

---

**此 乃 要 件      請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界百貨中國有限公司股份，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---

除文義另有所指外，本封面頁所用的詞彙與本通函定義具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至8頁。

根據上市規則，本通函的主要事項已取得股東書面批准，而寄發本通函予股東僅供參照。

2021年6月23日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	9
附錄二 — 估值報告 .....	12
附錄三 — 一般資料 .....	18

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「最後可行日期」	指	2021年6月18日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「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

---

## 釋 義

---

「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)，及於最後可行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，而就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

---

## 釋 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。

除另有說明者外，本通函以人民幣為單位之金額乃按1港元兌人民幣0.834元之匯率兌換為港元，惟僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額於有關日期可按或應按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。



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)

非執行董事：  
鄭志剛博士(主席)  
趙慧嫻女士

執行董事：  
張輝熱先生(聯席首席執行官)  
謝惠芳女士(聯席首席執行官)

獨立非執行董事：  
張英潮先生  
陳耀棠先生  
湯鏗燦先生  
余振輝先生

敬啟者：

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

總辦事處及  
香港主要營業地點：  
香港  
銅鑼灣  
興發街88號7樓全層

## 有關租賃補充協議的主要交易

### 1. 緒言

茲提述本公司日期為2021年6月1日有關(其中包括)租賃補充協議的公告。

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)租賃補充協議的更多資料以及上市規則所要求的其他資料。

### 2. 租賃補充協議

#### 背景

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。

---

## 董事會函件

---

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(按每平方米人民幣123.3元計算，期限末年的年度租金為人民幣65,218,918.5元)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。

### 3. 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。

### 4. 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。

### 5. 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。

## 6. 租賃補充協議項下擬進行的交易的財務影響

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將確認為使用權資產及租賃負債，金額約為人民幣723,097,000元(約相等於867,023,000港元)。使用權資產期後以成本減累計折舊及減值虧損列帳。而整段租賃期限內的應付租賃費用按現值計入租賃負債，並以增量借款利率進行貼現。

就綜合收益表的影響，本集團使用權資產在可使用年期內按直線法計算而產生的年度折舊開支金額將約為人民幣48,206,000元(約相等於57,801,000港元)，而首年的租賃負債利息開支金額將約為人民幣40,379,000元(約相等於48,416,000港元)。

## 7. 上市規則的涵義

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，即約佔於最後可行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。

## 8. 推薦建議

董事(包括所有獨立非執行董事)認為租賃補充協議的條款(i)屬公平合理；(ii)於本集團一般及日常業務範圍內按一般商務條款進行；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東大會以批准租賃補充協議，則董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成租賃補充協議。

## 9. 更多資料

謹請參閱本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
新世界百貨中國有限公司  
主席  
鄭志剛博士  
謹啟

2021年6月23日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年6月30日止年度及截至2020年12月31日止六個月的財務資料已於以下文件中披露，該等文件在聯交所及本公司網站上登載。請參閱下列超連結：

本公司截至2018年6月30日止年度的年報

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1018/ltn20181018397\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1018/ltn20181018397_c.pdf)  
(第66至139頁)

本公司截至2019年6月30日止年度的年報

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1017/ltn20191017068\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1017/ltn20191017068_c.pdf)  
(第54至124頁)

本公司截至2020年6月30日止年度的年報

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1023/2020102300959\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1023/2020102300959_c.pdf)  
(第64至146頁)

本公司截至2020年12月31日止六個月的中期報告

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0325/2021032500760\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0325/2021032500760_c.pdf)  
(第14至42頁)

## 2. 債務聲明

### 借貸

於2021年4月30日(即就確定本債務聲明所載資料的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還借貸約1,412,105,000港元，有關詳情載列如下：

	千港元
無抵押銀行貸款	699,105
來自最終控股公司之貸款，無抵押	<u>713,000</u>
	<u><u>1,412,105</u></u>

### 租賃負債

於2021年4月30日，本集團的租賃負債涉及未償還本金金額約4,239,026,000港元。

### 或然負債

就本集團於以前年度關閉若干百貨店而言，本集團有物業業主由於提早終止租賃潛在申索賠償而產生的或然負債。然而現階段無法可靠估計涉及該等關閉百貨店潛在申索的賠償金額(如有)及付款時間，而最終結果取決於業主的行動、磋商及／或法律程序結果。本集團已採取所需措施以應對潛在風險。該等關閉百貨店於結業前之每月租金支出總額約9,000,000港元。

除上述者外或於本通函內另作披露者外，以及除集團內部負債及於日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於2021年4月30日營業時間結束時，本集團並無任何重大已發行及未贖回及法定或以其他方式增設但未發行之債務證券，或定期貸款或其他借貸或屬於借貸性質之債務或承兌或租購承擔，或未償還之按揭或押記或其他重大或然負債或擔保。

