



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)

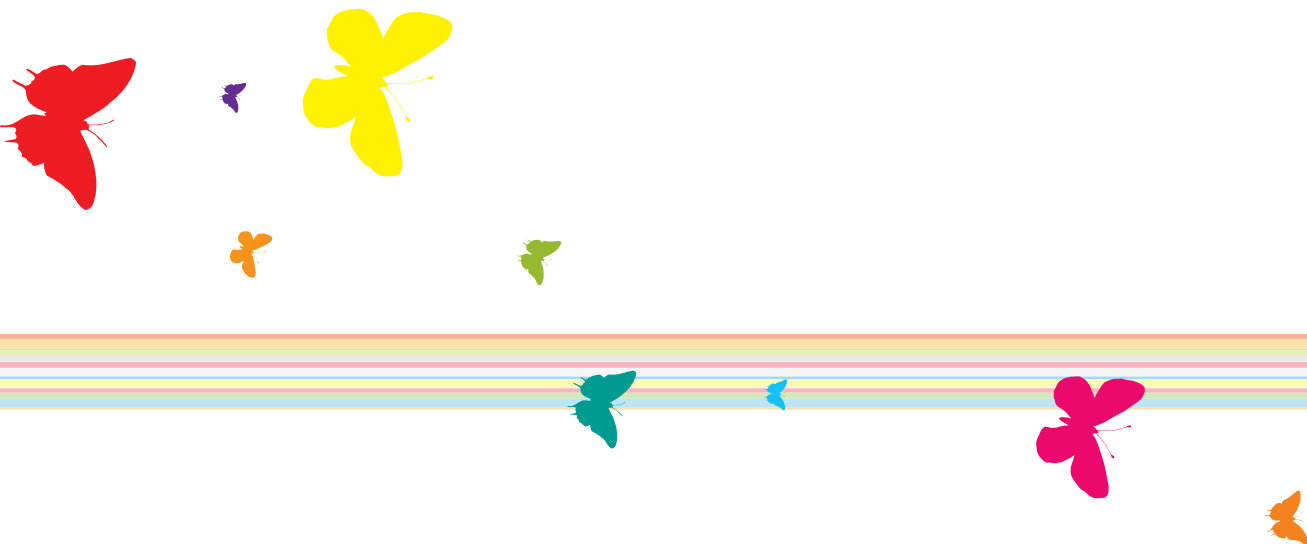


enriching  
lives



二 零 零 八 年 年 報





## 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2008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，包括北京、上海、瀋陽及武漢等。我們在香港及中國內地共有十九家自有店及十三家管理店，概約總樓面面積為962,570平方米。本集團以兩個品牌經營百貨業務，包括在中國各地的二十五家「新世界」品牌百貨店及上海的七家「巴黎春天」品牌百貨店。

### 配合中國經濟增長 — 本集團之目標市場

本集團以中國內地中高檔至高檔零售市場為業務目標，所出售的商品品質卓越，商品種類包羅萬有，包括時裝、配飾、珠寶及化妝品等。為迎合「一站式購物」的消費趨勢，我們更在北京、武漢、蘭州及香港的四家分店開設超級市場。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、自營銷售及租金收入，以及從管理店收取的管理費。

### 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

本集團在本年度共有3,893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。



# enriching lives

## 目 錄

集團使命及核心價值	002
里程碑	004
零售網絡	006
財務摘要	008
主席報告書	010
業務回顧	016
管理層討論與分析	064
企業公民	072
董事簡介	078
高級管理層	084
企業管治報告	088
財務資料	093
詞彙釋義	175
公司資料	176



# 集團使命

## 致力成為中國內地佔領導地位之百貨店經營者

本集團以卓越的企業管治原則為先，提高經營效率為願景，成為市場領導者為使命。

我們實現願景及履行使命之關鍵，在於培養員工正確的工作態度和促進和諧的企業文化。

我們確立了有關的工作態度及企業文化之核心價值，並鼓勵員工時刻銘記於心，不論是管理層或是前線員工，均能時常在日常工作中和不同崗位上身體力行。



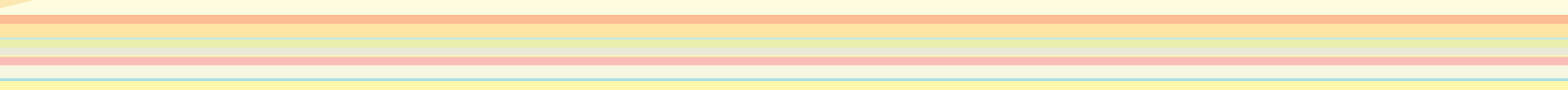
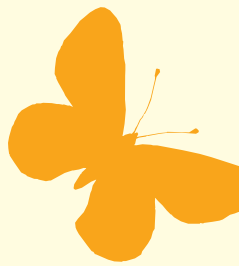
# 核 心 價 值

禮待顧客，  
**服務至上**

提升自我，  
**工作精確**

信賴員工，  
**公平公正**

珍惜資源，  
**重視人才**

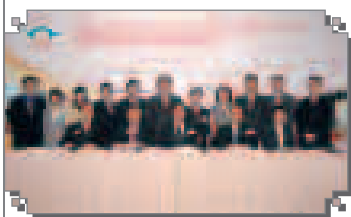


## 里程碑

### 2007年

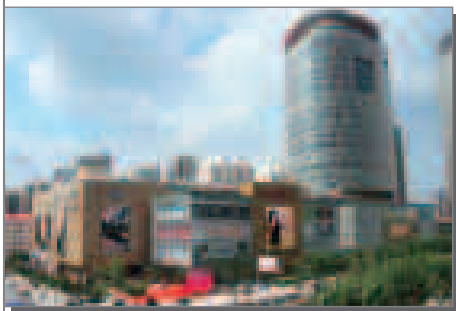
7月

於香港聯合交易所主板上  
市。(股份代號：825)



9月

上海浦建店正式營運，令本集團  
在上海之業務據點擴充至7家百貨  
店。



11月

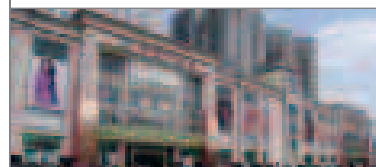
南京自有店開幕，樓高5層，  
標誌本集團首次進軍江蘇省  
南京市。



### 2008

1月

開設管理店武漢徐東店，概  
約總樓面面積為30,000平方  
米。



2月

收購集團於中國的第一家管  
理店—武漢店的營運權及物  
業權，武漢店由管理店轉為  
自有店。

10月

進一步擴展遼寧省之業  
務據點，於鞍山市開設  
一家新自有店，樓高7  
層。



8月

擴充上海虹口店至概約總樓  
面面積19,600平方米。

**3月**

上市後首份中期業績報告錄得強勁增長。

**4月**

成為2008年度「無國界醫生日」的主要贊助機構。



**6月**

收購瀋陽南京街店的物業權。

**7月**

集團開業十五周年及上市一周年



宣佈將於武漢開設第六家百貨店—武漢漢陽店，概約總樓面面積為53,000平方米，預計於2008年年底前開業。

宣佈收購分別於鄭州及瀋陽市的商場物業，將發展成為自有百貨店，概約總樓面面積分別為34,530及32,500平方米，預計於2010年開業。



**8月**

宣佈擴建哈爾濱店的規模。概約總樓面面積由32,000平方米增加至50,000平方米，擴充樓面面積預計於2008年底陸續啟用。



**9月**

北京利瑩店試營業。



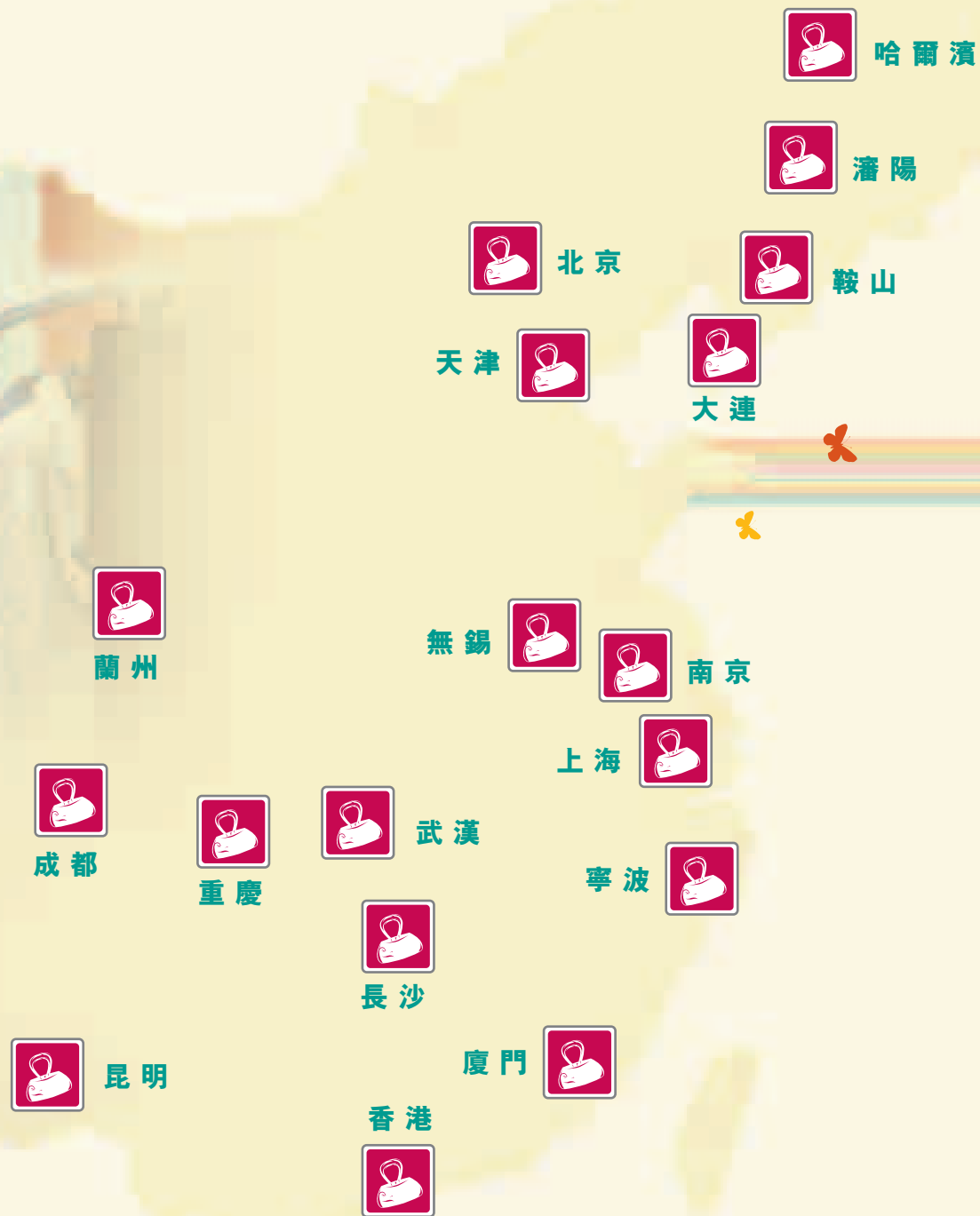
## 零售網絡



### 32家分店遍佈 18大城市

哈爾濱	1
瀋陽	3
大連	1
鞍山	1
北京	2
天津	1
蘭州	1
上海	7
無錫	1
寧波	2
南京	1
武漢	5
長沙	1
廈門	1
成都	1
重慶	1
昆明	1
香港	1





## 財務摘要

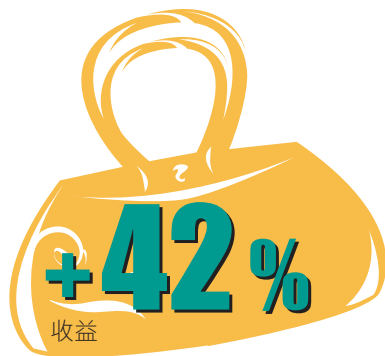
# 57%

年度利潤增長至

## 476,575千港元



	2008年 千港元	2007年 千港元
<b>經營業績</b>		
收益	<b>1,489,345</b>	1,046,885
代表：		
專櫃銷售佣金收入	<b>1,017,231</b>	759,124
貨品銷售 — 自營銷售	<b>224,498</b>	116,591
管理費	<b>165,518</b>	106,446
租金收入	<b>82,098</b>	64,724
	<b>1,489,345</b>	1,046,885
經營利潤	<b>589,394</b>	350,797
年度利潤	<b>476,575</b>	302,765
	於2008年 6月30日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
<b>財務狀況</b>		
定期存款	<b>790,909</b>	7,143
現金及現金等值物	<b>2,336,718</b>	960,391
總資產	<b>5,760,430</b>	2,057,978
總負債	<b>1,653,684</b>	1,200,749
總權益	<b>4,106,746</b>	857,229



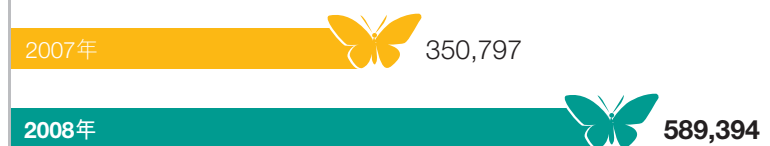
## 收益

(千港元)



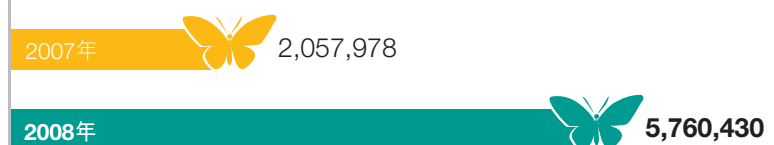
## 經營利潤

(千港元)



## 總資產

(千港元)



	2008年	2007年
財務比率		
收益增長	42.3%	29.8%
經營利潤率	39.6%	33.5%
淨利潤率	32.0%	28.9%
	於2008年 6月30日	於2007年 6月30日
流動比率(倍)	2.78	1.22



## 主席報告書

“本集團將一如既往，繼續拓展業務網絡，並會與時並進，為客戶提供優質的商品及服務，同時積極物色具潛力的發展項目，推行多元化擴展策略，提升本集團的營運效益，為股東創造更多利益，進一步擴大集團在百貨業的優勢，在中國版圖矗立更多新世界百貨的標誌。”

2008年正值本集團成立15周年暨上市1周年，是發展歷程中別具意義的一年。回首過去15年，本集團從創業初期的一家百貨店，發展至今天遍佈中國18個城市超過30家百貨店，業務覆蓋中國東北、華北、華東、華中及西南地區，顯示本集團早著先機進軍中國零售市場的睿智和雄厚實力。去年7月本集團於香港聯合交易所主板成功上市，不僅是投資者對本集團的信任投票，亦是本集團踏入新紀元的重要里程碑。

截至2008年6月30日止，本集團收益總額達1,489.3百萬港元，比上年度上升42.3%。經營利潤為589.4百萬港元。股東應佔溢利增加57.4%，達476.6百萬港元。每股盈利約0.29港元，董事會決議派付末期股息每股9港仙。

## 主席報告書

美國爆發次按危機，油價及環球商品價格持續高企，令全球經濟增長下滑。受國際原材料和能源價格大幅上漲影響，中國面臨通脹持續向上之挑戰，加上宏觀調控及雪災、地震等連串重大自然災害，令中國經濟增長減速。然而，根據國家統計局報告，2008年上半年國民生產總值比去年同期上升10.4%，人均可支配收入同比增長14.4%，社會消費品零售總額增幅達21.4%，顯示中國經濟仍能保持平穩快速的增長勢態，人均收入普遍帶動消費上升，為中國百貨業迎來樂觀的發展勢頭。

儘管國內整體經濟放緩，惟本集團仍然對國內零售業前景持審慎樂觀態度，準備就緒迎接各種挑戰。我們將繼續物色具潛質的投資項目，開拓零售新據點，銳意增加市場份額，保持本集團在行業上的優勢。回顧年內，本集團分別新增了兩家自有店和兩家管理店，並擴充了上海虹口店的面積。連同今年9月開業的北京利瑩店，及將於2008年底開業的武漢漢陽店和陸續啟用的哈爾濱店擴充面積，我們的百貨店總數將增至33家。此外，本集團於今年分別在鄭州和瀋陽收購的商場物業將發展為自有百貨店，預計於2010年開業。

憑藉在中國零售市場的穩健根基，本集團將銳意進取，進一步擴大在中國的零售版圖。除了在主要城市重點發展新世界百貨據點以及貫徹「一市多店」的發展策略和發揮「幅射城市」策略帶來的優勢外，亦積極開發具潛力的城市和地區，如陝西省西安及山西省太原等，以逐步擴大本集團在區域的市場份額。本集團亦會把握收購優質百貨項目的良機，與潛力無限的中國零售市場同步前進。

在管理方面，維持高水平企業管治乃集團經營理念的基石。本集團透過董事會不時監察及審閱企業管治常規，適時發放資訊及積極與投資界溝通，達致卓越優秀的管治，確保集團持續發展，為股東帶來殷實回報。

本集團亦積極履行企業公民責任，參與多項社會公益活動，如「無國界醫生日」及「光彩明天行動」等，致力加強對社區的貢獻，為有需要人士提供支援，努力不懈實現企業、股東、合作夥伴、員工、社會等各方共贏的目標。

新世界百貨15年來默默耕耘，成功打造良好品牌商譽。多年來不斷為客戶引入多元化國際及本地著名品牌，以高質素的商品和殷切可靠的服務態度，為顧客帶來購物消閒新體驗，致力成為帶領消費潮流的連鎖零售企業。

展望未來，本集團將一如既往，繼續拓展業務網絡，並會與時並進，為客戶提供優質的商品及服務，同時積極物色具潛力的發展項目，推行多元化擴展策略，提升本集團的營運效益，為股東創造更多利益，進一步擴大集團在百貨業的優勢，在中國版圖矗立更多新世界百貨的標誌。

本集團的成就，實有賴同事們群策群力、精益求精，以及得到各位股東、合作夥伴及忠實顧客的支持與厚愛。社會各界對本集團的信任和支持，是本集團成功的基石和前進的動力。本人謹代表董事會向管理層及全體員工表示感謝，並向一直以來支持新世界百貨的股東、合作夥伴及顧客致以衷心謝意。

我們將繼往開來，凝聚集團同仁力量，共創新高峰。

主席

鄭家純博士

香港 • 二零零八年十月九日







*enriching  
lives*



匯聚 多國品牌

綻放時尚光芒

## 業務回顧

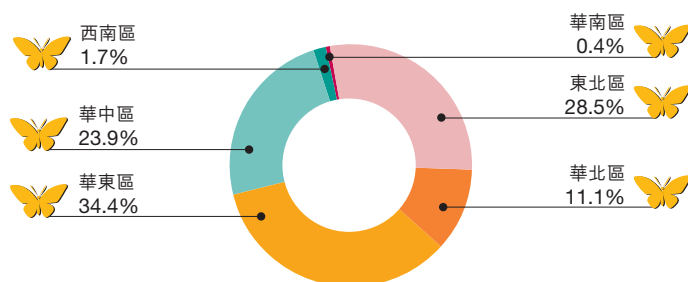
### 業務網絡

於截至2008年6月30日止年度(或「本年度」)，本集團共有32家百貨店，總樓面面積達962,570平方米，概約經營樓面面積為703,100平方米，分佈於東北、華北、華東、華中、西南及華南六個營運區域，覆蓋全國18個主要城市，包括武漢、瀋陽、無錫、哈爾濱、天津、寧波、北京、香港、上海、大連、昆明、蘭州、廈門、長沙、重慶、成都、鞍山及南京。當中19家為自有店，13家為管理店。

### 收益來源

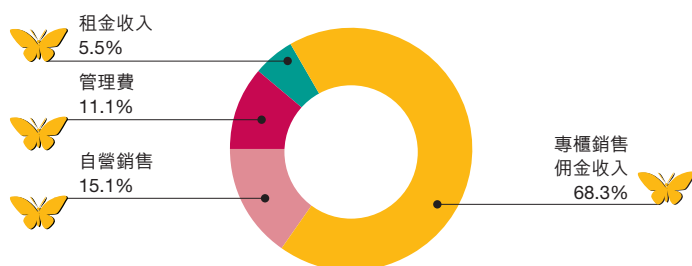
#### 區域貢獻

華東區在回顧年內為本集團帶來最大收入，佔總收益34.4%，其次為東北區和華中區，佔總收益的28.5%及23.9%。



#### 收入類別貢獻

收益以專櫃銷售佣金之收入為主，佔總收益的68.3%，自營銷售和管理費收入分別佔總收益的15.1%和11.1%，租金收入則佔總收益的5.5%。

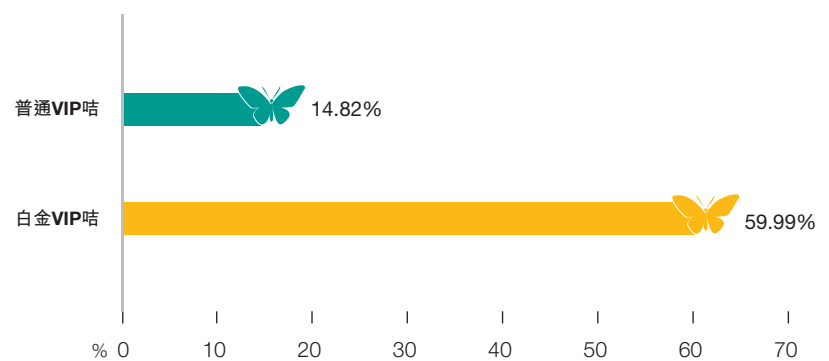


## 新店擴充

於回顧年內，本集團於鞍山、上海、南京及武漢開設了四家百貨店。當中包括兩家自有店：鞍山新世界百貨（「鞍山店」）及南京新世界百貨（「南京店」）和兩家管理店：香港新世界百貨 — 上海巴黎春天浦建店（「上海浦建店」）及武漢新世界百貨 — 徐東店（「武漢徐東店」）。此外，本年度本集團擴充了香港新世界百貨 — 上海巴黎春天虹口店（「上海虹口店」），概約總樓面面積由15,500平方米增加至19,600平方米。新店開業和分店擴充經營後，概約總樓面面積為962,570平方米，較上年度增加了17.8%。

## 全國VIP會員之增長

回顧年內，普通VIP卡及白金VIP卡會員總數持續上升，與上年度比較，分別增加14.82%及59.99%，現時VIP客戶總人數超過135萬人。



## 東北區

本集團貫徹實行「幅射城市」的發展策略，繼在遼寧省瀋陽市建立穩固據點後，再幅射至人流暢旺的遼寧省鞍山市開設新店。





## 業務回顧 — 東北

### 東北區消費市場迅速增長 商機無限

回顧年內，隨着《東北地區振興規劃》的逐步落實，東北區經濟發展步伐明顯加快。2007年黑龍江、遼寧兩省的生產總值分別較2006年上升14.5%及12.1%。區內經濟發展迅速，加上人均收入提升，帶動消費市場快速增長。東北經濟區有望繼珠三角、長三角、京津冀之後，成為中國第四大經濟區。

