

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)

## 全年業績公佈 2011/2012

### 摘要

同店銷售<sup>(1)</sup> (「同店銷售」) 增長 14.1%。

收益由上年度的 2,736.2 百萬港元增長 27.6% 至 3,490.1 百萬港元。

經營利潤 (不包括其他收益、投資物業公平值變動及出售無錫店所在物業及土地使用權若干部分的相關直接開支) 由上年度的 646.0 百萬港元增長約 14.6% 至 740.4 百萬港元。

年度利潤 (不包括其他收益、投資物業公平值變動、出售無錫店所在物業及土地使用權若干部分的相關直接開支及所得稅支出) 由上年度的 507.4 百萬港元增長約 10.6% 至 561.3 百萬港元。

每股盈利 0.36 港元。

建議末期股息 138.3 百萬港元。

(1) 同店銷售增長指營運中百貨店的合計銷售總收益及租金收入於可比較年度內錄得之變動。

## 截至2012年6月30日止財政年度的全年業績

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2012年6月30日止年度的經審核全年業績如下：

### 綜合收益表

截至2012年6月30日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	2	3,490,100	2,736,197
其他收入	3	112,614	139,200
其他收益，淨額	4	34,303	398,527
投資物業公平值變動		12,092	20,751
購買存貨及存貨變動		(571,244)	(448,826)
僱員福利開支		(541,602)	(411,281)
折舊及攤銷		(293,768)	(282,327)
經營租賃租金開支		(863,107)	(704,141)
其他經營開支，淨額	5	(592,543)	(391,346)
經營利潤		<u>786,845</u>	<u>1,056,754</u>
財務收入		60,770	56,461
財務成本		(35,050)	—
財務收入，淨額		<u>25,720</u>	<u>56,461</u>
除所得稅前利潤		812,565	1,113,215
所得稅支出	6	(204,818)	(257,627)
年度利潤		<u>607,747</u>	<u>855,588</u>
本公司權益持有人應佔		<u>607,747</u>	<u>855,588</u>
股息	7	<u>303,506</u>	<u>269,783</u>
年內本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (每股以港元計值)			
— 基本及攤薄	8	<u>0.36</u>	<u>0.51</u>

## 綜合全面收益表

截至2012年6月30日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元
年度利潤	<b>607,747</b>	855,588
由物業、廠房及設備重列為投資物業之物業重估	<b>12,797</b>	2,653
— 其遞延稅項	<b>(3,199)</b>	(663)
可供出售財務資產公平值虧損	—	(13,676)
出售可供出售財務資產的投資重估撥回	—	(20,452)
匯兌差額	<b>71,630</b>	233,867
年度其他全面收入，已扣除稅項	<b>81,228</b>	201,729
年度全面收入總額	<b>688,975</b>	1,057,317
本公司權益持有人應佔全面收入總額	<b>688,975</b>	1,057,317

綜合財務狀況表  
於2012年6月30日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,266,553	2,083,104
投資物業		1,996,639	274,220
土地使用權		903,284	898,898
商譽		1,284,182	785,137
其他非流動資產	9	457,828	352,301
長期預付租金及租金按金		339,632	244,644
遞延所得稅資產		159,640	125,939
		<u>7,407,758</u>	<u>4,764,243</u>
流動資產			
存貨		158,772	144,682
應收賬款	10	59,589	29,685
預付款項、按金及其他應收款項		552,305	572,497
應收同系附屬公司款項		2,054	2,251
定期存款		378,099	1,205,463
現金及現金等值物		3,242,919	2,947,574
		<u>4,393,738</u>	<u>4,902,152</u>
分類為持作出售的非流動資產		–	7,117
		<u>4,393,738</u>	<u>4,909,269</u>
總資產		<u><b>11,801,496</b></u>	<u><b>9,673,512</b></u>
權益			
股本		168,615	168,615
儲備		5,666,189	5,277,352
建議股息		138,264	126,461
		<u>5,973,068</u>	<u>5,572,428</u>
負債			
非流動負債			
長期借貸		998,617	–
應計款項		640,100	564,095
遞延所得稅負債		466,711	184,304
		<u>2,105,428</u>	<u>748,399</u>

綜合財務狀況表(續)

於2012年6月30日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	11	3,622,636	2,979,653
應付同系附屬公司款項		4,721	225,186
應付有關連公司款項		28,268	57,156
長期借貸之即期部分		9,098	—
應付稅項		58,277	90,690
		<u>3,723,000</u>	<u>3,352,685</u>
總負債		<u>5,828,428</u>	<u>4,101,084</u>
總權益及負債		<u>11,801,496</u>	<u>9,673,512</u>
流動資產淨值		<u>670,738</u>	<u>1,556,584</u>
總資產減流動負債		<u>8,078,496</u>	<u>6,320,827</u>

## 附註

### 1 編製基準

本公司截至2012年6月30日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並經投資物業的重估修訂。

財務報表的編製方式符合香港財務報告準則，須採用若干關鍵會計估計，而管理層於採用本集團會計政策時亦須作出判斷。

於本年度，本集團已採納下列於截至2012年6月30日止年度強制生效的經修訂準則、對現有準則及詮釋的修訂：

香港財務報告準則第1號(修訂)	嚴重高通脹及就首次採納者除去固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露－轉讓金融資產
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號修訂	預付最低提撥的規定
香港財務報告準則修訂	改善香港財務報告準則2010年

