

# 董事會報告

## 收購及出售

截至2016年6月30日止年度，本集團並無任何重大收購及出售。

## 購買、出售或贖回上市證券

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

## 充足的公眾持股量

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

## 主要客戶及供應商

年內，本集團不足30%收益來自五大客戶及約3%收益來自最大客戶。本集團總採購額不多於40%來自五大自營銷售供應商，而總採購額約10%來自最大供應商。就董事所知，截至2016年6月30日，董事或擁有本公司已發行股份總數的5%或以上的股東或任何彼等各自的聯繫人概無擁有本集團五大供應商任何權益。

## 核數師

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

代表董事會

主席  
鄭家純

香港，2016年9月20日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致新世界百貨中國有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第74至139頁新世界百貨中國有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表,並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見,並僅向閣下(作為整體)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布的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致新世界百貨中國有限公司股東（續）  
（於開曼群島註冊成立的有限公司）

## 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中肯地反映 貴公司及其附屬公司於二零一六年六月三十日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一六年九月二十日

# 綜合收益表

截至2016年6月30日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
收益	5	3,659,896	4,029,351
其他收入	6	170,424	168,589
其他虧損，淨額	7	(25,164)	(176,422)
投資物業公平值變動		(25,437)	766
購買存貨及存貨變動，淨額		(756,036)	(719,380)
僱員福利開支	10	(633,223)	(747,285)
折舊及攤銷		(300,730)	(344,248)
經營租賃租金開支		(1,163,895)	(1,191,665)
其他經營開支，淨額	8	(716,135)	(788,844)
<b>經營利潤</b>		<b>209,700</b>	<b>230,862</b>
財務收入		67,240	74,850
財務成本		(38,031)	(48,819)
財務收入，淨額	9	29,209	26,031
應佔聯營公司業績		238,909	256,893
		(130)	-
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>238,779</b>	<b>256,893</b>
所得稅支出	12	(193,381)	(187,152)
<b>年度利潤</b>		<b>45,398</b>	<b>69,741</b>
應佔：			
本公司股東		45,643	69,741
非控股權益		(245)	-
		45,398	69,741
<b>年內本公司股東應佔利潤的每股盈利（每股以港元計值）</b>			
— 基本及攤薄	14	0.03	0.04

# 綜合全面收益表

截至2016年6月30日止年度

	2016年 千港元	2015年 千港元
年度利潤	45,398	69,741
<b>其他全面收益</b>		
<i>將不會重列至損益之項目</i>		
由物業、廠房及設備以及土地使用權重列為投資物業之物業重估	20,113	29,750
— 其遞延所得稅	(5,028)	(7,437)
	15,085	22,313
<i>其後可能重列至損益之項目</i>		
附屬公司清盤後之匯兌儲備撥回	—	(10,097)
可供出售金融資產之公平值變動	(4,399)	—
匯兌差額	(405,776)	(1,839)
	(410,175)	(11,936)
年度其他全面收益，已扣除稅項	(395,090)	10,377
年度全面收益總額	(349,692)	80,118
應佔：		
本公司股東	(349,454)	80,118
非控股權益	(238)	—
	(349,692)	80,118

# 綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,482,758	1,794,395
投資物業	16	4,567,522	4,717,926
土地使用權	17	671,759	803,474
無形資產	18	1,748,725	1,869,132
聯營公司權益	19	361	–
其他非流動資產	20	616,336	314,707
預付款項、按金及其他應收款項	21	332,816	395,627
可供出售金融資產	22	35,893	–
按公平值計入損益之金融資產	23	9,040	–
遞延所得稅資產	33	150,866	162,571
		<b>9,616,076</b>	<b>10,057,832</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	24	231,117	230,412
應收賬款	25	114,183	98,206
預付款項、按金及其他應收款項	21	542,733	637,139
應收同系附屬公司款項	26	2,842	27,207
應收有關連公司款項	26	2,210	365
定期存款	27	39,269	26,806
現金及現金等值物	28	1,163,409	2,089,111
		<b>2,095,763</b>	<b>3,109,246</b>
<b>總資產</b>		<b>11,711,839</b>	<b>13,167,078</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	29	168,615	168,615
儲備	30	5,744,224	6,124,022
股東資金		<b>5,912,839</b>	<b>6,292,637</b>
非控股權益		(4)	–
<b>總權益</b>		<b>5,912,835</b>	<b>6,292,637</b>

# 綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項	34	527,499	601,043
融資租賃責任	31	47	62
借貸	32	385,965	1,578,056
遞延所得稅負債	33	856,502	876,775
		<b>1,770,013</b>	<b>3,055,936</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	34	3,313,310	3,583,344
應付同系附屬公司款項	26	6,735	4,086
應付有關連公司款項	26	12,163	12,356
應付聯營公司款項	26	477	–
融資租賃責任	31	16	16
借貸	32	609,687	128,970
應付稅項		86,603	89,733
		<b>4,028,991</b>	<b>3,818,505</b>
<b>總負債</b>		<b>5,799,004</b>	<b>6,874,441</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>11,711,839</b>	<b>13,167,078</b>

第74至139頁的綜合財務報表乃於2016年9月20日經董事會批准，並由以下董事代為簽署

鄭家純博士  
董事

張輝熱先生  
董事

第82至139頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合權益變動表

截至2016年6月30日止年度

	本公司股東應佔										合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	股東資金 千港元	非控股權益 千港元	
於2015年7月1日	168,615	1,856,997	109,049	391,588	359,388	-	617,470	2,789,530	6,292,637	-	6,292,637
<b>全面收益</b>											
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	45,643	45,643	(245)	45,398
<b>其他全面收益</b>											
由物業、廠房及設備以及 土地使用權重列為投資物業之 物業重估	-	-	20,113	-	-	-	-	-	20,113	-	20,113
- 其遞延所得稅	-	-	(5,028)	-	-	-	-	-	(5,028)	-	(5,028)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(4,399)	-	-	(4,399)	-	(4,399)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(405,776)	-	(405,776)	7	(405,769)
<b>截至2016年6月30日止年度 全面收益總額</b>	-	-	15,085	-	-	(4,399)	(405,776)	45,643	(349,447)	(238)	(349,685)
<b>與擁有人進行的交易</b>											
截至2015年6月30日止年度相關 的末期股息	-	(30,351)	-	-	-	-	-	-	(30,351)	-	(30,351)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234	234
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	29,836	-	-	(29,836)	-	-	-
<b>與擁有人進行的交易總額</b>	-	(30,351)	-	-	29,836	-	-	(29,836)	(30,351)	234	(30,117)
<b>於2016年6月30日</b>	168,615	1,826,646	124,134	391,588	389,224	(4,399)	211,694	2,805,337	5,912,839	(4)	5,912,835



# 綜合權益變動表

截至2016年6月30日止年度

	本公司股東應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	股東資金 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
於2014年7月1日	168,615	2,061,021	86,736	391,588	344,381	-	629,406	2,734,796	6,416,543	-	6,416,543
<b>全面收益</b>											
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	69,741	69,741	-	69,741
<b>其他全面收益</b>											
由物業、廠房及設備以及 土地使用權重列為投資物業之 物業重估	-	-	29,750	-	-	-	-	-	29,750	-	29,750
— 其遞延所得稅	-	-	(7,437)	-	-	-	-	-	(7,437)	-	(7,437)
附屬公司清盤之匯兌儲備撥回	-	-	-	-	-	-	(10,097)	-	(10,097)	-	(10,097)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,839)	-	(1,839)	-	(1,839)
<b>截至2015年6月30日止年度</b>											
全面收益總額	-	-	22,313	-	-	-	(11,936)	69,741	80,118	-	80,118
<b>與擁有人進行的交易</b>											
截至2014年6月30日止年度相關 的末期股息	-	(101,169)	-	-	-	-	-	-	(101,169)	-	(101,169)
截至2014年12月31日止期間相關 的中期股息	-	(102,855)	-	-	-	-	-	-	(102,855)	-	(102,855)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	15,007	-	-	(15,007)	-	-	-
<b>與擁有人進行的交易總額</b>	-	(204,024)	-	-	15,007	-	-	(15,007)	(204,024)	-	(204,024)
於2015年6月30日	168,615	1,856,997	109,049	391,588	359,388	-	617,470	2,789,530	6,292,637	-	6,292,637

第82至139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2016年6月30日止年度

	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>經營業務的現金流量</b>		
除所得稅前利潤	238,779	256,893
就下列各項作出調整：		
— 財務收入	(67,240)	(74,850)
— 財務成本	38,031	48,819
— 經營權攤銷	290	133
— 土地使用權攤銷	26,285	28,276
— 物業、廠房及設備折舊	274,155	315,839
— 投資物業公平值變動	25,437	(766)
— 出售物業、廠房及設備虧損	4,330	63,372
— 物業、廠房及設備減值虧損	30,146	123,147
— 附屬公司清盤收益	—	(10,097)
— (存貨撇減撥回，淨額) / 存貨撇減	(2)	7,013
— 呆賬撥備，淨額	2,187	12,152
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	(9,312)	—
— 應佔聯營公司業績	130	—
— 匯兌差額淨額	48,123	—
營運資金變動前的經營利潤	611,339	769,931
下列各項變動：		
存貨	(15,992)	4,712
應收賬款	(25,163)	12,408
預付款項、按金及其他應收款項	58,916	113,762
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(145,530)	(477,686)
應收 / (應付) 同系附屬公司款項	29,209	(27,699)
應收 / (應付) 有關連公司款項	159	(30,137)
經營所得現金	512,938	365,291
已付中國內地稅項	(153,576)	(159,263)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>359,362</b>	<b>206,028</b>