2007年黑龍江、遼寧兩省的社會消費品零售總額分別突破2,000億元及4,000億元人民幣，是改革開放以

來增長最迅速的一年。當中，尤以表現個性、時尚的品牌服飾、提高生活質素的電子產品及娛樂商品最受消費者歡迎，而高檔品牌商品市場也在不斷擴大。

在消費者無論對產品質量及服務的要求都不斷提高的情況下，零售企業皆各出奇謀，務求在市場中贏得屬於自己的一席之地，穩佔一定的市場份額。

東北區	人口	國內生產總值 (人民幣)	人均生產總值 (人民幣)	人均可支配收入 (人民幣)	消費品零售銷售總額 (人民幣)
哈爾濱	987萬	2,436.8億元	24,768元	12,772.0元	1,036.0億元
瀋陽	710萬	3,073.9億元	43,499元	14,606.5元	1,231.9億元
大連	608萬	3,131.0億元	51,624元	15,109.0元	983.3億元
鞍山	347萬	1,350.4億元	22,583元	12,856.0元	298.8億元

東北區	國內旅客人數	國外旅客人數	國內旅客消費開支 (人民幣)
哈爾濱	2,491萬	27.00萬	192.8億元
瀋陽	5,011萬	45.60萬	305.0億元
大連	2,480萬	84.00萬	281.5億元
鞍山	1,222萬	10.57萬	81.1億元

資料來源：

- 中國國家統計局
- 中國統計信息網
- 瀋陽市政府報告／旅遊局
- 大連市人民政府網站
- 鞍山市統計資訊網
- 鞍山市統計信息網
- 遼寧統計信息網
- 《中國城市年鑒》
- 《遼寧年鑒》

## 業務回顧 — 東北



• 瀋陽中華路店



• 大連店

“有計劃地培訓員工提供「優質服務」，以改善服務質素，提高整體成交率。”

### 進軍幅射城市 擴闊業務覆蓋範圍

本集團貫徹實行「幅射城市」的發展策略，繼在遼寧省瀋陽市建立穩固據點後，再幅射至人流暢旺的遼寧省鞍山市開設新店。

鞍山店於2007年10月開業，概約總樓面面積為35,000平方米，樓高7層，集化妝品、珠寶、鞋類、

男女服飾、家品、運動休閒品、童裝及兒童用品於一體，為消費者提供了購物、餐飲、休閒等綜合消費環境。同時店內一應俱全的配套服務設施、細意殷勤的顧客服務，正好在鞍山地區打造出全新的現代化一站式購物中心新形象。

**3,550**億  
消費品零售銷售總額(人民幣)

## 優化品牌組合 鞏固市場領導地位

回顧年內，本集團在東北區內共有5家自有店：哈爾濱新世界百貨商場（「哈爾濱店」）、瀋陽新世界百貨—南京街店（「瀋陽南京街店」）、瀋陽新世界百貨—太原街店（「瀋陽太原街店」）、瀋陽新世界百貨—中華路店（「瀋陽中華路店」）、鞍山店及一家管理店：大連新世界百貨（「大連店」）。

區內各分店所在城市之零售市場競爭愈趨激烈，各分店均因應市場、客源及區域氣候等因素，適時進行策略性業務改革及品牌調整。



• 瀋陽南京街店

本集團在區內引進更多具市場競爭力的知名品牌，並由過去的中高檔偏高拓寬至中高檔之市場定位，使品牌組合更具針對性、更貼近市場和消費者需求，大大擴闊不同領域之消費客層。同時，大力開展並發掘區內顧客、團體的消費潛力，從而促進各分店的業務增長。

哈爾濱店本年度因應市場狀況和分店情況，適度地調整了部份商品組合結構，形成主導商品優勢。該店已完成的大型擴建面積將於新財政年度陸續啟用，屆時將增加新的商品品類，引入更多國內外知名品牌。



**36.1%**增長  
白金VIP卡會員總數

## 業務回顧 — 東北



• 鞍山店

為應付瀋陽市場的激烈競爭，瀋陽三家百貨店積極進行調整，使各分店更具經營特色，市場定位更清晰。瀋陽南京街店繼續走高檔品牌路線，採取差異化經營策略，於回顧年內先後引進多個獨家的國際及本地知名男女時裝品牌。

瀋陽太原街店則著力提升店內經營檔次，不斷優化商品組合，引進客單價較高的品牌，又引入不少個性服飾和鞋類品牌，並擴大女裝經營面積。同時進行了衛生間統一翻新工程及排風改造工程，增設休息區，改善店內購物環境，並有計劃地培訓員工提供「優質服務」，以改善服務質素，提高整體成交率。

瀋陽中華路店於本年度進行了兩次大型業改，重新組合經營品牌，更新原有品牌專櫃，汰弱留強。店內地庫的餐飲、洗衣店、書店等已形成服務類商品氛圍，同時擴大了特賣場面積，吸引大量人流。另外，又重新規劃專櫃佈局，開闢新的獨立專櫃形象。店內的家品區引進了手機、數碼產品、按摩器材等商品品種。全店經大幅調整後，增加了該店在市場上的影響力。

概約總樓面面積

**167,690** 平方米



• 瀋陽太原街店



鞍山店自開業以來，國內外知名品牌陸續進駐，中檔偏高的市場定位更形清晰。未來將引入餐飲、健身中心等多種服務，並會採用聯銷、代銷、自營、租賃等多種經營模式，以形成除購物以外，功能齊全的一站式配套服務。

大連店則針對男女裝、男女鞋等主力商品進行品牌升級改造。通過擴大租賃面積，調整促銷活動方式，提高經營效益。



“印製VIP臨時體驗卡，讓顧客親身體驗到VIP卡的實惠與方便，藉此吸納新VIP會員。”

東北區	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>自有店</b>			
瀋陽南京街店	1995年11月	13,890	10,800
哈爾濱店	1996年11月	32,000	19,000
瀋陽太原街店	2000年8月	10,800	7,500
瀋陽中華路店	2005年12月	44,000	34,200
鞍山店	2007年10月	35,000	34,300
<b>管理店</b>			
大連店	2002年11月	32,000	24,800
<b>總計</b>		<b>167,690</b>	<b>130,600</b>

## 業務回顧 — 東北

### 推廣力求突破 創造經營特色

回顧年內，東北區在市場推廣方面力求突破，鞏固本集團在區內零售業界翹楚的地位。

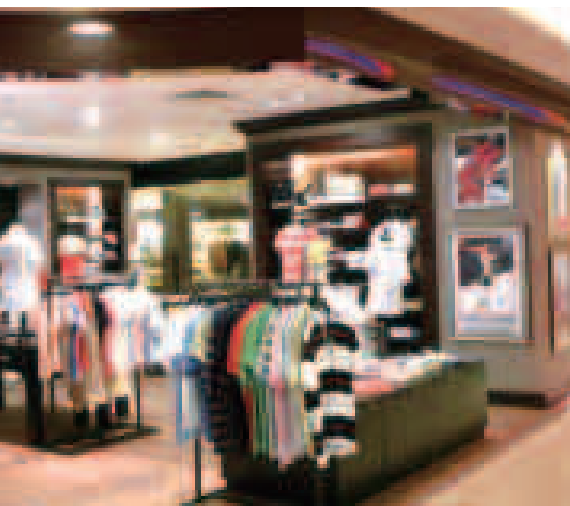
各分店進一步擴大 VIP 會員活動，提高 VIP 卡的使用率，除一如既往的會員專享活動外，還加大各種優惠條件，開發積分兌換現金券，與銀行信用卡中心合作，讓顧客可以信用卡積分兌換「新百購物券」，刺激 VIP 會員再次回店消費，增強會員的忠誠度。

部份分店更印製 VIP 臨時體驗卡，讓顧客親身體驗到 VIP 卡的實惠與方便，藉此吸納新 VIP 會員。

本年度東北區普通 VIP 卡總數量及白金 VIP 卡總數量，比對上年度分別增加9.58%及36.1%。

回顧年內市場競爭劇烈，各分店均推出不同類型的促銷活動，分為針對傳統消費高峰期的節慶活動、店慶活動和換季活動，以帶動顧客流量，提升銷售業績，如哈爾濱店舉行的「東北一家親，4城6店新百同歡慶」、「年末感恩時尚盛典」、「金鼠賀新春，鴻運中國年」等大型活動，受到消費者熱烈歡迎。

開業不久的鞍山店則透過不同的媒體渠道，將集團背景、鞍山店商品規劃及市場定位傳達給鞍山消費者，樹立鮮明的品牌形象。此外，密集的促銷活動也有效提升知名度，發掘潛在顧客群。



## 市場地位超卓 廣獲好評

東北區各分店業務發展成熟，廣獲好評。2007年哈爾濱市商務局開展「誠信興商」企業評選活動，在全市大中型商業企業中評定10家AAA級單位。哈爾濱店為其中之一，榮獲「誠信興商」AAA級稱號，並於2007年12月30日接受哈爾濱市副市長張少良頒獎授牌。

2008年哈爾濱市消費者協會舉行「消費者信得過企業，消費者信得過商品」活動，哈爾濱店榮獲「2008年雙信企業」稱號。結果公佈後，哈爾濱店獲全市各大報刊及哈爾濱消費維權網廣泛報導，大大提升知名度。



《遼寧晚報》在2007年12月發起「2007年度鞍山明星商場評選活動」，結果，開業不久的鞍山店即以先進的管理、優雅的購物環境，獲選為「最具品牌價值商場」，在市內樹立良好的品牌形象。



## 華東區

在回顧年內為本集團帶來最大收入，佔總收益**34.4%**。為優化集團在華東區的資源，集團把上海歸入華東區。





## 業務回顧 — 華東



### 長三角全面推進一體化 商機處處

長三角地區以其得天獨厚的地理與人文優勢，在全國經濟發展版圖上起著舉足輕重的地位，經濟規模佔全國22%。回顧年內，區內各項經濟指標皆有雙位數字的增長。

中央政府在有關該區發展的重要論述和政策中，一再強調推進長三角一體化發展。江蘇、浙江兩省城

市對接軌上海已形成共識，各城市之間共同發展的領域已擴大至港口、旅遊、信息、科技、市場、現代物流、城市交通等範疇。

區內產業結構加快調整，由過去以「全球製造業中心」的發展定位轉為以服務業為主的經濟拓展，有利零售業發展，相信未來百貨業將在華東區更見活躍。

華東區	人口	國內生產總值 (人民幣)	人均生產總值 (人民幣)	人均可支配收入 (人民幣)	消費品零售銷售總額 (人民幣)
上海	1,379萬	12,001.2億元	68,049元	23,623元	3,847.8億元
無錫	462萬	3,858.0億元	65,203元	20,898元	1,134.8億元
寧波	565萬	3,433.1億元	61,032元	22,307元	1,035.5億元
南京	617萬	3,275.0億元	44,852元	20,317元	1,380.5億元

華東區	國內旅客人數	國外旅客人數	國內旅客消費開支 (人民幣)
上海	10,210萬	665.59萬	1,611.3億元
無錫	3,351萬	76.15萬	421.0億元
寧波	3,074萬	68.90萬	348.2億元
南京	4,489萬	116.10萬	559.7億元

資料來源：

- 中國國家統計局
- 中國統計信息網
- 2008上海統計年鑑
- 無錫市統計公報

- 寧波統計資訊網
- 2007南京經濟發展統計局
- 東方網

## 業務回顧 — 華東

### 資源整合 提升營運效率

為優化集團在華東區的資源，由2008年2月1日起，集團把上海歸入華東區，提升人力資源配置，有利區內招商及管理，充分把握集團在華東地區的優勢。

本年度，集團在區內分別開設一家自有店：南京店和一家管理店：上海浦建店及擴充了上海虹口店之概約總樓面面積至19,600平方米。

上海浦建店於2007年9月開業，樓高6層，概約總樓面面積為46,000平方米，是本集團在上海浦東新區首家百貨店。店內設有面積寬敞的品牌旗艦店，是一家以服飾為主的綜合百貨，包羅最新的中外時尚款式和設計，提供豐富的知名品牌選擇，並有多種服務配套設施，包括各式餐飲、顧客休憩處、貴賓廳等，為浦東居民提供一個多元化的購物場所。

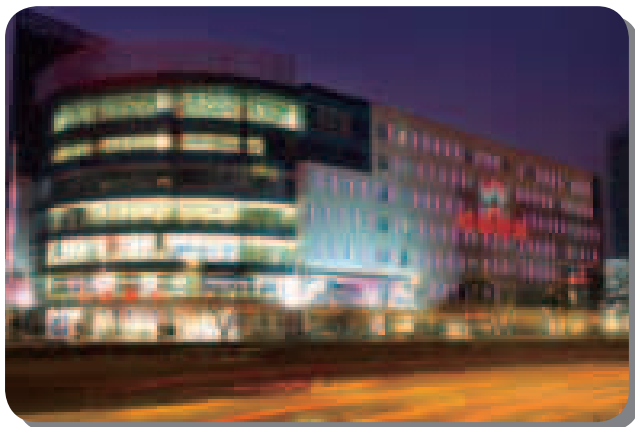
“店內設有面積寬敞的品牌旗艦店，以服飾為主，包羅最新的中外時尚款式和設計，提供豐富的知名品牌選擇。”



• 上海浦建店



• 上海長寧店



• 上海五角場店

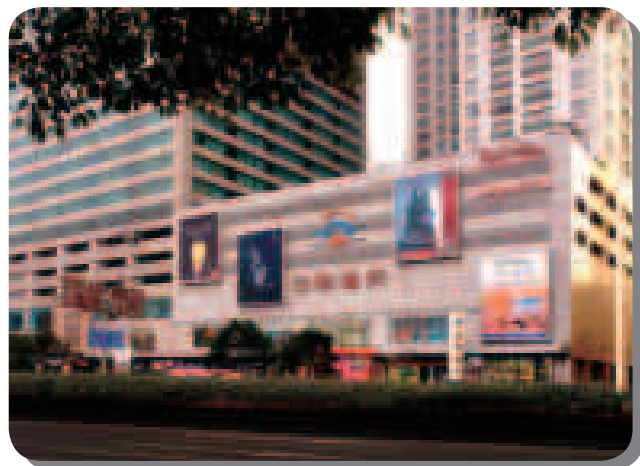
上海虹口店於2007年8月擴充了約4,100平方米的樓面面積，供男裝、休閒裝使用，並擴大店內少淑女時裝、女裝的營業面積，引進更多流行品牌，使該店維持在虹口商圈零售市場的領導地位。

### 分店遍佈主要商圈 勢成潮流購物熱點

回顧年內，集團在華東區內共有11家百貨店，其中8家為自有店，包括5家以巴黎春天品牌經營的自有店：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」）、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」）和香港新世界百貨—上海巴黎春天七寶店（「上海七寶店」）；3家

**7,399**億  
消費品零售銷售總額(人民幣)

位於江蘇省南京市新世界中心的南京店於2007年11月開業，標誌著集團業務再次進軍江蘇省。全店樓高五層，概約總樓面面積為30,000平方米。南京店以當地年輕、時尚男女為目標顧客群，主要經營男女裝、化妝品、珠寶、運動休閒等商品，另設有眾多餐飲、美容美髮店，是集購物、休閒、餐飲的「一站式」綜合百貨店。



• 上海新寧店

## 業務回顧 — 華東



以新世界品牌經營的自有店：無錫新世界百貨(「無錫店」)、寧波新世界百貨(「寧波店」)和南京店；以及三家管理店：香港新世界百貨 — 上海巴黎春天五角場店(「上海五角場店」)、上海浦建店和寧波新世界匯美百貨(「寧波匯美店」)。

華東區各分店根據銷售狀況與地區消費者需求，在本年度相繼進行商品組合比較分析和汰換。另外，各

分店積極尋找具優勢的商品品類，擴大營業面積，提高營運效率，拉闊與競爭對手的距離。

回顧年內，位於上海市各主要商圈的分店經過一系列改造，呈現全新形象，大大促進地區的銷售增長。



上海淮海店主力經營高檔、精緻商品，把運動休閒部改為成熟女裝，並增加了流行女裝比例，務求成為淮海商圈內的時尚指標。

針對上海市消費力強的年輕新生代，多家分店積極引進年輕時尚品牌和擴充有關商品的營業面積，又利用特賣場提升聚客力。

上海新寧店於中山公園商圈內以年輕、新潮為定位，並與上海長寧店的全年品牌折扣館實行錯位經營，定期更換品牌，成為年輕人購物休閒必到之處。

上海七寶店亦針對年輕人市場，引入更多年輕時尚服裝品牌，又增加鞋區品牌數目，成為七寶商圈居民購物首選。



• 寧波匯美店



• 無錫店

“位於上海市各主要商圈的分店經過一系列改造，呈現全新形象，大大促進地區的銷售增長。”

## 業務回顧 — 華東



概約總樓面面積 **265,530** 平方米

上海五角場店則擴大店內鞋區和運動類別品牌的營業面積，突顯商品優勢，為五角場商圈帶來更多客流量。

上海浦建店開業期間，適逢上海地鐵4號線塘橋站通車，顧客往來百貨店非常方便，人流不斷增加，加快塘橋商圈的發展。

無錫店將辦公室和後勤設備調整，以擴大百貨營業面積，並增加男女裝品牌數目。

寧波店著手增加商品種類，引入進口食品、煙酒、滋補品等，以擴大消費客層，強化該店的領導地位。

寧波匯美店在本年度亦重新調整定位，以年輕時尚女性為目標顧客，增加女裝、女鞋、珠寶及配飾商品，各項調整工作令分店經營成效穩定上揚，並獲得當地顧客一致好評。



• 南京店



• 上海虹口店

華東區	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>自有店</b>			
無錫店	1996年1月	18,600	11,900
寧波店	1998年4月	10,000	9,100
上海淮海店	2001年12月	22,500	17,600
上海新寧店	2002年1月	21,000	16,400
上海虹口店	2003年10月	19,600	11,800
上海長寧店	2004年9月	6,680	6,200
上海七寶店	2005年12月	36,550	26,000
南京店	2007年11月	30,000	24,900
<b>管理店</b>			
寧波匯美店	2004年11月	10,600	9,100
上海五角場店	2006年12月	44,000	40,200
上海浦建店	2007年9月	46,000	33,700
<b>總計</b>		<b>265,530</b>	<b>206,900</b>

## 業務回顧 — 華東

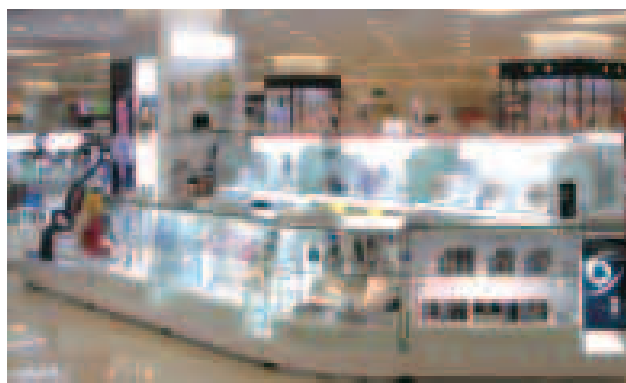


• 上海七寶店

“華東區各分店積極推出新奇創意的市場推廣活動，不但有效提高銷售，有些活動更成為當地城中熱門話題。”

### 創意推廣策略 引發全新購物體驗

回顧年內，華東區各分店積極推出新奇創意的市場推廣活動，不但有效提高銷售，部份活動更成為當地城中熱門話題，達到吸引人流、開拓潛在顧客、營造獨特創新形象的目標。





• 寧波店

上海市七家分店於2008年3月26日至5月3日期間，聯合舉辦「尋找春日美人 — 巴黎春天形象代言人甄選活動」，歷時39天的激烈賽事，共吸引了600餘位參賽者，活動網站更創出190萬次的極高點擊率，而在百度網站則引來4,000餘張帖子，旋即成為上海市民的熱門話題。

2007年12月21日至2008年1月1日期間，上海七寶店首次舉行「激情聖誕玩味新年」活動，於平安夜及除夕夜延長營業至零晨，配合特色場景佈置和回饋活動，讓顧客在百貨店裡歡渡一個難忘的節日。

其他分店亦推出針對不同顧客群的促銷活動，如上海虹口店於2008年3月舉行的「粉領嘉年華」活動，以時尚都會女性為目標顧客，營造出獨特的消費氛圍，深受年輕女性顧客歡迎。

無錫店在2008年3月舉辦了「遊艇俱樂部」活動，創出「三九男人節」的新潮話題，引來當地媒體爭相報導。顧客透過消費定額，可得遊艇試駕卡，為市場帶動一股時尚新潮流。

回顧年內，華東區各分店十分重視VIP的推廣及維護工作，陸續加強VIP會員休息室功能及增設白金卡會員休息室，貼心及舒適的服務設施，大大提升顧客之尊榮感。

區內VIP專屬活動豐富多樣，包括新產品上市優惠、特賣會、消費積分換禮、來店贈禮、滿月禮、生日禮、美姿美容講座、文藝活動等。

寧波店在10周年店慶時，邀請白金卡顧客參加五星級酒店晚宴餐會，成功吸引高消費的時尚一族。



## 業務回顧 — 華東



無錫店舉辦的時尚玫瑰沙龍秀及上海新寧店聯合上海市各分店舉辦的化妝品特賣會，均為專櫃帶來良好宣傳成效。

華東區全年普通VIP卡總數共增加6.45%，白金VIP卡總數則增加了113.26%。

### 努力不懈 屢創佳績

華東區各分店努力不懈，透過完善的經營管理，以誠信見稱，獲得消費者及市民廣泛認同，榮膺各項殊榮。

上海淮海店於回顧年內榮獲淮海中路商業街知識產權保護聯盟頒發的「銷售真牌產品、保護知識產權」榮譽商戶名銜，並繼續保持「綠色環保商場」和「盧灣區誠信單位」等榮譽稱號。

“ 透過完善的經營管理，以誠信見稱，獲得消費者及市民廣泛認同，榮膺各項殊榮。 ”

**113.26%** 增長  
白金VIP卡會員總數





上海五角場店於2007年9月榮獲「全國百城萬店無假貨」獎牌，樹立了高品質、可信賴的企業形象。

寧波店於2007年9月首次被納入由中誠標誌認證中心頒發的「ISO9000品質管制體系認證」；於2008年3月，更連續第3年蟬聯由寧波市商貿流通服務業發展領導小組頒發的「寧波市百貨零售十強企業」榮譽稱號。

無錫店於2008年2月被中國商業聯合會評為「企業信用評價AAA級信用企業」；於2008年3月被無錫消費者委員會評為「誠信單位」，同月又獲選為「無錫市崇安區2007年度服務業發展先進企業」。



# 華 中 區



華中區利用一市多店的資源優勢，共同聯手招商。







## 業務回顧 — 華中



### 中部崛起 商機無限

回顧年內，政府正式提出中部地區崛起的戰略後，華中區的地區經濟持續增長，各城市商業發展更趨蓬勃，城市建設日益完善。區內城市人均可支配收入逐步提升，直接加強民眾的消費力，加上生活模式、品味的轉變，消費者普遍追求更高質素的生活享受。

在華中眾多城市之中，武漢位處中國正中部，是湖北產業最密集、最具活力的區域，國家在2007年底批准武漢城市圈成為全國社會建設綜合配套改革試驗區，為武漢的發展帶來新的機遇，更有助刺激華中地區整體市場擴張。

華中區	人口	國內 生產總值 (人民幣)	人均 生產總值 (人民幣)	人均 可支配收入 (人民幣)	消費品零售 銷售總額 (人民幣)
武漢	828萬	3,141.5億元	37,904元	14,357元	1,518.3億元
長沙	653萬	2,190.3億元	33,711元	16,153元	1,037.0億元
廈門	243萬	1,375.3億元	56,595元	21,503元	362.1億元