### 3. 營運資金聲明

經考慮租賃補充協議及本集團現有的財務資源(包括內部產生資金及備用銀行融資)後，董事認為本集團具備足夠的營運資金以應付其現時(即本通函日期起計未來至少12個月)所需。

### 4. 重大不利轉變

茲提述日期為2021年2月5日的盈利預警公告、日期為2021年2月25日的截至2020年12月31日止六個月的中期業績公告(內容有關本集團截至2020年12月31日止六個月的業績及當中所載的相關資料)。本集團截至2020年12月31日止六個月錄得股東應佔虧損約203.9百萬港元(2019年同期則錄得股東應佔利潤約142.4百萬港元)，主要由於集團因應近期市場環境及管理層對業務前景作出的評估而對主要六家中國百貨店作出商譽減值虧損194.3百萬港元和物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損151.8百萬港元所致。除以上刊物所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2020年6月30日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來有任何重大不利轉變。

## 5. 本集團的前景

2019冠狀病毒病持續肆虐全球，各國積極管控疫情，並力圖重振經濟。部分國家於疫情形勢好轉後復工復產，加上大規模紓困措施發揮作用，全球經濟開始觸底回升。然而，疫情高度反覆且於部分國家出現反彈，而其對各國就業、生產及消費等方面的衝擊和創傷亦需時修復，令全球經濟復甦緩慢乏力且充滿挑戰。

面對嚴峻形勢，中國有效防控疫情，結合宏觀政策支持，造就製造業、服務業、投資、消費等主要經濟指標按季回升。2020年，中國國內生產總值達人民幣101.6萬億元，按年增長2.3%，率先全球實現正增長。其中，投資受基建和房地產較快恢復帶動回升，有效促進內地經濟恢復。全國居民收入增長與經濟增長基本同步，消費信心有所回復，惟疫情下民眾消費轉趨審慎，全年社會消費品零售總額按年下跌3.9%，反映消費需求動力尚待增強。

展望未來，各國疫情變化和外部環境的不穩定性仍然較大，中國經濟恢復基礎尚不牢固，本集團期望隨著穩就業、擴內需、促消費政策持續起效發力，內地消費市場將延續回升向好態勢。未來，本集團將深化多平台線上布局，推動數字化升級轉型，加快線上線下融合；同時鞏固多業態業務經營，加強社區型百貨店、超市及便利店等業態配套，持續為消費者創造更佳體驗和價值。本集團將抱持審慎務實態度，謀求長遠穩定發展。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本公司或其附屬公司將租用的物業權益於2021年6月1日的租值的意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函內。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）上海楊浦區淞滬路1號總樓面面積（「樓面面積」）為**44,078.75**平方米的上海萬達廣場之百貨大樓（「該物業」）

### 指示、用途及估值日期

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）欣然獲新世界百貨中國有限公司（「貴公司」）委聘，就貴公司或其附屬公司將租用的該物業的市場租金提供意見。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以為規管通函的目的，就該物業於2021年6月1日（「估值日期」）的市場租金向貴公司提供吾等的意見。

### 估值基準

吾等對該物業的估值指其市場租金，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2020年版）（HKIS Valuation Standards 2020），市場租金定義為「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

## 估值假設

吾等的報告並無考慮就所評估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮就落實租賃時可能產生的任何開支或稅項。除另有載述外，吾等假設該物業不附帶可影響其租值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等達致租金意見時，乃假設每月租金不包括增值稅(「**增值稅**」)、樓宇管理費及公共服務費。

吾等的估值不計及因特別條款或情況引致的估計租金上升或下跌，如非典型融資、售後回租安排、與租賃有關的任何人士給予的特別代價或優惠，或僅供特定出租人或承租人使用的任何價值元素。

吾等的估值乃假設出租人在公開市場上出租或租借該物業，而並無受惠於可能影響該物業市場租金的遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。

除另作說明外，吾等對該物業的估值以100%權益為基礎。

## 估值方法

吾等的估值採納了市場比較法，以市場現有的可比較租賃交易作為參考。吾等已分析類似物業近期的市場租金證據，以便對受評估的該物業進行比較。每個可比較物業根據其單位租金進行分析；然後將可比較物業的每個屬性與該物業進行比較，如有差異，則調整單位租金，以得出該物業的適當單位租金。經考慮該物業的用途、地區、質素、樓齡及面積後，吾等最後識別到三項位於上海的可比較物業，分別為上海徐匯區可比較物業(「**可比較物業A**」)、上海閔行區可比較物業(「**可比較物業B**」)及上海長寧區可比較物業(「**可比較物業C**」)。倘可比較物業優於該物業，則作出向下調整。倘次於該物業，則作出向上調整。所有可比較物業均採納單位租金每月每平方米人民幣作分析。評估該物業價值所用的比較的主要因素包括該等物業的用途、地區(包括位置、環境、交通、便利程度)、質素(例如裝修標準、能見度等)、樓齡、面積及租賃開始日期等。

