

財務報表附註

1 一般資料

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

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨店及物業投資業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外，該等綜合財務報表以港元列值。該等綜合財務報表於2013年9月25日經董事會批准刊發。

2 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

本公司截至2013年6月30日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。該等綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並經投資物業的重估修訂。

財務報表的編製方式符合香港財務報告準則，須採用若干關鍵會計估計，而管理層於採用本集團會計政策時亦須作出判斷。在附註4中披露了涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇。

於2013年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產689,963,000港元。經計及來自經營業務的現金流量，本集團合理預期擁有充足資源以應付其到期負債及承擔，並於可見之將來繼續經營。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

於本年度，本集團已採納下列須於截至2013年6月30日止年度強制生效的對現有準則的修訂：

香港會計準則第1號(修訂) 呈報其他全面收入項目

除綜合財務報表的若干披露外，採納此對現有準則的修訂並無對本集團業績及財務狀況產生任何重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

以下新訂或經修訂準則、對現有準則及詮釋的修訂必須於2013年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，而本集團尚未提前採納：

| | |
|--|-----------------------------------|
| 香港財務報告準則第1號(修訂) | 政府貸款 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂) | 金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 |
| 香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂) | 金融工具：披露－香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排 |
| 香港財務報告準則第12號 | 披露其他實體的權益 |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 |
| 對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂 | 綜合財務報表、合營安排及披露其他實體的權益：過渡指引 |
| 對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年經修訂)的修訂 | 投資實體 |
| 香港會計準則第19號(2011年經修訂) | 僱員福利 |
| 香港會計準則第27號(2011年經修訂) | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第28號(2011年經修訂) | 聯營及合資公司 |
| 香港會計準則第32號(修訂) | 金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債 |
| 香港會計準則第36號(修訂) | 非金融資產的可收回金額披露 |
| 香港會計準則第39號(修訂) | 衍生工具更替及對沖會計法之延續 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號 | 露天礦生產階段的剝採成本 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號 | 徵稅 |
| 年度改進項目 | 2009-2011年週期的年度改進 |

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

2.2 附屬公司

(i) 綜合

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

(i) 綜合(續)

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

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

(ii) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本值扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。本公司按已收及應收股息基準入賬附屬公司的業績。

2.3 聯營公司

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

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

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

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

2.4 分部報告

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

2 主要會計政策概要(續)

2.5 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15年 |
| 傢俬及裝置 | 3至5年 |
| 辦公室設備 | 2至5年 |
| 電腦 | 2至5年 |

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

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

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售之收益及虧損乃比較所得款項與賬面值而釐訂，並於收益表中的「其他(虧損)/收益，淨額」內確認。

2.6 投資物業

投資物業主要由租賃土地及房屋所組成，為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業記賬。在該等情況下，有關經營租賃猶如其為財務租賃而記賬。投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬，即於每個報告日期由外聘估值師釐定之公開市場價值。公平值乃按活躍市價得出，並就特定資產的性質、地點或環境的任何差異作出調整(倘需要)。倘並無此項資料，本集團會使用其他估值方式，如於較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動乃於收益表入賬作為估值收益或虧損一部份。

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

2 主要會計政策概要(續)

2.7 土地使用權

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

2.8 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指已轉撥代價超出本集團於被收購方可辨認資產淨值、負債及或然負債公平淨值之權益及被收購方非控制權益公平值之數額。

為進行減值測試，於業務合併中收購之商譽乃分配至預期自合併協同效應受惠之各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。各獲分配商譽之單位或單位組別指就實體內部管理而言監察商譽之最低級別。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2.9 附屬公司、聯營公司及非財務資產的投資減值

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

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

2.10 應收賬款及其他應收款項

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.11 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。

2.12 經營租賃

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

2.13 當期及遞延所得稅

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

(i) 即期所得稅

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

(ii) 遞延所得稅

內在差異

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

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅利潤而就此可使用的暫時差額而確認。

外在差異

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

(iii) 抵銷

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

2 主要會計政策概要(續)

2.14 借貸

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

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

2.15 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、持有的銀行通知存款及原有到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.16 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。

2.17 應付賬款

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

應付賬款最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.18 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 退休金責任

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.18 僱員福利(續)

(iii) 花紅計劃

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

(iv) 以股份為基礎的補償

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

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

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

2.19 收益確認

收益乃按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計量。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。本集團在收益金額可被可靠地計量；可能有未來經濟利益流至實體；及當下文所述的各項本集團業務的特定條件達成時確認收益。本集團經考慮客戶類型、交易類型及各安排的特定事項後，按歷史業績作出回報估計。

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。

管理及顧問費收益乃於提供管理及顧問服務時確認。

租金收入按租賃協議年期以直線應計基準確認。

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.19 收益確認(續)

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

2.20 借貸成本

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

所有其他借貸成本在產生期內的收益表中確認。

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

非貨幣財務資產及負債的換算差額，乃呈報為公平值損益的一部分。

(iii) 集團公司

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

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

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。所產生的匯兌差額於其他全面收益內確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 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。

2.23 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。

2.24 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2013年6月30日，倘人民幣兌港元的匯率升值／貶值2%(2012年：2%)而所有其他變數維持不變，年度利潤將約增加／減少7,518,000港元(2012年：約增加／減少12,909,000港元)及權益持有人的權益將約增加／減少約7,043,000港元(2012年：約增加／減少6,832,000港元)，主要由於換算若干附屬公司以港元計值的銀行結餘產生的外匯收益／虧損及以人民幣為功能貨幣的本集團的實體之集團公司結餘所致。

此外，將人民幣兌換為外幣須遵守中國內地政府頒佈的外匯管制規則及規例。

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等值物、應收賬款、按金、其他應收款項及應收同系附屬公司款項。該等結餘的賬面值指本集團有關財務資產所須承受的最大信貸風險。於2013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。於報告日，管理層認為本集團並無重大集中的信貸風險。年內，並無單一客戶佔本集團收益總額超過1%。

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

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

(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。

於2013年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產689,963,000港元。本集團將繼續監察本集團流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠現金，應付業務需要以及到期負債及承擔。

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

| | 賬面值 千港元 | 未貼現的 合約現金 流量總額 千港元 | 一年內或 按要 求 千港元 | 一年以上 但五年以內 千港元 | 超過五年 千港元 |
|--------------|------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|-------------|
| 本集團 | | | | | |
| 於2013年6月30日 | | | | | |
| 應付賬款、應計費用及其他 | | | | | |
| 應付款項 | 4,053,137 | 4,053,137 | 4,053,137 | - | - |
| 應付同系附屬公司款項 | 8,766 | 8,766 | 8,766 | - | - |
| 應付有關連公司款項 | 14,131 | 14,131 | 14,131 | - | - |
| 長期借貸 | 659,297 | 828,769 | 88,575 | 483,631 | 256,563 |
| 於2012年6月30日 | | | | | |
| 應付賬款、應計費用及其他 | | | | | |
| 應付款項 | 3,399,123 | 3,399,123 | 3,399,123 | - | - |
| 應付同系附屬公司款項 | 4,721 | 4,721 | 4,721 | - | - |
| 應付有關連公司款項 | 28,268 | 28,268 | 28,268 | - | - |
| 長期借貸 | 1,007,715 | 1,286,227 | 62,156 | 789,563 | 434,508 |
| 本公司 | | | | | |
| 於2013年6月30日 | | | | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 4,899 | 4,899 | 4,899 | - | - |
| 應付附屬公司款項 | 397,798 | 397,798 | 397,798 | - | - |
| 於2012年6月30日 | | | | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 2,247 | 2,247 | 2,247 | - | - |
| 應付附屬公司款項 | 183,303 | 183,303 | 183,303 | - | - |

