

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容如有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界百貨中國有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

(1) 主要交易及關連交易 —
收購翰柏有限公司的權益

(2) 修訂綜合租賃協議及綜合租賃補充協議項下
的持續關連交易的年度上限

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

獨立董事委員會就收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議致獨立股東之推薦函載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件(包括其對獨立董事委員會及獨立股東的建議)載於本通函第19至32頁。

新世界百貨中國有限公司謹訂於2010年7月27日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店八樓海景廳I舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第149至150頁。不論閣下能否親身出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

2010年6月30日，香港

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	6
2. 主要交易及關連交易—收購翰柏有限公司的權益	7
A. 背景	7
B. 收購協議	7
C. 收購之原因及裨益	10
D. 收購對本集團之財務影響	11
3. 修訂綜合租賃協議及綜合租賃補充協議項下的持續關連交易 的年度上限	11
A. 背景	11
B. 綜合租賃協議	12
C. 綜合租賃補充協議	13
4. 本集團、新世界中國地產、新世界發展、北京崇文、北京崇裕、 北京易喜、翰柏及中國新世界電子的資料	14
5. 上市規則涵義	14
6. 股東特別大會	15
7. 推薦建議	16
8. 其他資料	16
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19

目 錄

	頁次
附錄一 — 本集團之財務資料	33
附錄二 — 目標集團之會計師報告	89
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	126
附錄四 — 本集團及目標集團之其他財務資料	133
附錄五 — 一般資料	138
股東特別大會通告	149

釋 義

除文義另有所指外，於本通函內下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	根據收購協議買方擬向賣方收購待售權益及股東貸款
「收購協議」	指	於2010年6月18日，賣方、買方及翰柏就買賣待售權益及轉讓股東貸款所訂立的協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「北京崇文」	指	北京崇文—新世界房地產發展有限公司，於中國成立的合作合營企業，新世界中國地產集團的全資附屬公司 Magic Chance Limited 有權分佔其70%溢利
「北京崇裕」	指	北京崇裕房產開發有限公司，於中國成立的合作合營企業，新世界中國地產集團的全資附屬公司 Radiant Glow Limited 有權分佔其70%溢利
「北京百貨店業務」	指	於中國北京以北京新世界百貨的名義於該等物業經營的百貨店業務
「北京易喜」	指	北京易喜新世界百貨有限公司，於中國註冊成立的外商獨資企業及為翰柏的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「翰柏」	指	翰柏有限公司，於香港註冊成立的有限公司及為賣方的全資附屬公司
「翰柏集團」	指	翰柏及其附屬公司北京易喜

釋 義

「中國新世界電子」	指	中國新世界電子有限公司，於中國註冊成立的公司，為於中國成立的合作合營企業，新世界中國地產集團的全資附屬公司True Blue Developments Limited有權分佔其70%溢利
「本公司」	指	新世界百貨中國有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購協議項下的收購
「完成日期」	指	2010年8月1日，或賣方與買方另行協定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2010年7月27日(星期二)上午十一時正於香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店八樓海景廳I召開及舉行的股東特別大會，以分別考慮及酌情批准收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議及於其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	緊接收購完成之本集團
「現有租賃協議」	指	現有第一期租賃協議及現有第二期租賃協議
「現有第一期租賃協議」	指	(1)北京崇文及中國新世界電子作為業主，與(2)北京易喜作為租戶所訂立的租賃協議，據此，北京崇文及中國新世界電子同意根據其中所載條款向北京易喜出租第一期物業
「現有第二期租賃協議」	指	北京崇裕作為業主與北京易喜作為租戶所訂立的租賃協議，據此，北京崇裕同意根據其中所載條款向北京易喜出租第二期物業

釋 義

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，包括張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生所組成的本公司的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	新世界發展及其聯繫人以外的股東
「最後可行日期」	指	2010年6月25日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	2011年6月30日或收購協議訂約各方可能協定的較後日期
「綜合租賃協議」	指	本公司與新世界發展於2009年5月22日所訂立的綜合租賃協議
「綜合銷售協議」	指	本公司與新世界發展於2010年6月18日就以本集團向新世界發展集團(本集團除外)發出的團購卡，可於百貨店出示以購買百貨店內貨品方式或其他本公司接受的方式銷售百貨店內的貨品所訂立的協議
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及其不時的附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司及新世界中國地產的控股股東
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「新世界發展物業」	指	新世界發展集團不時擁有的物業及／或房產，包括該等物業
「原訂年度上限」	指	有關綜合租賃協議的年度上限金額
「北京易喜之未付註冊資本」	指	北京易喜於完成日期尚未繳付的註冊資本。北京易喜於收購協議簽定日期尚未繳付的註冊資本為人民幣54,907,970元
「第一期物業」	指	位於中國北京市崇文區崇文門外大街3號之「北京新世界中心」一期商場的地下一層及地上一至四層的部分，即北京新世界百貨所在地
「第二期物業」	指	位於中國北京市崇文區崇文門外大街5號之「北京新世界中心」二期商場的地下一層及地上一至三層的部分，即北京新世界百貨所在地
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	第一期物業及第二期物業
「買方」	指	彩星資源有限公司，本公司的全資附屬公司
「北京易喜之註冊資本」	指	北京易喜的註冊資本金額人民幣65,000,000元

釋 義

「經修訂年度上限」	指	就截至2012年6月30日止兩個年度所設定有關綜合租賃協議及綜合租賃補充協議的經修訂年度上限金額，分別為人民幣471,846,000元及人民幣544,198,000元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	翰柏已發行每股面值1.00港元之1股普通股，即翰柏全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	於完成日期翰柏尚未償還賣方的股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「百貨店」	指	本集團不時擁有及經營的百貨店
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「綜合租賃補充協議」	指	於2010年6月18日，本公司與新世界發展所訂立的綜合租賃協議之補充協議
「目標公司」	指	翰柏
「目標集團」	指	翰柏集團
「賣方」	指	光領有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為新世界發展的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

除另有說明者外，本通函以人民幣為單位之金額乃按1港元兌人民幣0.88元之匯率兌換為港元，惟僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額於有關日期可按或應按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。



新世界百貨中國有限公司
New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

非執行董事：

鄭家純博士
歐德昌先生

執行董事：

鄭志剛先生
張輝熱先生
林財添先生
黃國勤先生
顏文英小姐

獨立非執行董事：

張英潮先生
陳耀堂先生
湯鏗燦先生
余振輝先生

敬啟者：

註冊辦事處：

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

香港主要營業地點：

香港
中環皇后大道中18號
新世界大廈1期
16樓1604-08室

主要交易及關連交易 — 收購翰柏有限公司的權益

修訂綜合租賃協議及綜合租賃補充協議項下的持續關連交易的年度上限

(1) 緒言

董事會謹此提述本公司於2010年6月18日所刊發有關收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議。

本通函旨在，其中包括：(i)向閣下提供有關收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的進一步資料；(ii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的意見函；(iii)載列獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問有關收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的意見

後作出致獨立股東的推薦建議及意見；及(iv)向閣下發出就提呈普通決議案以批准收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的股東特別大會通告。

(2) 主要交易及關連交易 — 收購翰柏有限公司的權益

A. 背景

根據本公司於2010年6月18日之公告，賣方、買方及翰柏訂立收購協議，據此，買方同意以總代價人民幣150,000,000元減除北京易喜之未付註冊資本，向賣方收購待售權益及股東貸款。

B. 收購協議

日期： 2010年6月18日

訂約各方： (i)賣方；(ii)買方；及(iii)翰柏

將予收購項目

買方有條件同意向賣方收購待售權益及股東貸款。完成後，翰柏將成為本公司全資附屬公司，而股東貸款之金額將由翰柏結欠買方。

翰柏於2008年10月在香港註冊成立，認購人股份於2009年1月轉讓予賣方。翰柏為一家投資控股公司，於2009年6月成立北京易喜，擁有北京易喜100%法定及實益權益。於2009年8月，北京易喜以資產及負債當時的賬面值，向一家由賣方控制的公司收購北京百貨店業務若干資產及負債，而北京易喜繼續經營北京百貨店業務。北京崇文及中國新世界電子以及北京崇裕(均為新世界中國地產的合作合營企業)分別持有第一期物業及第二期物業業權100%法定及實益權益，該兩項物業已根據現有租賃協議租予北京易喜。

董事會函件

由於北京易喜於2009年8月收購北京百貨店業務前，翰柏及北京易喜並無涉及任何其他業務，有關收購乃為重組原來經營北京百貨店業務的公司。翰柏的綜合財務資料乃按北京百貨店業務於呈列所有期間的賬面值呈列。翰柏集團於2009年12月31日的負債淨值約為136,721,000港元(摘錄自本通函附錄二)。根據香港財務報告準則編製，截至2009年6月30日止年度翰柏集團應佔扣除稅項前後的虧損淨額分別約為6,224,000港元及4,534,000港元(摘錄自本通函附錄二)。根據香港財務報告準則編製，截至2008年6月30日止年度翰柏集團應佔扣除稅項前後的收益淨額分別約為11,290,000港元及7,066,000港元(摘錄自本通函附錄二)。

代價

買賣待售權益及股東貸款之代價將為人民幣150,000,000元減除北京易喜之未付註冊資本，將按下列分配：

- (i) 股東貸款之代價將為相等於股東貸款的金額；及
- (ii) 待售權益代價將為股東貸款金額與買方應付代價的差額。

股東貸款的代價於完成日期釐定。待售權益的代價為人民幣150,000,000元減除於完成日期北京易喜之未付註冊資本及於完成日期股東貸款的代價。於最後可行日期，翰柏結欠賣方的未償還股東貸款及北京易喜之未付註冊資本分別為11,514,911港元及人民幣54,907,970元。

代價由訂約各方參考翰柏集團的負債淨額、經濟環境及本通函所概述的裨益後經公平磋商協定。代價將由買方或其代名人於完成時以現金悉數支付。收購預期以本集團內部資源撥付。

董事會函件

收購協議之條件

收購協議須待(其中包括)以下先決條件於最後期限或之前獲達成後，方可作實：

- (i) 賣方已於完成或之前履行所有根據收購協議須履行的契諾及協定事項；
- (ii) 已取得訂立及執行收購協議及其項下擬進行的所有交易所需全部之第三方(包括聯交所及該等物業的業主，如需要)批准及同意以及該等物業的業主同意對現有租賃協議作出任何有助本公司遵守上市規則相關規定的改動；
- (iii) 買方完成對翰柏集團的盡職審查，令買方信納，包括但不限於翰柏集團的業務、資產、會計、法律及財務狀況；
- (iv) 於收購協議日期至完成日期期間，翰柏及北京易喜的財務狀況、經營業績及所有其他重大方面並無受到任何重大不利影響，或於完成日期並無任何重大不利變動；
- (v) 根據上市規則規定，獨立股東於股東特別大會通過批准收購協議及其項下擬進行的交易；及
- (vi) 買方信納北京易喜作為租戶就該等物業所訂立或將訂立的任何租賃協議乃按買方所接納的條款訂立。

買方可全權酌情在任何時間書面豁免上述任何條件(或其任何部分)，惟上述第(ii)及(iv)項條件則除外。倘若於最後期限之前，上述任何條件未獲達成或獲得買方書面豁免(倘適用)，買方將毋須繼續購買待售權益及轉讓股東貸款，而收購協議將告無效，惟任何先前違反收購協議所產生申索除外。買方目前並無計劃豁免上述任何條件。

完成

收購協議將於上文所載收購協議所有先決條件獲達成後於完成日期或買賣雙方協定的稍後日期完成。

彌償保證及承諾

根據收購協議，賣方同意向買方及翰柏集團作出彌償保證，使買方及翰柏集團毋須因賣方嚴重違反賣方作出的任何保證或收購協議任何其他條款而承擔所造成、引致、出現或涉及的任何及一切損失(及支付全數款項)。

賣方亦同意向買方及翰柏集團作出彌償保證，使買方及翰柏集團毋須因該等物業任何留置權、按揭、擔保權益、質押或產權負擔持有人行使任何性質的留置權、按揭、擔保權益、質押或產權負擔而承擔所造成、引致、出現或涉及的任何及一切損失(及支付全數款項)。

倘買方基於賣方違反其作出之任何保證提出索償而收取賣方賠償金額，而買方其後自第三方收回與該索償有關之款項，則買方須立即將自第三方收回的有關金額(扣除買方就收回有關款項所產生的任何成本)付予賣方。

C. 收購之原因及裨益

本公司主要從事在中國經營百貨店業務。預期收購進一步提高本公司在中國零售市場的影響力，並有助本公司在中國的新品牌及零售路向奠定穩固基礎。董事認為，收購將進一步擴大本集團百貨店業務及加強本集團之收益來源。收購將為本公司提供機會，以提高其於華北地區百貨店業務的利益。因此，董事認為，現時乃進行收購之適當時機。完成後，將進一步加強本集團「一市多店」的策略，以期在華北地區增加市場佔有率以及獲得規模經濟及協同效益。

北京為中國政府直接管理的其中一個直轄市。於2009年，在中國政府致力擴大內需等各方面而實施的一籃子宏觀調控政策措施推動下，繼續為華北地區造就良好的經濟復甦及增長勢頭。根據北京統計信息網網址，於2009年，北京本

董事會函件

地生產總值已增至約人民幣11,870億元，年度增幅約13%。於2009年，北京消費品的零售銷售已增至約人民幣5,310億元，增幅約16%。鑒於經濟及零售行業的擴展，加上該等物業租金下調，故預期收購將帶來增長動力。

基於上述原因，董事認為，收購協議乃按一般商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，而收購協議項下擬進行的交易乃符合本公司及股東整體利益。據董事所知，收購協議並無任何不利。

本通函第17至18頁所載獨立董事委員會之函件，獨立非執行董事亦考慮收購協議乃按一般商業條款公平磋商釐定，且符合本集團及股東整體利益。

D. 收購對本集團之財務影響

(i) 資產淨值

誠如本集團2009/2010年中期報告所報告，本集團於2009年12月31日的未經審核資產淨值約為4,601,466,000港元。誠如本通函附錄三所載，緊隨完成後，本集團的未經審核資產淨值將減少約0.03%至約為4,599,966,000港元。董事認為，資產淨值的減幅屬微細，因此，完成後將不會對本集團的財務狀況造成不利影響。

