



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)

I LOVE SHOPPING!



2012  
年報

新世界百貨  
NEW WORLD DEPARTMENT STORES

時 新 尚 個 生 性 活  
Enriching Lives Enhancing Character

# 集團簡介

## 新世界百貨— 優質商品，優質生活

由新世界發展有限公司擁有約72%的新世界百貨中國有限公司為香港上市公司。本集團為最早進駐中國內地零售市場的投資者之一。今日，本集團已被廣泛視為優質商品之零售商，象徵優質生活的標誌。

## 穩佔策略要塞— 本集團之網絡

本集團的發展目標是成為中國內地佔領導地位的連鎖百貨店經營者。因此，我們致力在全國各地擴展業務網絡。截至2012年6月30日，本集團分店遍佈十八個主要大城市的重要地段，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；我們在中國內地共有三十六家自有店及三家管理店，概約總樓面面積為1,387,670平方米。本集團目前經營管理的全國性大型網絡包括二十九間以「新世界」命名的百貨店及十間於上海以「巴黎春天」命名的百貨店。

## 配合中國經濟增長— 本集團之目標市場

本集團以打造「一站式購物百貨」的生活館及「主題性百貨」的時尚館為業務目標。為迎合男女老青幼及一家大小需要，「生活館」特別規劃約20%-30%的面積作為服務用途，提供如超市、餐飲、健身中心、水療美容中心及銀行等配套設施，照顧不同家庭成員的需要。而「時尚館」以「時尚」為主題，強調「混搭」Mix & Match，引入獨家品牌及商品，充滿「個性化」及「富品味」的特質。本集團的收益來源主要有四方面：自有店的專櫃銷售佣金收入、自營貨品銷售及租金收入，以及從管理店收取的管理費收入。

## 管理模式效率高— 本集團之組織架構

組織架構方面，本集團採用有效的三層管理架構，包括中央管理、地區管理及本地管理。而營運方面，本集團以不同區域來營運，使人力資源、財務及企業傳訊三方面取得中央總部的行政支援。

## 全體上下專業出色— 本集團之員工

截至2012年6月30日，本集團共有6,783名僱員，大部分是在當地招聘。所有員工均接受過良好的培訓，充滿工作熱忱，團結一致，在一支擁有逾十年相關經驗的管理團隊領導下，共同實踐本集團之願景及使命。

I ♥ SHOPPING

## 目錄

2	使命、理想及信念
4	里程碑
6	零售網絡
8	財務摘要
10	主席報告書
14	業務回顧
46	管理層討論與分析
52	企業公民
58	董事簡介
63	企業管治報告
69	財務資料
151	詞彙釋義
152	公司資料

# 使命

創新、前瞻、高效，構建中國都市  
時尚生活新典範

# 理想

被公認為中國最具影響力、  
效益最佳的連鎖時尚都市百貨

# 信念

- ◎ 以誠信、責任、共贏服務顧客
- ◎ 以創新、科學、時效謀求發展
- ◎ 以前瞻、領先、靈活應對市場
- ◎ 以嚴謹、效率、專業提升質量
- ◎ 以尊重、關懷、信任培育人才





# 里程碑

## 2011

### 2月

- 全線分店開展「環保中秋—新百月光寶盒回收行動」活動，號召顧客把月餅盒交到新世界百貨，支持廢物回收處理



- 破天荒舉辦「巨星珍品中國巡迴展」，於新世界百貨五個城市的分店巡迴展出超過100件國際巨星珍品。



### 10月

- 本集團的形象革新計劃榮獲2011年度《HKMA/TVB傑出市場策劃獎》的「傑出中國內地市場策劃獎」



- 2010財政年度年報在2011 Galaxy Awards中獲頒兩個獎項：「設計：年報—其他國家—傳統」組別銀獎及「設計：年報封面—插圖」組別榮譽獎



- 本集團第四個VIP俱樂部—「水晶鞋俱樂部」正式成立，進一步強化VIP服務



- 舉辦「一周七色心情—新百VIP普卡設計大賽」，由顧客擔任VIP普卡設計師



### 11月

- 收購位於上海普陀區的調頻壹購物商場之物業權及經營權，概約總樓面面積為42,000平方米。該店已於2012年6月28日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」）



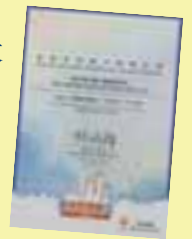
- 收購蘭州店管理店為自有店，概約總樓面面積為27,200平方米，強化本集團在西北區的發展優勢



- 連續第四年榮獲《福布斯》評為「亞洲200強優秀上市中小企業」（Asia's 200 Best Under A Billion）

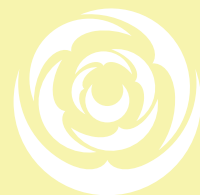


- 獲香港家庭議會頒發2011年度「家庭友善僱主」獎項，成為該機構認可符合《家庭友善獎勵計劃》要求之企業



### 12月

- 全線分店舉辦「齊捐樹救地球」廢紙回收活動，提升顧客環保意識及達到減廢、保護地球樹木之目的



## 里程碑

- 於全國五個城市舉行以「聖誕旋轉木馬遊樂會」為主題的大型聖誕佈置及一系列節慶活動，與顧客一起歡度聖誕



- 一站式「生活館」綿陽店正式開業，概約總樓面面積為35,000平方米，進一步增加本集團在西南區的據點



## 1月

- 收購北京利瑩店為自有店，概約樓面面積為52,000平方米，進一步鞏固新世界百貨在北京的領導地位



- 在全國五大城市設立大型春節主題裝置，並推出一系列「龍舞新世界·喜樂全家福」活動



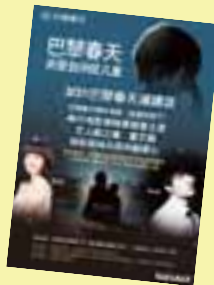
## 2月

- 2011 財政年度年報在 2011/12 Mercury Awards 比賽中獲頒「年報—整體表現—百貨」組別金獎
- 榮獲由香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」標誌，表揚集團對關懷社區、員工及環境的承擔



## 3月

- 於上海浦建店舉辦電影《星星的孩子》首映門票慈善義賣活動，以提高公眾對中國自閉症兒童的關注
- 推出全新VIP系統及VIP會員網站，新增服務包括免攜卡可積分、在線辦卡、續卡及查詢積分記錄等



## 4月

- 瀋陽津橋路店二期擴店項目於4月28日正式營運，在原店約34,000平方米的概約總樓面面積上再增加一倍，以打造成瀋陽市一站式休閒購物熱點



- 2011 財政年度年報在 2012 Astrid Awards 贏得「封面：年報—攝影」組別金獎



## 6月

- 本集團的形象革新市場營銷計劃—《永遠的市場先行者》獲《經濟觀察報》和香港管理專業協會聯合頒發的 2011-2012 年度中國傑出營銷獎



## 7月

- 2011 財政年度年報在 2012 年 International ARC Awards 中獲得「整體年報：零售-百貨及便利店」組別銀獎及「插圖：零售-百貨及便利店」組別榮譽獎
- 連續第六年成為「無國界醫生日」的主要贊助機構



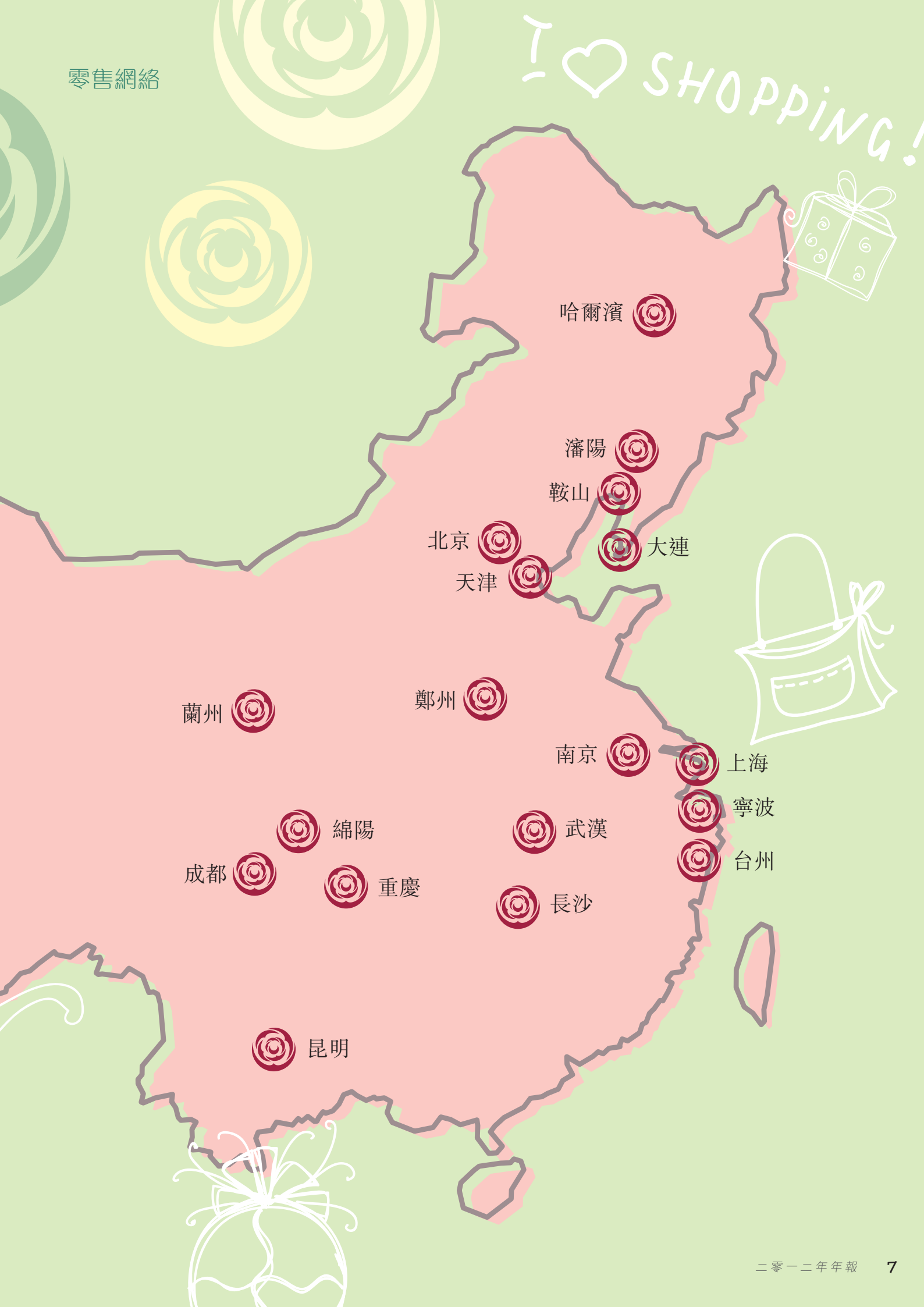
# 零售網絡

**39** 家分店  
遍佈  
**18** 大城市

哈爾濱	1
瀋陽	3
大連	1
鞍山	1
北京	5
天津	1
蘭州	1
上海	10
寧波	2
南京	1
台州	1
武漢	6
長沙	1
鄭州	1
成都	1
重慶	1
昆明	1
綿陽	1



I ♥ SHOPPING!



- 哈爾濱
- 瀋陽
- 鞍山
- 北京
- 天津
- 大連
- 蘭州
- 鄭州
- 南京
- 上海
- 寧波
- 台州
- 綿陽
- 武漢
- 長沙
- 成都
- 重慶
- 昆明

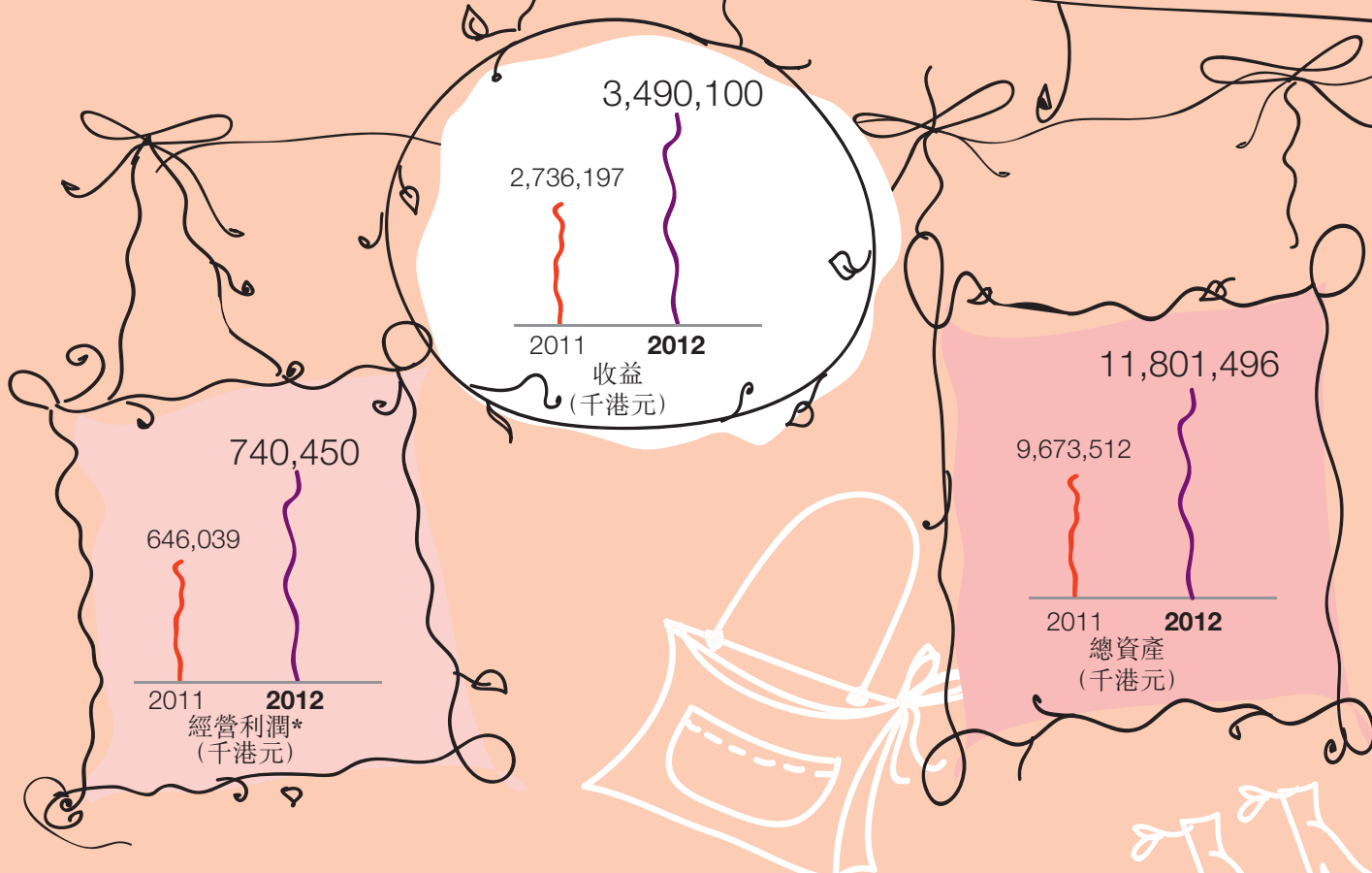
# 財務摘要

年度利潤

**607,747 千港元**

	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>經營業績</b>		
收益	<b>3,490,100</b>	2,736,197
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	<b>2,405,481</b>	1,925,920
貨品銷售 — 自營銷售	<b>676,224</b>	545,946
管理費	<b>19,177</b>	57,068
租金收入	<b>389,218</b>	207,263
<b>經營利潤</b>	<b>786,845</b>	1,056,754
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)	<b>740,450</b>	646,039
<b>年度利潤</b>	<b>607,747</b>	855,588
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)	<b>561,352</b>	507,425
	於2012年 6月30日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
<b>財務狀況</b>		
定期存款、現金及現金等值物	<b>3,621,018</b>	4,153,037
總資產	<b>11,801,496</b>	9,673,512
總負債	<b>5,828,428</b>	4,101,084
總權益	<b>5,973,068</b>	5,572,428

I ♥ SHOPPING!



\* 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)

	2012年	2011年
<b>財務比率</b>		
收益增長	27.6%	46.1%
佣金收入率	18.5%	18.8%
租金收入增長	87.7%	66.9%
總資產增長	22.0%	33.0%
	於2012年 6月30日	於2011年 6月30日
流動比率(倍)	1.18	1.46

# 主席報告書

我們透過落實形象革新計劃、提高營運效益、強化商品種類和服務質量，以及推出創新的市場推廣活動等，為本集團的業務拓展打下了良好的基礎。



回顧年內，複雜多變的國際經濟形勢對中國經濟發展構成了不同方面制約。歐洲債務問題導致發達國家經濟增長疲弱，影響了中國出口貿易。與此同時，投資增速減慢，消費信心保守等均導致內地經濟增長放緩，為中國零售業帶來了重大的考驗。

面對挑戰，本集團始終堅持「以前瞻、領先、靈活應對市場」的信念，力求在競爭對手中脫穎而出。在宏觀層面，我們緊抓國家擴大內需、刺激消費的政策為零售業發展帶來的機遇。在企業層面，我們透過落實形象革新計劃、提高營運效益、強化商品種類和服務質量，以及推出創新的市場推廣活動等，為本集團的業務拓展打下了良好的基礎。憑藉於盈利能力、企業管治及發展策略等方面的出色表現，我們於2011年已連續第四年被《福布斯》評為「亞洲200強優秀上市中小企業」(Asia's 200 Best Under A Billion)。

截至2012年6月30日止年度，本集團收益達3,490.1百萬港元，較上年度增加27.6%。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)，較上年度增加10.6%至561.3百萬港元。每股盈利約0.36港元，董事會決議派付末期股息每股8.2港仙。

在業務拓展方面，通過開設新店、擴建原店及收購現有管理店和具潛力的百貨店，我們於回顧年內在中國不同地區建立了業務新據點。2011年11月，本集團收購了上海調頻壹之物業權及經營權，令我們在上海的分店發展至10家。上海調頻壹現已更名為上海陝西路店。同月，本集團正式併購蘭州店成為自有店，強化了我們在西北區的發展優勢。而隨著2012年1月北京利瑩店被併購成為自有店後，我們在北京的5家百貨店全部以自有店形式經營。開設新店方面，以「一站式」購物「生活館」為定位的綿陽店於2011年12月開幕，有利我們於中西部地區的策略性發展。此外，瀋陽津橋路店二期亦於2012年4月正式對外營業。截至2012

I ♥ SHOPPING!

年6月30日，本集團共經營管理36家自有百貨店及3家管理店，遍佈中國18個主要城市，概約總樓面面積為1,387,670平方米。

多元化及創新的市場推廣活動是我們擴大差異化經營優勢的業務戰略重點。憑藉對分店所在地區顧客喜好的瞭解，我們把「夜間不打烊」、「全城集印花」及「VIP日」打造成新世界百貨的標誌性促銷活動。2012年，配合開發年輕客群的策略，我們在全線分店持續推廣以「速配/相親」及「明星到店」為主題的活動，成功創造了多個城中熱話。為了給顧客帶來耳目一新的購物享受，本集團特別聯合不同的國際合作夥伴開展多個大型推廣，如2011年9月的《巨星珍品中國巡迴展》，我們首次將接近100件好萊塢超級巨星的珍貴展品帶到中國觀眾面前。而我們和香港海洋公園及與華爾街英語合作的推廣計劃，更為客戶提供了多樣化的趣味活動及增值優惠，有效拓闊了客源。

本集團一向重視VIP會員的維護，故回顧年內在原有三個VIP俱樂部基礎上新增「水晶鞋俱樂部」，旨在吸納個人消費能力強的愛鞋人士。透過多元化俱樂部推廣活動及不斷強化鞋類商品，強調「買鞋就到新世界」的口號。2012年3月，配合全新VIP系統上線，我們推出了全新免消費門檻的VIP普卡，並舉行了「一周七色心情—新百VIP普卡設計大賽」。以上活動在擴大VIP會員人數的同時，亦促進了VIP年輕化發展。

自本集團成立以來，我們在推廣企業社會責任方面均不遺餘力。回顧年內，除了籌辦三個全線分店環保活動，包括「新百綠色連環獎」、「環保中秋—新百月光寶盒回收行動」及「齊捐樹救地球」廢紙回收活動，我們更連續第五年成為「無國界醫生日」的主要贊助機構，積極回饋社會。2012年，我們配合母公司新世界發展推行可持續發展的理念，成立了全新可持續發展委員會，以全面提升環保、社會公益、員工福利及發展、企業管治四方面的措施及活動成效。

此外，本集團於回顧年內重新調整了營運架構，把全國版圖劃分為三個大營運區—北方區、東南區和中西區；三大營運區下再劃分共9個小營運區，形成大區設小區的管理模式。全新的營運架構不單有效提升營運效益及節省成本，亦有利於我們了解消費者的需要及加強與地方政府的關係。未來，我們會在全新的區域營運模式下堅持「一站式購

以前瞻、領先、  
靈活應對市場

物百貨」—「生活館」及「主題性百貨」—「時尚館」的定位方向，儘快完成所有門店形象革新，以發揮品牌效應。業務擴展方面，我們將貫徹「一市多店」及「輻射城市」兩大策略，於每個區域均設定核心發展城市。開店策略則會由一、二線城市擴展至具發展潛力的二、三線城市，預計至2016財年止，自有店面積將增加至逾200萬平方米概約總樓面面積。

雖然回顧年內中國經濟發展與上一年相比增速有所回落，但中國對世界經濟增長的貢獻仍然持續上升，增幅亦明顯超越其他主要國家和地區。按中國政府公佈的數據顯示，2012上半年中國社會消費品零售總額同比增長14.4%，表現穩中有進。我們相信，中國政府以內需拉動經濟發展的政策，將繼續成為支持零售業發展的龐大動力。展望未來，我們將時刻緊貼經濟形勢，製定合宜的發展策略，嚴格控制成本、提高營運效益及顧客忠誠度，在激烈的百貨市場競爭中謀求突破。

新世界百貨能發展至今天的規模，實在有賴各股東、顧客及合作夥伴長期以來的支持，全體員工之辛勤工作及貢獻，在此，本人謹代表董事會表示衷心的感謝！

主席  
鄭家純博士

香港·二零一二年九月二十五日

# 獨到定位模式

引領百貨時尚  
生活新典範



I ♥ SHOPPING!