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 利率風險

除了於2013年6月30日以年利率介乎0.50厘至4.60厘(2012年：年利率為0.70厘至5.00厘)持有的定期存款及短期銀行存款分別為485,518,000港元及1,012,863,000港元(2012年：378,099,000港元及1,182,600,000港元)外，本集團並無重大計息資產。本集團的利率風險來自銀行借貸。按浮動利率發行的借貸659,297,000港元(2012年：1,007,715,000港元)使本集團承受現金流量利率風險，並部分被按浮動利率持有的銀行現金抵銷。本集團的收入及經營現金流量均相當獨立於市場利率的變動。於報告日，管理層預期來自利率變動的影響並不重大。

於2013年6月30日，倘現金及現金等值物及銀行借貸的利率增加／減少50基點而所有其他變數維持不變，本集團的年度利潤將約增加／減少2,891,000港元(2012年：約增加／減少3,848,000港元)。釐定敏感度分析時，乃假設利率變動於報告期末發生。

3.2 資本風險管理

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

為維持或增強資本架構，本集團定期審閱及管理其資本架構，並經考慮經濟及市場狀況的變動、本集團的未來資金需求、現行及預測盈利能力及經營現金流量、預測資本開支及預測投資機遇後作出調整。

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。

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，亦會撇銷或撇減已報廢或出售的技術上廢舊或非策略性的資產。

(b) 投資物業的估值

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

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(c) 存貨的可變現淨值

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

(d) 應收賬款及其他應收款項的減值撥備

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

(e) 商譽減值

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

(f) 僱員福利－以股份為基礎支付的款項

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

5 收益及分部資料

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 專櫃銷售佣金收入 | 2,638,907 | 2,405,481 |
| 貨品銷售－自營銷售 | 809,626 | 676,224 |
| 管理及顧問費 | 52,277 | 19,177 |
| 租金收入 | 510,735 | 389,218 |
| | 4,011,545 | 3,490,100 |

專櫃銷售收入分析如下：

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|----------|-------------------|--------------|
| 專櫃銷售總收益 | 14,895,486 | 13,009,964 |
| 專櫃銷售佣金收入 | 2,638,907 | 2,405,481 |

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

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

所有收益乃從中國內地產生，而本集團所有重大經營資產均位於中國內地。

5 收益及分部資料(續)

截至2013年6月30日止年度

| | 百貨 千港元 | 物業投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|-----------|-----------|-------------|-----------|
| 分部收益 | 3,905,109 | 106,436 | 4,011,545 |
| 分部業績 | 686,759 | 83,458 | 770,217 |
| 投資物業公平值變動 | – | 70,852 | 70,852 |
| 未分配企業開支 | | | (6,612) |
| 經營利潤 | | | 834,457 |
| 財務收入 | | | 89,998 |
| 財務成本 | | | (49,159) |
| 財務收入，淨額 | | | 40,839 |
| 除所得稅前利潤 | | | 875,296 |
| 所得稅支出 | | | (233,793) |
| 年度利潤 | | | 641,503 |

截至2012年6月30日止年度

| | | | |
|-----------|-----------|--------|-----------|
| 分部收益 | 3,418,263 | 71,837 | 3,490,100 |
| 分部業績 | 720,183 | 59,149 | 779,332 |
| 投資物業公平值變動 | – | 12,092 | 12,092 |
| 未分配企業開支 | | | (4,579) |
| 經營利潤 | | | 786,845 |
| 財務收入 | | | 60,770 |
| 財務成本 | | | (35,050) |
| 財務收入，淨額 | | | 25,720 |
| 除所得稅前利潤 | | | 812,565 |
| 所得稅支出 | | | (204,818) |
| 年度利潤 | | | 607,747 |

5 收益及分部資料(續)

於2013年6月30日

| | 百貨 千港元 | 物業投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|----------|-----------|-------------|------------|
| 分部資產 | 8,122,060 | 4,566,680 | 12,688,740 |
| 遞延所得稅資產 | | | 141,463 |
| 企業資產： | | | |
| 現金及現金等值物 | | | 4,037 |
| 其他 | | | 25 |
| 總資產 | | | 12,834,265 |

截至2013年6月30日止年度

| | | | |
|-------------|---------|-----------|-----------|
| 非流動資產添置(附註) | 467,532 | 1,270,942 | 1,738,474 |
| 折舊及攤銷 | 319,647 | 663 | 320,310 |

於2012年6月30日

| | | | |
|----------|-----------|-----------|------------|
| 分部資產 | 8,981,227 | 2,648,213 | 11,629,440 |
| 遞延所得稅資產 | | | 159,640 |
| 企業資產： | | | |
| 現金及現金等值物 | | | 12,361 |
| 其他 | | | 55 |
| 總資產 | | | 11,801,496 |

截至2012年6月30日止年度

| | | | |
|-------------|---------|-----------|-----------|
| 非流動資產添置(附註) | 705,186 | 2,057,624 | 2,762,810 |
| 折舊及攤銷 | 293,689 | 79 | 293,768 |

附註：

非流動資產添置指除金融工具及遞延所得稅資產外之非流動資產的添置。

6 其他收入

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 政府補助金 | 25,767 | 11,564 |
| 來自供應商的收入 | 71,978 | 56,533 |
| 其他應付款項撥回 | 19,375 | 24,146 |
| 雜項收入 | 29,154 | 20,371 |
| | 146,274 | 112,614 |

7 其他(虧損)/收益，淨額

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|---------------------|-----------------|--------------|
| 出售物業、廠房及設備以及土地使用權虧損 | (60,432) | (12,796) |
| 出售持作出售資產收益(附註) | - | 47,099 |
| | (60,432) | 34,303 |

附註：

截至2012年6月30日止年度，該金額為出售聚伶有限公司(乃本集團的全資附屬公司，並為位於無錫市的一項物業及土地使用權若干部分的擁有人)全部股權權益的收益。

8 其他經營開支，淨額

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|---------------|----------------|--------------|
| 水電 | 173,373 | 199,922 |
| 銷售、宣傳、廣告及相關費用 | 232,208 | 123,902 |
| 清潔、維修及保養 | 90,798 | 70,045 |
| 核數師酬金 | 5,800 | 5,000 |
| 以股份為基礎支付的款項 | 74 | 437 |
| 匯兌虧損淨額 | 15,976 | 17,993 |
| 其他稅項支出 | 175,624 | 128,463 |
| 其他 | 73,791 | 46,781 |
| | 767,644 | 592,543 |

9 財務收入，淨額

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 銀行存款利息收入 | 89,998 | 60,770 |
| 銀行貸款利息 | | |
| —全部須於五年內償還 | (31,118) | (19,069) |
| —毋須全部於五年內償還 | (18,041) | (15,981) |
| | 40,839 | 25,720 |

10 僱員福利開支

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 工資、薪金及其他福利 | 511,399 | 483,392 |
| 退休福利成本 | | |
| —界定供款計劃 | 60,187 | 55,279 |
| 以股份為基礎支付的款項 | 762 | 2,931 |
| | 572,348 | 541,602 |