(ii) 盈利

鑒於本通函「(2)主要交易及關連交易—收購翰柏有限公司的權益—C.收購之原因及裨益」一節所述翰柏集團的樂觀前景，董事認為，收購於完成後將對本集團的盈利帶來正面影響誠屬合理預測。

(3) 修訂綜合租賃協議及綜合租賃補充協議項下的持續關連交易的年度上限

A. 背景

茲提述本公司與新世界發展根據於2009年5月22日訂立的綜合租賃協議進行的各項交易，有關詳情載於本公司與新世界發展於2009年5月22日刊發的聯合公告。

董事會函件

B. 綜合租賃協議

於2009年5月22日，本公司與新世界發展訂立綜合租賃協議，據此，新世界發展同意本身及促使其附屬公司於綜合租賃協議的年期內，不時應本集團任何成員公司的要求，並按照(a)新世界發展集團成員公司與本集團成員公司所訂立，且至今仍然有效及並未屆滿的相關租賃協議的條款及條件；或(b)本集團成員公司與新世界發展集團成員公司將不時訂立的相關租賃協議的條款及條件，向本集團出租新世界發展物業，而年度代價不超過截至2012年6月30日止三個年度的原訂年度上限。

本公司採取「一市多店」的策略，以期在華北地區增加市場佔有率以及獲得規模經濟及協同效益。預期收購有助本公司在中國的新品牌及零售路向奠定穩固基礎。收購將為本公司提供機會，以提高其於華北地區百貨店業務的利益。該等物業由新世界中國地產之合作合營企業擁有，並受現有租賃協議規限。新世界中國地產於各合作合營企業的溢利分佔比率為70%。現有租賃協議之年期自2009年8月1日起至2013年6月30日止。北京易喜可選擇於租期屆滿時自2013年7月1日起重續現有租賃協議，並有權每三年重續現有租賃協議由2009年8月1日起合共15年零11個月。由於收購，本公司預期本集團根據綜合租賃協議應付作為新世界發展集團成員公司的新世界中國地產的費用將會增加，就截至2012年6月30日止兩個年度的原訂年度上限因而不足夠。

預期於截至2010年6月30日止年度有關綜合租賃協議的原訂年度上限將足夠，因此毋須修訂有關年度上限。

因此，董事建議修訂截至2012年6月30日止兩個年度的原訂年度上限如下：

	截至 2011年 6月30日 止年度之 原訂年度上限 (人民幣)	截至 2012年 6月30日 止年度之 原訂年度上限 (人民幣)	截至 2011年 6月30日 止年度之 經修訂 年度上限 (人民幣)	截至 2012年 6月30日 止年度之 經修訂 年度上限 (人民幣)
綜合租賃協議	224,415,000元	276,907,000元	471,846,000元	544,198,000元

過往金額

本公司與新世界發展之間就綜合租賃協議於截至2009年12月31日止六個月的過往交易金額約為58,755,000港元。

本公司確認，自2009年7月1日至最後可行日期止期間，綜合租賃協議的交易金額並無超出同期之原訂年度上限。經修訂年度上限乃經參考(其中包括)過往交易金額、現有租賃協議的條款及新百貨店數目的預期增長釐定。

為使截至2012年6月30日止兩個年度之經修訂年度上限生效，綜合租賃協議的條款須予修訂。因此，本公司與新世界發展訂立綜合租賃補充協議。

C. 綜合租賃補充協議

綜合租賃補充協議的主要條款載列如下：

日期： 2010年6月18日

訂約各方： (i)本公司及(ii)新世界發展

綜合租賃補充協議主要條款

- (i) 綜合租賃補充協議須經獨立股東批准，方始作實。
- (ii) 本集團每年受綜合租賃協議及綜合租賃補充協議規限，須向新世界發展集團支付之最高代價總額，不得超過上市規則第14A.35(2)條(經不時修訂)所訂最高年度總額。

綜合租賃協議項下所有現有條款及條件維持不變。

最高代價

預期截至2012年6月30日止兩個年度的經修訂年度上限將分別為人民幣471,846,000元及人民幣544,198,000元。

董事會函件

基於上述原因，董事認為，經修訂年度上限及綜合租賃補充協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。據董事所知，經修訂年度上限及綜合租賃補充協議並無任何不利。

本通函第17至18頁所載獨立董事委員會之函件，獨立非執行董事亦考慮經修訂年度上限及綜合租賃補充協議乃按一般商業條款公平磋商釐定，且符合本公司及股東整體利益。

(4) 本集團、新世界中國地產、新世界發展、北京崇文、北京崇裕、北京易喜、翰柏及中國新世界電子的資料

本集團主要在中國從事百貨店業務。新世界中國地產主要在中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務。

新世界發展集團主要從事物業投資、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊及科技相關項目。

北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子均為新世界中國地產在中國註冊成立及營運的合作合營企業，新世界中國地產於此等實體的溢利分佔比率為70%。北京崇文及北京崇裕各自主要在中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務。中國新世界電子主要在中國從事物業發展、物業投資、物業相關業務及資訊科技系統顧問業務。

北京易喜為翰柏的全資附屬公司，主要在該等物業經營北京新世界百貨。

翰柏為投資控股公司，擁有北京易喜100%法定及實益權益。

(5) 上市規則的涵義

(a) 主要交易及關連交易—收購翰柏的權益

買方為本公司的全資附屬公司。賣方為新世界發展的間接全資附屬公司，新世界發展擁有本公司全部股本約72.29%權益。因此，根據上市規則，賣方為本公司的關連人士，而根據上市規則，收購協議構成本公司的關連交易。

董事會函件

由於有關收購的適用百分比率超過5%，故收購協議須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，按適用百分比率計算，根據上市規則，收購協議亦構成本公司的主要交易。

(b) 修訂綜合租賃協議及綜合租賃補充協議項下的持續關連交易的年度上限

根據上市規則，倘本公司建議修訂持續關連交易的年度上限，本公司將須就相關關連交易重新遵守上市規則第14A章的規定。新世界發展為本公司的控股股東(定義見上市規則)，故根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，經修訂年度上限及綜合租賃補充協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

鑑於經修訂年度上限及綜合租賃補充協議項下擬進行的交易的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年計算超過5%，因此，經修訂年度上限及綜合租賃補充協議須遵守上市規則第14A.37至14A.40條項下申報、公告及年度審核的規定以及上市規則第14A.35條項下獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已經成立，以考慮收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的條款，以及就收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提出意見。獨立財務顧問已獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

(6) 股東特別大會

本通函第149至150頁載有召開股東特別大會的通告，該大會上將提呈普通決議案以批准(其中包括)收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議。於股東特別大會上，獨立股東就收購協議，經修訂年度上限及綜合租賃補充協議之投票將以按股數表決方式進行。新世界發展及其聯繫人及任何於收購協議、經修訂年度上限或綜合租賃補充協議中擁有重大利益之股東將須放棄表決。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26

董事會函件

樓。交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本公司將刊發股東特別大會之投票結果公告。

(7) 推薦建議

謹請參閱：

- (i) 本通函第17至18頁所載獨立董事委員會之函件，當中載有彼致獨立股東之推薦建議；及
- (ii) 本通函第19至32頁所載獨立財務顧問之函件，當中載有彼致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

獨立董事委員會經考慮收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的條款，以及獨立財務顧問的意見後，認為收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議乃按一般商業條款公平磋商釐定，對獨立股東公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上提呈之所有決議案(載列於股東特別大會通告)投贊成票。

經全面考慮獨立董事委員會之函件及上述所有其他因素後，董事認為收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的條款乃按一般商業條款公平磋商釐定，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事亦建議獨立股東對於股東特別大會提呈以批准收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議之所有決議案投贊成票。概無任何董事於收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議中擁有重大權益。

(8) 其他資料

謹請參閱本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
新世界百貨中國有限公司
主席
鄭家純
謹啟

2010年6月30日



新世界百貨中國有限公司
New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

敬啟者：

主要交易及關連交易 — 收購翰柏有限公司的權益

修訂綜合租賃協議及綜合租賃補充協議項下的持續關連交易的年度上限

吾等茲提述本公司於2010年6月30所刊發致股東之通函(「通函」)，本函件為其一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會的成員，向獨立股東提供吾等認為(i)收購協議；(ii)經修訂年度上限；及(iii)綜合租賃補充協議對獨立股東是否公平合理的意見。獨立財務顧問已獲委任，就(i)收購協議；(ii)經修訂年度上限；及(iii)綜合租賃補充協議是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。意見詳情以及達至相關意見時所考慮之主要因素載於本通函第19至32頁的函件。

謹請參閱本通函第6至16頁所載之董事會函件及附錄五所載之一般資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(i)收購協議；(ii)經修訂年度上限；及(iii)綜合租賃補充協議，以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為(i)收購協議；(ii)經修訂年度上限；及(iii)綜合租賃補充協議，乃按照一般商業條款協定，對獨立股東公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准(i)收購協議；(ii)經修訂年度上限；及(iii)綜合租賃補充協議之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

張英潮

陳耀棠

湯鏗燦

余振輝

謹啟

2010年6月30日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問就(i)收購協議、(ii)修訂年度上限及(iii)綜合租賃補充協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件全文，乃供載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

智略資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈
32樓3214室

敬啟者：

主要交易及關連交易－收購翰柏有限公司的權益

修訂綜合租賃協議及綜合租賃補充協議項下持續關連交易的年度上限

緒言

茲提述吾等獲委任，以就收購協議、修訂年度上限及綜合租賃補充協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2010年6月30日致股東的通函(「**通函**」)，本函件構成通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2010年6月18日，賣方、買方(貴公司的全資附屬公司)與翰柏訂立收購協議，據此，買方同意以總代價人民幣150,000,000元減除於完成日期北京易喜之未付註冊資本，向賣方收購待售權益及股東貸款。待售權益相當於翰柏全部已發行股本，翰柏擁有北京易喜100%法定及實益權益。北京易喜經營北京百貨店業務。

由於賣方為新世界發展的間接全資附屬公司，新世界發展擁有 貴公司全部股本約72.29%。因此，根據上市規則，賣方為 貴公司的關連人士，而收購協議根據上市規則構成 貴公司的關連交易。由於有關收購的適用百分比率超過5%，故收購協議須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，按適用百分比率，根據上市規則，收購亦構成 貴公司的主要交易。

獨立財務顧問函件

收購完成時，北京易喜將成為 貴公司的附屬公司。該等物業由新世界中國地產旗下多家合作合營企業擁有，並受現有租賃協議規限。新世界中國地產於各合作合營企業的溢利分佔比率為70%。由於收購， 貴公司預期 貴集團根據綜合租賃協議應付作為新世界發展集團成員公司的新世界中國地產的費用將會增加，就截至2012年6月30日止兩個年度的原訂年度上限將因而不足夠。董事因而建議修訂截至2012年6月30日止兩個年度的原訂年度上限。

根據上市規則，倘 貴公司建議修訂持續關連交易的年度上限， 貴公司將須就相關關連交易重新遵守上市規則第14A章的規定。新世界發展為控股股東(定義見上市規則)，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，經修訂年度上限及綜合租賃補充協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。鑒於經修訂年度上限及綜合租賃補充協議項下擬進行的交易的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)按年計算超過5%，因此，經修訂年度上限及綜合租賃補充協議須遵守上市規則第14A.35條項下申報、公告、年度審閱獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已告成立，成員包括張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生，以就(i)收購協議及綜合租賃補充協議是否在一般日常業務中訂立；(ii)收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的條款對獨立股東而言是否公平合理；(iii)收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議是否符合 貴公司及獨立股東整體利益；及(iv)獨立股東應如何於股東特別大會就批准收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的相關決議案表決，向獨立股東提供意見。

意見基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等所提供的資料的準確性。吾等假設通函所作出或所述一切陳述、資料及聲明以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供的一切資料及聲明(彼等須對此負上全部責任)，於作出當時直至最後可行日期均屬真實。吾等亦假設董事於通函所作出一切觀點、意見及意向，均經審慎周詳查詢後合理作出，並以誠實意見為依據。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由懷疑董事向吾等提供資料及陳述的真實性、準確性及完備性，董事已確認並無遺漏任何重大事實及聲明，致使通函(包括本函件)所作任何陳述有誤導成分。然而，吾等並無對 貴集團的業務狀況、財務狀況或未來前景進行獨立深入調查，亦無獨立核實董事及 貴公司管理層所提供的資料。吾等認為，吾等已獲悉足夠資料，以達致知情見解，及證明吾等依賴通函所載資料及聲明的準確性均屬合理，並為吾等就收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議作出的推薦意見提供合理基礎。

主要考慮因素及理由

就收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

A. 收購協議

1. 有關翰柏及北京易喜的資料

翰柏於2008年10月在香港註冊成立，認購人股份於2009年1月轉讓予賣方。翰柏為一家投資控股公司，於2009年6月成立北京易喜，擁有北京易喜100%法定及實益權益。於2009年8月，北京易喜以資產及負債當時的賬面值，向一家由賣方控制的公司收購北京百貨店業務若干資產及負債，而北京易喜繼續經營北京百貨店業務。北京崇文、中國新世界電子及北京崇裕(均為新世界中國地產的合作合營企業)分別持有第一期物業及第二期物業業權100%法定及實益權益，該兩項物業已根據現有租賃協議租予北京易喜。

由於北京易喜於2009年8月收購北京百貨店業務前，翰柏及北京易喜並無參與任何其他業務，有關收購為重組原來經營北京百貨店業務的公司。翰柏的綜合財務資料乃按北京百貨店業務於呈列所有期間的賬面值呈列。翰柏集團於2009年12月31日的負債淨值約為136,721,000港元(摘錄自通函附錄二)。截至2009年6月30日止年度，翰柏集團應佔扣除稅項前後的虧損淨額分別約為6,224,000港元及約4,534,000港元(摘錄自通函附錄二)。截至2008年6月

30日止年度，翰柏集團應佔扣除稅項前後的收益淨額分別約為11,290,000港元及7,066,000港元(摘錄自通函附錄二)。據 貴公司指出，上述財務數字乃根據香港財務報告準則編製。據 貴公司表示，除北京百貨店業務外，翰柏於最後可行日期並無擁有其他重大資產。