華中區	國內旅客人數	國外旅客人數	國內旅客 消費開支 (人民幣)
武漢	3,889萬	52.98萬	297.0億
長沙	2,861萬	50.10萬	230.0億
廈門	1,945萬	93.16萬	239.6億

資料來源：

- 武漢市統計信息網
- 武漢統計年鑒
- 長沙統計信息網
- 長沙市2007年國民經濟和社會發展統計公報
- 廈門市統計局
- 廈門市旅遊局

## 業務回顧 — 華中



• 武漢橋口店

# 2,917 億

消費品零售銷售  
總額(人民幣)

### 時尚新店 進駐具潛力商圈

回顧年內，本集團成功收購進駐中國的第一家管理店 — 武漢新世界百貨(「武漢店」)的經營權和物業權，於2008年2月開始，武漢店正式由管理店轉為自有店。

同年1月本集團亦開始經營管理武漢第5家分店 — 武漢徐東店。武漢徐東店位於武漢市洪山區，洪山區

被武漢市政府規劃為重要的商業副中心之一，消費潛力巨大。

武漢徐東店定位中高檔，目標顧客為當地24至40歲的新生代，以都會時尚、走在潮流尖端的一站式購物中心姿態亮相徐東商圈。

全店概約總樓面面積為30,000平方米，樓高3層，匯聚近300多個國內外知名品牌，商品種類涵蓋名錶、珠寶、彩妝護膚品、潮流服飾、商務服裝、鞋履、

運動服飾及器材、童裝玩具、特色家居用品、小家電等。店內還設有餐廳、美容美髮店等，真正做到一站式購物服務。

### 發揮一市多店優勢

回顧年內，區內共有5家自有店：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」）、廈門新世界百貨（「廈門店」）及兩家管理店：長沙新世界時尚廣場（「長沙時尚廣場」）、武漢徐東店。



• 長沙時尚廣場

“獨家品牌及國際名品令武漢店在市場上保持領先競爭優勢。”



• 武漢武昌店

華中區利用一市多店的資源優勢，共同聯手招商，既可為供應商提供更廣闊的合作空間，又有利維持分店本身的市場份額。各分店所屬商圈不同，覆蓋面廣，在滿足供應商發展需要之同時，亦形成區內

## 業務回顧 — 華中



• 武漢時尚廣場

各分店之經營優勢。區內分店主要以經營服飾類為主，並積極加強服飾相關類及非服飾類之經營，銷售情況理想。

獨家品牌及國際名品令武漢店在市場上保持領先競爭優勢；武漢時尚廣場於2007年秋季重整女裝品牌組合，優化及提升專櫃形象，鞏固其年輕、時尚之大眾流行百貨定位。

武漢武昌店亦重點調整女裝區，在重新評估武昌區女性顧客的消費特性後，針對性地引進一些有市場影響力的品牌，並重置女士內衣區，將內衣區調入較獨立位置，透過燈光和裝修重新包裝內衣區，使之更符合顧客品味。此外，在珠寶區和精品區亦引

進更多知名品牌專櫃，又在店內加入洋酒、保健品等新品種，以提升整體業績。

成熟女士服飾及上班服在武漢橋口店品牌組合上呈現相對強勢，在回顧年內，引進不少具潛力的女裝及化妝品品牌。

長沙店在本年度擴大休閒消費品和名品區，加強自營品牌的招商工作，引進多個知名品牌。

廈門店增加化妝品營業面積，亦新增奧運特許經營專櫃、童裝區、床上用品區和小家電等商品。

**67.05%**增長  
白金VIP卡會員總數





• 廈門店



• 武漢徐東店

概約總樓面面積 **214,650** 平方米

華中區	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>自有店</b>			
武漢店	1994年11月	42,000	24,800
武漢時尚廣場	2001年12月	23,000	17,300
武漢武昌店	2005年10月	22,650	16,500
武漢橋口店	2006年9月	42,000	30,600
廈門店	2006年9月	20,000	14,900
<b>管理店</b>			
長沙時尚廣場	2006年9月	35,000	22,500
武漢徐東店	2008年1月	30,000	23,000
<b>總計</b>		<b>214,650</b>	<b>149,600</b>

## 業務回顧 — 華中



### 精彩推廣活動 推陳出新

市場推廣策略方面，華中區一直重視維持與 VIP 會員之關係。回顧年內，區內分店透過舉行新穎獨特的 VIP 獨享活動，配合媒體和短訊宣傳，刺激會員每月回店購物享優惠的意慾，有助培養會員忠誠度。

特色 VIP 活動包括長沙店與新世界中國地產合辦的「新裳新房新世界」VIP 招待會，以清新亮麗的08夏季新品時裝表演，配合新房和美食，令到場 VIP 會員目不暇給，直接刺激消費。此類獨享活動不但引發會員消費，通過不同媒體的宣傳報導，也吸引非 VIP 顧客來店購物，並加入 VIP 會員行列。

除了為 VIP 會員而設的獨享活動，本年度華中區亦推出不少提升企業形象的主題推廣活動。主題活動不但為來店購物顧客提供優惠折扣，最重要是讓顧客參與其中，親身體驗新奇有趣的事物，引發消費情緒。

年內華中區普通 VIP 卡總數量及白金 VIP 卡總數量，比上年度分別增加19.67%及67.05%。

2007年12月，武漢橋口店聯同國內最大的知名攝影網站 POCO 網、武漢主要媒體《長江商報》和《新生活》周刊聯合舉辦「冰雪奇幻聖誕節」主題攝影大賽。



“ 華中區一直重視維持與VIP會員之關係。回顧年內，區內分店透過舉行新穎獨特的VIP獨享活動，配合媒體和短訊宣傳，刺激會員每月回店購物享優惠的意慾，有助培養會員忠誠度。 ”

此活動旨在宣傳武漢市步行街改造後的全新面貌和2007年聖誕景觀，製造新聞話題。整個活動為期一個月，通過網絡媒體號召了逾千名參加者，而外拍

活動更吸引各界攝影愛好者即席進行集體拍攝，引來大量顧客及途人圍觀，大大提升客流量。活動獲市內不同媒體廣泛報導，提升了分店知名度。

## 業務回顧 — 華中



促銷活動方面，分店透過創意宣傳，促成特定商品的銷量激增。武漢橋口店的「天使童樂親子裝」促銷活動，由於宣傳切中目標顧客的需要，結果反應熱烈，限量親子裝每日均搶購一空。活動對店內兒童區以至全店銷售都帶來極大推動作用。

區內各分店為了增加客流量，開拓潛在客源，亦會不時舉辦針對目標顧客的推廣活動。武漢店在2008

年3月舉行「國貿白領優惠周」，針對武漢新世界國貿大廈之白領群，向他們提供極具吸引力的優惠，從而培養特定顧客群來店消費的習慣，刺激銷售額。

### 優質服務 領先同儕

華中區各分店致力以維持專業、優質的顧客服務為重任，回顧年內，多次獲得政府及消費者表揚讚許。武漢武昌店在2008年1月，榮獲武漢市洪山區消費者協會頒發「消費者滿意單位」稱號。同年4月，又獲得





湖北省勞動和社會保障廳頒發「湖北省勞動保障誠信單位」稱號。

回顧年內，武漢店獲江岸區人民政府頒發「2007年度安全生產紅旗單位」，同時，武漢市勞動和社會保障局亦頒發「湖北省最佳守法誠信用工單位」稱號。除

此之外，武漢店在回顧年內榮獲江岸區人民政府頒發「2007年納稅先進單位」稱號，而武漢橋口店亦榮獲「橋口區2007年度納稅大戶」稱號。

2007年7月，廈門店選派優秀營業員參加廈門市「導購天使」評選活動，榮獲「十佳導購天使」稱號。

把握節慶及奧運來臨，推出相關主題促銷活動，大大刺激客流量並提高顧客回店率。

# 華北區



## 業務回顧 — 華北

### 京奧盛事 促進地區繁榮

作為中國政治、經濟及文化中心，華北區的經濟發展和政策對全國產生巨大影響力。回顧年內，為籌備北京奧運，首都及周邊地區基礎建設、交通配套、旅遊設施等都得到了進一步完善。各類大型之基建工程帶動華北地區商貿活動，推動新一輪經濟發展，商機無限。

2007年區內各城市生產總值增長穩定，市民消費意慾普遍提高，新興商品極受歡迎。消費者愈來愈懂得享受，追求時尚，以致高消費品市場不斷擴大，各零售商紛紛引入大量新穎、時尚產品，迎合消費者口味。

華北區	人口	國內 生產總值 (人民幣)	人均 生產總值 (人民幣)	人均 可支配收入 (人民幣)	消費品零售 銷售總額 (人民幣)
北京	1,633萬	9,006.2億元	56,044元	21,989元	3,800.2億元
天津	1,115萬	5,018.3億元	20,443元	16,357元	1,603.7億元
蘭州	329萬	732.8億元	15,051元	10,271元	337.0億元

華北區	國內旅客人數	國外旅客人數	國內旅客 消費開支 (人民幣)
北京	14,300萬	436萬	1,754.0億元
天津	6,017萬	103萬	685.9億元
蘭州	435萬	442萬	25.0億元

資料來源：

- 中國國家統計局
- 中國統計信息網
- 人民網
- 蘭州新聞網

## 業務回顧 — 華北

# 5,741

億

消費品零售  
銷售總額(人民幣)



• 天津店

“ 為提升時尚定位，擴大商圈影響力，不斷優化商場的購物氛圍，重新調配部分專櫃，以提升賣場整體形象。 ”

## 業務改革 形象耳目一新

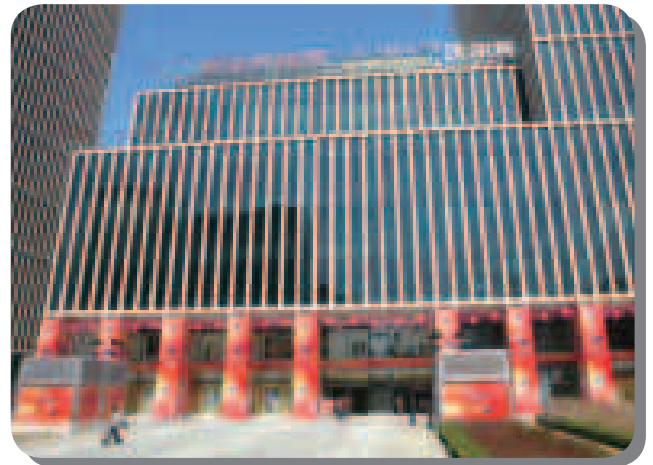
回顧年內，本集團在華北區內共有一家自有店：天津新世界百貨(「天津店」)及三家管理店：分別是北京新世界商場(「北京商場」)、北京新世界彩旋百貨(「北京彩旋店」)及蘭州新世界百貨(「蘭州店」)。

本年度，各分店進行了大型店面和業務改革，順應市場需求，調整商品組合，以應付區內零售業競爭激烈的挑戰。

北京商場進行天花及地面改造工程，使商場呈現耳目一新的面貌，購物環境更舒適；品牌組合持續調整，引入更多具代表性和高銷情的品牌，藉此提升店內品牌檔次。

北京彩旋店的顧客群以注重時尚潮流、追求品味生活的都會白領新貴為主。為提升時尚定位，擴大商圈影響力，北京彩旋店不斷優化商場的購物氛圍，重新調配部分專櫃，以提升賣場整體形象；優化休閒、牛仔品牌組合，增加運動品牌的經營面積；整合女裝鞋區域，將時尚鞋、休閒鞋、高單價鞋按區域劃分，令此類商品銷售顯著提升。

同時看準目標客群的生活模式，增設咖啡館及美食廣場，為白領上班族提供一個悠閒舒適的休憩用餐場所，有利客流量和銷售增長。



• 北京彩旋店

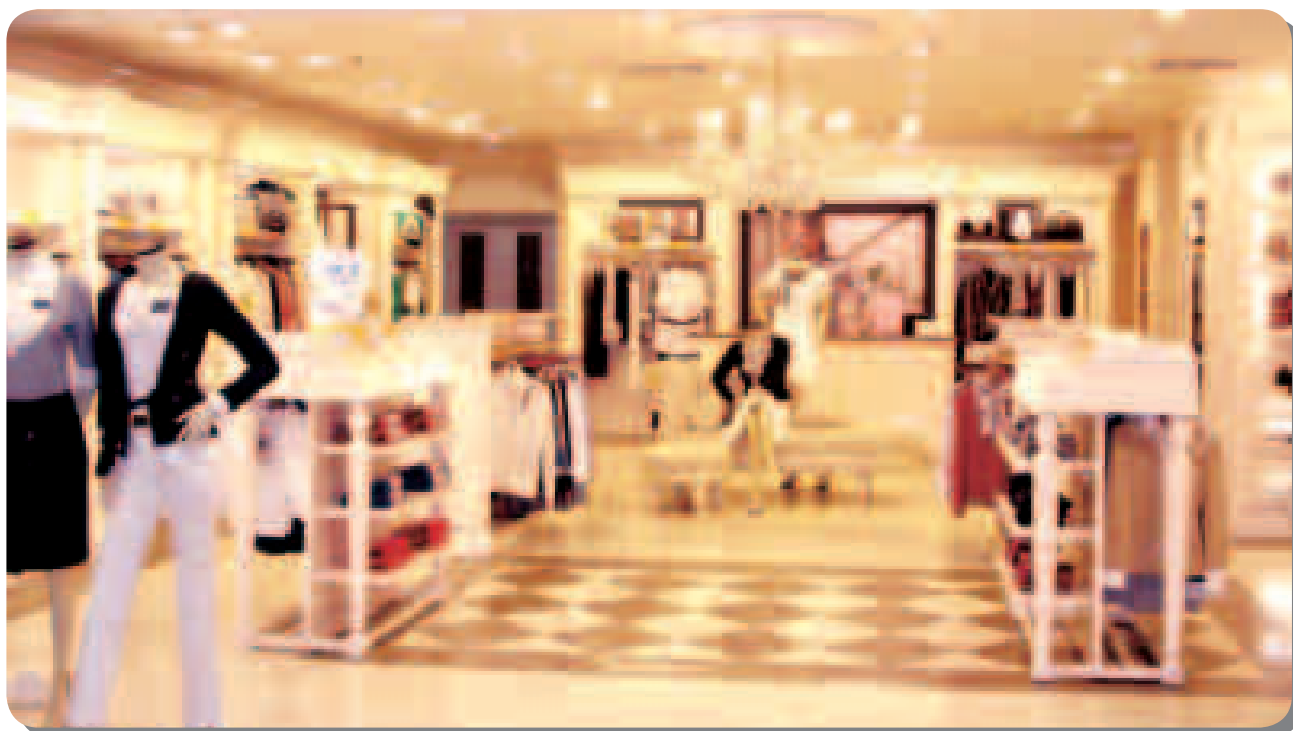
天津店進行歷來第6次業務改革，因應顧客喜好，增加女裝鞋區品牌數目，擴大鐘錶區、女士便服區和女士內衣區的營業面積，特別增加趣味潮流商品和餐飲等配套設施，以提升分店形象和綜合競爭力。

蘭州店進行歷來第3次業務改革，目標旨在優化各品類品牌組合，以匯聚當地銷情良好的品牌為主，推廣獨家品牌為輔，致力成為精緻型百貨商場。



• 北京商場

## 業務回顧 — 華北



“ 增加趣味潮流商品和餐飲等配套設施，以提升分店形象和綜合競爭力。 ”

華北區	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>自有店</b>			
天津店	1997年10月	56,000	35,600
<b>管理店</b>			
北京商場	1998年7月	93,000	64,000
蘭州店	2005年9月	27,200	23,600
北京彩旋店	2007年3月	39,400	22,300
<b>總計</b>		<b>215,600</b>	<b>145,500</b>

# 215,600

平方米  
概約總樓面面積



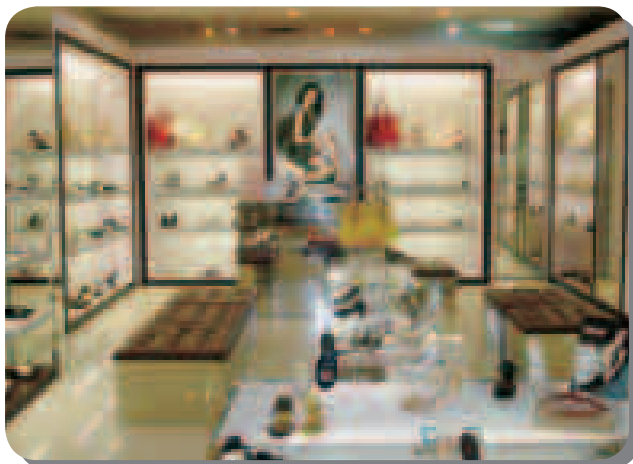
• 蘭州店

## 靈活多變 保持市場份額

面對市場上新競爭者的加入和各競爭對手的不斷衝擊，華北區本年度靈活改變促銷策略，積極運用VIP資源開展業務，保持各分店的市場份額。

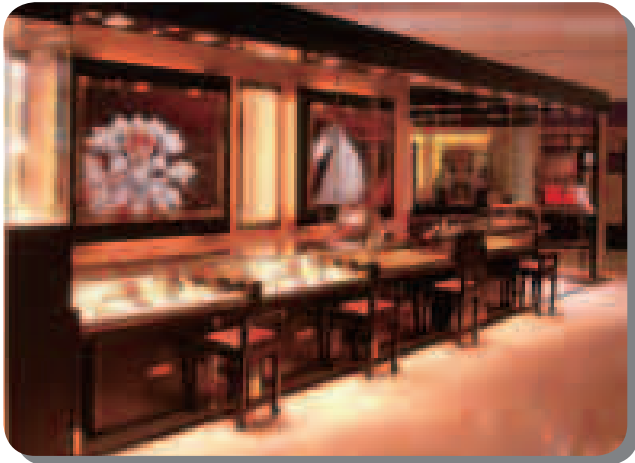
2007年7月北京彩旋店成立100天，特別舉辦「彩旋百日慶，時時有驚喜」活動，同時舉行第一屆「百人K歌大賽」，吸引過百名參賽者。比賽現場盛況空前，充分讓消費者互動參與分店活動，獲得廣大顧客的熱烈回響，大大刺激客流量並提高顧客回店率。

區內各分店亦把握節慶及奧運來臨，推出相關主題促銷活動，包括「08奧運年，傾城而動」、「拉拉寶貝——奧運啦啦隊表演」和「福娃同歡慶——與福娃合照留倩影」等。



“分店制定多元化的尊享活動給現有VIP會員，以提升VIP貴賓的尊榮感，增加回店購物比率。”

## 業務回顧 — 華北



生日獲贈生日禮物等，以提升 VIP 貴賓的尊榮感，增加回店購物比率。

回顧年內，華北區普通 VIP 卡總數量及白金 VIP 卡總數量，較上年度分別增加19.93%及56.34%。

### 管理卓越 企業模範

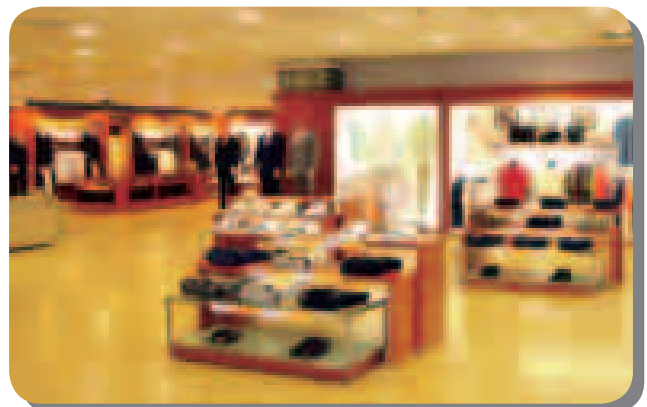
華北區各分店在回顧年內獲得多項殊榮。北京商場於2007年12月獲得「2007年首都文明示範崗」美譽；2008年2月，榮獲由北京市商業聯合會頒發的「2007年誠信促銷文明杯競賽優勝企業」獎項。

北京彩旋店於2007年12月被首都綜治辦、公安局、工商局、國資委評為「首都平安示範商場」；2008年6月，獲朝陽區商務局及商業聯合會賜予「北京市商業服務業奧運志願服務標兵」稱號。

2008年的「五一」黃金周首次被分拆成清明、五一和端午節三個小假期，各分店根據小黃金周的消費特點，提早活動時間以應付假期人潮。

鑒於 VIP 會員的高消費力對銷售增長起著關鍵作用，各分店重點增加辦卡量，積極與多家銀行合作推出各種聯合促銷活動，凡持合作銀行信用卡可同享 VIP 會員禮遇，擴大 VIP 會員招募途徑。

各分店亦制定多元化的尊享活動給現有 VIP 會員，包括大型節日VIP 專享折扣、VIP 專享沙龍、星級酒店 VIP 專享名品特賣會、VIP 生活講座、白金卡會員







天津店於2007年7月榮獲由天津市商務委、勞動和社會保障局、市總工會、共青團天津市委、市婦聯、市銀行卡應用發展聯席會議辦公室合辦的「天津市第四屆銀聯杯收銀員職業技能大賽」的團體第3名、個

人組第1名、第3名、第7名、團體優勝獎及優秀組織獎等6個獎項；同年年底，天津日報報業集團評選天津店為「天津市最受消費者喜愛的商場」。

**56.34%**增長  
白金VIP卡會員總數

# 西南區

確立清晰經營定位、優化商品組合，持續擴大市場份額





## 業務回顧 — 西南

### 資源豐富 未來發展潛力巨大

回顧年內，重慶市及成都市被中央規劃為「全國統籌城鄉綜合配套改革試驗區」，政府鼓勵的經濟改革政策，令西南區交通設施及基礎建設大為改善，經濟迅速增長，人民生活水平進一步提高。

與此同時，四川、雲南兩省的天然旅遊資源豐富，造就旅遊產業特別蓬勃，本年度城市客流量激增。

西南區本身資源豐厚，加上得到中央政府大力協助推動經濟，長遠發展潛力巨大。

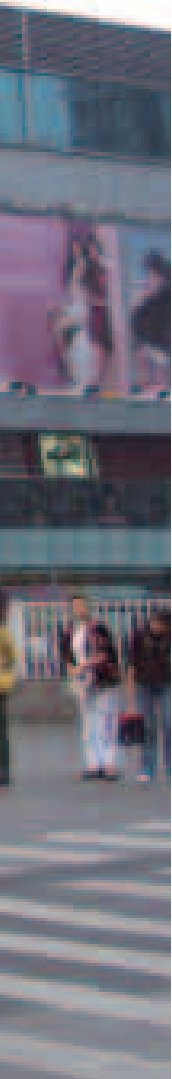
2008年5月四川省發生歷來罕見大地震，對該省造成嚴重破壞。本集團於該省的兩家分店位處市中心，距嚴重受災地區較遠，受影響程度較小；加上兩店皆為管理店，對整體業務影響相對較輕微。按政府指引，成都新世界百貨（「成都店」）及重慶新世界百貨（「重慶店」）分別在災後關店3天及1天。

西南區	人口	國內生產總值 (人民幣)	人均生產總值 (人民幣)	人均可支配收入 (人民幣)	消費品零售銷售總額 (人民幣)
重慶	2,816萬	4,111.8億元	14,622元	13,715元	1,661.2億元
成都	1,258萬	3,324.4億元	26,527元	14,849元	1,357.2億元
昆明	619萬	1,393.7億元	22,578元	12,083元	569.4億元