# 綜合現金流量表

截至2016年6月30日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>投資業務的現金流量</b>			
收購附屬公司的現金流入淨額	36	–	16,935
添置投資物業		(46,709)	(15,274)
添置物業、廠房及設備		(155,279)	(309,794)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		13,997	234
定期存款(增加)/減少		(14,188)	603,768
已收利息		74,692	74,850
購買可供出售金融資產		(39,466)	–
添置其他非流動資產		(308,222)	–
<b>投資業務(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(475,175)</b>	370,719
<b>融資活動的現金流量</b>			
提取銀行借貸		338,428	1,003,947
償還銀行借貸		(992,565)	(130,034)
已付財務成本		(43,871)	(52,119)
已付股息		(30,351)	(204,024)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(728,359)</b>	617,770
<b>現金及現金等值物(減少)/增加淨額</b>		<b>(844,172)</b>	1,194,517
年初現金及現金等值物		2,089,111	896,538
匯率變動的影響		(81,530)	(1,944)
<b>年終現金及現金等值物</b>	28	<b>1,163,409</b>	2,089,111

# 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及其他相關業務，以及物業投資業務。

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2016年9月20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2016年6月30日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並經投資物業、可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產（均按公平值計量）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2016年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產1,933,228,000港元（2015年：709,259,000港元）。經計及來自經營業務的現金流量、產生額外融資的能力及其資產支持，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。

概無準則、經修訂準則或詮釋於截至2016年6月30日止年度首次生效。

# 財務報表附註

## 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及對現有準則的修訂必須於2016年7月1日或之後開始的會計期間採納，而本集團尚未提前採納：

截至2017年6月30日止年度生效：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
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28號(2011年)的修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號的修訂	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	闡明可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表之權益法
年度改進項目	2012 – 2014年週期的年度改進

截至2018年6月30日止年度或之後生效：

香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的支付交易的分類及計量
香港會計準則第7號的修訂	現金流量表
香港會計準則第12號的修訂	所得稅

生效日期待定：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產 出售或注資
--------------------------------	-----------------------------

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

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定於財政年度內開始施行，因此，綜合財務報表之呈列及資料披露方式出現變動。

### 2.2 附屬公司

#### (i) 綜合

附屬公司指本集團對其有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團對實體的控制權，是指當本集團參與該實體而承受或有權獲取可變回報，並有能力透過對該實體行使權力而影響該等回報。

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。

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、被收購方原股東產生之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收購的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。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 附屬公司 (續)

#### (i) 綜合 (續)

本集團將予轉讓的任何或然代價在收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值的後續變動，將根據香港會計準則第39號的規定在綜合收益表內確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益內入賬。

轉讓代價，被收購方之非控制權益金額及收購前於被收購方的任何權益在收購日期之公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值的差額記錄為商譽。倘在議價收購中，計量所得的轉讓代價及收購前持有權益之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則該差額直接於綜合收益表中確認(附註2.8)。

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按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

非控股權益為並非由母公司直接或間接應佔附屬公司的權益。

#### (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。聯營公司權益以權益會計法入賬。根據權益法，權益初始以成本確認，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綜合收益表內確認，而應佔收購後其他全面收益的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業績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權益已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並在綜合收益表中確認金額於「應佔聯營公司業績」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，在本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。就權益會計而言，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一致。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 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，並已獲認為作出策略決定的本公司執行董事。

### 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及減值列賬。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綜合收益表列作開支。

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	餘下租賃期或2至15年的可使用年期，以較短者為準
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。

在建工程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及機器、傢俬及裝置、辦公室設備及電腦，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。在建工程會於完成時按成本減累積減值虧損，轉撥為物業、廠房及設備的適當類別。資產於準備就緒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金額，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.9）。

出售之收益及虧損乃比較所得款項與賬面值而釐訂，並於綜合收益表中的「其他虧損，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。投資物業亦包括為未來作投資物業之用而正在建設或發展的物業。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融資租賃而記賬。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。公平值變動乃於綜合收益表入賬。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.6 投資物業 (續)

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、廠房及設備之重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往之減值虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

### 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 無形資產

#### (i) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指已轉讓代價，被收購方之非控制權益金額及收購前於被收購方的任何權益在收購日期之公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值的差額。

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。

#### (ii) 經營權

經營權主要來自收購時裝及配飾業務的分銷及零售經營權。個別收購的經營權按歷史成本呈列。在業務合併中所收購的經營權於收購日期按公平值確認。經營權具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷利用直線法將經營權之成本分攤至估計可使用年期計算。

### 2.9 於附屬公司、聯營公司權益及非金融資產的投資減值

沒有確定使用年期的無形資產（例如商譽）或未可供使用者毋須作攤銷，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，則隨即將資產賬面值撇減至可收回金額。於綜合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。可收回金額以資產的公平值減出售成本或使用價值兩者較高者為準。就評估減值而言，資產以可識辨現金流量分組為最低級別。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期末就減值是否可以撥回進行檢討。



# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.9 於附屬公司、聯營公司權益及非金融資產的投資減值 (續)

倘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，或倘投資於個別財務報表的賬面值超出被投資方資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表的賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司或聯營公司的投資進行減值測試。

### 2.10 投資

本集團的投資分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產類別。管理層視乎收購投資的目的，在初始確認時釐定其投資的分類。

#### (i) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產為持作買賣及在若干情況下於初始時指定為按公平值計入損益之金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或被管理層指定作此用途，則分類為此類別。此類別的資產分類為流動資產，並預期將於報告期末起計十二個月內結算；否則分類為非流動資產。

#### (ii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為非衍生金融資產，附帶固定或可確定付款額，但在活躍市場上並無報價。貸款及應收賬款於本集團向債務人直接提供金錢、貨品或服務而無意買賣該等應收賬款時產生，並計入流動資產內，惟其到期日為報告期末起計十二個月以上，則列為非流動資產。

#### (iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意於報告期末起計十二個月內出售該項投資，否則該等資產列入非流動資產內。

因按公平值計入損益之金融資產的公平值變動而產生的收益及虧損，列入其產生的財務期間的綜合收益表內。可供出售金融資產的公平值變動於其他全面收益表中確認。當可供出售金融資產被出售時，累計公平值調整則列入綜合收益表內作為來自金融資產的收益或虧損。以外幣計值及分類為可供出售的貨幣金融資產的公平值變動，按金融資產攤銷成本變動與金融資產賬面值的其他變動所產生之匯兌差額進行分析。貨幣金融資產的匯兌差額於綜合收益表內確認，非貨幣金融資產的匯兌差額則於其他全面收益中確認。

金融資產的一般買賣均於交易日（即本集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於所有分類為貸款及應收賬款的金融資產，有關的投資初步按公平值加交易成本確認。當收取來自投資的現金流量之權利屆滿或已被轉讓及本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，會取消確認有關金融資產。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.10 投資 (續)

可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收賬款採用實際利率法按攤銷成本列賬。

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。

上市投資之公平值根據於報告期末之買盤價計算。倘金融資產之市場並不活躍及就非上市金融資產而言，本集團利用估值技術釐定公平值。此等技術包括貼現現金流量分析，充分利用市場數據並盡量減少依賴實體特有之數據。

### 2.11 金融資產減值

#### (i) 按攤銷成本列賬之資產

本集團於各報告期末均評估某一項金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據。只有於客觀減值證據證明減值乃源於初步確認資產後發生的一項或多項事件（「虧損事件」），而該項（或該等）虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響可以合理估計時，則該項或該組金融資產方有所減值及產生減值虧損。

減值的客觀證據包括發行人或對方出現重大財政困難；拖欠或無法支付利息或本金；或借款人有可能破產或進行財務重組。

所計量的虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值的差額（不包括尚未產生的未來信貸虧損）。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於綜合收益表中確認。

倘於其後期間，減值虧損的金額減少，而該減少是可客觀地與確認減值後發生之事件相關（例如債務人信貸評級改善），則過往確認之減值虧損撥回會於綜合收益表內確認。

#### (ii) 分類為可供出售之資產

本集團於各報告期末均評估某一項金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據。就分類為可供出售之權益投資而言，證券公平值大幅或長期跌至低於其成本，亦為資產減值的證據。倘可供出售金融資產存在任何有關證據，累計虧損以收購成本與當時公平值差額減任何過往於綜合收益表內確認之金融資產減值虧損計算，並從權益中扣除及於綜合收益表內確認。於綜合收益表內確認之權益工具減值虧損不會於綜合收益表內撥回。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.12 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(或倘時間較長,則在正常業務經營週期中),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最初按公平值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.13 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。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價,減適用的可變動銷售費用。

### 2.14 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。

### 2.15 股本

普通股乃分類為權益。

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

### 2.16 應付賬款及其他應付款項

應付賬款指就於日常業務過程中向供應商取得的商品或服務付款的責任。若應付賬款及其他應付款項於一年或以內(或倘時間較長,則在正常業務經營週期中)到期,則分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

應付賬款及其他應付款項最初乃按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.17 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綜合收益表內確認。

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

### 2.18 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產符合條件的資產(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綜合收益表中確認。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.18 借貸成本 (續)

借貸成本包括利息開支、融資租賃的財務開支以及外幣借貸產生的匯兌差額，惟以該等費用是被視為利息成本的調整為限。作為利息成本調整項目的外匯收益及虧損包括倘主體採用功能貨幣借貸可能產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本間的利率差異。該等金額根據借入借貸時的遠期匯率估計。

當興建符合條件的資產需時多於一個會計期間，則會就各個年度期間釐定符合資格予以資本化之外匯差額之金額，惟以功能貨幣借貸之假設利息金額與就外幣借貸所產生之實際利息間之差額為限。於過往年度並未符合資本化標準之外匯差額不應於其後年度予以資本化。

### 2.19 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅。除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者外，稅項於綜合收益表內確認。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) 當期所得稅

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其在綜合財務報表的賬面值兩者的暫時差額確認。然而，若遞延所得稅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或應課稅的利潤或虧損，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）釐定。

遞延所得稅資產是就可能有足夠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當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，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。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.20 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。此等計劃之供款已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款（如適用）。

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綜合收益表扣除。

#### (iii) 花紅計劃

當有合同債務或當過往慣例產生推定債務，則於報告期末起計十二個月內到期的花紅計劃確認撥備。

#### (iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：

- (a) 當本集團無法撤回該等福利的要約時；及
- (b) 當實體確認屬香港會計準則第37號範圍內及涉及支付離職福利之重組成本時。

### 2.21 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時確認；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，其需要在償付中資源流出的可能性乃以該類責任為整體作出考慮而釐定。即使在同一類責任所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性細小，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前利率計算的預期需償付有關責任所需開支的現值計量，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。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.22 收益確認