JEWELLERY SHOP



# 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%，自營貨品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」），而蘭州新世界百貨（「蘭州店」）及北京新世界利瑩百貨（「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，較上年度增加了8.8%。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%。而VIP會員人數約為2,880,000，比對上年度上升35%。



# 北方區



北京千姿店

北方區		截至2011年 年底人口	2011年當地 國內生產總值 (人民幣)	2011年 人均生產總值 (人民幣)	2011年 人均可支配收入 (人民幣)	2011年消費品 零售銷售總額 (人民幣)
華北區	北京	2,019 萬人	16,000.4 億元	80,394 元	32,903 元	6,900.3 億元
	天津	1,355 萬人	11,191.0 億元	86,496 元	26,921 元	3,395.1 億元
東北區	哈爾濱	993 萬人	4,243.4 億元	42,700 元	20,031 元	2,070.4 億元
	瀋陽	723 萬人	5,914.9 億元	72,637 元	23,326 元	2,426.9 億元
	大連	589 萬人	6,150.1 億元	91,287 元	24,276 元	1,924.8 億元
	鞍山	352 萬人	2,420.1 億元	68,818 元	21,297 元	605.2 億元
西北區	蘭州	362 萬人	1,360.0 億元	38,048 元	15,953 元	639.7 億元

資料來源：

北京：北京市統計局網站

天津：中華人民共和國商務部駐天津特辦派員辦事處網站

哈爾濱：哈爾濱市人民政府門戶網站

瀋陽：中國瀋陽政府門戶網站

大連：大連統計局信息網站

鞍山：鞍山市統計信息網站

蘭州：蘭州市統計局網站

### 擴大內需政策支持 北方區消費實力漸強

2012年是中國經濟轉型的關鍵時期，是「十二·五」規劃落實的第二年，擴大內需成為拉動全國經濟發展的主要動力。2011年北方區內經濟實現較快的增長，尤其是位於東北區及西北區的二線省市，東北三省受惠於老工業基地振興戰略，地區生產總值增長達12.6%；甘肅省持續完善交通基建，吸引更多商業項目進駐，地區生產總值增速創22年最高達12.5%，較同期全國平均增速9.2%為高，為本集團北方區的業務發展提供了強大動力。而天津市、北京市等國內一線城市持續發揮經濟領先優勢，並幅射帶動週邊地

區。截至2012年6月30日止，本集團在北方區經營13家分店，並以北京和瀋陽為區域重要據點。據國家統計局資料顯示，2012年上半年北方地區整體經濟持續較快增長，以北京和瀋陽為例，兩



北京科盛店

人均可支配收入  
增長強勁，反映北方  
地區的消費實力



天津店

地城鎮居民人均可支配收入分別達人民幣18,154元及13,068元，按年增幅11.8%及14%，反映北方地區的消費實力。



大連店

資料來源：  
國家發改委網站、中國網財經中心、中國新聞網



### 打造北方旗艦店 擴大區內影響力

為把握中國北方經濟起飛的契機，北方區貫徹集團的擴充策略，於年內開展瀋陽津橋路店二期的擴展工程，並在2012年4月28日正式投入營運，進一步擴大新世界百貨在當地的影響力。瀋陽津橋路店是本集團位於瀋陽的第3家分店，是以「生活館」為定位的大型綜合百貨商場，迎合家庭消費，為當地居民提供「一站式」購物體驗。

瀋陽津橋路店位於繁華的中街商圈，擴充後總樓面面積增加一倍至68,000平方米，是集購物、休閒、娛樂、餐飲為一體的大型百貨商場，亦是新世界百貨在東北區迄今為止面積最大的單體店。瀋陽津橋路店引進600多個流行服裝服飾類品牌，其中有30%更是中街商圈獨有的。瀋陽津橋路店揉合了百貨及商場的經營元素，除了主打的流行服飾，亦提供各式各樣的生活配套，包括引進美食廣場等服務設施，在親民化的價格策略



下，為顧客提供全方位的升級購物享受。瀋陽津橋路店的室內設計採用環保、自然、生態園林概念元素，彰顯時尚、動感、個性化的設計風格，為瀋城居民帶來全新的購物體驗。

北方區	開業日期	概約總樓面面積 (平方米)	概約經營樓面面積 (平方米)
<b>生活館</b>			
哈爾濱店	1996年11月	50,000	38,100
天津店	1997年10月	57,000	42,100
北京店	1998年7月	93,000	69,700
瀋陽中華路店	2005年12月	44,000	34,100
北京利瑩店	2008年9月	52,000	38,000
北京千姿店	2010年9月	40,000	32,200
瀋陽津橋路店	2011年5月	68,000	52,900
<b>時尚館</b>			
瀋陽南京街店	1995年11月	13,890	10,800
大連店*	2002年11月	32,000	26,400
蘭州店	2005年9月	27,200	20,100
北京彩旋店	2007年3月	31,200	23,800
鞍山店*	2007年10月	37,250	34,400
北京時尚店	2010年5月	40,000	32,600
	<b>總計</b>	<b>585,540</b>	<b>455,200</b>

\* 未完成形象革新之分店

### 形象革新續步完成 突顯品牌優勢

回顧年內，本集團在北方區共有13家分店，包括華北區分店6家：天津新世界百貨（「天津店」）、北京新世界百貨（「北京店」）、北京新世界彩旋百貨（「北京彩旋店」）、北京利瑩店、北京時尚新世界百貨（「北京時尚店」）及北京新世界千姿百貨（「北京千姿店」）；東北區分店6家：瀋陽新世界百貨—南京街店（「瀋陽南京街店」）、瀋陽新世界百貨—中華路店（「瀋陽中華路店」）、哈爾濱新世界百貨（「哈爾濱店」）、大連新世界百貨（「大連店」）、鞍山新世界百貨（「鞍山店」）及瀋陽津橋路店；西北區分店1家：蘭州店。當中，除大連店是管理店以外，其他12家分店均為自有店。



瀋陽南京街店

回顧年內，北京彩旋店、蘭州店形象改革工作已經完成，而鞍山店及大連店的形象革新仍在進行中，預計於2012年底前完成。

## 一站式「生活館」經營顯成效 帶動區內家庭消費

「生活館」為「一站式」購物百貨，針對中高等收入男女及家庭，提供包羅萬有的商品及服務。北方區各「生活館」已全部完成了形象革新，為保持競爭優勢及新鮮感，區內分店除適時翻新分店外貌、樓層分區及裝潢外，並全天候優化商品服務組合等軟硬件，以滿足時尚男女、一家大小各方面的生活所需。回顧年內，區內部分「生活館」擴大化妝品、服裝區的經營面積，並引進多個具國際及地方知名度、具銷售業績之品牌，如優衣庫、六福、蘭芝、KOSE、玉蘭油、ZA等，因應男性日趨注重時尚潮流，更有主導時尚市場下一輪發展的趨勢，「生活館」亦紛紛擴大男裝區經營面積及陣容，為男女顧客打造最舒適便利的購



物體驗。鑒於現代家庭投放在子女方面的資源增加，部分「生活館」增設了兒童區，並引進了多個

持續強化  
「生活館」軟硬件，  
提升商品服務組合





務用途，其中特色的餐飲服務是區內「生活館」的亮點之一。回顧年內，瀋陽津橋路店開設1,500平方米的美食廣場，當中設有共14家的美食檔口，供應廣東風味、四川風味、東北風味、日韓美食等特色小吃，滿足不同顧客的口味；天津店針對當地居民講究飲食的文化，為首家引進大型餐飲「眉州東坡」項目的百貨，成功吸納新客源，延長顧客於店內駐留時間。

如NIKE Kids、好孩子、黃色小鴨等知名童裝品牌，天津店更設置「兒童樂園」，配備了玩樂設施及平板電視，全天候播放兒童節目，令一家大小在購物的同時，享受不同的樂趣。



除賣場經營外，「生活館」亦劃出20%-30%空間作配套服



特色的餐飲服務  
是區內「生活館」  
的亮點之一



### 帶領國際品牌落戶 「時尚館」刮起北方時尚風

位於中國的北面，與鄰近國家接壤，北方區有著其獨特的潮流文化，本集團「時尚館」的品牌形象以「時尚」及「個性」為主題，為北方消費者提供華麗、實用兼備的潮流商品。回顧年



內，北京彩旋店、蘭州店完成了形象革新工程，以全新「時尚館」姿態華麗登場，其中蘭州店的革新工程涉及館內所有商品種類，專櫃數量由185家增加到230家，並引進了星期六、Mio、Mikibana、G2000等多個年輕時尚服裝品牌，使蘭州店進一步成為當地最具特色的百貨之一。回顧年內，北方區內「時尚館」對樓面設計亦進行了翻新改造，包括擴充經營面積、重新切割動線，使分店可容納更多品



「時尚館」為北方消費者提供華麗、實用兼備的潮流商品

牌，客流更順暢，並成功引進多個國內外知名品牌進店，如北京彩旋店開設蘋果店，吸引大量年輕潮流顧客，有利於吸引其他相同等級的品牌進駐；大連店針對愛美的年輕女性，引進水之印、悠萊、泊美、BOURJOIS、同仁堂等多個化妝護膚品牌。新進品牌配合各分店的促銷優惠活動，大力刺激顧客消費，令顧客每次光顧都有耳目一新的感覺。





### 北方同城多店聯動 主題活動成效倍增

回顧年內，北方區內各分店舉辦了一系列以促銷、娛樂、文化、公益為主題的市場推廣活動，為顧客締造與眾不同的驚喜。北京店於2011年聖誕節期間舉辦「店慶不打烊」活動，為顧客營造難忘又實惠的購物夜；北京時尚店每月舉辦2場「速配相親活動」，成功撮合數十對時尚單身男女，成為城中熱話；北京彩旋店邀請歌星蔡依林、世界小姐中國區冠軍張梓琳等「明星到店」表演，吸引大批市民進店駐足觀看，有效聚集人氣及提升分店知名度。另外，區內分店在重要節慶日舉辦活動時，經常以「同城多店共同聯動」的形式，配合大力度的促銷優惠，在當地引起較大的反響並受到廣大市民的熱捧，奠定了新世界百貨在北方地區的影響力及品牌競爭力。

此外，北方區分店積極促進異業合作，務求為顧客搜羅最多消費優惠，並利用異業伙伴的顧客資源，進一步開拓客源，吸引更多顧客到店消費。



大連店於2011年10月與中國銀行舉辦「9週年店慶」活動，提供刷卡滿送抵用券或iPad2等優惠；哈爾濱店與平安保險於2012年4月聯合推出「平安之夜」貴賓專場活動，為平安保險客戶提供本

集團最大的購物折扣和優惠，成功增加客流量，更破當月最高銷售額。



哈爾濱店



「速配相親活動」  
成功撮合數十對  
時尚單身男女，  
成為城中熱話

### 北方區牽頭走進校園 吸納年輕消費者

北方區對VIP會員的發展及維護尤其注重，回顧年內舉辦多個特色VIP活動，以提升VIP會員的專屬感及忠誠度，包括在天津店為新成立的「水晶鞋俱樂部」會員舉行「幸運灰姑娘－水晶鞋試穿」活動，試穿成功的VIP可免費獲贈所試穿的鞋款；



針對年輕一代消費能力日漸增強，北方區積極發掘及培養有潛質的年輕顧客。北京分店以「五店聯動」形式，在2012年4月至6月期間舉行「第一屆新世界百貨校園文化節」，走進校園推廣新世界百貨品牌，實現VIP招募、挖掘潛在人才、提升品牌形象等三大目標，成功招募大量大學生成為本集團VIP會員。

蘭州店在商場門口舉辦「情侶大胃王」專屬活動，持續4小時的活動令現場氣氛異常火熱，吸引了大批市民駐足觀看；瀋陽津橋路店號召「完美媽咪俱樂部」、「粉領達人俱樂部」會員參加於端午節舉行的「粽藝大觀」包粽子大賽，令參加者互相切磋粽藝，人人樂在其中。



北方區積極發掘及  
培養有潛質的  
年輕顧客

## 業務回顧 北方區

回顧年內，北方區所舉辦的特色VIP活動及專屬購物優惠深受顧客讚賞，成功增加各分店的客流量和銷售。因此，北方區VIP會員人數成功擴大至1,332,000人，同比增長30%；而VIP俱樂部會員數字更較去年上升超過50%，達445,000人；VIP會員銷售佔比達57%。

I ♥ SHOPPING!

約 **1,332,000**

VIP會員人數



北京店

### 獲獎無數 奠定區內龍頭百貨地位

回顧年內，北方區內各分店致力為顧客提供多元化的商品及服務，並充分維護消費者的權益，其表現受到各方的肯定，被授予多個榮譽，如北京店被媒體玩家惠授予「2011年度最具品牌影響力品牌」；鞍山店被《遼瀋晚報》評選為「2011年度十大新銳品牌」；瀋陽



鞍山店



瀋陽中華路店

中華路店榮獲瀋陽市消費者協會評選的「2011年度誠信服務風尚企業」稱號，及榮獲《時尚生活導報》評選的「2011年度瀋陽商業企業營銷創意風尚大獎」稱號。

# 東南區



上海陝西路店

東南區		截至2011年 年底人口	2011年當地 國內生產總值 (人民幣)	2011年 人均生產總值 (人民幣)	2011年 人均可支配收入 (人民幣)	2011年消費品 零售銷售總額 (人民幣)
上海區	上海	2,347萬	19,195.7億元	82,560元	36,230元	6,777.1億元
華東區	寧波	576萬	6,010.5億元	77,983元	34,058元	2,018.9億元
	南京	811萬	6,145.5億元	75,785元	32,200元	2,670.3億元
	台州	587萬	2,794.9億元	47,779元	30,490元	1,132.3億元

資料來源：

上海：上海市統計局  
寧波：寧波市統計局

南京：中國統計信息網  
台州：台州市統計局

## 經濟增長穩定發展 零售市場機遇處處

2011年外圍經濟放緩令中國經濟發展面臨挑戰，當中對以外貿型經濟為主導的沿海城市帶來較大的影響。雖然不明朗的因素仍然存在，但有賴於

及推動下，銀行對零售消費行業計劃推行信用卡購物可享免息分期付款，以拉動內銷。此外，中國銀聯也正與上海市商務委員會商討推出上海購物主題信用卡，以使消費者可以更方便地享受優



長三角區域穩固的經濟基礎，當地經濟重拾正軌，並維持穩定增長。2011年浙江省及江蘇省的全年社會消費品零售銷售總額分別為人民幣11,931億元和人民幣15,842億元，同比



惠和折扣，從而帶動消費，對本集團帶來正面的影響因素。儘管區內經營環境面臨挑戰，但由於區內經濟發展已奠定了穩健的基礎，本集團將繼續發展區內分店網絡。



增長均約17%，與全國的增長水平相約。雖然經營環境面臨挑戰，仍充滿機遇。通過政府的支持

## 貫徹「一市多店」的策略 擴大銷售網絡

本集團貫徹「一市多店」的策略，繼續擴大區內分店網絡，在2011年11月收購上海調頻壹並在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」）。上海陝西路店位處長壽路商圈，其東臨不夜城商圈，西連曹家渡商圈，南部靠近南京西路商圈。該店毗鄰上海最大的鐵路交通樞紐—上海站，周邊幾十條公交線路及地鐵延伸至市區各個角落。

資料來源：  
國家統計局、中國江蘇網、浙江統計局、上海市商務委員會



396,830  
平方米  
概約總樓面面積

東南區	開業日期	概約總樓面面積 (平方米)	概約經營樓面面積 (平方米)
<b>生活館</b>			
上海七寶店	2005年12月	36,550	29,800
上海五角場店	2006年12月	44,000	40,300
上海浦建店	2007年9月	46,000	31,200
上海寶山店	2010年1月	39,000	36,100
上海成山店	2010年4月	38,000	32,900
上海陝西路店	2011年11月	42,000	27,400
<b>時尚館</b>			
寧波店	1998年4月	10,000	9,300
上海淮海店	2001年12月	22,500	17,000
上海新寧店	2002年1月	21,000	16,200
上海虹口店	2003年10月	19,600	11,800
上海長寧店	2004年9月	6,680	6,000
寧波匯美店	2004年11月	11,500	10,700
南京店*	2007年11月	30,000	18,300
台州店	2009年4月	30,000	15,500
	總計	396,830	302,500

\* 未完成形象革新之分店



該店以「潮」為風格，強調時尚個性的同時，融合了一站式購物「生活館」的定位。在42,000平方米的購物空間內，滿足男女老幼青「衣、食、住、行、樂」的需求。除了家庭型消費者外，追求時尚個性的白領也是該店的目標客戶群。該店的商品除各式各樣的國際品牌時尚、休閒、運動服飾與化妝品外，亦包含不同種類的生活用品。區內分店同時引進時下最具人氣的美食品牌，以及親子天地、美容美髮及SPA中心等設施，務求令顧客體驗一站式休閒購物樂趣。



### 形象革新為分店帶來新面貌

回顧年內，本集團在東南區共有14家分店，包括上海區以「巴黎春天」品牌經營的分店10家：香港新世界百貨—上海巴黎春天淮海店（「上海淮海店」）、香港新世界百貨—上海巴黎春天新寧店（「上海新寧店」）、香港新世界百貨—上海巴黎春天虹口店（「上海虹口店」）、香港新世界百貨—上海巴黎春天長寧店（「上海長寧店」）、香港新世界

百貨—上海巴黎春天七寶店（「上海七寶店」）、香港新世界百貨—上海巴黎春天五角場店（「上海五角場店」）、香港新世界百貨—上海巴黎春天浦建店（「上海浦建店」）、香港新世界百貨—上海巴黎春天寶山店（「上海寶山店」）、香港新世界百貨—上海巴黎春天成山店（「上海成山店」）和上海陝西路店；於華東區以「新世界」品牌經營的分店4家：寧波新世界百貨（「寧波店」）、寧波新世界匯美百貨（「寧波匯美店」）、南京新世界百貨（「南京



## 業務回顧 東南區

店)和台州新世界百貨(「台州店」)。當中，除了上海五角場店是管理店外，其他13家分店為自有店。

回顧年內，除南京店的形象革新工程仍在進行中，預計於2012年底完成外，區內其他分店已完成革新並以最新形象對外營業。



和上海成山店增加了JOY & PEACE、CLARKS、JC、BELLE、Walker Shop等女鞋品牌，以提升分店的檔次。除購物消費以外，區內「生活館」亦是一家大小消閒飲食的好去處。針對東南區消費者較高的飲食要求，區內「生活館」供應多國美饌佳餚。回顧年內，上海寶山店引進友加麵館、CoCo壹番屋、一樽牛排；



### 「一站式」高端生活百貨 優質生活新時尚

東南區是全國經濟最發達的地區之一，加上受到歐美文化的影響，購買國際名牌的實力較其他地區為高。本集團東南區內的「生活館」以中高檔次生活百貨為定位，為顧客從全球不同地方搜羅各式各樣的優質商品，並提供完善的餐飲、娛樂配套服務，打造成「一站式」的購物熱點，吸引國內外的消費者光顧。回顧年內，區內「生活館」引進了多個國際高端品牌，包括SWAROVSKI、天梭、LENSCRAFTERS等，並進一步優化珠寶、女裝、男裝、配飾、化妝品等主打商品的組合，如上海浦建店

東南區內的「生活館」以中高檔次生活百貨為定位，為顧客從全球不同地方搜羅各式各樣的優質商品



## 業務回顧 東南區

上海成山店引進撈燙工房、食湘緣、呷喱咖喱等特色餐飲，以迎合顧客的不同口味，不斷為區內「生活館」締造新亮點。

### 提升時尚館形象 帶領區內潮流

東南區的白領消費群潮流觸角敏銳，對商品的



檔次要求較高，有見及此，回顧年內，區內部分「時尚館」設立名品區或擴大名牌區的經營範圍，如寧波店引進WEEKEND BY MAX MARA，南京店引進JACK&JONES、VERO MODA、SELECTED等品牌，不斷提升品牌結構，以滿足顧客需求。同時，各分店因應其所



在地的經營環境，以不同年齡層的消費者作目標客群。部分「時尚館」如寧波店及上海淮海店，針對成熟及消費力高的顧客，以高檔、設計師女裝品牌為主打商品，並引進了多個珠寶及獨有品牌。其他「時尚館」則以年輕消費者為目標客戶，如上海新寧店、上海虹口店、南京店紛紛擴

大年輕女裝、男裝、鞋類的經營面積，加強女裝手袋類別，提升商品檔次，吸引區內分店附近的白領消費群。



### 「夜間不打烊」活動全城哄動 銷售跳升

繼2010年「夜間不打烊」活動的成功，本集團再接再厲，於2011年12月在上海各分店推出為期2至3天的「夜間不打烊」通宵營業活動。活動期間，顧客消費滿指定金額後，即可獲得豐富禮品，其中包括家庭電器及最具人氣的iPad2。是次活動引來網絡媒體、平面媒體及電視媒體的廣泛報導。顧客還可透過本集團的手機應用程式取得消費攻略。是次活動在短短3天內共送出超過1,300件禮品，當中包括接近400部iPad2。活動期間上海全線分店總銷售額較2010年同期上升近70%，部分分店總銷售對比去年同期更增加超過一倍。



### 巨星珍品中國巡迴展 展現巨星風采

回顧年內，本集團與澳門十六浦渡假村合辦「巨星珍品中國巡迴展」，首次在中國北京、上海、天津、瀋陽、哈爾濱等5大城市巡迴展出接近100件好萊塢超級巨星的珍貴展品，所有展品總值超過一千萬美元，成為第一家引入多個國際巨



約 **70%**

上海各分店在「夜間不打烊」期間  
銷售額的按年增長



星珍品於中國展出的百貨店。為了配合是次活動，上海9家分店與專業的cosplay團隊合作，在各分店櫥窗進行「名人cosplay表演秀」，為一家大小和時尚男女提供具特色的消閒及購物體驗。



### 與VIP會員互動 鞏固會員忠誠度

為了鞏固VIP的忠誠度，區內分店在回顧年內舉辦了多次VIP會員及VIP俱樂部會員專享的活動，除了折扣優惠外，各分店配合節日還舉辦了一連串具互動性活動，以增加會員的投入感。上海成山店



在農曆新年時推出「賀龍年 迎春聯」活動，VIP會員消費即可免費獲得新春春聯；上海五角場店在情人節推出「自己動手做蛋糕」活動，VIP會員可獲得自己親手做的蛋糕送給情人；上海七寶店在復活節期間推出「復活節滾彩蛋」活動，邀請了「完美媽咪俱樂部」會員與其3至6歲的小朋友一起參加，現場氣氛熱烈；上海成山店和上海陝西路店均在端午節推出供俱樂部會員參加的包粽活動；在兒童節期間，上海新寧店推出「Kid Model」活動

## 業務回顧 東南區

和上海陝西路店推出「兒童節爬爬樂」，吸引了大批VIP俱樂部會員參加，成功帶動客流量及增加銷售額。

網上平台及移動媒體日益普遍，已成為消費者生活的一部分。有見及此，區內分店也利用社交娛



上海淮海店



樂網站、視頻、微博、手機平台等媒介作宣傳及推廣活動。如上海淮海店與《VOGUE》雜誌和丁丁網合作推廣該店的全新形象；上海浦建店與新浪微博聯合舉辦「微博快跑 夏日玩樂購」活動。另外，區內分店大力推廣與銀行合作，如寧波店和寧波匯美店與中國銀行合作，為其員工及信用卡客戶舉辦專享購物；與寧波銀行合作舉行信用卡客戶獨享的「積分換金週」活動等，藉以吸納更多VIP會員。回顧年內，東南區的VIP會員人數顯著上升，增加43%至超過640,000人，俱樂部人數也上升37%至265,000人，東南區的VIP銷售佔比為46%。



寧波匯美店

約 **640,000**  
VIP 會員人數

業務回顧  
東南區

營銷手法獲肯定

獲獎無數

回顧年內，區內分店的營銷手法獲得了多方的肯定及嘉許。寧波店獲全國城市商業信息網絡頒發「優秀定點企業」。上海浦建店榮獲由上海陸家嘴金融貿易區管委會經濟發展促進中心頒發的「2011年零售企業排頭兵」稱號。此外，上海七寶店獲得了由中國扶貧基金會頒發的「2011年度中國扶貧救災募捐項目愛心支援單位」銅牌。



上海七寶店



寧波店



蘇州店



上海浦建店

# 中西區



綿陽店

中西區		截至2011年 年底人口	2011年當地 國內生產總值 (人民幣)	2011年 人均生產總值 (人民幣)	2011年 人均可支配收入 (人民幣)	2011年消費品 零售銷售總值 (人民幣)
華中區	武漢	1,002萬	6,756.2億元	63,387元	23,738元	2,959.0億元
中南區	長沙	710萬	5,619.3億元	79,530元	26,541元	2,125.9億元
	鄭州	886萬	4,912.7億元	56,086元	21,612元	1,987.1億元
西南區	成都	1,407萬	6,854.6億元	48,755元	23,932元	2,861.3億元
	重慶	2,919萬	10,011.1億元	34,500元	20,250元	3,487.8億元
	昆明	649萬	2,509.6億元	38,831元	21,966元	1,271.7億元
	綿陽	462萬	1,189.1億元	25,738元	17,998元	494.2億元

資料來源：

武漢：武漢市統計局  
長沙：長沙市統計局  
鄭州：鄭州市統計信息網

成都：成都統計信息網  
重慶：重慶統計信息網  
昆明：昆明市統計局  
綿陽：綿陽市統計局

I ♥ SHOPPING!