採納該等經修訂準則、對現有準則及詮釋的修訂並無對本集團業績及財務狀況產生任何重大影響。

以下新訂或經修訂準則、對現有準則的修訂及詮釋必須於2012年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，而本集團尚未提前採納：

香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第7號及香港財務報告 準則第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性 披露
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
對香港財務報告準則第10號、香港財務 報告準則第11號及香港財務報告準則 第12號的修訂	綜合財務報表、合營安排及披露其他實體的權益： 過渡指引
香港會計準則第1號(修訂)	呈報其他全面收益項目
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	聯營及合資公司
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號 年度改進項目	露天礦生產階段的剝採成本 2009-2011年週期的年度改進

本集團現正評估該等新訂或經修訂準則、對現有準則的修訂及詮釋對其經營業績及財政狀況的影響。

## 會計估計變更

截至2012年6月30日止年度，已對百貨業務進行租賃物業裝修的可使用年期審閱。自2011年7月1日起，若干類別租賃物業裝修的估計可使用年期已從10年修訂至15年。這代表會計估計的變更並按未來適用法入賬。基於此項變更，本集團截至2012年6月30日止年度的折舊費用(扣除其稅項)已下降約35,391,000港元。該等影響預計將於有關資產的剩餘年期內再出現。

## 2 收益及分部資料

	2012年 千港元	2011年 千港元
專櫃銷售佣金收入	2,405,481	1,925,920
貨品銷售－自營銷售	676,224	545,946
管理費	19,177	57,068
租金收入	389,218	207,263
	<u>3,490,100</u>	<u>2,736,197</u>

專櫃銷售收入分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
專櫃銷售總收益	<u>13,009,964</u>	<u>10,233,298</u>
專櫃銷售佣金收入	<u>2,405,481</u>	<u>1,925,920</u>

主要經營決策者已被認定為董事會。主要經營決策者檢討本集團的內部報告，以便評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

主要經營決策者認為本集團有百貨及物業投資業務。主要經營決策者乃根據其收益和經營業績來評估經營分部的表現。分部經營業績的計量不包括投資物業公平值變動、出售可供出售財務資產的收益及未分配企業開支的影響。此外，財務收入淨額並未分配至分部。分部之間並無銷售。

所有收益乃從中國內地產生，而本集團所有重大經營資產均位於中國內地。

## 2 收益及分部資料(續)

截至2012年6月30日止年度

	百貨 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>3,418,263</u>	<u>71,837</u>	<u>3,490,100</u>
分部業績	720,183	59,149	779,332
投資物業公平值變動	—	12,092	12,092
未分配企業開支			(4,579)
經營利潤			<u>786,845</u>
財務收入			60,770
財務成本			(35,050)
財務收入，淨額			<u>25,720</u>
除所得稅前利潤			812,565
所得稅支出			(204,818)
年度利潤			<u>607,747</u>
於2012年6月30日			
分部資產	8,981,227	2,648,213	11,629,440
遞延所得稅資產			159,640
企業資產：			
現金及現金等值物			12,361
其他			55
總資產			<u>11,801,496</u>
截至2012年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	705,186	2,057,624	2,762,810
折舊及攤銷	<u>293,689</u>	<u>79</u>	<u>293,768</u>

## 2 收益及分部資料(續)

截至2011年6月30日止年度

	百貨 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>2,732,024</u>	<u>4,173</u>	<u>2,736,197</u>
分部業績	1,019,951	2,634	1,022,585
投資物業公平值變動	–	20,751	20,751
出售可供出售財務資產收益			20,452
未分配企業開支			<u>(7,034)</u>
經營利潤			<u>1,056,754</u>
財務收入			56,461
財務成本			<u>–</u>
財務收入，淨額			<u>56,461</u>
除所得稅前利潤			1,113,215
所得稅支出			<u>(257,627)</u>
年度利潤			<u>855,588</u>
於2011年6月30日			
分部資產	8,914,277	274,899	9,189,176
遞延所得稅資產			125,939
企業資產：			
現金及現金等值物			358,276
其他			<u>121</u>
總資產			<u>9,673,512</u>
截至2011年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	<u>1,441,435</u>	<u>36,414</u>	<u>1,477,849</u>
折舊及攤銷	<u>282,327</u>	<u>–</u>	<u>282,327</u>

附註：非流動資產添置指除金融工具及遞延所得稅資產外之非流動資產的添置。

### 3 其他收入

	2012年 千港元	2011年 千港元
政府補助金	11,564	14,528
來自供應商的收入	56,533	55,246
其他應付款項撥回	24,146	42,332
雜項收入	20,371	27,094
	<u>112,614</u>	<u>139,200</u>

### 4 其他收益，淨額

	2012年 千港元	2011年 千港元
出售物業、廠房及設備以及土地使用權(虧損)/收益(附註(i))	(12,796)	378,075
出售持作出售資產收益(附註(ii))	47,099	—
出售可供出售財務資產收益	—	20,452
	<u>34,303</u>	<u>398,527</u>