收益乃按本集團日常業務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，淨額」。

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率法按時間比例確認。

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

預先收取的與尚未交付的貨品銷售有關的款項於綜合財務狀況表內遞延。收益於貨品交付予客戶時確認。根據本集團過往收回顧客預付儲值卡的經驗，預付儲值卡到期後，相應的預收款項一般確認為收入。

### 2.23 政府補助金

政府補助金於能合理保證將獲取補助金，且本集團符合所有相關條件時，按公平值確認。

### 2.24 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（「功能貨幣」）計量。本公司的功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元（為本公司的呈報貨幣）呈報。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日，或項目經重新計量則按估值日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生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收益及虧損在綜合收益表確認或作為符合條件的資產成本資本化（如適用）（附註2.18）。

按公平值計入損益的金融資產及負債的匯兌差額呈報為公平值損益的一部分。非貨幣可供出售金融資產的匯兌差額計入權益。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.24 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) 所有由此產生的貨幣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。所產生的貨幣匯兌差額於其他全面收益內確認。

### 2.25 租賃

重大風險及回報之擁有權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收取或支付經營租賃的租金以直線法在租期內於綜合收益表內確認為收入或開支。

本集團租賃若干設備。當本集團保留設備租賃的重大風險及回報之擁有權，則歸類為融資租賃。融資租賃在租賃開始時，按租賃物業的公平值及最低租賃付款現值兩者之較低者資本化。

各項融資租賃付款分攤為負債及財務支出。相應租賃責任在扣除財務支出後計入負債內。財務成本的利息部分於租賃期內在綜合收益表中支銷，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。根據融資租賃購入的物業、廠房及設備按資產可使用年期及租賃期兩者中較短者計算折舊。

### 2.26 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息於適用時獲本公司股東或董事批准的期間於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

# 財務報表附註

## 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、利率風險及價格風險。

#### (a) 外匯風險

本集團主要承受人民幣兌換港元、美元及歐元的外匯風險。此項外匯風險產生自未來商業交易或並非以本公司及各附屬公司功能貨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，且年內並無作出對沖。

於2016年6月30日，倘人民幣兌港元、歐元及美元的匯率升值／貶值5%（2015年：5%）而所有其他變數維持不變，年度除所得稅及資本化借貸成本前利潤將增加／減少約22,255,000港元（2015年：76,742,000港元），主要由於換算功能貨幣為人民幣的本集團實體以港元、歐元及美元計值的銀行結餘、其他應收及應付款項、借貸及集團公司結餘產生的外匯收益／虧損所致。

於2016年6月30日，倘港元兌人民幣及歐元的匯率升值／貶值5%（2015年：5%）而所有其他變數維持不變，年度除所得稅及資本化借貸成本前利潤將增加／減少約2,536,000港元（2015年：2,399,000港元），主要由於換算功能貨幣為港元的本集團實體以人民幣及歐元計值的銀行結餘、其他應收及應付款項、借貸及集團公司結餘產生的外匯收益／虧損所致。根據香港的聯繫匯率制度，港元已跟美元掛鉤。

香港財務報告準則第7號所界定的外匯風險乃產生自以非功能貨幣為單位的貨幣資產及負債，並無計入將財務報表換算為本集團呈列貨幣時所產生的差額。

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應收賬款、按金、其他應收款項、應收同系附屬公司及有關連公司款項、定期存款及現金及現金等值物。該等結餘的賬面值指本集團有關金融資產所須承受的最大信貸風險。於2016年6月30日，所有銀行存款均存放於沒有重大信貸風險的高信貸評級金融機構。

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3%（2015年：3%）。

就租金收入有關的應收賬款、其他應收款項及應收同系附屬公司及有關連公司款項而言，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。



# 財務報表附註

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### (c) 流動資金風險

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

於2016年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產1,933,228,000港元（2015年：709,259,000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
於2016年6月30日				
應付賬款、應計款項及其他應付款項	2,758,428	2,758,428	2,758,428	-
應付同系附屬公司款項	6,735	6,735	6,735	-
應付有關連公司款項	12,163	12,163	12,163	-
應付聯營公司款項	477	477	477	-
融資租賃責任	63	63	16	47
借貸	995,652	1,073,737	645,488	428,249
於2015年6月30日				
應付賬款、應計款項及其他應付款項	2,885,393	2,885,393	2,885,393	-
應付同系附屬公司款項	4,086	4,086	4,086	-
應付有關連公司款項	12,356	12,356	12,356	-
融資租賃責任	78	78	16	62
借貸	1,707,026	1,871,261	184,464	1,686,797

#### (d) 利率風險

除了於2016年6月30日以年利率介乎0.20厘至4.25厘（2015年：1.35厘至5.30厘）持有的定期存款及短期銀行存款分別為39,269,000港元及599,977,000港元（2015年：26,806,000港元及1,783,198,000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995,652,000港元（2015年：1,707,026,000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。

# 財務報表附註

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### (d) 利率風險 (續)

於2016年6月30日，倘按浮動利率，定期存款、短期銀行存款及銀行借貸的利率增加／減少100 (2015年：100) 基點而所有其他變數保持不變，本集團的年度除所得稅及資本化借貸成本前利潤將減少／增加約3,602,000港元 (2015年：增加／減少1,030,000港元)。釐定敏感度分析時，乃假設利率變動於報告期末已發生。

#### (e) 價格風險

本集團面臨因本集團持有的上市股權投資而產生的股本證券價格風險。可供出售金融資產的公平值變動產生的收益及虧損於權益處理。本集團定期監察上市股權投資的表現，並評估其與本集團戰略規劃的相關性。

於2016年6月30日，倘可供出售金融資產中的上市股權投資的價格上漲／下降50%而所有其他變數保持不變，在不考慮稅項及減值影響的情況下，本集團的投資重估儲備將增加／減少約17,947,000港元 (2015年：零港元)。敏感度分析乃基於未來十二個月內合理預期的潛在估值波動而釐定。

### 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。

經計入借貸、現金及現金等值物以及定期存款，本集團於2016年及2015年6月30日處於淨現金狀況。

### 3.3 公平值估計

下表以估值方法分析按公平值列賬之金融工具。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價 (未經調整) (第一級)。
- 除第一級包括之報價以外而可觀察之資產或負債的輸入，可為直接 (即例如價格) 或間接 (即從價格得出) (第二級)。
- 並非根據可觀察市場數據得出之資產或負債的輸入 (即非可觀察輸入) (第三級)。

# 財務報表附註

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.3 公平值估計 (續)

本集團金融工具之賬面值如下：

- (i) 上市工具以市場價值列賬。本集團所持金融資產之市場報價乃報告期末之買入價。上述資產歸類為第一級。
- (ii) 非上市工具按公平值列賬，當市場價格不容易地獲得，其公平值以估值技術作出估計。如計算工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察，則該工具列入第二級。如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三級。

下表呈列本集團於2016年6月30日按公平值計量之金融資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
可供出售金融資產	35,893	—	—	35,893
按公平值計入損益之金融資產	—	—	9,040	9,040
	35,893	—	9,040	44,933

於2015年6月30日，本集團並無按公平值計量之金融資產。

公平值等級分類中金融資產第一級及第二級之間及估值技術於年內並無重大轉移及變動。

下表呈列截至2016年6月30日止年度第三級金融工具的變動：

	按公平值計入損益 之金融資產 千港元
於2015年7月1日	—
於綜合收益表確認的公平值收益	9,312
匯兌差額	(272)
於2016年6月30日	9,040

本集團按半年基準就業務編製及更新詳細預測，作為其一般營運過程之一部分。該等預測利用外在市場預測、管理層基於過往經驗對收益、成本及預期利潤率之評估，並須在實體及集團層面上進行詳細審閱。

# 財務報表附註

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.3 公平值估計 (續)

主要用於估值中之不可觀察假設是包括根據有關收購附屬公司彌償條款的預測累計虧損及貼現率。

預測累計虧損乃基於附屬公司之財務估計所計算。用作估計公平值之直接銷售平均毛利率為53.6%。預測累計虧損越高，公平值越高。

用作計算公平值之貼現率為34.7%。貼現率越低，公平值越高。

## 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按其定義，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、廠房及設備的估計可使用年期及減值

物業、廠房及設備可長期使用，但亦可能受限制於技術過時。年度折舊受到本集團對各項物業、廠房及設備分配的估計可使用年期影響。管理層每年檢討估計可使用年期的合適性。該等檢討計及有關資產的技術轉變、預期的經濟使用及實際狀況。

管理層亦定期檢討是否存在減值跡象，若資產的賬面值高於其可收回金額（即其使用價值），將確認為減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期因持續使用資產及於其使用期終結時出售所產生的估計未來現金流量的現值。採用估算及判斷以釐定該等未來現金流量及貼現率。管理層根據若干假定（如市場競爭及發展以及預期業務增長）估算未來現金流量。

### (b) 投資物業的估值

每項投資物業之公平值於各報告期末由獨立估值師按其市場價值個別評估。估值師依賴收入資本化方式。此等方法採用未來業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業之公平值反映（其中包括）來自現有租賃及按現有市況假設未來租賃之租金收入。公平值亦按類似基準反映任何預期有關物業之現金流出。

於2016年6月30日，倘投資物業的市值增加／減少8%（2015年：8%）而所有其他變數保持不變，本集團投資物業的賬面值將增加／減少約365,402,000港元（2015年：377,434,000港元）。

# 財務報表附註

## 4 關鍵會計估算及判斷 (續)

### (c) 存貨撥備

於釐定陳舊及滯銷存貨的撥備金額時，本集團會評估存貨的賬齡分析並將存貨的賬面值與其各自的可變現淨值作比較。於釐定有關撥備時須作出大量判斷。倘出現導致存貨可變現淨值減少的情況，則可能須作出額外撥備。