2. 貴集團財務資料

根據 貴集團截至2009年6月30日止年度的年報(「**2009年年報**」)， 貴集團的收益由截至2008年6月30日止年度約1,489,345,000港元上升約15.57%至截至2009年6月30日止年度約為1,721,246,000港元。誠如2009年年報所載，收益增長主要由於所有收益來源的貢獻，包括專櫃銷售佣金收入、自營銷售額、管理費及租金收入，較上一個財政年度分別錄得約14.4%、約21.9%、約11.4%及約21.8%的增長。截至2009年6月30日止年度的股東應佔利潤約為547,309,000港元，較截至2008年6月30日止年度股東應佔利潤約476,575,000港元增加約14.84%。

根據 貴集團截至2009年12月31日止六個月的2009/2010年中期報告(「**2009/2010年中期報告**」)， 貴集團的收益由截至2008年12月31日止六個月的相應數字約883,899,000港元上升約11.84%至截至2009年12月31日止六個月約988,581,000港元。誠如2009/2010年中期報告所載，收益增長主要由於自營貨品銷售及租金收入較去年同期分別錄得約78.0%及約18.3%的增長。截至2009年12月31日止六個月， 貴集團錄得股東應佔利潤約272,014,000港元，較截至2008年12月31日止六個月的相應數字約258,592,000港元上升約5.19%。

3. 收購的背景及原因

誠如董事會函件所載， 貴公司主要從事在中國經營百貨店業務。預期收購進一步提高 貴公司在中國零售市場的影響力，並有助 貴公司在中國的新品牌及零售路向奠定穩固基礎。董事認為，收購將進一步擴大 貴集團百貨店業務及加強 貴集團之收益來源。收購將為 貴公司提供機會，以提高其於華北地區百貨店業務的權益。因此，董事認為，現時乃進行收購之適當時機。完成後，將進一步加強 貴集團「一市多店」的策略，以期在華北地區增加市場佔有率以及獲得規模經濟及協同效益。

獨立財務顧問函件

北京為中國政府直接管理的其中一個直轄市。於2009年，在中國政府致力擴大內需等各方面而實施的一籃子宏觀調控政策措施推動下，繼續為華北地區造就良好的經濟復甦及增長勢頭。根據北京統計信息網網址，於2009年，北京本地生產總值已增至約人民幣11,870億元，年度增幅約13%。於2009年，北京消費品的零售銷售已增至約人民幣5,310億元，增幅約16%。鑒於經濟及零售行業的擴展，加上該等物業的租金下調，故預期收購將帶來增長動力。

基於上述原因，董事認為收購協議乃按一般商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，而收購協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東整體利益。董事並不知悉收購協議有任何不利之處。

吾等自2009/2010年中期報告中注意到， 貴集團制定了一套全面而長遠的業務拓展策略，透過開設新店、收購現有管理店和具潛力的百貨店及開拓新項目， 貴集團正擴大業務網絡。 貴集團繼續貫徹開設全新自有店兩大原則。首先， 貴集團會在經濟蓬勃或具發展潛力的城市物色黃金地段開設新店；其次是進行區域性的擴展，透過各營運區域的核心城市，包括華中區的武漢、東北區的瀋陽、華北區的北京、華東區的上海及西南區的成都，推行「一市多店」及「幅射城市」的擴充策略。

中國人口龐大，擁有廣大客戶基礎，特別在一線城市，將為消費品分銷商提供無數商機。根據北京統計信息網網址(www.bjstats.gov.cn)的統計數字，北京本地生產總值由2008年約人民幣10,488.0億元增至2009年約人民幣11,865.9億元，增幅約達13.14%；北京消費品的零售銷售由2008年約人民幣4,589.0億元增至2009年約人民幣5,309.9億元，增幅約15.71%。

吾等知悉於截至2009年6月30日止年度翰柏集團錄得虧損及翰柏集團於2009年12月31日的淨負債狀況。然而，經計及(i)收購使 貴集團能擴大其百貨店業務網絡，與其於2009/2010年中期報告所載業務拓展策略相符；(ii)北京新世界百貨位於中國首都及中國一線城市之一的北京；(iii)中國龐大的消費

族群及北京本地生產總值與消費品零售銷售的增長幅度；(iv)收購使 貴公司得以將翰柏的賬目綜合計入 貴集團的賬目，從而提高收益；及(v)有關該等物業租金下調的租金調整(定義見「4.收購代價」)，吾等認同董事見解，認為收購符合 貴公司及獨立股東整體利益。

4. 收購代價

買賣待售權益及股東貸款之代價將為人民幣150,000,000元減除北京易喜之未付註冊資本。代價乃由訂約各方參考翰柏集團的負債淨額、經濟環境及通函所概述之裨益後公平磋商協定。代價將於完成時以現金悉數支付。

誠如通函附錄二所載，(i)翰柏集團於截至2009年6月30日止年度產生的虧損淨額約為4,534,000港元；及(ii)翰柏集團於截至2008年及2009年12月31日止六個月產生的虧損淨額分別約為2,153,000港元(未經審核)及36,355,000港元。鑒於百貨店業務於不同財政年度或會受到不同程度的季節性影響，就與業內可比較公司(定義見下文)作比較而言，11家業內可比較公司當中，9家的最近期財政年度乃截至2009年12月31日止。吾等會將翰柏集團的最近期財政年度更改為截至2009年12月31日止12個月，方法為自截至2009年6月30日止年度的虧損淨額扣除截至2008年12月31日止六個月期間的虧損淨額(「**2009上半年表現**」)，及將截至2009年12月31日止六個月期間的虧損淨額合併計入2009上半年表現。因此，截至2009年12月31日止12個月，來自翰柏集團的經調整虧損淨額約為38,736,000港元。吾等自 貴公司得悉，自2010年7月1日起，根據現有租賃協議，該等物業的每月租金將會下調(「**租金調整**」)。經計及租金調整後，吾等認為租金開支將更適切反映翰柏集團於完成後之財務表現，且可與市場平均租金比較，因此，吾等將租金調整納入用作評估收購代價的合理性。就比較而言，吾等已假設租金調整已由2009年1月1日起生效，並因此產生除稅後盈餘(假設最高稅率為25%)約為63,969,000港元，而翰柏集團於截至2009年12月31日止12個月產生的相應經調整除稅後利潤應約為25,233,000港元(「**經調整利潤**」)。因此，代價(包括北京易喜之未付註冊資本人民幣150,000,000元乃相當於約6.76倍經調整利潤。

獨立財務顧問函件

吾等已識別多家於聯交所上市，並從事與翰柏集團相若業務(包括但不限於從事百貨店業務)的可比較公司(「業內可比較公司」)。據吾等所深知，吾等乃透過搜尋在聯交所網站所刊發的資料，以識別11家業內可比較公司。吾等注意到，在該11家業內可比較公司當中，9家的最近期財政年度乃截至2009年12月31日止。鑒於百貨店業務於不同財政年度或會受到不同程度的季節性影響，為作比較，吾等只包括最近期財政年度截至2009年12月31日的業內可比較公司，以計及季節性影響。市盈率(「市盈率」)乃按彼等於2010年6月18日(即收購協議日期)各自的市值及彼等於最近期年報所載截至2009年12月31日止年度權益持有人應佔利潤計算。由於業內可比較公司從事與翰柏集團相若的業務，而彼等各自的市盈率乃參考收購協議日期釐定，吾等認為業內可比較公司屬公平及具代表性的例子。獨立股東務請注意，各公司所示市盈率可能容易受到(其中包括)彼等各自個別業務、各公司財務狀況及股份價格表現所影響，因此，下列業內可比較公司的市盈率僅供作參考資料之用。

業內可比較公司 (股份代號)	主要業務	市盈率(倍)
金鷹商貿集團 有限公司(3308) (附註1)	於中國發展及經營時尚百貨連鎖店	115.34
粵海投資有限公司 (270)	投資控股、物業持有及投資、基建及能源項目投資、供水、酒店持有及營運、酒店管理以及百貨店營運	11.06
恒基兆業地產 有限公司(12)	物業發展及投資、物業管理、建築、項目管理、酒店營運、百貨店營運、金融、投資控股及基建	7.61 (附註2)
銀泰百貨(集團) 有限公司(1833) (附註1)	於中國經營及管理百貨店	26.30

獨立財務顧問函件

業內可比較公司 (股份代號)	主要業務	市盈率(倍)
利福國際集團 有限公司(1212)	生活時尚百貨店及其他零售形式 營運以及物業發展及物業持有	23.00
茂業國際控股 有限公司(848) (附註1)	於華南及西南地區經營百貨連鎖店	26.75
新世界發展 有限公司(17) (附註3)	物業投資及發展、承辦合約工程、 服務提供、基建項目營運、電訊 服務、經營百貨店、酒店及餐廳 以及電訊、媒體及科技業務	23.77
百盛商業集團 有限公司(3368) (附註1)	於中國經營及管理百貨店	35.70
中國春天百貨集團 有限公司(331) (附註1)	經營百貨店及提供管理顧問服務	39.16
先施有限公司(244) (附註4)	百貨店營運、物業持有作投資及租 賃用途、物業發展、證券買賣、 提供廣告代理服務及提供旅遊 代理特許經營服務	5.71
永安國際有限公司 (289)	百貨店營運及物業投資	4.81
最高		115.34
最低		4.81
平均數		32.19
中位數		26.30
翰柏集團		6.76 (附註5)

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 就計算而言，以人民幣記錄的權益持有人應佔利潤乃按匯率人民幣0.88元兌1.0港元計算。
2. 據該業內可比較公司最近期的年報所載，權益持有人應佔利潤涵蓋2008年7月1日至2009年12月31日期間。因此，就比較而言，吾等在計算市盈率時，自2008年7月1日至2009年12月31日止期間權益持有人應佔利潤中，扣除截至2008年12月31日止六個月權益持有人應佔的利潤。
3. 該業內可比較公司的財政年度乃截至2009年6月30日，故不包括於吾等的分析。
4. 該業內可比較公司的市盈率乃根據其於2010年6月18日的市盈率及其日期為2010年6月24日的截至2010年2月28日止年度業績公佈所載截至2010年2月28日止年度的權益持有人應佔利潤計算。然而，該業內可比較公司的財政年度乃截至2010年2月28日，故不包括於吾等的分析。
5. 按代價(包括北京易喜之未付註冊資本)人民幣150,000,000元除以經調整利潤計算。

據上表所示，根據經調整利潤計算的市盈率為6.76倍，低於業內可比較公司市盈率中位數，並介乎業內可比較公司約4.81倍至約115.34倍的市盈率範圍內。

考慮到收購代價所代表市盈率低於業內可比較公司市盈率的中位數，並介乎業內可比較公司的市盈率範圍內，吾等認為，對獨立股東而言，代價屬公平合理。

5. 收購之財務影響

(i) 資產淨值

誠如2009/2010年中期報告所報告，貴集團於2009年12月31日的未經審核資產淨值約為4,601,466,000港元。誠如通函附錄三所載，於收購完成後，貴集團的未經審核資產淨值將會輕微減少約0.03%，為數約4,599,966,000港元。

(ii) 盈利

鑒於「3.收購之背景及原因」一節所述關於翰柏集團的樂觀前景，吾等認為，收購於完成後將對貴集團的盈利狀況帶來正面影響誠屬合理預期。

儘管資產淨值將於收購完成時減少，惟經計及翰柏集團的樂觀前景、「3.收購之背景及原因」一節所述收購的裨益及資產淨值的輕微減幅後，吾等認為，資產淨值的減幅可以接受。

6. 推薦意見

經考慮到上述主要因素及理由，尤其是考慮到：

- (i) 收購使 貴集團能擴大其百貨店業務網絡，與其於2009/2010年中期報告所載業務拓展策略相符；
- (ii) 北京新世界百貨位於中國首都及中國一線城市之一的北京；
- (iii) 中國龐大的消費族群及北京本地生產總值及消費品零售銷售的增長幅度；
- (iv) 收購使 貴公司得以透過將翰柏賬目綜合計入 貴集團賬目，以提高收益；
- (v) 有關該等物業租金下調的租金調整；
- (vi) 收購代價所代表市盈率低於業內可比較公司市盈率的中位數，並介乎業內可比較公司的市盈率範圍內；及
- (vii) 收購對 貴集團的財務狀況帶來正面影響，

吾等認為，(i)收購乃於 貴公司一般日常業務中進行；(ii)收購協議的條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)收購協議及其條款符合 貴公司及獨立股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東，表決贊成將於股東特別大會提呈有關批准收購協議的決議案。

B. 經修訂年度上限及綜合租賃補充協議

1. 作出經修訂年度上限之理由

誠如董事會函件所述，貴公司採取「一市多店」的策略，以期在華北地區增加市場佔有率以及獲得規模經濟及協同效益。預期收購有助貴公司在中國的新品牌及零售路向奠定穩固基礎。收購將為貴公司提供機會，以提高其在華北地區百貨店業務的權益。該等物業由新世界中國地產旗下多家合作合營企業擁有，並受現有租賃協議規限。新世界中國地產於各合作合營企業的溢利分佔比率為70%。現有租賃協議的年期自2009年8月1日起至2013年6月30日止及北京易喜有權於租期屆滿時重續現有租賃協議。由於收購，貴公司預期貴集團根據綜合租賃協議應付作為新世界發展集團成員公司的新世界中國地產的費用將會增加，就截至2012年6月30日止兩個年度的原訂年度上限將因而不足夠。董事因此建議修訂原訂年度上限。

據貴公司表示，北京新世界百貨於該等物業經營業務超過十年，而倘遷址，所產生的成本及對百貨店營運造成的不利影響可能重大。誠如董事會函件所述，於截至2009年12月31日止六個月貴公司與新世界發展就綜合租賃協議進行交易的過往金額約為58,755,000港元(按匯率人民幣0.88元兌1.0港元計算，相當於約人民幣51,704,000元) (「2009年交易」)。因此，2009年交易按年計算相當於截至2010年6月30日止年度約人民幣154,479,000元的原訂年度上限約66.94%。

吾等從通函附錄二注意到，截至2009年6月30日止年度翰柏集團的經營租賃開支(「租賃開支」)約為252,837,000港元(按匯率人民幣0.88元兌1.0港元計算，相當於約人民幣222,497,000元)。吾等亦發現，截至2011年及2012年6月30日止年度的原訂年度上限分別約為人民幣224,415,000元及人民幣276,907,000元。

經考慮到(i)鑒於北京新世界百貨一直位處於該等物業超過十年，其顧客對該地點相當熟悉，故遷址可能對百貨店的營運造成不利影響；(ii)北京易喜將於收購完成後綜合計入貴集團賬目；(iii)現有租賃協議項下租金支出