西南區	國內旅客人數	國外旅客人數	國內旅客消費開支 (人民幣)
重慶	8,009萬	76.17萬	413.7億元
成都	4,254萬	78.60萬	395.4億元
昆明	2,437萬	71.34萬	153.3億元

資料來源：

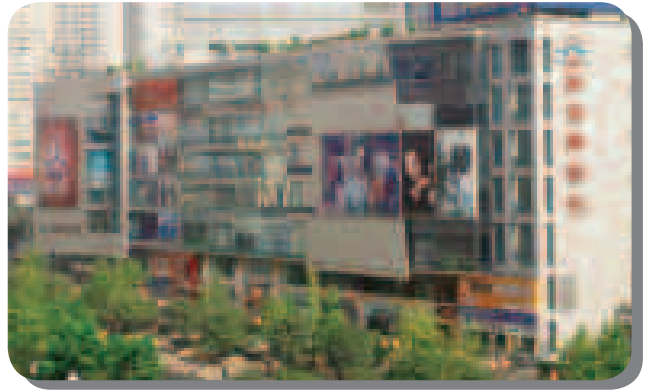
- 中國統計信息網
- 成都統計局(2007年統計報告)
- 重慶統計局(2007年統計報告)
- 昆明統計局(2007年統計報告)



## 業務回顧 — 西南

# 3,588

億  
消費品零售銷售  
總額(人民幣)



• 重慶店

“分店善用大型節日作主題，開展區域聯動活動，務求吸引更多顧客參與，刺激消費。”

### 優化商品 擴大市場份額

本年度，本集團在西南區共有三家管理店：重慶店、成都店及昆明新世界百貨(「昆明店」)。

區內三家分店確立清晰經營定位，著力優化商品組合，通過各類市場推廣活動提升人流，增加銷售。西南區經調整後之商品組合銷售表現穩定，為未來引進新品牌打下良好基礎。

回顧年內，重慶店著眼於珠寶、女裝、男裝、運動服裝及用品的品牌整合及調整，新增出租面積約3,000平方米，逐漸在所處江北商圈建立一定的市場份額。

成都店確立流行百貨之經營定位，在本年度完成兩次銷售區域與商品整合，重點調整女鞋、女裝和化妝品，大量引入市場注目的品牌，客流量雙倍增長，銷售額及市場佔有率大幅提升，顧客滿意度、市場知名度、認知度亦顯著上揚。



• 昆明店



## 白金VIP卡會員總數 **63.64%**增長

昆明店側重女鞋、女裝、珠寶品牌的淘汰轉換。本年度重點建立及增加主要顧客群數目，透過優化商品品牌，形成特色經營主題，大大提高了客流量。

### VIP 顧客持續增長 重點推廣刺激消費

回顧年內，西南區各分店積極拓展主要顧客群及增加VIP辦卡率。西南區全年普通VIP卡總數較上年度增長25.83%，而白金VIP卡總數較上年度上升63.64%。

成都店主力通過調整VIP禮品、推出VIP顧客服務增值計劃、增加與其他行業聯動合作、定期舉辦VIP沙龍等多樣的營銷活動，提升VIP會員的尊貴價值。

重慶店則努力開展與不同行業夥伴合作推廣VIP會籍，鼓勵顧客進店消費辦卡。

## 業務回顧 — 西南

西南區	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>管理店</b>			
昆明店	2004年6月	12,600	8,700
重慶店	2006年9月	42,000	32,400
成都店	2006年12月	29,500	18,900
<b>總計</b>		<b>84,100</b>	<b>60,000</b>

本年度，西南區各分店確立清晰市場定位，制定詳細周密的市場推廣活動計劃。通過靈活多變的主題式促銷，增加與年輕顧客的互動，迎合目標顧客層的需求。

分店將受歡迎商品的推廣期由週末延伸至平日，增加顧客享受優惠購物的機會，刺激顧客消費意慾。各分店又針對重點商品、獨家品牌不時作特色促銷，穩定主要顧客的消費量。分店更善用大型節日作主題，開展區域聯動活動，務求吸引更多顧客參與，刺激消費。

重慶店以重大節日為主軸開展市場推廣活動，突出多元化、多業態、多趣味的綜合性時尚潮流百貨優勢。除折扣、贈送購物券等優惠外，亦積極舉辦主題性歌舞活動、時裝表演等，以聚集人流，提升顧客流量。重慶店亦善用店內豐富的租戶資源，定期與租戶合辦各式各樣活動，製造與顧客互動的機會，增添顧客購物樂趣，同時樹立活潑多元的品牌形象，充分體現分店與租戶共享客源之利。

成都店把握奧運時機，開展一系列迎奧運主題活動，又在母親節、父親節、端午節等推出節日性推廣，促進銷售增長。成都店亦非常重視促銷活動和媒體關係的配合，積極與成都主流報刊建立良好關係，爭取曝光率，分店活動的報刊報導收取即時宣傳效用，吸引目標顧客來店消費，更有助塑造良好品牌形象。

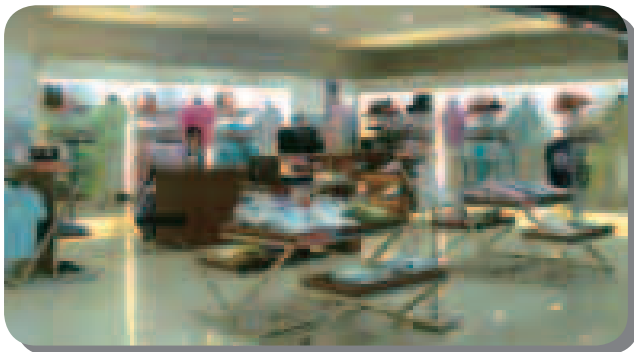




### 誠信服務 樹立良好企業形象

重慶店於2008年3月獲重慶市江北區消費者權益保護委員會頒發「誠信經營企業」名銜，表彰重慶店的服務質量、商品質量、生產狀況和管理制度；於2008年3月榮獲重慶市江北區人民政府頒發「2007年度江北區商貿優秀企業」稱號，成為商貿名店的模範。

成都店於2008年3月獲成都市消費者協會頒發「誠信100品牌」稱號，讚揚成都店商品質量優良，商業信譽昭著，深受廣大顧客信賴，在成都市場具良好口碑。



2008年4月，昆明店被中國銀行授予「2008年受理境外銀行卡優秀商戶」稱號。

# 84,100

平方米

概約總樓面面積

昆明店每月均會推出結合促銷及公關功能的大型推廣活動，每週則適時推出依市場、商品及季節狀況而特設的促銷活動。通過特賣會、周年慶等促銷活動，顧客忠誠度大幅提高，新顧客與日俱增。







enriching  
livers

一站式服務

非一般的 購物享受

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收益

本集團的收益由2007財政年度的1,046.9百萬港元上升42.3%至2008財政年度的1,489.3百萬港元。增長主要由於所有收益來源均表現理想，包括專櫃銷售佣金收入、自營銷售額、管理費及租金收入，較上年度分別錄得34.0%、92.5%、55.5%及26.9%之增長。

於2008財政年度的銷售總收益(包括專櫃銷售佣金收入及自營貨品銷售額)為5,057.7百萬港元，較上年度的3,693.5百萬港元增長了36.9%。銷售總收益的表現主要基於：第一、經營兩年以上的分店之同店銷售增長強勁，約為25.3%；第二、確認2007財政年度開業的若干百貨店全年經營帶來的銷售總收益；第三、本年度新開業的鞍山店及南京店帶來的銷售總收益。向本公司同系附屬公司 Solar Leader Limited 收購的武漢店，本年度成為本集團的自有店，亦對銷售總收益增長有貢獻。2008財政年度的佣金收入率為21.0%，略低於上年度的21.2%，主要由於本年度的銷售活動推廣所致。2008財政年度，女裝及配飾佔銷售總收益約55.8%，男士服飾及配飾約佔29.0%，餘下銷售總收益主要來自童裝、運動服裝、手錶、禮品及文具。自營貨品銷售額主要包括化妝品、北京奧運會主題產品、配飾與手袋、雜貨鮮活產品及其他產品，分別約佔41.0%、39.8%、6.2%、6.5%及6.5%。

管理費於2008財政年度增加55.5%至165.5百萬港元，主要來自確認於上年度成為新管理店的若干管理店的全年管理費。於2008財政年度開業的上海浦建店及武漢徐東店，亦對本年度管理費的增長有貢獻。然而，本年度僅確認武漢店首7個月(即收購該公司之前)管理費收入，而上年度則確認整個期間的管理費。

租金收入於2008財政年度上升26.9%至82.1百萬港元，此增長乃主要由於新開業自有店出租的地方。

#### 其他收入及按公平值透過損益列賬財務資產的公平值收益

本集團於2008年財政年度的其他收入為119.3百萬港元，主要包括銀行存款的利息收入94.1百萬港元。於人和商業控股有限公司的投資的公平值收益為3.2百萬港元。

### 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之成本。購買存貨及存貨變動由上年度的85.3百萬港元增加了107.0%至2008財政年度的176.6百萬港元。毛利潤率(利潤佔自營貨品銷售的百分比)由上年度的26.8%減少5.5%至2008財政年度的21.3%，減少主因乃由於出售利潤率較低的奧運貴金屬產品及促銷其他商品。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2007財政年度的147.4百萬港元增加至2008財政年度的214.9百萬港元。此增長主要由於計入於本年度已授出及歸屬購股權的僱員購股權開支、確認在上年度開業的自有店全年經營而導致工資、薪酬和其他僱員福利增加，以及新開業的鞍山店及南京店及於本年度收購的武漢店的人力資源增加所致。

### 折舊及攤銷

折舊及攤銷開支由2007財政年度的97.5百萬港元增加了28.8%至2008財政年度的125.6百萬港元。此增長主要由於確認上年度開業的若干百貨店全年經營、本年度開業的自有鞍山店及南京店，以及收購總樓面面積約42,000平方米的武漢店物業帶來的折舊及攤銷影響。於2008財政年度折舊及攤銷佔收益之百分比輕微減少了0.9%。

### 經營租賃租金開支

經營租賃租金開支由2007財政年度的267.7百萬港元增加了15.8%至2008財政年度的310.1百萬港元。此增長主要由於確認於上年度開業的若干百貨店全年經營及於本年度新開業的鞍山店及南京店的影響。於2008財政年度經營租賃租金開支佔收益的百分比減少了4.8%，主要受開支的營運槓桿影響。

### 其他經營開支

其他經營開支由2007財政年度的188.6百萬港元增加了6.6百萬港元或3.5%至2008財政年度的195.2百萬港元。此增加乃主要由於促銷、廣告宣傳及相關開支增加了3.2百萬港元，於本年度新開業百貨店、收購武漢店及確認若干百貨店於全年經營的影響令水電費用增加了15.3百萬港元。其他經營開支於2008財政年度佔收益之百分比下降了4.9%。

## 管理層討論與分析

### 經營利潤

經營利潤由2007財政年度的350.8百萬港元增加了68.0%至2008財政年度的589.4百萬港元。經營利潤於2008財政年度佔收益之百分比增加了6.1%，至39.6%，主要因為在市場狀況、管理策略及業務表現的支持下，同店銷售增長、佣金收入率、自營銷售額、管理費收入等均相當理想，而各項經營開支亦管理得宜。

### 融資收入

融資收入增加了5.5百萬港元，主要是由於計及於2007年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)的股份認購存款利息收入10.8百萬港元所致。

### 所得稅支出

所得稅支出由2007財政年度的53.3百萬港元增加了131.9%至2008財政年度的123.6百萬港元，主要由於除所得稅前利潤增加所致。

### 年度利潤

基於上述原因，年度利潤由2007財政年度的302.8百萬港元增加57.4%至2008財政年度的476.6百萬港元。淨利潤率由上年度的28.9%增至2008財政年度的32.0%，主要是由於本集團的擴展策略、收益的自然增長及成本控制所致。

### 流動資金及財務資源

本集團的現金及定期存款增長2,160.1百萬港元達至於2008年6月30日的3,127.6百萬港元(2007年6月30日：967.5百萬港元)。此增長主要包括於2007年7月12日在聯交所主板上市所收取的現金款項，及於本年度經營業務所得的現金淨額。

本集團於2008年6月30日並無借貸。

本集團於2008年6月30日的資本承擔為69.0百萬港元，其中62.9百萬港元已訂約但未於資產負債中撥備。

### 資產抵押

於2008年6月30日，本集團並無將資產抵押。

### 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滙率變動所產生的外滙風險。本集團並無使用任何遠期合約或外滙借貸以對沖本集團的外滙風險。

### 或然負債

於2008年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

### 收購一家附屬公司、一座樓宇及土地使用權

截至2008年6月30日止年度，本集團以代價約885.4百萬港元向本公司同系附屬公司 Solar Leader Limited 收購越峰集團有限公司的100%全部股權；以代價270.0百萬港元向本公司同系附屬公司新世界發展(中國)有限公司收購位於瀋陽的一座樓宇及土地使用權。

### 主板上市所得款項淨額的用途

本公司股份於2007年7月12日成功於聯交所主板上市。根據全球發售(按本公司於2007年6月28日刊發的售股章程所界定)發行的股份總數為467,245,000股普通股(包括因行使超額配股權而發行的股份)，股份上市的所得款項淨額總計約2,558百萬港元。於2008年5月5日，本公司宣佈修訂所得款項用途。至2008年6月30日為止，上述股份上市的所得款項淨額，全按照所得款項用途修訂所披露的項目應用。

## 管理層討論與分析

### 展望

美國爆發次按危機，導致全球經濟受到影響。在全球經濟放緩的陰霾下，中國的經濟增長也在2008年減速。加上國內發生雪災及地震等連串自然災害，令消費情緒受到影響，零售市場增長放緩。

根據國家統計局發佈的數據顯示，2008年上半年國內生產總值錄得10.4%的同比增長，增速比上年同期回落1.8個百分點，反映整體經濟增長速度減緩，但仍保持強勁勢態。

經濟增長減速反映投資和出口降溫，然而，人均可支配收入及社會消費品零售總額比對上年度同期分別增長14.4%及21.4%，可見消費需求仍然呈穩步上揚之趨勢。

由於內需市場持續增長，人民收入不斷提高，而政府控制通脹亦見成效，本集團相信國內經濟和零售發展仍處於良好狀態。新世界百貨的目標仍然是成為中國連鎖百貨店的龍頭經營商，未來，本集團將保持審慎樂觀態度，在面對外圍經濟下滑、內地宏觀調控及通脹等挑戰的同時，相信透過進一步鞏固各區核心城市現有的業務據點和積極開發新市場，集團可繼續在商機無限的中國零售市場保持強勁增長。

### 集團未來發展策略

本集團過去十五年來一直致力經營中國百貨零售業務，以成為全國百貨連鎖店之領導者為企業目標。針對中國零售市場的消費模式和發展趨勢，本集團制定了長遠而完備的發展策略及方針：

#### 營運策略

##### 三層管理架構 擴大全國零售版圖

本集團採用三層管理架構，由中央管理、地區管理及各分店本地管理所組成。三層管理，各司其職，充分發揮團隊合作效能。本年度，本集團根據業務發展需要，將六大區域進行了整合，其中上海併入華東區，以形成慎密的長三角版圖佈局，整合後的六大區域將更有利未來擴張和發展。

### 優化利潤結構 提升品牌檔次

本集團的市場定位為中高檔、中高檔偏高及高檔綜合型百貨，致力為顧客提供一站式購物服務。面對極具挑戰性的市場經營環境，本集團在專櫃銷售、自營銷售、管理顧問服務及租金收入四方面繼續採取一系列高效率、高透明度及促進業務增長的經營模式及策略。我們因應市場需要、季節轉變調整品牌組合，通過引進更多著名國際品牌及客單價較高的商品，提升百貨店檔次。我們亦著力爭取品牌專櫃的自營代理權、優化利潤結構及逐步提高自營銷售的比例。除了發展本集團自有品牌商品外，我們將增加化妝品及提高配飾、皮革用品等高利潤率的產品銷售比例，以提升整體銷售盈利。

### 開拓新顧客群 維繫忠誠客戶關係

本集團將著力發掘區域內各分店具消費潛力的顧客。我們將透過舉辦不同形式的促銷活動及主題性大型特賣，吸引商圈客群；並將有計劃地培訓員工實踐「優質服務」，改善服務質素；適時進行策略性業改，以貼近消費需求，提高成交率。

同時通過不同渠道推廣 VIP 會員計劃，針對會員設計不同的專享優惠及活動，鞏固與忠誠顧客的長遠關係。我們亦會繼續與交通銀行推出聯營咭，進一步拓闊客源。

### 鞏固與專櫃商和供應商之長遠夥伴關係 縮短招商時間

由於本集團是首批進軍中國零售市場的外商之一，我們與許多國際及本地品牌供應商已經建立了長期而穩定的合作夥伴關係，大大縮短招商時間。為鞏固及維護良好的供應商團隊，本集團會繼續推行「策略合作夥伴計劃」、「重點主力品牌維護計劃」及利用「新商網」平台，與供應商保持長期互惠的合作關係，共同實現市場上的雙贏。

### 培育團結優秀的管理團隊 為擴大版圖作準備

本集團擁有一支具豐富零售業經驗及專業知識的管理團隊。本集團的高級管理人員具備不同專才，除了擁有豐富的中國零售業經驗外，部份更曾出任日本和台灣大型百貨公司的管理層，揉合日本與台灣零售業的營運及管理經驗，為本集團業務運作和策略帶來優於同業的競爭力。

## 管理層討論與分析

本集團的中層管理人員大多數從基層崗位接受培訓晉升，累積多年百貨服務及管理經驗，是我們未來發展的核心人才。對於培訓新的管理人才，本集團一直不遺餘力。未來，本集團將繼續透過新世界百貨管理學院與上海交通大學聯合開辦的專業課程，培訓中層主管，為管理團隊增添新力軍，為擴張中國版圖注入可靠力量。

### 致力培訓人才 發展員工潛能

員工是本集團的重要資產，因此我們一向致力培訓及發展優秀人才。本年度，我們在多間大學招收及培育超過一百名見習管理生，擔任基層主管的崗位。未來，本集團會繼續秉承「培訓人才，精益求精」的信念，加強員工服務素質。透過邀請海外及本地知名顧問公司，為員工設計各類專業領域的訓練課程，並會安排員工到海外受訓。同時讓員工接受職業操守及企業文化之培訓，讓他們熟悉日常運作技巧的同時，也全方位改善自我素質，加強服務意識。

我們深信透過提高員工專業知識和能力，建立經驗交流平台，將使我們在擴充業務時，有充足而優秀的人力資源作調配，有效提升本集團在同業中的競爭力。

### 強化資訊系統管理

本集團已實施一體化的資訊系統管理，支援各分店的營運、銷售與促銷活動、VIP 與供應商管理及財務與行政運作。未來，我們將繼續強化電子資訊管理，務求更快捷地向管理層提供精確的銷售數據，使管理部門能更準繩地掌握分店營運情況，有效協助管理策劃及監管，並能更靈活地因應顧客及市場需求作出調整，提升整體營運效率及生產力，強化競爭優勢。

## 擴充策略

### 開設自有店 進駐新城市

本集團將繼續承租合適的物業來增加自有店的據點，並爭取擁有優先續租權和購買權。集團亦積極於經濟蓬勃的城市物色新的發展機會，包括現有市場，如上海、北京、浙江省、江蘇省及四川省等擴充業務；亦會致力在尚未進駐的城市開設分店，如陝西省的西安和山西省的太原等地，以擴大市場份額。若時機合適，我們亦會將成熟的百貨店進行擴建、翻新，以增加銷售面積。



### 清晰開店指引 明確增長目標

我們已制定開發計劃並嚴格跟進開店指標，憑藉母公司新世界發展有限公司在國內地產業務的資深經驗與穩固地位，本集團在開拓及發展新店時，能物色具發展潛力的黃金地段開設新店。新店選址以一級、二級及具增長潛力的城市為主。我們在六大區域均設置項目開發部門，並特設專職人員推動進行新項目開發工作。在下一個財政年度，本集團計劃增加自有店總樓面面積約6萬至9萬平方米（預計開設2至3家自有店）為目標，銳意成為中國內地具領導地位的連鎖百貨店經營者。

### 採取一市多店策略 發揮協同效應

本集團分別設定瀋陽、上海、武漢和北京為東北區、華東區、華中區及華北區的核心發展城市。透過採取「一市多店」的擴充策略，在每個核心城市開設多間分店，錯位經營，發揮協同效應，增加市場份額及享有成本效益。如本年度，華中區就利用一市多店的資源優勢，共同聯手招商，既可為供應商提供更廣闊的合作空間，又有利維持分店本身的市場份額。各分店所屬商圈不同，覆蓋面廣，有助形成集團在華中區的經營優勢。

### 重點發展核心城市 幅射周邊地區

本集團亦以核心城市為發展據點，採取「幅射城市」的擴充策略，幅射擴展至鄰近省市建立據點，以減低進駐新市場的風險。如本集團繼在東北區瀋陽市建立穩固據點後，再幅射至人流暢旺的鞍山市開設新店，貫徹實行「幅射城市」的策略。

### 增加管理店 拓展新項目

除積極開設自有店外，我們也會在合適時機考慮增加管理店數目，為本集團提供穩定的管理費收入。與此同時，我們亦會物色具發展潛力的新項目，以開拓更多發展機會。我們會與同系附屬公司新世界中國地產有限公司或其他地產商共同開發新項目，由參予規劃開始建造本集團的百貨店，更有效控制成本。

### 物色具增長潛力的收購機會

本集團除考慮收購現有管理店及其他優秀百貨物業及業務外，亦會考慮收購現有租賃物業及位於優質地段的店舖，以及與政府或開發商洽購建造百貨店的土地或商業裙房的擁有權。

## 企業公民

本集團秉承「取之於社會，用之於社會」的精神，積極實踐良好企業公民責任，關懷社區，以行動回饋社會。

### 1) 公益慈善

#### 全力支持四川地震救災工作

2008年5月12日，四川發生嚴重大地震。為響應四川地震賑災行動，本集團動員遍佈全國17個城市超過30多家分店，聯合舉辦多項抗震救災活動。除透過全線分店舉辦愛心義賣、銷售捐贈、設立捐血站、設置捐款箱、運送物資往災區和協辦助學圓夢等活動外，本集團員工亦自發籌款，合共籌得逾86萬元人民幣捐贈予成都市紅十字會，為四川災民出一份力。此外，成都店還組織了「成都新世界百貨賑災慰問親情會」，為受災員工及親屬進行募捐。



#### 無國界醫生日2008

本集團繼2007年首次成為「無國界醫生日」的主要贊助商後，今年再度支持此項善舉，成為2008年「無國界醫生日」的主要贊助機構，為無國界醫生的醫療人道救援工作出一份力。今年，本集團共有超過3,800名員工支持此項慈善活動，合共籌得善款30萬港元。新世界百貨將繼續與「無國界醫生日」合作，支持全球前線醫療救援工作。



#### 光彩明天行動 — 給弱視兒童一個新世界

弱視是一種世界性常見疾病，在中國患有弱視的兒童達1,000多萬。本集團聯同中國兒童少年基金會舉辦「光彩明天 — 給弱視兒童一個新世界」慈善活動，活動啟動儀式於2007年11月16日在北京人民大會堂舉行。整個活動為期一年，以本集團全線分店為活動平台，在各大城市普及和推廣弱視知識，同時通過放置捐款箱募集善款，幫助有需要的弱視兒童。