### 經濟增長步伐較快 零售業生機蓬勃

在2011年中國中西地區的經濟增長較全國整體經濟增長快，湖北省、湖南省、河南省、四川省和雲南省的生產總值增長分別為13.8%、12.8%、11.6%、15%和13.7%，均比全國整體的9.2%為高，各省的社會消費品零售銷售增長也較全國整體水平快，全部均在約18%或以上。在「十二·五」規劃推進新一輪西部開發的政策支持下，2012年上半年中西部經濟仍然保持較好的增長勢頭，例如重慶生產總值增長14%，進出口總額較去年同期增長1.7倍；四川和雲南的生產總值增長也保持在10%以上。由於西部地區積極實施「本土化」的消費刺激政策，2012年上半年社會消費品零售銷售總額普遍保持



了較快的增長，如重慶和武漢的社會消費品零售銷售總額均增長15.9%，較全國整體增長的14.4%為高。中西部平均的零售銷售總額增長速度可望保持較快。

資料來源：湖北省統計局、湖南統計信息網、河南省人民政府、四川省統計局、河南省統計網、雲南省統計局、重慶統計信息網、武漢市統計信息網、國家統計局、中國西部開發網

### 貫徹「幅射城市」策略 開拓新增長點

本集團貫徹「幅射城市」策略，在成都及重慶建立據點後，為抓緊二、三線城市發展較快的機遇，及配合中西部地區加速的城市化過程，本集團於2011



年12月在綿陽市開設綿陽店。綿陽市位於四川省西北部，距離成都約90公里，總人口約540萬，交通基礎設備完善，機場、鐵路、公路四通八

達。該店概約總樓面面積為35,000平方米，樓高5層，以「生活館」定位，於不同樓層設立「名妝匯」、「淑媛匯」、「紳士匯」、「童樂匯」、「大食匯」五大專區並鎖定25至45歲中至中高收入的消費者，如企業管理人員、專業人士、公務員及自由職業者等為目標客群。店內的商品包羅萬有，其中逾30%為獨有品牌。該店的餐飲區更設有中西式餐廳和港式餐廳等，務求成為在綿陽市集時尚、消閒及購物於一身的消費熱點。

形象革新 打造特色百貨店

回顧年內，本集團在中西區共有12家分店，包括華中區分店6家：武漢新世界百貨（「武漢店」）、武漢新世界時尚廣場（「武漢時尚廣場」）、武漢新世界百貨—武昌店（「武漢武昌店」）、武漢新世界百貨—橋口店（「武漢橋口店」）、武漢新世界百貨—徐東店（「武漢徐東店」）及武漢新世界百貨—

405,300  
平方米  
概約總樓面面積



武漢時尚廣場



武漢武昌店

中西區	開業日期	概約總樓面面積 (平方米)	概約經營樓面面積 (平方米)
<b>生活館</b> 武漢店*	1994年11月	42,000	25,500
武漢橋口店*	2006年09月	42,000	31,400
武漢漢陽店	2008年11月	53,000	46,000
鄭州店	2011年04月	35,500	28,400
綿陽店	2011年12月	35,000	30,600
<b>時尚館</b> 武漢時尚廣場*	2001年12月	23,000	18,300
昆明店*	2004年06月	12,600	9,600
武漢武昌店*	2005年10月	24,000	18,100
長沙時尚廣場*	2006年09月	35,000	22,900
重慶店*	2006年09月	42,000	37,100
成都店	2006年12月	29,500	18,800
武漢徐東店*	2008年01月	31,700	24,800
	<b>總計</b>	<b>405,300</b>	<b>311,500</b>

\* 未完成形象革新之分店



# 業務回顧 中西區

漢陽店(「武漢漢陽店」)；中南區分店2家：長沙新世界時尚廣場(「長沙時尚廣場」)及鄭州新世界百貨(「鄭州店」)；西南區分店4家：成都新世界百貨(「成都店」)、重慶新世界百貨(「重慶店」)、昆明新世界百貨(「昆明店」)及綿陽店。除了武漢徐東店是管理店外，中西區內其餘11家分店均為自有店。



武漢漢陽店



鄭州店

回顧年內，武漢漢陽店及成都店形象革新工程已經完成，而武漢店、武漢橋口店、武漢時尚廣場、武漢武昌店、武漢徐東店、長沙時尚廣場、昆明店及重慶店的形象革新仍在進行中，預計於2012年底前完成。



昆明店



### 時尚館繼續提升品牌形象 打造至潮百貨

因應中西區內年輕白領的消費力日漸增強，本集團適時於區內開設多個「時尚館」。區內「時尚館」的平均店齡較輕，配合「時尚館」時尚潮流的定位，提供多種特色精緻商品，內外散發著青春活力，吸引高消費的年輕客群到店。回

### 生活館打造一站式休閒消費熱點 強化商品組合

隨著中部經濟崛起，中西區的消費力顯著增強，對中高檔次的商品需求殷切。區內的「生活館」朝綜合精品百貨的方向發展，為區內具生活品味的個人或家庭提供集購物、休閒、餐飲於一身的「一站式」的購物休閒目的地。回顧年內，區內「生活館」引進多個品質價格俱佳的國際精品品牌，如AUTASON、RENOMA、MAXOPTICAL、SAMSONITE等，並強化女性商品、男女鞋、名品珠寶配飾這三大重點商品類別，也提供多元化的商品組合，從而進一步鞏固集團在區內領先的地位。除不斷強化商品組合外，「生活館」著重提供完善的服務配套，如餐飲、家品、超市和美容中心等，務求成為一家大小休閒消費的好去處。回顧年內，鄭州店引進星巴克、千稻拉麵、重慶小天鵝等特色餐飲；武漢漢陽店亦增加多個餐飲娛樂的配套項目，成功帶動客流及延長顧客駐店時間。



除不斷強化商品組合  
外，「生活館」著重提  
供完善的服務配套

## 業務回顧 中西區

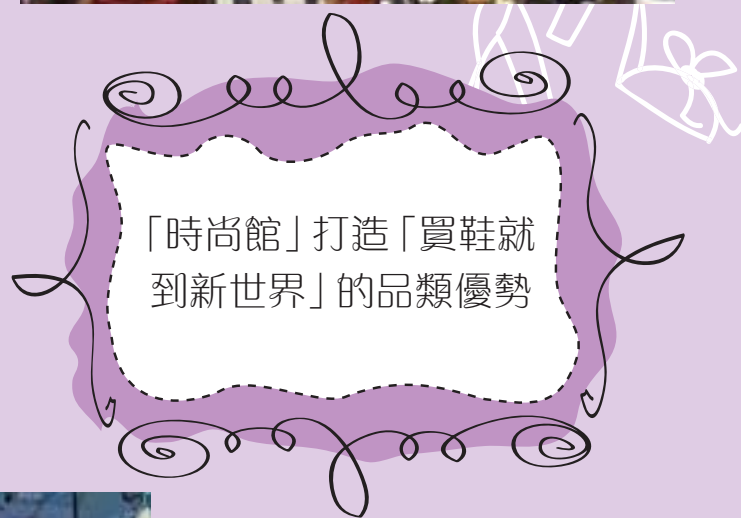
回顧年內，鞋類業務是中西區的重點商品類別之一，武漢武昌店、武漢徐東店、長沙時尚廣場、重慶店和昆明店等分店均擴大鞋區面積、優化鞋類品牌組合和舉辦多項以鞋為主題的推廣活動，打造「買鞋就到新世界」的品類優勢。另外，「時尚館」不斷強化男女裝和珠寶等主打商品組合。回顧年內，武漢時尚廣場、昆明店、成都店、武漢徐東店、重慶店紛紛進行業改，包括擴大珠寶區、男女裝及珠寶經營面積等，並引進多個潮流品牌，保持顧客新鮮感，吸引顧客重複光顧。



### 特色市場推廣活動 走在潮流尖端

在2011年聖誕節期間，武漢橋口店在店外擺放了裝飾，以「聖誕旋轉木馬遊樂會」的主題。於聖誕節期間，區內分店更推出不同的聖誕節推廣活動，如鄭州店進行「尋找舞會女王與王子」比賽，並從中選出最佳舞會女王與王子，成為2012年鄭州店的平面廣告形象代言人。

為了配合公司重點加強鞋類業務的策略，區內各分店貫徹「買鞋就到新世界」的主題，推出不同的推廣活動。如武漢徐東店自2012年3月開始，於每月第三週的週末推出以「愛腳日」為主題的鞋區獨家活動，當中包括鞋展、新品發佈會和「明星到店」等活動；長沙時尚廣場在2012年3月舉辦了「尋找星城美腿女王」選秀活動，引起了多家媒體主動



「時尚館」打造「買鞋就到新世界」的品類優勢



關注。長沙時尚廣場把店內鞋款通過選手走秀、網路投票等多種方式

進行曝光，配合大型促銷促使鞋區銷售穩步上升。

為吸引年輕客群，區內分店舉辦了一系列「明星到店」及「速配相親活動」，如武漢時尚廣場在2012年6月邀請火紅歌手胡夏主持的「胡夏2012最新專輯《燃點》」武漢簽唱會、長沙時尚廣場舉辦的「愛在新世界」八分鐘相親交友活動和鄭州店舉辦的「全城熱戀」大型高端相親會等。



### 新穎VIP會員活動 為會員帶來新鮮感

區內各分店在不同的節日舉辦別具特色的VIP會員活動，以加強VIP的忠誠度。如武漢武昌店在2011年10月舉辦「萬聖節南瓜燈DIY」；武漢時尚廣場在今年2月開辦「浪漫情人節 甜蜜巧克力DIY」甜品班；昆明店於母親節邀請「完美媽咪俱樂部」會員參加「親親我的寶貝，感恩母親節—海洋公園親子見面會」；武漢徐東店在母親節和兒童節期間，推出為期一個月的「歡樂親子月媽寶課堂」活動等。



除了節日推廣活動外，中西區的分店還舉辦了多次專屬活動，為VIP會員帶來不同的尊貴體驗。如成都店分別在2011年11月及2012年4月舉行3日「VIP夜宴」，並聯合新世界中國地產及周大福為新世界百貨VIP會員定制多項獨家促銷活動。重慶店與華誼兄弟影院舉辦VIP會員電影觀賞及影迷見面會等活動，成功吸引年輕VIP會員對活動的關注。





回顧年內，中西區的VIP會員人數增長36%至902,000人，佔區內總銷售的51%。VIP俱樂部人數更大幅增長41%至474,000人。

### 成長迅速 獲得多個獎項

回顧年內，區內分店獲得不少獎項，例如重慶店榮獲重慶市江北區政府授予「2011年度江北區商貿流通『優秀企業』」的稱號；成都店摘得「2011風尚盛典—最受歡迎時尚賣場」的稱號；武漢徐東店被武漢市國家稅務局洪山分局授予「2011年度



洪山區優秀成長中小企業」的稱號。另外，本集團網上宣傳工作的成果亦得到了各方的肯定，如武漢橋口店在由新浪湖北、新浪微博聯合舉辦的「湖北微博企業風雲榜」活動中，榮獲「最圖文並茂微博獎」。



I ♥ SHOPPING!

# 多元化貼心服務

構建一站式購物  
玩樂新世界



# 管理層討論與分析

## 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、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。佣金收入率自上年度的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4月及5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、



## 管理層討論與分析



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。

### 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。

### 集團未來發展策略

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「輻射城市」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。

### 營運策略

#### 優化經營架構 靈活資源調配

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。

#### 個性「生活館」及「時尚館」 突顯品牌形象

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

## 管理層討論與分析



2012年底全部完成。截至2012年6月30日，約有67%需要改裝的分店的概約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。

### 招商策略

#### 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。

### 多元化經營模式 確保穩定收益

本集團採取揉合專櫃銷售、自營、租賃的多元化經營模式，為集團提供穩定的收益來源。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。

### 市場推廣策略

#### 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。

#### 加強異業合作 引進國際知名活動

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。

### 全線標誌性活動 帶動客流增加銷售

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「夜間不打烊」、「全城集印花」、「VIP日」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「夜間不打烊」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。

### 吸納年輕高消費群 促進VIP會員年輕化

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、長沙時尚廣場、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。

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，推出免消費門檻的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。

### 增添水晶鞋俱樂部 VIP活動更精彩

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，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。

### 「VIP系統大升級」及「VIP會員專網」相繼出台

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。截至2012年6月30日，本集團VIP會員人數約為2,880,000，比對上年度上升35%。

### 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，互惠互惠，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

## 管理層討論與分析



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

#### 貫徹擴充策略 擴大全國零售版圖

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「幅射城市」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幅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總樓面面積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，概約總樓面面積達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，開設概約總樓面面積55,000平方米的自有店。在現有長沙時尚廣場的基礎上，集團將於湖南省衡陽市開設一間全新的自有店，概約總樓面面積為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，概約總樓面面積為62,600平方米。

#### 抓緊收購機會 實現快速擴張

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兩家管理店亦已併購為集團旗下自有店。

#### 擴建分店 增加銷售面積

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，概約總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。

#### 增加管理項目 提高管理收益

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，概約總樓面面積合共為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。



# 企業公民

一直以來，本集團均致力實踐「取之社會、用之社會」的精神。配合母公司新世界集團推行可持續發展的理念，本集團於2012年成立了新世界百貨可持續發展委員會，以全面提升環保、社會公益、員工福利及發展、企業管治四方面的表現。

## 公益慈善

### 無國界醫生日2012

2012年7月7日，新世界百貨連續六年成為「無國界醫生日」的主要贊助機構。本集團聯同新世界集團向中港兩地員工募捐，鼓勵同事捐出一天收入參與「無國



界醫生日2012」籌款活動，即等同為無國界醫生的全球救援工作當一天義工。在員工鼎力支持下，共籌得善款港幣446,780元，連續六年成為此活動籌得最多善款的機構。當中港幣40萬元善款來自新世界百貨，充分體現了員工愛心無限、為善無分國界的精神。



### 義賣電影《星星的孩子》首映禮門票

有見中國兒童自閉症個案一路上升，本集團全力響應4月2日「世界自閉症日」。適逢一部以自閉症為題材的電影《星星的孩子》首映，本集團特別於2012年3月在上海浦建店籌劃了首映禮門票慈善義賣活動。期間所有義賣電影票所得款項全部捐贈予上海殘疾人基金會，用於幫助自閉症兒童。

### 關愛長者活動

回顧年內，各區的分店均自發組織了多個關懷長者的活動。其中，瀋陽中華路店義工在2011年9月慰問了該區社會福利院的



老人們，為他們送上國慶節禮品。武漢徐東店及台州店則分別組織員工在2011年母親節及重陽節探訪當地的敬老院，為長者送上日常用品和營養品。中秋節期間，寧波店員工探訪了當地的養老服務中心，與長者共度佳節。為了給老年人提供學習電腦的機會，武漢武昌店在2012年6月將辦公室逾30台電腦捐贈予當地老年人活動中心。

### 積極籌劃扶貧項目

2012年2月，北京千姿店與中華少年兒童慈善求助基金會合辦了慈善募捐行動，向大涼山的孤兒們捐出1,000件羽絨服，讓孩子們過上了一年溫暖快樂的冬季。同月，蘭州店聯合各品牌商戶舉辦了愛心義賣會，透過義賣品牌商戶捐出的產品及向



分店員工募捐，為山區小朋友籌得善款添置了教學用品。2012年3月，瀋陽中華路店組織了衣物捐贈活動，邀請了VIP顧客及員工一同捐出衣物支援西部貧困山區。此外，瀋陽南京街店發起了「每月捐一元」活動，以資助當地福利院小朋友購買生活必需品。

### 為傷殘人士獻愛心

2011年7月，哈爾濱店為當地的聾啞學校舉辦了公益活動，為該校送上青少年讀物。此外，該店於2012年六一兒童節參與了針對自閉症小朋友的義工服務。2011年8月，鞍山店特別在「肢殘



人活動日」向當地的殘疾人聯合會提供愛心捐款，以提高社會各界對殘障人士的關注。在12月感恩節期間，北京千姿店開展愛心捐贈活動，顧客每消費一筆交易，該店即向區內殘疾人聯合會捐贈1元善款。

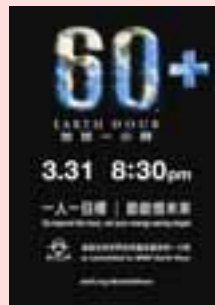
### 環保活動

#### 全線資源回收活動

回顧年內，本集團舉辦了兩個全線環保活動——「齊捐樹 救地球」廢紙回收活動及「環保中秋—新百月光寶盒回收行動」，以推廣資源循環再造。「齊捐樹 救地球」廢紙回收活動於2011年12月至2012年1月在全國範圍開展。各分店收集了顧客捐出的廢紙後，把廢紙轉交回收商處理，並把所得款項捐贈予慈善團體。「環保中秋—新百月光寶盒回收行動」宣導顧客在中秋節期間把月餅盒交到新世界百貨，以獲取不同的購物優惠。是次活動獲得顧客熱烈支持，共收集到超過8,900個月餅盒，全數轉交回收商處理。



### 地球一小時



本集團再度全力支持由世界自然基金會所主辦的「地球一小時」活動。2012年3月31日晚上八時半至九時半，新世界百貨39家分店將不必要的照明設備關掉一小時，彰顯本集團對減碳和氣候變化的承擔。

### 宣揚綠化精神

為提升員工的環保意識及提倡辦公環境美化，2011年11月至2012年6月期間，本集團全線分店及辦事處舉辦了「綠色常伴我」員工植物培育大賽。透過鼓勵員工把植物的生長過程上載到集團微博，與公眾分享培育成果，及進行最佳盆景評選，宣揚了綠化訊息。2012年3月，瀋陽中華路店倡議顧客捐出廢舊電池或善款予慈善團體，以換取小盆栽。同月，北京利登店及長沙時尚廣場分別策劃了植樹活動，集合員工及顧客的力量為該區的綠化工程作出貢獻。



### 關注水資源保育



為了提升員工對水資源保育問題的關注，各分店開展了一系列以水資源為主題的活動。其中，武漢區分店組織員工參觀武漢市節水科技館、參加水保育影片觀影會，並製作了「水的保育」畫報供員工閱覽。上海區方面，由區域製作了以珍惜水資源為主題的「環保小課堂」教材，供全線分店參閱。

### 推廣減少廚餘活動

針對廚餘問題，新世界百貨各分店於回顧年內開展了各式各樣的廚餘活動。各分店透過制定適當的獎勵措施、調節食物份量及派員值班監測午膳情況等，鼓勵員工減少浪費食物。例如，上海新寧店及長寧店於2012年1月至3月進行了「一粒愛地球，食物不浪費」活動，員工憑吃完所有食物的盤子收集印章後，可換食品作為獎勵。



### 關心員工

#### 多元化員工培訓

本集團明白優秀的人力資源對企業的發展尤為重要，因而投放大量資源於員工培訓。為開拓中高級管理人員之視野，本集團於2011年9月組織了34名中高級管理人員到日本知名的百貨公司考察及學習。2012年2月，本集團正式啟動了「新鵬計劃—2012年新百見習管



理生培育計劃」，為來自北京、瀋陽、哈爾濱、上海、武漢、成都六地的100名見習管理生，展開為期六個月的崗位實習及課程培訓。此外，本集團亦於本年4月推出《卓越新百管理文化》課程，並派出14名導師進行推廣，以提升中高層管理者的管理能力。

#### 表揚優秀員工

回顧年內，本集團進行了多個評比計劃以獎勵及肯定員工於不同範疇作出的貢獻。2012年4月，本集團開展了「2011年度優秀員工」評選活動，通過三個階段公



開投票，在全線員工中選出75名優秀員工，並作出了嘉許。此外，本集團於2012年6月在珠海舉行了「2011年度優秀培訓導師表彰大會」，表揚了57名導師在提升營運品質、良好服務形象方面的貢獻。在分店層面，各類員工比賽，如包裝比賽、收銀競技、明星顧客服務員選拔等不時推出，有效激勵了員工士氣。



#### 強調溝通 提倡創新思維

配合新百新文化—「敢言、暢言、真言，溝通無極限；新路、新效、新思維，創新無止境」的主題，本集團開展了不同的活動以加強溝通及鼓勵員工發揮創意。2011年8月，本集團進行了市場推廣經典案例展示評比大賽，評選出多項優秀案例。透過表彰出色的案例及各區域市場策劃人員在比賽過程中的交流與溝通，

激發了員工的創新思維。本集團亦於回顧年內繼續進行「經營創念獎勵計劃」，圍繞「市場、顧客、質量、發展、人才」五大核心價值，分五期開展徵集活動，評選出優秀提案並進行推廣及分享。另外，專為收集員工意見而設的『董事總經理』信箱亦繼續開放，讓員工的心聲得以向上傳達。



#### 重視員工身心健康 完善員工福利

為豐富員工的業餘生活，本集團開展了多元化的康體活動。除了舉辦游泳、羽毛球、保齡球等體育比賽，各區分店亦不時舉辦攝影比賽、生日會、讀書會、集



體旅行等聯誼活動。員工福利方面，各分店均積極照顧員工不同方面的需要，例如在國際家庭日發放全家福攝影禮券、在特別節日向員工派發應節食品、創辦員工圖書館、提供各項身體檢查等，使員工的歸屬感顯著提升。



### 集團榮耀

憑藉十多年來努力耕耘，不斷謀求突破，本集團獲政府及社會機構頒發多個獎項，代表著外界對本集團的認同和讚賞。

### 連續第四年榮獲《福布斯》評為「亞洲200強優秀上市中小企業」



2011年11月，本集團獲國際著名財經雜誌《福布斯》評為「亞洲200強優秀上市中小企業」(Asia's 200 Best Under A Billion)。《福布斯》編輯從亞太地區接近15,000間年銷售額介乎500萬美元至10億美元的上市企業中，就其於過去12個月和3年以上於收入增長、銷售增長和股本回報率各方面的表現選出200家得獎公司。本集團於2011年已經是連續第四年得獎，體現了公司在盈利能力、市場地位、企業管治及未來發展等各方面皆得到國際社會的認同。

### 2011年度HKMA/TVB「傑出中國內地市場策劃獎」



2011年10月，本集團的形象革新計劃榮獲2011年度《HKMA/TVB傑出市場策劃獎》的「傑出中國內地市場策劃獎」。該獎項的主要評審準則包括該市場推廣計劃的理念及目標、推廣策略、原創性、成效以及優異之處，在行內享有極高的認受性。是次獲獎顯示本集團於品牌策劃方面的創新及努力得到業界的認同。

### 2011-2012年度中國傑出營銷獎

2012年6月，本集團的形象革新市場營銷計劃—《永遠的市場先行者》獲頒「2011-2012年度中國傑出營銷獎」。中國傑出營銷獎於2003年由內地主流財經媒體《經濟觀察報》和香港管理專業協會合辦，本年已成功舉辦至第十屆。獎項引進了香港管理專業協會的成熟獎項評選機制，旨在表揚在華機構於市場營銷方面的傑出成就及提高行業水準。



### 2010/11年度「商界展關懷」企業

本集團於2012年2月成為香港社會服務聯會2010/11年度「商界展關懷」企業之一，以表揚及嘉許本集團積極實踐企業社會責任。新世界百貨本著取之於社會用之於社會的精神，致力推動環保及公益慈善活動，為社區作出貢獻。



### 「家庭友善僱主」獎項

因應公司於推行家庭友善僱傭政策及措施方面的努力，本集團於2011年11月獲香港家庭議會頒發2011年度「家庭友善僱主」獎項，成為該機構認可符合家庭友善獎勵計劃要求之企業。





**本集團2011財年年報榮獲多項殊榮**

比賽	組別	獎項
2011/12 Mercury Awards	年報：整體表現—百貨	金獎
2012 Astrid Awards	封面：年報—圖片	金獎
2012 ARC Awards	整體年報：零售—百貨及便利店 插圖：零售—百貨及便利店	銀獎 榮譽獎
LACP 2011 Vision Awards	年報：零售業	銀獎

區域	百貨店	獎項
北方區	瀋陽南京街店	2011年度消費者滿意單位
	瀋陽中華路店	2011年度誠信服務風尚企業 2011年度瀋陽商業企業營銷創意風尚大獎 安保工作優異獎
	瀋陽津橋路店	2011年度消費者滿意單位
	哈爾濱店	2011年社會治安綜合治理工作—先進集體
	大連店	2011年度納稅信用等級AA級 2010年度遵守勞動保障法律法規誠信單位A級
	鞍山店	2011年度優秀企業兩站 2011年度十大新銳品牌 遼寧商業服務品牌
	北京店	2011年度消費維權綠色和解通道信得過單位 鞍山市文明單位
	北京彩旋店	2011年度最具品牌影響力品牌 2011年度消費者滿意單位
	北京利登店	崇外地區2011年社會治安綜合治理工作先進單位 崇外街道創先爭優先進基層黨組織
	北京千姿店	2011年度「獻慈善情，暖職工心」愛心企業 2011年度朝陽區創建全國文明城區先進單位 2011年度朝陽區安全生產管理先進單位 2011年度促消費突出貢獻企業 2011年度稅收貢獻突出企業 誠信服務示範單位 順義區12315—消費爭議快速解決綠色通道



區域	百貨店	獎項
東南區	寧波店	優秀定點企業 2012年度骨幹企業 寧波市第十屆消費者信得過單位 經濟發展貢獻獎
	上海新寧店 / 上海長寧店	2011年度中國扶貧救災募捐項目愛心支援單位銅牌
	上海七寶店	2011年度中國扶貧救災募捐項目愛心支持單位
	上海五角場店	2011年零售企業排頭兵
	上海浦建店	上海市浦東新區北蔡鎮六裏地區第二季度治安、消防綜合考核第一名
	上海成山店	2011首屆浙江金秋購物節暨銀行卡聯合營銷優秀企業獎
	台州店	2011年度台州經濟開發區消費維權先進監督站
	中西區	鄭州店
昆明店		2011年度工會工作目標責任完成任務獎 「治安紅榜」上榜企業
成都店		2011年度納稅先進企業 2011風尚盛典 — 最受歡迎時尚賣場
重慶店		2011年度江北區商貿流通「優秀企業」
綿陽店		綿陽市消費者滿意單位
武漢店		2011年度納稅先進企業 2011年度全市工會工作先進單位 武漢市第十七屆職業技能大賽商業(服務)類比賽—優秀參賽單位 最具活力微博獎
武漢時尚廣場		2011年度全市工會工作先進單位
武漢武昌店		武漢市第四屆「創建學習型組織、爭做知識型職工」—優秀組織單位及先進單位
武漢橋口店		文明單位 最圖文並茂微博獎
武漢徐東店		2011年度洪山區優秀成長中小企業
武漢漢陽店		2011年度全市工會工作先進單位 文明單位

# 董事簡介



## 鄭家純博士 金紫荊星章

65歲，

自2007年6月出任主席兼非執行董事。鄭博士亦為本公司多家附屬公司的董事，彼負責本集團的整體規劃、策略發展及制訂主要政策。鄭博士於多家上市公司擔任職務，包括新世界發展有限公司之主席、新世界中國地產有限公司之主席兼董事總經理、新礦資源有限公司主席兼非執行董事、周大福珠寶集團有限公司、新創建集團有限公司及國際娛樂有限公司之主席及執行董事，以及利福國際集團有限公司的非執行董事和香港興業國際集團有限公司之獨立非執行董事。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司之主席、Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited 及 Chow Tai Fook (Holding) Limited (前稱 Centennial Success Limited) 及周大福企業有限公司之董事，該等公司均為本公司的主要股東。鄭博士亦曾出任海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司)之主席，現任香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十一屆全國政治協商會常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭志剛先生之父親。

### 鄭志剛先生

32歲，

自2007年6月出任執行董事。彼亦為執行委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。鄭先生於2007年加入本集團，負責監督本集團的企業事務。彼為新世界發展有限公司的執行董事及聯席總經理、周大福珠寶集團有限公司、新世界中國地產有限公司、國際娛樂有限公司的執行董事及佐丹奴國際有限公司的非執行董事。鄭先生亦為Chow Tai Fook (Holding) Limited (前稱Centennial Success Limited) 及周大福企業有限公司的董事，該兩家公司均為本公司的主要股東，彼亦為新世界集團慈善基金有限公司主席。鄭先生為中華全國青年聯合會副主席、中央企業青年聯合會副主席、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市委員會顧問、中華青年精英基金會主席及無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。鄭先生在企業融資方面擁有豐富經驗，加入新世界發展有限公司前曾任職於一間大型國際銀行。彼持有哈佛大學文學士學位(優等成績)。鄭先生為鄭家純博士之兒子。

### 張輝熱先生

57歲，

自2007年6月出任董事總經理兼執行董事。彼亦為執行委員會及薪酬委員會成員，以及本公司多家附屬公司的董事。張先生於1993年加入本集團，負責本集團的整體管理。彼於零售業擁有逾30年經驗，而於管理中國、香港及台灣零售店方面的經驗亦相當豐富。於加入本集團前，張先生曾於香港及台灣多個大型零售集團出任多個高級管理職位，包括在香港大型日式百貨公司及以英國為總部的綜合企業之零售部門及台灣大型藥物零售公司中擔任總經理。