附註：

- (i) 截至2011年6月30日止年度，本集團出售位於無錫市的物業及土地使用權若干部分的權益，帶來出售收益381,579,000港元。
- (ii) 截至2012年6月30日止年度，該金額為出售聚伶有限公司(乃本集團的全資附屬公司，並為位於無錫市的物業及土地使用權餘下部分的擁有人)全部股權權益的收益。

### 5 其他經營開支，淨額

	2012年 千港元	2011年 千港元
水電	199,922	168,662
銷售、宣傳、廣告及相關費用	123,902	53,982
清潔、維修及保養	70,045	52,303
核數師酬金	5,000	4,395
以股份為基礎支付的款項	437	1,504
匯兌虧損淨額	17,993	10,923
呆賬撥備/(撥備撥回)	607	(672)
其他稅項支出	128,463	62,951
其他	46,174	37,298
	<u>592,543</u>	<u>391,346</u>

## 6 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2012年 千港元	2011年 千港元
當期所得稅		
－中國內地稅項	188,163	197,539
－中國內地土地增值稅	—	27,859
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(30,883)	1,558
遞延所得稅		
－未分派股息遞延稅項	14,050	5,530
－其他暫時差額	33,488	25,141
	<u>204,818</u>	<u>257,627</u>

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的適當稅率計提稅項撥備。本集團於截至2012年6月30日止年度在香港並無估計應課稅利潤，故並無香港利得稅撥備(2011年：無)。

本集團中國內地附屬公司須按25%的稅率(2011年：25%)繳納企業所得稅。

中國內地土地增值稅乃按土地增值以30%至60%的累進稅率計提。所謂土地增值，即物業銷售所得減可扣減開支，包括支付的土地使用權成本及相關營業稅。

## 7 股息

	2012年 千港元	2011年 千港元
已付中期股息每股0.098港元(2011年：0.085港元)	165,242	143,322
建議末期股息每股0.082港元(2011年：0.065港元)	138,264	109,599
已付特別股息每股0.010港元	—	16,862
	<u>303,506</u>	<u>269,783</u>

於2012年9月25日舉行的會議上，董事建議就截至2012年6月30日止年度派發末期股息每股0.082港元(2011年：0.065港元)。此項股息建議並未於截至2012年6月30日止年度的財務報表中確認為應付股息。

## 8 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利以本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2012年	2011年
本公司權益持有人應佔利潤(千港元)	<u>607,747</u>	<u>855,588</u>
已發行普通股加權平均數(以千股計)	<u>1,686,145</u>	<u>1,686,145</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.36</u>	<u>0.51</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃經調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換後而計算。

截至2011年及2012年6月30日止年度，因購股權獲行使而應發行的股份，是僅有的攤薄性普通股。購股權並無產生潛在攤薄效應。

## 9 其他非流動資產

於2012年6月30日的結餘指下列交易：

於2010年10月4日，瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽公司」)與瀋陽新世界酒店有限公司(新世界中國地產有限公司的全資附屬公司及本公司的同系附屬公司)訂立協議，據此，瀋陽公司同意收購位於瀋陽市的一幢樓宇內的房屋所有權、若干專用和共用面積的土地使用權以及若干面積的設備及設施房、外牆、設施、機電系統的使用權，代價約為人民幣456,534,000元(可按協議條款予以調整)。於2012年6月30日，本集團已就該收購作出分期付款約435,280,000港元(2011年：約110,008,000港元)及支付直接成本約22,548,000港元(2011年：約22,277,000港元)。於2012年6月30日，本集團就該收購的資本承擔為約101,231,000港元(2011年：約220,016,000港元)。

## 10 應收賬款

	2012年 千港元	2011年 千港元
應收賬款	<u>59,589</u>	<u>29,685</u>

本集團根據發票日期，授出大多數為期30天的信貸期。

應收賬款的賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
為期		
0-30天	57,058	27,837
31-60天	603	185
61-90天	-	185
90天以上	<u>1,928</u>	<u>1,478</u>
	<u>59,589</u>	<u>29,685</u>

應收賬款的賬面值與其公平值相若。所有應收賬款均以人民幣計值。

## 11 應付賬款、應計款項及其他應付款項

本集團一般獲授為期60至90天的信貸期。以人民幣計值的應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
為期		
0-30天	972,955	803,572
31-60天	694,388	556,777
61-90天	194,214	170,103
90天以上	<u>351,556</u>	<u>302,164</u>
	<u>2,213,113</u>	<u>1,832,616</u>

應付賬款包括應付有關連公司款項93,378,000港元(2011年6月30日：88,050,000港元)，並為無抵押、免息及須於90天內償還。

應付賬款及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 12 比較數字

若干比較數字已予重列以符合本年度的呈列方式。

## 業務回顧

回顧年內，本集團的收益由2011財政年度(或「上年度」)的2,736.2百萬港元上升27.6%至2012財政年度(或「本年度」)的3,490.1百萬港元。年度利潤(不包括其他收益、投資物業公平值變動、出售無錫店所在物業及土地使用權若干部分的相關直接開支及所得稅支出)由上年度的507.4百萬港元增加10.6%至561.3百萬港元。