### 寒冬送暖

哈爾濱店於2007年12月24日與萊美公司聯合舉辦「寒冬暖情，愛心捐衣」慈善活動，向黑龍江省婦女兒童基金會捐贈價值約10萬元的禦寒棉衣，讓東北區的貧困兒童在寒冷的冬日也能感受到來自社會的溫暖與關愛。

### 「我的巧手 — 你的愛心，照亮社區」愛心義賣

天津店於2007年聖誕期間，聯合天津市主流媒體及市內社區推出「我的巧手 — 你的愛心，照亮社區」愛心義賣活動，為天津慈善協會、骨癌病患者及弱勢社群籌募善款；12月24日平安夜又舉辦「夢想點亮聖誕夜 — 2007平安夜愛心慈善義賣晚會」，邀請各界到現場競投愛心義賣品，為社會上有需要人士伸出援手及送上祝福。

### 「百人助學計劃」

為協助貧困學子一圓讀書夢想，北京彩旋店藉一周年成立之際，啟動「百人助學計劃」。在未來20年，每年捐贈人民幣10萬元，協助100名就讀北京師範大學的貧困學子完成學業。活動不但引起社會各界回響和認同，更獲北京師範大學頒發「教育發展特殊貢獻獎」以示表揚。

### 敬老、愛老、惜老

無錫店於2007年重陽節，為復康院一班長者送上保暖衣物、日用毛衣及遠視眼鏡等用品。此外，寧波店員工組織親善探訪，帶備月餅及佳節小食與社區獨居長者同賀中秋佳節。



## 企業公民

### 2) 集團榮耀

#### 年報榮獲國際傳訊大獎

本集團的2007財政年度年報，在第21屆國際年報大獎Mercury Awards中榮獲兩項殊榮——在「設計—年報：封面」組別中榮獲銅獎，及在「設計—年報：內頁」組別中榮獲銀獎。

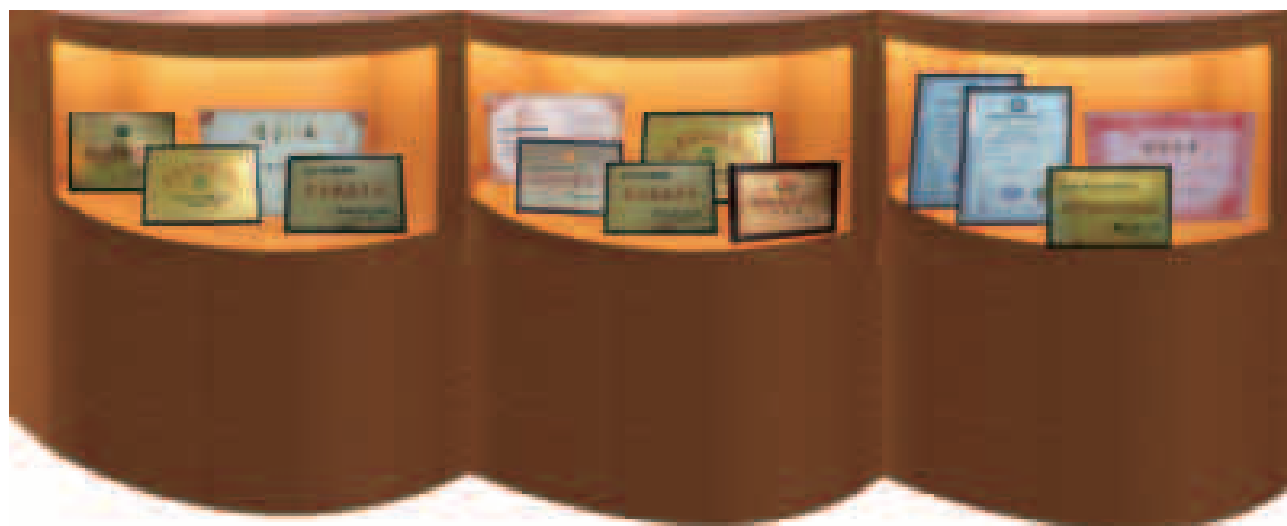


#### 政府及社會機構高度認同和讚賞

回顧年內本集團獲得由政府及社會機構頒發的多個獎項。

區域	百貨店	獎項	
華東區	上海淮海店	「上海市商業企業管理協會第四屆理事會理事單位」 「銷售真牌產品—保護知識產權」 「綠色環保商場」 「盧灣區誠信單位」	
	上海新寧店	「2007年度長寧區消防安全管理優秀集體」	
	上海虹口店	「2007年度龍卡最佳商戶」 「2007年度納稅貢獻獎」	
	上海五角場店	「全國百城萬店無假貨」 為楊浦區紅十字會及上海市紅十字會籌募善款，獲頒榮譽證書。	
	無錫店	「企業信用評價AAA級信用企業」 「誠信單位」 「無錫市崇安區2007年度服務業發展先進企業」	
	寧波店		「ISO9000品質管制體系認證」 「寧波市百貨零售十強企業」 「2007年度江東區十佳納稅人」 「2008年度寧波市江東區骨幹企業」
		寧波匯美店	「海曙購物節之最佳組織獎」 「寧波市海曙區第三屆消費者信得過單位」
		哈爾濱店	「誠信興商AAA級單位」 「雙信企業」
	東北區	鞍山店	「最具品牌價值商場」

區域	百貨店	獎項	
華中區	武漢店	「2007年納稅先進單位」	
		「2007年度安全生產紅旗單位」	
		「湖北省最佳守法誠信用工單位」	
	武漢武昌店	「消費者滿意單位」	
		「湖北省勞動保障誠信單位」	
	武漢橋口店	「橋口區納稅大戶」	
華北區	廈門店	「優秀商戶」	
		北京商場	「支持殘疾人事業單位」
			「2008年北京奧運會微笑服務示範崗」
			「2008年北京奧運會微笑服務大使」
			「北京市愛國衛生先進單位」
			「首都文明示範崗」
			誠信促銷文明杯「優勝企業」
	平安奧運安全生產知識競賽「三等獎」		
西南區	重慶店	「誠信經營企業」	
		「江北區商貿優秀企業」	
	成都店	「誠信100品牌」	



## 企業公民

### 3) 關懷員工

#### 重視員工身心發展

本集團得以穩步發展、茁壯成長，一班忠心盡責及專業的員工實在功不可沒。因此，我們除了為員工創造一個健康及具動力的工作環境外，更重視關懷員工。回顧年內，我們制定了多項活動和計劃，照顧員工健康、教育、工作與生活平衡等各方面的需要。如北京彩旋店每月為生日員工舉辦形式多樣的生日會、上海各分店聯合舉辦員工運動會、成都店推行員工技能大比拼活動等。

#### 激發員工潛能

本集團不時為員工設計激發潛能的活動，提升服務技能。從2008年起，本集團開展「優友工程」系列活動，以「優質生活，以客為友」作核心價值，通過不同競賽，提升員工服務意識，讓他們的優秀服務技能得到充分發揮。



#### 應屆大學畢業生實習計劃

為配合本集團的快速發展，源源不絕提供人才資源，我們自2005年起每年從全國不同大學招收及培訓優秀的應屆畢業生，安排他們到不同分店及部門實習。本年度本集團共培育了近一百名實習生，為新世界百貨注入新力量。

#### 新世界百貨管理學院

為讓管理人員的管理技巧及發展能力得以提升，新世界百貨於2005年成立了新世界百貨管理學院，並從2006年3月開始與上海交通大學合辦多個零售

營運管理專業課程，是首家聯同大學院校設立培訓百貨零售專業人員課程的百貨公司。本年度約七十名管理人員參與課程。



#### 4) 社會活動

##### 推動環保意識

回顧年內，各分店舉辦了不同的環保公益活動，包括長沙店的「環保志願行」，北京彩旋店、天津店及武漢徐東店等分店聯合推行的「環保袋推廣活動」，以及蘭州店的「環保植樹節」等。



##### 響應奧運

為迎接2008奧運來臨，本集團於2008年4月至7月期間舉行「We Are Ready」活動，透過「全員健身迎奧運之廣播體操大賽」、「全員健身迎奧運之羽毛球大賽」、「優揚歌聲迎奧運之卡拉OK大賽」及「標準英語迎奧運之英語趣味大賽」，全力支持及響應北京奧運。

此外，作為迎奧運志願隊伍代表的北京彩旋店，於2008年6月26日參加了北京市商務局主辦的「首都商業服務奧運志願行動誓師大會」，與其他志願者共同宣誓為奧運服務。

##### 熱情接待特奧會運動員

上海虹口店於2007年10月4日接待來自14個國家約400名特奧會運動員、教練和領隊，以及數百名志願者。運動員和隨行人員對此行均留下美好回憶。



## 董事簡介

### 非執行董事



#### 鄭家純博士 金紫荊星章

61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，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董事總經理、新世界中國地產有限公司之主席兼董事總經理、新創建集團有限公司、大福證券集團有限公司及國際娛樂有限公司之主席，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。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司之董事總經理、Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited 及周大福企業有限公司之董事。鄭博士亦曾出任新世界移動控股有限公司及新世界信息科技有限公司的董事，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中國人民政治協商會議常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為執行董事鄭志剛先生之父。



#### 歐德昌先生

56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副財務總監。彼於財務及會計方面擁有逾30年經驗。



## 執行董事



### 鄭志剛先生

28歲，

自2007年6月出任執行董事。彼亦為薪酬委員會成員，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、新世界中國地產有限公司及國際娛樂有限公司的執行董事。鄭先生亦為 Centennial Success Limited 及周大福企業有限公司的董事。彼在財務管理方面擁有相當經驗，加入新世界發展有限公司前曾任職於一間大型國際銀行。鄭先生持有哈佛大學東亞研究文學士學位(優等成績)。鄭先生為主席鄭家純博士之子。



### 張輝熱先生

53歲，

自2007年6月出任董事總經理兼執行董事。彼亦為薪酬委員會成員，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。張先生於零售業擁有逾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。



### 林財添先生

57歲，

自2007年6月出任執行董事，彼亦為本集團的營運總監及本公司多家附屬公司的董事。彼於2001年加入本集團，負責經營及管理百貨店。林先生從事零售業逾25年，在連鎖零售店的經營及業務發展方面擁有豐富經驗。加入本集團前，林先生曾於台灣成立及經營一家大型連鎖零售店。林先生持有東吳大學之工商管理學士學位。

## 董事簡介



### 黃國勤先生

44歲，

自2007年1月出任董事，並自2007年6月改任執行董事，彼同時是本公司的公司秘書，以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

42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。彼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。顏小姐在核數、會計、業務顧問及稅務諮詢方面擁有20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。顏小姐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。

## 獨立非執行董事



### 張英潮先生

60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，於1991年與日本的三菱銀行共同成立和昇集團並一直擔任其董事。張先生目前擔任倫敦證券交易所上市公司 Worldsec Limited 的董事及副主席。於1991年成立和昇集團前，張先生擔任詹金寶(遠東)有限公司之董事，為期5年，負責遠東地區之整體銷售。張先生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、志鴻科技國際控股有限公司、盛高置地(控股)有限公司、TOM 集團有限公司以及於愛爾蘭交易所上市的 FPP Golden Asia Fund Inc. (前稱「Jade Asia Pacific Fund Inc.」)之獨立非執行董事。彼曾任於福方國際控股有限公司(現稱福方集團有限公司)及和記環球電訊控股有限公司(該公司已於2005年7月被私有化，並從香港聯合交易所有限公司撤回上市)之獨立非執行董事。彼亦為香港證券專業學會企業顧問委員會及香港會計師公會紀律小組 A 的成員。

## 董事簡介



### 陳耀棠先生

54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18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

63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成員。湯先生現為高寶企業服務有限公司董事總經理。湯先生擁有逾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。湯先生曾擔任新世界數碼基地有限公司(現稱蒙古能源有限公司)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 董事總經理、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)的董事總經理。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成員及執行委員會成員。

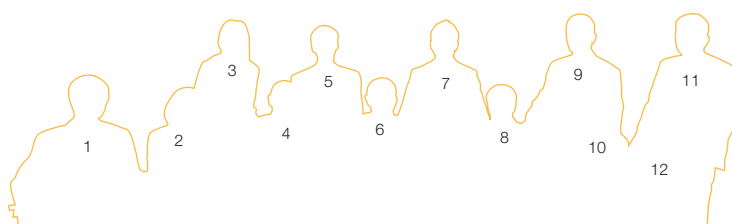


### 余振輝先生

46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。余先生擁有逾20年金融服務業經驗，目前擔任 Oriental City Group plc. (一家於英國倫敦 PLUS 市場上市之公司) 之董事及行政總裁。加入 Oriental City Group plc. 前，余先生為摩根士丹利(亞洲)有限公司之私人財富管理部門副總裁、AIG Asset Management (Asia) Ltd. 之副總裁及德盛安聯資產管理之單位信託推廣主管。余先生持有美國 University of North Texas 之商業行政學士學位，並為美國 Golden Gate University 工商管理碩士學位之考生。

## 高級管理層



- |          |           |
|----------|-----------|
| 1. 林財添先生 | 7. 任天賜先生  |
| 2. 劉麗英女士 | 8. 黎安先生   |
| 3. 胡玉君女士 | 9. 牛偉先生   |
| 4. 黃國勤先生 | 10. 李定中先生 |
| 5. 馬永強先生 | 11. 洪迪先生  |
| 6. 張輝熱先生 | 12. 黎雄聲先生 |

**張輝熱先生，53歲，**

自2007年6月出任董事總經理兼執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會成員，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。張先生於零售業擁有逾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。

**林財添先生，57歲，**

自2007年6月出任執行董事，彼亦為本集團的營運總監及本公司多家附屬公司的董事。彼於2001年加入本集團，負責經營及管理百貨店。林先生從事零售業逾25年，在連鎖零售店的經營及業務發展方面擁有豐富經驗。於加入本集團前，林先生曾於台灣成立及經營一家大型連鎖零售店。林先生持有東吳大學之工商管理學士學位。

**黃國勤先生，44歲，**

自2007年1月出任董事，並自2007年6月改任執行董事，彼同時是本公司的公司秘書，以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10年的中國零售業經驗。於加入本集團前，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。

**劉麗英女士，49歲，**

自1996年以來一直擔任總監(商務)。彼於1993年加入本集團，負責產品採購及供應商招商、專櫃商管理及新項目的商品規劃。劉女士擁有逾20年大型百貨店零售經驗，尤其是開業前籌備、供應商採購、產品規劃及銷售點營運的各個層面。於加入本集團前，劉女士曾任職香港多間知名連鎖零售百貨及零售集團。劉女士持有澳洲Murdoch University工商管理碩士學位。

**馬永強先生，52歲，**

自1997年以來一直擔任總監(人力資源及行政)。彼於1996年加入本集團，負責本集團的整體人力資源管理及發展。馬先生擁有逾20年人力資源、培訓及行政經驗。馬先生畢業於香港城市大學，獲文學士學位，並為香港人力資源管理學會、香港培訓專業學會及香港公司秘書公會會員。於加入本集團前，馬先生曾任職各行各業多間知名公司，專責人力資源管理。

## 高級管理層

### 胡玉君女士，42歲，

為總監(企業事務)。彼於1993年加入本集團，現負責本集團的公司推廣、投資者關係、法律事務、合約管理及規劃。胡女士擁有逾10年項目管理及業務發展經驗。胡女士持有俄亥俄大學(Ohio University)文學副學士學位及澳洲悉尼科技大學(University of Technology, Sydney)工商管理學士學位。於加入本集團前，胡女士曾於多間國際金融機構負責市場推廣及行政工作。

### 黎雄聲先生，42歲，

為總監(項目發展)，負責所有項目規劃及管理事宜。彼於1996年加入本集團。黎先生擁有逾10年項目規劃及管理的經驗。於加入本集團前，黎先生曾任職香港多間大型物業發展公司及建築公司。黎先生畢業於香港城市大學建築工程學系。

### 李定中先生，52歲，

為區域總經理(華北)。彼於1999年加入本集團，當時出任北京新世界商場的總經理。李先生擁有逾10年零售業經驗。李先生畢業於台灣輔仁大學，獲大眾傳播學士學位。於加入本集團前，李先生曾任職多間零售業務營辦商，並累積豐富零售業營運經驗。

### 洪迪先生，47歲，

為區域總經理(華東)。彼於1996年加入本集團，出任本集團不同百貨店的財務與行政經理及助理總經理。洪先生擁有逾10年零售業經驗。於加入本集團前，彼亦曾任職中國及香港多間日資、美資及港資公司。彼畢業於香港嶺南大學商業學系。

### 黎安先生，56歲，

為區域總經理(華中)。彼於1998年加入本集團。黎先生擁有約30年零售業經驗。彼持有上海交通大學工商管理碩士學位。於加入本集團前，黎先生曾任職香港多間主要商業中心。



**任天賜先生，50歲，**

為區域總經理(東北)。彼於1996年加入本集團，一直於本集團的百貨店出任多項要職，包括營運經理、助理總經理及總經理等。任先生擁有逾13年中國零售業經驗。

**牛偉先生，46歲，**

為區域總經理(西南)，於1996年加入本集團，一直於本集團的百貨店出任多項要職，包括行政經理、營運經理及總經理等。牛先生擁有逾11年零售營運管理經驗。彼畢業於南京大學法律系。於加入本集團前，牛先生曾任職於多間公司，並累積豐富的管理經驗。

# 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，以提升股東利益。

本公司已遵守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所載企業管治常規守則(「守則」)的所有適用守則條文。除須強制遵守的守則外，董事會亦會參考上市規則附錄14所載若干適用及合適的建議最佳常規，務求不斷提升本公司的企業管治水平。自本公司上市日期即2007年7月12日(「上市日期」)起至2008年6月30日，本公司已採納載於守則的原則並已遵守所有適用之守則條文。

董事會將持續審閱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所載上市公司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行為守則。經向個別董事作出具體查詢，彼等均已確認自上市日期起至2008年6月30日止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操守守則所載列之準則。

## 僱員證券交易

守則條文第A.5.4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、五名執行董事及四名獨立非執行董事組成。各董事的姓名、簡歷及與本集團其他董事及高層管理人員之關係載於本年報第78頁至第83頁內。而其各自於公司之權益，載於本年報第104頁至第108頁內。

董事會負責為本集團訂立方向及制定整體策略，並透過有關董事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，並於需要時在其它時間會面，以審閱業務策略、財務及營運表現。

獨立非執行董事有特定任期。彼等亦須根據本公司組織章程細則(「章程細則」)輪流退任。

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。

### 主席及董事總經理的角色

鄭家純博士為本公司主席(「主席」)，並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通過的策略。

### 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。非執行董事有特定任期，彼等亦須根據章程細則輪流退任。

## 企業管治報告

### 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，分別為張英潮先生、陳耀棠先生、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制度的成效。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其他任何事項。

於本年度，審核委員會與核數師已審閱截至2007年6月30日止年度之經審核財務報表及截至2007年12月31日止年度之未經審核中期財務報表以及本公司之內部監控制度，並建議董事會通過。審核委員會亦已審閱截至2008年6月30日止年度之財務報表及內部審核報告，並建議董事會通過。

### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，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。薪酬委員會由張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生、余振輝先生、鄭志剛先生及張輝熱先生組成。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。

薪酬委員會的主要職務為審閱及向董事會建議本集團所有董事及高層管理人員的薪酬架構。薪酬委員會於截至2008年6月30日止年度內召開兩次會議，以審閱董事及高層管理人員之薪酬政策，及批准根據本公司於2007年6月12日採納的購股權計劃(「該計劃」)向董事及本公司僱員授出購股權之主要條款。

截至2008年6月30日止財政年度之董事酬金款額之詳情，載於綜合財務報表附註9。

## 董事會、審核委員會及薪酬委員會之會議出席記錄

董事姓名	截至2008年6月30日止年度 出席／合資格出席會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>非執行董事</b>			
鄭家純博士(主席)	1/4		
歐德昌先生	4/4		
<b>執行董事</b>			
鄭志剛先生	4/4		
張輝熱先生(董事總經理)	4/4	2/2	2/2
林財添先生	4/4		
黃國勤先生	4/4	2/2	
顏文英小姐	4/4		
<b>獨立非執行董事</b>			
張英潮先生	4/4	2/2	2/2
陳耀棠先生	4/4	2/2	2/2
湯鏗燦先生	4/4	2/2	2/2
余振輝先生	4/4	2/2	2/2

## 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，本公司根據購股權計劃向全體董事授出可認購本公司股份之購股權。此外，本公司已就因管理本集團業務所產生之風險而致令董事需予承擔之法律責任為全體董事作出適當之投保。

## 董事提名

執行董事負責考慮及評估董事會候任董事的特質、資歷及經驗是否適合管理本集團業務。然後，執行董事將建議提交予全體董事會(包括非執行董事及獨立非執行董事)，以供考慮及採納。將被委任為獨立非執行董事之候任董事，亦必需符合上市規則第3.13條的獨立性規定。於回顧年內，本公司並無成立提名委員會。

## 企業管治報告

### 內部監控制度

董事會全權負責本集團內部監控制度及審閱其成效。董事會定期審閱本集團的內部監控制度。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制度，確保已制定有效的措施。

### 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公平反映本集團於有關期間的財務狀況、業績及現金流量。編製截至2008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及香港會計準則；
2. 揀選並貫徹採納適用的會計政策；
3. 合理地作出判斷及估量；及
4. 按持續經營基準編製財務報表。

有關董事申報責任的聲明載於本年報第114頁至115頁的獨立核數師報告。

### 與股東的溝通

本公司已為本公司股東及公眾人士設立並維持各種溝通渠道，確保彼等知悉本公司的最新發展。有關本公司財務業績、公司詳情及主要事項的資料會透過刊發公告、通函及新聞稿宣佈。此等公佈亦可從本公司網站下載。

此外，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1年，大會主席均要求以投票方式表決各項在股東大會上審議之決議案，並委任本公司於香港的股份過戶登記分處擔任監票人，並在股東大會上點票及向股東解釋以按股數投票表決方式之投票程序。投票表決結果其後已登載於本公司網站。本公司亦將於發表年度業績後召開新聞發報及分析師會議，執行董事將於會上解答有關本集團表現的問題。於回顧年內，本集團亦參與多次路演、投資者聚會及舉辦多次往分店進行實地考察。

### 核數師薪酬

核數服務費用及非核數服務費用分別為3,454,000港元(2007年：4,252,000港元)及864,000港元(2007年：36,600港元)，均已於本集團截至2008年6月30日止年度之綜合收益表內計提撥備。

# 目 錄

## 財務資料

董事會報告	094
獨立核數師報告	114
綜合收益表	116
綜合資產負債表	117
公司資產負債表	119
綜合權益變動報表	120
綜合現金流量表	121
財務報表附註	123
五年財務概要	174

## 董事會報告

董事會謹此提呈本公司年報以及本集團截至2008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，而其附屬公司所經營的業務載於本集團綜合財務報表附註32。

### 業績

本集團截至2008年6月30日止年度的業績載於本年報第116頁的綜合收益表。

### 股息

本公司董事議決，建議向於2008年12月1日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至2008年6月30日止年度之末期股息每股0.09港元（2007年：無）。待股東於股東週年大會上批准後，建議之末期息將於2008年12月23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14。

### 股本

年內股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

### 儲備

年內儲備變動詳情載於綜合財務報表附註24。



## 五年財務概要

2004年至2008年之財務概要載於第174頁。

## 慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐款約為170,000港元(2007年：171,000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