獨立財務顧問函件

乃基於北京易喜每月銷售營業額釐定，而北京易喜不大可能錄得零銷售營業額；及(iv)鑒於2009年交易按年計算的年度金額所示綜合租賃協議項下交易的過往百分比，及相對截至2012年6月30日止兩個年度的原訂年度上限，翰柏集團過往龐大的租賃開支，截至2012年6月30日止兩個年度的原訂年度上限於收購完成後未必足夠，吾等認為，增加原訂年度上限，誠屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東整體利益。

2. 經修訂年度上限

董事建議修訂截至2012年6月30日止兩個年度的原訂年度上限如下：

	截至2011年 6月30日 止年度之 原訂年度上限 (人民幣)	截至2012年 6月30日 止年度之 原訂年度上限 (人民幣)	截至2011年 6月30日 止年度之 經修訂年度上限 (人民幣)	截至2012年 6月30日 止年度之 經修訂年度上限 (人民幣)
綜合租賃協議	224,415,000元	276,907,000元	471,846,000元	544,198,000元

據董事會函件所載，經修訂年度上限乃經參考(其中包括)過往交易金額、現有租賃協議的條款及新百貨店數目的預期增長釐定。

據 貴公司表示，第一期物業及第二期物業的每月租金乃按北京易喜的每月銷售額釐定。吾等從通函附錄二得知，翰柏集團截至2009年6月30日止年度的租賃開支約為252,837,000港元(按匯率人民幣0.88元兌1.0港元計算，相當於約人民幣222,497,000元)，而截至2009年12月31日止六個月則約為157,421,000港元(按匯率人民幣0.88元兌1.0港元計算，相當於約人民幣138,530,000元)。截至2009年12月31日止六個月的租賃開支較去年同期的租賃開支增加約7.76%。吾等亦發現，截至2011年及2012年6月30日止年度經修訂年度上限與原訂年度上限之間的差額分別約為人民幣247,431,000元及人民幣267,291,000元(「增加數額」)。

吾等從2009/2010年中期報告得悉，貴集團截至2009年12月31日止六個月的收益約為988,581,000港元，較2008年同期上升約11.84%。吾等另從中國

國家統計局網站(www.stats.gov.cn)中知悉，中國國內生產總值由2008年約人民幣314,045億元，上升約6.79%至2009年約人民幣335,353億元，而中國消費品的零售銷售由2008年約人民幣108,488億元，上升約15.54%至2009年約人民幣125,343億元。

此外，吾等獲悉，於黃金地段開設新店一直為 貴集團的重要擴充策略。截至2009年6月30日止財政年度， 貴集團增添2家分店，令 貴集團店舖的建築面積由截至2008年6月30日約962,570平方米，增加至截至2009年6月30日約1,063,470平方米。

吾等知悉，翰柏集團截至2009年6月30日止年度的租賃開支約為252,837,000港元(按匯率人民幣0.88元兌1.0港元計算，相當於約人民幣222,497,000元)，相當於截至2011年6月30日止年度的增加數額約89.92%，而截至2012年6月30日止年度的增加數額較截至2011年6月30日止年度的增加數額上升約8.03%。吾等注意到租金調整，然而，考慮到(i)在中國國內生產總值及消費品零售銷售增長的帶動之下， 貴集團百貨店及北京易喜的收益可能增長，從而帶動租金開支亦可能增加；(ii)截至2009年12月31日止六個月的租賃開支較去年同期的租賃開支增加約7.76%；及(iii) 貴集團的業務拓展策略，吾等認為，釐定經修訂年度上限所採用基準及經修訂年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

3. 綜合租賃補充協議

為使截至2012年6月30日止兩個年度的經修訂年度上限生效，綜合租賃協議的條款須予修訂。因此， 貴公司與新世界發展訂立綜合租賃補充協議。綜合租賃補充協議的條款概要載於董事會函件「C.綜合租賃補充協議」一節。

基於吾等認為經修訂年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益，且除經修訂年度上限外，綜合租賃協議項下全部現有條款及條件維持不變，故吾等認同董事見解，認為綜合租賃補充協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

4. 推薦意見

考慮到上述主要因素及理由後，吾等認為(i)綜合租賃補充協議乃於一般日常業務中訂立；(ii)經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)經修訂年度上限及綜合租賃補充協議符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會表決贊成就批准經修訂年度上限及綜合租賃補充協議提呈的決議案。

此致

新世界百貨中國有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
主席 董事總經理
王顯碩 方敏
謹啟

2010年6月30日

A. 本集團截至2007年、2008年及2009年6月30日止三個年度各年以及截至2008年及2009年12月31日止六個月各期間的財務資料概要

以下為摘錄自本公司2007/2008年年報及2008/2009年年報本集團於三個年度各年的經審核綜合財務資料以及摘錄自本集團2009/2010年中期報告本公司於截至2008年及2009年12月31日止六個月各期間的未經審核綜合財務資料概要。

綜合收益表

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2007年 千港元 經審核	2008年 千港元 經審核	2009年 千港元 經審核	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元 未經審核
收益	1,046,885	1,489,345	1,721,246	883,899	988,581
其他收入	32,327	119,250	112,939	61,995	28,621
其他收益	57,984	3,156	62,093	16,717	—
購買存貨及存貨變動	(85,272)	(176,575)	(209,275)	(116,008)	(198,034)
僱員福利開支	(147,393)	(214,920)	(252,971)	(139,667)	(112,466)
折舊及攤銷	(97,456)	(125,620)	(170,603)	(82,236)	(93,457)
經營租賃租金開支	(267,675)	(310,079)	(325,075)	(157,048)	(166,844)
其他經營開支	(188,603)	(195,163)	(243,322)	(143,304)	(93,699)
經營利潤	350,797	589,394	695,032	324,348	352,702
融資收入	5,300	10,789	—	—	—
應佔聯營公司虧損	—	—	(2,066)	—	(203)
除所得稅前利潤	356,097	600,183	692,966	324,348	352,499
所得稅支出	(53,332)	(123,608)	(145,657)	(65,756)	(80,485)
年度／期內利潤	<u>302,765</u>	<u>476,575</u>	<u>547,309</u>	<u>258,592</u>	<u>272,014</u>
本公司權益持有人應佔	<u>302,765</u>	<u>476,575</u>	<u>547,309</u>	<u>258,592</u>	<u>272,014</u>
股息	<u>—</u>	<u>151,753</u>	<u>252,922</u>	<u>134,892</u>	<u>134,892</u>
年內／期內本公司權益持有人應佔 利潤的每股盈利(每股以港元計值)					
— 基本及攤薄	<u>0.25</u>	<u>0.29</u>	<u>0.32</u>	<u>0.15</u>	<u>0.16</u>

綜合全面收益表

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2007年 千港元 經審核	2008年 千港元 經審核	2009年 千港元 經審核	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元 未經審核
年度／期內利潤	302,765	476,575	547,309	258,592	272,014
可供出售財務資產公平值收益	—	—	32,085	759	10,214
匯兌差額	22,352	140,683	5,514	6,339	42
年度／期內其他全面收入	22,352	140,683	37,599	7,098	10,256
年度／期內全面收入總額	<u>325,117</u>	<u>617,258</u>	<u>584,908</u>	<u>265,690</u>	<u>282,270</u>
本公司權益持有人應佔全面收入 總額	<u>325,117</u>	<u>617,258</u>	<u>584,908</u>	<u>265,690</u>	<u>282,270</u>

綜合資產負債表

	於6月30日		於2009年	
	2007年 千港元 經審核	2008年 千港元 經審核	2009年 千港元 經審核	12月31日 千港元 未經審核
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	563,723	1,147,114	1,225,977	1,241,461
土地使用權	168,449	787,371	764,928	753,706
商譽	—	172,435	172,435	172,435
於聯營公司的投資	—	—	203	—
其他非流動資產	—	—	386,830	534,188
長期預付租金及租金按金	43,989	37,136	99,595	105,440
按公平值透過損益列賬的 財務資產	—	60,154	—	—
可供出售財務資產	—	—	108,955	119,169
遞延所得稅資產	24,658	27,133	31,052	32,727
	<u>800,819</u>	<u>2,231,343</u>	<u>2,789,975</u>	<u>2,959,126</u>
流動資產				
存貨	29,705	57,472	53,448	60,332
應收賬款	19,192	25,656	14,354	129,131
預付款項、按金及 其他應收款項	143,978	257,363	489,555	479,329
應收聯營公司款項	—	—	690	676
應收同系附屬公司款項	96,750	60,969	27,363	31,115
定期存款	7,143	790,909	737,529	846,202
現金及現金等值物	960,391	2,336,718	2,185,992	2,567,477
	<u>1,257,159</u>	<u>3,529,087</u>	<u>3,508,931</u>	<u>4,114,262</u>
總資產	<u><u>2,057,978</u></u>	<u><u>5,760,430</u></u>	<u><u>6,298,906</u></u>	<u><u>7,073,388</u></u>

	2007年 千港元 經審核	於6月30日 2008年 千港元 經審核	2009年 千港元 經審核	於2009年 12月31日 千港元 未經審核
權益				
股本	6,095	168,615	168,615	168,615
儲備	851,134	3,786,378	4,142,776	4,297,959
建議股息	—	151,753	118,030	134,892
	<u>857,229</u>	<u>4,106,746</u>	<u>4,429,421</u>	<u>4,601,466</u>
負債				
非流動負債				
應計款項及遞延收入	163,229	237,981	282,960	298,096
遞延所得稅負債	10,577	147,334	154,601	153,628
	<u>173,806</u>	<u>385,315</u>	<u>437,561</u>	<u>451,724</u>
流動負債				
應付賬款、應計款項及 其他應付款項	949,564	1,208,562	1,377,040	1,949,881
應付同系附屬公司款項	38,368	8,669	6,432	5,098
應付稅項	39,011	51,138	48,452	65,219
	<u>1,026,943</u>	<u>1,268,369</u>	<u>1,431,924</u>	<u>2,020,198</u>
總負債	<u>1,200,749</u>	<u>1,653,684</u>	<u>1,869,485</u>	<u>2,471,922</u>
總權益及負債	<u>2,057,978</u>	<u>5,760,430</u>	<u>6,298,906</u>	<u>7,073,388</u>
流動資產淨值	<u>230,216</u>	<u>2,260,718</u>	<u>2,077,007</u>	<u>2,094,064</u>
總資產減流動負債	<u>1,031,035</u>	<u>4,492,061</u>	<u>4,866,982</u>	<u>5,053,190</u>

B. 本集團截至2009年6月30日止年度經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本公司截至2009年6月30日止年度年報的本集團截至2009年6月30日止年度經審核綜合財務報表連同隨附附註。

綜合收益表

截至2009年6月30日止年度

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
收益	5	1,721,246	1,489,345
其他收入	6	112,939	119,250
其他收益	7	62,093	3,156
購買存貨及存貨變動		(209,275)	(176,575)
僱員福利開支	10	(252,971)	(214,920)
折舊及攤銷	15及16	(170,603)	(125,620)
經營租賃租金開支		(325,075)	(310,079)
其他經營開支	8	<u>(243,322)</u>	<u>(195,163)</u>
經營利潤		695,032	589,394
融資收入	9	—	10,789
應佔聯營公司虧損	31	<u>(2,066)</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		692,966	600,183
所得稅支出	11	<u>(145,657)</u>	<u>(123,608)</u>
年度利潤		<u>547,309</u>	<u>476,575</u>
本公司權益持有人應佔	27(a)	<u>547,309</u>	<u>476,575</u>
股息	13	<u>252,922</u>	<u>151,753</u>
年內本公司權益持有人應佔利潤的 每股盈利(每股以港元計值)			
— 基本及攤薄	14	<u>0.32</u>	<u>0.29</u>

綜合資產負債表
於2009年6月30日

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,225,977	1,147,114
土地使用權	16	764,928	787,371
商譽	17	172,435	172,435
於聯營公司的投資	31	203	—
其他非流動資產	19	386,830	—
長期預付租金及租金按金	18	99,595	37,136
按公平值透過損益列賬的財務資產	20	—	60,154
可供出售財務資產	21	108,955	—
遞延所得稅資產	28	31,052	27,133
		<u>2,789,975</u>	<u>2,231,343</u>
流動資產			
存貨		53,448	57,472
應收賬款	22	14,354	25,656
預付款項、按金及其他應收款項	18	489,555	257,363
應收聯營公司款項	31	690	—
應收同系附屬公司款項	23	27,363	60,969
定期存款	24	737,529	790,909
現金及現金等值物	25	2,185,992	2,336,718
		<u>3,508,931</u>	<u>3,529,087</u>
總資產		<u><u>6,298,906</u></u>	<u><u>5,760,430</u></u>
權益			
股本	26	168,615	168,615
儲備	27	4,142,776	3,786,378
建議股息	13	118,030	151,753
		<u>4,429,421</u>	<u>4,106,746</u>

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
負債			
非流動負債			
應計款項及遞延收入	29	282,960	237,981
遞延所得稅負債	28	154,601	147,334
		<u>437,561</u>	<u>385,315</u>
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	29	1,377,040	1,208,562
應付同系附屬公司款項	23	6,432	8,669
應付稅項		48,452	51,138
		<u>1,431,924</u>	<u>1,268,369</u>
總負債		<u>1,869,485</u>	<u>1,653,684</u>
總權益及負債		<u>6,298,906</u>	<u>5,760,430</u>
流動資產淨值		<u>2,077,007</u>	<u>2,260,718</u>
總資產減流動負債		<u>4,866,982</u>	<u>4,492,061</u>

公司資產負債表
於2009年6月30日

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	30	1,346,148	1,063,062
流動資產			
預付款項	18	256	332
應收附屬公司款項	30	2,343,974	2,635,669
現金及現金等值物	25	20,210	9,728
		<u>2,364,440</u>	<u>2,645,729</u>
總資產		<u><u>3,710,588</u></u>	<u><u>3,708,791</u></u>
權益			
股本	26	168,615	168,615
儲備	27	3,182,272	3,311,288
建議股息	13	118,030	151,753
總權益		<u>3,468,917</u>	<u>3,631,656</u>
負債			
流動負債			
應計款項及其他應付款項	29	2,578	4,788
應付附屬公司款項	30	239,093	72,347
		<u>241,671</u>	<u>77,135</u>
總負債		<u>241,671</u>	<u>77,135</u>
總權益及負債		<u><u>3,710,588</u></u>	<u><u>3,708,791</u></u>
流動資產淨值		<u><u>2,122,769</u></u>	<u><u>2,568,594</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>3,468,917</u></u>	<u><u>3,631,656</u></u>