(a) 董事酬金

截至2013年6月30日止年度各董事的酬金如下：

| 董事姓名 | 袍金 千港元 | 薪金、津貼及 實物福利 千港元 | 退休計劃 供款 千港元 | 花紅 千港元 | 以股份為基礎 支付的款項 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|-----------|-----------------------|-------------------|-----------|------------------------|-----------|
| 非執行董事 | | | | | | |
| 鄭家純博士 | 100 | - | - | - | 49 | 149 |
| 歐德昌先生 | 100 | - | - | - | 12 | 112 |
| 顏文英女士(附註i) | 56 | - | - | - | - | 56 |
| 執行董事 | | | | | | |
| 鄭志剛先生 | 150 | - | - | - | 24 | 174 |
| 張輝熱先生 | 150 | 4,263 | 425 | 126 | 114 | 5,078 |
| 林財添先生(附註ii) | - | 267 | 12 | - | 28 | 307 |
| 黃國勤先生 | 150 | 1,563 | 151 | 244 | 45 | 2,153 |
| 顏文英女士(附註i) | 66 | - | - | - | 24 | 90 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 張英潮先生 | 200 | - | - | - | 12 | 212 |
| 陳耀棠先生 | 200 | - | - | - | 12 | 212 |
| 湯鏗燦先生 | 200 | - | - | - | 12 | 212 |
| 余振輝先生 | 200 | - | - | - | 12 | 212 |
| | 1,572 | 6,093 | 588 | 370 | 344 | 8,967 |

10 僱員福利開支(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 顏文英女士調任為非執行董事，自2012年12月10日起生效。
- (ii) 林財添先生已辭任執行董事，自2012年8月1日起生效。

截至2012年6月30日止年度各董事的酬金如下：

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

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(2012年：無)。

10 僱員福利開支(續)

(b) 五位最高酬金人士

截至2013年6月30日止年度，本集團內五位最高酬金的個別人士包括兩位董事(2012年：三位)，其酬金已載於上文的分析。截至2013年6月30日止年度應付其餘三位(2012年：兩位)個別人士的酬金如下：

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物利益 | 5,625 | 3,090 |
| 退休福利成本 | | |
| — 界定供款計劃 | 241 | 133 |
| 花紅 | 1,031 | 448 |
| 以股份為基礎支付的款項 | 62 | 199 |
| | 6,959 | 3,870 |

酬金範圍如下：

| | 2013年 人數 | 2012年 |
|-------------------------|-------------|----------|
| 酬金範圍 | | |
| 1,500,001港元—2,000,000港元 | — | 1 |
| 2,000,001港元—2,500,000港元 | 2 | 1 |
| 2,500,001港元—3,000,000港元 | 1 | — |
| | 3 | 2 |

11 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 當期所得稅 | | |
| — 中國內地稅項 | 223,965 | 188,163 |
| 過往年度超額撥備 | (19,203) | (30,883) |
| 遞延所得稅(附註28) | | |
| — 未分派保留盈利遞延稅項 | 5,655 | 14,050 |
| — 其他暫時差額 | 23,376 | 33,488 |
| | 233,793 | 204,818 |

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的稅率計提稅項撥備。本集團於截至2012年及2013年6月30日止年度在香港並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅撥備。

本集團中國內地附屬公司須按25%的稅率(2012年：25%)繳納企業所得稅。

11 所得稅支出(續)

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

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 除所得稅前利潤 | 875,296 | 812,565 |
| 按適用稅率計算的稅項 | 218,824 | 203,141 |
| 不可扣稅的開支 | 24,429 | 33,463 |
| 毋須課稅的收入 | (11,045) | (25,106) |
| 按核定基準收取的收入的影響 | (1,890) | (2,356) |
| 未確認的遞延所得稅 | 30,280 | 20,919 |
| 未分派利潤遞延稅項 | 5,655 | 14,050 |
| 中國預扣所得稅 | 10,344 | 640 |
| 確認早前未確認稅項虧損 | (8,539) | (1,342) |
| 確認早前未確認暫時差額 | - | (6,849) |
| 使用早前未確認稅項虧損 | (15,062) | (859) |
| 過往年度超額撥備 | (19,203) | (30,883) |
| 所得稅支出 | 233,793 | 204,818 |
| | 2013年 | 2012年 |
| 加權平均國內適用稅率 | 25% | 25% |

12 本公司權益持有人應佔利潤

本公司權益持有人應佔利潤於本公司財務報表中處理之利潤約206,377,000港元(2012年：虧損約8,130,000港元)。

13 股息

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| 已付中期股息每股0.098港元(2012年：0.098港元) | 165,242 | 165,242 |
| 建議末期股息每股0.092港元(2012年：0.082港元) | 155,125 | 138,264 |
| | 320,367 | 303,506 |

於2013年9月25日舉行的會議上，董事建議就截至2013年6月30日止年度派發末期股息每股0.092港元(2012年：0.082港元)。此項股息建議並未於截至2013年6月30日止年度的財務報表中確認為應付股息。

14 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利以本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

| | 2013年 | 2012年 |
|-------------------|-----------|-----------|
| 本公司權益持有人應佔利潤(千港元) | 641,503 | 607,747 |
| 已發行普通股加權平均數(以千股計) | 1,686,145 | 1,686,145 |
| 每股基本盈利(每股港元) | 0.38 | 0.36 |

(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2012年及2013年6月30日止年度內，因購股權獲行使而應發行的股份，是僅有的攤薄性普通股。購股權並無產生潛在攤薄效應。

15 物業、廠房及設備

本集團

| | 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2011年7月1日 | 814,316 | 60,102 | 7,045 | 2,000,781 | 19,996 | 11,587 | 127,781 | 1,744 | 3,043,352 |
| 匯兌差額 | 9,238 | 731 | 84 | 24,269 | 226 | 139 | 1,528 | 21 | 36,236 |
| 添置 | - | 1,118 | 4,012 | 261,631 | 3,916 | 709 | 38,602 | 9,672 | 319,660 |
| 轉撥自投資物業 | 112,963 | - | - | 26,834 | - | - | - | - | 139,797 |
| 出售 | - | (4,206) | (1,672) | (32,707) | (1,223) | (645) | (3,699) | - | (44,152) |
| 重新分類 | - | - | - | 1,304 | - | - | 11 | (1,315) | - |
| 轉撥至投資物業 | (56,677) | - | - | (23,801) | - | - | - | - | (80,478) |
| 收購附屬公司 (附註33(a)) | - | 232 | 233 | 50,304 | 1,716 | 174 | 2,894 | - | 55,553 |
| 於2012年6月30日 | 879,840 | 57,977 | 9,702 | 2,308,615 | 24,631 | 11,964 | 167,117 | 10,122 | 3,469,968 |
| 累積折舊 | | | | | | | | | |
| 於2011年7月1日 | 67,898 | 55,602 | 3,490 | 745,173 | 9,503 | 5,872 | 72,710 | - | 960,248 |
| 匯兌差額 | 591 | 677 | 43 | 9,087 | 117 | 71 | 887 | - | 11,473 |
| 年內折舊 | 25,253 | 1,846 | 1,413 | 207,707 | 3,933 | 2,026 | 23,145 | - | 265,323 |
| 出售時撥回 | - | (3,975) | (1,548) | (18,713) | (834) | (354) | (3,343) | - | (28,767) |
| 轉撥至投資物業 | (2,785) | - | - | (2,077) | - | - | - | - | (4,862) |
| 於2012年6月30日 | 90,957 | 54,150 | 3,398 | 941,177 | 12,719 | 7,615 | 93,399 | - | 1,203,415 |
| 賬面淨值 | | | | | | | | | |
| 於2012年6月30日 | 788,883 | 3,827 | 6,304 | 1,367,438 | 11,912 | 4,349 | 73,718 | 10,122 | 2,266,553 |

