

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公告全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



New World Department Store China Limited 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)

(股份代號：825)

須予披露交易 收購鄭州市之物業

於二零零八年七月七日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立框架合同，據此，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業之房屋所有權及土地使用權，代價為人民幣307,317,000元（可予調整）。

由於其中一個適用百分比率超逾5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

本公司將根據上市規則規定於切實可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有收購事項之進一步詳情及其他資料。

框架合同

日期

二零零八年七月七日

訂約方

賣方

買方（本公司之全資附屬公司）

經作出一切合理查詢後，據董事深知、得悉及確信，於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

收購事項

根據框架合同之條款，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業之房屋所有權及土地使用權。該物業將座落於中國河南省鄭州市商城路北、紫荊山路東，地號為GC1-459-16地塊建成的A座商業裙房地上一層至四層。該土地之土地使用權面積約為26,396.4平方米。該土地指定作住宅用途，而該土地之土地使用權年期將於二零七六年四月十九日屆滿。

賣方已同意免費提供100個停車位供買方使用，由簽訂交樓確認書（定義見下文）日期起計為期兩年。

賣方已同意保證地上一層至四層的裙樓樓頂、門前廣場及該物業外相關位置應由買方獨家管理及使用，直至該項目之土地使用權期限屆滿之日止。

倘按以下任何公式釐定之該物業面積誤差百分比之絕對值高於3%，則買方有權終止框架合同：

$$(1) \text{ 合同約定／圖測面積誤差百分比} = \left| \frac{\text{合同約定面積} - \text{圖測面積}}{\text{圖測面積}} \times 100\% \right|$$

；或

$$(2) \text{ 產權登記／合同約定面積誤差百分比} = \left| \frac{\text{產權登記面積} - \text{合同約定面積}}{\text{合同約定面積}} \times 100\% \right|$$

賣方已承諾於二零零九年十二月三十一日或之前交付已落成物業連同訂明之設施及機電系統予買方。

代價

收購該物業房屋所有權及土地使用權之代價為人民幣307,317,000元（即圖測面積乘以每平方米人民幣8,900元），應以現金支付。代價以本集團內部資源撥付。

代價應按以下方式調整：

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比為3%或以內，則代價應按每平方米人民幣8,900元作出相應調整。

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比高於3%及產權登記面積大於合同約定面積，則買方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比為3%或以內之面積部分額外支付按每平方米人民幣8,900元計算之款項。賣方應負責產權登記／合同約定面積誤差百分比高於3%之面積部分。買方毋須就該部分額外付款，惟該部分所有權利歸買方所有。

倘產權登記／合同約定面積誤差百分比高於3%及產權登記面積小於合同約定面積，則賣方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比為3%或以內之面積部分退回代價予買方。賣方應就產權登記／合同約定面積誤差百分比高於3%之面積部分向買方退回代價之兩倍金額。

倘合同約定／圖測面積誤差百分比為3%或以內，則代價應按每平方米人民幣8,900元作出相應調整。

倘合同約定／圖測面積誤差百分比高於3%及合同約定面積大於圖測面積，則合同約定／圖測面積誤差百分比為3%或以內之面積部分應按每平方米人民幣8,900元計算。買方毋須就合同約定／圖測面積誤差百分比高於3%之合同約定面積部分付款，惟該部分所有權利歸買方所有。

產權登記／圖測面積誤差百分比應少於或相等於6%，因此，買家將予支付之最高代價約為人民幣325,756,020，應按36,601.8平方米之面積計算。倘產權登記面積小於圖測面積，則賣方應就產權登記／圖測面積誤差百分比高於6%之面積部分向買方退回代價之兩倍金額。

產權登記／圖測面積誤差百分比應計算如下：

$$\text{產權登記／圖測面積誤差百分比} = \left| \frac{\text{產權登記面積} - \text{圖測面積}}{\text{圖測面積}} \times 100\% \right|$$

代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並由買方參考該土地鄰近地區其他物業之市價、經濟因素、該物業之潛質以及鄰近地區其他大小相約的百貨店之表現後釐定。

支付代價

代價應由買方按下列方式支付：

- (1) 買方應在(a)賣方已提供框架合同訂明之若干文件；及(b) 框架合同連同附件之公證程序於其簽立後兩個工作天內完成後。十個工作天內向賣方支付代價之10%（相當於人民幣30,731,700元）作為按金（「**按金**」）。按金應由買方存入將由賣方及買方共同管理之銀行賬戶；及
- (2) 下列付款於賣方及監管銀行簽訂監管協議後及監管協議成為買賣合同之附件後應予支付：
 - (a) 買方應在下列事項發生（以最遲者為準）後八個工作天內，將按金轉入監管賬戶，並將代價之20%（相當於人民幣61,463,400元）存入監管賬戶：
 - (i) 於二零零八年十月三十一日或之前，賣方已改變該物業用途為商業用途、賣方已與河南省鄭州市國土資源局簽訂土地出讓合同補充協議並向買方提供任何額外土地出讓金之付款憑證；
 - (ii) 於二零零八年十月三十一日或之前，賣方已獲鄭州市相關房地產管理部門授予商品房預售許可證；
 - (iii) 於賣方提供框架合同所示若干訂明文件後，買方應於授出商品房預售許可證後兩個工作天內簽立買賣合同及補充協議。除非賣方及買方另有協定，否則框架合同之條款應構成買賣合同之主要條款。框架合同訂約方之權利及義務應在向相關政府機關辦理買賣合同備案登記後按買賣合同之條款為準；及
 - (iv) 賣方於商品房預售許可證授出後兩個工作天內就買賣合同完成辦理商品房預售備案登記手續；