#### 黃國勤先生

48歲，

自2007年1月出任董事，並自2007年6月改任執行董事，彼同時是執行委員會及薪酬委員會成員及本公司多家附屬公司的董事。黃先生於1995年加入本集團，出任本集團的財務總監，負責本集團的財務管理及企業融資事務。黃先生擁有逾15年的中國零售業經驗。加入本集團前，黃先生於香港一個大型零售集團出任要職。彼持有香港中文大學工商管理學士學位、清華大學法學士學位及蘇格蘭斯特斯克萊德大學(University of Strathclyde)工商管理碩士學位。黃先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。



#### 顏文英小姐

46歲，

自2007年1月出任董事，並自2007年6月改任執行董事。顏小姐是本公司若干附屬公司的董事。彼於2007年加入本集團，負責本集團的財務規劃及企業管治事宜。顏小姐亦為新世界中國地產有限公司的執行董事、財務總監兼公司秘書。彼在核數、會計、業務顧問及稅務諮詢方面擁有25年以上經驗。顏小姐曾於香港一間國際性會計師行工作及於澳洲一間稅務諮詢公司任職。彼擁有南昆士蘭大學商學士學位，並為香港會計師公會的執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。



#### 歐德昌先生

60歲，

自2007年6月出任本公司非執行董事。負責監督本集團遵行會計事務的政策及程序等事宜。歐先生亦為新世界發展有限公司的財務總監。彼於財務及會計方面擁有逾30年經驗。



### 張英潮先生

64歲，

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員。張先生擁有逾30年證券業經驗，彼於1991年與日本的三菱東京UFJ銀行(前稱「三菱銀行」)共同成立和昇集團，並一直擔任其董事。張先生目前擔任於倫敦證券交易所上市公司Worldsec Limited之執行董事及副主席。於1991年成立和昇集團前，張先生曾擔任詹金寶(遠東)有限公司之董事，為期5年，負責遠東地區之整體銷售。彼過往的專業經驗包括在香港Vickers da Costa Limited任職11年，其後擔任該公司的董事總經理。張先生持有倫敦大學Chelsea College的理學(數學)學士學位及倫敦大學Imperial College的理學(營運研究及管理學)碩士學位。

張先生目前為長江實業集團)有限公司、長江基建集團有限公司、和記電訊香港控股有限公司、盛高置地(控股)有限公司、TOM集團有限公司、中核國際有限公司以及科瑞控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦為BTS Group Holdings Public Company Limited(一家於泰國交易所上市之公司)之獨立董事。張先生曾出任志鴻科技國際控股有限公司之獨立非執行董事。張先生亦為證券及期貨事務上訴審裁處委員、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員，以及曾任香港會計師公會紀律小組A的成員。



### 陳耀棠先生

58歲，

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生擁有逾20年跨國及中國公司的核數及諮詢經驗。彼在1990年代初曾於多項B股及H股上市中作為參與核數工作的合夥人。此外，陳先生曾任職於一家著名英國商人銀行及一國際會計師行，專門負責中國的併購事宜。陳先生畢業於London School of Economics，獲理學士學位，主修經濟。



### 湯鏗燦先生

67歲，

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。湯先生現為高寶企業服務有限公司董事長。彼擁有逾40年管理香港及東南亞主要國際零售連鎖店及高科技公司的經驗，專責高檔時裝及配飾的品牌管理，並以聯營企業及專營權建立銷售及分銷網絡。湯先生曾擔任蒙古能源有限公司(前稱「新世界數碼基地有限公司」)營運總監、莎莎國際控股有限公司執行董事、虎威企業有限公司副總裁與Giordano Japan Limited總裁(兩者均為佐丹奴國際有限公司之附屬公司)、Longchamp Company Limited董事長、Dickson Development Company Limited執行董事及Christabel Trading Company Limited與Verwin Company Limited(兩者均為The Swank Shop之聯營公司)的董事長。湯先生獲香港童軍總會委任為職員事務委員會主席、童軍物品供應服務委員會副主席及執行委員會成員。



### 余振輝先生

50歲，

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員。彼擁有逾27年金融業經驗，余先生同時為中國保綠資產投資有限公司的獨立非執行董事。曾為奧思知集團控股有限公司(一家於聯交所上市之公司)之主席及執行董事。創立奧思知集團前，余先生曾效力於摩根士丹利、AIG Asset Management (Asia) Ltd. 及德盛安聯資產管理。



# 企業管治報告

## 企業管治常規

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)及其附屬公司(「本集團」)認為企業管治常規對上市公司非常重要。本公司會致力維持高水平的企業管治，以提升本公司股東(「股東」)及持份者的利益。

本公司已參考香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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」)所列出的守則條文及建議最佳常規，竭力加強本公司的企業管治標準。截至2012年6月30日止年度內，本公司已採納及遵守守則內的所有守則條文，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。

董事會將持續檢討及改善本公司企業管治常規，並且提升其水平，以確保能適當且審慎地規管業務及決策過程。

## 董事證券交易

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。經本公司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。

## 僱員證券交易

守則條文第A.6.4條規定須制定有關僱員買賣本公司證券的書面指引，且該等指引的內容應該不比標準守則所規定者寬鬆。

本公司已根據守則條文規定為僱員訂立指引。

## 董事會

截至本報告日期，董事會由兩名非執行董事、四名執行董事及四名獨立非執行董事組成。彼等的姓名、簡歷及分別與其他董事之關係載於本年報第58至62頁內。

董事會監察本集團方向，並透過有關董事會委員會可靠且有效地監察其整體表現及對管理本集團的管理人員維持有效的監管。本公司日常管理及營運由董事會授權執行委員會及管理層負責。

董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次，並於需要時在其他時間會面，以審閱業務策略及財務及營運表現。於2012年6月30日止年度內，董事會曾召開四次會議。

所有董事須根據本公司組織章程細則(「章程細則」)輪流退任及重選(如合資格)。

於年度內，董事出席董事會及股東大會情況如下：

姓名	已出席／合資格出席會議次數		
	董事會	股東週年大會	股東特別大會
<b>非執行董事</b>			
鄭家純博士 (主席)	4/4	1/1	1/1
歐德昌先生	4/4	1/1	0/1
<b>執行董事</b>			
鄭志剛先生	4/4	0/1	0/1
張輝熱先生 (董事總經理)	4/4	1/1	1/1
林財添先生*	3/4	1/1	1/1
黃國勤先生	4/4	1/1	1/1
顏文英小姐	3/4	1/1	0/1
<b>獨立非執行董事</b>			
張英潮先生	4/4	0/1	1/1
陳耀棠先生	4/4	1/1	1/1
湯鏗燦先生	4/4	1/1	1/1
余振輝先生	4/4	1/1	1/1

\* 林財添先生已辭任，於2012年8月1日起生效。

### 主席及董事總經理的角色

鄭家純博士為本公司主席(「主席」)，負責帶領及有效管理董事會，確保董事會對所有重大事項均能作出有建設性的決定。張輝熱先生為本公司董事總經理(「董事總經理」)，並負責管理本集團業務及於適當時候推行本集團已獲批准的策略。

### 非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)負責對本集團的發展、業績及風險管理作出獨立判斷。非執行董事有特定服務任期，彼等亦須根據章程細則輪流退任及重選(如合資格)。

於年度內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定，即已委任充足的獨立非執行董事的人數，而所委任的獨立非執行董事均具備有關專業資歷，或身為會計或財務管理方面之專才。本公司已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定而發出的年度獨立性確

認書。董事會認為全體獨立非執行董事均屬上市規則所界定的獨立人士。

### 審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並已制定其書面職權範圍，載列董事會授予彼等的職務、責任及權力。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為陳耀棠先生、張英潮先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。陳耀棠先生為審核委員會主席並擁有財務管理的專門知識。審核委員會每年最少舉行兩次會議。

審核委員會的主要職責包括審閱本集團財務申報程序及內部監控系統的成效。審核委員會的職務亦包括審閱本公司核數師的審核工作範圍及性質。審核委員會與外聘核數師每年最少會晤一次，討論有關審核工作的事項及外聘核數師所提出的任何事項。

於本年度，審核委員會與本公司核數師已審閱截至2011年6月30日止年度之經審核財務報表及截至2011年12月31日止



六個月之未經審核中期財務資料以及本公司之內部監控系統，包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及彼等所接受的培訓課程及有關預算是否充足，並建議董事會通過。審核委員會亦已審閱截至2012年6月30日止年度之財務報表及內部審核報告，包括公司的內部監控系統的有效性，並建議董事會通過。於截至2012年6月30日止年度內，審核委員會曾召開三次會議。

核方式審閱本集團重大內部監控事項的有效性，從而保證主要業務及營運風險得以確認及管理。企業管理服務部的工作將確保內部監控適當地進行，並按擬定功能運作。企業管理服務部會定期匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控的建議及計劃。

於年度內，董事出席審核委員會會議情況如下：

本集團之企業管理服務部（「企業管理服務部」）對本公司及其附屬公司進行審核。企業管理服務部以風險為基準的審

姓名	已出席／合資格出席 審核委員會會議次數
陳耀棠先生	3/3
張英潮先生	3/3
湯鏗燦先生	3/3
余振輝先生	3/3

### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並已界定其書面職權範圍，載列董事會授予彼等的職務、責任及權力。薪酬委員會由鄭志剛先生、湯鏗燦先生、張輝熱先生、黃國勤先生、張英潮先生、陳耀棠先生及余振輝先生組成。湯鏗燦先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會每年最少舉行一次會議。

評估執行董事的表現及批准執行董事的服務合約的條款。薪酬委員會釐定各執行董事及管理人員的薪酬待遇，其中包括福利、退休金保障及賠償金額（包括任何因喪失或終止職務或委任所支付的賠償）。薪酬委員會亦同時向董事會提議非執行董事的薪酬及確保沒有董事的任何聯繫人參與彼等的薪酬決定。

截至2012年6月30日止年度之董事酬金款額之詳情，載於綜合財務報表附註10。

薪酬委員會的主要職務包括審閱及向董事會建議董事及本集團的薪酬架構。於截至2012年6月30日止年度內，薪酬委員會曾召開三次會議，以審閱董事及本集團之薪酬政策、

於年度內，董事出席薪酬委員會會議情況如下：

姓名	已出席／合資格出席 薪酬委員會會議次數
湯鏗燦先生	3/3
鄭志剛先生	2/3
張輝熱先生	3/3
黃國勤先生	1/1
張英潮先生	3/3
陳耀棠先生	3/3
余振輝先生	3/3



### 執行委員會

本公司之執行委員會（「執行委員會」）為董事會的執行單位，而董事會已授予執行委員會權力與責任以轉授若干管理功能以處理本公司的日常營運，同時將包括宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等若干主要事項交由董事會批准。執行委員會由鄭志剛先生、張輝熱先生、陳旭存先生及黃國勤先生組成。鄭志剛先生為執行委員會主席。執行委員會按需要定期召開會議。

### 提名委員會

本公司於2012年4月1日成立提名委員會（「提名委員會」），並已制定其書面職權範圍，載列董事會授予彼等的職務、責任及權力。提名委員會由鄭志剛先生、余振輝先生及湯鏗燦先生組成。余振輝先生為提名委員會主席。提名委員會每年最少舉行一次會議。提名委員會的主要職務包括檢討董事會的架構、人數及組成、就任何擬對董事會的改動提出建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員

會亦同時釐定政策、採納提名程序、甄選及推舉董事候選人的過程及要求如經驗及獨立性。截至2012年6月30日止三個月期間，並未有召開提名委員會會議。

### 企業管治功能

董事會執行企業管治的職責，並具有書面的職權範圍，其中包括守則內所列適用的守則條文。董事會已檢討有否遵守守則及本公司於本企業管治報告內的披露，以及釐定本公司的企業管治政策以及董事會履行的職責。

全體董事均按時獲悉可能影響本集團業務的重大轉變，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的查詢。彼等亦擁有獲取獨立的及專業的建議及諮詢的途徑。為加強對本公司的營運及業務、法例及其他法規的要求及對董事的角色、功能及職責有適當及最新的理解，本公司曾安排研討會及向董事提供閱讀材料，作為給予彼等的專業發展計劃。於年度內，所有董事均參與持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司已接獲董事的培訓記錄如下：

姓名	本公司已接獲的培訓記錄
<b>非執行董事</b>	
鄭家純博士(主席)	✓
歐德昌先生	✓
<b>執行董事</b>	
鄭志剛先生	✓
張輝熱先生(董事總經理)	✓
林財添先生*	✓
黃國勤先生	✓
顏文英小姐	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
張英潮先生	✓
陳耀棠先生	✓
湯鏗燦先生	✓
余振輝先生	✓

\* 林財添先生已辭任，於2012年8月1日起生效。



### 董事薪酬

為了讓董事有機會參與本公司之股本權益，並推動彼等發揮其表現，本公司根據於2007年6月12日採納的購股權計劃（「該計劃」）已向全體董事授出可認購本公司股份之購股權。此外，本公司已為全體董事就因管理本集團業務所產生之風險而致令董事所需承擔之責任作出適當之投保。

### 財務匯報及內部監控

於年度內，本公司年度及中期業績已各自按時刊發。董事確認其有責任根據適用的法律及會計準則編製本公司年報及財務報表及顯示該等賬目。董事認為在編製賬目時，本集團採用一貫採納的適用的會計政策，作出合理及審慎的判斷。

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本年報第90頁之獨立核數師報告。

董事會全權負責本集團內部監控系統，並審閱其成效及程序。通過審核委員會，董事會定期審閱本集團的內部監控系統。於回顧年內，審核委員會及董事會亦已審閱本集團的內部監控系統，確保已制定有效的及合理的措施。

### 董事的責任聲明

董事明白彼等須就每個財政期間保存妥善的會計記錄，並編製財務報表，而該等會計記錄及財務報表須真實及公正地反映本集團於有關期間的狀況、業績及現金流量。編製截至2012年6月30日止年度的財務報表時，董事已：

1. 批准採納由香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則；

2. 揀選並貫徹應用適用的會計政策；及
3. 按持續經營基準編製財務報表。

### 公司秘書

本公司的公司秘書（「公司秘書」）為本公司的僱員及對本公司的日常事務有所認識。於截至2012年6月30日止年度，公司秘書已參加不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東的溝通

董事會主席、各董事會委員會的主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司股東週年大會，董事將解答股東就本集團表現提出的問題。為確保股東大會以公平及具透明度之方式進行，於過去一年，各項在股東大會上審議之決議案，均以投票方式表決，並委任本公司於香港的股份過戶登記分處擔任監票人，並於會上點票及向股東解釋以投票方式表決之程序。投票表決結果及其他公司通訊均會登載及可分別於本公司網站([www.nwds.com.hk](http://www.nwds.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))下載。

### 股東權利

根據章程細則，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司的股東大會上投票權）十分之一的股東，於任何時間有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求召開股東特別大會及按以下程序提出有關要求中指明的建議：

股東可遞呈書面要求，以要求召開股東特別大會，並把建議送交本公司的總辦事處，地址為香港銅鑼灣興發街88號



7樓全層(致：公司秘書)，或本公司的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(致：李錦鴻先生)。

有關遞呈須包括於要求召開的股東特別大會中將要處理的事項，並必須由有關股東簽署。若該遞呈獲確認為適當及有效，股東特別大會將於遞呈要求後的兩個月內舉行，惟須受相關章程細則及上市規則的規定所規限。如若股東特別大會未能按要求召開，本公司將相應地通知該股東。

若於遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

股東如希望向董事會提出查詢，應聯絡本公司總辦事處的企業事務部，地址為香港銅鑼灣興發街88號7樓全層，或電郵至 [nwdscad@nwds.com.hk](mailto:nwdscad@nwds.com.hk)。本公司將竭力適時回覆他們的查詢。

### 投資者關係

回顧年內，本集團通過良好、有效的投資者關係管理工作，加強了與現有投資者和潛在投資者之間的溝通，切實保護投資者的合法權益，加深投資者對新世界百貨的了解和認同，樹立本集團在境內外資本市場的良好形象。

本集團的投資者關係團隊由高級管理層組成。自本集團於2007年7月在香港交易所主板上市以來，此團隊積極與本地及海外機構投資者和分析員接觸，主要以面對面會議、電話會議及參觀分店形式進行。本年度，我們與投資者進行了共219次會議及接待投資者拜訪分店。至於每年的全年業績及中期業績公佈，本集團均會舉辦分析員簡報會，積極向分析員及投資機構作訊息披露，並獲得多間主要的證券研究機構發表研究報告，包括德意志銀行、滙豐銀行、巴克萊銀行、里昂證券、中國國際金融、蘇格蘭皇家銀行、

摩根士丹利、高盛、星展唯高達證券、麥格里證券、第一上海、金英證券及國信證券。

此外，在全年業績及中期業績公佈後，本集團亦會到海外進行路演，拜訪各大投資機構。於2011年10月及2012年3月，新世界百貨管理層在新加坡舉行路演，亦曾應邀出席各大銀行或證券公司舉行的投資者會議，如2011年7月出席於香港舉行的「蘇格蘭皇家銀行大中華投資者會議」及於新加坡舉行的「星展銀行亞洲脈搏投資者會議」、2012年1月出席於北京舉行的「德意志銀行大中華投資者會議」、3月出席於日本舉行的「大和證券2012年東京投資者會議」、5月出席於新加坡舉行的「德意志銀行大中華投資者會議」及於香港舉行的「麥格里大中華投資者會議」及6月出席於北京舉行的「摩根大通全年中國投資者會議」，共會見了超過130家投資機構。

為確保所有股東適時取得本集團資訊，新世界百貨網頁 [www.nwds.com.hk](http://www.nwds.com.hk) 特設「投資者」一欄，以提供有關本集團最新的公告、通函、新聞稿、財務報告及簡報資料。投資者關係團隊還會透過中期報告、年報、通告、股東週年大會及即時發佈至登記用戶的網上資訊速遞等，讓投資者更全面地掌握本集團的業務發展策略及最新營運情況。

本集團對公平的資料披露、保持企業透明度極為重視，故此，新世界百貨的投資者關係團隊將繼續積極與投資者進行交流，增強投資者對新世界百貨的信心，為本集團創造良好的資本市場融資環境。

於年度內，本公司的組織章程文件並沒有重大改變。

### 核數師薪酬

核數服務費用及非核數服務費用分別約為5,000,000港元(2011年：約為4,395,000港元)及約為2,293,000港元(2011年：約為637,000港元)，均已於本集團截至2012年6月30日止年度之綜合收益表內計提撥備。

I ♥ SHOPPING!

## 目錄

### 財務資料

70	董事會報告
90	獨立核數師報告
91	綜合收益表
92	綜合全面收益表
93	綜合財務狀況表
95	公司財務狀況表
96	綜合權益變動表
98	綜合現金流量表
99	財務報表附註
150	五年財務概要

# 董事會報告

董事會謹此提呈本公司年報以及本集團截至2012年6月30日止年度經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，本集團業務為於中華人民共和國（「中國」）經營百貨店，而其主要附屬公司所經營的業務載於本集團綜合財務報表附註37。

## 業績

本集團截至2012年6月30日止年度的業績載於本年報第91頁的綜合收益表。

## 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。

## 物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備變更詳情載於綜合財務報表附註15。

## 股本

股本詳情載於綜合財務報表附註26。

## 儲備

年內儲備變動詳情載於綜合財務報表附註27。

## 五年財務概要

2008年至2012年的財務概要載於第150頁。

## 慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐款約為155,000港元(2011年：約為167,000港元)。

## 優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無任何關於優先購買權的規定。



## 董事會報告



### 董事

年內及截至本報告日期的董事如下：

### 非執行董事

鄭家純博士(主席)  
歐德昌先生

### 執行董事

鄭志剛先生  
張輝熱先生(董事總經理)  
林財添先生\*  
黃國勤先生  
顏文英小姐

### 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

\* 林財添先生已辭任，於2012年8月1日起生效。

根據章程細則第87(1)條及87(2)條，張輝熱先生、黃國勤先生、顏文英小姐及陳耀棠先生將於應屆股東週年大會上輪流退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

### 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，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。

### 董事服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內毋須支付任何賠償(法定補償除外)而終止的服務合約。

### 董事於重大合約的權益

除下文「關連交易」一節所披露者外，本公司、其控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無任何於截至2012年6月30日止或截至2012年6月30日止年度內任何時間仍然生效且任何董事直接或間接擁有重大利益的重大合約訂約方。



### 董事於競爭業務的權益

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:

### 被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務

姓名	公司名稱	業務概況	董事於公司之權益性質
鄭家純博士	利福國際集團有限公司 及其附屬公司	經營百貨店業務	董事

### 不競爭契據

根據新世界發展有限公司(「新世界發展」,或與其附屬公司統稱「新世界發展集團」)於2007年6月22日與本公司訂立的不競爭契據(「該契據」)(詳情載於本公司於2007年6月28日刊發的招股章程中),新世界發展承諾不會在中國從事或經營(包括透過任何聯營公司、附屬公司、法人團體或其他合約安排)以下業務(「受限制業務」):

- (a) 百貨店;
- (b) 超市;
- (c) 大型綜合超市;
- (d) 便利店;
- (e) 專賣店;及
- (f) 超級購物中心

如本公司與新世界發展對新世界發展集團的活動是否構成受限制業務有任何歧異,該等事宜將由大多數獨立非執行董事作出具約束力的決定。

獨立非執行董事已回顧由新世界發展發出的年度確認書,確認新世界發展並沒有違反並已符合該契據的條款。



SHOPPING!

## 關連交易

本公司已訂立下列根據上市規則應受於年報內披露的規定所規限的持續關連交易：

### A. 綜合租賃協議

於2009年5月22日，本公司及新世界發展訂立一份綜合租賃協議（「前綜合租賃協議」），年期由2009年7月1日起計為期三年及須遵守年度上限分別不超過人民幣154,479,000元、人民幣224,415,000元及人民幣276,907,000元。據此，新世界發展同意本身及促使其附屬公司於前綜合租賃協議的年期內，不時應本集團任何成員公司的要求，向本集團不時出租由新世界發展集團成員公司擁有的物業（「物業」）。

於2010年6月18日，本公司及新世界發展訂立一份補充協議（「綜合租賃補充協議」）以修訂就前綜合租賃協議之年度上限金額由2010年7月1日起兩個年度各年至分別為人民幣471,846,000元及人民幣544,198,000元。

於2012年3月22日，本公司及新世界發展訂立一份綜合租賃協議（「綜合租賃協議」），年期為截至2014年6月30日止兩個年度及須遵守年度上限分別不超過人民幣549,133,000元及人民幣554,069,000元。內容有關按綜合租賃協議項下由本集團成員公司與新世界發展集團成員公司就本集團成員公司向新世界發展集團成員公司擬租用物業而進行的所有現存與日後交易。前綜合租賃協議須於綜合租賃協議生效後隨即終止。

由於由本集團不時擁有的相關百貨店（「百貨店」）在其各自所在的物業已營運多年，搬遷不單產生重大成本，亦對百貨店營運構成重大負面影響，董事相信，維持與新世界發展集團訂立的租賃協議將可確保本集團使用有關物業的穩定性；董事亦相信，訂立前綜合租賃協議、綜合租賃補充協議及綜合租賃協議符合本公司利益，有助本集團可以一共同框架協議規範與新世界發展集團所訂立現存及日後的租賃協議。

於年度內，根據前綜合租賃協議、綜合租賃補充協議及綜合租賃協議的總代價約為人民幣328,330,000元（2011年：約為人民幣284,853,000元）。

新世界發展為本公司的主要股東，因此根據上市規則，新世界發展為本公司的關連人士，而本公司所訂立的前綜合租賃協議、綜合租賃補充協議及綜合租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。



關連交易 (續)

B. 綜合專櫃協議

於2009年5月22日，本公司及周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶公司」，及其附屬公司「周大福珠寶公司集團」)訂立一份綜合專櫃協議(「前綜合專櫃協議」)，年期由2009年7月1日起計為期三年及須遵守年度上限分別不超過人民幣51,208,000元、人民幣74,734,000元及人民幣107,878,000元。據此，本公司同意本身及促使其附屬公司於前綜合專櫃協議的年期內，不時向周大福珠寶公司集團成員公司於百貨店內提供樓面空間展出及銷售珠寶。

於2012年3月22日，本公司及周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」及其附屬公司(「周大福珠寶集團」))訂立一份綜合專櫃協議(「綜合專櫃協議」)，年期為截至2014年6月30日止三個年度及須遵守年度上限分別不超過人民幣133,775,000元、人民幣214,853,000元及人民幣305,150,000元，內容有關本公司與周大福珠寶按綜合專櫃協議項下，由本集團成員公司及周大福珠寶集團成員公司(就周大福珠寶集團於本集團於中國所擁有或租賃或經營其業務的物業銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議)擬進行所有現存及日後的交易。前綜合專櫃協議須於綜合專櫃協議生效後隨即終止。

董事相信，為周大福珠寶集團提供上述服務，並訂立前綜合專櫃協議及綜合專櫃協議，有助本集團可以一共同框架協議規範與周大福珠寶現存及日後的專櫃協議，及將周大福珠寶納入百貨店專櫃之一，可豐富本公司的品牌及產品組合，並提升百貨店的形象及知名度，是對我們最大利益。

於年度內，根據前綜合專櫃協議及綜合專櫃協議的總代價約為人民幣91,294,000元(2011年：約為人民幣59,891,000元)。

新世界發展為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。周大福珠寶公司為周大福企業有限公司(「周大福」)的聯繫人，而周大福為新世界發展的主要股東。因此，周大福珠寶公司被視為本公司的關連人士，以及根據上市規則，前綜合專櫃協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

周大福為新世界發展的主要股東，而周大福珠寶為周大福的同系附屬公司，因此周大福珠寶為新世界發展的關連人士，亦同時被視為本公司的關連人士。根據上市規則，綜合專櫃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。



SHOPPING!