### (d) 應收賬款及其他應收款項的減值撥備

本集團根據應收款項可收回情況的評估結果，為該等應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。當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，須利用判斷及估算。當預期與原來估算有別，該等差異會對有關估算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出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) 確認遞延所得稅資產

中華人民共和國(「中國」)附屬公司未動用稅項虧損確認的遞延所得稅資產及其他可扣減暫時差額，涉及業務假設及釐定未來估計應課稅利潤可用於抵銷在屆滿前可動用之稅項虧損及其他可扣減暫時差額的預測(如適用)。當該等利潤的最終稅務結果與最初記錄的金額有別，該等差別將影響進行釐定的期間內的遞延所得稅資產。

於2016年6月30日，倘估計未來應課稅利潤減少10%(2015年：10%)，而所有其他變數保持不變，則於本集團未動用稅項虧損及其他可扣減暫時差額確認的遞延所得稅資產將不會受到重大不利影響。

## 5 收益及分部資料

	2016年 千港元	2015年 千港元
專櫃銷售佣金收入	1,977,219	2,441,660
貨品銷售 — 自營銷售	1,002,932	895,410
管理及顧問費	40,288	53,565
租金收入	639,457	638,716
	<b>3,659,896</b>	<b>4,029,351</b>

# 財務報表附註

## 5 收益及分部資料 (續)

專櫃銷售收入分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
專櫃銷售總收益	11,223,896	13,502,152
專櫃銷售佣金收入	1,977,219	2,441,660

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其他相關業務，以及物業投資業務。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其他虧損淨額、投資物業公平值變動及未分配企業開支的影響。此外，財務收入淨額及應佔聯營公司業績並未分配至分部。分部資產的計量不包括聯營公司權益、遞延所得稅資產及未分配企業資產。分部之間並無銷售。

收益主要從中國內地產生，而本集團所有重大經營資產均位於中國內地。

	百貨及其他 相關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
截至2016年6月30日止年度			
分部收益	3,494,906	164,990	3,659,896
分部業績	158,725	108,687	267,412
其他虧損，淨額	(25,164)	-	(25,164)
投資物業公平值變動	-	(25,437)	(25,437)
未分配企業開支			(7,111)
經營利潤			209,700
財務收入			67,240
財務成本			(38,031)
財務收入，淨額			29,209
應佔聯營公司業績			238,909 (130)
除所得稅前利潤			238,779
所得稅支出			(193,381)
年度利潤			45,398

# 財務報表附註

## 5 收益及分部資料 (續)

	百貨及其他 相關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
截至2015年6月30日止年度			
分部收益	3,870,350	159,001	4,029,351
分部業績	337,432	75,627	413,059
其他虧損，淨額	(176,422)	-	(176,422)
投資物業公平值變動	-	766	766
未分配企業開支			(6,541)
經營利潤			230,862
財務收入			74,850
財務成本			(48,819)
財務收入，淨額			26,031
除所得稅前利潤			256,893
所得稅支出			(187,152)
年度利潤			69,741

	百貨及其他 相關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
於2016年6月30日			
分部資產	6,108,770	5,450,310	11,559,080
聯營公司權益	361	-	361
遞延所得稅資產	150,866	-	150,866
未分配企業資產：			
現金及現金等值物			1,300
其他			232
總資產			11,711,839
截至2016年6月30日止年度			
非流動資產添置 (附註)	477,937	47,158	525,095
折舊及攤銷	298,639	2,091	300,730
物業、廠房及設備減值虧損	30,146	-	30,146

# 財務報表附註

## 5 收益及分部資料 (續)

	百貨及其他 相關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
於2015年6月30日			
分部資產	7,174,905	5,823,887	12,998,792
遞延所得稅資產	162,571	–	162,571
未分配企業資產：			
現金及現金等值物			5,485
其他			230
總資產			13,167,078
截至2015年6月30日止年度			
非流動資產添置 (附註)	387,273	56,167	443,440
折舊及攤銷	342,697	1,551	344,248
物業、廠房及設備減值虧損	123,147	–	123,147

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

	2016年 千港元	2015年 千港元
政府補助金	24,827	21,036
來自供應商的收入	76,228	83,217
終止租賃的補償金 (附註37(a)(vii))	15,667	26,410
雜項收入	53,702	37,926
	170,424	168,589



# 財務報表附註

## 7 其他虧損，淨額

	2016年 千港元	2015年 千港元
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	9,312	–
附屬公司清盤收益	–	10,097
出售物業、廠房及設備虧損(附註(i))	(4,330)	(63,372)
物業、廠房及設備減值虧損(附註(ii))	(30,146)	(123,147)
	<b>(25,164)</b>	<b>(176,422)</b>

附註：

- (i) 截至2015年6月30日止年度內，出售物業、廠房及設備虧損約為4,432,000港元乃經計及終止租賃的補償金產生(附註37(a)(vii))。
- (ii) 主要對一家百貨店(2015年：兩家百貨店)的減值撥備，乃反映管理層基於最近市場營銷環境及管理層對業務前景作出評估的最新計劃。

## 8 其他經營開支，淨額

	2016年 千港元	2015年 千港元
水電	129,058	159,052
銷售、宣傳、廣告及相關費用	165,887	250,956
清潔、維修及保養	91,730	102,062
核數師酬金		
– 審核服務	7,080	6,540
– 非審核服務(附註(i))	1,141	1,524
匯兌虧損/(收益)淨額(附註(ii))	62,446	(9,798)
其他稅項支出	169,974	201,996
呆賬撥備，淨額	2,187	12,152
其他	86,632	64,360
	<b>716,135</b>	<b>788,844</b>

附註：

- (i) 該金額不包括已資本化作物業、廠房及設備的專業費用1,182,000港元(2015年：1,313,000港元)。
- (ii) 該金額不包括已資本化作其他非流動資產的外幣借貸產生的匯兌虧損3,140,000港元(2015年：零港元)，有關匯兌虧損指倘本公司附屬公司以其功能貨幣借入資金，將會產生的借貸成本間的利率差異。

# 財務報表附註

## 9 財務收入，淨額

	2016年 千港元	2015年 千港元
銀行存款利息收入	67,240	74,850
銀行貸款利息	(48,543)	(58,415)
減：資本化金額(附註)	10,512	9,596
	(38,031)	(48,819)
	29,209	26,031

附註：

對於一般借貸資金，並用作符合條件的資產，本年度用作釐定符合資格的資本化借貸成本金額的資本化比率(包括匯兌差額的資本化影響(附註8))為3.9%(2015年：3.5%)。

## 10 僱員福利開支

	2016年 千港元	2015年 千港元
工資、薪金及其他福利	569,291	659,979
退休福利成本－界定供款計劃	63,932	87,306
	633,223	747,285

僱員福利開支包括董事酬金(附註11)。

# 財務報表附註

## 11 董事福利及利益

### (a) 董事酬金

截至2016年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	作為董事 (附註(i)) 千港元	作為管理層 (附註(ii)) 千港元	合計 千港元
<b>非執行董事</b>			
鄭家純博士	100	—	100
歐德昌先生	100	—	100
顏文英女士	100	—	100
<b>執行董事</b>			
鄭志剛博士	150	—	150
張輝熱先生	150	4,946	5,096
<b>獨立非執行董事</b>			
張英潮先生	200	—	200
陳耀棠先生	200	—	200
湯鏗燦先生	200	—	200
余振輝先生	200	—	200
	<b>1,400</b>	<b>4,946</b>	<b>6,346</b>

# 財務報表附註

## 11 董事福利及利益 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

先前根據前身公司條例所披露的截至2015年6月30日止年度董事酬金的若干可比較資料已予重列以遵守香港公司條例 (第622章) 的新範疇及要求。

董事姓名	作為董事 (附註(i)) 千港元	作為管理層 (附註(ii)) 千港元	合計 千港元
<b>非執行董事</b>			
鄭家純博士	100	—	100
歐德昌先生	100	—	100
顏文英女士	100	—	100
<b>執行董事</b>			
鄭志剛博士	150	—	150
張輝熱先生	150	4,946	5,096
黃國勤先生 (附註(iii))	63	1,193	1,256
<b>獨立非執行董事</b>			
張英潮先生	200	—	200
陳耀棠先生	200	—	200
湯鏗燦先生	200	—	200
余振輝先生	200	—	200
	1,463	6,139	7,602

附註：

- (i) 該等金額指就擔任董事 (不論本公司或其附屬公司業務) 職務而已付或應收的董事袍金。
- (ii) 該等金額指就管理本公司或其附屬公司業務的事務擔任其他職務而已付或應收的酬金，包括基本薪金、酌情花紅、退休福利計劃的僱主供款、住房津貼、其他津貼及其他實物福利。
- (iii) 黃國勤先生已辭任執行董事，自2014年12月1日起生效。
- (iv) 截至2016年及2015年6月30日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

# 財務報表附註

## 11 董事福利及利益 (續)

### (b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

概無與本集團業務有關而本公司為訂約方之一且本公司董事於其中擁有重大權益 (不論直接或間接) 的任何重大交易、安排及合約存在於年終或本年度的任何時間內。

### (c) 五位最高酬金人士

截至2016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一位 (2015年：一位) 董事，其酬金已載於上文的分析。年內支付予其餘四位 (2015年：四位) 個別人士的酬金如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	6,800	6,959
酌情花紅	965	1,374
退休福利成本 – 界定供款計劃	223	326
	<b>7,988</b>	<b>8,659</b>

酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	2016年	2015年
1,500,001港元 – 2,000,000港元	3	2
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	–	1
	<b>4</b>	<b>4</b>

## 12 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2016年 千港元	2015年 千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	159,277	161,637
– 過往年度撥備不足 / (超額撥備)	108	(2,571)
遞延所得稅 (附註33)		
– 未分派保留盈利	1,819	(6,962)
– 其他暫時差額	32,177	35,048
	<b>193,381</b>	<b>187,152</b>

# 財務報表附註

## 12 所得稅支出 (續)

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現時適用稅率計提稅項撥備。本集團於截至2016年及2015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作出撥備。

