

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。



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)

有關補充租賃協議的須予披露交易

補充租賃協議

董事會欣然宣布，於2025年10月9日，本公司全資附屬公司新百上海匯瑩（作為承租人）與上海永頤（作為出租人）就租賃物業訂立了補充租賃協議，其中包括以延長現有租賃協議的租期至2036年4月30日。自2010年起，本集團一直根據現有租賃協議承租租賃物業，以經營本集團的百貨業務。為了反映對現有租賃協議若干重要條款的最新商業磋商結果，新百上海匯瑩與上海永頤訂立了補充租賃協議，以修訂現有租賃協議的若干條款。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團根據補充租賃協議所須支付的租賃款項已於其綜合財務狀況表確認為本集團所取得的使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載對「交易」的定義，補充租賃協議項下擬進行的交易將被視為一項資產收購。

由於按照補充租賃協議項下本集團所確認的使用權資產價值計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，因此，補充租賃協議項下擬進行的交易構成根據上市規則第14章本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定，惟豁免股東批准的規定。

緒言

董事會欣然宣布，於2025年10月9日，本公司全資附屬公司新百上海匯瑩（作為承租人）與上海永頤（作為出租人）就租賃物業訂立了補充租賃協議，以延長現有租賃協議的租期至2036年4月30日。自2010年起，本集團一直根據現有租賃協議承租租賃物業，以經營本集團的百貨業務。為了反映對現有租賃協議若干重要條款的最新商業磋商結果，新百上海匯瑩與上海永頤訂立了補充租賃協議，以修訂現有租賃協議的若干條款。

補充租賃協議

補充租賃協議的主要條款載列如下：

- 日期：2025年10月9日
- 承租人：新百上海匯瑩
- 出租人：上海永頤商業管理有限公司
- 租賃物業：位於中國上海市浦東新區成山路 1993 號及 2061 號的百貨大樓，包括地下一層至三層
- 總樓面面積：約38,060平方米
- 延長期限：由2030年5月1日至2036年4月30日（包括首尾兩天）的額外年期
- 租金：由2030年5月1日至2033年4月30日，每月租金按照每日每平方米人民幣2.151元計算，及由2033年5月1日至2036年4月30日，每月租金按照每日每平方米人民幣2.237元計算

應付租金金額乃經新百上海匯瑩與上海永頤經公平磋商並考慮租賃物業附近可資比較處所的現行市場租金及現有租賃協議下的現行租金後釐定

本集團將以內部資源支付租金

- 支付條款：租金須按照現有租賃協議的條款按月支付
- 其他重要條款：
- (a) 新百上海匯瑩將享有由2026年4月1日至2026年6月30日為期三個月的免租期，以支持新百上海匯瑩於租賃物業進行的業務提升
 - (b) 現有租賃協議所載的其他條款及條件將維持不變並且繼續生效。如有任何抵觸，概以補充租賃協議為準

根據香港財務報告準則第16號，本集團根據補充租賃協議所確認的使用權資產價值約為人民幣126.4百萬元（相等於約138.3百萬港元）。

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。

有關出租人的資料

上海永頤為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事物業租賃及管理。於本公告日期，上海永頤由上海永隆全資擁有，而上海永隆由大華集團全資擁有。

大華集團為一家於中國具領導地位的大型房地產開發商，其主要業務包括住宅物業的綜合開發，涵蓋項目規劃、建設及銷售。該集團亦積極參與商業地產及綜合城市運營業務。於本公告日期，大華集團擁有七名公司股東，其中最大單一股東為上海華強投資有限公司，持有其大約30%的股權權益。上海華強投資有限公司則由金惠明先生持有70%，及由金玲女士持有30%。

經所有合理查詢後，就董事所深知及確信，上海永頤及其最終實益擁有人均為與本公司及其關連人士（定義見上市規則）並無關連的獨立第三方。

訂立補充租賃協議的原因及裨益

新百上海匯瑩為現有租賃協議下租賃物業的現有租戶，本集團並自2010年起已於租賃物業經營百貨店。由於新百上海匯瑩擬提升設施以保留現有租戶及專櫃，並吸引新租戶及專櫃進駐，上海永頤亦同意透過提供免租期予新百上海匯瑩以作支持，董事認為維持於租賃物業的租賃將有助提升位於租賃物業的百貨店的競爭力，並促進本集團百貨業務的穩定性及持續性。

董事認為補充租賃協議的條款(i)屬公平合理；(ii)屬一般商務條款，於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團根據補充租賃協議所須支付的租賃款項已於其綜合財務狀況表確認為本集團所取得的使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載對「交易」的定義，補充租賃協議項下擬進行的交易將被視為一項資產收購。

由於按照補充租賃協議項下本集團所確認的使用權資產價值計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，因此，補充租賃協議項下擬進行的交易構成根據上市規則第14章本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定，惟豁免股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「大華集團」	指	大華（集團）有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	新百上海匯瑩（作為承租人）與上海永頤（作為出租人）就租賃物業訂立的日期為2010年1月26日的現有租賃協議（經更替協議、第二份更替協議及第三份更替協議所修訂及補充）。現有租賃協議的租期由2010年4月1日開始，並將持續至2030年4月30日，除非根據其條款提前終止
「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	由香港會計師公會頒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	中國香港特別行政區
「租賃物業」	指	位於中國上海市浦東新區成山路 1993 號及 2061 號的百貨大樓，包括地下一層至三層
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「更替協議」	指	上海永隆、新百上海匯瑩與上海永禧就上海永隆在現有租賃協議項下作為出租人的所有權利與義務更替至上海永禧所訂立的日期為2016年8月1日的協議

「新百上海匯瑩」	指	新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份更替協議」	指	上海永禧、新百上海匯瑩與上海永茗就上海永禧在現有租賃協議（經更替協議所修訂及補充）項下作為出租人的所有權利與義務更替至上海永茗所訂立的日期為2020年10月1日的協議
「上海永隆」	指	上海永隆商業投資發展有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，上海永隆由大華集團全資擁有
「上海永茗」	指	上海永茗商業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，上海永茗由上海永隆全資擁有
「上海永禧」	指	上海永禧投資發展有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，上海永禧由大華集團全資擁有
「上海永頤」	指	上海永頤商業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，上海永頤由上海永隆全資擁有
「股東」	指	本公司股份持有人
「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
「補充租賃協議」	指	新百上海匯瑩與上海永頤於2025年10月9日就現有租賃協議所訂立的補充協議

「第三份更替協議」	指 上海永茗、新百上海匯瑩與上海永頤就上海永茗在現有租賃協議（經更替協議及第二份更替協議所修訂及補充）項下作為出租人的所有權利與義務更替至上海永頤所訂立的日期為2022年2月1日的協議
「%」	指 百分比

承董事會命
主席
張輝熱

中國香港，2025年10月9日

於本公告日期，執行董事為張輝熱先生、謝惠芳女士、趙慧嫻女士、劉富強先生及陳耀豪先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生、余振輝先生及何沛恩女士。