關連交易 (續)

C. 綜合銷售協議

- i. 於2010年6月18日，本公司及新世界發展訂立一份綜合銷售協議(「綜合銷售協議－團購卡」)，年期由2010年7月1日起計為期兩年及須遵守年度上限分別不超過人民幣4,500,000元及人民幣5,000,000元。據此，本公司同意本身及促使本集團其他成員公司於綜合銷售協議－團購卡的年期內，不時以接納持有人出示的團購卡(本集團向新世界發展集團(本集團除外)發出的團購卡的方式)或其他本公司接受的方式作為購買百貨店內貨品的付款，以出售在百貨店內的貨品，其條件為新世界發展集團成員公司(本集團除外)支付於百貨店所出售的貨品而應付本集團的款項。

於2011年3月22日，本公司、新世界發展及周大福珠寶公司訂立一份綜合銷售協議(「前新世界發展綜合銷售協議」)，年期由2010年7月1日起三個年度及須遵守年度上限不超過人民幣70,000,000元，以終止綜合銷售協議－團購卡及提供框架以規範本集團透過接納新世界發展集團發出的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡、周大福珠寶公司集團發行的多種聯名消費卡及／或聯名消費券、由本集團向新世界發展集團及／或周大福珠寶公司集團發出的團購卡或本公司所接納的任何其他方式作為在百貨店內購買的貨品的付款，以出售在百貨店內的貨品，以及新世界發展集團成員公司及／或周大福珠寶公司集團成員公司就該等券、卡及消費券或本公司所接納的任何其他方式所代表的相關價值進行結付的特定情況。

於2012年3月22日，本公司、新世界發展及周大福珠寶訂立一份綜合銷售協議(「新世界發展綜合銷售協議」)，年期為截至2014年6月30日止三個年度及須遵守年度上限分別不超過人民幣78,417,000元、人民幣82,058,000元及人民幣95,680,000元，內容有關本集團成員公司、新世界發展集團成員公司及／或周大福珠寶集團成員公司根據新世界發展綜合銷售協議項下就使用消費券、團購卡、聯名消費券或以本集團所接納作為於百貨店購買貨品的付款的其他方式，以及本集團相關成員公司、新世界發展集團相關成員公司或周大福珠寶集團相關成員公司之間就該等消費券(連同消費券佣金及讓利)、團購卡(連同折扣(倘適用))、聯名消費券(連同聯名消費券佣金)或以本集團所接納的任何其他方式所代表的相關價值結付擬進行的所有現存及日後交易。前新世界發展綜合銷售協議須於新世界發展綜合銷售協議生效後隨即終止。

於年度內，根據前新世界發展綜合銷售協議及新世界發展綜合銷售協議的總代價約為人民幣23,810,000元(2011年：約為人民幣6,210,000元)。

新世界發展為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。周大福珠寶公司為周大福的聯繫人，而周大福為新世界發展的主要股東。因此，周大福珠寶公司被視為本公司的關連人士，以及根據上市規則，前新世界發展綜合銷售協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

周大福為新世界發展的主要股東，而周大福珠寶為周大福的同系附屬公司，因此周大福珠寶為新世界發展的關連人士，亦同時被視為本公司的關連人士。根據上市規則，新世界發展綜合銷售協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。



關連交易 (續)

C. 綜合銷售協議 (續)

- ii. 於2009年5月22日，本公司、新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」，或與其附屬公司統稱「新世界中國地產集團」)及周大福珠寶公司訂立一份綜合銷售協議(「首份新世界中國地產綜合銷售協議」)，年期由2009年7月1日起計為期三年及須遵守年度上限不超過3,500,000港元。據此，本公司同意本身及促使其附屬公司於首份新世界中國地產綜合銷售協議的年期內，不時以接納於百貨店內(包括周大福珠寶公司集團在百貨店所經營業務之樓面空間)出示新世界中國地產集團的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡(「新世界中國地產消費券」)以購買百貨店內的貨品的方式於百貨店銷售貨品，其條件為新世界中國地產消費券所代表的價值將於其後由新世界中國地產集團成員公司及周大福珠寶公司集團成員公司結付。訂立首份新世界中國地產綜合銷售協議將會為百貨店帶來更多客戶並提升銷售。

於2009年9月21日，本公司、新世界中國地產及周大福珠寶公司訂立一份補充協議(「綜合銷售補充協議」)，以修訂首份新世界中國地產綜合銷售協議的條款，從而刪除有關參照將由本集團成員公司、新世界中國地產集團成員公司及周大福珠寶公司集團成員公司訂立的個別銷售協議項下的協定，並就顧客以出示新世界中國地產消費券的方式於周大福珠寶公司集團在百貨店所經營業務之樓面空間進行該等購買之購買金額的一個百分比而計算的金額的安排，以及新世界中國地產消費券所代表的價值，由根據原先首份新世界中國地產綜合銷售協議由新世界中國地產集團成員公司及周大福珠寶公司集團成員公司結付，改為由新世界中國地產集團成員公司結付。

於2011年3月22日，本公司、新世界中國地產及周大福珠寶公司訂立一份綜合銷售協議(「新世界中國地產綜合銷售協議」)，年期由2010年7月1日起三個年度及須遵守年度上限分別不超過人民幣50,000,000元，以終止首份新世界中國地產綜合銷售協議(經綜合銷售補充協議修訂)及提供框架以規範本集團透過接納新世界中國地產集團的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡、本集團向新世界中國地產集團發行或將予發行，可於百貨店出示的團購卡或本公司所接納的任何其他方式作為在百貨店內購買貨品的付款，以出售在百貨店內的貨品，以及新世界中國地產集團成員公司就該等禮券及卡或本公司所接納的任何其他方式所代表的相關價值進行結付的特定情況。

於年度內，根據新世界中國地產綜合銷售協議的代價約為人民幣9,981,000元(2011年：約為人民幣5,019,000元)。

新世界發展為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。由於本公司及新世界中國地產均為新世界發展的附屬公司，而且周大福珠寶公司為周大福的聯繫人，周大福為新世界發展的主要股東。新世界發展為本公司及新世界中國地產的控股股東，為本公司的關連人士，而周大福珠寶公司被視為本公司的關連人士，而根據上市規則，首份新世界中國地產綜合銷售協議(經綜合銷售補充協議修訂)項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

周大福珠寶為周大福同系附屬公司，周大福為新世界發展的主要股東。故此，周大福珠寶為新世界發展的關連人士，亦被視為本公司的關連人士，根據上市規則，新世界中國地產綜合銷售協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。



關連交易 (續)

D. 綜合服務協議

- i. 於2011年5月16日，本公司及杜惠愷先生（「杜先生」）訂立一份綜合服務協議（「現有綜合服務協議」），年期為截至2014年6月30日止三個年度及須遵守年度上限分別不超過人民幣30,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣20,000,000元。據此，杜先生同意本身及促使彼可控制的公司（「服務集團」）根據現有綜合服務協議的條款及根據新創建綜合服務協議（定義見下文），服務集團成員公司及本集團成員公司就提供任何服務（定義見下文）所訂立的相關個別協議，以向本集團成員公司提供服務（定義見下文），該等協議的特定條款及條件於完成集團乙出售事項（詳情載於新創建集團有限公司（「新創建」，或與其附屬公司統稱「新創建集團」）日期為2010年7月2日就有關管理層收購新創建的若干附屬公司（詳情載於日期為2010年6月11日新世界發展及新創建的聯合公告內）所刊發的通函內）日期仍然存續。

董事相信，訂立現有綜合服務協議能簡化和規範服務集團成員公司及本集團成員公司就提供任何服務（定義見下文）所訂立的個別協議所產生的持續關連交易（服務集團及本集團之間根據新創建綜合服務協議（定義見下文）所訂立），該等交易於集團乙出售事項完成日期仍然存續。

於年度內，根據現有綜合服務協議的代價約為人民幣7,933,000元（2011年：無）。

- ii. 於2011年5月19日，本公司及杜先生訂立另一份綜合服務協議（「綜合服務協議」），年期為截至2014年6月30日止三個年度及須遵守年度上限分別不超過人民幣45,600,000元、人民幣55,600,000元及人民幣55,600,000元。據此，杜先生同意服務集團成員公司於綜合服務協議期限內（於完成集團乙出售事項後），向相關的本集團成員公司提供建築機電服務、清潔及園藝服務、物業管理服務及各方可能不時以書面協定及由服務集團成員公司向本集團相關成員公司提供之該等其他類別的服務。

董事相信，訂立綜合服務協議將簡化和規範本集團成員公司與服務集團成員公司之間於集團乙出售事項完成後的持續關連交易。

於年度內，根據綜合服務協議的代價約為人民幣236,000元（2011年：無）。

杜先生為若干董事的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。據此，根據上市規則，現有綜合服務協議及綜合服務協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。



## 關連交易 (續)

### D. 綜合服務協議 (續)

- iii. 於2009年5月22日，本公司及新創建訂立一份綜合服務協議(「新創建綜合服務協議」)，年期由2009年7月1日起計為期三年及須遵守年度上限分別不超過人民幣141,998,000元、人民幣420,164,000元及人民幣413,766,000元。據此，新創建同意本身及促使其聯繫人，於新創建綜合服務協議的年內應本集團任何成員公司不時提出的要求，就百貨店向本集團提供若干機電服務及本公司與新創建不時以書面協定的其他類別服務(統稱「服務」)。董事相信，訂立新創建綜合服務協議有助本集團以一同框架協議規範新創建集團向本集團提供的服務。

於上述集團乙出售事項(按新創建於日期為2010年7月2日就有關管理層收購新創建的若干附屬公司的通函內所載)及訂立現有綜合服務協議後，於年度內，根據新創建綜合服務協議的代價為：無(2011年：約為人民幣11,151,000元)。

於新創建綜合服務協議日期，由於新世界發展於新創建擁有的權益，根據上市規則，新創建為本公司關連人士。因此，根據上市規則，新創建綜合服務協議項下擬進行之交易構成本公司持續關連交易。

### E. 綜合管理協議

於2009年5月22日，本公司及新世界發展訂立一份綜合管理協議(「綜合管理協議」)，年期由2009年7月1日起計為期三年及須遵守年度上限分別不超過人民幣110,402,000元、人民幣126,962,000元及人民幣146,006,000元。據此，本公司同意本身及促使其附屬公司於綜合管理協議的年內，不時應新世界發展集團任何成員公司的要求，向新世界發展集團提供若干管理服務以及本公司及新世界發展不時同意與管理百貨店有關的任何其他服務。董事相信，綜合管理協議可保障本集團的利益，並有助本集團收購由新世界發展集團擁有的百貨店的進行，以及以一同框架協議規範管理協議。

由於本公司附屬公司已完成收購所有由新世界發展集團於當中擁有權益的任何持有及擁有昆明新世界百貨店、武漢新世界百貨商場店、寧波新世界匯美百貨店及北京新世界商場店的合資企業或公司。於年度內，根據綜合管理協議的代價為：無(2011年：約為人民幣4,251,000元)。

由於新世界發展為本公司的主要股東，故此，根據上市規則，為本公司的關連人士。根據上市規則，綜合管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。





# SHOPPING!

### 關連交易 (續)

#### F. 持續關連交易的年度審核

獨立非執行董事已審核於年度內因以下協議產生之持續關連交易：(i)綜合租賃協議(上文第A段)；(ii)綜合專櫃協議(上文第B段)；(iii)綜合銷售協議(上文第Ci至Cii段)；(iv)綜合服務協議(上文第Di至Diii段)；及(v)綜合管理協議(上文第E段)，並確認此等交易乃：

- i 本公司在其日常及一般業務範圍內進行；
- ii 根據一般商務條款進行；及
- iii 根據各有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告，並已根據上市規則第14A.38條就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件。並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

除上文所披露者外，年內根據上市規則並未構成關連交易的重大有關連人士交易載於綜合財務報表附註36。

### 管理合約

年內概無訂立或存在與本公司全部或任何主要部分業務相關的管理及行政合約。

### 董事認購股份或債券之權利

除下文「董事於證券之權益」一節所披露者外，本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司並無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事或最高行政人員或任何彼等之配偶或十八歲以下子女可藉以收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券獲益。



**董事於證券之權益**

於2012年6月30日，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(「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，或如依據標準守則通知本公司及聯交所一樣的權益及淡倉如下：

**(a) 於股份之好倉**

	持有股份數目				持股概約
	個人權益	家族權益	法團權益	合計	百分比
<b>本公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
林財添先生 <sup>(3)</sup>	1,103,000	—	—	1,103,000	0.07
<b>Mega Choice Holdings Limited</b>					
(正進行清盤)					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 <sup>(1)</sup>	420,585,070	34.61
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	28,125,000	4,387,500	117,610,200 <sup>(2)</sup>	150,122,700	1.74
鄭志剛先生	371,194	—	—	371,194	0.00
<b>新世界發展有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	450,000	—	450,000	0.01
<b>新創建集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	13,768,798	—	12,000,000 <sup>(2)</sup>	25,768,798	0.72

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益擁有。
- (2) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (3) 林財添先生已辭任，於2012年8月1日起生效。

## 董事於證券之權益 (續)

## (b) 於相關股份之好倉—購股權

## i 本公司

根據本公司的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購本公司的股份。彼等於年內持有的本公司購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購股權數目				於2012年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2011年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	-	-	-	1,000,000	8.660
歐德昌先生	2007年11月27日	(1)	250,000	-	-	-	250,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	-	-	-	500,000	8.660
張輝熱先生	2007年11月27日	(1)	1,500,000	-	-	-	1,500,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	500,000	-	-	-	500,000	8.440
林財添先生	2007年11月27日	(1及4)	459,000	-	-	-	459,000	8.660
	2008年3月25日	(2及4)	230,000	-	-	-	230,000	8.440
黃國勤先生	2007年11月27日	(1)	501,000	-	-	-	501,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	250,000	-	-	-	250,000	8.440
顏文英小姐	2007年11月27日	(1)	500,000	-	-	-	500,000	8.660
張英潮先生	2007年11月27日	(1)	250,000	-	-	-	250,000	8.660
陳耀棠先生	2007年11月27日	(1)	250,000	-	-	-	250,000	8.660
湯鏗燦先生	2007年11月27日	(1)	250,000	-	-	-	250,000	8.660
余振輝先生	2007年11月27日	(1)	250,000	-	-	-	250,000	8.660
			6,690,000	-	-	-	6,690,000	

附註：

- (1) 分五個期間行使，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分五個期間行使，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 各董事已繳付1.00港元作為每次獲授購股權的現金代價。
- (4) 林財添先生已辭任，於2012年8月1日起生效，彼持有之任何尚未行使之購股權將於2012年11月1日起失效。

董事於證券之權益 (續)

(b) 於相關股份之好倉 – 購股權 (續)

ii 新世界中國地產有限公司

根據同系附屬公司新世界中國地產的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新世界中國地產的股份。彼等於年內持有的新世界中國地產購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購股權數目				於2012年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(5)</sup> 港元
			於2011年 7月1日 結存	年內調整 <sup>(5)</sup>	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,791,045	69,781	–	–	1,860,826	1.290
	2011年1月18日	(2)	2,000,000	77,922	–	–	2,077,922	3.036
鄭志剛先生	2008年12月29日	(3)	337,284	13,141	–	–	350,425	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,500,000	58,442	–	–	1,558,442	3.036
顏文英小姐	2008年12月29日	(4)	507,463	19,771	(350,000)	–	177,234	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,000,000	38,961	–	–	1,038,961	3.036
			7,135,792	278,018	(350,000)	–	7,063,810	

附註：

- (1) 分四個期間行使，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (2) 分五個期間行使，分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (3) 分兩個期間行使，分別由2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 分三個期間行使，分別由2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (5) 新世界中國地產於2011年10月18日公告的配發新股已於2011年12月22日成為無條件，於2011年12月23日構成根據購股權計劃調整尚未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價由3.154港元調整至3.036港元及由1.340港元調整至1.290港元。
- (6) 各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權的現金代價。



董事於證券之權益 (續)

(b) 於相關股份之好倉 – 購股權 (續)

iii 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新世界發展的股份。彼等於年內持有的新世界發展購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購股權數目					於2012年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(4及5)</sup> 港元
			於2011年 7月1日 結存	年內授出	年內調整 <sup>(4及5)</sup>	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,714,392	-	3,784,390	-	(40,498,782)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	10,000,000	1,320	-	-	10,001,320	9.769
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,935	-	51,840	-	(554,775)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	3,500,000	462	-	-	3,500,462	9.769
歐德昌先生	2007年3月19日	(2)	1,207,047	-	124,417	-	(1,331,464)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	2,500,000	330	-	-	2,500,330	9.769
			38,424,374	16,000,000	3,962,759	-	(42,385,021)	16,002,112	

附註：

- (1) 可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使。
- (2) 分五個期間行使，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 分四個期間行使，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
- (4) 新世界發展於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息，及於2011年10月18日公告的配發新股已於2011年11月25日成為無條件，據此須調整未行使購股權數目及行使價。於2007年3月19日授出的購股權的每股行使價於2011年11月28日由17.652港元調整至16.004港元，並於2011年12月30日進一步調整至16.003港元。
- (5) 新世界發展於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年12月31日止六個月中期股息，據此須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2012年5月17日由9.770港元調整至9.769港元。
- (6) 各董事已繳付10.00港元作為獲授購股權的現金代價。



董事於證券之權益 (續)

(b) 於相關股份之好倉 – 購股權 (續)

iv 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新創建的股份。彼於年內持有的新創建購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購股權數目					於2012年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(2)</sup> 港元
			於2011年 7月1日 結存	年內授出	年內調整 <sup>(2)</sup>	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,553,871	-	26,902	-	-	4,580,773	10.609
			4,553,871	-	26,902	-	-	4,580,773	

備註：

- (1) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日期間行使，其餘60%的購股權分三個期間行使，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
- (2) 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息及截至2011年12月31日止六個月的中期股息，據此須調整未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2011年12月29日由10.672港元調整至10.650港元，並於2012年5月16日進一步調整至10.609港元。
- (3) 董事已繳付10.00港元作為獲授購股權的現金代價。

除上文所披露者外，於2012年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員或其任何聯繫人，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；或如依據標準守則通知本公司及聯交所一樣的任何權益及淡倉。



**主要股東於證券之權益**

於2012年6月30日，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有的權益或淡倉，一如本公司根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所記錄者：

名稱	持有股份數目			持股概約 百分比 (直接或間接)
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	–	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	–	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	–	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福(控股)有限公司(前稱Centennial Success Limited)(「CTFH」) <sup>(4)</sup>	–	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福企業有限公司(「周大福」) <sup>(5)</sup>	–	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
新世界發展有限公司	1,218,900,000	–	1,218,900,000	72.29

備註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，故被視作由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CTFH 74.07%直接權益，故被視作由CTFH擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (4) CTFH持有周大福 100%直接權益，故被視作由周大福擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司合共持有新世界發展約41.77%權益，故被視作由新世界發展擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2012年6月30日，董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有的權益或淡倉，一如本公司根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所記錄者。



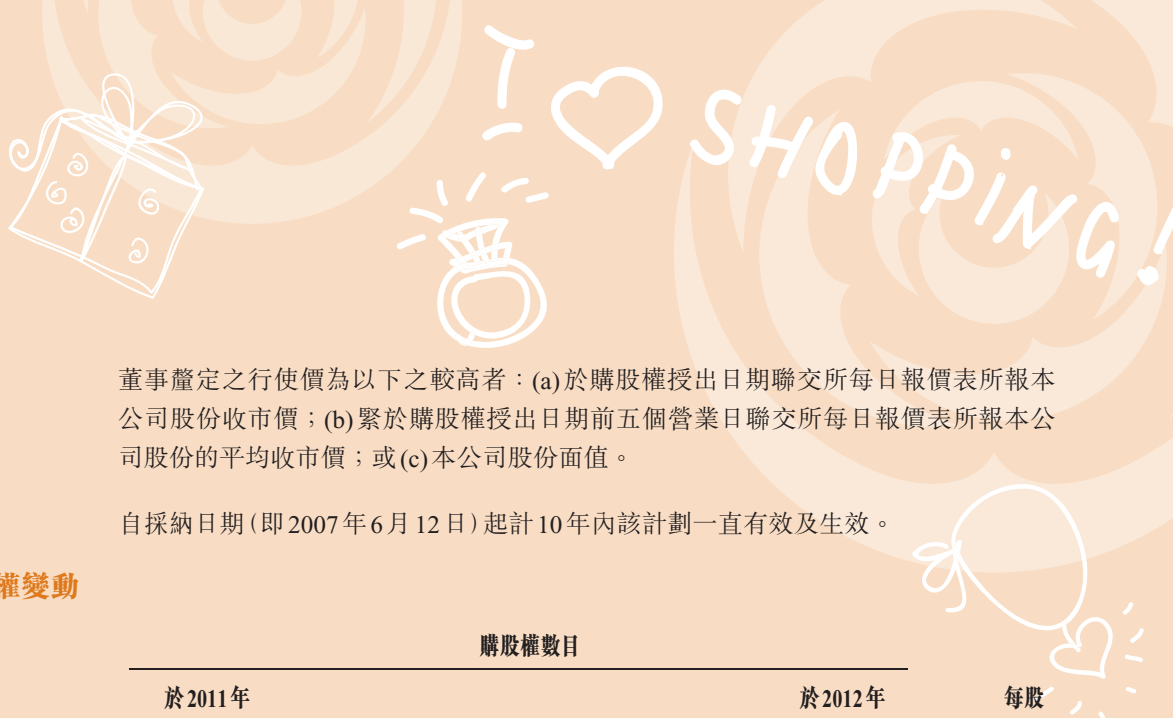
## 購股權計劃

根據該計劃，董事可酌情向任何合資格人士(定義見下文)授出購股權以認購本公司股份。該計劃已在新世界發展於2007年11月27日舉行的股東週年大會上獲得批准。

根據上市規則，該計劃的概要披露如下：

該計劃的目的	該計劃旨在吸引及保留最佳員工及為本公司的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進本集團的成功。
該計劃的參與者	董事可向本公司及其附屬公司任何僱員(不論全職或兼職)、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按該計劃條款計算的價格認購本公司股份。
根據該計劃可發行的本公司股份總數及於本年報日期佔本公司已發行股本百分比	截至本報告日期止，本公司已根據該計劃授出購股權，附有權利認購本公司股份24,128,000股。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份138,392,500股，約佔本公司於本報告日期已發行股本約8.21%。
根據該計劃各參與者的配額上限	除非獲股東根據該計劃所載方式批准，否則於任何12個月期間因行使授予各合資格人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)，而已發行及將發行的本公司股份總數不得超過本公司相關已發行證券類別的1.0%。
須接納購股權所附本公司股份的期限	由授出購股權日期起計不少於1年起至不超過10年止期間。
於購股權可行使前所必須持有的最短期間	由董事授出購股權當日起計不少於1年。
申請或接納購股權時應付的金額以及必須或可以付款或發出繳費通知或須就此償還貸款的期限	接納購股權應付的金額為1.00港元，須於接納該購股權的要約時支付。購股權的要約須於營業日由本公司以書面提出，並由該參與者按董事會規定的方式於21個曆日(自本公司發出要約的日期起(包括當日))內書面接納，否則有關要約將告失效。





**購股權計劃 (續)**

釐定行使價的基準

董事釐定之行使價為以下之較高者：(a) 於購股權授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份收市價；(b) 緊於購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份的平均收市價；或(c) 本公司股份面值。

該計劃剩餘年期

自採納日期 (即 2007 年 6 月 12 日) 起計 10 年內該計劃一直有效及生效。

**其他合資格人士之購股權變動**

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					每股 行使價 港元
		於 2011 年 7 月 1 日 結存	年內授出	年內行使	年內失效	於 2012 年 6 月 30 日 結存	
2007 年 11 月 27 日	(1)	10,759,000	–	–	2,886,000	7,873,000	8.660
2008 年 3 月 25 日	(2)	2,544,000	–	–	995,000	1,549,000	8.440
		13,303,000	–	–	3,881,000	9,422,000	

附註：

- (1) 分五個期間行使，分別由 2008 年 11 月 27 日、2009 年 11 月 27 日、2010 年 11 月 27 日、2011 年 11 月 27 日及 2012 年 11 月 27 日至 2013 年 11 月 26 日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的 20% 連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分五個期間行使，分別由 2009 年 3 月 25 日、2010 年 3 月 25 日、2011 年 3 月 25 日、2012 年 3 月 25 日及 2013 年 3 月 25 日至 2014 年 3 月 24 日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的 20% 連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 每名合資格人士已繳付 1.00 港元作為每次獲授購股權的現金代價。



### 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45,000,000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1,460,000,000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3,500,000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5,000,000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。

### 充足的公眾持股量

根據本公司獲得的公開資料及就董事所知，董事確認於本年報日期，本公司仍維持上市規則要求的公眾持股量。



SHOPPING!