本集團中國內地附屬公司須按25%的稅率（2015年：25%）繳納企業所得稅。

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：

	2016年 千港元	2015年 千港元
除所得稅及應佔聯營公司業績前利潤	238,909	256,893
按適用稅率計算的稅項	59,727	64,223
不可扣稅的開支	39,597	55,000
毋須課稅的收入	(12,829)	(20,055)
按核定基準收取的收入的影響	(195)	(294)
早前確認稅項虧損撥回	27,981	-
未確認稅項虧損	77,821	103,577
使用早前未確認稅項虧損	(5,716)	(5,766)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	108	(2,571)
中國預扣所得稅	6,887	(6,962)
所得稅支出	193,381	187,152
	2016年	2015年
加權平均國內適用稅率	25%	25%

## 13 股息

	2016年 千港元	2015年 千港元
已付中期股息每股零港元（2015年：0.061港元）	-	102,855
建議末期股息每股零港元（2015年：0.018港元）	-	30,351
	-	133,206

董事決議不建議派發截至2016年6月30日止年度之末期股息（2015年：每股0.018港元）。

# 財務報表附註

## 14 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2016年	2015年
本公司股東應佔利潤(千港元)	45,643	69,741
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)	0.03	0.04

### (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2016年及2015年6月30日止年度內，並無任何可攤薄的潛在普通股。

# 財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備

	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	在建工程 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>									
於2015年7月1日	738,302	59,463	11,382	2,584,061	40,899	14,533	243,366	74,799	3,766,805
匯兌差額	(49,845)	(4,117)	(771)	(181,446)	(2,891)	(1,083)	(17,764)	(4,811)	(262,728)
添置	-	1,849	1,187	114,772	1,037	439	38,344	15,715	173,343
出售	-	(6)	(976)	(62,501)	(1,389)	(491)	(9,316)	-	(74,679)
重新分類	-	-	-	54,627	-	-	-	(54,627)	-
轉撥至投資物業	(59,640)	-	-	(17,592)	-	-	-	-	(77,232)
於2016年6月30日	628,817	57,189	10,822	2,491,921	37,656	13,398	254,630	31,076	3,525,509
<b>累積折舊及減值</b>									
於2015年7月1日	106,120	54,548	8,230	1,605,009	25,479	10,715	162,309	-	1,972,410
匯兌差額	(9,783)	(3,847)	(614)	(125,993)	(2,050)	(879)	(13,656)	-	(156,822)
年內折舊	20,706	1,587	1,556	211,205	4,712	1,413	32,976	-	274,155
出售時撥回	-	(6)	(976)	(44,570)	(1,320)	(432)	(9,048)	-	(56,352)
減值	-	-	-	30,146	-	-	-	-	30,146
轉撥至投資物業	(17,899)	-	-	(2,887)	-	-	-	-	(20,786)
於2016年6月30日	99,144	52,282	8,196	1,672,910	26,821	10,817	172,581	-	2,042,751
<b>賬面淨值</b>									
於2016年6月30日	529,673	4,907	2,626	819,011	10,835	2,581	82,049	31,076	1,482,758



# 財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備 (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	傢私及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	電腦 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>									
於2014年7月1日	898,170	56,767	10,792	2,527,839	35,070	14,411	216,108	81,999	3,841,156
匯兌差額	(39)	-	-	(117)	(3)	-	(10)	-	(169)
添置	-	3,401	612	220,843	5,874	1,496	31,785	49,621	313,632
出售	-	(1,210)	(22)	(173,061)	(1,143)	(1,374)	(8,487)	-	(185,297)
重新分類	-	505	-	55,652	1	-	663	(56,821)	-
轉撥至投資物業	(172,690)	-	-	(66,666)	-	-	-	-	(239,356)
收購一間附屬公司(附註36)	12,861	-	-	19,571	1,100	-	3,307	-	36,839
於2015年6月30日	738,302	59,463	11,382	2,584,061	40,899	14,533	243,366	74,799	3,766,805
<b>累積折舊及減值</b>									
於2014年7月1日	105,745	54,479	6,307	1,333,989	20,491	10,027	138,261	-	1,669,299
匯兌差額	(33)	-	-	(96)	-	-	-	-	(129)
年內折舊	20,395	1,243	1,828	253,141	5,810	1,996	31,426	-	315,839
出售時撥回	-	(1,186)	(22)	(85,618)	(1,091)	(1,321)	(7,623)	-	(96,861)
減值	-	12	117	122,491	269	13	245	-	123,147
轉撥至投資物業	(19,987)	-	-	(18,898)	-	-	-	-	(38,885)
於2015年6月30日	106,120	54,548	8,230	1,605,009	25,479	10,715	162,309	-	1,972,410
<b>賬面淨值</b>									
於2015年6月30日	632,182	4,915	3,152	979,052	15,420	3,818	81,057	74,799	1,794,395

於2016年6月30日，賬面值約零港元(2015年：10,215,000港元)之樓宇已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品(附註32)。

# 財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備 (續)

電腦包含本集團根據融資租賃為承租人之下列款項：

	2016年 千港元	2015年 千港元
已資本化融資租賃 成本	78	78
減：攤銷	(15)	-
賬面值	63	78

本集團按不可撤銷的融資租賃協議以租賃電腦。租賃期為5年及該資產擁有權歸本集團所有。

### 物業、廠房及設備減值測試

物業、廠房及設備分配至本集團的已識別現金產生單位。為進行減值測試，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該項計算利用現金流量預測（以租賃期的財務估算為基礎）和除稅後貼現率。

就擁有重大物業、廠房及設備金額之各個現金產生單位而言，於2016年及2015年6月30日，於使用價值計算採用貼現率之主要假設，乃根據管理層的最佳估計而釐定。

貼現率12.7%（2015年：13.6%）為稅後比率及反映有關業務的特有風險。

截至2016年6月30日止年度，確認減值虧損30,146,000港元（2015年：123,147,000港元）。

倘銷售總收益增長較管理層作出的當期估計低3%（2015年：3%），毛利率較管理層作出的當期估計低1%（2015年：1%），貼現率較管理層作出的當期估計高1%（2015年：1%），對綜合財務報表並無重大不利影響。

# 財務報表附註

## 16 投資物業

	2016年 千港元	2015年 千港元
於年初	4,717,926	4,339,656
匯兌差額	(302,748)	(119)
添置	46,709	15,274
轉撥自物業、廠房及設備	56,532	188,455
轉撥自土地使用權	74,540	134,325
收購附屬公司(附註36)	—	39,569
於綜合收益表(扣除)/計入的公平值變動	(25,437)	766
於年終	4,567,522	4,717,926

自物業、廠房及設備以及土地使用權轉撥至投資物業之金額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
於轉撥日期的賬面淨值：		
— 物業、廠房及設備(附註15)	56,446	200,471
— 土地使用權(附註17)	54,513	92,559
於其他全面收益確認的重估收益	20,113	29,750
	131,072	322,780
代表轉撥自以下項目的投資物業公平值：		
— 物業、廠房及設備	56,532	188,455
— 土地使用權	74,540	134,325
	131,072	322,780

就投資物業於綜合收益表確認之金額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
租金收入	164,990	147,751
產生租金收入的物業直接經營開支	(56,086)	(63,462)
	108,904	84,289

於2016年6月30日，賬面值約1,784,795,000港元(2015年：1,922,500,000港元)的投資物業已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品(附註32)。

# 財務報表附註

## 16 投資物業 (續)

### 本集團的估值流程

本集團的投資物業於2016年6月30日及2015年6月30日由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及中和邦盟評估有限公司進行估值。投資物業的公平值乃根據(其中包括)可比較之市場交易、來自現有租賃之租金收入及按現行市況推算來自未來租賃之租金收入而釐定。

就財務申報而言,本集團財務團隊審視獨立估值師進行的估值。該團隊直接向高級管理層匯報。管理層與估值師每年最少會面兩次,討論估值流程及結果。

於各報告期,財務團隊會:

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入;
- 與上一期間的估值報告進行比較時評估物業估值變動;及
- 與獨立估值師進行討論。

### 採用重大不可觀察輸入值的公平值計量

本集團的投資物業的公平值計量,根據所用估值技術的輸入值,歸入公平值架構內的第三級。

年內第一、二及三級之間概無轉移。本集團的政策是於導致轉移的事件或情況變更當日,確認轉移至/自公平值架構層級的事項。

估值以收入資本化方法釐定。此方法乃以資本化收入淨額為基準,採納適用資本化比率,適當為支出與復歸收入之可能性作出備抵,資本化比率乃參考租金/買賣交易及估值師對現時投資者之要求或期望之詮釋而訂定。估值採納之現時市值租金乃參考估值師對相關及其他可比物業之近期租賃之意見。

# 財務報表附註

## 16 投資物業 (續)

### 採用重大不可觀察輸入值的公平值計量 (續)

有關利用重大不可觀察輸入值之公平值計量資料：

於2016年6月30日

估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍	
	租金費用	資本化比率
收入資本化方法	每平方米每天2.7港元至13.3港元	4.5%至7.5%

於2015年6月30日

估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍	
	租金費用	資本化比率
收入資本化方法	每平方米每天4.1港元至11.2港元	4.8%至7.5%

租金費用方面，租金費用愈高，公平值愈高。資本化比率方面，資本化比率愈低，公平值愈高。

## 17 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
於年初	803,474	899,678
匯兌差額	(50,917)	(62)
轉撥至投資物業	(54,513)	(92,559)
收購一間附屬公司 (附註36)	-	24,693
攤銷	(26,285)	(28,276)
於年終	671,759	803,474

於2016年6月30日，賬面值約零港元 (2015年：19,745,000港元) 之土地使用權已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品 (附註32)。

# 財務報表附註

## 18 無形資產

	商譽 千港元	經營權 千港元	合計 千港元
成本			
於2015年7月1日	1,868,570	695	1,869,265
匯兌差額	(120,114)	(20)	(120,134)
於2016年6月30日	1,748,456	675	1,749,131
累計攤銷			
於2015年7月1日	–	133	133
匯兌差額	–	(17)	(17)
攤銷	–	290	290
於2016年6月30日	–	406	406
賬面淨值			
於2016年6月30日	1,748,456	269	1,748,725