綜合權益變動報表

截至2009年6月30日止年度

	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	以股份 為基礎之 補償儲備	匯兌儲備	保留盈利	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年7月1日	6,095	—	337,568	11,360	—	17,680	484,526	857,229
匯兌差額	—	—	—	—	—	140,683	—	140,683
直接於權益確認的 收入淨額	—	—	—	—	—	140,683	—	140,683
年度利潤	—	—	—	—	—	—	476,575	476,575
年度已確認的收入 及開支總額	—	—	—	—	—	140,683	476,575	617,258
就上市發行股份(附註26)	46,725	2,663,296	—	—	—	—	—	2,710,021
股份溢價賬撥充資本 (附註26)	115,795	(115,795)	—	—	—	—	—	—
股份發行開支	—	(149,251)	54,020	—	—	—	—	(95,231)
以股份為基礎支付 的款項	—	—	—	—	17,469	—	—	17,469
已失效購股權	—	—	—	—	(21)	—	21	—
轉撥為法定儲備	—	—	—	24,316	—	—	(24,316)	—
於2008年6月30日	<u>168,615</u>	<u>2,398,250</u>	<u>391,588</u>	<u>35,676</u>	<u>17,448</u>	<u>158,363</u>	<u>936,806</u>	<u>4,106,746</u>

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	以股份 為基礎之 補償儲備 千港元	可供出售 投資 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2008年7月1日	168,615	2,398,250	391,588	35,676	17,448	—	158,363	936,806	4,106,746
可供出售財務資產的 公平值收益	—	—	—	—	—	32,085	—	—	32,085
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	5,514	—	5,514
直接於權益確認的 收入淨額	—	—	—	—	—	32,085	5,514	—	37,599
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	547,309	547,309
年度已確認的收入 及開支總額	—	—	—	—	—	32,085	5,514	547,309	584,908
以股份為基礎支付的 款項	—	—	—	—	24,412	—	—	—	24,412
已失效購股權	—	—	—	—	(1,783)	—	—	1,783	—
截至2008年12月31日止 期間的中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(134,892)	(134,892)
截至2008年6月30日止 年度的末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(151,753)	(151,753)
轉撥為法定儲備	—	—	—	43,579	—	—	—	(43,579)	—
於2009年6月30日	168,615	2,398,250	391,588	79,255	40,077	32,085	163,877	1,155,674	4,429,421

綜合現金流量表

截至2009年6月30日止年度

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
經營業務的現金流量			
扣除所得稅及應佔聯營公司虧損前利潤		695,032	600,183
就下列各項作出調整：			
－ 利息收入		(76,662)	(104,909)
－ 土地使用權攤銷		22,443	9,190
－ 物業、廠房及設備折舊		148,160	116,430
－ 按公平值透過損益列賬的財務資產 的公平值收益		(16,716)	(3,156)
－ 所收購淨資產的公平值超出收購 附屬公司的成本		(35,622)	—
－ 出售附屬公司收益		(9,755)	—
－ 出售物業、廠房及設備虧損		321	1,089
－ 以股份為基礎支付的款項		24,412	17,469
		<u>751,613</u>	<u>636,296</u>
營運資金變動前的經營利潤		751,613	636,296
下列各項變動：			
存貨		4,291	(16,680)
應收賬款		11,854	(3,267)
預付款項、按金及其他應收款項		(674,316)	(63,116)
應付賬款、應計款項及其他應付款項		156,526	180,098
應收聯營公司款項		(690)	—
應收／(應付)同系附屬公司款項		33,269	(11,218)
		<u>33,269</u>	<u>(11,218)</u>
經營所得現金		282,547	722,113
已付海外稅項		(155,802)	(146,130)
		<u>126,745</u>	<u>575,983</u>
經營業務所得現金淨額		126,745	575,983

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
投資業務的現金流量			
收購附屬公司的現金流入／(流出)淨額	33(b)	79,257	(616,982)
收購資產的現金流出淨額	33(a)	—	(262,006)
出售附屬公司的現金流出淨額	33(c)	(800)	—
向聯營公司注資		(2,269)	—
購置物業、廠房及設備		(203,113)	(244,490)
購入按公平值透過損益列賬的財務資產		—	(53,004)
出售物業、廠房及設備的所得款項	33(d)	520	449
定期存款		53,380	(783,766)
已收利息		76,662	104,909
		<u>76,662</u>	<u>104,909</u>
投資業務所得／(所用)現金淨額		----- 3,637	----- (1,854,890)
融資活動的現金流量			
發行普通股所得款項		—	2,710,021
支付股份發行開支的款項		—	(95,231)
已付股息		(286,621)	—
		<u>(286,621)</u>	<u>—</u>
融資活動(所用)／所得現金淨額		----- (286,621)	----- 2,614,790
匯率變動的影響		----- 5,513	----- 40,444
現金及現金等值物(減少)／增加淨額		(150,726)	1,376,327
年初現金及現金等值物		<u>2,336,718</u>	<u>960,391</u>
年終現金及現金等值物		<u><u>2,185,992</u></u>	<u><u>2,336,718</u></u>

財務報表附註

1. 一般資料

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

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨店業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

除另有列明外，該等綜合財務報表以千港元(「千港元」)列值。該等綜合財務報表於2009年10月6日經董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

準本公司的該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。該等綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並經按可供出售財務資產、公平值透過損益列賬的財務資產及財務負債的重估修訂。

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

以下新訂詮釋須於2008年7月1日開始的財政期間首次採納：

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂) 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第12號	金融工具：重新分類及計量 —金融資產的重新分類 服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 第9號及香港會計準則第39號(修訂)	嵌入式衍生工具的修訂

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號對本集團的財務報表並無造成重大影響。香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)與本集團的營運無關。

此外，本集團已於截至2009年6月30日止年度提早採納以下經修訂準則：

香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表

本集團並無提早採納以下若干須於2009年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採用的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露—改善金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	業務分部
香港財務報告準則第1號(經修訂)及香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報方式
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	建設房地產協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	轉讓自客戶的資產
香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則

2.2 綜合

本公司及其全部附屬公司的綜合財務報表為直至6月30日的財務報表。

(a) 附屬公司

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

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

本集團的業務合併採用收購會計法入賬。收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、所產生負債及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。按逐項收購基準，本集團以公平值或按非控制性股東權益所佔被收購人資產淨值的比例確認於被收購人之任何非控股權益。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公平值超過本集團應佔所收購可識別資產淨值的公平值的差額入賬列作商譽。倘該數額低於以廉價購入附屬公司的資產淨值的公平值，則該差額會直接於收益表內確認。

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

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

(b) 聯營公司

聯營公司為附屬公司及共同控制實體以外的公司，本集團可對透過董事會代表對其行使重大影響力。

於聯營公司的投資使用權益會計法入賬，初步按成本值確認。本集團於聯營公司的投資包括收購時已識辨產生的商譽(扣除任何累計減值虧損)。於聯營公司的權益亦包括實質上構成本集團於聯營公司投資淨額一部分的長期權益。

本集團應佔收購後聯營公司的利潤或虧損於綜合收益表確認，而應佔收購後儲備的變動則於權益確認。投資賬面值會根據收購後累計的變動而作出調整。倘應佔聯營公司虧損相等於或超出其所佔聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則除非本集團須代聯營公司承擔責任或支付款項，否則本集團毋須確認額外虧損。

本集團與聯營公司之間交易的未變現收益將予以對銷，惟以本集團所佔於聯營公司的權益為限。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。就權益會計法而言，聯營公司的會計政策已作出必要的修改，以確保與本集團所採用的政策一致。

2.3 分部報告

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

2.4 物業、廠房及設備

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

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

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

樓宇	20至40年
廠房及機器	5年
汽車	5年
租賃物業裝修	2至10年
傢俬及裝置	3至5年
辦公室設備	2至5年
電腦	2至5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

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

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

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

2.5 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。

2.6 商譽

商譽指於收購當日被收購附屬公司的收購成本超出本集團應佔可識別資產淨值公平值的差額。分開確認的商譽每年均作減值測試，並按成本減累積減值虧損列賬。商譽的減值虧損概不撥回。出售實體的收益及虧損包括與被出售實體相關的商譽的賬面值。

於減值測試時，商譽則分配至現金產生單位。

2.7 附屬公司、聯營公司及非財務資產的投資減值

沒有確定使用年期的資產毋須作攤銷，並每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時則須就資產減值進行檢討。倘資產的賬面值高於其可收回金額，則按差額確認減值虧損。可收回金額以資產的公平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個結算日均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.8 投資

本集團把其投資在按公平值透過損益列賬的財務資產及可供出售財務資產類別中分類。管理層按購入投資的用途於初步確認時釐定投資的分類。

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產

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

(b) 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定為此類別或不屬於任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意在結算日起計12個月內出售有關投資，否則此等資產會列入非流動資產項下。

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

可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬的財務資產其後則按公平值列賬。

按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值變動所產生的損益，於其產生的財務期間內計入收益表中。可供出售財務資產的公平值變動在權益中確認。當可供出售財務資產被售出或減值時，累計公平值調整則列入收益表作為財務資產之收益或虧損。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣財務資產之公平值變動，按財務資產攤銷成本變動與財務資產賬面值其他變動所產生之換算差額進行分析。貨幣財務資產之換算差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之換算差額則於權益內確認。

上市投資的公平值根據當時買盤價計算。就任何買賣並不活躍的上市財務資產及就非上市財務資產而言，本集團利用估值技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據及盡可能減少依賴實體特定之數據。

本集團於每結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售財務資產的股權工具，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。對於債務工具，證明減值的客觀證據包括發行者或交易對手出現重大財務困難、拖欠或逾期支付利息或借款本金款項、或貸款人可能清盤或進行財務重組。

倘可供出售財務資產存在此等證據，則累計虧損(按收購成本及當時公平值之差額減該財務資產之前於收益表確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除，並在收益表內確認。在收益表確認並分類為可供出售之股權工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

2.9 應收賬款及其他應收款項

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

2.10 存貨

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

2.11 經營租約

擁有權的大部分風險及回報由出租人保留的租約，則分類為經營租約。扣除從出租人收取的租務優惠後應付經營租約的租金以直線法在租期內於收益表扣除。

2.12 當期及遞延所得稅

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

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

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅利潤而就此可使用的暫時差額而確認。

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

2.13 現金及現金等值物

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

2.14 撥備

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

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

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

2.15 應付賬款

應付賬款最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.16 僱員福利

(a) 僱員休假權利

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

(b) 退休金責任

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

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

(c) 花紅計劃

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

(d) 以股份為基礎的補償

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

2.17 收益確認

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

專櫃銷售的佣金收入於相關百貨店出售貨品時確認。

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

管理費收益乃於提供管理服務時確認。

租金收入按租賃協議年期以直線應計基準確認。

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

其他佣金收入及加盟費以應計基準確認。

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儲值卡款項於資產負債表內遞延。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。

2.18 外幣換算

(a) 功能和呈報貨幣

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

(b) 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。

(c) 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：

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

在綜合賬目時，換算海外業務的淨投資，以及換算借貸所產生的滙兌差額列入股東權益。當出售或清理部分海外業務時，記入權益的滙兌差額於綜合收益表中確認為出售收益或虧損的部分。

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

2.19 政府補助金

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

2.20 股息分派

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

2.21 股本

普通股乃分類為權益。

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

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 外匯風險

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

於2009年6月30日，倘人民幣兌港元的滙率升值／貶值2%（2008年：3%）而所有其他變數維持不變，年度利潤將約減少／增加3,313,000港元（2008年：約增加／減少5,494,000港元）及權益持有人的權益將約減少／增加19,792,000港元（2008年：約減少／增加35,885,000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虧損／收益及以人民幣為功能貨幣的本集團實體之應收／應付附屬公司款項所致。

此外，將人民幣兌換為外幣須遵守中國內地政府頒佈的外匯管制規則及規例。

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等值物、應收賬款、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項及應收聯營公司款項。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2009年6月30日，所有銀行存款均存放於沒有重大信貸風險的優質金融機構。

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

就銀行及發卡公司的儲值卡有關的應收款項而言，本集團定期檢討該等結餘並跟進任何逾期款項，在若干情況下會收取按金以將信貸風險降至最低。在目前全球金融動盪的情況下，本集團將進一步改善其信貸控制程序及政策。

此外，本集團就提供予附屬公司及聯營公司的財務支援，透過對其財務及營運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。

本集團財務負債的到期日，全部均在結算日起計1年之內。

(d) 利率風險

除了於2009年6月30日以年利率介乎0.30厘至4.14厘(2008年：0.90厘至4.14厘)持有的定期存款及短期銀行存款737,529,000港元及1,068,041,000港元(2008年：790,909,000港元及1,713,506,000港元)外，本集團並無重大計息資產及負債。本集團的收入及經營現金流量均相當獨立於市場利率的變動。於結算日，管理層預期來自利率變動的影響並不重大。

於2009年6月30日，倘現金及現金等值物的利率增加／減少50基點而所有其他變數維持不變，本集團的利息收入將約增加／減少5,548,000港元(2008年：約增加／減少3,068,000港元)。釐定敏感度分析時，乃假設利率變動於結算日發生。

3.2 公平值估算

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

3.3 資本風險管理

本集團的資本管理宗旨是以內部自有資本為其提供營運資金，並保障本集團持續經營能力，以求為股東及其他持份者增加回報及利益。

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

本集團根據綜合資產負債表所示及自當中所得的可用現金及流動比率監控資本。下表為本集團於6月30日的流動資金狀況：

	2009年 千港元	2008年 千港元
現金及現金等值物	2,185,992	2,336,718
流動比率(i)	<u>2.45</u>	<u>2.78</u>

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

附註：

(i) 流動資產除以流動負債。

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) 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。倘估計銷售成本增加，亦可能導致不能收回存貨成本。於收益表撇銷的金額為存貨的賬面值與可變現淨值之間的差額。於釐定存貨成本是否可收回時，本集團會評估(其中包括)收回金額的時間及情況。

(c) 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。

(d) 業務合併以及在可識別資產之間分配收購價

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

(e) 商譽減值

本集團每年根據以使用價值法計算的現金產生單位而釐定的可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何減值。有關計算須使用受制於未來經濟環境變動的估計。