### 主要客戶及供應商

年內，本集團不足30.0%收益來自五大客戶。本集團總採購額21.1%來自五大自營銷售供應商，而總採購額5.4%來自最大供應商。就董事所知，截至2012年6月30日，董事或擁有本公司已發行股本5.0%或以上的股東或任何彼等各自的聯繫人概無擁有本集團五大供應商任何權益。

### 核數師

本公司財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所任滿退席，惟符合資格膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

主席兼非執行董事

**鄭家純**

香港，2012年9月25日



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致新世界百貨中國有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第91至149頁新世界百貨中國有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一二年六月三十日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並僅向整體股東報告我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年六月三十日的事務狀況,及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港,二零一二年九月二十五日

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓  
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

# 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	5	3,490,100	2,736,197
其他收入	6	112,614	139,200
其他收益，淨額	7	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	10	(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	8	(592,543)	(391,346)
經營利潤		786,845	1,056,754
財務收入		60,770	56,461
財務成本		(35,050)	—
財務收入，淨額	9	25,720	56,461
除所得稅前利潤		812,565	1,113,215
所得稅支出	11	(204,818)	(257,627)
年度利潤		607,747	855,588
本公司權益持有人應佔		607,747	855,588
股息	13	303,506	269,783
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	14	0.36	0.51

第99至149頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 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	607,747	855,588
由物業、廠房及設備重列為投資物業之物業重估 — 其遞延稅項	12,797 (3,199)	2,653 (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	71,630	233,867
年度其他全面收入，已扣除稅項	81,228	201,729
年度全面收入總額	688,975	1,057,317
本公司權益持有人應佔全面收入總額	688,975	1,057,317

第99至149頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	2,266,553	2,083,104
投資物業	16	1,996,639	274,220
土地使用權	17	903,284	898,898
商譽	18	1,284,182	785,137
其他非流動資產	20	457,828	352,301
長期預付租金及租金按金	19	339,632	244,644
遞延所得稅資產	29	159,640	125,939
		<b>7,407,758</b>	<b>4,764,243</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		158,772	144,682
應收賬款	21	59,589	29,685
預付款項、按金及其他應收款項	19	552,305	572,497
應收同系附屬公司款項	22	2,054	2,251
定期存款	23	378,099	1,205,463
現金及現金等值物	24	3,242,919	2,947,574
		<b>4,393,738</b>	<b>4,902,152</b>
分類為持作出售的非流動資產	25	–	7,117
		<b>4,393,738</b>	<b>4,909,269</b>
<b>總資產</b>		<b>11,801,496</b>	<b>9,673,512</b>
<b>權益</b>			
股本	26	168,615	168,615
儲備	27	5,666,189	5,277,352
建議股息	13、27	138,264	126,461
		<b>5,973,068</b>	<b>5,572,428</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	28	998,617	–
應計款項	30	640,100	564,095
遞延所得稅負債	29	466,711	184,304
		<b>2,105,428</b>	<b>748,399</b>

# 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
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	30	3,622,636	2,979,653
應付同系附屬公司款項	22	4,721	225,186
應付有關連公司款項	36	28,268	57,156
長期借貸之即期部分	28	9,098	—
應付稅項		58,277	90,690
		<b>3,723,000</b>	3,352,685
總負債		<b>5,828,428</b>	4,101,084
總權益及負債		<b>11,801,496</b>	9,673,512
流動資產淨值		<b>670,738</b>	1,556,584
總資產減流動負債		<b>8,078,496</b>	6,320,827

董事  
鄭家純博士

董事  
張輝熱先生

第99至149頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。



# 公司財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	31	1,458,380	1,463,323
<b>流動資產</b>			
預付款項及按金	19	54	121
應收附屬公司款項	31	2,282,375	2,250,835
現金及現金等值物	24	12,361	358,276
		<b>2,294,790</b>	<b>2,609,232</b>
<b>總資產</b>		<b>3,753,170</b>	<b>4,072,555</b>
<b>權益</b>			
股本	26	168,615	168,615
儲備	27	3,242,007	3,530,175
建議股息	13、27	138,264	126,461
<b>總權益</b>		<b>3,548,886</b>	<b>3,825,251</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項	30	2,247	2,731
應付附屬公司款項	31	183,303	214,453
應付稅項		18,734	30,120
		<b>204,284</b>	<b>247,304</b>
<b>總負債</b>		<b>204,284</b>	<b>247,304</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>3,753,170</b>	<b>4,072,555</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,090,506</b>	<b>2,361,928</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,548,886</b>	<b>3,825,251</b>

董事  
鄭家純博士

董事  
張輝熱先生

第99至149頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合權益變動表

截至2012年6月30日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業		法定儲備 千港元	以股份	可供	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
			重估儲備 千港元	資本儲備 千港元		為基礎 支付的 補償儲備 千港元	出售投資 重估儲備 千港元			
於2010年7月1日	168,615	2,398,250	-	391,588	139,171	48,525	34,128	164,088	1,424,828	4,769,193
全面收入										
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	855,588	855,588
其他全面收入										
可供出售財務資產的公平值虧損	-	-	-	-	-	-	(13,676)	-	-	(13,676)
出售可供出售財務資產的投資重估撥回	-	-	-	-	-	-	(20,452)	-	-	(20,452)
由物業、廠房及設備重列為投資物業 之物業重估	-	-	2,653	-	-	-	-	-	-	2,653
- 其遞延稅項	-	-	(663)	-	-	-	-	-	-	(663)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	233,867	-	233,867
截至2011年6月30日止年度										
全面收入總額	-	-	1,990	-	-	-	(34,128)	233,867	855,588	1,057,317
與擁有人進行的交易										
以股份為基礎支付的款項	-	-	-	-	-	7,270	-	-	-	7,270
已失效購股權	-	-	-	-	-	(1,400)	-	-	1,400	-
截至2010年6月30日止年度										
相關的末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(118,030)	(118,030)
截至2010年12月31日止期間										
相關的中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(143,322)	(143,322)
轉撥為法定儲備	-	-	-	-	48,190	-	-	-	(48,190)	-
	-	-	-	-	48,190	5,870	-	-	(308,142)	(254,082)
於2011年6月30日	168,615	2,398,250	1,990	391,588	187,361	54,395	-	397,955	1,972,274	5,572,428

# 綜合權益變動表

截至2012年6月30日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	以股份 為基礎 支付的 補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2011年7月1日	168,615	2,398,250	1,990	391,588	187,361	54,395	397,955	1,972,274	5,572,428
全面收入									
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	607,747	607,747
其他全面收入									
由物業、廠房及設備重列為 投資物業之物業重估	-	-	12,797	-	-	-	-	-	12,797
- 其遞延稅項	-	-	(3,199)	-	-	-	-	-	(3,199)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	71,630	-	71,630
截至2012年6月30日止年度 全面收入總額	-	-	9,598	-	-	-	71,630	607,747	688,975
與擁有人進行的交易									
以股份為基礎支付的款項	-	-	-	-	-	3,368	-	-	3,368
已失效購股權	-	-	-	-	-	(10,833)	-	10,833	-
截至2011年6月30日止年度 相關的末期及特別股息	-	-	-	-	-	-	-	(126,461)	(126,461)
截至2011年12月31日止期間 相關的中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(165,242)	(165,242)
轉撥為法定儲備	-	-	-	-	49,648	-	-	(49,648)	-
	-	-	-	-	49,648	(7,465)	-	(330,518)	(288,335)
於2012年6月30日	168,615	2,398,250	11,588	391,588	237,009	46,930	469,585	2,249,503	5,973,068

第99至149頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合現金流量表

截至2012年6月30日止年度

附註	2012年 千港元	2011年 千港元
經營業務的現金流量		
除所得稅前利潤	812,565	1,113,215
就下列各項作出調整：		
– 財務收入	(60,770)	(56,461)
– 財務成本	35,050	–
– 土地使用權攤銷	28,445	27,094
– 物業、廠房及設備	265,323	255,233
– 投資物業公平值變動	(12,092)	(20,751)
– 出售可供出售財務資產收益	–	(20,452)
– 出售持作出售資產收益	(47,099)	–
– 出售物業、廠房及設備以及土地使用權虧損／(收益)	12,796	(378,075)
– 以股份為基礎支付的款項	3,368	7,270
營運資金變動前的經營利潤	1,037,586	927,073
下列各項變動：		
存貨	12,177	(11,433)
應收賬款	(12,924)	16,539
預付款項、按金及其他應收款項	3,122	(191,273)
應付賬款、應計款項及其他應付款項	109,395	216,188
(應付)／應收同系附屬公司款項	(222,985)	48,073
應付有關連公司款項	(29,586)	(57,156)
經營所得現金	896,785	948,011
已付中國內地稅項	(190,910)	(230,831)
經營業務所得現金淨額	705,875	717,180
投資業務的現金流量		
收購附屬公司的現金(流出)／流入淨額	34(a) (975,153)	135,956
添置投資物業	(513)	(102,462)
添置物業、廠房及設備及其他非流動資產	(420,891)	(589,444)
添置土地使用權	–	(56,857)
出售可供出售財務資產的所得款項	–	97,322
出售持作出售資產的所得款項	54,216	–
出售物業、廠房及設備以及土地使用權的所得款項	34(b) 2,589	469,252
定期存款減少	842,064	66,570
已收利息	60,770	56,461
已收股息	–	7,104
投資業務(所用)／所得現金淨額	(436,918)	83,902
融資活動的現金流量		
提取銀行借貸	324,788	–
償還銀行借貸	(24,390)	–
已付財務成本	(35,050)	–
已付股息	(291,703)	(261,352)
融資活動所用現金淨額	(26,355)	(261,352)
匯率變動的影響	52,743	83,178
現金及現金等值物增加淨額	295,345	622,908
年初現金及現金等值物	2,947,574	2,324,666
年終現金及現金等值物	3,242,919	2,947,574

第99至149頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 財務報表附註



## 1 一般資料

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)於2007年1月25日在開曼群島根據開曼群島公司法(法例第22章)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨店及物業投資業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外,該等綜合財務報表以港元列值。該等綜合財務報表於2012年9月25日經董事會批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表時所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外,該等政策已於所有年度獲貫徹一致採用。

### 2.1 編製基準

本公司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。該等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。在附註4中披露了涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇,或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇。

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



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

香港財務報告準則第13號 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	公平值計量 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)	呈報其他全面收入項目
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內再出現。

### 2.2 附屬公司

#### (i) 綜合

附屬公司指所有本集團有權控制其財務及營運政策的實體，一般附帶超過半數投票權的持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，均考慮目前可行使或可兌換的潛在投票權是否存在及其影響。

附屬公司於控制權轉讓至本集團當日起全面予以綜合入賬。該等公司於控制權終止當日起停止綜合入賬。

集團內公司間的交易、結餘及交易未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已作出必要的修改，以確保與本集團採用的政策一致。

本集團進行業務合併時採用收購會計法入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權的公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益公平值的總額超出收購所得可識別資產淨值及所承擔負債的公平值的數額計量。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則有關差額於損益確認。



SHOPPING!

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 附屬公司 (續)

#### (ii) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本值扣除減值入賬。成本經調整以反映產生自或然代價修訂的代價變動。成本亦包括直接應佔投資成本。本公司按已收及應收股息基準入賬附屬公司的業績。

### 2.3 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的利潤或虧損。

本集團應佔收購後利潤或虧損於收益表內確認，而應佔其其他全面收入的收購後變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在收益表中確認金額於「應佔聯營公司利潤／(虧損)」旁。

本集團與其聯營公司之間的上游和下游交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

### 2.4 分部報告

經營分部按與提供予主要經營決策者的內部呈報一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評定經營分部的表現，並已獲董事會認定為作出策略決定的一方。

### 2.5 分類為持作出售的非流動資產

當非流動資產賬面值將會主要通過出售交易事項收回而出售事項被認為極有可能發生，則非流動資產被分類為持作出售資產。倘賬面值將會主要通過出售交易事項收回而非通過持續使用，則按賬面值與公平值減出售成本兩者的較低者列賬。

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以歷史成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養成本在產生的財務期間內於收益表支銷。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.6 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備的折舊乃於估計可使用年期以直線法把其成本分攤至其剩餘價值計算。估計可用年期如下：

樓宇	20至40年
廠房及機器	5年
汽車	5年
租賃物業裝修	2至15年
傢俬及裝置	3至5年
辦公室設備	2至5年
電腦	2至5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

在建資產指建築工程尚未完成的樓宇或租賃物業裝修及待安裝的廠房、機器及設備，乃按成本列賬。成本包括建築支出及其他直接成本減任何減值虧損。在建資產會於完成時按成本減累積減值虧損，轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。在建資產於完成及可供使用前不會計提折舊。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃有關資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之差額，並於收益表中確認。

### 2.7 投資物業

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值於每個報告期末日根據專業估值釐定。公平值變動在收益表確認。

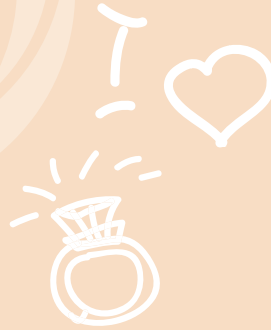
為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。投資物業亦包括現正建造或發展供未來作為投資性房地產。

投資物業包括以經營租賃持有的土地及以財務租賃持有之樓宇。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為財務租賃而記賬。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於收益表支銷。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，該物業於轉讓當日之賬面值與公平值間之差異將於權益內確認為物業、機器及設備之重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於收益表內確認。





SHOPPING!

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.8 土地使用權

所有中國內地的土地均為國有或集體所有，並不存在個人土地擁有權。本集團收購若干土地的使用權。就有關權利支付的款項乃以經營租賃預付款處理，並以土地使用權入賬，按租賃期間以直線法攤銷。

### 2.9 商譽

轉讓代價、任何於被收購人的非控股權益的金額及任何先前於被收購人的股本權益的收購日公平值超出本集團應佔被收購的可識別資產淨值公平值的差額，乃記錄為商譽。分開確認的商譽每年均作減值測試，並按成本減累積減值虧損列賬。商譽的減值虧損概不撥回。出售實體的收益及虧損包括與被出售實體相關的商譽的賬面值。

於減值測試時，商譽則分配至現金產生單位。

### 2.10 附屬公司、聯營公司及非財務資產的投資減值

沒有確定使用年期的非財務資產 (例如商譽) 或未可供使用的非財務資產毋須作攤銷，並每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時則須就資產減值進行檢討。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則隨即將資產賬面值減記至可收回金額。於收益表確認減值虧損的金額，相等於資產的賬面值高於其估計可收回金額的金額。可收回金額以資產的公平值減銷售成本或使用價值兩者較高者為準。就評估減值而言，資產按可分開識別現金流量的現金產生單位進行分類。除商譽外，已蒙受減值的非財務資產在每個報告期間末就減值是否可以撥回進行檢討。

倘有來自於附屬公司或聯營公司的投資派付的股息，而股息金額超出宣派股息期間內附屬公司或聯營公司的全面收入總額，或倘投資項目於個別財務報表的賬面值超出被投資淨資產 (包括商譽) 於綜合財務報表的賬面值，則於從該等投資項目收取股息時，須對該等投資進行減值測試。

### 2.11 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為在日常業務過程中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內 (如在正常業務經營週期中，則可時間較長)，其被分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項初始以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.12 存貨

存貨包括製成品，並按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法計算。可變現淨值為在正常業務過程中的估計售價，減適用的可變動銷售費用。

### 2.13 經營租約

擁有權的大部分風險及回報由出租人保留的租約，則分類為經營租約。扣除向承租人支付或從出租人收取的租務優惠後應收或應付經營租約的租金以直線法在租期內於收益表內確認為收入或開支。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.14 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。除與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關外，稅項於收益表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

#### (a) 即期所得稅

當期所得稅支出根據本公司附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。其在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內在差異

遞延所得稅採用負債法就資產和負債的稅基與它們在綜合財務報表的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不作確認。若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅利潤而就此可使用的暫時差額而確認。

##### 外在差異

遞延所得稅是就附屬公司及聯營公司投資產生的暫時差額而撥備，但假若本集團可以控制暫時差額的撥回時間，而暫時差額在可預見將來有可能不會撥回，則遞延所得稅負債應除外。

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準清償結餘，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.15 借貸

借貸初始按公平值（扣除已產生之交易成本）確認。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的差額於借貸期內以實際利率法在收益表內確認（倘適合）。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

### 2.16 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、持有的銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資及銀行透支。銀行透支於財務狀況表列於流動負債的借貸內。



SHOPPING!

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.17 撥備

撥備會於本集團因過往事件導致出現現有法律或推定責任，很有可能需要資源流出以償付責任；有關金額已被可靠估計。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源外流的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前利率計量的預期需償付有關責任所須開支的現值計量，該利率反映市場當時對貨幣時間價值及該責任的獨有風險的評估。因時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

### 2.18 應付賬款

應付賬款指就於一般業務過程中向供應商取得的商品或服務付款的責任。若應付款項於一年或以內(或如於正常業務經營週期中，則可時間較長)到期，則分類為流動負債，否則作為非流動負債呈列。

應付賬款最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.19 僱員福利

#### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認。本集團為僱員截至報告期末就提供服務所享有的年假而產生的估計負債作出撥備。

#### (ii) 退休金責任

本集團於香港根據強制性公積金計劃條例及職業退休計劃條例向界定供款退休計劃供款，該等計劃的資產一般以獨立管理基金形式持有。退休金計劃的資金一般來自僱員及本集團支付的款項。本集團向界定供款退休計劃作出的供款會於產生時支銷。

本集團亦向中國內地市政府設立的僱員退休計劃供款。市政府承諾承擔本集團現時及日後所有退休僱員的退休福利責任。向此等計劃作出的供款會於產生時在收益表扣除。

#### (iii) 花紅計劃

於報告期末起計十二個月內到期的花紅計劃撥備於合約上有責任或過往慣例訂有推定責任時確認。

#### (iv) 以股份為基礎的補償

僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公平值確認為開支。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考於授予日所授予的購股權的公平值釐定，不包括任何非市場歸屬條件的影響。在每個報告期末，本集團修訂其對預期將予歸屬購股權數目的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.19 僱員福利 (續)

#### (iv) 以股份為基礎的補償 (續)

購股權根據計劃失效時，於僱員的以股份為基礎支付的款項儲備內確認的對應金額乃轉撥至保留盈利。

本公司授出權益工具期權予本集團附屬公司的僱員，被當作資本投入。所收取並參考授出日期公平值計量的僱員服務的公平值，乃在歸屬期間確認為於附屬公司的投資的增加，並在權益項內作出對應的記貸。

### 2.20 收益確認

收益包括就於本集團日常活動過程中出售貨品及服務已收或應收代價的公平值。所列的收益已扣除增值稅、退貨、回佣及折扣，並已抵銷本集團內的銷售。

專櫃銷售的佣金收入於相關百貨店出售貨品時確認。

自營銷售貨品收益於本集團實體向顧客出售產品時確認。零售銷售一般以現金或信用卡形式進行。所錄得的收益為銷售總額，當中包括就交易應付的信用卡費用。該等費用會計入其他經營開支。

管理費收益乃於提供管理服務時確認。

租金收入按租賃協議年期以直線應計基準確認。

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

預先收取的與尚未交付的貨品銷售有關的款項於財務狀況表內遞延。收益於貨品交付予客戶時確認。預付儲值卡到期後，相應的預收款項一般確認為收入。

### 2.21 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

所有其他借貸成本在產生期內的收益表中確認。

### 2.22 外幣換算

#### (i) 功能和呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司的功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元呈報，港元為本公司的呈報貨幣，以便控股公司分析財務資料。



SHOPPING!

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.22 外幣換算 (續)

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的外匯盈虧及以外幣計值的貨幣資產和負債以年結日的匯率換算所產生的外匯盈虧在收益表確認。

非貨幣財務資產及負債的換算差額，乃呈報為公平值損益的一部分。

#### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有本集團實體（當中沒有惡性通脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (a) 每份呈報的財務狀況表內的資產及負債按報告期末的收市匯率換算；
- (b) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非此平均匯率並非交易當日匯率累積影響的合理約數，於此情況下則收入及開支於交易日換算）；及
- (c) 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收入內確認。

在綜合賬目時，換算海外業務的淨投資，以及換算借貸所產生的匯兌差額列入股東權益。對於境外業務的出售（即出售本集團在境外業務中的全部權益，或者出售涉及喪失對擁有境外業務的子公司的控制權，或涉及喪失對擁有境外業務的聯營企業的控制權），就該項業務累計計入權益的歸屬於本公司權益持有者的所有匯兌差額均重新分類至損益。

對於並不導致本集團喪失對擁有境外業務的子公司的控制權的部分出售，本集團將在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益且並無在損益中確認。對於所有其他部分出售（即本集團在聯營企業的所有權權益的減少並不導致本集團喪失重大影響），本集團將在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至損益。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

### 2.23 政府補助金

政府補助金於能合理保證將獲取補助金，且本集團符合所有相關條件時，按公平值確認。用於補償成本的政府補助金乃作遞延，且於與擬補償的成本配合的所需期間在收益表中確認。

### 2.24 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間於本集團的財務報表內確認為負債。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.25 股本

普通股乃分類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的增加成本在權益中列作所得款項的減少(已扣除稅項)。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的活動承擔各種財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。

#### (a) 外匯風險

本集團主要承受港元兌換人民幣的外匯風險。此項外匯風險產生自未來商業交易或並非以該實體的功能貨幣人民幣計值的已確認資產及負債。本集團定期審閱外匯風險的淨額，以管理其外匯風險，且並無作出對沖。

於2012年6月30日，倘人民幣兌港元的匯率升值／貶值2%(2011年：2%)而所有其他變數維持不變，年度利潤將約增加／減少12,909,000港元(2011年：約增加／減少12,442,000港元)及權益持有人的權益將約增加／減少6,832,000港元(2011年：約增加／減少3,336,000港元)，主要由於換算若干附屬公司以港元計值的銀行結餘產生的外匯收益／虧損及以人民幣為功能貨幣的本集團的實體之應收／應付附屬公司款項所致。

此外，將人民幣兌換為外幣須遵守中國內地政府頒佈的外匯管制規則及規例。

#### (b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等值物、應收賬款、按金、其他應收款項及應收同系附屬公司款項。該等結餘的賬面值指本集團有關財務資產所須承受的最大信貸風險。於2012年6月30日，所有銀行存款均存放於沒有重大信貸風險的優質金融機構。

零售銷售乃一般以現金或以主要信用／扣賬卡付款。於結算日，管理層認為本集團並無重大集中的信貸風險。年內，並無單一客戶佔本集團收益總額超過1%。

就銀行及發卡公司的預付儲值卡有關的應收款項而言，本集團定期檢討該等結餘並跟進任何逾期款項，在若干情況下會收取按金以將信貸風險降至最低。

此外，本集團就提供予附屬公司的財務支援，透過對其財務及經營決策行使控制權及定期檢討其財務狀況，監控其信貸風險。



### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (c) 流動資金風險

本集團的流動資金風險藉維持充足現金及現金等值物進行監控，現金及現金等值物產生自經營現金流量及融資現金流量。

下表對根據報告期末至合約到期日的剩餘期間劃分本集團及本公司的金融負債至相關到期組別作出分析。在表內所披露金額均為未貼現的合約現金流量。

	賬面值 千港元	未貼現的 合約現金 流量總額 千港元	一年內或 按要 求 千港元	一年以上 但五年以內 千港元	超過五年 千港元
<b>本集團</b>					
於2012年6月30日					
應付賬款、應計費用及 其他應付款項	3,399,123	3,399,123	3,399,123	—	—
應付同系附屬公司款項	4,721	4,721	4,721	—	—
應付有關連公司款項	28,268	28,268	28,268	—	—
長期借貸	1,007,715	1,286,227	62,156	789,563	434,508
於2011年6月30日					
應付賬款、應計費用及 其他應付款項	2,816,417	2,816,417	2,816,417	—	—
應付同系附屬公司款項	225,186	225,186	225,186	—	—
應付有關連公司款項	57,156	57,156	57,156	—	—
<b>本公司</b>					
於2012年6月30日					
應計費用及其他應付款項	2,247	2,247	2,247	—	—
應付附屬公司款項	183,303	183,303	183,303	—	—
於2011年6月30日					
應計費用及其他應付款項	2,731	2,731	2,731	—	—
應付附屬公司款項	214,453	214,453	214,453	—	—

##### (d) 利率風險

除了於2012年6月30日以固定年利率介乎0.70厘至5.00厘(2011年：年利率為0.50厘至4.15厘)持有的定期存款及短期銀行存款分別為378,099,000港元及1,182,600,000港元(2011年：1,205,463,000港元及1,328,136,000港元)外，本集團並無其他重大固定利率計息資產。本集團的利率風險來自銀行借貸。按浮動利率發行的借貸1,007,715,000港元使本集團承受現金流量利率風險，並被按浮動利率持有的銀行現金抵銷。本集團的收入及經營現金流量均相當獨立於市場利率的變動。於結算日，管理層預期來自利率變動的影響並不重大。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (d) 利率風險 (續)

於2012年6月30日，倘浮息銀行結餘以及銀行借貸的利率增加／減少50基點而所有其他變數維持不變，本集團的財務收入淨額將約增加／減少5,130,000港元(2011年：約增加／減少8,027,000港元)。釐定敏感度分析時，乃假設利率變動於報告期末發生。

#### 3.2 資本風險管理

本集團的資本管理宗旨是以內部自有資本為其提供營運資金，並保障本集團持續經營能力，以求為股東帶來回報及為其他持份者提供利益。

為維持或增強資本架構，本集團可考慮相關的經濟及市場狀況，採取符合本集團及其股東實際利益的必要措施。

本集團根據綜合財務狀況表所示及自當中所得的可用現金及流動比率監控資本。下表為本集團於2012年6月30日的資本架構：

	2012年 千港元	2011年 千港元
現金及現金等值物	3,242,919	2,947,574
流動比率(附註)	1.18	1.46

本集團的策略是維持相對行業平均數據具有競爭力的資本基礎，以支持其業務營運與發展。

附註：流動資產除以流動負債。

### 4 關鍵會計估算及判斷

持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基準，包括預期日後在若干情況下相信會合理地發生的事件。