吾等按上述因素就可比較物業的差異作出調整。就用途因素而言，全部三項可比較物業均為購物中心，與該物業相若，故並無就此項因素作出調整。就地區而言，可比較物業C座落於市中心較佳地區，優於該物業，故吾等已作出向下調整。至於物業質素，全部可比較物業及該物業的裝潢華麗兼能見度高，故無須作出調整。就樓齡而言，該物業的啟用日期為2006年12月，而可比較物業A、B及C的啟用



日期分別為2019年9月、2019年12月及2013年8月。吾等已作出向下調整以反映有關樓齡差異。吾等並無就面積作出調整，因可比較物業的面積與該物業相若。三項可比較物業的租賃開始日期均在該物業的續租日期前開始，故吾等相應地就租賃開始日期因素作出向上調整。

吾等對該三項可比較物業賦予相同比重(1/3)。

### 資料來源

吾等於很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期及所有其他有關事項的意見。尺寸及量度均以從 貴公司收集的文件副本為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。 貴公司亦已向吾等表示，所提供以達致有根據意見的資料並無遺漏任何重要因素，故吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

### 文件及業權查冊

吾等已獲出示有關該物業權益的房地產權證及租賃協議的副本，並已作出相關查詢。然而，吾等並無檢視文件正本，而假設所取得的此等文件副本與其正本相符，以及租賃根據適用法例為有效及生效。

### 面積量度

吾等並無進行詳細量度以核實該物業的面積是否正確，惟已假設吾等所獲提供的文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

### 實地視察

寇思陽女士已於2021年5月26日對該物業進行實地視察，彼在中國物業估值方面具備3年經驗。

### 貨幣

於本報告內列示的所有貨幣單位均為人民幣。



**有關2019冠狀病毒病對估值的影響的評論**

吾等遵照指示，僅就於估值日期的估值提供吾等的意見。有關意見乃以估值日期存在的經濟、市場及其他情況以及截至該日吾等可得的資料為基礎，故吾等並無責任就自該日起期間所發生的事件而更新或以其他方式修正此等材料。特別是，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情爆發為全球大流行後，已對全球經濟活動造成極大干擾。截至本報告日期，中國經濟正在逐步復甦，大部分商業活動已重回正軌。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐不明朗，可能會對未來房地產市場造成影響，故吾等仍抱持審慎態度。

吾等謹此附上一份估值報告，以供閣下參閱。

此 致

香港  
銅鑼灣  
興發街88號  
7樓全層  
新世界百貨中國有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
陳志康  
MRICS, MHKIS, RPS (GP)  
謹啟

2021年6月23日

陳志康為特許測量師，擁有28年香港物業估值經驗及27年中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年 6月1日現況下 的市場租金
中國 上海 楊浦區 淞滬路1號 上海萬達廣場 之百貨大樓	<p data-bbox="464 455 836 672">該物業包括地庫1層及地庫2層、地面1至7層及天台各部分。該物業的樓面面積(「樓面面積」)約為44,078.75平方米。</p> <p data-bbox="464 725 836 1123">該物業租賃協議於2005年4月22日訂立，為期15年，將於2021年12月22日屆滿。業主與 貴公司或其附屬公司(作為租戶)已於2021年6月1日訂立一份租賃補充協議，以於租賃協議屆滿時將租期再延期15年。</p> <p data-bbox="464 1176 836 1349">該物業已獲授的土地使用權期限至2053年1月12日屆滿，作商業及辦公室用途。</p>	於估值日期，該物業已租予租戶香港新世界百貨—上海五角場店。	每月人民幣 6,100,000元 (陸佰壹拾萬圓整)，不包括增值稅、樓宇管理費及公共服務費。

附註：

1. 根據一份不動產權證一滬(2018)楊字不動產權第005378號，上海萬達商業廣場置業有限公司(「業主」)已獲授的土地使用權期限於2053年1月12日屆滿，作商業及辦公室用途。
2. 吾等已考慮市場上現有的三項可比較租賃物業，並作出適當調整以反映該物業與可比較物業在不同方面的差異，包括但不限於該等物業的用途、地區(包括位置、環境、交通、便利程度)、質素(例如裝修標準、能見度等)、樓齡、面積及租賃開始日期等。