## 業務網絡

本年度本集團共有39家百貨店，概約總樓面面積為1,387,670平方米，概約經營面積為1,069,200平方米，分佈於北方、東南及中西三個營運區域，覆蓋全國18個主要城市，包括武漢、瀋陽、哈爾濱、天津、寧波、北京、上海、大連、昆明、蘭州、長沙、重慶、成都、鞍山、南京、台州、鄭州及綿陽。當中36家為自有店，3家為管理店。

## 收益來源

### 區域貢獻

北方區在回顧年內為本集團帶來最大收入，佔總收益48.6%，其次為中西區及東南區，分別佔總收益的28.3%及23.1%。

### 收入類別貢獻

收益以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收益的68.9%，自營銷售和租金收入分別佔總收益的19.4%及11.1%，而管理費收入則佔總收益的0.6%。

## 百貨店發展

本集團在回顧年內於綿陽市開設了一家自有店－綿陽新世界百貨(「綿陽店」)及擴充了一家自有店－瀋陽新世界百貨－津橋路店(「瀋陽津橋路店」)。此外，本集團於2011年11月成

功收購了位於上海普陀區的上海調頻壹購物商場(「上海調頻壹」)之物業權和經營權，並於2012年6月改名為香港新世界百貨－上海巴黎春天陝西路店(「上海陝西路店」)，而蘭州店及北京利瑩店則分別於2011年11月及2012年1月由本集團的管理店併購為自有店。

截至2012年6月30日，本集團概約總樓面面積為1,387,670平方米，較去年同期上升8.8%。而自有店的概約總樓面面積則為1,279,970平方米，較上年度增長17.6%。

## 營運策略

回顧年內，本集團完成了營運架構重整，把全國版圖劃分為三個大營運區－北方區、東南區及中西區，營運區下再劃分九小區，包括北方區旗下之華北區、東北區、西北區，東南區旗下之上海區、華東區、華南區及中西區旗下之華中區、中南區、西南區。優化營運架構不但有利資源調配及降低區域營運成本，同時有助加速本土化經營，為顧客提供更貼心的商品及服務，滿足顧客不同的需要。未來，本集團將力求在全新的營運架構下有效落實擴充策略。

形象革新計劃自2009年9月推行以來，打造「時尚館」作為「時尚」、「個性」的主題性百貨及「生活館」作為「一站式」購物百貨，成功從競爭激烈的零售市場中脫穎而出。未來，本集團將繼續從軟、硬件兩方面著手，提升分店形象裝潢、實現商品及服務的差異化發展，及進一步強化品牌形象。北京彩旋店、蘭州店、成都店、上海新寧店、上海虹口店、上海長寧店、上海七寶店、上海五角場店及寧波店已於回顧年內相繼完成形象革新工程，以嶄新形象對外營業。另外，南京、大連、鞍山、長沙、重慶、昆明及武漢其餘5家分店將按時間表進行形象革新，整項計劃預計於2012年底全部完成。截至2012年6月30日，約有67%需要改裝的分店的總樓面面積已完成革新。

## 投放資源培育人材 支撐集團發展需要

在培育管理人才方面，為實現本集團的長遠發展計劃，人力資源策略將貫徹「以尊重、關懷、信任培育人才」為公司的信念。回顧年內，本集團實施了《核心人才培養計劃》，當中包含管理能力評鑒、輪崗實習等內容，重點培養高層管理人員。針對中層管理人員，集團

與上海交通大學合辦《零售營運管理研修證書班》，培育運營人才。另外，集團多次組織員工參觀國外知名百貨公司，從商品佈局、經營管理、服務水準等方面進行考察及交流，以吸納同行的先進理念及做法。

### **掌握市場潮流 優化品牌組合**

在招商策略方面，作為帶領潮流的時尚百貨，本集團商品及服務不斷推陳出新，緊貼顧客的口味。通過「市場品牌排行榜」、「新品推薦」和「供應商動態」等報告，令本集團更能掌握市場潮流及品牌動態。而引入國際知名流行品牌，積極發掘本地新興品牌及特色商品，則促成了揉合中外優勢的強大商品組合。另外，憑藉本集團的潮流觸覺及對消費市場的了解，於2011年成立了自營公司，開發價廉物美的獨有品牌，以實現差異化品類，為顧客帶來更多的商品選擇。

### **加強互動溝通 與供應商建立長遠合作**

為確保商品服務質素，並為未來與專櫃商及供應商的戰略合作打下穩固的基礎，本集團於回顧年內優化了「50、150強品牌維護計劃」及「策略合作夥伴計劃」；重點維護及培育皇牌商品，並增設了品牌經理人職位，以提升銷售的成效。另外，本集團透過建立「新商網」溝通平台，舉辦各類交流及研討會等活動，促進了本集團與供應商之間的互動交流，締造長遠的合作及雙贏局面。另一方面，通過揉合專櫃銷售、自營、租賃的多元化經營模式，為集團提供多個穩定的收益來源。回顧年內，本集團與多個租賃商戶達成合作夥伴關係，成功擴大商圈範圍，吸納新客源，為集團租賃收益作出貢獻。

### **創意市場推廣活動 多元化促銷獻收益**

在市場推廣策略方面，為進一步擴大客群，加速業務增長，本集團大力推廣「異業合作」、「標誌性活動」及「年輕話題活動」，以強化本集團主題性百貨的形象。在執行方面，本集

團仍貫徹以「四合一」的市場策略，將促銷活動、公關活動、推廣活動及俱樂部活動合併策劃，以增強活動主題性、趣味性，吸納喜歡新鮮感之年輕顧客，並增加現有顧客來店的次數及消費力度。