本集團就未來作出估算及假設，而所得出的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。於下一個財政年度對資產及負債的賬面值造成大幅調整的重大風險的估算及假設論述如下。

#### (a) 物業、廠房及設備的可用年期

本集團的管理層釐定其物業、廠房及設備的估計可用年期及相關折舊費用。倘若可用年期有別於先前的估計年期，則管理層將修訂折舊費用，亦會撤銷或撤減已報廢或出售的技術上廢舊或非策略性的資產。

#### (b) 投資物業的估值

各項投資物業的公平值，乃於各個報告期間末，由獨立估值師根據市值評估而個別釐定。估值師已依賴直接比較法作為主要方法，並以收益法輔助。





#### 4 關鍵會計估算及判斷 (續)

##### (c) 存貨的可變現淨值

存貨按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。倘有客觀證據顯示存貨成本可能不能收回，則將存貨成本撇減至可變現淨值。倘存貨損壞、全部或部分陳舊或售價下跌，則可能不能收回存貨成本。倘進行銷售將會產生的估計成本已增加，亦可能導致不能收回存貨成本。於收益表撇銷的金額為存貨的賬面值與可變現淨值之間的差額。於釐定存貨成本是否可收回時，需要作出重大判斷。在作出判斷時，本集團會評估(其中包括)以各種方式收回金額的時間及情況。

##### (d) 應收賬款及其他應收款項的減值撥備

本集團根據應收賬款及其他應收款項可收回情況的評估結果，為該等應收款項作出減值撥備。倘有事件或情況變動顯示結餘或不能收回，則就應收賬款及其他應收款項作出撥備。釐定應收賬款及其他應收款項是否作出減值，須利用判斷及估計。倘預期與原來估計有別，該等差異會對有關估計出現變化的期間內的應收款項賬面值及減值虧損撥備造成影響。

##### (e) 商譽減值

本集團每年根據以公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者的現金產生單位而釐定的可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何減值(附註18)。有關計算須使用受制於未來經濟環境變動的估計。

##### (f) 僱員福利—以股份為基礎支付的款項

釐定授出購股權的公平值須估計股價預期的波動幅度、預計股份派付的股息、購股權行使期的無風險利率及預計可予行使的購股權數目等因素。倘實際可予行使的購股權數目有所偏差，該差額在有關購股權其後剩餘的歸屬期間將對收益表有所影響。

#### 5 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
	<b>3,490,100</b>	<b>2,736,197</b>

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	13,009,964	10,233,298
專櫃銷售佣金收入	2,405,481	1,925,920



5 收益及分部資料 (續)

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。

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	3,418,263	71,837	3,490,100
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			786,845
財務收入			60,770
財務成本			(35,050)
財務收入，淨額			25,720
除所得稅前利潤			812,565
所得稅支出			(204,818)
年度利潤			607,747
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			11,801,496
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	293,689	79	293,768



5 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	2,732,024	4,173	2,736,197
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			(7,034)
經營利潤			1,056,754
財務收入			56,461
財務成本			—
財務收入，淨額			56,461
除所得稅前利潤			1,113,215
所得稅支出			(257,627)
年度利潤			855,588
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			121
總資產			9,673,512
截至2011年6月30日止年度			
非流動資產添置 (附註)	1,441,435	36,414	1,477,849
折舊及攤銷	282,327	—	282,327

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。



## 6 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
	<b>112,614</b>	<b>139,200</b>

## 7 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
	<b>34,303</b>	<b>398,527</b>

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。

## 8 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
	<b>592,543</b>	<b>391,346</b>



9 財務收入，淨額

	2012年 千港元	2011年 千港元
銀行存款利息收入	60,770	56,461
銀行貸款利息		
—全部須於五年內償還	(19,069)	—
—毋須全部於五年內償還	(15,981)	—
	(35,050)	—
	25,720	56,461

10 僱員福利開支

	2012年 千港元	2011年 千港元
工資及薪金	311,920	238,001
退休福利成本		
—界定供款計劃	55,279	41,298
以股份為基礎支付的款項	2,931	5,766
其他僱員福利	171,472	126,216
	541,602	411,281

(a) 董事酬金

截至2012年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休計劃 供款 千港元	花紅 千港元	以股份為 基礎支付 的款項 千港元	合計 千港元
非執行董事						
鄭家純博士	100	—	—	—	182	282
歐德昌先生	100	—	—	—	45	145
執行董事						
鄭志剛先生	150	—	—	—	91	241
張輝熱先生	150	4,139	412	639	379	5,719
林財添先生	150	1,765	147	304	132	2,498
黃國勤先生	150	1,491	144	70	144	1,999
顏文英小姐	150	—	—	—	91	241
獨立非執行董事						
張英潮先生	200	—	—	—	45	245
陳耀棠先生	200	—	—	—	45	245
湯鏗燦先生	200	—	—	—	45	245
余振輝先生	200	—	—	—	45	245
	1,750	7,395	703	1,013	1,244	12,105

10 僱員福利開支 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至2011年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休計劃 供款 千港元	花紅 千港元	以股份為 基礎支付 的款項 千港元	合計 千港元
<b>非執行董事</b>						
鄭家純博士	100	—	—	—	352	452
歐德昌先生	100	—	—	—	88	188
<b>執行董事</b>						
鄭志剛先生	150	—	—	—	176	326
張輝熱先生	150	4,000	398	507	720	5,775
林財添先生	150	1,635	107	122	250	2,264
黃國勤先生	150	1,415	137	112	273	2,087
顏文英小姐	150	—	—	—	176	326
<b>獨立非執行董事</b>						
張英潮先生	200	—	—	—	88	288
陳耀棠先生	200	—	—	—	88	288
湯鏗燦先生	200	—	—	—	88	288
余振輝先生	200	—	—	—	88	288
	1,750	7,050	642	741	2,387	12,570

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金 (2011年：無)。

(b) 五位最高酬金人士

截至2012年6月30日止年度，本集團內五位最高酬金的個別人士包括三位董事 (2011年：三位)，其酬金已載於上文的分析。截至2012年6月30日止年度應付其餘兩位 (2011年：兩位) 個別人士的酬金如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及實物利益	3,090	2,734
退休福利成本		
— 界定供款計劃	133	210
花紅	448	198
以股份為基礎支付的款項	199	412
	3,870	3,554



10 僱員福利開支 (續)

(b) 五位最高酬金人士 (續)

酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	2012年	2011年
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	1	2
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	1	–
2,500,001 港元 – 3,000,000 港元	–	–
	2	2

11 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 (附註 29)		
– 未分派利潤遞延稅項	14,050	5,530
– 其他暫時差額	33,488	25,141
	204,818	257,627

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，故並無就香港利得稅撥備(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。



### 11 所得稅支出 (續)

本集團除所得稅前利潤的稅項有別於使用適用稅率(即本集團經營地區有加權平均稅率)所得的理論金額，差別如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
除所得稅前利潤	812,565	1,113,215
按適用稅率計算的稅項	203,141	278,304
不可扣稅的開支	33,463	18,068
毋須課稅的收入	(25,106)	(22,173)
按核定基準收取的收入的影響	(1,716)	(62,057)
未確認的遞延所得稅	20,919	26,326
未分派利潤遞延稅項	14,050	5,530
確認早前未確認稅項虧損	(1,342)	—
確認早前未確認暫時差額	(6,849)	(8,166)
使用早前未確認稅項虧損	(859)	(657)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(30,883)	1,558
計算所得稅所用的可扣減土地增值稅	—	(6,965)
中國內地土地增值稅	204,818	229,768
	—	27,859
所得稅支出	204,818	257,627
	2012年	2011年
加權平均國內適用稅率	25%	25%

### 12 本公司權益持有人應佔利潤

本公司權益持有人應佔利潤於本公司財務報表中處理為虧損約8,130,000港元(2011年：利潤約366,177,000港元)。

### 13 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
	303,506	269,783

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。





## 14 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)	607,747	855,588
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,686,145	1,686,145
每股基本盈利(每股港元)	0.36	0.51

### (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。

## 15 物業、廠房及設備

### 本集團

	租賃								合計 千港元
	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	汽車 千港元	物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	電腦 千港元	在建資產 千港元	
<b>成本</b>									
於2011年7月1日	814,316	60,102	7,045	2,000,781	19,996	11,587	127,781	1,744	3,043,352
匯兌差額	9,238	731	84	24,269	226	139	1,528	21	36,236
添置	-	1,118	4,012	261,631	3,916	709	38,602	9,672	319,660
轉撥自投資物業	112,963	-	-	26,834	-	-	-	-	139,797
出售	-	(4,206)	(1,672)	(32,707)	(1,223)	(645)	(3,699)	-	(44,152)
重新分類	-	-	-	1,304	-	-	11	(1,315)	-
轉撥至投資物業	(56,677)	-	-	(23,801)	-	-	-	-	(80,478)
收購附屬公司(附註34(a))	-	232	233	50,304	1,716	174	2,894	-	55,553
於2012年6月30日	879,840	57,977	9,702	2,308,615	24,631	11,964	167,117	10,122	3,469,968
<b>累積折舊</b>									
於2011年7月1日	67,898	55,602	3,490	745,173	9,503	5,872	72,710	-	960,248
匯兌差額	591	677	43	9,087	117	71	887	-	11,473
年內折舊	25,253	1,846	1,413	207,707	3,933	2,026	23,145	-	265,323
出售時撥回	-	(3,975)	(1,548)	(18,713)	(834)	(354)	(3,343)	-	(28,767)
轉撥至投資物業	(2,785)	-	-	(2,077)	-	-	-	-	(4,862)
於2012年6月30日	90,957	54,150	3,398	941,177	12,719	7,615	93,399	-	1,203,415
<b>賬面淨值</b>									
於2012年6月30日	788,883	3,827	6,304	1,367,438	11,912	4,349	73,718	10,122	2,266,553

15 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	電腦 千港元	在建資產 千港元	合計 千港元
成本									
於2010年7月1日	658,713	57,718	4,335	1,459,138	13,294	8,660	110,242	17,723	2,329,823
匯兌差額	37,970	3,490	288	93,348	871	562	6,886	1,070	144,485
添置	31,789	273	2,115	339,369	4,530	2,491	19,878	1,744	402,189
轉撥自其他非流動資產	128,774	-	-	-	-	-	-	-	128,774
出售	(9,796)	(1,893)	(469)	(107,837)	(468)	(1,036)	(15,773)	-	(137,272)
重新分類	-	-	-	18,743	47	18	93	(18,901)	-
轉撥至投資物業	(31,904)	-	-	-	-	-	-	-	(31,904)
重新分類為持作出售資產 (附註25)	(1,230)	-	-	-	-	-	-	-	(1,230)
收購附屬公司 (附註34(a))	-	514	776	198,020	1,722	892	6,455	108	208,487
於2011年6月30日	814,316	60,102	7,045	2,000,781	19,996	11,587	127,781	1,744	3,043,352
-----									
累積折舊									
於2010年7月1日	47,265	48,110	2,643	575,837	6,544	4,654	65,364	-	750,417
匯兌差額	2,091	3,018	184	38,004	464	326	4,374	-	48,461
年內折舊	21,811	5,013	1,040	204,424	2,910	1,901	18,134	-	255,233
出售時撥回	(2,569)	(539)	(377)	(73,092)	(415)	(1,009)	(15,162)	-	(93,163)
轉撥至投資物業	(372)	-	-	-	-	-	-	-	(372)
重新分類為持作出售資產 (附註25)	(328)	-	-	-	-	-	-	-	(328)
於2011年6月30日	67,898	55,602	3,490	745,173	9,503	5,872	72,710	-	960,248
-----									
賬面淨值									
於2011年6月30日	746,418	4,500	3,555	1,255,608	10,493	5,715	55,071	1,744	2,083,104

16 投資物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於7月1日	274,220	-
匯兌差額	(8,806)	500
添置	513	36,414
轉撥自物業、廠房及設備	80,553	33,193
轉撥自土地使用權	48,894	28,638
轉撥自其他非流動資產	-	154,724
轉撥至物業、廠房及設備	(139,797)	-
轉撥至土地使用權	(63,585)	-
收購一家附屬公司 (附註34(a))	1,792,555	-
計入收益表的公平值變動	12,092	20,751
於6月30日	1,996,639	274,220



## 16 投資物業 (續)

就投資物業於損益確認金額：

	2012年 千港元	2011年 千港元
租金收入	71,837	4,173
產生租金收入的物業直接經營開支	(21,325)	(1,778)
	50,512	2,395

投資物業已由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2012年6月30日重估，估值乃以附註4的市值評估為基準。本集團的投資物業按賬面值分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
於中國內地持有：		
10至50年的租約	1,996,639	274,220

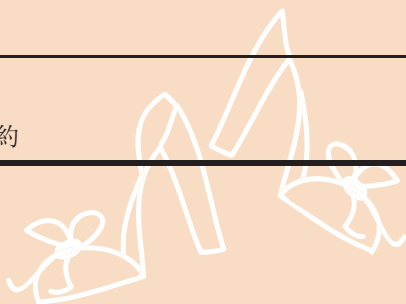
於2012年6月30日，一幢帳面值為1,792,683,000港元的投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註28)。

## 17 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租約款項，其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於7月1日	898,898	858,711
匯兌差額	10,280	47,060
添置	—	23,966
轉撥自投資物業	63,585	—
轉撥自其他非流動資產	—	77,051
出售	—	(47,068)
轉撥至投資物業	(41,034)	(27,646)
重新分類為持作出售資產(附註25)	—	(6,082)
攤銷	(28,445)	(27,094)
於6月30日	903,284	898,898

	2012年 千港元	2011年 千港元
於中國內地持有：		
10至50年的土地使用權租約	903,284	898,898



18 商譽

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於7月1日	785,137	228,710
收購附屬公司(附註35)	493,298	534,525
匯兌差額	5,747	21,902
於6月30日	1,284,182	785,137

商譽減值測試

商譽分配至本集團的已識別現金產生單位(「現金產生單位」)。為進行減值測試，現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者而釐定，該項計算利用現金流量預測(以五年期的財務估算為基礎)和除稅後折現率。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算。公平值減出售成本計算採用增長率及折現率採納之主要假設，乃根據管理層的最佳估計而釐定。長期增長率2%至5%(2011年：2%至5%)乃考慮有關業務之內外因素後釐定，所用折現率為14.82%(2011年：14.80%)，亦反映有關業務的特有風險。倘收益增長率及毛利率較管理層作出的當期估計低5%，而折現率較管理層作出的當期估計高1%，仍有足夠空間及毋須作出商譽減值虧損。

19 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
預付租金及租金按金	494,873	368,504	—	—
應收管理費	2,577	6,886	—	—
就發出儲值卡而存放的按金	26,697	156,412	—	—
其他	367,790	285,339	54	121
	891,937	817,141	54	121
減：長期預付租金及租金按金	(339,632)	(244,644)	—	—
	552,305	572,497	54	121

結餘主要以人民幣計值。

並無逾期或減值的其他應收款項的信貸質量乃透過參考有關對手方拖欠比率的過往資料進行評估。現有對手方過往並無拖欠款項。



## 20 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（「新世界中國地產」）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）（附註33）。

## 21 應收賬款

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
應收賬款	59,589	29,685

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：

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

已逾期但並無減值的應收賬款為2,531,000港元（2011年：1,848,000港元），總額之中603,000港元（2011年：185,000港元）逾期少於30天、無（2011年：185,000港元）逾期31-60天及1,928,000港元（2011年：1,478,000港元）逾期61-90天。該等賬款與近期並無拖欠還款記錄的公司有關。

應收賬款的賬面值與其公平值相若，所有應收賬款以人民幣計值。並無逾期或減值的應收賬款的信貸質量乃透過參考有關對手方拖欠比率的過往資料進行評估。

於結算日最高信貸風險為上文所述各類應收款項的公平值。本集團並無持有任何重大抵押品作為抵押。



## 22 應收／(應付)同系附屬公司款項

與同系附屬公司的結餘為無抵押、免息、須應要求償還及以人民幣計值。應收／(應付)同系附屬公司款項的賬面值與其公平值相若。

## 23 定期存款

定期存款按下列貨幣計值：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	–	4,670
人民幣	378,099	1,200,793
	<b>378,099</b>	<b>1,205,463</b>

定期銀行存款的年利率介乎3.10厘至5.00厘(2011年：年利率為0.50厘至4.15厘)，該等存款的存放期介乎101至325天(2011年：90至365天)。

## 24 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
短期銀行存款	1,182,600	1,328,136	–	–
銀行及手頭現金	2,060,319	1,619,438	12,361	358,276
	<b>3,242,919</b>	<b>2,947,574</b>	<b>12,361</b>	<b>358,276</b>
最高信貸風險	<b>3,216,253</b>	<b>2,933,588</b>	<b>12,361</b>	<b>358,276</b>

現金及現金等值物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	290,237	525,603	11,330	4,711
人民幣	2,952,420	2,421,769	1,031	353,565
其他	262	202	–	–
	<b>3,242,919</b>	<b>2,947,574</b>	<b>12,361</b>	<b>358,276</b>

短期銀行存款的年利率介乎0.70厘至3.50厘(2011年：年利率為0.60厘至2.85厘)，該等存款的存放期介乎2至89天(2011年：1至60天)。

本集團將現金及現金等值物存放於香港及中國內地的銀行。存放於銀行的現金按每天的銀行存款浮息利率賺取利息。



## 24 現金及現金等值物 (續)

人民幣目前並非可在國際市場自由兌換的貨幣。將人民幣兌換為外幣及將人民幣匯出中國內地，須遵守中國內地政府頒佈的外匯管制規則及規例。

## 25 分類為持作出售的非流動資產

本集團與獨立第三方協議出售其於聚伶有限公司(乃本公司的全資附屬公司)的100%股權權益，並為位於無錫市的物業及土地使用權餘下部分的擁有人。

	2012年 千港元	2011年 千港元
於7月1日	7,117	—
物業、廠房及設備	—	919
土地使用權	—	6,198
出售	(7,117)	—
於6月30日	—	7,117

## 26 股本

有關變更如下：

	股份數目 千股	面值 千港元
每股面值0.1港元的普通股，法定：		
於2010年7月1日，2011年及2012年6月30日	10,000,000	1,000,000
每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足：		
於2010年7月1日，2011年及2012年6月30日	1,686,145	168,615



26 股本 (續)

購股權計劃

本公司於2007年6月12日採納購股權計劃。董事會可酌情決定向任何合資格參與人士(定義見購股權計劃)授出購股權，以供認購本公司股份。

已授出的購股權數目及有關行使價於截至2012年6月30日止年度的變動如下：

授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目(千)							可行使的 購股權 數目 (千)
		於2010年 7月1日	年內授出	年內失效	於2011年 6月30日	年內授出	年內失效	於2012年 6月30日	於2012年 6月30日
2007年11月27日(附註i)	8.660	16,999	-	(530)	16,469	-	(2,886)	13,583	10,867
2008年3月25日(附註ii)	8.440	3,524	-	-	3,524	-	(995)	2,529	2,023
		20,523	-	(530)	19,993	-	(3,881)	16,112	12,890
各個類別的加權平均 行使價(港元)		8.622	-	8.660	8.621	-	8.604	8.625	8.625

(i) 於2007年11月27日授出的購股權分五個期間行使，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日。

(ii) 於2008年3月25日授出的購股權分五個期間行使，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日。

按二項式定價模式計算，每股行使價介乎8.440港元至8.660港元的購股權的公平值分別估計介乎2.775港元至3.002港元。其估值乃基於2013年11月及2014年2月到期的香港政府債券，於購股權授出當日其市場收益率介乎2.065%至2.920%；根據可比較公司股價波幅計算的過去六年股價波幅介乎39%至40%，附加條件為由購股權授出當日起其股票已至少有6年公開買賣的記錄；根據可比較公司的市場指標，假設每年的股息率為1.5%以及購股權的預期年期為6年。二項式定價模式須輸入預期股價波動等主觀假設。主觀假設改變或會嚴重影響估計公平值。





27 儲備

(a) 本集團

	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	以股份 為基礎支付 的補償儲備 千港元	可供 出售投資 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2010年6月30日	2,398,250	-	391,588	139,171	48,525	34,128	164,088	1,424,828	4,600,578
由物業、廠房及設備重列為 投資物業之物業重估， 已扣除稅項	-	1,990	-	-	-	-	-	-	1,990
可供出售財務資產的公平值虧損	-	-	-	-	-	(13,676)	-	-	(13,676)
出售可供出售財務資產的 投資重估撥回	-	-	-	-	-	(20,452)	-	-	(20,452)
以股份為基礎支付的款項	-	-	-	-	7,270	-	-	-	7,270
已失效購股權	-	-	-	-	(1,400)	-	-	1,400	-
截至2010年6月30日止年度的 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(118,030)	(118,030)
截至2010年12月31日止期間的 中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(143,322)	(143,322)
轉撥為法定儲備(附註i)	-	-	-	48,190	-	-	-	(48,190)	-
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	855,588	855,588
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	233,867	-	233,867
於2011年6月30日	2,398,250	1,990	391,588	187,361	54,395	-	397,955	1,972,274	5,403,813



27 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	以股份 為基礎支付 的補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2011年6月30日	2,398,250	1,990	391,588	187,361	54,395	397,955	1,972,274	5,403,813
由物業、廠房及設備重列為 投資物業之物業重估， 已扣除稅項	-	9,598	-	-	-	-	-	9,598
以股份為基礎支付的款項	-	-	-	-	3,368	-	-	3,368
已失效購股權	-	-	-	-	(10,833)	-	10,833	-
截至2011年6月30日止年度的 末期及特別股息	-	-	-	-	-	-	(126,461)	(126,461)
截至2011年12月31日止期間的 中期股息	-	-	-	-	-	-	(165,242)	(165,242)
轉撥為法定儲備 (附註i)	-	-	-	49,648	-	-	(49,648)	-
年度利潤	-	-	-	-	-	-	607,747	607,747
匯兌差額	-	-	-	-	-	71,630	-	71,630
於2012年6月30日	2,398,250	11,588	391,588	237,009	46,930	469,585	2,249,503	5,804,453
相當於：								
建議末期股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	138,264	138,264
其他	2,398,250	11,588	391,588	237,009	46,930	469,585	2,111,239	5,666,189
於2012年6月30日	2,398,250	11,588	391,588	237,009	46,930	469,585	2,249,503	5,804,453

附註：

- (i) 根據相關中國法律及本公司於中國成立的附屬公司之公司章程，於2007年本集團的中國附屬公司轉制為全外資企業後，該等公司須將法定利潤淨額的10%撥入企業擴展資金。企業擴展資金僅可用作增加集團公司股本或於獲得有關當局批准後擴展生產營運。因此，截至2011年及2012年6月30日止年度，各實體須將法定利潤淨額的10%撥入此項儲備。



27 儲備(續)

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	以股份為 基礎支付的 補償儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2010年7月1日	2,398,250	48,525	334,838	250,257	389,198	3,421,068
以股份為基礎支付的款項	—	7,270	—	—	—	7,270
已失效購股權	—	(1,400)	—	—	—	(1,400)
年度利潤	—	—	—	—	366,177	366,177
截至2010年6月30日止年度						
相關的末期股息	—	—	(118,030)	—	—	(118,030)
截至2010年12月31日止期間						
相關的中期股息	—	—	(143,322)	—	—	(143,322)
匯兌差額	—	—	—	124,873	—	124,873
於2011年6月30日	<b>2,398,250</b>	<b>54,395</b>	<b>73,486</b>	<b>375,130</b>	<b>755,375</b>	<b>3,656,636</b>
以股份為基礎支付的款項	—	<b>3,368</b>	—	—	—	<b>3,368</b>
已失效購股權	—	<b>(10,833)</b>	—	—	<b>3,671</b>	<b>(7,162)</b>
年度虧損	—	—	—	—	<b>(8,130)</b>	<b>(8,130)</b>
截至2011年6月30日止年度						
相關的末期及特別股息	—	—	—	—	<b>(126,461)</b>	<b>(126,461)</b>
截至2011年12月31日止期間						
相關的中期股息	—	—	—	—	<b>(165,242)</b>	<b>(165,242)</b>
匯兌差額	—	—	—	<b>27,262</b>	—	<b>27,262</b>
於2012年6月30日	<b>2,398,250</b>	<b>46,930</b>	<b>73,486</b>	<b>402,392</b>	<b>459,213</b>	<b>3,380,271</b>
相當於：						
建議末期股息(附註13)	—	—	—	—	<b>138,264</b>	<b>138,264</b>
其他	<b>2,398,250</b>	<b>46,930</b>	<b>73,486</b>	<b>402,392</b>	<b>320,949</b>	<b>3,242,007</b>
於2012年6月30日	<b>2,398,250</b>	<b>46,930</b>	<b>73,486</b>	<b>402,392</b>	<b>459,213</b>	<b>3,380,271</b>



28 長期借貸

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非即期	998,617	—
即期	9,098	—
	<b>1,007,715</b>	—

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
銀行貸款		
有抵押	682,927	—
無抵押	324,788	—
	<b>1,007,715</b>	—

借貸的實際利率分析如下：

	2012年	2011年
港元	2.77%	—
人民幣	6.43%	—

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	324,788	—
人民幣	682,927	—
	<b>1,007,715</b>	—

銀行貸款須於以下時間償還：

	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	9,098	—
第二年內	148,249	—
第三至五年內	472,319	—
第五年後	378,049	—
	<b>1,007,715</b>	—