15 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

| | 樓宇 千港元 | 廠房及機器 千港元 | 汽車 千港元 | 租賃物業裝修 千港元 | 傢俬及裝置 千港元 | 辦公室設備 千港元 | 電腦 千港元 | 在建資產 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|-----------|--------------|-----------|---------------|--------------|--------------|-----------|-------------|-----------|
| 成本 | | | | | | | | | |
| 於2012年7月1日 | 879,840 | 57,977 | 9,702 | 2,308,615 | 24,631 | 11,964 | 167,117 | 10,122 | 3,469,968 |
| 匯兌差額 | 31,257 | 2,202 | 368 | 87,669 | 935 | 454 | 6,346 | 385 | 129,616 |
| 添置 | - | 677 | 953 | 204,318 | 4,173 | 1,313 | 19,536 | 14,488 | 245,458 |
| 出售 | (96,587) | (4,046) | - | (140,254) | (1,966) | (1,050) | (7,689) | - | (251,592) |
| 重新分類 | - | - | - | 7,121 | - | - | 93 | (7,214) | - |
| 轉撥至投資物業 | (110,242) | - | - | (24,961) | - | - | - | - | (135,203) |
| 於2013年6月30日 | 704,268 | 56,810 | 11,023 | 2,442,508 | 27,773 | 12,681 | 185,403 | 17,781 | 3,458,247 |
| 累積折舊 | | | | | | | | | |
| 於2012年7月1日 | 90,957 | 54,150 | 3,398 | 941,177 | 12,719 | 7,615 | 93,399 | - | 1,203,415 |
| 匯兌差額 | 2,954 | 2,078 | 152 | 38,708 | 542 | 314 | 3,886 | - | 48,634 |
| 年內折舊 | 23,832 | 1,296 | 1,787 | 234,774 | 4,607 | 1,926 | 26,756 | - | 294,978 |
| 出售時撥回 | (15,764) | (3,951) | - | (79,490) | (1,551) | (1,033) | (7,645) | - | (109,434) |
| 轉撥至投資物業 | (12,580) | - | - | (2,979) | - | - | - | - | (15,559) |
| 於2013年6月30日 | 89,399 | 53,573 | 5,337 | 1,132,190 | 16,317 | 8,822 | 116,396 | - | 1,422,034 |
| 賬面淨值 | | | | | | | | | |
| 於2013年6月30日 | 614,869 | 3,237 | 5,686 | 1,310,318 | 11,456 | 3,859 | 69,007 | 17,781 | 2,036,213 |

16 投資物業

| | 本集團 | |
|-----------------|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 於年初 | 1,996,639 | 274,220 |
| 匯兌差額 | 76,575 | (8,806) |
| 添置 | 3,221 | 513 |
| 轉撥自物業、廠房及設備 | 179,075 | 80,553 |
| 轉撥自土地使用權 | 105,249 | 48,894 |
| 轉撥至物業、廠房及設備 | - | (139,797) |
| 轉撥至土地使用權 | - | (63,585) |
| 收購附屬公司(附註33(a)) | - | 1,792,555 |
| 計入收益表的公平值變動 | 70,852 | 12,092 |
| 於年末 | 2,431,611 | 1,996,639 |

財務報表附註

16 投資物業(續)

就投資物業於損益確認金額如下：

| | 本集團 | |
|-----------------|---------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 租金收入 | 106,436 | 71,837 |
| 產生租金收入的物業直接經營開支 | (26,774) | (21,325) |
| | 79,662 | 50,512 |

投資物業已由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2013年6月30日重估，估值乃在適用情況下參考收入法以市值評估為基準。本集團的投資物業按賬面值分析如下：

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 於中國內地持有： | | |
| 10至50年的租約 | 2,431,611 | 1,996,639 |

於2013年6月30日，一幢帳面值為1,913,924,000港元(2012年：1,792,683,000港元)的投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註27)。

17 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租約款項，其賬面淨值分析如下：

| | 本集團 | |
|----------------|----------------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 於年初 | 903,284 | 898,898 |
| 匯兌差額 | 31,931 | 10,280 |
| 轉撥自投資物業 | - | 63,585 |
| 轉撥至投資物業 | (68,393) | (41,034) |
| 出售 | (218,659) | - |
| 攤銷 | (25,332) | (28,445) |
| 於年末 | 622,831 | 903,284 |
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 於中國內地持有： | | |
| 10至50年的土地使用權租約 | 622,831 | 903,284 |

18 商譽

| | 本集團 | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 於年初 | 1,284,182 | 785,137 |
| 匯兌差額 | 48,765 | 5,747 |
| 收購附屬公司(附註34) | — | 493,298 |
| 於年末 | 1,332,947 | 1,284,182 |

商譽減值測試

商譽分配至本集團的已識別現金產生單位(「現金產生單位」)。為進行減值測試，現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本計算而釐定，該項計算利用現金流量預測(以五年期的財務估算為基礎)和除稅後折現率。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算。公平值減出售成本計算採用增長率及折現率採納之主要假設，乃根據管理層的最佳估計而釐定。長期增長率2%至5%(2012年：2%至5%)乃考慮有關業務之內外因素後釐定，所用折現率為16.15%(2012年：14.82%)，亦反映有關業務的特有風險。倘收益增長率及毛利率較管理層作出的當期估計低5%，而折現率較管理層作出的當期估計高1%，仍有足夠空間及毋須作出商譽減值虧損。

19 預付款項、按金及其他應收款項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 預付租金及租金按金 | 628,127 | 494,873 | — | — |
| 應收管理費 | 3,448 | 2,577 | — | — |
| 就發出儲值卡而存放的按金 | 2,844 | 26,697 | — | — |
| 其他 | 458,910 | 367,790 | 25 | 54 |
| | 1,093,329 | 891,937 | 25 | 54 |
| 減：長期預付租金及租金按金 | (488,231) | (339,632) | — | — |
| | 605,098 | 552,305 | 25 | 54 |

結餘主要以人民幣計值。

並無逾期或減值的其他應收款項的信貸質量乃透過參考有關對方的拖欠紀錄進行評估。現有對方過往並無拖欠款項。

20 其他非流動資產

於2013年6月30日的結餘指以下交易：

- (a) 於2010年10月4日，瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽公司」，本公司的全資附屬公司)與瀋陽新世界酒店有限公司(「瀋陽新世界酒店」，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)的全資附屬公司及本公司的同系附屬公司)訂立協議。瀋陽公司同意收購位於瀋陽市的一幢樓宇內的房屋所有權、若干專用和共用面積的土地使用權以及若干面積的設備及設施房、外牆、設施、機電系統的使用權，代價約為人民幣456,534,000元(可按協議條款予以調整)。於2013年6月30日，本集團已就該收購支付約為451,809,000港元(2012年6月30日：435,280,000港元)，而其他相關成本則約為23,405,000港元(2012年6月30日：22,548,000港元)。
- (b) 於2013年2月8日，瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」，本公司的全資附屬公司)與瀋陽新世界酒店訂立合作協議。根據合作協議，瀋陽時尚與瀋陽新世界酒店同意於瀋陽市一項物業重建項目上合作。瀋陽時尚同意向當地政府機關放棄瀋陽南京街店所在之土地及樓宇，補償款為人民幣250,012,000元，並同意向瀋陽新世界酒店出資人民幣527,060,000元(可予進一步調整)用作拆除現有樓宇及設計建造之相關成本以及支付該重建樓宇若干部分之任何相關土地出讓金。於2013年6月30日，本集團已就該項交易向瀋陽新世界酒店支付約為133,433,000港元，而其他相關成本則約為88,641,000港元。
- (c) 於2013年5月27日，新世界百貨投資(中國)集團有限公司(「新百投資」，本公司之全資附屬公司)與獨立第三方訂立協議收購上海泓鑫置業有限公司(「泓鑫公司」，乃在中國註冊成立之有限責任公司)之全部股權權益，總代價為人民幣1,250,000,000元(可予進一步調整)。於2013年6月30日，本集團已就該項收購支付約為1,217,088,000港元及確認應付進度款約為50,633,000港元。