本公司年內及截至本報告日期之董事如下：

### 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

根據章程細則第87(1)條及87(2)條，顏文英小姐、張英潮先生、湯鏗燦先生及余振輝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。

## 董事會報告

### 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。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制度及截至2008年6月30日止之財務報表，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2008年6月30日止或截至2008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

於2008年6月30日，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(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	新世界發展有限公司(「新世界發展」)	經營百貨店業務	董事及股東
	利福國際集團有限公司集團公司	經營百貨店業務	董事
鄭志剛先生	新世界發展	經營百貨店業務	董事

## 不競爭契據

根據新世界發展於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(「招股章程」)中)，新世界發展承諾將盡最大努力，在任何切實可行的情況下，由上市日期起計三年內，儘快轉讓北京新世界商場店(「北京商場」)、昆明新世界百貨店(「昆明店」)、寧波新世界滙美百貨店(「寧波滙美百貨」)、香港新世界百貨(「香港店」)及武漢新鵬發展有限公司武漢新世界百貨商場店(「武漢店」)(統稱「除外店」)(不包括香港店)予本公司。新世界發展進一步承諾由上市日期起，保持每六個月通知本公司有關解決轉讓除外店所遇上的難題的進展。

有關武漢店，董事會於2007年12月17日宣佈，本公司之間接全資附屬公司新輝資源有限公司(「新輝」)與新世界發展之間接全資附屬公司 Solar Leader Limited(「Solar Leader」)訂立買賣協議，新輝同意向 Solar Leader 收購越峰集團有限公司(「越峰集團」)的全部已發行股本以及越峰集團於2007年11月30日尚未償還予 Solar Leader 之股東貸款共586,355,928.25港元，總代價為885,417,000港元。越峰集團是一家投資控股公司，擁有武漢新鵬發展有限公司(「武漢新鵬」)的100%法定及實益權益。武漢新鵬擁有武漢店及其物業的100%法定及實益權益。

有關昆明店，新世界發展正促使昆明店的出租人儘快取得有關昆明店所處的物業的土地使用權證書及房屋所有權證書，此為取得中國政府批准收購昆明店的店舖經營公司的先決條件之一。新世界發展目前持有寧波滙美百貨及北京商場的全部實益擁有權，新世界發展正爭取從該等百貨店的公司的合法所有權持有人(獨立第三方)轉讓該等合法所有權。新世界發展已承諾盡最大努力儘快解決該問題。鑑於上文所述，獨立非執行董事決定於2008年6月30日止年度內不行使該契據所賦予本公司收購北京商場、昆明店及寧波滙美百貨之有關權利。

根據該契據，新世界發展已確認彼並無違反該契據之條款，並已提供一切所需的資料予獨立非執行董事進行年度審核。獨立非執行董事亦已遵行該契據之規定，進行年度審核。

## 董事會報告

### 關連交易

本集團於年內及直至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

#### i. 綜合管理協議

由於新世界發展(或與其附屬公司合稱「新世界發展集團」)屬於上市規則所指的本公司關連人士，故此根據上市規則，本公司與新世界發展集團成員公司進行的交易屬於關連交易。

本公司與新世界發展於2007年6月22日訂立綜合管理協議(「綜合管理協議」)，據此，本公司同意按照新世界發展集團成員公司與本集團成員公司訂立的有關協議(「管理合同」)各自的條款，向新世界發展集團提供管理服務。武漢店及北京商場的管理合同年期分別為45年及10.5年，而其餘昆明店、寧波滙美百貨及香港店的年期則分別為三年，並可由本公司選擇續期三年。根據綜合管理協議向除外店提供的服務包括提供諮詢及財務意見、市場推廣、人力資源管理，以及使用本集團的電腦軟件及商標的許可證。董事相信向新世界發展集團提供上述服務以及訂立綜合管理協議符合本公司的最佳利益，有助本集團以一共同框架協議規範現存及將來的管理合同。

於截至2008年6月30日止年度內，根據綜合管理協議從新世界發展集團收取的總金額約為77,082,000港元(2007年：約69,526,000港元)。

#### ii. 綜合租賃協議

本公司與新世界發展於2007年6月22日訂立綜合租賃協議(「綜合租賃協議」)，據此，本公司同意按照本集團成員公司與新世界發展集團成員公司訂立的有關租賃協議(「租賃協議」)各自的條款，繼續向新世界發展集團租用若干物業，並可能不時向新世界發展集團租用若干新物業。截至2008年6月30日，本集團與新世界發展集團成員公司已訂立八份租賃協議，內容有關向本集團出租由新世界發展集團成員公司擁有的若干物業。

## 關連交易(續)

### ii. 綜合租賃協議(續)

由於(i)人民幣迅速升值；(ii)百貨店數目增長；及(iii)店舖營業額增加而新世界發展集團可能就若干租賃收取營業額租金，預期於截至2008年6月30日止年度及2009年6月30日止年度，綜合租賃協議項下擬進行的交易的相應預測總額將會超出各原租賃年度上限(載於招股章程)。因此，本公司於2008年3月19日與新世界發展訂立補充協議，修訂截至2008年6月30日止年度及2009年6月30日止年度於綜合租賃協議項下交易的年度上限分別至人民幣135,700,000元(折合約147,100,000港元)及人民幣212,000,000元(折合約229,800,000港元)。董事相信訂立綜合租賃協議符合本公司的利益，有利本集團以一共同框架協議規範現存及將來的租賃協議。

於截至2008年6月30日止年度內，根據綜合租賃協議付予新世界發展集團的總金額約為132,898,000港元(2007年：約111,797,000港元)。

### iii. 專櫃安排

周大福企業有限公司(「周大福」)為本公司控權股東新世界發展的主要股東。周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶」)或其任何附屬公司為周大福的聯繫人，因此根據上市規則，周大福珠寶為本公司的關連人士，而本集團與周大福珠寶或其任何附屬公司之間的交易屬於本公司的關連交易。

本集團成員與周大福珠寶或其附屬公司或代理人已訂立若干專櫃協議，據此，本集團成員公司向周大福珠寶或其附屬公司或代理人提供樓面空間展出及銷售珠寶(「專櫃安排」)。根據專櫃安排，周大福珠寶或其附屬公司或代理人須就使用專櫃向本集團成員公司支付佣金及基本使用費。該等佣金按在專櫃售出的每種產品的銷售及按專櫃的總銷售額的預設百分比收取，而基本使用費則包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

#### iii. 專櫃安排(續)

由於人民幣迅速升值，百貨店數目及專櫃營業額增加，預期於截至2008年6月30日止年度及2009年6月30日止年度，專櫃安排項下擬進行的交易的相應預測總額將會分別超出原專櫃年度上限(載於招股章程)。因此，新世界發展及本公司之董事均同意修訂截至2008年6月30日止年度及2009年6月30日止年度的專櫃安排年度上限分別至人民幣24,600,000元(折合約26,670,000港元)及人民幣53,100,000元(折合約57,570,000港元)。董事相信向周大福珠寶及其任何附屬公司提供上述服務以及訂立專櫃安排符合本公司的最佳利益，有助本集團以一共同框架協議規範現存及將來的專櫃協議。

於截至2008年6月30日止年度內，根據專櫃安排從周大福珠寶及其任何附屬公司收取的總金額約為17,905,000港元(2007年：約12,375,000港元)。

#### iv. 綜合服務協議

本公司與新創建集團有限公司(「新創建」，及與其附屬公司統稱「新創建集團」)於2007年10月11日訂立有關為本集團不時經營的百貨店提供服務的綜合服務協議(「綜合服務協議」)初步為期兩年，服務包括(a)維護服務，包括例行維護檢查、不定期維護檢查、臨時維修支援；(b)機電工程維修，包括新百貨店的機電工程；(c)機電翻新服務，包括提供與安裝空調、暖氣及通風系統、消防系統、管道、排水系統及低壓系統；(d)翻新維護，包括電梯維修及維護服務；(e)機電工程設計，包括電氣系統及系統設計與諮詢服務；及(f)新百貨店電機作業，包括電腦繪圖服務，以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」)。訂立綜合服務協議有助本集團以一共同框架協議規範由新創建集團所提供的服務。

按綜合服務協議所載，新創建集團向本集團提供服務的服務年費總額上限截至2009年6月30日止兩個財政年度各年，分別為不超過人民幣90,000,000元(折合約92,700,000港元)及不超過人民幣125,000,000元(折合約132,612,500港元)。

## 關連交易(續)

### iv. 綜合服務協議(續)

於綜合服務協議日期，由於新世界發展於新創建擁有權益，根據上市規則，新創建為本公司關連人士。因此，綜合服務協議項下之交易乃構成本公司關連交易。

於截至2008年6月30日止年度內，根據綜合服務協議付予新創建集團的總金額約為79,139,000港元(2007年：約22,144,000港元)。

### v. 收購權益

#### (1) 越峰集團有限公司

於2007年12月17日，本公司之間接全資附屬公司新輝與 Solar Leader 簽訂協議，據此新輝同意以885,417,000港元的總代價向 Solar Leader 收購其實益擁有之越峰集團(一家於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限責任公司)股本中每股面值1美元之1股普通股以及截至2007年11月30日越峰集團所欠 Solar Leader 之尚未償還總額為586,355,928.25港元的股東貸款(「收購事項」)。Solar Leader 為新世界發展之間接全資附屬公司，因此，該收購事項構成本公司之關連交易。

越峰集團的主要資產為武漢新鵬，一家於中國成立的外商全資企業並為越峰集團之全資附屬公司。武漢新鵬是武漢店的運營商，並為中國湖北省武漢市漢口建設大道566號及568號之武漢新世界國貿大廈一座一層地庫及1至6層以及武漢新世界國貿大廈二座一層地庫及1至5層的唯一法定及實益擁有人。董事相信收購事項將進一步增強本集團於中國擴張其百貨商店網絡之策略。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

#### v. 收購權益(續)

##### (2) 億昌集團有限公司

於2008年5月5日，本公司之全資附屬公司景峰國際有限公司(「景峰」)與新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展(中國)」)(一家於香港註冊成立之有限公司)及其全資附屬公司億昌集團有限公司(「億昌」)(一家於2007年8月於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)訂立一項協議，據此，景峰同意向新世界發展(中國)收購億昌股本中由新世界發展(中國)實益擁有每股面值1美元之1股普通股，相當於億昌全數已發行股本及億昌於2007年12月31日欠付新世界發展(中國)之尚未償還股東貸款合共174,501,516港元，總代價為270,000,000港元(「收購事項」)。鑑於新世界發展(中國)為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，而後者為新世界發展的附屬公司，新世界發展(中國)因此成為新世界發展的間接附屬公司及根據上市規則成為本公司之關連人士。因此，該收購事項構成本公司之關連交易。

億昌之主要資產為瀋陽時尚物業有限公司，一家於中國註冊成立之外商獨資企業，並為億昌之全資附屬公司。彼為位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號第一至第四層之物業之業主，是瀋陽新世界百貨—南京街店之所在地。董事相信收購事項將進一步增強本集團於中國擴張其百貨店網絡之策略。

#### vi. 持續關連交易的年度審核

獨立非執行董事已經審核截至2008年6月30日止年度因以下協議產生之持續關連交易：(i)綜合管理協議(上文第i段)；(ii)綜合租賃協議(上文第ii段)；(iii)專櫃安排(上文第iii段)；及(iv)綜合服務協議(上文第iv段)，並確認此等交易乃：

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



## 關連交易(續)

### vi. 持續關連交易的年度審核(續)

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，對上述持續關連交易進行若干協定程序。核數師向董事會報告，表示該等交易：

- (a) 已獲董事會批准；
- (b) 乃根據有關交易的協議條款進行；及
- (c) 並無超逾上述交易以往公佈所披露之上限。

## 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之管理及行政合約。

## 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，致使本公司董事或主要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之股份或債券獲益。

## 董事會報告

### 董事於證券之權益

於2008年6月30日，董事及本公司的主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及債權證中擁有根據：(a)證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；(b)須記錄於證券及期貨條例第XV部第352條規定存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份之好倉

	股份數目			合計	持股 概約百分比
	個人權益	家族權益	法團權益		
<b>本公司</b>					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 <sup>(1)</sup>	1,107,000	0.07
張輝熱先生	660,000	—	—	660,000	0.04
<b>Mega Choice Holdings Limited</b>					
鄭家純博士	—	—	3,710 <sup>(2)</sup>	3,710	34.61
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 <sup>(3)</sup>	66,721,200	1.74
鄭志剛先生	220,800	—	760,000 <sup>(1)</sup>	980,800	0.03
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	可省略不述
<b>新世界發展有限公司</b>					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
<b>新創建集團有限公司</b>					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 <sup>(3)</sup>	17,179,199	0.83

附註：

- (1) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。

## 董事於證券之權益(續)

## (b) 於相關股份之好倉

## i. 本公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2007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)	—	459,000	—	—	459,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	—	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) 由2008年11月27日至2013年11月26日。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。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) 由2009年3月25日至2014年3月24日。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。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) 緊於2007年11月27日及2008年3月25日(購股權授予日期)前之每股收市價分別為8.69港元及8.46港元。
- (4) 各董事已繳付1.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。

## 董事會報告

### 董事於證券之權益(續)

#### (b) 於相關股份之好倉(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於2002年11月26日採納的購股權計劃，已授予下述董事購股權，彼等可認購新世界中國地產股份，故彼等分別被視為於新世界中國地產的相關股份中擁有權益。彼等獲授的購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	—	2,000,000	—	—	2,000,000	6.972
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	552,400	—	(220,800) <sup>(3)</sup>	—	331,600	2.865
	2008年1月7日	(1)	—	1,500,000	—	—	1,500,000	6.972
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	—	1,000,000	—	—	1,000,000	6.972
			552,400	4,500,000	(220,800)	—	4,831,600	

附註：

- (1) 由2008年2月8日至2011年2月7日。購股權分三個期間行使，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 由2006年8月26日至2011年8月25日。購股權分五個期間行使，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 行使日期為2007年8月23日及2008年6月12日，每次分別行使110,400股。緊於購股權行使日期前，股份之加權平均收市價為5.885港元。
- (4) 緊於2008年1月7日(購股權授予日期)前之每股收市價為6.73港元。
- (5) 各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。

**董事於證券之權益(續)****(b) 於相關股份之好倉(續)****iii. 新世界發展有限公司**

根據控股公司新世界發展於2006年11月24日採納的購股權計劃，購股權已授予下述董事，並賦予彼等權利可認購新世界發展股份，故彼等分別被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等獲授的購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2007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3月19日	(1)	36,500,000	—	—	—	36,500,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	500,000	—	—	—	500,000	17.756
歐德昌先生	2007年3月19日	(2)	1,200,000	—	—	—	1,200,000	17.756
			38,200,000	—	—	—	38,200,000	

附註：

- (1) 可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使。
- (2) 購股權分五個期間行使，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) 各董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

## 董事會報告

### 董事於證券之權益(續)

#### (b) 於相關股份之好倉(續)

##### iv. 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)的購股權計劃，以下為董事擁有購股權的個人權益，可認購新創建股份，因而被視為擁有新創建相關股份的權益。授予彼的新創建購股權詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 結存	年內授出	年內調整	年內失效		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	—	3,000,000	1,277 <sup>(2)</sup>	—	3,001,277	16.193 <sup>(2)</sup>
			—	3,000,000	1,277	—	3,001,277	

附註：

- (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%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) 根據新創建之購股權計劃，尚未行使的購股權數目及行使價在新創建出現資本結構變動時會予以調整。新創建於2008年3月17日採納以股代息方式(可選擇現金)宣派截至2008年6月30日止年度的中期股息，因此導致根據該計劃而調整尚未行使的購股權數目及行使價。由2008年6月18日起，購股權數目由3,000,000調整至3,001,277，每股行使價由16.200港元調整至16.193港元。
- (3) 緊於2007年8月21日(購股權授予日期)前之每股收市價為15.70港元。
- (4) 董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

除上文所披露者外，於2008年6月30日，概無董事及本公司主要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)之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或須於根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內登記或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## 主要股東於證券之權益

於2008年6月30日，下列人士(並非董事)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或(並非本集團成員公司)直接或間接擁有附有權利可在所有情況下，於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	持有股份數目			持股
	實益權益	法團權益	合計	概約百分比 (直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
Centennial Success Limited (「Centennial」) <sup>(2)</sup>	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
周大福 <sup>(3)</sup>	—	1,218,900,000	1,218,900,000	72.29
新世界發展	1,218,900,000	—	1,218,900,000	72.29

附註：

- (1) CYTFH 持有 Centennial 51%直接權益，故被視作於 Centennial 被視為擁有的本公司股份中擁有權益。
- (2) Centennial 持有周大福 100%直接權益，故被視作於周大福被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司合共持有新世界發展約37.02%權益，故視作於新世界發展擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，截至2008年6月30日，董事並不知悉有任何人士(並非董事)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或(本集團成員公司除外)直接或間接擁有附有權利可在所有情況下，於本集團任何成員公司股東週年大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

## 董事會報告

### 購股權計劃

根據該計劃，董事可酌情向合資格人士(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。
該計劃的參與資格	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截至本年報日期止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份總約8.21%。
根據該計劃各參與者的配額上限	除非獲本公司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購股權的最短期間	由董事授出購股權當日起計不少於1年。



**購股權計劃(續)**

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。

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。

**僱員購股權之變動情況**

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		於2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
2007年11月27日	(1)	—	14,285,000	—	(70,000)	14,215,000	8.660
2008年3月25日	(2)	—	3,153,000	—	—	3,153,000	8.440
		—	17,438,000	—	(70,000)	17,368,000	

附註：

- (1) 由2008年11月27日至2013年11月26日。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。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。

## 董事會報告

### 僱員購股權之變動情況(續)

附註：(續)

- (2) 由2009年3月25日至2014年3月24日。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。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) 本公司僱員就每次獲授購股權所付之現金代價為1.00港元。
- (4) 緊於2007年11月27日及2008年3月25日(購股權授予日期)前之每股收市價分別為8.69港元及8.46港元。
- (5) 按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為8.660港元及8.440港元之購股權之公平值分別為3.002港元及2.775港元。其估值乃基於：2013年11月及2014年2月到期之政府債券，於購股權授出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日期起其股票已有至少六年公開買賣之記錄；根據可比較公司之市場指標，假設每年之股息率為1.5%以及購股權之預期年期為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。

### 僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2008年6月30日，本集團總僱員數目為3,893名(2007年：3,198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，且會按本集團的薪金及獎勵制度向僱員發放表現獎金。

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等。該等安排乃符合有關法例及法規。

### 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，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，董事確認由本公司股份在聯交所上市起，本公司一直維持上市規則要求的公眾持股量。

### 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28.7%來自五大自營銷售供應商，而總採購額10.7%來自最大供應商。就董事所知，截至2008年6月30日，董事或擁有本公司已發行股本5.0%或以上的股東或彼等各自的聯繫人概無擁有本集團五大供應商任何權益。

### 結算日後事項

有關結算日後事項詳情載於綜合財務報表附註33。

### 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，2008年10月9日

## 獨立核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

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116至173頁新世界百貨中國有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2008年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動報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。

### 董事就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按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，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核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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財務報表存有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及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核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，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 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2008年6月30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，2008年10月9日

## 綜合收益表

截至2008年6月30日止年度

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	5	<b>1,489,345</b>	1,046,885
其他收入	6	<b>119,250</b>	32,327
按公平值透過損益列賬財務資產的公平值收益		<b>3,156</b>	—
購買存貨及存貨變動		<b>(176,575)</b>	(85,272)
僱員福利開支	9	<b>(214,920)</b>	(147,393)
折舊及攤銷		<b>(125,620)</b>	(97,456)
經營租賃租金開支		<b>(310,079)</b>	(267,675)
其他經營開支	7	<b>(195,163)</b>	(188,603)
出售附屬公司收益	29(b)	—	57,984
經營利潤		<b>589,394</b>	350,797
融資收入	8	<b>10,789</b>	5,300
除所得稅前利潤		<b>600,183</b>	356,097
所得稅支出	10	<b>(123,608)</b>	(53,332)
年度利潤		<b>476,575</b>	302,765
本公司權益持有人應佔		<b>476,575</b>	302,765
股息	12	<b>151,753</b>	—
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	13	<b>0.29</b>	0.25
— 攤薄	13	<b>0.29</b>	不適用

第123至173頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	<b>1,147,114</b>	563,723
土地使用權	15	<b>787,371</b>	168,449
商譽	16	<b>172,435</b>	—
長期預付租金及租金按金	17	<b>37,136</b>	43,989
按公平值透過損益列賬的財務資產	18	<b>60,154</b>	—
遞延所得稅資產	25	<b>27,133</b>	24,658
		<b>2,231,343</b>	800,819
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>57,472</b>	29,705
應收賬款	19	<b>25,656</b>	19,192
預付款項、按金及其他應收款項	17	<b>257,363</b>	143,978
應收同系附屬公司款項	20	<b>60,969</b>	96,750
定期存款	21	<b>790,909</b>	7,143
現金及現金等值物	22	<b>2,336,718</b>	960,391
		<b>3,529,087</b>	1,257,159
<b>總資產</b>			
		<b>5,760,430</b>	2,057,978
<b>權益</b>			
股本	23	<b>168,615</b>	6,095
儲備	24	<b>3,786,378</b>	851,134
建議末期股息	12	<b>151,753</b>	—
		<b>4,106,746</b>	857,229
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應計款項	26	<b>237,981</b>	163,229
遞延所得稅負債	25	<b>147,334</b>	10,577
		<b>385,315</b>	173,806

第123至173頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
流動負債			
應付賬款及應計款項	26	<b>1,208,562</b>	949,564
應付同系附屬公司款項	20	<b>8,669</b>	38,368
應付稅項		<b>51,138</b>	39,011
		<b>1,268,369</b>	1,026,943
總負債		<b>1,653,684</b>	1,200,749
總權益及負債		<b>5,760,430</b>	2,057,978
流動資產淨值		<b>2,260,718</b>	230,216
總資產減流動負債		<b>4,492,061</b>	1,031,035

董事  
鄭家純博士

董事  
張輝熱先生

第123至173頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。



## 公司資產負債表

於2008年6月30日

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
非流動資產			
附屬公司	27	1,063,062	880,500
流動資產			
預付款項及按金	17	332	—
應收附屬公司款項	27	2,635,669	—
現金及現金等值物	22	9,728	—
		2,645,729	—
總資產		3,708,791	880,500
權益			
股本	23	168,615	6,095
儲備	24	3,311,288	820,385
建議末期股息	12	151,753	—
總權益		3,631,656	826,480
流動負債			
應計款項及其他應付款項	26	4,788	40,726
應付附屬公司款項	27	72,347	13,294
		77,135	54,020
總負債		77,135	54,020
總權益及負債		3,708,791	880,500
流動資產／(負債)淨值		2,568,594	(54,020)
總資產減流動負債		3,631,656	826,480

