有其他重大資產。德高主要從事持有峻領 100%權益。

德高於 2011 年 3 月 31 日之未經審核資產淨值為 310,534,228 港元，德高於 2010 年 3 月 31 日止年度扣除稅項及非經常性項目之前及之後之未經審核虧損淨額分別為 60,315 港元及 60,594 港元及德高於截至 2011 年 3 月 31 日止年度扣除稅項及非經常性項目之前及之後之未經審核虧損淨額分別為 123,416 港元及 123,674 港元。

峻領為一家於 2006 年 7 月 25 日於中國成立的有限公司，為德高的全資附屬公司。峻領的註冊資本為 40,000,000 美元（約相等於 312,000,000 港元），該註冊資本已全部繳付。峻領主要從事持有該物業及於同一位置經營零售業務。該物業包括位於中國上海市普陀區長壽路 155 號已完成作零售發展名為「Channel 1 調頻壹」（總樓面面積約 42,000 平方米）。零售業務自 2009 年 5 月開始營運至今。2010 年 12 月 31 日之前，零售業務的發展產生重大營運費用。

峻領於 2010 年 12 月 31 日之經審核負債淨額為人民幣 768,037 元（約相等於 937,000 港元）元，峻領於 2009 年 12 月 31 日止年度（峻領的開始營運期間）扣除稅項及非經常性項目之前及之後之經審核虧損淨額為人民幣 251,920,055 元（約相等於 307,486,000 港元），峻領於 2010 年 12 月 31 日止年度扣除稅項及非經常性項目之前及之後之經審核虧損淨額為人民幣 46,712,081 元（約相等於 57,015,000 港元）。

代價

出售股份的合計總代價為人民幣 1,460,000,000 元（約相等於 1,782,031,000 港元）（有待下列扣除及調整），並由買方向賣方按下述方式支付：

- (a) 買方已於簽訂該協議前存放 50,000,000 港元予權益託管人，並將由該協議日期後五個工作日內，存放額外 50,000,000 港元予權益託管人，根據權益託管人協議條款，該總金額 100,000,000 港元連同利息（如有）（「**定金**」）將受到監管，並根據權益託管人協議的條款於成交時由權益託管人發放予賣方；

(b) 於成交時將由買方向 BRE 支付的金額按以下公式計算：

(C-R 的等值港元) - D

其中，(i)「C」為相等於合計總代價人民幣 1,460,000,000 元之 95%之金額扣除銀行貸款假設金額人民幣 580,000,000 元及扣除調整金額；(ii)「R」為人民幣 1,200,000 元款額(「保留金額」)；及(iii)「D」為定金之 95%；及

(c) 於成交時將由買向日正支付金額按以下公式計算：

C-D 的等值港元

其中，(i)「C」為相等於合計總代價人民幣 1,460,000,000 元之 5%之金額扣除銀行貸款假設金額人民幣 580,000,000 元及扣除調整金額；及(ii)「D」為 5%之定金；及

(d) 保留金額(扣除所有僱員費用及終止損失後)將由買方於盈石管理協議期限(包括由成交日期起計六個月之任何延伸期限)的到期日以值港元向 BRE 支付。

若德高及峻領於成交帳目所顯示的合計總負債淨額大於調整金額，賣方將由送達該等帳目後七個工作日內退還等同該超越部份的等值港元金額予買方(分別按 95%及 5%分配予 BRE 及日正)及若德高及峻領於成交帳目所顯示的合計總負債淨額金額少於調整金額，買方將由送達該等帳目後七個工作日內支付等同該不足部份的等值港元金額予賣方。