(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、估計股份派付的股息、購股權行使期的無風險利率及預計可予行使的購股權數目等因素。倘實際可予行使的購股權數目有所偏差，該差額在有關購股權其後剩餘的歸屬期間將對收益表有所影響。

5. 收益及分部資料

收益包括專櫃銷售佣金收入、貨品銷售—自營銷售、管理費及租金收入。

	2009年 千港元	2008年 千港元
專櫃銷售佣金收入	1,163,257	1,017,231
貨品銷售—自營銷售	273,588	224,498
管理費	184,409	165,518
租金收入	99,992	82,098
	<u>1,721,246</u>	<u>1,489,345</u>

專櫃銷售收入分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
專櫃銷售總收益	<u>5,720,890</u>	<u>4,833,230</u>
專櫃銷售佣金收入	<u>1,163,257</u>	<u>1,017,231</u>

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

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

6. 其他收入

	2009年 千港元	2008年 千港元
銀行存款利息收入	76,662	94,120
可供出售財務資產股息收入	3,994	—
政府補助金	12,239	8,804
其他佣金收入	7,060	6,009
雜項收入	12,984	10,317
	<u>112,939</u>	<u>119,250</u>

7. 其他收益

	2009年 千港元	2008年 千港元
所收購淨資產的公平值超出收購附屬公司的成本	35,622	—
出售附屬公司的收益	9,755	—
按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值收益	16,716	3,156
	<u>62,093</u>	<u>3,156</u>

8. 其他經營開支

	2009年 千港元	2008年 千港元
水電	100,708	85,736
宣傳、廣告及相關費用	60,726	51,647
滙兌虧損淨額	7,604	3,053
以股份為基礎支付的款項	5,948	4,125
核數師酬金	3,499	3,454
出售物業、廠房及設備虧損	321	1,089
呆帳撥備	23,953	—
其他	40,563	46,059
	<u>243,322</u>	<u>195,163</u>

9. 融資收入

	2009年 千港元	2008年 千港元
上市的股份認購存款利息收入	—	10,789
	<u>—</u>	<u>10,789</u>

10. 僱員福利開支

	2009年 千港元	2008年 千港元
工資及薪金	146,499	133,373
退休福利成本		
— 界定供款計劃	24,012	17,155
以股份為基礎支付的款項	18,464	13,344
其他僱員福利	63,996	51,048
	<u>252,971</u>	<u>214,920</u>

(a) 董事酬金

截至2009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 千港元	退休 福利 計劃供款 千港元	以股份為 基礎支付 的花紅 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	—	—	1,014	1,114
歐德昌先生	100	—	—	254	354
執行董事					
鄭志剛先生	150	—	—	507	657
張輝熱先生	150	3,742	372	2,080	6,964
林財添先生	150	1,540	102	773	3,288
黃國勤先生	150	1,378	132	787	2,722
顏文英小姐	150	—	—	507	657
獨立非執行董事					
張英潮先生	200	—	—	254	454
陳耀棠先生	200	—	—	254	454
湯鏗燦先生	200	—	—	254	454
余振輝先生	200	—	—	254	454
	<u>1,750</u>	<u>6,660</u>	<u>606</u>	<u>6,888</u>	<u>17,572</u>

截至2008年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	薪金、 袍金	津貼及 實物福利	退休 計劃供款	花紅	以股份為 基礎支付 的款項	合計
	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	—	—	—	792	892
歐德昌先生	100	—	—	—	198	298
執行董事						
鄭志剛先生	150	—	—	—	396	546
張輝熱先生	150	3,570	354	1,000	1,351	6,425
林財添先生	150	1,462	99	994	439	3,144
黃國勤先生	150	1,295	126	414	478	2,463
顏文英小姐	150	—	—	—	396	546
獨立非執行董事						
張英潮先生	200	—	—	—	198	398
陳耀棠先生	200	—	—	—	198	398
湯鏗燦先生	200	—	—	—	198	398
余振輝先生	200	—	—	—	198	398
	<u>1,750</u>	<u>6,327</u>	<u>579</u>	<u>2,408</u>	<u>4,842</u>	<u>15,906</u>

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(2008年：無)。

(b) 五位最高酬金人士

截至2009年6月30日止年度，本集團內五位最高酬金的個別人士包括三名董事(2008年：三名)，其酬金已載於上文的分析。截至2009年6月30日止年度應付其餘兩位(2008年：兩位)個別人士的酬金如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
基本薪金、其他津貼及其他實物利益	2,555	2,608
退休福利成本—界定供款計劃	225	227
花紅	864	399
以股份為基礎支付的款項	1,211	722
	<u>4,855</u>	<u>3,956</u>

酬金範圍如下：

	人數	
	2009年	2008年
酬金範圍		
1,500,000港元—2,000,000港元	—	2
2,000,001港元—2,500,000港元	1	—
2,500,001港元—3,000,000港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2009年 千港元	2008年 千港元
當期所得稅		
—香港利得稅	—	1,033
—中國內地稅項	146,929	119,972
過往年度超額撥備	(4,620)	(1,885)
遞延所得稅(附註28)	3,348	4,488
	<u>145,657</u>	<u>123,608</u>

本集團按成員公司註冊及經營所在稅項管理區的適當稅率計提稅項撥備。本集團於截至2009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。截至2008年6月30日止年度，香港利得稅按估計應課稅利潤以16.5%的稅率計提撥備。

本集團中國內地附屬公司須按25%的稅率(2008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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
除所得稅及應佔聯營公司虧損前利潤	<u>695,032</u>	<u>600,183</u>
按適用稅率計算的稅項	173,758	172,493
不可扣稅的開支	26,388	27,009
毋須課稅的收入	(40,140)	(58,074)
按核定基準收取的收入的影響	(21,606)	(29,643)
未確認的遞延所得稅	14,369	16,373
使用早前未確認稅項虧損	(2,492)	(2,426)
稅率變更的影響	—	(239)
過往年度超額撥備	<u>(4,620)</u>	<u>(1,885)</u>
所得稅支出	<u>145,657</u>	<u>123,608</u>
	2009年	2008年
加權平均國內適用稅率	<u>25%</u>	<u>29%</u>

12. 本公司權益持有人應佔利潤／(虧損)

於本公司財務報表中處理的本公司權益持有人應佔利潤約101,562,000港元(2008年：虧損約78,029,000港元)。

13. 股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
已付中期股息每股0.08港元(2008年：無)	134,892	—
建議末期股息每股0.07港元(2008年：0.09港元)	<u>118,030</u>	<u>151,753</u>
	<u><u>252,922</u></u>	<u><u>151,753</u></u>

於2009年10月6日舉行的會議上，董事建議就截至2009年6月30日止年度派發末期股息每股0.07港元(2008年：0.09港元)。此項股息建議並未於截至2009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。

	2009年	2008年
本公司權益持有人應佔利潤(千港元)	<u>547,309</u>	<u>476,575</u>
已發行普通股加權平均數(以千股計)	<u>1,686,145</u>	<u>1,667,773</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.32</u>	<u>0.29</u>

(b) 攤薄

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

截至2008年及2009年6月30日止年度，因購股權獲行使而應發行的股份，是僅有的攤薄性普通股。購股權並無產生潛在攤薄效應。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇	廠房及 機器	汽車	租賃 物業裝修	傢俬及 裝置	辦公室 設備	電腦 在建資產	合計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
成本									
於2008年7月1日	483,099	59,348	3,484	1,047,324	9,009	9,609	75,812	34,454	1,722,139
添置	—	4,080	619	173,238	887	916	14,384	8,989	203,113
出售	—	(8,466)	(164)	(33,768)	(667)	(257)	(1,884)	—	(45,206)
重新分類	—	506	—	33,286	—	—	88	(33,880)	—
收購附屬公司 (附註33(b))	—	—	—	27,183	93	54	949	—	28,279
出售附屬公司	—	—	—	(7,194)	(74)	(90)	(1,395)	—	(8,753)
於2009年6月30日	483,099	55,468	3,939	1,240,069	9,248	10,232	87,954	9,563	1,899,572
累積折舊									
於2008年7月1日	29,071	39,135	1,450	448,361	5,006	5,957	46,045	—	575,025
年內折舊	14,980	8,383	656	110,028	1,539	1,249	11,325	—	148,160
出售時撥回	—	(8,466)	(164)	(33,193)	(665)	(212)	(1,665)	—	(44,365)
出售附屬公司	—	—	—	(4,423)	(30)	(48)	(724)	—	(5,225)
於2009年6月30日	44,051	39,052	1,942	520,773	5,850	6,946	54,981	—	673,595
賬面淨值									
於2009年6月30日	439,048	16,416	1,997	719,296	3,398	3,286	32,973	9,563	1,225,977

	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	本集團 傢俬及 裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	電腦 千港元	在建資產 千港元	合計 千港元
成本									
於2007年7月1日	98,821	53,475	2,015	753,916	4,982	8,077	55,222	3,078	979,586
滙兌差額	22,324	5,126	254	84,284	737	821	6,438	375	120,359
添置	—	729	952	191,443	1,985	2,226	13,679	33,476	244,490
收購資產 (附註33(a))	86,709	8	—	—	—	—	—	—	86,717
收購附屬公司 (附註33(b))	275,245	90	372	18,631	952	148	2,368	378	298,184
重新分類	—	—	—	2,789	950	(943)	57	(2,853)	—
出售	—	(80)	(109)	(3,739)	(597)	(720)	(1,952)	—	(7,197)
於2008年6月30日	483,099	59,348	3,484	1,047,324	9,009	9,609	75,812	34,454	1,722,139
累積折舊									
於2007年7月1日	21,448	27,368	963	323,298	3,095	5,481	34,210	—	415,863
滙兌差額	950	2,673	134	39,101	482	636	4,415	—	48,391
年內折舊	6,673	9,153	437	88,330	1,665	849	9,323	—	116,430
重新分類	—	—	—	—	311	(311)	—	—	—
出售時撥回	—	(59)	(84)	(2,368)	(547)	(698)	(1,903)	—	(5,659)
於2008年6月30日	29,071	39,135	1,450	448,361	5,006	5,957	46,045	—	575,025
賬面淨值									
於2008年6月30日	454,028	20,213	2,034	598,963	4,003	3,652	29,767	34,454	1,147,114

16. 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	
	2009年 千港元	2008年 千港元
於7月1日	787,371	168,449
收購資產(附註33(a))	—	224,858
收購附屬公司(附註33(b))	—	372,872
攤銷	(22,443)	(9,190)
滙兌差額	—	30,382
於6月30日	764,928	787,371
	2009年 千港元	2008年 千港元
於中國內地持有：		
10至50年的土地使用權租約	764,928	787,371

17. 商譽

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
於7月1日	172,435	—
業務合併(附註34(b))	—	161,431
滙兌差額	—	11,004
	<u>172,435</u>	<u>172,435</u>
於6月30日	<u>172,435</u>	<u>172,435</u>

商譽減值測試

商譽分配至本集團的已識別現金產生單位(「現金產生單位」)。為進行減值測試，現金產生單位的可收回金額乃根據使用值計算而釐定，該項計算利用現金流量預測(以五年期的財務估算為基礎)和除稅前折現率。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算。計算使用值採用增長率及折現率採納之主要假設，乃根據管理層的最佳估計而釐定。增長率3.0%(2008年：5.0%)乃考慮有關業務之內外因素後釐定，所用折現率為14.3%(2008年：17.5%)亦反映有關業務的特有風險。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
預付租金及租金按金	147,697	69,269	—	—
預付建築費	—	2,467	—	—
應收管理費	101,025	86,768	—	—
應收股息	3,994	—	—	—
就發出儲值卡而存放的按金	190,778	12,224	—	—
其他	145,656	123,771	256	332
	<u>589,150</u>	<u>294,499</u>	<u>256</u>	<u>332</u>
減：長期預付租金及租金按金	<u>(99,595)</u>	<u>(37,136)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於6月30日	<u>489,555</u>	<u>257,363</u>	<u>256</u>	<u>332</u>

於2009年6月30日，概無已逾期亦無減值的其他應收款項。

結餘主要以人民幣計值。按金的賬面值與其公平值相若，並由2009年6月30日起2至23年內到期。

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

19. 其他非流動資產

結餘主要指下列交易：

- (a) 於2008年7月7日，本公司的全資附屬公司武漢新世界百貨有限公司(前稱「武漢新鵬發展有限公司」)與第三方訂立協議，收購位於鄭州市的一幢樓宇及土地使用權。於2009年6月30日，本集團已就該收購作出分期付款約214,471,000港元。
- (b) 於2008年7月25日，本公司的全資附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司與第三方訂立協議，收購位於瀋陽市的一幢樓宇、土地使用權及停車場使用權。於2009年6月30日，本集團已就該收購作出分期付款約145,748,000港元。

20. 按公平值透過損益列賬的財務資產

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
按公平值的非上市股份及投資	—	60,154

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

按公平值透過損益列賬的財務資產均以人民幣計值。

於2008年10月22日，人和於聯交所上市。該5,000股優先股轉換為68,096,801股人和普通股。於人和普通股的投資已確認為可供出售財務資產(附註21)。

21. 可供出售財務資產

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
按公平值的上市證券 股本證券—香港	108,955	—

可供出售財務資產變動如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
於7月1日	—	—
轉撥自按公平值透過損益列賬的 財務資產(附註20)	76,870	—
轉撥為權益的公平值收益	32,085	—
	<u>108,955</u>	<u>—</u>
於6月30日	<u>108,955</u>	<u>—</u>

可供出售財務資產以港元計值。

股本證券公平值按結算日活躍市場買盤價計算。

22. 應收賬款

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
應收賬款	38,307	25,656
減：應收賬款減值撥備	(23,953)	—
	<u>14,354</u>	<u>25,656</u>
應收賬款—淨額	<u>14,354</u>	<u>25,656</u>

本集團根據發票日期，授出大多數為期30天的信貸期。

應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
為期		
0-30天	11,797	18,438
31-60天	965	2,326
61-90天	707	1,196
90天以上	24,838	3,696
	<u>38,307</u>	<u>25,656</u>
於6月30日	<u>38,307</u>	<u>25,656</u>

已逾期但並無減值的應收賬款為2,557,000港元(2008年：7,218,000港元)，總額之中965,000港元逾期少於30天、707,000港元逾期31-60天及885,000港元逾期61-90天。該等賬款與近期並無拖欠還款記錄的公司有關。