董事  
鄭家純博士

董事  
張輝熱先生

第123至173頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合權益變動報表

截至2008年6月30日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	以股份 為基礎 之補償儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	6,095	—	(6,095)	—	—	(4,672)	193,121	188,449
滙兌差額	—	—	—	—	—	22,352	—	22,352
直接於權益確認的收入淨額	—	—	—	—	—	22,352	—	22,352
年度利潤	—	—	—	—	—	—	302,765	302,765
年度已確認的收入及開支總額	—	—	—	—	—	22,352	302,765	325,117
股東貸款撥充資本(附註24)	—	—	397,683	—	—	—	—	397,683
股份發行開支	—	—	(54,020)	—	—	—	—	(54,020)
轉撥為法定儲備	—	—	—	11,360	—	—	(11,360)	—
於2007年6月30日	<b>6,095</b>	—	<b>337,568</b>	<b>11,360</b>	—	<b>17,680</b>	<b>484,526</b>	<b>857,229</b>
滙兌差額	—	—	—	—	—	<b>140,683</b>	—	<b>140,683</b>
直接於權益確認的收入淨額	—	—	—	—	—	<b>140,683</b>	—	<b>140,683</b>
年度利潤	—	—	—	—	—	—	<b>476,575</b>	<b>476,575</b>
年度已確認的收入及開支總額	—	—	—	—	—	<b>140,683</b>	<b>476,575</b>	<b>617,258</b>
就上市發行股份(附註23)	<b>46,725</b>	<b>2,663,296</b>	—	—	—	—	—	<b>2,710,021</b>
股份溢價賬撥充資本(附註23)	<b>115,795</b>	<b>(115,795)</b>	—	—	—	—	—	—
股份發行開支	—	<b>(149,251)</b>	<b>54,020</b>	—	—	—	—	<b>(95,231)</b>
以股份為基礎支付的款項	—	—	—	—	<b>17,469</b>	—	—	<b>17,469</b>
已失效購股權	—	—	—	—	<b>(21)</b>	—	<b>21</b>	—
轉撥為法定儲備	—	—	—	<b>24,316</b>	—	—	<b>(24,316)</b>	—
於2008年6月30日	<b>168,615</b>	<b>2,398,250</b>	<b>391,588</b>	<b>35,676</b>	<b>17,448</b>	<b>158,363</b>	<b>936,806</b>	<b>4,106,746</b>

第123至173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2008年6月30日止年度

附註	2008年 千港元	2007年 千港元
經營業務的現金流量		
扣除所得稅前利潤	<b>600,183</b>	356,097
就下列各項作出調整：		
— 利息收入	<b>(104,909)</b>	(11,851)
— 土地使用權攤銷	<b>9,190</b>	4,574
— 物業、廠房及設備折舊	<b>116,430</b>	92,882
— 按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值收益	<b>(3,156)</b>	—
— 出售附屬公司收益	—	(57,984)
— 出售物業、廠房及設備虧損	<b>1,089</b>	113
— 以股份為基礎支付的款項	<b>17,469</b>	—
營運資金變動前的經營利潤	<b>636,296</b>	383,831
下列各項變動：		
存貨	<b>(16,680)</b>	(15,630)
應收賬款	<b>(3,267)</b>	(12,572)
預付款項、按金及其他應收款項	<b>(63,116)</b>	100,576
應付賬款及應計款項	<b>180,098</b>	244,102
應收／(應付)同系附屬公司款項	<b>(11,218)</b>	8,936
應付一間有關連公司款項	—	(23,769)
經營所得現金	<b>722,113</b>	685,474
已付海外稅項	<b>(146,130)</b>	(48,557)
經營業務所得現金淨額	<b>575,983</b>	636,917
投資業務的現金流量		
業務合併的現金流出淨額	30 <b>(616,982)</b>	—
收購資產的現金流出淨額	29(a) <b>(262,006)</b>	—
出售附屬公司的現金流出淨額	29(b) —	(53,451)
購置物業、廠房及設備	<b>(244,490)</b>	(99,832)
購入按公平值透過損益列賬的財務資產	<b>(53,004)</b>	—
出售物業、廠房及設備所得款項	29(c) <b>449</b>	148
定期存款	<b>(783,766)</b>	(7,143)
已收利息	<b>104,909</b>	11,851
投資業務所用現金淨額	<b>(1,854,890)</b>	(148,427)

## 綜合現金流量表

截至2008年6月30日止年度

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
融資活動的現金流量			
發行普通股所得款項		2,710,021	—
支付股份發行開支的款項		(95,231)	(13,294)
融資活動所得／(所用)現金淨額		2,614,790	(13,294)
匯率變動的影響		40,444	(3,535)
現金及現金等值物增加淨額		1,376,327	471,661
年初現金及現金等值物		960,391	488,730
年終現金及現金等值物		2,336,718	960,391

第123至173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業務。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)，本公司於2007年6月7日透過換股收購新世界百貨(投資)有限公司(前稱新世界百貨(集團)有限公司)(「新世界百貨投資」)全部已發行股本(「重組」)。

本公司股份於2007年7月12日於聯交所上市。

除另有列明外，該等綜合財務報表以千港元(「千港元」)列值。該等綜合財務報表於2008年10月9日經董事會批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

呈列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貫徹一致採用。

### 2.1 編製基準

本公司該等綜合財務報表乃根據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，並經按公平值透過損益列賬的財務資產及財務負債的重估修訂。

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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

(a) 已頒佈並於截至2008年6月30日止年度生效的新準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號修訂	財務報表的呈報方式 — 資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露事項
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易

採納香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號補充修訂導致與金融工具及本集團如何管理其資本資源相關的新披露，惟並無影響年度業績及資產淨值。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號並無影響年度財務報表。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號則與本集團的營運無關。

(b) 下列現存準則的準則、修訂及詮釋已頒佈，且本集團須於2008年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採用，惟本集團並無提早採用該等準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報方式
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎支付款項的歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號	業務分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

- (c) 下列現存準則的修訂及詮釋經已頒佈，且本集團須於2008年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採用，惟與本集團的營運無關：

香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	可認沽金融工具及清盤時產生的責任 服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、 最低資金要求及兩者相互關係
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	建設房地產合約
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖

本集團已開始評估新準則、修訂及詮釋對本集團的影響，但現階段未能就其對本集團的營運業績及財務狀況會否有重大影響作結論。

### 2.2 綜合

本公司及其全部附屬公司的綜合財務報表為直至6月30日的財務報表。

#### 附屬公司

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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.2 綜合(續)

##### 附屬公司(續)

購買會計法乃用作將本集團收購附屬公司的事宜入賬。收購成本根據於交易當日所給予的資產、所發行的股權工具及所產生或承擔的負債的公平值計量，另加該收購事項直接應佔的成本。在業務合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，首先以其於收購當日的公平值計量，不考慮任何少數股東權益的數額。收購成本超出本集團應佔所收購可識別資產淨值的公平值的差額乃列作商譽。倘若收購成本少於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接於收益表內確認。

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。

在本公司的資產負債表中，對附屬公司的投資按成本扣除減值虧損撥備後入賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

#### 2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產及業務，而有關產品或服務的風險及回報與其他業務分部者不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部者不同。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 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。

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10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結算日進行檢討，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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.5 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權年期以直線法於收益表中支銷，如有耗蝕，亦將在收益表支銷。

#### 2.6 商譽

商譽指於收購當日被收購附屬公司的收購成本超出本集團應佔可識別資產淨值公平值的差額。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。

#### 2.7 附屬公司及非財務資產投資減值

沒有確定使用年期的資產毋須作攤銷，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可收回金額，則按差額確認減值虧損。可收回金額以資產的公平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個結算日均就減值是否可以撥回進行檢討。

#### 2.8 投資

本集團把其投資在按公平值透過損益列賬的財務資產類別中分類。管理層按購入投資的用途於初步確認時釐定投資的分類，並於每個結算日重新評估該項指定類別。

按公平值透過損益列賬及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益記賬之財務資產為持有作買賣之財務資產。財務資產若在購入時主要作短期內出售或被管理層指定作此用途，則分為此項類別。衍生工具除非被指定作對沖外，則分類為持有作買賣用途。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.8 投資(續)

定期購買及出售的投資於交易日期確認，交易日期為本集團承諾購買或出售資產的日期。所有並非按公平值透過損益列賬的財務資產投資，初步均按公平值另加交易成本確認。按公平值透過損益列賬的財務資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表內列作開支。於收取投資所得現金流量的權利已屆滿或已轉讓，以及本集團已轉讓絕大部分擁有權的風險及回報時，則不再確認投資。

按公平值透過損益列賬的財務資產其後則按公平值列賬。

按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值變動所產生的損益，於其產生的財務期間內計入收益表中。貨幣財務資產的換算差額則於收益表確認。

本集團使用估值技巧設定非上市財務資產的公平值。該等估值技巧包括使用近期的公平交易、參考其他近乎完全相同的工具、折現現金流量分析及期權定價模式、盡量使用市場信息及盡可能減少依賴公司特定的信息。

本集團於各結算日評估財務資產或財務資產組別是否具有減值的客觀證據。

### 2.9 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率折現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備抵賬戶削減，而有關的虧損數額則在收益表內的經營開支中確認。如一項應收款項無法收回，其會於應收款項的備抵賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將於收益表中的經營開支內撥回。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.10 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。

#### 2.11 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。扣除從出租人收取的租務優惠後應付經營租約的租金以直線法在租期內於收益表扣除。

#### 2.12 即期及遞延所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬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，並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。

遞延所得稅採用負債法就資產和負債的稅基與它們在財務報表的賬面值兩者的暫時差額作全數撥備。然而，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。遞延所得稅採用在結算日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。

遞延所得稅是就附屬公司投資產生的暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異的撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 現金及現金等值物

於資產負債表的現金及銀行結餘按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金、持有的銀行通知存款、到期日為投資日期起計3個月或以下的現金投資及銀行透支。銀行透支於資產負債表列於流動負債的借貸內。

### 2.14 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。

### 2.15 應付賬款

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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.16 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。本集團為僱員截至結算日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(「強積金」)條例及職業退休計劃條例(「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

於結算日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，不包括任何非市場既定條件的影響。在每個結算日，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)

### 2.17 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。

其他佣金收入及加盟費以應計基準確認。

### 2.18 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。

#### (ii) 交易及結餘

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

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份。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.18 外幣換算(續)

##### (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) 每份呈報的資產負債表內的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- (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) 所有由此產生的滙兌差額確認為權益的獨立組成項目。

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滙兌差額列入股東權益。當出售或清理部分海外業務時，記入權益的滙兌差額於綜合收益表中確認為出售收益或虧損的部分。

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。

#### 2.19 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。

#### 2.20 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)

### 2.21 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2008年6月30日，倘人民幣兌港元的匯率升值／貶值3%而所有其他變數維持不變，年度利潤將約增加／減少5,494,000港元(2007年：約減少／增加5,217,000港元)及權益持有人的權益將約減少／增加35,885,000港元(2007年：約減少／增加12,737,000港元)，主要由於換算以人民幣為功能貨幣之本集團若干實體其港元計值的銀行結餘及集團往來賬的外匯虧損／收益所致。

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。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (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、按金及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2008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%。

##### (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。

本集團財務負債的到期日，全部均在結算日起計1年之內。

##### (d) 利率風險

除了於2008年6月30日以年利率介乎0.90厘至4.14厘(2007年：1.62厘至3.65厘)持有的定期及短期銀行存款790,909,000港元及1,713,506,000港元(2007年：7,143,000港元及164,425,000港元)外，本集團並無重大計息資產及負債。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。

於2008年6月30日，倘現金及現金等值物的利率增加／減少50基點而所有其他變數維持不變，本集團的利息收入將約增加／減少15,590,000港元(2007年：約增加／減少4,799,000港元)。釐定敏感度分析時，乃假設利率變動於結算日發生。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 公平值估算

經扣除應收款項及應付款項減值撥備的賬面值為其公平值的合理約數。就披露而言，財務負債的公平值是透過本集團就類似金融工具可用的現有市場利率折現的未來合約的現金流量而估計得出。

#### 3.3 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，以求為股東提供回報，並使其他股東受益。

為維持或增強資本架構，本集團可能會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。

本集團根據綜合資產負債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2008年6月30日的資本架構：

	於2008年 6月30日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
現金及現金等值物	<b>2,336,718</b>	960,391
流動比率(i)	<b>2.78</b>	1.22

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：

(i) 流動資產除以流動負債。

## 財務報表附註

### 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) 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。倘進行銷售將予產生的估計成本增加，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，本集團須作出重大判斷。於作出有關判斷時，本集團會評估(其中包括)以任何方式收回金額的時間及情況。

#### (c) 業務合併以及在可識別資產之間分配收購價

本集團根據香港財務報告準則第3號「業務合併」將業務合併入賬。若被收購方的可識別資產、負債及或然負債符合確認入賬的準則(不論該等資產、負債及或然負債以往曾否於被收購方的財務報表中確認)，該等資產、負債及或然負債一概須於收購當日獨立確認。有關可識別資產(包括於年內進行收購後所確認的無形資產)及負債的估值，乃參照與資產相關的未來經濟利益流入量，以及根據公平值評估而對履行責任所需的未來經濟資源流出量而釐定。估值時採用的假設包括收益增長及整體市況。

#### 4 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (d) 商譽減值

本集團每年根據以使用價值法計算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。有關計算須使用受制於未來經濟環境變動的估計。

##### (e) 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、估計股份派付的股息、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。

## 財務報表附註

### 5 收益及分部資料

收益包括專櫃銷售佣金收入、貨品銷售 — 自營銷售、管理費及租金收入。

	2008年 千港元	2007年 千港元
專櫃銷售佣金收入	<b>1,017,231</b>	759,124
貨品銷售 — 自營銷售	<b>224,498</b>	116,591
管理費	<b>165,518</b>	106,446
租金收入	<b>82,098</b>	64,724
	<b>1,489,345</b>	1,046,885

專櫃銷售收入分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
專櫃銷售總收益	<b>4,833,230</b>	3,576,915
專櫃銷售佣金收入	<b>1,017,231</b>	759,124

由於本集團主要經營一個業務分部，即經營百貨店，故並無呈列業務分部的分部分析。

由於絕大部分收益、經營業績、資產及負債均位於中國內地，故並無呈列地區分部的分部分析。

### 6 其他收入

	2008年 千港元	2007年 千港元
銀行存款利息收入	<b>94,120</b>	11,851
政府補助金	<b>8,804</b>	6,039
其他佣金收入	<b>6,009</b>	3,139
加盟費	—	3,830
雜項收入	<b>10,317</b>	7,468
	<b>119,250</b>	32,327

## 7 其他經營開支

	2008年 千港元	2007年 千港元
水電	93,908	78,600
宣傳、廣告及相關費用	51,647	48,497
滙兌虧損淨額	3,053	11,277
以股份為基礎支付的款項	4,125	—
核數師酬金	3,454	4,252
出售物業、廠房及設備虧損	1,089	113
其他	37,887	45,864
	<b>195,163</b>	188,603

## 8 融資收入

	2008年 千港元	2007年 千港元
上市的股份認購存款利息收入	10,789	—
滙兌收益淨額	—	5,300
	<b>10,789</b>	5,300

## 9 僱員福利開支

	2008年 千港元	2007年 千港元
工資及薪金	133,373	101,630
退休福利成本 — 界定供款計劃	17,155	10,783
以股份為基礎支付的款項	13,344	—
其他僱員福利	51,048	34,980
	<b>214,920</b>	147,393

## 財務報表附註

## 9 僱員福利開支(續)

## (a) 董事及高級管理人員酬金

截至2008年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	薪金、 袍金 千港元	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
<i>非執行董事</i>						
鄭家純博士	100	—	—	—	792	892
歐德昌先生	100	—	—	—	198	298
<i>執行董事</i>						
鄭志剛先生	150	—	—	—	396	546
張輝熱先生	150	3,570	354	1,000	1,351	6,425
林財添先生	150	1,462	99	994	439	3,144
黃國勤先生	150	1,295	126	414	478	2,463
顏文英小姐	150	—	—	—	396	546
<i>獨立非執行董事</i>						
張英潮先生	200	—	—	—	198	398
陳耀棠先生	200	—	—	—	198	398
湯鏗燦先生	200	—	—	—	198	398
余振輝先生	200	—	—	—	198	398
	<b>1,750</b>	<b>6,327</b>	<b>579</b>	<b>2,408</b>	<b>4,842</b>	<b>15,906</b>



## 9 僱員福利開支(續)

### (a) 董事及高級管理人員酬金(續)

截至2007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	合計 千港元
<u>非執行董事</u>					
鄭家純博士	—	—	—	—	—
歐德昌先生	—	—	—	—	—
<u>執行董事</u>					
鄭志剛先生	—	—	—	—	—
張輝熱先生	—	—	—	—	—
林財添先生	—	1,374	93	564	2,031
黃國勤先生	—	969	94	163	1,226
顏文英小姐	—	—	—	—	—
<u>獨立非執行董事</u>					
張英潮先生	—	—	—	—	—
陳耀棠先生	—	—	—	—	—
湯鏗燦先生	—	—	—	—	—
余振輝先生	—	—	—	—	—
	—	2,343	187	727	3,257

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(2007年：無)。

## 財務報表附註

## 9 僱員福利開支(續)

## (b) 五位最高酬金人士

截至2008年6月30日止年度，集團內5位最高酬金的個別人士包括三名董事(2007年：一名)，其酬金已載於上文的分析。截至2008年6月30日止年度應付其餘兩位(2007年：四位)個別人士的酬金如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,608	4,305
退休福利成本 — 界定供款計劃	227	362
花紅	399	978
以股份為基礎支付的款項	722	—
	<b>3,956</b>	5,645

酬金範圍如下：

	人數	
	2008年	2007年
酬金範圍		
少於1,000,000港元	—	—
1,000,001港元–1,500,000港元	—	4
1,500,001港元–2,000,000港元	2	—
	<b>2</b>	4

## 10 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2008年 千港元	2007年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	1,033	998
— 中國內地稅項	119,972	63,261
過往年度超額撥備	(1,885)	(297)
遞延所得稅(附註25)	4,488	(10,630)
	<b>123,608</b>	53,332

本集團按其經營所在國家的適當稅率計提稅項撥備。香港利得稅按年內的估計應課稅利潤按16.5% (2007年：17.5%)的稅率計提撥備。

中國內地企業所得稅或海外企業所得稅乃就法定財務報告目的而以利潤為基準計提撥備，並就企業所得稅或海外企業所得稅而言毋須課稅的收入或不可扣稅的開支項目作出調整。2008年1月1日前，本集團於中國內地的附屬公司的適用企業所得稅或海外企業所得稅稅率為33%，當中包括30%國家企業所得稅及3%地方所得稅，惟本公司全資附屬公司上海利瑩百貨有限公司自2006年1月1日起的一年獲稅項全免優惠。

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法。自2008年1月1日起，於中國內地成立的企業的適用稅率劃一為25%，並有若干不受新條例限制條文及優惠條文。

## 財務報表附註

### 10 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(即本集團經營地區的加權平均稅率)所得的理論金額，差別如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
除所得稅前利潤	<b>600,183</b>	356,097
按適用稅率計算的稅項	<b>172,493</b>	112,934
不可扣稅的開支	<b>27,009</b>	24,376
毋須課稅的收入	<b>(58,074)</b>	(51,367)
按核定基準收取的收入的影響	<b>(29,643)</b>	(46,880)
未確認的遞延所得稅	<b>16,373</b>	18,058
使用早前未確認稅項虧損	<b>(2,426)</b>	(4,235)
稅率變更的影響	<b>(239)</b>	743
過往年度超額撥備	<b>(1,885)</b>	(297)
所得稅支出	<b>123,608</b>	53,332
	<b>2008年</b>	2007年
加權平均國內適用稅率	<b>29%</b>	32%

### 11 本公司權益持有人應佔虧損

於本公司財務報表中處理的本公司權益持有人應佔虧損約78,029,000港元(2007年：無)。

### 12 股息

本公司於年內並無派付或宣派股息(2007年：無)。於2008年10月9日舉行的會議上，董事建議就截至2008年6月30日止年度派發末期股息每股0.09港元。此項股息建議並未於截至2008年6月30日止年度的財務報表中確認為應付股息。

## 13 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。釐定已發行普通股加權平均數時，總計1,218,900,000股普通股視作自2006年7月1日起經已發行。

	2008年	2007年
本公司權益持有人應佔利潤(千港元)	476,575	302,765
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,667,773	1,218,900
每股基本盈利(每股港元)	0.29	0.25

### (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2008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。截至2007年6月30日止年度，並無尚未行使的潛在攤薄性普通股。

## 財務報表附註

## 14 物業、廠房及設備

	本集團								
	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2007年7月1日	98,821	53,475	2,015	753,916	4,982	8,077	55,222	3,078	979,586
滙兌差額	22,324	5,126	254	84,284	737	821	6,438	375	120,359
添置	—	729	952	191,443	1,985	2,226	13,679	33,476	244,490
收購資產(附註29(a))	86,709	8	—	—	—	—	—	—	86,717
業務合併(附註30)	275,245	90	372	18,631	952	148	2,368	378	298,184
重新分類	—	—	—	2,789	950	(943)	57	(2,853)	—
出售	—	(80)	(109)	(3,739)	(597)	(720)	(1,952)	—	(7,197)
於2008年6月30日	483,099	59,348	3,484	1,047,324	9,009	9,609	75,812	34,454	1,722,139
累積折舊									
於2007年7月1日	21,448	27,368	963	323,298	3,095	5,481	34,210	—	415,863
滙兌差額	950	2,673	134	39,101	482	636	4,415	—	48,391
年內折舊	6,673	9,153	437	88,330	1,665	849	9,323	—	116,430
重新分類	—	—	—	—	311	(311)	—	—	—
出售時撥回	—	(59)	(84)	(2,368)	(547)	(698)	(1,903)	—	(5,659)
於2008年6月30日	29,071	39,135	1,450	448,361	5,006	5,957	46,045	—	575,025
賬面淨值									
於2008年6月30日	454,028	20,213	2,034	598,963	4,003	3,652	29,767	34,454	1,147,114

## 14 物業、廠房及設備(續)

	本集團								合計 千港元
	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	
成本									
於2006年7月1日	97,198	48,547	1,359	680,933	4,690	6,826	52,363	—	891,916
滙兌差額	1,623	2,193	66	34,999	284	312	2,537	—	42,014
添置	—	2,790	735	82,200	653	1,252	9,124	3,078	99,832
重新分類	—	—	—	—	—	66	(66)	—	—
出售	—	(23)	—	(374)	(110)	(219)	(594)	—	(1,320)
出售附屬公司	—	(32)	(145)	(43,842)	(535)	(160)	(8,142)	—	(52,856)
於2007年6月30日	98,821	53,475	2,015	753,916	4,982	8,077	55,222	3,078	979,586
累積折舊									
於2006年7月1日	17,971	17,983	747	249,795	2,446	4,842	30,008	—	323,792
滙兌差額	255	700	41	13,586	153	254	1,586	—	16,575
年內折舊	3,222	8,711	284	70,895	896	673	8,201	—	92,882
重新分類	—	—	—	—	—	5	(5)	—	—
出售時撥回	—	(12)	—	(234)	(90)	(210)	(513)	—	(1,059)
出售附屬公司時撥回	—	(14)	(109)	(10,744)	(310)	(83)	(5,067)	—	(16,327)
於2007年6月30日	21,448	27,368	963	323,298	3,095	5,481	34,210	—	415,863
賬面淨值									
於2007年6月30日	77,373	26,107	1,052	430,618	1,887	2,596	21,012	3,078	563,723

## 財務報表附註

### 15 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	
	2008年 千港元	2007年 千港元
於7月1日	<b>168,449</b>	170,566
收購資產(附註29(a))	<b>224,858</b>	—
業務合併(附註30)	<b>372,872</b>	—
攤銷	<b>(9,190)</b>	(4,574)
滙兌差額	<b>30,382</b>	2,457
於6月30日	<b>787,371</b>	168,449

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
於中國內地持有：		
10至50年的土地使用權租約	<b>787,371</b>	168,449