於2012年6月30日，銀行貸款682,927,000港元乃以一幢為1,792,683,000港元的投資物業作抵押。



## 29 遞延所得稅

倘可合法強制執行的權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債，及倘遞延所得稅涉及同一財務機關，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。淨金額如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
遞延所得稅資產	159,640	125,939
遞延所得稅負債	(466,711)	(184,304)
	<b>(307,071)</b>	<b>(58,365)</b>

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於7月1日	(58,365)	(107,305)
匯兌差額	(1,130)	(4,903)
收購附屬公司(附註34(a))	(196,839)	85,177
於權益扣除的稅項	(3,199)	(663)
於綜合收益表扣除(附註11)	(47,538)	(30,671)
於6月30日	<b>(307,071)</b>	<b>(58,365)</b>

倘不計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	稅項虧損 千港元	應計費用 千港元	營運前費用 千港元	稅項折舊 千港元	合計 千港元
於2010年7月1日	9,177	56,835	1,063	5,548	72,623
匯兌差額	1,606	5,234	87	434	7,361
收購附屬公司	63,699	47,736	2,276	–	113,711
於綜合收益表確認	(31,891)	22,912	(708)	4,133	(5,554)
於2011年6月30日	<b>42,591</b>	<b>132,717</b>	<b>2,718</b>	<b>10,115</b>	<b>188,141</b>
匯兌差額	162	1,399	23	112	1,696
收購附屬公司	74,263	22,494	855	–	97,612
於綜合收益表確認	(15,961)	2,468	(851)	(285)	(14,629)
於2012年6月30日	<b>101,055</b>	<b>159,078</b>	<b>2,745</b>	<b>9,942</b>	<b>272,820</b>



29 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	稅項折舊 千港元	業務合併的 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	附屬公司之 未分派利潤 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2010年7月1日	130,121	45,585	–	1,550	2,672	179,928
匯兌差額	9,033	2,711	125	170	225	12,264
收購附屬公司	27,617	–	–	–	917	28,534
於權益確認	–	–	663	–	–	663
於綜合收益表確認	14,346	(1,460)	5,188	5,530	1,513	25,117
於2011年6月30日	<b>181,117</b>	<b>46,836</b>	<b>5,976</b>	<b>7,250</b>	<b>5,327</b>	<b>246,506</b>
匯兌差額	<b>2,528</b>	<b>571</b>	<b>(839)</b>	–	<b>566</b>	<b>2,826</b>
收購附屬公司	<b>7,838</b>	<b>284,697</b>	–	–	<b>1,916</b>	<b>294,451</b>
於權益確認	–	–	<b>3,199</b>	–	–	<b>3,199</b>
於綜合收益表確認	<b>20,032</b>	<b>(1,513)</b>	<b>(1,568)</b>	<b>14,050</b>	<b>1,908</b>	<b>32,909</b>
於2012年6月30日	<b>211,515</b>	<b>330,591</b>	<b>6,768</b>	<b>21,300</b>	<b>9,717</b>	<b>579,891</b>

根據於2008年1月1日起生效的企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者分派股息須繳納預扣稅。此規定適用於在2007年12月31日後累計的盈利。

於2012年6月30日，本集團並無就於附屬公司的投資相關的暫時差額總額約54,072,000港元(2011年：86,659,000港元)而確認遞延所得稅負債，因為董事認為相關暫時差額的撥回時間可受控制，且在可見將來不會撥回暫時差額。

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅利潤變現有關稅務利益為限。本集團並無就累積虧損及可扣除暫時差額約311,358,000港元(2011年：230,592,000港元)而確認遞延所得稅資產約77,840,000港元(2011年：57,648,000港元)，而累積虧損可於五年內結轉抵銷日後的應課稅利潤。

30 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
應付賬款	2,213,113	1,832,616	–	–
應計款項及其他應付款項	2,049,623	1,711,132	2,247	2,731
減：長期應計款項	(640,100)	(564,095)	–	–
	<b>3,622,636</b>	<b>2,979,653</b>	<b>2,247</b>	<b>2,731</b>



### 30 應付賬款、應計款項及其他應付款項 (續)

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：

	本集團	
	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	351,556	302,164
	<b>2,213,113</b>	<b>1,832,616</b>

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

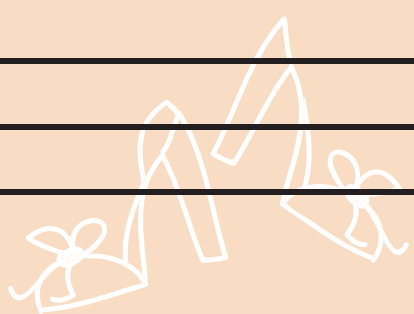
應付賬款、應計款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

應計款項及其他應付款項的性質如下：

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
租金應計款項	667,465	577,079	—	—
專櫃供應商按金	273,563	207,641	—	—
應付利息	2,253	—	—	—
就資本開支應付的款項	99,162	102,298	—	—
就員工成本應計的款項	87,468	68,314	—	—
增值稅及其他應付稅項	92,007	77,711	—	—
應付水電費	17,869	14,667	—	—
預收款項	523,069	480,315	—	—
其他	286,767	183,107	2,247	2,731
	<b>2,049,623</b>	<b>1,711,132</b>	<b>2,247</b>	<b>2,731</b>

### 31 附屬公司

	本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市股份，按成本	1,458,380	1,463,323
應收附屬公司款項	2,282,375	2,250,835
應付附屬公司款項	183,303	214,453



### 31 附屬公司 (續)

應收／(應付) 附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

除應收附屬公司結餘219,314,000港元及應付附屬公司結餘38,150,000港元乃以港元計值外，所有其他應收／(應付) 附屬公司結餘均以人民幣計值。

本公司主要附屬公司詳情載於附註37。

### 32 於聯營公司的投資

聯營公司詳情如下：

名稱	成立地點	主要業務	註冊資本	應佔權益(%)	
				本集團 2012年 千港元	2011年 千港元
台州新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店	人民幣8,000,000元	25	
本集團所佔資產淨值				-	-

本集團於截至2012年6月30日止年度並無就台州新世界百貨有限公司確認虧損1,815,000港元(2011年：2,280,000港元)。未確認累積虧損為6,133,000港元(2011年：4,318,000港元)。

本集團應佔聯營公司收益、業績、資產及負債如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	1,960	1,617
除所得稅後虧損	(1,815)	(2,280)
	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產	3,391	3,438
流動資產	1,224	1,140
流動負債	(10,976)	(9,071)
負債淨額	(6,361)	(4,493)





### 33 承擔

#### (a) 資本承擔

於報告期末，本集團就物業、廠房及設備以及土地使用權的資本承擔如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
已訂約但未撥備	119,785	228,292
已批准但未訂約	2,690	-
	<b>122,475</b>	<b>228,292</b>

#### (b) 經營租約承擔

於下列期間本集團根據土地及樓宇的不可註銷經營租約應付的未來最低租賃開支總額如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	651,277	489,485
第二至第五年內	3,277,078	2,224,852
第五年後	7,793,458	5,993,346
	<b>11,721,813</b>	<b>8,707,683</b>

本集團根據不可註銷經營租約預期收取的未來最低租金為：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	313,061	166,680
第二至第五年內	678,982	325,993
第五年後	204,556	61,855
	<b>1,196,599</b>	<b>554,528</b>

由於無法預先釐定應付額外租金的數額，上述租賃承擔僅包括基本租金的承擔，不包括應付額外租金(或然租金)(如有)之承擔。應付額外租金一般以未來銷售額的預定百分比減去相關租賃的基本租金後釐定。



34 綜合現金流量報表

(a) 收購附屬公司

所收購資產／(負債)淨值詳情如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
物業、廠房及設備(附註15)	55,553	208,487
投資物業(附註16)	1,792,555	—
存貨	24,502	54,748
應收賬款	16,618	26,612
預付款項、按金及其他應收款項	67,952	117,493
應收同系附屬公司款項	—	137
現金及現金等值物	91,224	269,946
遞延所得稅(負債)／資產(附註29)	(196,839)	85,177
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(566,375)	(1,080,400)
長期借貸	(712,111)	—
應付同系附屬公司款項	—	(8,750)
應付有關連公司款項	—	(73,985)
所收購資產／(負債)淨值	573,079	(400,535)
收購附屬公司的現金流量淨額分析		
以現金支付的購入代價	(1,066,377)	(133,990)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	91,224	269,946
收購附屬公司的現金(流出)／流入淨額	(975,153)	135,956

(b) 出售物業、廠房及設備以及土地使用權(虧損)／收益分析

	2012年 千港元	2011年 千港元
賬面淨值	15,385	91,177
出售物業、廠房及設備以及土地使用權(虧損)／收益	(12,796)	378,075
出售物業、廠房及設備以及土地使用權的所得款項	2,589	469,252



I ♥ SHOPPING!

### 35 業務合併

#### (a) 收購蘭州新世界匯美百貨有限公司

於2011年11月，本集團按總代價人民幣3,500,000元(相等於約4,298,000港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限責任公司蘭州新世界匯美百貨有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

在2011年11月1日起至2012年6月30日止期間，被收購的業務對本集團貢獻收益80,381,000港元及淨利潤11,690,000港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，本集團的收益將為3,527,805,000港元，而年度利潤將為610,481,000港元。該等金額乃按照本集團的會計政策計算得出。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已付現金	4,298
所收購負債淨值的公平值	117,980
商譽(附註18)	122,278

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	28,420
存貨	5,778
應收賬款	2,495
預付款項、按金及其他應收款項	13,337
遞延所得稅資產	21,268
現金及現金等值物	42,852
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(232,130)
所收購負債淨值	(117,980)
以現金支付的購入代價	(4,298)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	42,852
收購附屬公司的現金流入淨額	38,554

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。



35 業務合併 (續)

(b) 收購德高有限公司

於2011年11月，本集團從獨立第三方收購於薩摩亞註冊成立的有限責任公司德高有限公司(「德高」)及其全資附屬公司峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領」，於中國註冊成立的有限責任公司)的全部股權權益，包括所有權益及權利，總代價人民幣1,460,000,000元(相等於約1,792,555,000港元)扣除未償還銀行借貸金額人民幣580,000,000元(相等於約712,111,000港元)及德高及峻領於收購日期的負債淨值的調整金額，淨代價相等於約1,055,911,000港元。

德高主要從事投資控股業務及峻領主要從事於上海的物業持有及零售業務營運。在2011年11月18日起至2012年6月30日止期間，被收購的業務對本集團貢獻收益53,692,000港元及淨利潤17,220,000港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，本集團的收益將為3,516,734,000港元，而年度利潤將為606,029,000港元。該等金額乃按照本集團的會計政策計算得出。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已付現金	1,055,911
所收購資產淨值的公平值	(792,735)
商譽(附註18)	263,176

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
投資物業	1,792,555
應收賬款	1,464
預付款項、按金及其他應收款項	4,580
現金及現金等值物	13,705
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(55,910)
銀行借貸	(712,111)
遞延所得稅負債	(251,548)
所收購資產淨值	792,735
以現金支付的購入代價	(1,055,911)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	13,705
收購附屬公司的現金流出淨額	(1,042,206)

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。



I ♥ SHOPPING!

35 業務合併 (續)

(c) 收購北京新世界利瑩百貨有限公司

於2012年1月，本集團按總代價為人民幣5,000,000元(相等於約6,168,000港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限責任公司北京新世界利瑩百貨有限公司的全部股權，包括全部權益及權利。

在2012年1月1日起至2012年6月30日止期間，被收購的業務對本集團貢獻收益112,940,000港元及淨利潤18,075,000港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，本集團的收益將為3,608,865,000港元，而年度利潤將為597,932,000港元。該等金額乃按照本集團的會計政策計算得出。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已付現金	6,168
所收購負債淨值的公平值	101,676
商譽(附註18)	107,844

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	27,133
存貨	18,724
應收賬款	12,659
預付款項、按金及其他應收款項	50,035
遞延所得稅資產	33,441
現金及現金等值物	34,667
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(278,335)
所收購負債淨值	(101,676)
以現金支付的購入代價	(6,168)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	34,667
收購附屬公司的現金流入淨額	28,499

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。



35 業務合併 (續)

(d) 收購翰柏有限公司

於2010年6月，本集團與本公司一家同系附屬公司光領有限公司(「光領」)訂立協議，據此，本集團同意向光領收購翰柏有限公司(「翰柏」)的100%股權權益及翰柏結欠光領的款項(約11,515,000港元)，總代價為人民幣150,000,000元(相等於約170,454,000港元)減除北京易喜新世界百貨有限公司(乃翰柏之全資附屬公司)之未付註冊資本(約人民幣54,908,000元，相等於約62,395,000港元)。代價淨額相等於約108,059,000港元。此收購已於2010年7月27日獲股東批准，並於2010年8月1日完成。

於2010年8月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為本集團貢獻收益661,549,000港元及淨利潤149,958,000港元。倘收購已於2010年7月1日發生，則本集團的收益將為2,797,252,000港元，而截至2011年6月30日止年度利潤將為852,088,000港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已付現金	108,059
所收購負債淨值的公平值	140,871
商譽(附註18)	248,930

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	84,021
存貨	46,588
應收賬款	20,968
預付款項、按金及其他應收款項	27,591
應收有關連公司款項	137
遞延所得稅資產	6,949
現金及現金等值物	167,270
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(411,660)
應付同系附屬公司款項	(8,750)
應付有關連公司款項	(73,985)
所收購負債淨值	(140,871)
以現金支付的購入代價	(108,059)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	167,270
收購附屬公司的現金流入淨額	59,211

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。



35 業務合併 (續)

(e) 收購成都新世界滙美百貨有限公司

於2010年10月，本集團按總代價人民幣2,000,000元(相等於約2,316,000港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限責任公司成都新世界滙美百貨有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

於2010年10月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為本集團貢獻收益74,310,000港元及淨利潤19,822,000港元。倘收購已於2010年7月1日發生，則本集團的收益將為2,766,869,000港元，而截至2011年6月30日止年度利潤將為852,591,000港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已付現金	2,316
所收購負債淨值的公平值	74,374
商譽(附註18)	76,690

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	39,278
存貨	2,130
應收賬款	1,006
預付款項、按金及其他應收款項	17,038
遞延所得稅資產	21,544
現金及現金等值物	19,539
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(174,909)
所收購負債淨值	(74,374)
以現金支付的購入代價	(2,316)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	19,539
收購附屬公司的現金流入淨額	17,223

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。



35 業務合併 (續)

(f) 收購長沙新世界時尚廣場有限公司

於2010年12月，本集團按總代價人民幣10,000,000元(相等於約11,752,000港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限責任公司長沙新世界時尚廣場有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

於2011年1月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為本集團貢獻收益30,643,000港元及淨利潤2,995,000港元。倘收購已於2010年7月1日發生，則本集團的收益將為2,779,268,000港元，而截至2011年6月30日止年度利潤將為852,698,000港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已付現金	11,752
所收購負債淨值的公平值	58,813
商譽 (附註18)	70,565

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	33,206
存貨	1,305
應收賬款	2,016
預付款項、按金及其他應收款項	25,492
遞延所得稅資產	17,107
現金及現金等值物	27,073
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(165,012)
所收購負債淨值	(58,813)
以現金支付的購入代價	(11,752)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	27,073
收購附屬公司的現金流入淨額	15,321

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。





### 35 業務合併 (續)

#### (g) 收購北京新世界彩旋百貨有限公司

於2011年3月，本集團按總代價人民幣5,000,000元（相等於約5,927,000港元），從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限責任公司北京新世界彩旋百貨有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

於2011年3月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為本集團貢獻收益31,178,000港元及淨利潤4,001,000港元。倘收購已於2010年7月1日發生，則本集團的收益將為2,807,375,000港元，而截至2011年6月30日止年度利潤將為842,813,000港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已付現金	5,927
所收購負債淨值的公平值	58,151
商譽 (附註18)	64,078

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5,567
存貨	1,932
應收賬款	2,211
預付款項、按金及其他應收款項	25,154
遞延所得稅資產	16,849
現金及現金等值物	46,165
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(156,029)
所收購負債淨值	(58,151)
以現金支付的購入代價	(5,927)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	46,165
收購附屬公司的現金流入淨額	40,238

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。



35 業務合併 (續)

(h) 收購重慶新世界時尚商廈有限公司

於2011年4月，本集團按總代價人民幣5,000,000元(相等於約5,936,000港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限責任公司重慶新世界時尚商廈有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

於2011年4月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為本集團貢獻收益17,678,000港元及淨利潤698,000港元。倘收購已於2010年7月1日發生，則本集團的收益將為2,803,357,000港元，而截至2011年6月30日止年度利潤將為852,151,000港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已付現金	5,936
所收購負債淨值的公平值	68,326
商譽(附註18)	74,262

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	46,415
存貨	2,793
應收賬款	411
預付款項、按金及其他應收款項	22,218
遞延所得稅資產	22,728
現金及現金等值物	9,899
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(172,790)
所收購負債淨值	(68,326)
以現金支付的購入代價	(5,936)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	9,899
收購附屬公司的現金流入淨額	3,963

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。



### 36 有關連人士交易

(a) 以下為年內本集團於一般業務中進行的主要有關連人士交易概要：

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>同系附屬公司</b>			
管理費收入	(i)	–	5,001
經營租賃租金費用	(ii)	(97,678)	(88,128)
樓宇管理開支	(iii)	(21,197)	(23,928)
購置租賃物業裝修	(iv)	–	(13,421)
購物券發還款項	(v)	3,714	1,246
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(vi)	6,474	4,231
購買樓宇及土地使用權已付按金	(vii)	(101,231)	(330,024)
收購附屬公司	(viii)	–	(108,059)
<b>有關連公司</b>			
專櫃佣金	(ix)	111,334	70,460
經營租賃租金費用	(ii)	(258,567)	(203,510)
樓宇管理開支	(iii)	(22,960)	(19,555)
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(vi)	18,464	1,777
撥回其他應付款項	(x)	–	42,332
預付購物卡及購物券回佣	(xi)	385	52

附註：

- (i) 收入乃根據各協議的服務費條款計算。
- (ii) 經營租賃租金開支乃根據各租賃協議計算及根據附註2.13所披露的經營租約會計政策呈報。
- (iii) 樓宇管理開支乃根據各合約按每月固定金額計算。
- (iv) 此項指就若干百貨店購置租賃物業裝修。有關費用乃根據各合約條款計算。
- (v) 購物券發還款項乃根據與新世界中國地產或其附屬公司及周大福珠寶集團有限公司或其附屬公司(「周大福珠寶集團」)所訂立的各協議計算。
- (vi) 此項乃就銷售貨品及本集團向新世界發展有限公司(「新世界發展」)的附屬公司(不包括本集團)及周大福珠寶集團發出的預付購物卡及購物券所收取的金額。



**36 有關連人士交易 (續)**

**(a) 附註：(續)**

- (vii) 此項乃附註20所述購買樓宇及土地使用權的已付按金。
- (viii) 此項乃收購翰柏有限公司100%股權權益的代價淨額，該收購事項已於2010年8月1日完成(於附註35(d)詳述)。
- (ix) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (x) 其他應付款項由新世界中國地產的共同控制企業豁免。
- (xi) 此項乃周大福珠寶集團就銷售本集團及周大福珠寶集團共同發出的預付購物卡及購物券提供的回佣。

**(b) 有關連人士的結餘**

應付有關連公司款項為無抵押、免息及須應要求償還，該等款項的賬面值與其公平值相若。

**(c) 主要管理人員報酬**

	2012年 千港元	2011年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及實物利益	12,725	12,406
花紅	1,224	1,105
以股份為基礎支付的款項	981	2,066
退休福利成本—界定供款計劃	1,094	1,058
	<b>16,024</b>	<b>16,635</b>



37 主要附屬公司

本公司所有主要附屬公司均為私人有限責任公司。該等公司於2012年6月30日的詳情如下：

名稱	註冊/ 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨(投資)有限公司	香港	投資控股/香港	3港元	100	-
新世界百貨有限公司	香港	向百貨店提供 管理服務/香港	2港元	100	-
華誠有限公司	英屬維爾京群島	融資/香港	1美元	100	-
鞍山新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣25,000,000元	-	100
北京新世界利瑩百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣8,787,930元	-	100
北京新世界千姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	60,000,000港元	-	100
北京新世界彩旋百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣25,000,000元	-	100
北京時尚新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣50,000,000元	-	100
北京易喜新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣65,000,000元	-	100
長沙新世界時尚廣場有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣60,000,000元	-	100
成都新世界滙美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣20,000,000元	-	100
重慶新世界時尚商廈有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣100,000,000元	-	100
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣126,000,000元	-	100
湖北新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣50,000,000元	100	-
江蘇新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣16,000,000元	100	-



37 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊/ 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
蘭州新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 22,282,260 元	-	100
新世界百貨(中國)有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	100	-
新世界百貨投資(中國)有限公司	中國內地	投資控股公司/ 中國內地	80,000,000 美元	100	-
寧波健旋諮詢發展有限公司	中國內地	投資控股及 提供顧問服務/ 中國內地	5,000,000 美元	-	100
寧波新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 40,000,000 元	100	-
寧波新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 20,000,000 元	-	100
峻領德高商業發展(上海)有限公司	中國內地	物業投資及 經營購物中心/ 中國內地	40,000,000 美元	-	100
新世界百貨集團上海彩旋百貨 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 30,000,000 元	-	100
上海彩姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	100	-
新世界百貨集團上海匯美百貨 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 18,000,000 元	-	100
瀋陽新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 30,000,000 元	-	100
新世界百貨集團上海匯雅百貨 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 40,000,000 元	-	100
新世界百貨集團上海匯瑩百貨 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	50,000,000 港元	-	100



37 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊／ 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨集團上海新寧購物中心有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	–	100
新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	100,000,000 港元	–	100
瀋陽時尚物業有限公司	中國內地	物業投資／ 中國內地	人民幣 27,880,000 元	–	100
天津新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	5,000,000 美元	100	–
天津時尚新世界購物廣場有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	人民幣 30,000,000 元	–	100
武漢新世界彩旋百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	人民幣 75,000,000 元	–	100
武漢新世界百貨有限公司	中國內地	物業投資及 經營百貨店／ 中國內地	15,630,000 美元	–	100
武漢新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	人民幣 80,000,000 元	100	–
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	–	100
雲南新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	人民幣 10,000,000 元	–	100
鄭州新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／ 中國內地	人民幣 50,000,000 元	–	100

38 最終控股公司

董事視於香港註冊成立的公司新世界發展為本集團最終控股公司。

39 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。



# 五年財務概要

## 截至6月30日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>3,490,100</b>	2,736,197	1,872,905	1,721,246	1,489,345
經營利潤	<b>786,845</b>	1,056,754	811,507	695,032	589,394
應佔利潤：					
本公司權益持有人	<b>607,747</b>	855,588	577,607	547,309	476,575

## 於6月30日

	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
<b>資產、負債及權益</b>					
總資產	<b>11,801,496</b>	9,673,512	7,271,994	6,298,906	5,760,430
總負債	<b>5,828,428</b>	4,101,084	2,502,801	1,869,485	1,653,684
總權益	<b>5,973,068</b>	5,572,428	4,769,193	4,429,421	4,106,746



# 詞彙釋義

## 普通詞彙

概約	:	概約
本公司	:	新世界百貨中國有限公司
財政年度	:	7月1日至6月30日之財政年度
總樓面面積	:	總樓面面積
本集團	:	新世界百貨中國有限公司及其附屬公司
香港	:	香港
港元	:	香港法定貨幣
中國、中華人民共和國或中國內地	:	中華人民共和國
人民幣	:	中華人民共和國法定貨幣
商務部	:	中華人民共和國商務部
新世界發展	:	新世界發展有限公司
新世界百貨	:	新世界百貨中國有限公司
平方米	:	平方米
商業中心	:	商業中心

## 財務詞彙

佣金收入率 :  $\frac{\text{專櫃銷售佣金收入}}{\text{專櫃銷售總收益}} \times 100\%$

流動比率(倍) :  $\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$

每股盈利 :  $\frac{\text{本公司權益持有人應佔利潤}}{\text{已發行普通股加權平均數}}$

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

鄭家純博士 (主席)  
歐德昌先生

### 執行董事

鄭志剛先生  
張輝熱先生 (董事總經理)  
黃國勤先生  
顏文英小姐

### 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

### 公司秘書

胡玉桂小姐

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 律師

莫仲堃律師行聯合安睿國際律師事務所  
胡關李羅律師行

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited  
Butterfield House  
68 Fort Street  
P.O. Box 705  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 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  
電話：(852) 2753 3988  
傳真：(852) 2318 0884

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司

## 股份代號

香港聯交所 825

## 投資者資料

如欲查詢有關本集團的進一步資料  
請聯絡新世界百貨中國有限公司  
企業事務部地址為：  
香港銅鑼灣興發街88號7樓全層  
電話：(852) 2753 3988  
傳真：(852) 2318 0884  
電子郵件：nwdscad@nwds.com.hk

## 網址

[www.nwds.com.hk](http://www.nwds.com.hk)

I ♥ SHOPPING!





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)

香港銅鑼灣興發街88號7樓全層  
電話: (852) 2753 3988 傳真: (852) 2318 0884  
電郵: nwdsacad@nwds.com.hk

網址: [www.nwds.com.hk](http://www.nwds.com.hk)  
博客: [blog.nwds.com.hk](http://blog.nwds.com.hk)  
微博: [e.weibo.com/xinshijiebaihuo](http://e.weibo.com/xinshijiebaihuo)  
Facebook: [www.facebook.com/nwds.hk](http://www.facebook.com/nwds.hk)  
VIP會員網站: [www.nwds-vip.com](http://www.nwds-vip.com)  
網上商城: [www.enwds.com](http://www.enwds.com)