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

於2009年6月30日，應收賬款23,953,000港元出現減值並於2009年6月30日作出全數撥備(2008年：零港元)。該等已減值應收賬款的賬齡為90天以上。

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

23. 應收／(應付)同系附屬公司款項

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

24. 定期存款

定期銀行存款的年利率介乎1.98厘至4.14厘(2008年：3.78厘至4.14厘)，該等存款的存放期介乎183至730天(2008年：180至365天)。

25. 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
短期銀行存款	1,068,041	1,713,506	—	—
銀行及現金	1,117,951	623,212	20,210	9,728
	<u>2,185,992</u>	<u>2,336,718</u>	<u>20,210</u>	<u>9,728</u>
最高信貸風險	<u>2,177,656</u>	<u>2,327,191</u>	<u>20,210</u>	<u>9,728</u>

現金及現金等值物以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
港元	882,607	1,160,945	20,210	9,728
人民幣	900,177	783,381	—	—
美元	403,208	392,392	—	—
	<u>2,185,992</u>	<u>2,336,718</u>	<u>20,210</u>	<u>9,728</u>

短期銀行存款的年利率介乎0.30厘至4.14厘(2008年：0.90厘至3.78厘)，該等存款的存放期介乎7至90天(2008年：2至90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滙出中國內地，須遵守中國內地政府頒佈的外匯管制規則及規例。

26. 股本

有關變更如下：

	附註	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2008年及2009年6月30日		<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
每股面值0.1港元的普通股， 已發行及繳足：			
於2007年及2008年7月1日		60,946	6,095
就上市發行股份	(i)	467,245	46,725
股份溢價賬撥充資本	(ii)	<u>1,157,954</u>	<u>115,795</u>
於2008年及2009年6月30日		<u>1,686,145</u>	<u>168,615</u>

附註：

- (i) 於2007年7月12日，本公司就上市以每股5.8港元的價格發行406,300,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額約2,356,540,000港元。

於2007年8月7日，本公司因超額配股權獲行使而以每股5.8港元的價格發行60,945,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額約353,481,000港元。

- (ii) 於2007年7月12日，本公司按本集團最終控股公司及本公司股東新世界發展有限公司(「新世界發展」)當時於本公司的持股比例，向新世界發展配發及發行1,157,954,000股每股面值0.1港元的入賬列為繳足普通股，該筆款項115,795,400港元在本公司的股份溢價賬進賬作為繳足款項。

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2009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)						
		於2007年 7月1日	於本年度 授出	於本年度 已失效	於2008年 6月30日	於本年度 授出	於本年度 已失效	於2009年 6月30日
2007年11月27日 (附註iii)	8.660	—	19,995	(70)	19,925	—	(1,155)	18,770
2008年3月25日 (附註iv)	8.440	—	4,133	—	4,133	—	(168)	3,965
		<u>—</u>	<u>24,128</u>	<u>(70)</u>	<u>24,058</u>	<u>—</u>	<u>(1,323)</u>	<u>22,735</u>
各個類別的加權 平均行使價(港元)		<u>—</u>	<u>8.622</u>	<u>8.660</u>	<u>8.622</u>	<u>—</u>	<u>8.632</u>	<u>8.622</u>

(iii) 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。

(iv) 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，於截至2008年6月30日止年度授出每股行使價介乎8.440港元至8.660港元的購股權的公平值估計介乎2.775港元至3.002港元。其估值乃基於2013年11月及2014年2月到期的香港政府債券，於購股權授出當日其市場收益率介乎2.065%至2.920%；根據可比較公司股價波幅計算的過去六年股價波幅介乎39%至40%，附加條件為由購股權授出當日起其股票已至少有6年公開買賣的記錄；根據可比較公司的市場指標，假設每年的股息率為1.5%以及購股權的預期年期為6年。二項式定價模式須輸入預期股價波動等主觀假設。主觀假設改變或會嚴重影響估計公平值。

27. 儲備

(a) 本集團

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	以股份為 基礎支付 的款項 千港元	可供出 售投資 千港元	滙兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2007年7月1日	—	337,568	11,360	—	—	17,680	484,526	851,134
就上市發行股份(附註26(i))	2,663,296	—	—	—	—	—	—	2,663,296
股份溢價撥充資本 (附註26(ii))	(115,795)	—	—	—	—	—	—	(115,795)
股份發行開支	(149,251)	54,020	—	—	—	—	—	(95,231)
以股份為基礎支付的款項	—	—	—	17,469	—	—	—	17,469
已失效購股權	—	—	—	(21)	—	—	21	—
轉撥為法定儲備(附註i)	—	—	24,316	—	—	—	(24,316)	—
年度利潤	—	—	—	—	—	—	476,575	476,575
滙兌差額	—	—	—	—	—	140,683	—	140,683
於2008年6月30日	2,398,250	391,588	35,676	17,448	—	158,363	936,806	3,938,131
可供出售財務資產的 公平值收益	—	—	—	—	32,085	—	—	32,085
以股份為基礎支付的款項	—	—	—	24,412	—	—	—	24,412
已失效購股權	—	—	—	(1,783)	—	—	1,783	—
截至2008年6月30日止 年度末期股息	—	—	—	—	—	—	(151,753)	(151,753)
截至2008年12月31日止 期間中期股息	—	—	—	—	—	—	(134,892)	(134,892)
轉撥為法定儲備(附註i)	—	—	43,579	—	—	—	(43,579)	—
年度利潤	—	—	—	—	—	—	547,309	547,309
滙兌差額	—	—	—	—	—	5,514	—	5,514
於2009年6月30日	<u>2,398,250</u>	<u>391,588</u>	<u>79,255</u>	<u>40,077</u>	<u>32,085</u>	<u>163,877</u>	<u>1,155,674</u>	<u>4,260,806</u>
相當於：								
建議末期股息(附註13)							118,030	
其他							<u>1,037,644</u>	
於2009年6月30日							<u>1,155,674</u>	

附註：

- (i) 根據相關中國法律及本公司中國附屬公司的公司章程，於2007年本集團的中國附屬公司轉制為全外資企業後，該等公司須將法定利潤淨額的10%撥入企業擴展資金。企業擴展資金僅可用作增加集團公司股本或於獲得有關當局批准後擴展生產營運。因此，截至2008年及2009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。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	以股份為 基礎支付 的款項 千港元	實繳盈餘 千港元	滙兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2007年7月1日	—	—	820,385	—	—	820,385
就上市發行股份 (附註26(i))	2,663,296	—	—	—	—	2,663,296
股份溢價撥充資本 (附註26(ii))	(115,795)	—	—	—	—	(115,795)
股份發行開支	(149,251)	—	54,020	—	—	(95,231)
以股份為基礎支付的款項	—	17,469	—	—	—	17,469
已失效購股權	—	(21)	—	—	21	—
年度虧損	—	—	—	—	(78,029)	(78,029)
滙兌差額	—	—	—	250,946	—	250,946
於2008年6月30日	2,398,250	17,448	874,405	250,946	(78,008)	3,463,041
以股份為基礎支付的款項	—	24,412	—	—	—	24,412
已失效購股權	—	(1,783)	—	—	319	(1,464)
年度利潤	—	—	—	—	101,562	101,562
截至2008年6月30日止年度 末期股息	—	—	(151,753)	—	—	(151,753)
截至2008年12月31日止期間 中期股息	—	—	(134,892)	—	—	(134,892)
滙兌差額	—	—	—	(604)	—	(604)
於2009年6月30日	<u>2,398,250</u>	<u>40,077</u>	<u>587,760</u>	<u>250,342</u>	<u>23,873</u>	<u>3,300,302</u>
相當於：						
建議末期股息(附註13)			118,030			
其他			469,730			
於2009年6月30日			<u>587,760</u>			

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	
	2009年 千港元	2008年 千港元
遞延所得稅資產	31,052	27,133
遞延所得稅負債	(154,601)	(147,334)
於6月30日	<u>(123,549)</u>	<u>(120,201)</u>

遞延所得稅(負債)/資產淨額賬目的變動如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
於7月1日	(120,201)	14,081
滙兌差額	—	(4,338)
收購資產(附註33(a))	—	(42,093)
收購附屬公司(附註33(b))	—	(83,363)
於綜合收益表扣除(附註11)	(3,348)	(4,488)
於6月30日	<u>(123,549)</u>	<u>(120,201)</u>

倘不計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘，遞延所得稅資產及負債變動如下：

本集團

遞延所得稅資產：

	稅項虧損 千港元	應計費用 千港元	營運前 費用 千港元	稅項折舊 千港元	合計 千港元
於2007年7月1日	11,240	30,907	35	5,861	48,043
滙兌差額	819	4,113	39	778	5,749
於綜合收益表確認	(8,068)	9,176	617	(1,372)	353
於2008年6月30日	3,991	44,196	691	5,267	54,145
於綜合收益表確認	(206)	7,678	(220)	1,224	8,476
於2009年6月30日	<u>3,785</u>	<u>51,874</u>	<u>471</u>	<u>6,491</u>	<u>62,621</u>

本集團

遞延所得稅負債：

	稅項折舊 千港元	業務合併的 公平值調整 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2007年7月1日	32,020	—	1,942	33,962
滙兌差額	6,684	3,127	276	10,087
收購資產(附註33(a))	42,093	—	—	42,093
收購附屬公司(附註33(b))	37,497	45,866	—	83,363
於綜合收益表確認	<u>5,264</u>	<u>—</u>	<u>(423)</u>	<u>4,841</u>
於2008年6月30日	123,558	48,993	1,795	174,346
於綜合收益表確認	<u>12,092</u>	<u>(1,998)</u>	<u>1,730</u>	<u>11,824</u>
於2009年6月30日	<u>135,650</u>	<u>46,995</u>	<u>3,525</u>	<u>186,170</u>

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅利潤變現有關稅務利益為限。本集團並無就累積虧損約105,236,000港元(2008年：約86,825,000港元)確認遞延所得稅資產約26,309,000港元(2008年：約21,706,000港元)，而有關項目可於五年內結轉抵銷日後的應課稅利潤。

29. 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
應付賬款	800,136	858,383	—	—
應計款項及其他應付款項	859,864	588,160	2,578	4,788
減：長期應計款項及遞延收入	<u>(282,960)</u>	<u>(237,981)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於6月30日	<u>1,377,040</u>	<u>1,208,562</u>	<u>2,578</u>	<u>4,788</u>

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	
	2009年 千港元	2008年 千港元
為期		
0-30天	350,772	341,584
31-60天	247,754	271,985
61-90天	64,048	74,794
90天以上	137,562	170,020
	<u>800,136</u>	<u>858,383</u>
於6月30日	<u>800,136</u>	<u>858,383</u>

於2009年6月30日，應付賬款包括應付關連公司的交易款項12,707,000港元(2008年：16,815,000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	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
租金應計款項	272,527	257,485	—	—
專櫃供應商按金	120,672	110,253	—	—
遞延收入	22,422	—	—	—
就資本開支應付的款項	16,856	10,288	—	—
就員工成本應計的款項	38,424	35,932	—	—
增值稅及其他應付稅項	68,865	35,194	—	—
應付水電費	9,984	10,689	—	—
預收款項	269,234	70,458	—	—
其他	40,880	57,861	2,578	4,788
	<u>859,864</u>	<u>588,160</u>	<u>2,578</u>	<u>4,788</u>
於6月30日	<u>859,864</u>	<u>588,160</u>	<u>2,578</u>	<u>4,788</u>

30. 附屬公司

	本公司	
	2009年 千港元	2008年 千港元
非上市股份，按成本	1,373,489	1,091,599
減值撥備	(27,341)	(28,537)
	<u>1,346,148</u>	<u>1,063,062</u>
應收附屬公司款項	<u>2,343,974</u>	<u>2,635,669</u>
應付附屬公司款項	<u>239,093</u>	<u>72,347</u>

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

本公司主要附屬公司詳情載於附註36。

31. 於聯營公司的投資

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
注資	2,269	—
應佔虧損	(2,066)	—
於6月30日	<u>203</u>	<u>—</u>
應收聯營公司款項(附註iii)	<u>690</u>	<u>—</u>

附註：

(i) 本集團應佔聯營公司收益、業績、資產及負債如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
收益	<u>596</u>	<u>—</u>
除所得稅後虧損	<u>(2,066)</u>	<u>—</u>
	2009年 千港元	2008年 千港元
非流動資產	3,322	—
流動資產	1,990	—
流動負債	<u>(5,674)</u>	<u>—</u>
負債淨額	<u>(362)</u>	<u>—</u>

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	中國內地浙江	經營百貨店	人民幣8,000,000元	25

(ii) 本公司的全資附屬公司新世界百貨投資(中國)有限公司(「新百投資」)與一名第三方訂立協議成立台州新世界百貨有限公司(「台州公司」)。於2009年6月30日，新百投資及該第三方已分別向台州公司出資人民幣2,000,000元及人民幣4,000,000元。該第三方於2009年9月16日進一步向台州公司注資人民幣2,000,000元。

(iii) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

32. 承擔

(a) 資本承擔

於結算日，本集團就土地使用權、物業、廠房及設備的資本承擔如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
已訂約但未撥備	328,421	62,879
已批准但未訂約	2,062	6,112
	<u>330,483</u>	<u>68,991</u>

(b) 經營租約承擔

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

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
一年內	299,501	265,335
第二至第五年內	1,198,305	1,088,742
第五年後	3,263,425	3,542,958
	<u>4,761,231</u>	<u>4,897,035</u>

本集團根據不可註銷分租租約預期收取的未來最低分租租金為：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
一年內	62,613	50,891
第二至第五年內	119,979	118,806
第五年後	24,796	31,346
	<u>207,388</u>	<u>201,043</u>

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) 收購資產

2008年6月30日，本集團以270,000,000港元代價，向本公司同系附屬公司新世界發展(中國)有限公司收購億昌集團有限公司的100%股本權益。由於億昌集團有限公司於收購日期並無從事任何業務活動，該項交易屬資產收購而非業務合併。因此，收購成本根據各項可識別的已收購資產與負債於收購日期的相對公平值，在該等資產與負債之間分配。