若因買方違約致賣方終止該協議，定金將支付予賣方並沒收(即 95%予 BRE 及 5%予日正)，若因賣方違約致買方終止該協議，定金將退還給買方。

代價由賣方及買方經參考該物業毗鄰其他物業之市價、經濟因素以及該物業之潛力後基於各自獨立利益而釐定。

條件

成交取決於下列條件(「條件」)於成交日期或之前達到(或由買方豁免)：

(a) 由賣方於該協議所作出的每項聲明、保證及契諾於作出時及於成交日期時，於所有重大方面均為真實及正確；

- (b) 賣方將執行或遵守根據該協議的要求賣方於成交日期或之前須執行或遵守的所有方面的每項責任及契諾；
- (c) 沒有具管轄權的任何法庭或行政機關所發出的指令或禁令，由具管轄權的任何政府機關公佈及於成交日期生效的任何法令、規則、規定或執行的命令，以限制或禁止轉移適用資產或根據該協議項下擬完成的任何其他交易及取得所有與交易有關的政府許可；
- (d) 自該協議的日期起並無重大不利改變發生致影響該物業或其前景、條件、營運或業務，或峻領或德高的資產、業務、營運、財務狀況或前景；
- (e) 沒有任何人士或實體（該協議的訂約方或其聯屬公司除外）引起行動、訴訟或仍在審理中的其他起訴（該協議的訂約方及其內所列出者除外），(i)於任何重大方面限制、禁止或改變收購及出售適用資產或根據該協議項下擬完成的任何其他交易；或(ii)就該等收購及出售或該協議項下擬進行的任何其他交易申索重大賠償金；
- (f) 賣方應已送達及買方應已收取該協議下要求由賣方送達的所有文件；
- (g) 按成交將不會觸發任何責任以償還、額外負債或工商銀行貸款條款的改變；
- (h) 除該協議內所列出者外，應已獲取有關該物業的所有營業執照及許可證；
- (i) 所有德高、峻領及賣方及其各自的聯屬公司之間內部結餘及貸款應已予結算及其相關的或與此相關的所有文件及協議應已終止，就每個個案而言，再無對德高及/或峻領有進一步的責任或負債；
- (j) 政府、法律、規則及規定所要求的所有登記程序、批准及/或許可，以及就及/或有關該協議項下擬進行的交易的合約將予完成及/或獲取；
- (k) 峻領將根據峻領及盈石於 2008 年 11 月 5 日所訂立的資產管理協議終止盈石作為資產管理人的職務，並由成交日期起生效；
- (l) 一切有關盈石向峻領轉讓所有有關「调•頻•壹」的知識產權的轉讓程序應已提交及盈石及峻領應已就無償地獨家使用「调•頻•壹」商標而訂立商標使用協議，直至(i)「调•頻•壹」商標(包括任何延伸的註冊條款)註冊期限的最後一天或(ii)由盈石向峻領轉讓「调•頻•壹」商標完成的日期中的較早日期；及
- (m) 日正取得其最終母公司卓越金融有限公司的股東就該協議及據此擬進行的交易的批准。

買方可於任何時間按其全權酌情以書面豁免任何一項或多項條件，該項豁免或可能根據買方釐定的該等條款及條件提出。若於成交日期上午九時前（香港時間）並未達成或買方豁免所有條件，該協議將告失效及不再生效，除有關任何先前違反該協議外，並沒有任何該協議的訂約方能向其他訂約方索償或負責及定金將由權益託管人根據權益託管人協議的條款發還予買方。

成交

待有條件地達成或由買方豁免所有條件，成交將於成交日期進行。

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。董事及新世界發展董事相信收購事項將進一步強化本公司在上海市場的影響力。董事及新世界發展董事亦相信收購事項將為本公司提供一個機會以增加百貨店業務在華東區之利益。董事及新世界發展董事並沒預期收購項目在完成收購項目後，對本集團的資產和負債將有任何重大的影響。董事及新世界發展董事相信將會加強本集團的收入。

董事認為收購事項及該協議的條款實屬公平合理，乃屬一般商業條款，收購事項符合本集團及其股東之整體利益。

新世界發展董事亦認為收購事項及該協議的條款實屬公平合理，乃屬一般商業條款，收購事項符合新世界發展及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條所計算有關收購事項的適用百分比率超過 5%但少於 25%，根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司的須予披露的交易，故須遵守上市規則的公告規定。

由於本公司為新世界發展的附屬公司及根據上市規則第 14.07 條所計算有關收購事項的一項適用百分比率超過 5%但少於 25%，根據上市規則第 14 章，收購事項亦構成新世界發展的須予披露的交易，故須遵守上市規則的公告規定。

一般資料

買方主要從事投資控股，而本集團主要在中國從事經營百貨店。

新世界發展集團主要從事物業投資、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊及科技相關業務。

就本公司所知悉，BRE 主要從事投資控股業務及日正主要從事投資控股業務。

釋義

在本公告，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議的條款及條件由買方向賣方收購出售股份
「調整金額」	指	峻領於其 2011 年 7 月 31 日的管理帳目負債淨額，連同德高於其 2011 年 7 月 31 日的管理帳目的負債淨額
「該協議」	指	賣方及買方於 2011 年 9 月 21 日所訂立有關買賣出售股份之有條件的買賣協議
「銀行貸款假設金額」	指	根據於成交日工商銀行貸款 100%總結欠本金結餘，該不應超過人民幣 580,000,000 元的等值港元的港元金額
「BRE」	指	BRE/Changshou S.à r.l.，於盧森堡大公國註冊成立的有限公司
「買方」	指	Skybird International Limited（天鵬國際有限公司），於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為新世界百貨的全資附屬公司
「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
「成交」	指	根據該協議完成收購事項
「成交帳目」	指	經德勤·關黃陳方會計師行審閱及已獲買方同意的德高於成交日期的管理帳目及峻領於成交日期的管理帳目，或當未獲買方同意，經獨立會計師審閱的德高及峻領於成交日期的該等帳目

