

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。



關連交易

須予披露及關連交易

框架合同

新世界中國地產及新世界百貨各自的董事會宣佈，於2010年10月4日，買方(新世界百貨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)。

新世界中國地產的關連交易

於本公告日期，新世界發展持有新世界中國地產約70%應佔權益。由於新世界百貨為新世界發展的附屬公司，新世界百貨為新世界中國地產的關連人士，根據上市規則第14A章，框架合同項下擬進行的交易構成新世界中國地產的一項關連交易。由於各適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)低於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，但可獲豁免遵守新世界中國地產獨立股東批准的規定。

新世界百貨的須予披露及關連交易

於本公告日期，新世界發展持有新世界百貨約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，新世界中國地產為新世界百貨的關連人士，根據上市規則第14A章，框架合同項下擬進行的交易構成新世界百貨的一項關連交易。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新世界百貨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新世界百貨的一項須予披露交易。

向新世界百貨股東寄發通函

一份載有(其中包括)框架合同的進一步詳情、新世界百貨的獨立董事委員會致其獨立股東的推薦意見函件、新世界百貨的獨立財務顧問就框架合同致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件、股東特別大會通告以及上市規則規定的其他資料的通函，將根據上市規則寄發予新世界百貨的股東。

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，詳見「釋義」一節)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。於本公告日期，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，截至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估值(有關估值報告的副本將載入新世界百貨將寄發予其股東內容有關收購事項的通函內)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；

- (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

框架合同須待新世界百貨的獨立股東批准框架合同後,方可作實。

對新世界中國地產集團的財務影響

由於買方向賣方作出收購事項,預計新世界中國地產集團將錄得未經審核收益約人民幣122,700,000元,即為代價與該物業的預計直接開發成本間的差額,並已計及將予支付的有關稅項,包括營業稅、土地增值稅及企業所得稅。新世界中國地產擬動用出售所得款項淨額,作為新世界中國地產集團的一般營運資金。

進行交易的理由及裨益

新世界中國地產的董事會認為,鑑於房地產市場當前放緩且市場氣氛不利,出售該物業符合新世界中國地產集團在適當時機將其投資變現及實現預售的策略。出售亦將增強新世界中國地產集團的營運資金狀況。

新世界百貨的董事會認為，預期框架合同將會進一步提高新世界百貨集團在中國零售市場的影響力，並有助於新世界百貨集團為在中國的零售路向奠定穩固基礎。新世界百貨的董事認為，框架合同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。框架合同將為新世界百貨提供機會，以提高其於中國東北地區百貨店業務的利益。因此，新世界百貨的董事認為，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。

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。新世界中國地產及新世界百貨各自的董事(不包括新世界百貨的獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的建議後載入新世界百貨將予寄發的通函內)認為，框架合同的條款屬公平合理，符合新世界中國地產及新世界百貨各自的利益以及彼等各自股東的整體利益。

有關賣方的資料

賣方主要在中國從事物業投資、開發及經營酒店業務。

有關買方的資料

買方主要在中國從事經營百貨店業務。

有關新世界中國地產的資料

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。

有關新世界百貨的資料

新世界百貨主要在中國從事經營百貨店業務。

上市規則的含義

於本公告日期，新世界發展持有新世界中國地產約70%應佔權益。由於新世界百貨為新世界發展的附屬公司，新世界百貨為新世界中國地產的關連人士，根據上市規則第14A章，框架合同項下擬進行的交易構成新世界中國地產的一項關連交易。由於各適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)低於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，但可獲豁免遵守新世界中國地產獨立股東批准的規定。

於本公告日期，新世界發展持有新世界百貨約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，新世界中國地產為新世界百貨的關連人士，根據上市規則第14A章，框架合同項下擬進行的交易構成新世界百貨的一項關連交易。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新世界百貨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新世界百貨的一項須予披露交易。

新世界發展、其聯繫人及於框架合同中擁有重大權益的新世界百貨的任何股東，將於股東特別大會上就批准框架合同的決議案放棄投票。

新世界中國地產董事會批准

新世界中國地產的主席兼董事總經理鄭家純博士為新世界百貨的主席兼非執行董事。鄭志剛先生及顏文英小姐(彼等均為新世界中國地產的執行董事)亦為新世界百貨的執行董事，顏文英小姐同時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的董事於框架合同項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等毋須於新世界中國地產的董事會會議上，就批准框架合同的有關董事會決議案放棄投票。

新世界百貨獨立董事委員會及獨立財務顧問

新世界百貨已委任獨立董事委員會，以就框架合同的條款向新世界百貨的獨立股東提供建議。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就框架合同的條款向新世界百貨的獨立董事委員會及新世界百貨的獨立股東提供意見。

向新世界百貨股東寄發通函

一份載有(其中包括)框架合同的進一步詳情、新世界百貨的獨立董事委員會致其獨立股東的推薦意見函件、新世界百貨的獨立財務顧問就框架合同致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件、股東特別大會通告以及上市規則規定的其他資料的通函，將根據上市規則，於2010年10月25日或之前寄發予新世界百貨的股東。

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	具上市規則賦予的涵義
「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
「關連人士」	指	具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
「股東特別大會」	指	新世界百貨就考慮及酌情批准框架合同將召開的股東特別大會
「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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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)
「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新世界百貨的控股股東
「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，其股份於聯交所主板上市
「新世界百貨集團」	指	新世界百貨及／或其不時的附屬公司
「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

「買方」	指	瀋陽新世界百貨有限公司，新世界百貨的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「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

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，2010年10月4日

於本公告日期，新世界中國地產的董事會成員包括(1)八位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯小姐、鄭志謙先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(2)三位非執行董事，分別為杜惠愷先生、梁志堅先生及周桂昌先生；及(3)三位獨立非執行董事，分別為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

於本公告日期，新世界百貨的非執行董事為鄭家純博士及歐德昌先生；新世界百貨的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。

就本公告而言，人民幣乃按人民幣0.88元兌1.00港元的概約匯率兌換成港元。