21 應收賬款

| | 本集團 | |
|------|---------------|--------|
| | 2013年 | 2012年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 應收賬款 | 98,365 | 59,589 |

本集團根據發票日期，授出大多數為期30天的信貸期。

21 應收賬款(續)

應收賬款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|---------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 為期 | | |
| 0-30天 | 78,098 | 57,058 |
| 31-60天 | 1,728 | 603 |
| 61-90天 | 821 | - |
| 90天以上 | 17,718 | 1,928 |
| | 98,365 | 59,589 |

已逾期但並無減值的應收賬款為20,267,000港元(2012年：2,531,000港元)，總額之中1,728,000港元(2012年：603,000港元)逾期少於30天、821,000港元(2012年：無)逾期31-60天及17,718,000港元(2012年：1,928,000港元)逾期90天以上。該等賬款與近期並無拖欠還款記錄的公司有關。

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

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

22 應收／(應付)同系附屬公司及關連公司款項

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

23 定期存款

定期存款按下列貨幣計值：

| | 本集團 | |
|-----|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 人民幣 | 485,518 | 378,099 |

定期銀行存款的年利率介乎2.85厘至4.40厘(2012年：年利率為3.10厘至5.00厘)，該等存款的存放期介乎101至354天(2012年：101至325天)。

24 現金及現金等值物

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 短期銀行存款 | 1,012,863 | 1,182,600 | – | – |
| 銀行及手頭現金 | 1,461,089 | 2,060,319 | 4,037 | 12,361 |
| | 2,473,952 | 3,242,919 | 4,037 | 12,361 |
| 最高信貸風險 | 2,443,252 | 3,216,253 | 4,037 | 12,361 |

現金及現金等值物以下列貨幣計值：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 港元 | 64,759 | 290,237 | 2,963 | 11,330 |
| 人民幣 | 2,408,924 | 2,952,420 | 1,074 | 1,031 |
| 其他 | 269 | 262 | – | – |
| | 2,473,952 | 3,242,919 | 4,037 | 12,361 |

短期銀行存款的年利率介乎0.50厘至4.60厘(2012年：年利率為0.70厘至3.50厘)，該等存款的存放期介乎4至89天(2012年：2至89天)。

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

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

25 股本

| | 股份數目 千股 | 面值 千港元 |
|-----------------------------|------------|-----------|
| 每股面值0.1港元的普通股，法定： | | |
| 於2011年7月1日，2012年及2013年6月30日 | 10,000,000 | 1,000,000 |
| 每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足： | | |
| 於2011年7月1日，2012年及2013年6月30日 | 1,686,145 | 168,615 |

25 股本(續)

購股權計劃

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

已授出的購股權數目及有關行使價於截至2012年及2013年6月30日止年度的變動如下：

| 授出日期 | 每股行使價 港元 | 購股權數目(千) | | | | | | | 可行使的 |
|----------------------|-------------|----------|------|---------|--------|------|---------|--------|-----------------|
| | | 於2011年 | | | 於2012年 | | | 於2013年 | 購股權數目 |
| | | 7月1日 | 年內授出 | 年內失效 | 6月30日 | 年內授出 | 年內失效 | 6月30日 | 於2013年 6月30日 |
| 2007年11月27日(附註i) | 8.660 | 16,469 | - | (2,886) | 13,583 | - | (1,815) | 11,768 | 11,768 |
| 2008年3月25日(附註ii) | 8.440 | 3,524 | - | (995) | 2,529 | - | (469) | 2,060 | 2,060 |
| | | 19,993 | - | (3,881) | 16,112 | - | (2,284) | 13,828 | 13,828 |
| 各個類別的加權平均 行使價(港元) | | 8.621 | - | 8.604 | 8.625 | - | 8.615 | 8.627 | 8.627 |

附註：

- (i) 於2007年11月27日授出的購股權分五個期間行使，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日。
- (ii) 於2008年3月25日授出的購股權分五個期間行使，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日。

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

財務報表附註

26 儲備

(a) 本集團

| | 股份溢價 千港元 | 物業重估 儲備 千港元 | 資本儲備 千港元 | 法定儲備 千港元 | 以股份 為基礎 支付的 補償儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留盈利 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|----------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 於2011年7月1日 | 2,398,250 | 1,990 | 391,588 | 187,361 | 54,395 | 397,955 | 1,972,274 | 5,403,813 |
| 由物業、廠房及設備重列 為投資物業之物業重估， 已扣除稅項 | - | 9,598 | - | - | - | - | - | 9,598 |
| 以股份為基礎支付的款項 | - | - | - | - | 3,368 | - | - | 3,368 |
| 已失效購股權 | - | - | - | - | (10,833) | - | 10,833 | - |
| 截至2011年6月30日 | | | | | | | | |
| 止年度相關的末期及 特別股息 | - | - | - | - | - | - | (126,461) | (126,461) |
| 截至2011年12月31日 | | | | | | | | |
| 止期間相關的中期股息 | - | - | - | - | - | - | (165,242) | (165,242) |
| 轉撥為法定儲備(附註1) | - | - | - | 49,648 | - | - | (49,648) | - |
| 年度利潤 | - | - | - | - | - | - | 607,747 | 607,747 |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | - | 71,630 | - | 71,630 |
| 於2012年6月30日 | 2,398,250 | 11,588 | 391,588 | 237,009 | 46,930 | 469,585 | 2,249,503 | 5,804,453 |
| 相當於： | | | | | | | | |
| 建議末期股息(附註13) | - | - | - | - | - | - | 138,264 | 138,264 |
| 其他 | 2,398,250 | 11,588 | 391,588 | 237,009 | 46,930 | 469,585 | 2,111,239 | 5,666,189 |
| 於2012年6月30日 | 2,398,250 | 11,588 | 391,588 | 237,009 | 46,930 | 469,585 | 2,249,503 | 5,804,453 |

26 儲備(續)