藉著與國內外知名企業進行異業合作，本集團引進世界各地受歡迎的節目到店，並利用異業聯盟的客源，進一步拓闊市場。例如，本集團與交通銀行發行了聯名卡，亦先後與寧波銀行、交通銀行、平安銀行、中國銀聯等金融企業合辦了多場刷卡贈券、積分消費等促銷活動；為了迎合國內學習英語的熱情，更與華爾街英語合辦了多場VIP俱樂部講座，及發放多重合作優惠。另外，本集團破天荒於2011年9至10月期間與澳門十六浦渡假村及美國朱利安拍賣行合辦「巨星珍品中國巡迴展」，首次引入超過100件國際巨星珍品到集團分店展出；而2012年與香港海洋公園的推廣合作亦贏盡口碑。以上活動不但成功吸引了大量顧客來店，再配合同期舉行的促銷活動，成功達到銷售及人流之雙贏。因此，本集團未來將繼續大力促進更多的異業合作。

打造新世界百貨標誌性活動是本集團的重要市場策略之一。透過善用非節日的空檔，定期推出新穎的標誌性活動，並配合多元化的促銷，以達成銷售目標。回顧年內，分店圍繞「不打烊」、「集印花好禮大放送」、「VIP專屬聯袂盛宴」這三個主題舉辦了一系列驚喜創新的促銷及回饋活動，如限時升級折扣、購滿送巨獎等。而「不打烊」活動更開創了業界先河，不單令客流、銷售收益均以倍數跳升，更成功引起大量媒體關注報導，樹立了本集團行業「先行者」的領導形象。

為了進一步吸納高消費的年輕顧客群，本集團亦加強舉辦針對年輕一族、具趣味性、互動性的話題活動，提早培養其成為集團顧客。響應全城熱捧的相親熱潮，本集團早前在北京時尚店、長沙店、鄭州店等地舉辦「速配相親活動」，成功撮合數十對年輕男女；本集團亦積極推廣「明星到店」活動，以知名歌手藝人作號召吸引市民進店，以聚集人氣及拉動客流。

## 促進VIP會員年輕化 優化會員服務

在VIP會員方面，本集團致力優化VIP會員制度，以實現會員年輕化、提升會員含金量、及強化忠誠度等目標。回顧年內，本集團針對年輕消費者，推出無消費門檻的VIP普卡，更特地舉辦「一周七色心情—新百VIP普卡設計大賽」，期間共收到超過2,000份設計作品，接近60萬人參加線上及線下的投票活動。此外，各分店更聯手走進校園進行招募，截至2012年6月30日，本集團成功於校園招攬新VIP普卡會員逾68,000人。

針對提升會員的忠誠度及歸屬感，本集團特設多個VIP俱樂部，以提供度身訂造的會員活動。針對喜愛買鞋的女性，在回顧年內，本集團於三個現有俱樂部—主攻年輕白領的「粉領達人俱樂部」、針對母親的「完美媽咪俱樂部」及專為白金貴賓而設立的「白金風采俱樂部」的基礎上，增設「水晶鞋俱樂部」。此舉不單豐富了俱樂部的活動形式，亦可通過開展一系列與鞋相關活動，如「搶鞋日」、「愛腳日」等，有效提升會員到店次數和消費力度。

回顧年內，本集團推出「VIP系統大升級」，增加原卡自動升降級、附屬卡、未攜卡可積分等便民服務；另外，本集團於2012年3月推出「新世界百貨VIP中心」VIP會員專網，供會員在線辦卡、續卡及查詢積分記錄等。

## 與關聯公司緊密合作 實現資源共享

為擴闊VIP層面及加強與關聯公司的資源共享，本集團與新世界中國地產、周大福、K11、新世界酒店等新世界集團旗下子公司合辦推廣活動，如瀋陽中華路店的「新百周大福婚嫁嘉年華」、於15家分店巡迴開展的「2012年置業禮賞·會員尊享」樓盤活動。透過利用關聯公司的資源邀請顧客到店，刺激顧客消費，實現會員權益共享，互利互惠，達致雙贏的效果。

## 手機應用程式面世 一站式互動宣傳平台

本集團一直廣泛利用各類社交娛樂網站、視頻、微博、手機平台等媒介，傳播活動推廣信息。回顧年內，上海巴黎春天推出「夜間不打烊」的手機應用程式，讓顧客即時獲取最新的活動情況和購物優惠。集團亦計劃於2012年底前推出新世界百貨綜合性手機應用程式，提供個人化平台讓用戶能實時獲取全線分店的最新消費情報、潮流資訊及活動消息，實現線上線下購物互動等。

## 擴充策略

本集團本著積極審慎的態度制定全面的業務擴充策略，因應國內政策的導向、各地區的經濟發展及分店的實際運營情況作出適度的調整。展望未來，配合國家持續擴大內需的政策，加上二、三線城市的購買力增強，預計至2016財年，本集團將增加自有店的概約總樓面面積至逾200萬平方米。