	商譽 千港元	經營權 千港元	合計 千港元
成本			
於2014年7月1日	1,867,241	–	1,867,241
匯兌差額	–	(1)	(1)
收購一間附屬公司(附註36)	1,329	696	2,025
於2015年6月30日	1,868,570	695	1,869,265
累計攤銷			
於2014年7月1日	–	–	–
攤銷	–	133	133
於2015年6月30日	–	133	133
賬面淨值			
於2015年6月30日	1,868,570	562	1,869,132

# 財務報表附註

## 18 無形資產 (續)

### 商譽減值測試

商譽分配至本集團的已識別現金產生單位。以下為分配至擁有重大商譽金額的各個現金產生單位的商譽概要：

	2016年 千港元	2015年 千港元
上海五角場店	507,834	542,747
上海陝西路店	250,704	267,940
北京店	242,710	259,396
武漢店	177,477	189,679

為進行減值測試，各個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。公平值減出售成本乃利用貼現現金流量預測或相關資產及負債的公平值計算。現金流量預測乃以五年期的財務估算及除稅後貼現率為基礎。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算。公平值估計歸入公平值架構內的第三級。

截至2016年及2015年6月30日止年度，並無就商譽確認任何減值虧損。

就擁有重大商譽金額之各個現金產生單位而言，於現金流量預測時採用的主要假設，即平均專櫃銷售佣金收入率介乎14.6%至23.0% (2015年：15.8%至24.5%)，乃經考慮各個現金產生單位有關業務的內外因素後釐定；長期增長率為5% (2015年：5%) 乃符合業務預期及貼現率為12.7% (2015年：13.6%) 乃稅後比率及反映有關業務的特有風險。

倘年度銷售總收益增長較管理層作出的當期估計低3% (2015年：3%)，毛利率較管理層作出的當期估計低1% (2015年：1%)，貼現率較管理層作出的當期估計高1% (2015年：1%)，長期增長率較管理層作出的當期估計低3% (2015年：3%)，對綜合財務報表並無重大不利影響。

## 19 聯營公司權益

	2016年 千港元	2015年 千港元
本集團應佔資產淨值，非上市	361	-

並無聯營公司對本集團而言屬個別重要。本集團應佔聯營公司的業績如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
截至6月30日止年度 年度虧損	(130)	-

本集團應佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
收益	210	-
年度虧損	(162)	(277)

# 財務報表附註

## 19 聯營公司權益 (續)

	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產	1,645	1,604
流動資產	823	505
流動負債	(11,769)	(12,402)
負債淨值	(9,301)	(10,293)

本集團於截至2016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約32,000港元(2015年: 277,000港元)。未確認累積虧損為約9,940,000港元(2015年: 9,908,000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(%)
上海新祈餐飲管理有限公司 (附註)	中國內地	餐飲	人民幣850,000元	49
台州新世界百貨有限公司	中國內地	非活躍	人民幣8,000,000元	25

附註:

該聯營公司乃於截至2016年6月30日止年度內註冊成立。

## 20 其他非流動資產

於2016年及2015年6月30日的結餘指以下交易:

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新世界百貨—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2016年6月30日, 該項交易的餘額及資本化成本約為616,336,000港元(2015年: 314,707,000港元)。



# 財務報表附註

## 21 預付款項、按金及其他應收款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
預付租金及租金按金	455,339	561,131
其他可收回稅項	162,794	192,023
預付開支	57,714	66,870
應收管理費	1,725	309
就發出儲值卡而存放的按金	849	1,229
其他	197,128	211,204
	875,549	1,032,766
減：長期預付款項、按金及其他應收款項	(332,816)	(395,627)
	542,733	637,139

預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。結餘主要以人民幣計值。

其他應收款項並無逾期或減值，並已透過有關對方的拖欠比率記錄進行評估。現有對方過往並無拖欠款項。

## 22 可供出售金融資產

	2016年 千港元	2015年 千港元
上市證券，按公平值		
股本證券－韓國	35,893	—

可供出售金融資產以韓圓計值。

股本證券公平值乃按報告期末於活躍市場上之報價為基礎。

## 23 按公平值計入損益之金融資產

	2016年 千港元	2015年 千港元
就收購一間附屬公司之彌償	9,040	—

按公平值計入損益之金融資產以人民幣計值。

# 財務報表附註

## 24 存貨

	2016年 千港元	2015年 千港元
製成品	231,117	230,412

存貨成本確認為支出，並計入「購買存貨及存貨變動，淨額」，款項為756,036,000港元（2015年：719,380,000港元），其中包括存貨撇減撥回淨額約2,000港元（2015年：存貨撇減淨額約7,013,000港元）。

## 25 應收賬款

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收賬款	132,521	121,524
減：呆賬撥備	(18,338)	(23,318)
應收賬款，淨額	114,183	98,206

本集團授出大多數為期30天的信貸期。

根據發票日期，應收賬款，淨額的賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
為期		
0-30天	69,384	69,423
31-60天	16,709	6,198
61-90天	3,736	2,697
90天以上	24,354	19,888
	114,183	98,206

於2016年6月30日，應收賬款約69,384,000港元（2015年：69,423,000港元）已完全履約。

已逾期但並無減值的應收賬款約44,799,000港元（2015年：28,783,000港元）。總額之中約16,709,000港元（2015年：6,198,000港元）逾期少於30天、約3,736,000港元（2015年：2,697,000港元）逾期31-60天及約24,354,000港元（2015年：19,888,000港元）逾期60天以上。該等賬款與近期並無拖欠還款記錄的公司有關。

# 財務報表附註

## 25 應收賬款 (續)

應收賬款約18,338,000港元(2015年:23,318,000港元)已作減值。經評估後,預期該應收賬款將無法收回。該等應收賬款的賬齡如下:

	2016年 千港元	2015年 千港元
為期		
0-30天	27	520
31-60天	22	442
61-90天	20	436
90天以上	18,269	21,920
	<b>18,338</b>	<b>23,318</b>

本集團應收賬款呆賬撥備的變動如下:

	2016年 千港元	2015年 千港元
於年初	23,318	11,166
匯兌差額	(1,564)	-
呆賬撥備	2,525	12,152
呆賬撥備撥回	(338)	-
撇銷額	(5,603)	-
於年終	<b>18,338</b>	<b>23,318</b>

應收賬款包括應收同系附屬公司款項約零港元(2015年:9,804,000港元),乃無抵押、免息及須按要求償還。

應收賬款的賬面值與其公平值相若。應收賬款主要以人民幣計值。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的應收賬款的公平值。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。部分相關應收款項可由租金按金抵銷。

## 26 應收/(應付)同系附屬公司、有關連公司及聯營公司款項

於2016年6月30日,該結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

於2015年6月30日,除根據終止協議(附註37(a)(vii))償還之應收一間同系附屬公司款項約24,004,000港元外,與同系附屬公司及有關連公司的結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

應收/(應付)同系附屬公司、有關連公司及聯營公司款項的賬面值與其公平值相若。

有關連公司指本集團最終控股公司的投資公司、周大福珠寶集團有限公司及其附屬公司(「周大福珠寶集團」)、新世界發展有限公司(「新世界發展」)的主要股東周大福企業有限公司與新世界中國地產共同控制的合營企業(「共同控制合營企業」)及杜惠愷先生(「杜先生」)(若干董事的聯繫人)控制的公司的成員公司。

# 財務報表附註

## 27 定期存款

定期存款按人民幣計值。

定期銀行存款的年利率介乎1.55厘至4.25厘（2015年：3.00厘至4.25厘）。該等存款的存放期介乎182至366天（2015年：94至365天）。

## 28 現金及現金等值物

	2016年 千港元	2015年 千港元
短期銀行存款	599,977	1,783,198
銀行及手頭現金	563,432	305,913
	<b>1,163,409</b>	<b>2,089,111</b>

現金及現金等值物乃以下列貨幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
港元	56,769	43,966
人民幣	1,102,746	2,044,914
其他	3,894	231
	<b>1,163,409</b>	<b>2,089,111</b>

短期銀行存款的年利率介乎0.20厘至3.50厘（2015年：1.35厘至5.30厘）。該等存款的存放期介乎7至92天（2015年：2至92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。

# 財務報表附註

## 29 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足： 於2014年7月1日、2015年及2016年6月30日	1,686,145	168,615

## 30 儲備

	本公司股東應佔							合計 千港元
	股份溢價 千港元	物業重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註)	投資重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於2015年7月1日	1,856,997	109,049	391,588	359,388	-	617,470	2,789,530	6,124,022
年度利潤	-	-	-	-	-	-	45,643	45,643
由物業、廠房及設備以及土地使用權重列為 投資物業之物業重估，已扣除稅項	-	15,085	-	-	-	-	-	15,085
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	(4,399)	-	-	(4,399)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(405,776)	-	(405,776)
截至2015年6月30日止年度相關的末期股息 轉撥至法定儲備	(30,351)	-	-	-	-	-	-	(30,351)
	-	-	-	29,836	-	-	(29,836)	-
於2016年6月30日	1,826,646	124,134	391,588	389,224	(4,399)	211,694	2,805,337	5,744,224

# 財務報表附註

## 30 儲備 (續)

	本公司股東應佔							合計 千港元
	股份溢價 千港元	物業重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註)	投資重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於2014年7月1日	2,061,021	86,736	391,588	344,381	-	629,406	2,734,796	6,247,928
年度利潤	-	-	-	-	-	-	69,741	69,741
由物業、廠房及設備以及土地使用權重列為 投資物業之物業重估，已扣除稅項	-	22,313	-	-	-	-	-	22,313
附屬公司清盤之匯兌儲備撥回	-	-	-	-	-	(10,097)	-	(10,097)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,839)	-	(1,839)
截至2014年6月30日止年度相關的末期股息	(101,169)	-	-	-	-	-	-	(101,169)
截至2014年12月31日止期間相關的中期股息	(102,855)	-	-	-	-	-	-	(102,855)
轉撥至法定儲備	-	-	-	15,007	-	-	(15,007)	-
於2015年6月30日	1,856,997	109,049	391,588	359,388	-	617,470	2,789,530	6,124,022