(a) 本集團(續)

| | 股份溢價 千港元 | 物業重估 儲備 千港元 | 資本儲備 千港元 | 法定儲備 千港元 | 以股份 為基礎 支付的 補償儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留盈利 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|----------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 於2012年7月1日 | 2,398,250 | 11,588 | 391,588 | 237,009 | 46,930 | 469,585 | 2,249,503 | 5,804,453 |
| 由物業、廠房及設備重列為 投資物業之物業重估， 已扣除稅項 | - | 72,215 | - | - | - | - | - | 72,215 |
| 以股份為基礎支付的款項 | - | - | - | - | 836 | - | - | 836 |
| 已失效購股權 | - | - | - | - | (6,718) | - | 6,718 | - |
| 截至2012年6月30日止年度 相關的末期股息 | - | - | - | - | - | - | (138,264) | (138,264) |
| 截至2012年12月31日止期間 相關的中期股息 | - | - | - | - | - | - | (165,242) | (165,242) |
| 轉撥為法定儲備(附註) | - | - | - | 66,390 | - | - | (66,390) | - |
| 年度利潤 | - | - | - | - | - | - | 641,503 | 641,503 |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | - | 241,540 | - | 241,540 |
| 於2013年6月30日 | 2,398,250 | 83,803 | 391,588 | 303,399 | 41,048 | 711,125 | 2,527,828 | 6,457,041 |
| 相當於： | | | | | | | | |
| 建議末期股息(附註13) | - | - | - | - | - | - | 155,125 | 155,125 |
| 其他 | 2,398,250 | 83,803 | 391,588 | 303,399 | 41,048 | 711,125 | 2,372,703 | 6,301,916 |
| 於2013年6月30日 | 2,398,250 | 83,803 | 391,588 | 303,399 | 41,048 | 711,125 | 2,527,828 | 6,457,041 |

附註：

- (i) 根據相關中國法律及本公司於中國成立的附屬公司之公司章程，於2007年本集團的中國附屬公司轉制為全外資企業後，該等公司須將法定利潤淨額的10%撥入企業擴展資金。企業擴展資金僅可用作增加集團公司股本或於獲得有關當局批准後擴展生產營運。因此，截至2012年及2013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。

26 儲備(續)

(b) 本公司

| | 股份溢價 千港元 | 以股份 為基礎 支付的 補償儲備 千港元 | 實繳盈餘 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留盈利 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| 於2011年7月1日 | 2,398,250 | 54,395 | 73,486 | 375,130 | 755,375 | 3,656,636 |
| 以股份為基礎支付的款項 | - | 3,368 | - | - | - | 3,368 |
| 已失效購股權 | - | (10,833) | - | - | 3,671 | (7,162) |
| 年度虧損 | - | - | - | - | (8,130) | (8,130) |
| 截至2011年6月30日止年度相關的 末期及特別股息 | - | - | - | - | (126,461) | (126,461) |
| 截至2011年12月31日止期間相關 的中期股息 | - | - | - | - | (165,242) | (165,242) |
| 匯兌差額 | - | - | - | 27,262 | - | 27,262 |
| 於2012年6月30日 | 2,398,250 | 46,930 | 73,486 | 402,392 | 459,213 | 3,380,271 |
| 以股份為基礎支付的款項 | - | 836 | - | - | - | 836 |
| 已失效購股權 | - | (6,718) | - | - | 569 | (6,149) |
| 年度利潤 | - | - | - | - | 206,377 | 206,377 |
| 截至2012年6月30日止年度相關的 末期股息 | - | - | - | - | (138,264) | (138,264) |
| 截至2012年12月31日止期間相關 的中期股息 | - | - | - | - | (165,242) | (165,242) |
| 匯兌差額 | - | - | - | 376,391 | - | 376,391 |
| 於2013年6月30日 | 2,398,250 | 41,048 | 73,486 | 778,783 | 362,653 | 3,654,220 |
| 相當於： | | | | | | |
| 建議末期股息(附註13) | - | - | - | - | 155,125 | 155,125 |
| 其他 | 2,398,250 | 41,048 | 73,486 | 778,783 | 207,528 | 3,499,095 |
| 於2013年6月30日 | 2,398,250 | 41,048 | 73,486 | 778,783 | 362,653 | 3,654,220 |

27 長期借貸

| | 本集團 | |
|------|----------------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 非即期 | 608,993 | 998,617 |
| 即期 | 50,304 | 9,098 |
| | 659,297 | 1,007,715 |
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 銀行貸款 | | |
| 有抵押 | 632,911 | 682,927 |
| 無抵押 | 26,386 | 324,788 |
| | 659,297 | 1,007,715 |

借貸的實際利率分析如下：

| | 2013年 | 2012年 |
|-----|--------------|-------|
| 港元 | 2.79% | 2.77% |
| 人民幣 | 5.90% | 6.43% |

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|-----|----------------|--------------|
| 港元 | 26,386 | 324,788 |
| 人民幣 | 632,911 | 682,927 |
| | 659,297 | 1,007,715 |

銀行貸款須於以下時間償還：

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 一年內 | 50,304 | 9,098 |
| 第二年內 | 108,993 | 148,249 |
| 第三至五年內 | 265,823 | 472,319 |
| 第五年後 | 234,177 | 378,049 |
| | 659,297 | 1,007,715 |

於2013年6月30日，銀行貸款632,911,000港元(2012年：682,927,000港元)乃以一幢為1,913,924,000港元(2012年：1,792,683,000港元)的投資物業作抵押。

28 遞延所得稅

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

| | 本集團 | |
|---------|------------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 遞延所得稅資產 | 141,463 | 159,640 |
| 遞延所得稅負債 | (511,751) | (466,711) |
| | (370,288) | (307,071) |

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下：

| | 本集團 | |
|-----------------|------------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 於年初 | (307,071) | (58,365) |
| 匯兌差額 | (10,114) | (1,130) |
| 收購附屬公司(附註33(a)) | - | (196,839) |
| 於權益扣除的稅項 | (24,072) | (3,199) |
| 於綜合收益表扣除(附註11) | (29,031) | (47,538) |
| 於年末 | (370,288) | (307,071) |

倘不計及抵銷同一稅務管轄區內的結餘，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產：

| | 稅項虧損 千港元 | 應計費用 千港元 | 營運前費用 千港元 | 稅項折舊 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| 於2011年7月1日 | 42,591 | 132,717 | 2,718 | 10,115 | 188,141 |
| 匯兌差額 | 162 | 1,399 | 23 | 112 | 1,696 |
| 收購附屬公司 | 74,263 | 22,494 | 855 | - | 97,612 |
| 於綜合收益表確認 | (15,961) | 2,468 | (851) | (285) | (14,629) |
| 於2012年6月30日 | 101,055 | 159,078 | 2,745 | 9,942 | 272,820 |
| 匯兌差額 | 3,541 | 5,959 | 113 | (183) | 9,430 |
| 於綜合收益表確認 | 10,809 | 8,827 | 668 | 1,057 | 21,361 |
| 於2013年6月30日 | 115,405 | 173,864 | 3,526 | 10,816 | 303,611 |

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

| | 業務合併的 | | 附屬公司之 | | 其他 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | 稅項折舊 千港元 | 公平值調整 千港元 | 物業重估 千港元 | 未分派利潤 千港元 | | |
| 於2011年7月1日 | 181,117 | 46,836 | 5,976 | 7,250 | 5,327 | 246,506 |
| 匯兌差額 | 2,528 | 571 | (839) | – | 566 | 2,826 |
| 收購附屬公司 | 7,838 | 284,697 | – | – | 1,916 | 294,451 |
| 於權益確認 | – | – | 3,199 | – | – | 3,199 |
| 於綜合收益表確認 | 20,032 | (1,513) | (1,568) | 14,050 | 1,908 | 32,909 |
| 於2012年6月30日 | 211,515 | 330,591 | 6,768 | 21,300 | 9,717 | 579,891 |
| 匯兌差額 | 4,746 | 10,545 | 4,118 | 341 | (206) | 19,544 |
| 於權益確認 | – | – | 24,072 | – | – | 24,072 |
| 於綜合收益表確認 | 19,571 | (1,551) | 17,713 | 5,655 | 9,004 | 50,392 |
| 於2013年6月30日 | 235,832 | 339,585 | 52,671 | 27,296 | 18,515 | 673,899 |