假設該物業的續租可自由處置及轉讓，則此15年租約下的市場租金資本化價值將約為人民幣800,000,000元。所採用的資本化率乃參照市場對類似用途類型可比較物業的一般預期收益率而估算，隱含物業類型及質素、未來潛在租金增長預期、資本增值及相關風險因素的反映。考慮到相關用途類型交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理且符合市場規範。

3. 根據於2021年6月1日訂立的租賃補充協議，業主向租戶出租該物業(樓面面積約為44,078.75平方米)，以延長租期15年，即自2021年12月23日開始及於2036年12月22日屆滿(「租賃期」)。租賃期的首三年每月租金按每平方米人民幣133.36元(包括5%增值稅)計算，其後每三個年度增加5%。除每月租金外，租戶須就獨家使用及佔用該物業的外牆每年支付人民幣1.285百萬元。
4. 吾等達致租金意見時，乃假設該物業的租賃期限將為15年，以及每月租金不包括增值稅、樓宇管理費及公共服務費。此外，該物業的租賃將附帶基本的商業裝修(包括天花、塗漆牆壁及地毯地板)。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者；或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於股份之好倉

	身份	權益性質	持有 股份數目	持股概約 百分比 合計（直接或間接）	
本公司 (每股面值0.10港元之 普通股)					
謝惠芳女士	實益擁有人	個人權益	177,000	177,000	0.01
新世界發展 (普通股)					
鄭志剛博士	實益擁有人	個人權益	2,059,118	2,059,118	0.08
趙慧嫻女士	實益擁有人	個人權益	29,899	29,899	0.00

## (b) 於相關股份之好倉一購股權

新世界發展	授予日期	行使期 (附註)	持有 購股權數目	每股行使價 港元
鄭志剛博士	2017年7月3日	(1)	500,000	40.144
趙慧嫻女士	2018年7月6日	(2)	75,000	44.160

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (2) 分為四批，行使期分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- (3) 上述各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權的現金代價。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員或任何彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者，或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東權益披露

據董事所知，於最後可行日期，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者：

	身份	權益性質	持有 股份數目	合計	持股概約 百分比 (直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) <sup>(5)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
新世界發展	受控法團 實益擁有人	法團權益 —	45,500,000 1,218,900,000	1,264,400,000	74.99

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，故被視作於由CTFC擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，故被視作於由CTFC擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股81.03%直接權益，故被視作於由周大福控股擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，故被視作於由周大福企業擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，故被視作於由新世界發展擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。

#### 4. 董事於資產之權益

於最後可行日期，自2020年6月30日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來概無董事於本集團任何成員公司收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 董事於合約或安排之權益

於本通函日期，概無董事於最後可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 6. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約（不包括於一年內屆滿，或本集團相關成員公司可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約）。

## 7. 董事及聯繫人構成競爭的業務

於最後可行日期，以下董事在下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（董事根據上市規則獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外）中擁有權益：

董事姓名	公司名稱	業務概況	董事於公司之權益性質
鄭志剛博士	新世界發展	物業投資	董事
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資	董事
	周大福企業旗下集團	物業投資	董事
趙慧嫻女士	新世界發展	物業投資	董事

## 8. 共同董事

於最後可行日期，以下董事亦為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉的公司的董事：

共同董事的姓名	公司名稱
鄭志剛博士	周大福控股
鄭志剛博士	周大福企業
鄭志剛博士 趙慧嫻女士	新世界發展



## 9. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重要的訴訟、仲裁或索償要求，且據董事所知悉，本集團亦無任何尚未了結或由其作出或對其構成威脅的重要訴訟、仲裁或索償要求。

## 10. 專家及同意書

提供本通函所載意見及推薦意見的專家資格如下：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

獨立物業估值師已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，自2020年6月30日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來獨立物業估值師概無於本集團任何成員公司收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後可行日期，獨立物業估值師並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益或任何可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論在法律上是否可強制執行）。

## 11. 重大合約

於緊接最後可行日期（包括該日）前兩年內，本集團並無訂立任何屬於或可能屬於重大的合約（不包括本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行日常業務中訂立者）。

## 12. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司的總辦事處及於香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣興發街88號7樓全層；

- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓；
- (d) 本公司的公司秘書為胡玉桂小姐，彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會資深會士。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

### 13. 備查文件

由本通函日期起計14天期間(包括首尾兩天)逢星期一至五(公眾假期除外)的一般辦公時間內，以下文件的副本將會在本公司的總辦事處及於香港的主要營業地點地址為香港銅鑼灣興發街88號7樓全層可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 租賃補充協議；
- (c) 本公司截至2018年6月30日止年度的年報；
- (d) 本公司截至2019年6月30日止年度的年報；
- (e) 本公司截至2020年6月30日止年度的年報；
- (f) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述的書面同意書；及
- (h) 本通函。