附註：

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。

## 31 融資租賃責任

於2016年及2015年6月30日，本集團根據融資租賃租用一部電腦，租賃期為5年。概無租賃包括或然租金。融資租賃負債實際上以相關資產作抵押，在本集團未有如期還款情況下，租賃資產之權利將會歸予出租人。

	2016年 千港元	2015年 千港元
融資租賃負債－最低租賃款項總額及現值		
一年內	16	16
一年後但不超過五年	47	62
	63	78

於2016年及2015年6月30日，本集團之融資租賃佔未來財務費用金額並不重大。

# 財務報表附註

## 32 借貸

	2016年 千港元	2015年 千港元
非即期		
有抵押銀行貸款	385,965	500,000
無抵押銀行貸款	–	1,078,056
	385,965	1,578,056
即期		
有抵押銀行貸款	23,392	24,257
無抵押銀行貸款	586,295	104,713
	609,687	128,970
	995,652	1,707,026

借貸的實際利率分析如下：

	2016年	2015年
港元	2.07%	2.03%
人民幣	4.68%	5.90%
美元	2.97%	3.71%
其他	2.80%	3.24%

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
港元	483,052	1,129,856
人民幣	414,954	507,948
美元	20,368	16,847
其他	77,278	52,375
	995,652	1,707,026

銀行貸款須於以下時間償還：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	609,687	128,970
第二年內	81,871	1,165,556
第三年至五年內	304,094	412,500
	995,652	1,707,026

# 財務報表附註

## 32 借貸(續)

銀行貸款約995,652,000港元(2015年:1,707,026,000港元)須於五年內全數償還。

計息借貸的合約重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下:

	2016年 千港元	2015年 千港元
六個月內	586,295	1,207,026
第七個月至一年內	409,357	500,000
	<b>995,652</b>	<b>1,707,026</b>

於2016年6月30日,銀行借貸約409,357,000港元(2015年:524,257,000港元)分別以約零港元(2015年:10,215,000港元)、零港元(2015年:19,745,000港元)及1,784,795,000港元(2015年:1,922,500,000港元)的物業、土地使用權及投資物業作抵押。

於2016年6月30日,本集團取得借貸融資約119,249,000港元(2015年:40,574,000港元),按浮息利率計息並於一年內到期。

## 33 遞延所得稅

當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,及當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:

	2016年 千港元	2015年 千港元
遞延所得稅資產	150,866	162,571
遞延所得稅負債	(856,502)	(876,775)
	<b>(705,636)</b>	<b>(714,204)</b>

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下:

	2016年 千港元	2015年 千港元
於年初	(714,204)	(672,568)
匯兌差額	47,592	316
收購附屬公司(附註36)	-	(6,429)
於權益直接扣除的稅項	(5,028)	(7,437)
於綜合收益表扣除(附註12)	(33,996)	(28,086)
於年終	<b>(705,636)</b>	<b>(714,204)</b>



# 財務報表附註

## 33 遞延所得稅 (續)

當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2014年7月1日	117,721	185,794	4,139	7,767	315,421
於綜合收益表(扣除)/計入	(9,174)	(13,297)	2,839	(6,350)	(25,982)
<b>於2015年6月30日</b>	<b>108,547</b>	<b>172,497</b>	<b>6,978</b>	<b>1,417</b>	<b>289,439</b>
匯兌差額	(5,434)	(10,524)	(493)	(79)	(16,530)
於綜合收益表(扣除)/計入	(33,066)	(13,206)	1,511	(224)	(44,985)
<b>於2016年6月30日</b>	<b>70,047</b>	<b>148,767</b>	<b>7,996</b>	<b>1,114</b>	<b>227,924</b>

遞延所得稅負債：

	稅項折舊 千港元	業務合併的 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	附屬公司之 未分派利潤 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2014年7月1日	248,874	657,311	56,554	6,875	18,375	987,989
匯兌差額	(22)	(148)	(232)	86	-	(316)
於權益確認	-	-	7,437	-	-	7,437
收購一間附屬公司	405	5,696	-	328	-	6,429
於綜合收益表扣除/(計入)	10,729	(4,237)	192	(6,962)	2,382	2,104
<b>於2015年6月30日</b>	<b>259,986</b>	<b>658,622</b>	<b>63,951</b>	<b>327</b>	<b>20,757</b>	<b>1,003,643</b>
匯兌差額	(16,561)	(42,282)	(3,998)	(53)	(1,228)	(64,122)
於權益確認	-	-	5,028	-	-	5,028
於綜合收益表扣除/(計入)	(5,685)	(1,495)	(5,143)	1,819	(485)	(10,989)
<b>於2016年6月30日</b>	<b>237,740</b>	<b>614,845</b>	<b>59,838</b>	<b>2,093</b>	<b>19,044</b>	<b>933,560</b>

# 財務報表附註

## 33 遞延所得稅 (續)

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2016年6月30日，本集團並無就與附屬公司的投資相關的暫時差額約178,694,000港元(2015年：174,938,000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1,426,809,000港元(2015年：1,168,936,000港元)而確認遞延所得稅資產約356,702,000港元(2015年：292,234,000港元)。而累積虧損可於五年或無限期結轉抵銷日後的應課稅利潤。

## 34 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
應付賬款	1,950,241	2,028,801
應計款項及其他應付款項	1,890,568	2,155,586
	<b>3,840,809</b>	4,184,387
減：長期應計款項及其他應付款項	(527,499)	(601,043)
	<b>3,313,310</b>	3,583,344

本集團一般獲授為期60至90天的信貸期。應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
為期		
0-30天	764,708	914,025
31-60天	687,984	567,276
61-90天	148,757	147,174
90天以上	348,792	400,326
	<b>1,950,241</b>	2,028,801

應付賬款包括應付有關連公司款項約78,162,000港元(2015年：59,452,000港元)乃無抵押、免息及須於90天內償還。

# 財務報表附註

## 34 應付賬款、應計款項及其他應付款項 (續)

應付賬款、應計款項及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
人民幣	3,772,407	4,135,145
港元	27,758	21,605
美元	8,700	7,647
其他	31,944	19,990
	<b>3,840,809</b>	<b>4,184,387</b>

應計款項及其他應付款項的性質如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
租金應計款項	663,601	723,591
專櫃供應商按金	371,008	365,446
應付利息	1,241	2,344
就資本開支應付的款項	38,707	48,445
就員工成本應計的款項	86,594	102,408
增值稅及其他應付稅項	92,195	96,041
應付水電費	17,785	23,808
預收款項	367,504	487,253
其他	251,933	306,250
	<b>1,890,568</b>	<b>2,155,586</b>

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。

## 35 承擔

### (a) 資本承擔

於報告期末，本集團就投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權的資本承擔如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
已訂約但未撥備	116,225	474,364

# 財務報表附註

## 35 承擔 (續)

### (b) 經營租賃承擔

本集團根據土地及樓宇的不可註銷經營租賃的未來最低租賃款項總額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	814,558	886,552
第二年至五年內	3,146,125	3,162,523
第五年後	3,536,553	5,184,252
	<b>7,497,236</b>	<b>9,233,327</b>

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

### (c) 應收經營租賃款項

本集團根據不可註銷租賃應收取的未來最低租金如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	480,779	456,475
第二年至五年內	1,023,305	949,170
第五年後	161,410	244,822
	<b>1,665,494</b>	<b>1,650,467</b>

## 36 業務合併

### 收購Well Metro Group Limited

於2015年1月，本公司全資附屬公司達運企業有限公司與獨立第三方訂立協議以收購Well Metro Group Limited的全部股權權益，總代價為1,000,000港元。Well Metro Group Limited為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其在中國從事時裝及飾品的分銷及零售。收購事項已於2015年1月16日完成。

在2015年1月16日至2015年6月30日期間，被收購業務為本集團貢獻收益約為145,337,000港元及淨虧損約9,973,000港元。倘收購事項已於2014年7月1日發生，截至2015年6月30日止年度，本集團的收益為約4,218,071,000港元；截至2015年6月30日止年度利潤為約11,034,000港元。該等金額乃按本集團的會計政策計算得出。

# 財務報表附註

## 36 業務合併 (續)

### 收購Well Metro Group Limited (續)

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價 — 現金	1,000
所收購負債淨值的公平值 — 見下文	329
商譽	1,329

因收購而帶來的資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	36,839
投資物業	39,569
土地使用權	24,693
無形資產	696
存貨	81,520
應收賬款	17,665
預付款項、按金及其他應收款項	23,190
現金及現金等值物	17,935
遞延所得稅負債	(6,429)
借貸	(129,995)
融資租賃責任	(38)
應付賬款、應計款項及其他應付款項	(104,691)
應付稅項	(1,283)
所收購負債淨值	(329)

收購導致的現金流入淨額分析：

以現金支付的購入代價	(1,000)
所收購一間附屬公司的現金及現金等值物	17,935
收購一間附屬公司的現金流入淨額	16,935

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

# 財務報表附註

## 37 有關連人士交易

### (a) 與有關連人士交易

以下為年內本集團於日常業務中進行的主要有關連人士交易概要：

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>同系附屬公司</b>			
經營租賃租金開支	(i)	(55,085)	(79,571)
樓宇管理開支	(ii)	(20,605)	(30,593)
購物券發還款項	(iii)	–	21,557
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(iv)	2,858	5,483
購買貨品	(v)	(49)	(6)
購買樓宇及土地使用權款項	(vi)	(308,322)	–
終止租賃以及裝修及機電補償金	(vii)	30,120	50,414
<b>有關連公司</b>			
專櫃銷售佣金收入	(viii)	76,146	102,304
經營租賃租金開支	(i)	(228,894)	(255,413)
樓宇管理開支	(ii)	(27,469)	(28,670)
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(iv)	579	9,560
購買貨品	(v)	(3)	(9)
預付購物卡及購物券回佣	(ix)	204	228
購置租賃物業裝修	(x)	(1,529)	(43,724)
租金收入	(xi)	178	185
其他服務費用開支	(xii)	(14)	(10)