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

於2013年6月30日，本集團並無就於附屬公司的投資相關的暫時差額總額約52,469,000港元(2012年：54,072,000港元)而確認遞延所得稅負債，因為董事認為相關暫時差額的撥回時間可受控制，且在可見將來不會撥回暫時差額。

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅利潤變現有關稅務利益為限。本集團並無就累積虧損及可扣除暫時差額約294,597,000港元(2012年：224,296,000港元)而確認遞延所得稅資產約73,649,000港元(2012年：56,075,000港元)，而累積虧損可於五年內結轉抵銷日後的應課稅利潤。

29 應付賬款、應計款項及其他應付款項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 應付賬款 | 2,698,485 | 2,213,113 | – | – |
| 應計款項及其他應付款項 | 2,175,941 | 2,049,623 | 4,899 | 2,247 |
| 減：長期應計款項 | (581,942) | (640,100) | – | – |
| | 4,292,484 | 3,622,636 | 4,899 | 2,247 |

29 應付賬款、應計款項及其他應付款項(續)

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

| | 本集團 | |
|--------|------------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 為期 | | |
| 0-30天 | 1,114,797 | 972,955 |
| 31-60天 | 971,181 | 694,388 |
| 61-90天 | 213,937 | 194,214 |
| 90天以上 | 398,570 | 351,556 |
| | 2,698,485 | 2,213,113 |

應付賬款包括應付有關連公司款項108,903,000港元(2012年：93,378,000港元)，並為無抵押、免息及須於90天內償還。

應付賬款、應計款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

應計款項及其他應付款項的性質如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 租金應計款項 | 662,105 | 667,465 | - | - |
| 專櫃供應商按金 | 302,046 | 273,563 | - | - |
| 應付利息 | 891 | 2,253 | - | - |
| 就資本開支應付的款項 | 44,903 | 99,162 | - | - |
| 就員工成本應計的款項 | 83,838 | 87,468 | - | - |
| 增值稅及其他應付稅項 | 136,938 | 92,007 | - | - |
| 應付水電費 | 21,947 | 17,869 | - | - |
| 預收款項 | 620,108 | 523,069 | - | - |
| 其他 | 303,165 | 286,767 | 4,899 | 2,247 |
| | 2,175,941 | 2,049,623 | 4,899 | 2,247 |

30 附屬公司

| | 本公司 | |
|-----------|------------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 非上市股份，按成本 | 1,754,541 | 1,458,380 |
| 應收附屬公司款項 | 2,466,929 | 2,282,375 |
| 應付附屬公司款項 | 397,798 | 183,303 |

30 附屬公司(續)

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

除應收一間附屬公司結餘145,000,000港元(2012年：219,314,000港元)及應付附屬公司結餘314,002,000港元(2012年：38,150,000港元)乃以港元計值外，所有應收／(應付)附屬公司結餘均以人民幣計值。

本公司主要附屬公司詳情載於附註36。

31 於聯營公司的投資

本集團所佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

| | 本集團 | |
|---------|--------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 收益 | 668 | 1,960 |
| 除所得稅後虧損 | (3,237) | (1,815) |
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 非流動資產 | 1,704 | 3,391 |
| 流動資產 | 513 | 1,224 |
| 流動負債 | (12,098) | (10,976) |
| 負債淨額 | (9,881) | (6,361) |

本集團於截至2013年6月30日止年度並無就台州新世界百貨有限公司確認虧損3,237,000港元(2012年：1,815,000港元)。未確認累積虧損為9,370,000港元(2012年：6,133,000港元)。

聯營公司詳情如下：

| 名稱 | 成立地點 | 主要業務 | 註冊資本 | 應佔權益(%) |
|-------------|------|-------|---------------|---------|
| 台州新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店 | 人民幣8,000,000元 | 25 |

32 承擔

(a) 資本承擔

於報告期末，本集團就物業、廠房及設備以及土地使用權的資本承擔如下：

| | 本集團 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 已訂約但未撥備 | 692,018 | 119,785 |
| 已批准但未訂約 | — | 2,690 |
| | 692,018 | 122,475 |

於2013年5月27日，新百投資與獨立第三方訂立一份協議，收購泓鑫公司的全部股權權益。就此交易的已訂約但未撥備的資本承擔約為314,557,000港元。

(b) 經營租賃承擔

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

| | 本集團 | |
|---------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 一年內 | 761,590 | 651,277 |
| 第二至第五年內 | 3,226,807 | 3,277,078 |
| 第五年後 | 6,534,455 | 7,793,458 |
| | 10,522,852 | 11,721,813 |

本集團根據不可註銷租賃預期收取的未來最低租金為：

| | 本集團 | |
|---------|------------------|------------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 一年內 | 380,911 | 313,061 |
| 第二至第五年內 | 795,613 | 678,982 |
| 第五年後 | 254,459 | 204,556 |
| | 1,430,983 | 1,196,599 |

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。

33 綜合現金流量報表

(a) 收購附屬公司

所收購資產／(負債)淨值詳情如下：

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 物業、廠房及設備(附註15) | - | 55,553 |
| 投資物業(附註16) | - | 1,792,555 |
| 存貨 | - | 24,502 |
| 應收賬款 | - | 16,618 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | - | 67,952 |
| 現金及現金等值物 | - | 91,224 |
| 遞延所得稅負債(附註28) | - | (196,839) |
| 應付賬款、應計款項及其他應付款項 | - | (566,375) |
| 長期借貸 | - | (712,111) |
| 所收購資產淨值 | - | 573,079 |
| 收購附屬公司的現金流量淨額分析 | | |
| 以現金支付的購入代價 | - | (1,066,377) |
| 所收購附屬公司的現金及現金等值物 | - | 91,224 |
| 收購附屬公司的現金流出淨額 | - | (975,153) |

(b) 出售物業、廠房及設備以及土地使用權收益分析

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|------------------------|-----------------|--------------|
| 賬面淨值 | 360,817 | 15,385 |
| 出售物業、廠房及設備以及土地使用權虧損 | (60,432) | (12,796) |
| 出售物業、廠房及設備以及土地使用權的所得款項 | 300,385 | 2,589 |

34 業務合併

(a) 收購蘭州新世界匯美百貨有限公司

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

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

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

因收購而帶來的資產及負債如下：

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

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

34 業務合併(續)

(b) 收購德高有限公司

於2011年11月，本集團從獨立第三方收購於薩摩亞註冊成立的有限責任公司德高有限公司(「德高」)及其全資附屬公司峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領」，於中國註冊成立的有限責任公司)的全部股權權益，包括所有權益及權利，總代價人民幣1,460,000,000元(相等於約1,792,555,000港元)扣除未償還銀行借貸金額人民幣580,000,000元(相等於約712,111,000港元)及德高及峻領於收購日期的負債淨值的調整金額，淨代價相等於約1,055,911,000港元。德高主要從事投資控股業務及峻領主要從事於上海的物業持有及零售業務營運。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

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

因收購而帶來的資產及負債如下：

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

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

34 業務合併(續)