- (b) 買方應在該項目A座商業裙房結頂（應在二零零八年十一月二十日或之前完成）及買方簽訂確認書表示知悉同一事項後八個工作天內，將代價之15%（相當於人民幣46,097,550元）存入監管賬戶；
- (c) 買方應在該項目A座塔樓主體結構結頂（應在二零零八年十一月三十日或之前完成）及買方簽訂確認書表示知悉同一事項後八個工作天內，將代價之15%（相當於人民幣46,097,550元）存入監管賬戶；
- (d) 買方應在該項目五大主體（包括設計、勘查、施工、監理及建設單位）及該項目若干訂明之設施及機電系統之建設工程（應在二零零九年十月三十一日或之前完成）完成、買方簽訂確認書表示知悉同一事項及賣方提供竣工驗收意見後八個工作天內，將代價之15%（相當於人民幣46,097,550元）存入監管賬戶；
- (e) 買方應在該物業根據框架合同交付及賣方與買方就交付簽訂確認書（「**交樓確認書**」）後八個工作天內，將代價之10%（相當於人民幣30,731,700元）存入賣方賬戶；
- (f) 買方應在訂約方簽訂交樓確認書日期起計六十個工作天內，賣方取得該物業之產權登記備案證及面積測繪報告後八個工作天內，將代價之5%（相當於人民幣15,365,850元）存入賣方賬戶；及
- (g) 買方應在其獲授予該物業之房屋所有權證及國有土地使用權證後八個工作天內，向賣方支付代價之結餘（經計及任何調整後）。

上述遞進付款之實際金額應以根據買賣合同所載合同約定面積計算之代價為基準。

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。董事相信收購事項將進一步強化本公司的百貨店業務及於華中區的影響力。

董事會相信框架合同之條款為公平合理，並符合股東之整體利益。

有關賣方之資料

就董事會深知，賣方之主要業務為物業開發及物業銷售。

一般資料

由於其中一個適用百分比率超逾5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

本公司將根據上市規則規定於切實可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有該等合同之進一步詳情及其他資料。

釋義

除非文義另有規定，本公告所用詞彙之涵義如下：

「收購事項」	指	框架合同項下擬進行之該物業之房屋所有權及土地使用權之收購
「產權登記面積」	指	行將就該物業授予買方之房屋所有權證內記載之該物業面積
「合同約定面積」	指	買賣合同訂明之該物業之約定面積
「該等合同」	指	框架合同及買賣合同
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新世界百貨中國有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「代價」	指	買賣該物業房屋所有權及土地使用權之代價總數為人民幣307,317,000元（可予調整）
「董事」	指	本公司董事
「監管賬戶」	指	賣方根據監管協議於監管銀行開立以保管該項目預售款之銀行賬戶
「監管協議」	指	賣方與監管銀行就保管該項目預售款所訂立之預售款監管協議
「監管銀行」	指	賣方聘用以保管該項目預售款之銀行
「框架合同」	指	賣方與買方於二零零八年七月七日訂立之房地產買賣框架合同，據此（當中包括）賣方同意出售而買方同意收購該物業之房屋所有權及土地使用權

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國河南省鄭州市商城路北、紫荊山路東，地號為GC1-459-16 地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「圖測面積」	指	賣方及買方協定並於框架合同載列之該物業建築面積，即34,530 平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	賣方於該土地行將開發之項目
「該物業」	指	該項目行將興建之 A 座商業裙房地上一層至四層，包括全部建築面積、其外牆及屋面之使用權、屋頂出屋面樓梯間範圍區域、位於地下負一層、地下負二層的若干訂明區域及其他於框架合同訂明的區域及設施的房屋所有權及／或使用權
「買方」	指	武漢新鵬發展有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，是本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「買賣合同」	指	賣方及買方根據框架合同訂立之商品房買賣合同，以及一份補充協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 河南裕鴻置業有限公司(Henan Yuhong Property Company Limited)，一家於中國成立之有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
公司秘書
黃國勤

香港，二零零八年七月九日

於本公告日期，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。

於本公告內，中國成立公司之英文名稱僅為正式中文名稱翻譯或音譯，如有歧異，概以中文名稱為準。