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2.25所披露的經營租賃會計政策呈報。
- (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發展及其附屬公司（「新世界發展集團」）（不包括本集團）、周大福珠寶集團及共同控制合營企業所訂立的各協議計算。
- (iv) 此項乃新世界發展集團（不包括本集團）、周大福珠寶集團及共同控制合營企業，就使用購物券、預付購物卡、聯合消費券或本集團接納作為購買貨品或結算相關價值而收取的金額。
- (v) 此項乃就新世界發展集團（不包括本集團）、周大福珠寶集團及共同控制合營企業銷售貨品而支付的金額。
- (vi) 此項乃附註20所述購買樓宇及土地使用權的已付分期款。
- (vii) 此項乃根據於2015年12月11日及2014年11月28日訂立的終止協議，應收新世界中國地產全資附屬公司的補償金總額，以補償本集團分別位於北京及武漢市的分店提早終止租賃的相關款項及投入在物業的裝修及機電金額分別約為30,120,000港元及50,414,000港元。

# 財務報表附註

## 37 有關連人士交易 (續)

### (a) 與有關連人士交易 (續)

附註：(續)

- (viii) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專權協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (ix) 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。
- (x) 此項乃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。
- (xi) 收入乃根據與由杜先生控制的公司的成員公司訂立的租賃協議計算。
- (xii) 此項乃由杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。

### (b) 有關連人士的結餘

有關連人士的結餘詳情已於綜合財務報表附註26及34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11(a)內披露。應付其他主要管理層的酬金如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	12,853	13,958
酌情花紅	1,092	958
退休福利成本－界定供款計劃	473	664
	14,418	15,580

# 財務報表附註

## 38 本公司財務狀況表

	2016年 千港元	2015年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	2,062,170	2,203,955
<b>流動資產</b>		
預付款項及按金	232	230
應收附屬公司款項	2,059,849	2,179,607
現金及現金等值物	1,300	5,485
	2,061,381	2,185,322
<b>總資產</b>	<b>4,123,551</b>	<b>4,389,277</b>
<b>權益及負債</b>		
<b>權益</b>		
股本	168,615	168,615
儲備(註)	2,551,896	2,698,077
<b>總權益</b>	<b>2,720,511</b>	<b>2,866,692</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應計款項及其他應付款項	7,668	7,977
應付附屬公司款項	1,395,372	1,514,608
<b>總負債</b>	<b>1,403,040</b>	<b>1,522,585</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>4,123,551</b>	<b>4,389,277</b>

本公司財務狀況表乃於2016年9月20日經董事會批准，並由以下董事代為簽署

鄭家純博士  
董事

張輝熱先生  
董事



# 財務報表附註

## 38 本公司財務狀況表（續）

註：

儲備

	股份溢價 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2015年7月1日	1,856,997	73,486	734,218	33,376	2,698,077
年度利潤	-	-	-	69,362	69,362
匯兌差額	-	-	(185,192)	-	(185,192)
截至2015年6月30日止年度相關的末期股息	(30,351)	-	-	-	(30,351)
於2016年6月30日	1,826,646	73,486	549,026	102,738	2,551,896
於2014年7月1日	2,061,021	73,486	730,892	93,955	2,959,354
年度虧損	-	-	-	(60,579)	(60,579)
匯兌差額	-	-	3,326	-	3,326
截至2014年6月30日止年度相關的末期股息	(101,169)	-	-	-	(101,169)
截至2014年12月31日止期間相關的中期股息	(102,855)	-	-	-	(102,855)
於2015年6月30日	1,856,997	73,486	734,218	33,376	2,698,077

## 39 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2016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
華誠有限公司	英屬維爾京群島	融資／香港	1美元	100	-
新世界百貨（投資）有限公司	香港	投資控股／香港	410,045,794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	-
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	-
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	-

# 財務報表附註

## 39 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊／成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	中國內地	投資控股公司／ 中國內地	150,000,000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	-
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	-
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	-
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	-
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18,000,000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
成都新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣70,000,000元	-	100

# 財務報表附註

## 39 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
重慶新世界時尚商廈有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣100,000,000元	-	100
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣126,000,000元	-	100
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30,000,000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
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
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
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
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240,000,000元	-	100
新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司	中國內地	物業投資及經營 購物中心／中國內地	人民幣85,000,000元	-	100

# 財務報表附註

## 39 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊／成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣93,970,000元	-	100
上海匯姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣5,000,000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
上海優態度餐飲管理有限公司	中國內地	餐飲／中國內地	人民幣16,000,000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
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
紹高投資有限公司	香港	投資控股／香港	1港元	-	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

# 財務報表附註

## 39 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40,000,000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	95,000,000港元	-	100
煙台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80,000,000元	-	100
雲南新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100
鄭州新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100
欣恒上品時裝貿易(上海)有限公司	中國內地	時裝零售及貿易／ 中國內地	6,460,000美元	-	100
欣恒時時尚品有限公司	香港	投資控股及時裝貿易／ 香港	10,000港元	-	100
欣韻運動休閒服裝有限公司	香港	提供管理服務／香港	100港元	-	100
上海志品貿易有限公司	中國內地	物業投資及時裝貿易／ 中國內地	7,150,000美元	-	100
Well Metro Group Limited	英屬維爾京群島	投資控股／香港	14,000美元	-	100

## 40 最終控股公司

董事視於香港註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司新世界發展為本公司最終控股公司。

# 五年財務概要

	截至6月30日止年度				
	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>3,659,896</b>	4,029,351	4,136,206	4,011,545	3,490,100
經營利潤	<b>209,700</b>	230,862	677,209	834,457	786,845
年度利潤	<b>45,398</b>	69,741	520,525	641,503	607,747
非控股權益	<b>(245)</b>	-	-	-	-
本公司股東應佔利潤	<b>45,643</b>	69,741	520,525	641,503	607,747
	於6月30日				
	2016年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>資產、負債及權益</b>					
總資產	<b>11,711,839</b>	13,167,078	12,678,540	12,834,265	11,801,496
總負債	<b>5,799,004</b>	6,874,441	6,261,997	6,208,609	5,828,428
總權益	<b>5,912,835</b>	6,292,637	6,416,543	6,625,656	5,973,068

# 主要投資物業總覽

## 中國主要已竣工投資物業

編號	投資物業名稱	總樓面面積 (平方米)	應佔總 樓面面積 (平方米)	零售 (平方米)	土地 租約到期
1	長壽商業廣場，上海市	41,090	41,090	41,090	2045
2	泓鑫時尚廣場，上海市	43,016	43,016	43,016	2053
3	裕鴻國際－地上一層至四層部份，鄭州市	18,820	18,820	18,820	2046
		102,926	102,926	102,926	

# 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
新世界發展	:	新世界發展有限公司
新世界百貨	:	新世界百貨中國有限公司
平方米	:	平方米
中心商務區	:	中心商務區

## 財務詞彙

佣金收入率	:	$\frac{\text{專櫃銷售佣金收入}}{\text{專櫃銷售總收益}} \times 100\%$
每股盈利	:	$\frac{\text{本公司股東應佔利潤}}{\text{已發行普通股加權平均數}}$
現金淨額狀況	:	定期存款 + 現金及現金等值物 - 借貸



# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

鄭家純博士 (主席)  
歐德昌先生  
顏文英女士

### 執行董事

鄭志剛博士  
張輝熱先生 (董事總經理)

### 獨立非執行董事

張英潮先生  
陳耀棠先生  
湯鏗燦先生  
余振輝先生

## 公司秘書

胡玉桂小姐

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 律師

孖士打律師行  
安睿國際律師事務所  
胡關李羅律師行

## 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman)  
Limited  
4th Floor  
Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港銅鑼灣  
興發街88號7樓全層  
電話：(852) 2753 3988  
傳真：(852) 2318 0884

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
瑞穗銀行

## 股份代號

香港聯交所825

## 投資者資料

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

## 網址

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

# 集團 簡介

## 新世界百貨 – 優質商品，優質生活

新世界百貨中國有限公司（香港上市股份代號：825）乃新世界發展有限公司（香港上市股份代號：17）的零售旗艦，其擁有本集團約72%的股權。本集團為中國最大的百貨店擁有人及經營者之一，並成功在2007年於香港聯合交易所有限公司主板上市。經過多年的努力，本集團被廣泛視為優質商品之零售商、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具領導地位的連鎖百貨店經營者，故致力在全國各地擴展業務網絡。於2016年6月30日，本集團在中國內地經營管理37家自有店及四家管理店，概約總樓面面積為1,614,180平方米，當中包括29家以「新世界」命名的百貨店及12家於上海以「巴黎春天」命名的百貨店及購物中心，覆蓋中國21個主要城市，包括武漢、瀋陽、哈爾濱、天津、寧波、北京、上海、大連、昆明、蘭州、長沙、重慶、成都、鞍山、南京、鄭州、綿陽、鹽城、西安、燕郊及煙台。

## 配合中國經濟增長 – 本集團之業務

本集團採用結合百貨及購物中心的混合經營模式，引進特色餐飲及兒童樂園等生活配套設施，為廣大消費者提供一站式的購物體驗。本集團的收益來源主要有四方面：專櫃銷售佣金收入、自營貨品銷售、租金收入，以及管理及顧問費。

## 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，本集團的分店網絡以三大區域來劃分，人力資源、財務及企業傳訊三方面則由總部支援，資源調配更見靈活。

## 全體上下專業出色 – 本集團之員工

於2016年6月30日，本集團共有4,957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，在一支擁有超過20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。





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)  
(香港上市股份代號：825)

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

網址：www.nwds.com.hk  
微信：nwds-china  
微博：e.weibo.com/xinshijiebaihuo  
新百公益：e.weibo.com/xinbaigongyi