本集團將繼續貫徹「一市多店」及「輻射城市」兩大擴充策略。一方面以北京、上海、武漢、瀋陽、成都五大城市為據點，於市內物色具潛力的項目，進一步擴大競爭優勢；另一方面，逐步將核心城市的業務輻射擴展至周邊潛力較大的二、三線城市如長春、貴陽、包頭、樂山、襄陽等。

擴充模式方面，本集團將繼續通過開設新店、收購現有管理店和具潛力的百貨店、擴建原店、增加管理項目等方式，多管齊下拓張國內百貨業務版圖。經過審慎評估市場需求及發展潛力，本集團已初步敲定來年的擴充項目，相關的部署及準備工作亦已相繼展開。其中包括預計於2013財年開業的鹽城、西安項目及於2014財年及2015財年開業的煙台、衡陽及上海118項目等。鹽城市是江蘇省面積最大的城市，本集團將於當地開設概約樓面面積54,000平方米的「生活館」。西安市是陝西省最具消費力的省會城市，概約樓面面積達58,500平方米的「生活館」將為集團拓展西北部地區起策略性的作用。為進一步拓展市場版

圖，集團將進駐山東省第三大城市－煙台市，開設概約樓面面積 55,000 平方米的自有店。在現有長沙店的基礎上，集團將於湖南省衡陽市開設一間全新的自有店，概約樓面面積為 42,200 平方米。此外，位於上海普陀區和上海 118 項目亦計劃於 2015 財年開幕，概約樓面面積為 62,600 平方米。

除開設新店以外，本集團將繼續與地方政府部門及行業機構緊密合作，物色具發展潛力的百貨項目進行收購，以快速佔據市場份額。回顧年內，本集團收購上海調頻壹（現已改名為上海陝西路店）；而蘭州店及北京利瑩店 2 家管理店亦已併購為集團旗下自有店。

此外，本集團積極爭取在現有店舖的基礎上進行擴展工程，以為消費者提供更舒適的購物環境。回顧年內，瀋陽津橋路店二期已經竣工，總概約樓面面積增加一倍至 68,000 平方米，一應俱全的商品及服務設施使之成為瀋陽市一站式休閒購物熱點。集團計劃中的擴建項目還包括瀋陽南京街店二期，預期於 2014 財年對外開業。

針對百貨管理業務的發展，本集團將積極洽商有潛力的百貨管理項目，以加快速度進駐現有及新興市場。本集團將於 2013 及 2014 財年度分別在寧波、燕郊及煙台開設新的管理店，概約樓面面積合共為 138,000 平方米。管理項目一方面有助集團進一步擴充業務網絡，另一方面有效提供穩定的管理費收益。

## 展望

2012 年，受到出口增速下滑，投資增速放緩等因素影響，中國整體經濟運行呈現緩穩態勢。根據中國國家統計局的資料顯示，2012 年上半年社會消費品零售總額為人民幣 98,222 億元，同比增長 14.4%。另一方面，去年國家擴大房地產宏觀調控的力度，對家電、家品等消費品的銷售造成了較大的打擊，繼而影響國內零售業增長。然而，隨著國家「十二·五」規劃的擴大內需政策出台，加上自去年起逐步實施降低個人所得稅、減低醫療費用等福利政策，釋放了城鎮居民的購買力，並為國內零售百貨業發展提供了有力的支持。

儘管中國市場仍可能受到經濟增長放緩及通脹等不穩定因素影響，但國家維持經濟較快增長及持續擴大內需的政策方向並沒有改變。而且，市場預期政府於2012年下半年會推出更多刺激經濟政策，除了有利國內零售業平穩發展，亦為本集團於二、三線城市的擴展打下良好基礎。因此，本集團對未來業務發展抱著審慎樂觀的態度。

回顧年內，面對宏觀經濟增長放緩，本集團積極在營運、招商、市場推廣各方面進行了一系的革新，以做好準備，突圍而出。從加快落實形象革新、提升分店設備裝潢、優化商品組合及服務、舉辦極具吸引力的市場推廣活動，到加強VIP會員維繫等，成功令本集團在行業中保持競爭優勢。繼往開來，本集團將繼續綜合性的發展計劃，貫徹「一市多店」及「幅射城市」兩大擴充策略，以在加快新店建設及增加市場份額的同時，減低營運風險，為鞏固本集團成為國內龍頭百貨的地位作好部署。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由2011財政年度的2,736.2百萬港元上升27.6%至2012財政年度的3,490.1百萬港元。增長主要由於專櫃銷售佣金、自營貨品銷售及租金收入的貢獻。

2012財政年度的銷售總收益(包括專櫃銷售、自營貨品銷售、管理費收入、租金收入及其他收入的總收益)為14,207.2百萬港元，較2011財政年度的11,182.8百萬港元增長了27.0%。專櫃銷售總收益由上年度的10,233.3百萬港元增長至13,010.0百萬港元。佣金收入自上年度的18.8%輕微下降至本年度的18.5%，主要由於新開的百貨店錄得較低佣金率以及佣金率較低的珠寶及黃金產品銷售增長。2012財政年度的自營貨品銷售為676.2百萬港元，而2011財政年度則為545.9百萬港元。自營銷售營業額主要包括雜貨、家居用品及鮮活產品(約48.1%)、化妝品(約41.4%)、配飾、手袋及內衣(約4.9%)、女裝及男裝(約4.8%)。自營銷售毛利率達15.5%，而上年度則為17.8%。該下降主要由於本年度來自新收