(c) 收購北京新世界利瑩百貨有限公司

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

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

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

因收購而帶來的資產及負債如下：

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

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

35 有關連人士交易

(a) 以下為年內本集團於一般業務中進行的主要有關連人士交易概要：

| | 附註 | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|----------------|--------|--------------|--------------|
| 同系附屬公司 | | | |
| 經營租賃租金費用 | (i) | (100,097) | (97,678) |
| 樓宇管理開支 | (ii) | (26,778) | (21,197) |
| 購物券發還款項 | (iii) | 3,325 | 3,714 |
| 銷售貨品、預付購物卡及購物券 | (iv) | 5,935 | 6,474 |
| 購買樓宇及土地使用權已付按金 | (v) | (133,433) | (101,231) |
| 有關連公司 | | | |
| 專櫃佣金 | (vi) | 131,061 | 111,334 |
| 經營租賃租金費用 | (i) | (270,562) | (258,567) |
| 樓宇管理開支 | (ii) | (25,312) | (22,960) |
| 銷售貨品、預付購物卡及購物券 | (iv) | 48,247 | 18,464 |
| 預付購物卡及購物券回佣 | (vii) | 311 | 385 |
| 其他服務費用開支 | (viii) | (270) | (288) |

附註：

- (i) 經營租賃租金開支乃根據各租賃協議計算及根據附註2.12所披露的經營租約會計政策呈報。
- (ii) 樓宇管理開支乃根據各合約按每月固定金額計算。
- (iii) 購物券發還款項乃根據與新世界中國地產或其附屬公司及本公司的有關連公司周大福珠寶集團有限公司或其附屬公司(「周大福珠寶集團」)所訂立的各協議計算。
- (iv) 此項乃就銷售貨品及本集團向新世界發展有限公司的附屬公司(不包括本集團)及周大福珠寶集團發出的預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (v) 此項乃附註20(a)及(b)所述購買樓宇及土地使用權的已付按金。
- (vi) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (vii) 此項乃周大福珠寶集團就銷售本集團及周大福珠寶集團共同發出的預付購物卡及購物券提供的回佣。
- (viii) 此項乃由若干董事的聯繫人杜先生擁有的公司所提供的保險及清潔服務。

35 有關連人士交易(續)

(b) 有關連人士的結餘

有關連人士的結餘詳情已於財務報表附註22及29內披露。

(c) 主要管理人員報酬

所有董事均被視為主要管理層，彼等的酬金已於財務報表附註10(a)內披露。應付其他主要管理層的酬金如下：

| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 基本薪金、住房津貼、其他津貼及實物利益 | 5,196 | 4,881 |
| 花紅 | 396 | 211 |
| 以股份為基礎支付的款項 | 68 | 326 |
| 退休福利成本－界定供款計劃 | 356 | 391 |
| | 6,016 | 5,809 |

本集團以上的主要管理層的酬金介乎以下範圍：

| | 2013年 人數 | 2012年 |
|-------------------------|-------------|-------|
| 1,000,000港元－1,500,000港元 | – | 2 |
| 1,500,001港元－2,000,000港元 | 2 | 2 |
| 2,000,001港元－2,500,000港元 | – | – |
| 2,500,001港元－3,000,000港元 | 1 | – |
| | 3 | 4 |

36 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2013年6月30日的詳情如下：

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

36 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊／成立地點 | 主要業務及營業地點 | 已發行及 繳足股本 | 所持股權百分比 | |
|-----------------------|---------|----------------------|-----------------|---------|-----|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 哈爾濱新世界百貨商場 有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣126,000,000元 | - | 100 |
| 湖北新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣50,000,000元 | 100 | - |
| 江蘇新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣16,000,000元 | 100 | - |
| 蘭州新世界匯美百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣22,282,260元 | - | 100 |
| 綿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14,000,000元 | - | 100 |
| 新世界百貨(中國)有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣50,000,000元 | 100 | - |
| 新世界百貨投資(中國)集團 有限公司 | 中國內地 | 投資控股公司／中國內地 | 80,000,000美元 | 100 | - |
| 寧波健旋諮詢發展有限公司 | 中國內地 | 投資控股及提供顧問 服務／中國內地 | 5,000,000美元 | - | 100 |
| 寧波新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣40,000,000元 | 100 | - |
| 寧波新世界匯美百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣20,000,000元 | - | 100 |
| 峻領德高商業發展(上海) 有限公司 | 中國內地 | 物業投資及經營購物 中心／中國內地 | 40,000,000美元 | - | 100 |
| 新世界百貨集團上海彩旋百貨 有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣30,000,000元 | - | 100 |

36 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊／成立地點 | 主要業務及營業地點 | 已發行及 繳足股本 | 所持股權百分比 | |
|---------------------|---------|---------------------|----------------|---------|-----|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 上海彩姿百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣50,000,000元 | 100 | - |
| 新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣18,000,000元 | - | 100 |
| 瀋陽新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 物業投資及經營百貨店／ 中國內地 | 人民幣30,000,000元 | - | 100 |
| 新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣40,000,000元 | - | 100 |
| 新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 50,000,000港元 | - | 100 |
| 新世界百貨集團上海新寧購物中心有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 |
| 新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 100,000,000港元 | - | 100 |
| 瀋陽時尚物業有限公司 | 中國內地 | 物業投資／中國內地 | 人民幣27,880,000元 | - | 100 |
| 天津新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 5,000,000美元 | 100 | - |
| 天津時尚新世界購物廣場有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣30,000,000元 | - | 100 |
| 武漢新世界彩旋百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣75,000,000元 | - | 100 |
| 武漢新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 物業投資及經營百貨店／ 中國內地 | 15,630,000美元 | - | 100 |

36 主要附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊／成立地點 | 主要業務及營業地點 | 已發行及 繳足股本 | 所持股權百分比 | |
|---------------------|---------|------------|----------------|---------|-----|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 武漢新世界匯美百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣80,000,000元 | 100 | - |
| 武漢新世界時尚廣場商貿 有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 |
| 西安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21,993,832元 | - | 100 |
| 鹽城新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 40,000,000港元 | - | 100 |
| 雲南新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣10,000,000元 | - | 100 |
| 鄭州新世界百貨有限公司 | 中國內地 | 經營百貨店／中國內地 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 |

37 報告期後事項

於2013年5月27日，新百投資與獨立第三方訂立一份協議，收購泓鑫公司的全部股權權益，總代價為人民幣1,250,000,000元(可予進一步調整)。泓鑫公司擁有及經營上海一家商場。收購事項於2013年7月30日已完成。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

| | 千港元 |
|-------------|-------------|
| 購入代價 | |
| — 已付現金(附註) | 1,576,232 |
| 所收購資產淨值的公平值 | (1,568,046) |
| 商譽 | 8,186 |

37 報告期後事項(續)

於該等綜合財務報表日期，本集團尚未完成收購事項所收購資產淨值的公平值評估。所收購資產淨值的相關公平值乃按暫定基準列示。被收購的業務的資產及負債的公平值列示如下：

| | 千港元 |
|------------------|-------------|
| 投資物業 | 1,898,734 |
| 現金及現金等值物 | 28,467 |
| 應付賬款、應計款項及其他應付款項 | (34,387) |
| 遞延所得稅負債 | (324,768) |
| 所收購資產淨值 | 1,568,046 |
| 以現金支付的購入代價 | (1,576,232) |
| 所收購附屬公司的現金及現金等值物 | 28,467 |
| 收購附屬公司的現金流出淨額 | (1,547,765) |

附註：

已付現金約683,544,000港元指於緊接收購前償還泓鑫公司未償還銀行貸款的還款。

38 最終控股公司

董事視於香港註冊成立的公司新世界發展為本集團最終控股公司。