「成交日期」	指 進行成交的日期，即買方於五個工作日前以書面通知賣方的日期，該日期應不遲於由該協議日期起計第 60 日或買方及賣方可能以書面協定之其他日期
「條件」	指 成交的先決條件，詳情載於本公告內標題為「條件」一節內
「代價」	指 根據該協議的條款及條件買方應付賣方出售股份的總代價
「日正」	指 Daily Right Limited（日正有限公司），於薩摩亞註冊成立的有限公司
「董事」	指 本公司董事
「呆帳」	指 按該協議所提述的不太可能收回的峻領應收帳款
「僱員費用」	指 由買方或其任何聯屬公司向盈石就有關買方或其聯屬公司於成交後僱用盈石僱員所支付的任何補償或其他金額
「本集團」	指 本公司及/或其不時的附屬公司
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣
「等值港元」	指 就人民幣金額而言，該等人民幣金額的等值港元，乃參考於成交日前五個工作日的日期由中國人民銀行 (http://www.pbc.gov.cn)公佈的 1 港元兌換人民幣匯率之中間價而釐定
「香港」	指 中國香港特別行政區
「工商銀行貸款」	指 由中國工商銀行股份有限公司向峻領提供的貸款
「獨立會計師」	指 畢馬威會計師行或安永會計師事務所
「盈石」	指 盈石企業管理(上海)有限公司 (Insite Asset Management (Shanghai) Company Limited)，於中國成立的有限公司，現由峻領委任以管理該物業

「盈石員工」	指	盈石現有員工，將於成交後由買方或其成員僱用以管理該物業
「盈石管理協議」	指	買方或其任何聯屬公司與盈石於成交前簽訂的管理協議，據此，其中包括，盈石須(i)提供資產管理服務予買方，為期由成交日期起三個月，買方或其任何聯屬公司可選擇延長該其間至額外三個月；(ii)提供該等資產管理服務的每月費用不超過人民幣 237,500 元；及(iii)於管理協議期內，使用相同的職銜、背景和職位及不少於目前向峻領提供資產管理服務的員工團隊人數，以提供該等資產管理服務（包括任何延伸期限）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利改變(或影響)」	指	任何改變（或影響），其後果均重大地及不利地影響德高集團的財務狀況、業務或物業、經營業績、業務前景或資產
「德高」	指	Moral High Limited（德高有限公司），於薩摩亞註冊成立的有限公司，其 95%的已發行股本由 BRE/Changshou 持有，及其餘下 5%的已發行股本由日正持有
「德高集團」	指	德高及峻領
「負債淨額」	指	總資產及負債，其不包括固定資產、施工工程資產、無形資產、由聯屬公司擔保的第三者貸款及股票金融資產；當中(i)「資產」一詞應包括現金或現金等值(包括受限制的現金)、應收帳款(由呆帳調整)、票據及其他應收帳項、供應商借款及預繳費用及(ii)「負債」一詞應包括應付帳款、債權款項、客戶墊款、應付稅項、其他應付（包括政府）項目、應計支出及社會保障債務
「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
「新世界發展董事」	指	新世界發展董事
「新世界發展集團」	指	新世界發展及/或其不時的附屬公司

「峻領」	指 峻領德高商業發展（上海）有限公司（Peak Moral High Commercial Development (Shanghai) Company Limited），於中國成立的有限公司，為德高的全資附屬公司
「中國」	指 中華人民共和國，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
「該物業」	指 位於中國上海市普陀區長壽路 155 號，名為「Channel 1 調頻壹」的物業
「出售股份」	指 德高共 26,330,100 股每股面值 1 美元股份，即德高全部已發行股本
「賣方」	指 BRE 及日正
「權益託管人」	指 胡關李羅律師行
「權益託管人協議」	指 買方、賣方及權益託管人於 2011 年 9 月 21 日訂立的權益託管人協議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「終止損失」	指 買方、德高及/或峻領可能因盈石未能支付所有相關薪金、工資、補償金及其他盈石僱員有權按照適用的僱員條例及與盈石僱員訂立的相關僱傭合同，盈石就有關盈石終止其僱用而根據適用僱傭條例及相關與盈石員工的僱傭合同而有資格獲得的金額，所蒙受的損失
「美元」	指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指 百分比

承董事會命
新世界發展有限公司
公司秘書
王文海

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，2011年9月21日

於本公告日期，(a)新世界發展執行董事，分別為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(b)新世界發展非執行董事，分別為鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)新世界發展獨立非執行董事，分別為楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)、何厚浚先生及李聯偉先生。

於本公告日期，(a)非執行董事為鄭家純博士及歐德昌先生；(b)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；及(c)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。

本公告所述於中國成立之公司/實體之英文名稱僅為正式中文名稱的翻譯，如有歧異，概以中文名稱為準。

就本公告而言人民幣乃按人民幣0.81929元兌1.00港元的概約匯率兌換成港元；美元乃按1.00美元兌7.8港元的匯率兌換成港元，僅供列示用途。並不表示任何人民幣或港元金額按、已按或可按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。