購百貨超市的商品毛利率較低。於2012財政年度，女裝及配飾佔來自專櫃銷售及自營貨品銷售總收益的約61.4%。男裝及配飾約佔20.4%，餘下總收益主要來自運動服裝、麵包零食、電器、童裝及個人護理用品。

管理費由2011財政年度的57.1百萬港元減少至2012財政年度的19.2百萬港元。減少主要因北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店、重慶店、蘭州店及北京利瑩店分別於2010年8月、10月及12月、2011年3月、4月及11月以及2012年1月由管理店轉為自有店，而上年度北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店、重慶店貢獻數月管理費以及蘭州店及北京利瑩店則全年貢獻管理費。

租金收入於2012財政年度上升87.7%至389.2百萬港元，主要由於出租面積增加概因，第一、分別於2010年8月、10月及12月、2011年3月及4月收購的北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店、重慶店以及分別於2010年9月、2011年3月及4月開業的北京千姿店、鄭州店、瀋陽津橋路店實現全年經營；第二、於2011年11月完成收購上海陝西路店；第三、蘭州店及北京利瑩店分別於2011年11月及2012年1月由管理店轉為自有店；及第四、新自有店綿陽店於2011年12月開業。

#### 其他收入

本集團的其他收入由2011財政年度的139.2百萬港元減少至2012財政年度的112.6百萬港元。減少主要由於於2012財政年度經營過程中其他應付款項撥回減少。

#### 其他收益，淨額

本集團本年度的其他收益淨額為34.3百萬港元，而上年度則為398.5百萬港元。該減少主要由於上年度其他收益包括出售位於無錫市的物業及土地使用權若干部分的收益381.6百萬港元。

#### 投資物業公平值變動

本年度的投資物業公平值變動為12.1百萬港元，與位於上海市及鄭州市的物業有關。

## 購買存貨及存貨變動

購買存貨及存貨變動反映自營貨品銷售的成本。購買存貨及存貨變動由2011財政年度的448.8百萬港元增加27.3%至2012財政年度的571.2百萬港元。該百分比上升與自營貨品銷售增長大致相符。

## 僱員福利開支

僱員福利開支由2011財政年度的411.3百萬港元增加至2012財政年度的541.6百萬港元。增加乃主要由於2011財政年度收購或開業的北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店、重慶店、北京千姿店、鄭州店、瀋陽津橋路店實現全年經營、分別於2011年11月及2012年1月新收購蘭州店、上海陝西路店及北京利瑩店、於2011年12月新開綿陽店以及於2012年4月擴大瀋陽津橋路店而致使工資及薪金、退休福利成本及其他僱員福利增加。

## 折舊及攤銷

折舊及攤銷開支由2011財政年度的282.3百萬港元增加至2012財政年度的293.8百萬港元。增長主要由於2011財政年度收購或開業的北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店、重慶店、北京千姿店、鄭州店及瀋陽津橋路店實現全年經營、蘭州店及北京利瑩店分別於2011年11月及2012年1月由管理店轉為自有店、於2011年12月新開綿陽店以及於2012年4月擴大瀋陽津橋路店。

## 經營租賃租金開支

經營租賃租金開支由2011財政年度的704.1百萬港元增加至2012財政年度的863.1百萬港元，主要由於於2010年8月、10月及12月、2011年3月及4月收購的北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店及重慶店實現全年經營以及北京千姿店於2010年9月開業。此外，於2011年12月新開綿陽店、於2012年4月擴大瀋陽津橋路店、蘭州店於2011年11月及北京利瑩店於2012年1月由管理店轉為自有店亦導致本年度經營租賃租金開支增加。

## 其他經營開支，淨額

其他經營開支由2011財政年度的391.3百萬港元增加至2012財政年度的592.5百萬港元。其他經營開支增加乃由於2011財政年度收購或開業的北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店、重慶店、北京千姿店、鄭州店及瀋陽津橋路店實現全年經營所致。此外，增長亦由於2011年11月新收購蘭州店及上海陝西路店以及於2012年1月新收購北京利瑩店、於2011年12月新開綿陽店以及於2012年4月擴大瀋陽津橋路店。

## 經營利潤

2012財政年度的經營利潤為786.8百萬港元，而2011財政年度則為1,056.8百萬港元。經營利潤(不包括2012財政年度的其他收益、投資物業公平值變動及出售無錫店所在物業及土地使用權若干部分的相關直接開支合共46.4百萬港元(2011財政年度：410.8百萬港元))，由上年度646.0百萬港元增加14.6%至740.4百萬港元。

## 所得稅支出

本集團於2012財政年度的所得稅支出為204.8百萬港元。於2011財政年度，所得稅支出257.6百萬港元包括出售無錫店所在物業及土地使用權若干部分的所得稅支出62.6百萬港元。本集團於2012財政年度的實際稅率為25.2%。