### 16 商譽

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
於7月1日	—	—
業務合併(附註30)	<b>161,431</b>	—
滙兌差額	<b>11,004</b>	—
於6月30日	<b>172,435</b>	—

#### 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使用值計算而釐定，該項計算利用現金流量預測(以五年期的財務估算為基礎)和除稅前折現率。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算。計算使用值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。增長率5.0%乃考慮有關業務之內外因素後釐定，所用折現率為17.5%(2007年：無)亦反映有關業務的特有風險。



**17 預付款項、按金及其他應收款項**

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
預付租金及租金按金	<b>69,269</b>	60,526	—	—
預付建築費	<b>2,467</b>	1,450	—	—
應收管理費	<b>86,768</b>	46,559	—	—
其他	<b>135,995</b>	79,432	<b>332</b>	—
	<b>294,499</b>	187,967	<b>332</b>	—
減：長期預付租金及租金按金	<b>(37,136)</b>	(43,989)	—	—
	<b>257,363</b>	143,978	<b>332</b>	—

於2008年6月30日，概無已逾期但尚未減值的其他應收款項。

結餘主要以人民幣計值。按金的賬面值與其公平值相若，並由2008年6月30日起2至23年內到期。

並無逾期或減值的其他應收款項的信貨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。

**18 按公平值透過損益列賬的財務資產**

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
按公平值的非上市股份及投資 債務證券	<b>60,154</b>	—

於2007年12月14日，本公司全資附屬公司天鵬國際有限公司以約人民幣50,000,000元的代價，購入了5,000股人和商業控股有限公司(或「人和」)的優先股。人和為中國內地一家服裝及服飾批發地下商城的經營商及開發商。

## 財務報表附註

### 18 按公平值透過損益列賬的財務資產(續)

按公平值透過損益列賬的財務資產均以人民幣計值。

非上市投資的公平值乃採用以折現現金流量模式為主的財務模式釐定。

### 19 應收賬款

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：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
為期		
0-30天	18,438	19,192
31-60天	2,326	—
61-90天	1,196	—
90天以上	3,696	—
	<b>25,656</b>	19,192

已逾期但尚未減值的應收賬款為4,892,000港元(2007年：無)，總額之中1,196,000港元逾期少於30天，3,696,000港元逾期31-60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。現有對手方過往並無拖欠款項。

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

### 20 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、免息及須應要求償還。應收／(應付)同系附屬公司款項的賬面值與其公平值相若。

## 21 定期存款

定期存款以人民幣計值。

定期銀行存款的年利率介乎3.78厘至4.14厘(2007年：2.43厘至2.79厘)，該等存款的存放期介乎180至365天(2007年：180至365天)。

## 22 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
短期銀行存款	<b>1,713,506</b>	164,425	—	—
銀行及手頭現金	<b>623,212</b>	795,966	<b>9,728</b>	—
	<b>2,336,718</b>	960,391	<b>9,728</b>	—
最高信貸風險	<b>2,327,191</b>	952,651	<b>9,728</b>	—

現金及現金等值物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	<b>1,160,945</b>	259,655	<b>9,728</b>	—
人民幣	<b>783,381</b>	700,700	—	—
美元	<b>392,392</b>	36	—	—
	<b>2,336,718</b>	960,391	<b>9,728</b>	—

短期銀行存款的年利率介乎0.90厘至3.78厘(2007年：1.62厘至3.65厘)，該等存款的存放期介乎2至90天(2007年：7至30天)。

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

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。

## 財務報表附註

## 23 股本

有關變更如下：

	附註	股份數目 千股	面值 千港元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
註冊成立時		3,800	380
法定股本增加		9,996,200	999,620
於2007年及2008年6月30日		10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：			
每股面值0.1港元的普通股			
註冊成立時		—	—
已發行的新股	(i)	60,946	6,095
於2007年6月30日		60,946	6,095
就上市發行股份	(ii)	467,245	46,725
股份溢價賬撥充資本	(iii)	1,157,954	115,795
於2008年6月30日		1,686,145	168,615

附註：

- (i) 於2007年6月7日，本公司配發及發行60,945,999股普通股，入賬列為每股面值0.1港元的繳足股份，作為於重組中為取得本公司全資附屬公司新世界百貨投資全部已發行股本的代價。
- (ii) 於2007年7月12日，本公司就上市以每股5.8港元的價格發行406,300,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額約2,356,540,000港元。
- 於2007年8月7日，本公司因超額配股權獲行使而以每股5.8港元的價格發行60,945,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額約353,481,000港元。
- (iii) 於2007年7月12日，本公司按本集團最終控股公司及本公司股東新世界發展有限公司（「新世界發展」）當時於本公司的持股比例，向新世界發展配發及發行1,157,954,000股每股面值0.1港元的入賬列為繳足普通股，該筆款項115,795,400港元在本公司的股份溢價賬進賬作為繳足款項。

## 23 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。

年內，已授出的購股權數目及有關行使價的變動如下：

	附註	每股行使價 港元	購股權數目 千
於2007年7月1日		—	—
於2007年11月27日授出	(i)	<b>8.660</b>	<b>19,995</b>
於2008年3月25日授出	(ii)	<b>8.440</b>	<b>4,133</b>
已失效		<b>8.660</b>	<b>(70)</b>
於2008年6月30日		<b>8.622</b>	<b>24,058</b>

附註：

- (i) 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) 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，於年內授出每股行使價分別為8.660港元及8.440港元的購股權的公平值估計分別為3.002港元及2.775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六年公開買賣的記錄；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。

## 財務報表附註

## 24 儲備

## (a) 本集團

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	—	(6,095)	—	—	(4,672)	193,121	182,354
股東貸款撥充資本(附註i)	—	397,683	—	—	—	—	397,683
股份發行開支	—	(54,020)	—	—	—	—	(54,020)
轉撥為法定儲備(附註ii)	—	—	11,360	—	—	(11,360)	—
年度利潤	—	—	—	—	—	302,765	302,765
滙兌差額	—	—	—	—	22,352	—	22,352
於2007年6月30日	—	<b>337,568</b>	<b>11,360</b>	—	<b>17,680</b>	<b>484,526</b>	<b>851,134</b>
就上市發行股份(附註23(ii))	<b>2,663,296</b>	—	—	—	—	—	<b>2,663,296</b>
股份溢價賬撥充資本 (附註23(iii))	<b>(115,795)</b>	—	—	—	—	—	<b>(115,795)</b>
股份發行開支	<b>(149,251)</b>	<b>54,020</b>	—	—	—	—	<b>(95,231)</b>
以股份為基礎支付的款項	—	—	—	<b>17,469</b>	—	—	<b>17,469</b>
已失效購股權	—	—	—	<b>(21)</b>	—	<b>21</b>	—
轉撥為法定儲備(附註ii)	—	—	<b>24,316</b>	—	—	<b>(24,316)</b>	—
年度利潤	—	—	—	—	—	<b>476,575</b>	<b>476,575</b>
滙兌差額	—	—	—	—	<b>140,683</b>	—	<b>140,683</b>
	<b>2,398,250</b>	<b>391,588</b>	<b>35,676</b>	<b>17,448</b>	<b>158,363</b>	<b>936,806</b>	<b>3,938,131</b>
建議末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	<b>(151,753)</b>	<b>(151,753)</b>
於2008年6月30日	<b>2,398,250</b>	<b>391,588</b>	<b>35,676</b>	<b>17,448</b>	<b>158,363</b>	<b>785,053</b>	<b>3,786,378</b>

附註：

- (i) 根據2006年12月28日新世界百貨投資的股東決議案，新世界百貨投資將應付當時股東款項397,683,000港元撥充資本，向該名股東配發及發行1股面值1港元的繳足普通股，代價為397,683,000港元。
- (ii) 根據相關中國法律及本公司中國附屬公司的公司章程，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2007年及2008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。

## 24 儲備(續)

## (b) 本公司

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	滙兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	—	—	—	—	—	—
重組影響(附註iii)	—	—	874,405	—	—	874,405
股份發行開支	—	—	(54,020)	—	—	(54,020)
於2007年6月30日	—	—	<b>820,385</b>	—	—	<b>820,385</b>
就上市發行股份(附註23(ii))	<b>2,663,296</b>	—	—	—	—	<b>2,663,296</b>
股份溢價賬撥充資本(附註23(iii))	<b>(115,795)</b>	—	—	—	—	<b>(115,795)</b>
股份發行開支	<b>(149,251)</b>	—	<b>54,020</b>	—	—	<b>(95,231)</b>
以股份為基礎支付的款項	—	<b>17,469</b>	—	—	—	<b>17,469</b>
已失效購股權	—	<b>(21)</b>	—	—	<b>21</b>	—
年度虧損	—	—	—	—	<b>(78,029)</b>	<b>(78,029)</b>
滙兌差額	—	—	—	<b>250,946</b>	—	<b>250,946</b>
建議末期股息(附註12)	<b>2,398,250</b>	<b>17,448</b>	<b>874,405</b>	<b>250,946</b>	<b>(78,008)</b>	<b>3,463,041</b>
	—	—	<b>(151,753)</b>	—	—	<b>(151,753)</b>
於2008年6月30日	<b>2,398,250</b>	<b>17,448</b>	<b>722,652</b>	<b>250,946</b>	<b>(78,008)</b>	<b>3,311,288</b>

附註：

- (iii) 本公司實繳盈餘來自本公司就重組向新世界發展發行60,945,999股每股面值0.1港元股份，以換取新世界百貨投資全部已發行股本。該盈餘指本公司已發行股份面值與所收購相關附屬公司資產淨值的差額。

## 財務報表附註

## 25 遞延所得稅

倘可合法強制執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，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	
	2008年 千港元	2007年 千港元
遞延所得稅資產	27,133	24,658
遞延所得稅負債	(147,334)	(10,577)
	(120,201)	14,081

遞延所得稅(負債)／資產淨額賬目的變動如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
於7月1日	14,081	3,066
滙兌差額	(4,338)	385
收購資產(附註29(a))	(42,093)	—
業務合併(附註30)	(83,363)	—
於綜合收益表(扣除)／計入(附註10)	(4,488)	10,630
於6月30日	(120,201)	14,081



**25 遞延所得稅(續)**

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：

**本集團**

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2006年7月1日	5,377	24,486	553	6,128	36,544
滙兌差額	406	1,441	19	323	2,189
於綜合收益表確認	5,457	4,980	(537)	(590)	9,310
於2007年6月30日	<b>11,240</b>	<b>30,907</b>	<b>35</b>	<b>5,861</b>	<b>48,043</b>
滙兌差額	<b>819</b>	<b>4,113</b>	<b>39</b>	<b>778</b>	<b>5,749</b>
於綜合收益表確認	<b>(8,068)</b>	<b>9,176</b>	<b>617</b>	<b>(1,372)</b>	<b>353</b>
於2008年6月30日	<b>3,991</b>	<b>44,196</b>	<b>691</b>	<b>5,267</b>	<b>54,145</b>

## 財務報表附註

## 25 遞延所得稅(續)

## 本集團

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	其他 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	29,971	—	3,507	33,478
滙兌差額	1,647	—	157	1,804
於綜合收益表確認	402	—	(1,722)	(1,320)
於2007年6月30日	<b>32,020</b>	—	<b>1,942</b>	<b>33,962</b>
滙兌差額	<b>6,684</b>	<b>3,127</b>	<b>276</b>	<b>10,087</b>
收購資產(附註29(a))	<b>42,093</b>	—	—	<b>42,093</b>
業務合併(附註30)	<b>37,497</b>	<b>45,866</b>	—	<b>83,363</b>
於綜合收益表確認	<b>5,264</b>	—	<b>(423)</b>	<b>4,841</b>
於2008年6月30日	<b>123,558</b>	<b>48,993</b>	<b>1,795</b>	<b>174,346</b>

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約86,825,000港元(2007年：約38,598,000港元)確認遞延所得稅資產約21,706,000港元(2007年：約9,650,000港元)，而有關項目可於五年內結轉抵銷日後的應課稅利潤。

## 26 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
應付賬款	<b>858,383</b>	663,858	—	—
應計款項及其他應付款項	<b>588,160</b>	448,935	<b>4,788</b>	40,726
減：應計長期租金	<b>(237,981)</b>	(163,229)	—	—
	<b>1,208,562</b>	949,564	<b>4,788</b>	40,726

應計款項及其他應付款項的性質如下：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
租金應計款項	<b>257,485</b>	178,215	—	—
專櫃供應商按金	<b>110,253</b>	75,894	—	—
就資本開支應付的款項	<b>10,288</b>	9,401	—	—
就員工成本應付的款項	<b>35,932</b>	30,991	—	—
增值稅及其他應付稅項	<b>35,194</b>	20,152	—	—
應付水電費	<b>10,689</b>	9,534	—	—
顧客預付款	<b>70,458</b>	17,801	—	—
發行股份成本應計款項	—	40,726	—	40,726
其他	<b>57,861</b>	66,221	<b>4,788</b>	—
	<b>588,160</b>	448,935	<b>4,788</b>	40,726

## 財務報表附註

### 26 應付賬款及應計款項(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	
	2008年 千港元	2007年 千港元
為期		
0-30天	<b>341,584</b>	235,274
31-60天	<b>271,985</b>	253,177
61-90天	<b>74,794</b>	59,392
90天以上	<b>170,020</b>	116,015
	<b>858,383</b>	663,858

應付賬款包括應付關連公司的交易款項16,815,000港元(2007年：12,643,000港元)，並為無抵押、免息及須於90天內償還。

應付賬款及應計款項的賬面值與其公平值相若。

### 27 附屬公司

	本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元
非上市股份，按成本	<b>1,091,599</b>	880,500
減值撥備	<b>(28,537)</b>	—
	<b>1,063,062</b>	880,500
應收附屬公司款項	<b>2,635,669</b>	—
應付附屬公司款項	<b>72,347</b>	13,294

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

本公司主要附屬公司詳情載於附註32。

## 28 承擔

### (a) 資本承擔

於結算日，本集團有關物業、廠房及設備的資本承擔如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
已訂約但未撥備	<b>62,879</b>	5,427
已批准但未訂約	<b>6,112</b>	—
	<b>68,991</b>	5,427

### (b) 經營租約承擔

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

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
一年內	<b>265,335</b>	233,459
第二至第五年內	<b>1,088,742</b>	885,885
第五年後	<b>3,542,958</b>	2,742,578
	<b>4,897,035</b>	3,861,922

## 財務報表附註

## 28 承擔(續)

## (b) 經營租約承擔(續)

本集團根據不可註銷分租租約預期收取的未來最低分租租金為：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
一年內	<b>50,891</b>	36,200
第二至第五年內	<b>118,806</b>	84,036
第五年後	<b>31,346</b>	40,982
	<b>201,043</b>	161,218

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。

## 29 綜合現金流量報表

### (a) 收購資產

2008年6月30日，本集團以270,000,000港元代價，向本公司同系附屬公司新世界發展(中國)有限公司收購 Billion Glory Group Limited 的100%股本權益。由於 Billion Glory Group Limited 於收購日期並無從事任何業務活動，該項交易屬資產收購而非業務合併。因此，收購成本根據各項可識別的已收購資產與負債於收購日期的相對公平值，在該等資產與負債之間分配。

所收購資產淨值詳情如下：

	2008年 千港元
物業、廠房及設備(附註14)	86,717
土地使用權(附註15)	224,858
預付款項、按金及其他應收款項	7,034
現金及現金等值物	7,994
其他應付款項	(14,510)
遞延所得稅負債(附註25)	(42,093)
所收購資產淨值	270,000
以現金支付的購入代價	(270,000)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	7,994
收購資產的現金流出淨額	(262,006)

## 財務報表附註

## 29 綜合現金流量報表(續)

## (b) 出售附屬公司

所出售的負債淨額詳情如下：

所出售的負債淨額：

	2008年 千港元	2007年 千港元
物業、廠房及設備	—	36,529
存貨	—	1,637
應收賬款	—	1,421
預付款項、按金及其他應收款項	—	52,630
現金及現金等值物	—	53,451
應付賬款及應計款項	—	(98,388)
應付稅項	—	(69)
應付同系附屬公司款項	—	(105,195)
	—	(57,984)
減：出售附屬公司收益	—	57,984
現金代價	—	—
出售附屬公司的現金流量淨額分析		
已收現金代價	—	—
所出售的現金及現金等值物	—	(53,451)
出售附屬公司的現金流出淨額	—	(53,451)



## 29 綜合現金流量報表(續)

### (c) 出售物業、廠房及設備的虧損分析

	2008年 千港元	2007年 千港元
賬面淨值	<b>1,538</b>	261
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>(1,089)</b>	(113)
出售物業、廠房及設備的所得款項	<b>449</b>	148

## 30 業務合併

於2008年1月31日，本集團向本公司同系附屬公司 Solar Leader Limited 收購了越峰集團有限公司100%的股本權益，代價為885,417,000港元。於2008年2月1日至2008年6月30日期間，所收購的業務為本集團帶來101,771,000港元的收益及42,876,000港元的純利。倘該收購於2007年7月1日進行，本集團的收益應為1,625,529,000港元，而年度利潤則應為482,842,000港元。該等金額乃使用本集團的會計政策，並透過調整該業務的業績，以反映假設對物業、廠房及設備的公平值調整在2007年7月1日起已經應用而應已扣除的額外折舊及攤銷，連同其後的稅務影響而計算。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
— 已支付現金	<b>885,417</b>
所收購資產淨值的公平值 — 載列如下	<b>(723,986)</b>
商譽(附註16)	<b>161,431</b>

該項商譽來自位於武漢並由越峰集團有限公司旗下一家全資附屬公司經營的百貨店。

## 財務報表附註

## 30 業務合併(續)

於2008年1月31日，因收購而帶來的資產及負債如下：

	公平值 千港元	被收購方的 賬面值 千港元
物業、廠房及設備(附註14)	298,184	154,500
土地使用權(附註15)	372,872	333,091
存貨	11,087	11,087
應收賬款	3,197	3,197
預付款項、按金及其他應收款項	36,382	36,382
現金及現金等值物	268,435	268,435
應付賬款及應計款項	(139,142)	(139,142)
應付同系附屬公司款項	(17,300)	(17,300)
應付稅項	(26,366)	(26,366)
遞延所得稅負債(附註25)	(83,363)	(37,497)
所收購資產淨值	723,986	586,387
以現金支付的購入代價		(885,417)
所收購附屬公司的現金及現金等值物		268,435
收購流出的現金淨額		(616,982)

截至2007年6月30日止年度，本公司概無進行任何業務合併。

### 31 有關連人士交易

- (a) 截至2008年6月30日止年度，本集團已向本公司同系附屬公司 Solar Leader Limited 收購越峰集團有限公司及其附屬公司，代價為885,417,000港元。
- (b) 截至2008年6月30日止年度，本集團已向本公司同系附屬公司新世界發展(中國)有限公司收購位於瀋陽的一幢樓宇及土地使用權，代價為270,000,000港元。
- (c) 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	2008年 千港元	2007年 千港元
<b>同系附屬公司</b>			
管理費收入	(i)	<b>77,082</b>	69,526
貨品銷售 — 自營銷售	(ii)	—	11,227
經營租賃租金費用	(iii)	<b>94,743</b>	78,965
樓宇管理開支	(iv)	<b>11,097</b>	7,960
購置租賃物業裝修	(v)	<b>79,139</b>	22,144
<b>有關連公司</b>			
專櫃佣金	(vi)	<b>17,905</b>	12,375
經營租賃租金費用	(iii)	<b>27,058</b>	24,872

附註：

- (i) 收入乃根據綜合管理協議及各經營協議的服務費條款計算。
- (ii) 收益乃根據各合約條款計算。
- (iii) 經營租賃租金開支乃根據各租賃協議計算及根據附註2.11所披露的經營租約會計政策呈報。
- (iv) 樓宇管理費乃根據各合約按每月固定金額計算。
- (v) 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。
- (vi) 收入乃根據與周大福企業有限公司(新世界發展的一位股東)的聯繫人周大福珠寶金行有限公司或其附屬公司所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按含稅銷售的預定百分比計算。

## 財務報表附註

## 31 有關連人士交易(續)

## (d) 主要管理人員報酬

	2008年 千港元	2007年 千港元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	11,310	6,291
退休福利成本 — 界定供款計劃	987	542
花紅	3,300	1,385
以股份為基礎支付的款項	3,713	—
	<b>19,310</b>	8,218

## 32 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2008年6月30日的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要業務及主要營業地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨(集團)有限公司	香港	投資控股/香港	3港元	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	—
新世界百貨有限公司	香港	向百貨店提供管理服務/ 香港	2港元	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	—

## 32 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要業務及主要營業地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	所持股權百分比	
				直接	間接
上海滙美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣 18,000,000元	—	100
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
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
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	—
無錫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
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	40,262,068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
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

## 財務報表附註

## 32 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要業務及主要營業地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	所持股權百分比	
				直接	間接
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
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
武漢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 41,910,490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	—
武漢新鵬發展有限公司	中國內地	物業投資及經營百貨店/ 中國內地	15,630,000美元	—	100

### 33 結算日後事項

- (a) 於2008年7月7日，本公司的全資附屬公司武漢新鵬發展有限公司與第三方訂立協議，收購位於鄭州市的一幢樓宇及土地使用權，總代價約為人民幣307,317,000元(可予進一步調整)。
- (b) 於2008年7月25日，本公司的全資附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司與第三方訂立協議，收購位於瀋陽的一幢樓宇、土地使用權及停車場使用權，總代價約為人民幣287,540,000元(可予進一步調整)。

### 34 最終控股公司

董事視於香港註冊成立的新世界發展為本集團最終控股公司。

### 35 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度呈列。

## 五年財務概要

	截至6月30日止年度				
	2008年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>1,489,345</b>	1,046,885	806,742	646,861	513,022
經營利潤	<b>589,394</b>	350,797	171,627	128,181	112,551
應佔利潤：					
本公司權益持有人	<b>476,575</b>	302,765	157,938	100,751	74,923
	於6月30日				
	2008年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
<b>資產、負債及權益</b>					
總資產	<b>5,760,430</b>	2,057,978	1,623,293	1,126,335	936,162
總負債	<b>1,653,684</b>	1,200,749	1,434,844	1,090,862	1,001,186
總權益	<b>4,106,746</b>	857,229	188,449	35,473	(65,024)

註：若干2004、2005、2006及2007財政年度的比較數字，已重新分類以符合本年度呈列。



## 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
平方米	:	平方米
商業中心	:	商業中心

### 財務詞彙

經營利潤率	:	$\frac{\text{經營利潤}}{\text{收益}} \times 100\%$
淨利潤率	:	$\frac{\text{年度利潤}}{\text{收益}} \times 100\%$
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)  
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

### 公司秘書

黃國勤先生

### 合資格會計師

黃國勤先生

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 律師

王桂壘律師行聯合法朗克律師行香港  
胡關李羅律師行

### 合規顧問

香港上海滙豐銀行有限公司

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (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  
金鐘滙中心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

香港九龍尖沙咀梳士巴利道20號  
新世界中心西翼寫字樓14樓1403室  
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(亞洲)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：  
香港九龍尖沙咀梳士巴利道20號  
新世界中心西翼寫字樓14樓1403室  
電話：(852) 2753 3988  
傳真：(852) 2318 0884  
電子郵件：nwdscad@nwds.com.hk

### 網址

www.nwds.com.hk



此年報以環保紙張印製

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



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)

香港九龍尖沙咀梳士巴利道20號  
新世界中心西翼寫字樓14樓1403室  
電話: (852) 2753 3988 傳真: (852) 2318 0884