## 年度利潤

基於上述原因，本年度利潤為607.7百萬港元，而上年度則為855.6百萬港元。本年度的利潤(不包括2012財政年度的其他收益、投資物業公平值變動及出售無錫店所在物業及土地使用權若干部分的相關直接開支及所得稅支出合共46.4百萬港元(2011財政年度：348.2百萬港元))，由上年度507.4百萬港元增加10.6%至561.3百萬港元。

## 流動資金及財務資源

於2012年6月30日，本集團的現金及定期存款為3,621.0百萬港元(2011年6月30日：4,153.0百萬港元)。

於2012年6月30日，本集團來自銀行的借貸為1,007.7百萬港元(2011年6月30日：無)，其中682.9百萬港元以資產質押作抵押。

本集團於2012年6月30日的資本承擔為122.5百萬港元，其中119.8百萬港元已訂約但未於財務狀況表中撥備。於訂約款項119.8百萬港元中，約101.2百萬港元與收購位於瀋陽市的一幢樓宇的若干專用及共用面積的房屋所有權、土地使用權，以及設備及設施房、外牆、設施、機電系統的使用權有關。

### **資產抵押**

於2012年6月30日，本集團投資物業1,792.7百萬港元已抵押作為銀行借貸682.9百萬港元的抵押品。

### **庫務政策**

本集團主要於中國內地經營，且本集團大部分交易均以人民幣結算。本集團承受由港元兌人民幣匯率變動所產生的外匯風險。本集團並無使用任何遠期合約以對沖本集團的外匯風險。本集團定期審閱外匯風險的淨額，以管理其外匯風險。

### **或然負債**

於2012年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

### **末期股息**

董事決議建議宣派截至2012年6月30日止年度之末期股息每股0.082港元(2011年：每股0.065港元及特別股息每股0.010港元)予於2012年11月29日名列本公司股東登記名冊之股東。待股東於將於2012年11月20日舉行的本公司應屆股東週年大會上批准後，預期建議之末期股息將於2012年12月28日或前後派付。

### **僱員、薪酬政策及退休金計劃**

於2012年6月30日，本集團總僱員數目為6,783名(2011年：6,434名)。本集團確保所有級別的僱員的薪金水平與市場水平相若，且會根據本集團的薪金及獎勵制度向僱員發放按表現相關基準的獎金。

本集團按照法規，向員工相關計劃或基金作出供款，如退休金計劃、醫療保險、失業援助金、工傷保險及生育保險。該等安排乃符合有關法例及法規。

## 收購及出售

於2011年7月5日，本公司的全資附屬公司天鵬國際有限公司（「天鵬」）與獨立第三方訂立買賣協議，出售其於聚伶有限公司（乃天鵬的全資附屬公司，並為部分位於無錫市的物業及土地使用權的擁有人）的全部股權權益，代價為人民幣45.0百萬元。交易事項已於2011年9月22日完成。

於2011年9月21日，天鵬與獨立第三方訂立一項買賣協議，以收購德高有限公司（「德高」）的100%股權權益，總代價為人民幣1,460.0百萬元，惟須根據該協議條款及條件有待扣除及調整。德高為於薩摩亞註冊成立的有限責任公司，主要業務是對峻領德高商業發展（上海）有限公司（「峻領」）100%股權權益的投資控股。峻領為於中國成立的有限責任公司，是上海一個購物中心的物業擁有人及經營方。收購事項已於2011年11月17日完成。

於2011年11月，本集團向獨立第三方收購蘭州新世界匯美百貨有限公司（「蘭州公司」）的100%股權權益，代價為人民幣3.5百萬元。蘭州公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，於蘭州經營一家百貨店。

於2012年1月，本集團向獨立第三方收購北京新世界利瑩百貨有限公司（「北京利瑩公司」）的100%股權權益，代價為人民幣5.0百萬元。北京利瑩公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，於北京經營一家百貨店。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何上市證券，而本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司之任何上市證券。

## 企業管治守則

截至2012年6月30日止年度內，本公司已採納及遵守於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14分別所載的直至2012年3月31日仍然生效的企業管治常規守則及於2012年4月1日起生效的企業管治守則（統稱「守則」）的所有守則條文，惟守則的守則條文第A.6.7條除外，而構成偏差的原因是一位非執行董事因赴海外參加重要會議而未能出席本公司的股東特別大會。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券交易的守則。經向各董事作出具體查詢，彼等均已確認於截至2012年6月30日止年度內一直遵守標準守則及由本公司所採納有關董事進行證券交易的守則所載列之準則。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則的規定成立審核委員會（「審核委員會」），以審閱及監督本集團的財務匯報程序及內部監控。審核委員會由四名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱內部監控系統及年度業績及截至2012年6月30日止年度的財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於2012年11月19日（星期一）至2012年11月20日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定享有出席本公司即將召開之股東週年大會的權利及資格，並於會上投票的股東身份，所有過戶文件連同有關股票及已填妥之過戶表格須於2012年11月16日（星期五）下午4時30分前一併送達本公司之香港股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

本公司將於2012年11月27日(星期二)至2012年11月29日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定享有建議末期股息的權利及資格，所有過戶文件連同有關股票及已填妥之過戶表格須於2012年11月26日(星期一)下午4時30分前一併送達本公司之香港股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

代表董事會  
新世界百貨中國有限公司  
主席兼非執行董事  
鄭家純博士

香港，2012年9月25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、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。