所收購資產淨值詳情如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
物業、廠房及設備(附註15)	—	86,717
土地使用權(附註16)	—	224,858
預付款項、按金及其他應收款項	—	7,034
現金及現金等值物	—	7,994
其他應付款項	—	(14,510)
遞延所得稅負債(附註28)	—	(42,093)
	<hr/>	<hr/>
所收購資產淨值	<u>—</u>	<u>270,000</u>
以現金支付的購入代價	—	(270,000)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	—	7,994
	<hr/>	<hr/>
收購資產的現金流出淨額	<u>—</u>	<u>(262,006)</u>

(b) 收購附屬公司

所收購資產淨值詳情如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
物業、廠房及設備(附註15)	28,279	298,184
土地使用權(附註16)	—	372,872
存貨	1,265	11,087
應收賬款	730	3,197
預付款項、按金及其他應收款項	9,396	36,382
應收同系附屬公司款項	1,737	—
現金及現金等值物	84,527	268,435
應付賬款及應計款項	(74,018)	(139,142)
應付同系附屬公司款項	(217)	(17,300)
應付稅項	(10,807)	(26,366)
遞延所得稅負債(附註28)	—	(83,363)
	<u>40,892</u>	<u>723,986</u>
所收購資產淨值	<u>40,892</u>	<u>723,986</u>
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	(5,270)	(885,417)
所收購附屬公司的現金及現金等值物	84,527	268,435
	<u>79,257</u>	<u>(616,982)</u>
收購附屬公司的現金流入／(流出)淨額	<u>79,257</u>	<u>(616,982)</u>

(c) 出售附屬公司

所出售的負債淨額詳情如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
物業、廠房及設備	3,528	—
存貨	998	—
應收賬款	178	—
預付款項、按金及其他應收款項	2,231	—
現金及現金等值物	5,345	—
應付賬款及應計款項	(39,902)	—
應付同系附屬公司款項	(380)	—
	<u>(28,002)</u>	—
加：遞延收入(附註i)	22,792	—
加：出售附屬公司收益	9,755	—
	<u>4,545</u>	—
現金代價	<u>4,545</u>	—
出售附屬公司的現金流量淨額分析		
已收現金代價	4,545	—
所出售的現金及現金等值物	(5,345)	—
	<u>(800)</u>	—
出售附屬公司的現金流出淨額	<u>(800)</u>	—

附註：

- (i) 於2009年5月，本集團將廈門新世界百貨有限公司的100%股權出售予一名第三方。就此出售事項而言，本集團向所售出百貨店授予「新世界百貨」商標使用權，並將向所售出百貨店提供管理服務，自出售日期起計為期三年。該交易的總代價約為4,545,000港元。本集團已就商標使用權及管理服務費收入確認遞延收入22,792,000港元，而該收入將自出售日期起計三年內計入收益表。

(d) 出售物業、廠房及設備的虧損分析

	2009年 千港元	2008年 千港元
賬面淨值	841	1,538
出售物業、廠房及設備的虧損	(321)	(1,089)
	<u>520</u>	<u>449</u>
出售物業、廠房及設備的所得款項	<u>520</u>	<u>449</u>

34. 業務合併

(a) 收購雲南新世界百貨有限公司及寧波新世界滙美百貨有限公司

於2009年2月，本集團自本公司的同系附屬公司Solar Leader Limited收購雲南新世界百貨有限公司的100%股權，代價為3,000,000港元。

於2009年3月，本集團自本公司的同系附屬公司Solar Leader Limited收購寧波新世界滙美百貨有限公司的100%股權，代價約為2,270,000港元(相等於人民幣2,000,000元)。

於2009年3月1日至2009年6月30日止期間，所收購業務為本集團貢獻收益14,120,000港元及利潤淨額2,031,000港元。倘收購已於2008年7月1日發生，則本集團的收益將為1,760,324,000港元；年度利潤將為554,108,000港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
—已付現金	(5,270)
所收購資產淨值的公平值—載列如下	<u>40,892</u>
所收購資產淨值的公平值超出收購附屬公司的成本	<u><u>35,622</u></u>

因收購而帶來的資產及負債如下：

	公平值 千港元	被收購方的 賬面值 千港元
物業、廠房及設備	28,279	28,279
存貨	1,265	1,265
應收賬款	730	730
預付款項、按金及其他應收款項	9,396	9,396
應收同系附屬公司款項	1,737	1,737
現金及現金等值物	84,527	84,527
應付賬款及應計款項	(74,018)	(74,018)
應付同系附屬公司款項	(217)	(217)
應付稅項	<u>(10,807)</u>	<u>(10,807)</u>
所收購資產淨值	<u><u>40,892</u></u>	<u><u>40,892</u></u>
以現金支付的購入代價		(5,270)
所收購附屬公司的現金及現金等值物		<u>84,527</u>
收購附屬公司的現金流入淨額		<u><u>79,257</u></u>

(b) 收購越峰集團有限公司

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

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購入代價	
—已支付現金	885,417
所收購資產淨值的公平值—載列如下	<u>(723,986)</u>
商譽(附註17)	<u><u>161,431</u></u>

該項商譽來自位於武漢並由越峰集團有限公司旗下一家全資附屬公司經營的百貨店。

於2008年1月31日，因收購而帶來的資產及負債如下：

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

35. 有關連人士交易

- (a) 截至2009年6月30日止年度，本集團自本公司同系附屬公司Solar Leader Limited收購雲南新世界百貨有限公司的100%股權，代價為3,000,000港元。
- (b) 截至2009年6月30日止年度，本集團自本公司同系附屬公司Solar Leader Limited收購寧波新世界滙美百貨有限公司的100%股權，代價約為2,270,000港元(相等於人民幣2,000,000元)。
- (c) 以下為年內本集團於一般業務中進行的主要有關連人士交易概要：

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
同系附屬公司			
管理費收入	(i)	59,335	77,082
經營租賃租金費用	(ii)	73,850	94,743
樓宇管理開支	(iii)	11,296	11,097
購置租賃物業裝修	(iv)	<u>41,680</u>	<u>79,139</u>
有關連公司			
專櫃佣金	(v)	17,119	17,905
經營租賃租金費用	(ii)	<u>29,553</u>	<u>27,058</u>

附註：

- (i) 收入乃根據綜合管理協議及各經營協議的服務費條款計算。
- (ii) 經營租賃租金開支乃根據各租賃協議計算及根據附註2.11所披露的經營租約會計政策呈報。
- (iii) 樓宇管理費乃根據各合約按每月固定金額計算。
- (iv) 此項指就若干百貨店購置租賃物業裝修。有關費用乃根據各合約條款計算。
- (v) 收入乃根據與周大福企業有限公司(新世界發展的一位股東)的聯繫人周大福珠寶金行有限公司或其附屬公司所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按含稅銷售的預定百分比計算。

(d) 主要管理人員報酬

	2009年 千港元	2008年 千港元
基本薪金、其他津貼及其他實物利益	11,770	11,310
花紅	2,367	3,300
以股份為基礎支付的款項	5,970	3,713
退休福利成本—界定供款計劃	1,030	987
	<u>21,137</u>	<u>19,310</u>

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2009年6月30日的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要業務及 主要營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨(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	—
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	—
新世界百貨(中國) 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 50,000,000元	100	—
新世界百貨投資(中國)有 限公司	中國內地	投資控股公司/ 中國內地	69,265,711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	—
寧波新世界滙美百貨 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 11,801,474元	—	100
上海滙美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 18,000,000元	—	100

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要業務及 主要營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	所持股權百分比	
				直接	間接
上海新寧購物中心 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
上海彩旋百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 30,000,000元	—	100
上海彩姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 50,000,000元	100	—
瀋陽新世界百貨 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 30,000,000元	—	100
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
武漢新世界百貨 有限公司	中國內地	物業投資及 經營百貨店/ 中國內地	15,630,000美元	—	100
武漢新世界時尚廣場 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
武漢新世界滙美百貨 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	人民幣 80,000,000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
無錫新世界百貨 有限公司	中國內地	經營百貨店/ 中國內地	5,000,000美元	100	—
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

37. 最終控股公司

董事視於香港註冊成立的新世界發展為本集團最終控股公司。

C. 本集團其他財務資料**(i) 債務聲明**

於2010年4月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及發行在外或已授權或另行設置但未發行的債務證券、任何有期貸款(有抵押、無抵押、已擔保或無擔保)、任何其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支、承兌負債、承兌信貸或租購承擔(不論有抵押、無抵押、已擔保或無擔保)、任何按揭或質押、或其他重大或然負債或擔保。

董事並不知悉經擴大集團自於2010年4月30日營業時間結束以來之債務及或然負債狀況有任何重大變動。

(ii) 營運資金

董事認為，在無不可預測的情況下，經計及預期完成及經擴大集團可供動用的財務資源(包括本集團經營業務產生的現金)後，經擴大集團擁有充裕營運資金，以撥付其自本通函日期起計至少未來十二個月所需。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

吾等謹就翰柏有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的財務資料作出報告。該等財務資料包括目標公司於2007年、2008年及2009年6月30日以及2009年12月31日的綜合資產負債表、目標公司於2009年6月30日及2009年12月31日的公司資產負債表以及目標公司於截至2007年、2008年及2009年6月30日止各年度及截至2009年12月31日止六個月(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋。此財務資料由新世界百貨中國有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第A至C節，以供載入 貴公司就建議收購目標公司所發出日期為2010年6月30日的通函(「通函」)附錄二。

目標公司於2008年10月27日根據香港公司條例於香港註冊成立為有限公司。

於本報告日期，目標公司於下文第B節附註21所載附屬公司擁有直接權益。

財務資料乃根據目標公司的未經審核綜合財務報表編製，當中並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、載於通函附錄一 貴公司於截至2009年6月30日止年度的經審核年度綜合財務報表所載 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)現行採納的會計政策以及於截至2009年12月31日止六個月生效的新會計準則(倘適用)編製及真實與公平地呈列財務資料。該責任包括選擇及應用適當的會計政策及按情況作出合理的會計估計。

申報會計師的責任

吾等的責任為對財務資料發表意見，並向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行程序。

意見

吾等認為，就通函而言，財務資料真實公平地呈列目標公司於2009年6月30日及2009年12月31日以及目標集團於2007年、2008年及2009年6月30日及2009年12月31日之財務狀況，以及目標集團於有關期間之業績及現金流量。

審閱末段財務期間比較財務資料

吾等已審閱通函附錄二所載下文第A至C節的末段財務期間比較財務資料，包括目標公司於截至2008年12月31日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋(「末段財務期間比較財務資料」)。

貴公司董事負責根據下文第B節附註2所載符合香港財務報告準則的會計政策、通函附錄一所載 貴公司於截至2009年6月30日止年度的經審核年度綜合財務報表所載 貴集團現行採納的會計政策以及於截至2009年12月31日止六個月生效的新頒布會計準則(倘適用)編製及呈列末段財務期間比較財務資料。

吾等的責任為根據所作審閱就末段財務期間比較財務資料發表結論。吾等根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱主要包括對負責財務及會計事務的人員作出查詢，並採用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

根據吾等的審閱，就通函而言，吾等並無發現有任何事項導致吾等相信末段財務期間比較財務資料未有在各重大方面按照下文第B節附註2所載符合香港財務報告準則的會計政策編製。

A. 財務資料

綜合收益表

	附註	截至6月30日止年度			截至12月31日止	
		2007年	2008年	2009年	六個月	
		千港元	千港元	千港元	2008年	2009年
						未經審核
收益	5	454,436	565,617	616,810	323,202	327,479
其他收入	6	26,828	42,126	44,209	25,814	13,819
購買存貨及存貨變動		(156,666)	(189,476)	(213,531)	(111,563)	(121,505)
僱員福利開支	8	(31,648)	(39,397)	(46,192)	(23,760)	(20,778)
折舊		(4,637)	(7,292)	(8,892)	(4,444)	(6,654)
經營租賃租金開支		(198,155)	(249,327)	(252,837)	(146,091)	(157,421)
其他經營開支	7	(100,616)	(110,961)	(145,791)	(66,196)	(74,978)
除所得稅前(虧損)/利潤		(10,458)	11,290	(6,224)	(3,038)	(40,038)
所得稅抵免/(支出)	9	813	(4,224)	1,690	885	3,683
年度/期內(虧損)/利潤		<u>(9,645)</u>	<u>7,066</u>	<u>(4,534)</u>	<u>(2,153)</u>	<u>(36,355)</u>
目標公司權益持有人應佔	18	<u>(9,645)</u>	<u>7,066</u>	<u>(4,534)</u>	<u>(2,153)</u>	<u>(36,355)</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	10	<u>(9,645)</u>	<u>7,066</u>	<u>(4,534)</u>	<u>(2,153)</u>	<u>(36,355)</u>

綜合全面收益表

	截至6月30日止年度			截至12月31日止	
	2007年	2008年	2009年	六個月	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
全面收入					
年度/期內(虧損)/利潤		(9,645)	7,066	(4,534)	(2,153)
					(36,355)
其他全面收入					
匯兌差額		(4,922)	(10,025)	—	—
					18
年度/期內全面收入總額		<u>(14,567)</u>	<u>(2,959)</u>	<u>(4,534)</u>	<u>(2,153)</u>
					<u>(36,337)</u>
目標公司權益持有人應佔					
全面收入總額		<u>(14,567)</u>	<u>(2,959)</u>	<u>(4,534)</u>	<u>(2,153)</u>
					<u>(36,337)</u>

未經審核

綜合資產負債表

	附註	於6月30日		於2009年	
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	12月31日 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	15,273	30,518	73,985	75,744
遞延所得稅資產	19	830	—	—	2,222
		<u>16,103</u>	<u>30,518</u>	<u>73,985</u>	<u>77,966</u>
流動資產					
存貨		14,278	26,188	26,667	58,206
應收賬款	13	37,548	30,308	9,901	28,658
預付款項、按金及 其他應收款項	12	26,320	36,583	36,163	37,794
授予第三方的墊款	14	223,033	330,764	308,605	297,810
應收同系附屬公司 款項	15	568	120	54	54
應收一家關連公司 款項	15	—	—	13	8
現金及現金等值物	16	81,870	100,747	176,134	164,700
		<u>383,617</u>	<u>524,710</u>	<u>557,537</u>	<u>587,230</u>
總資產		<u>399,720</u>	<u>555,228</u>	<u>631,522</u>	<u>665,196</u>
權益					
股本	17	—	—	—	—
儲備	18	(91,755)	(94,714)	(99,248)	(136,721)
		<u>(91,755)</u>	<u>(94,714)</u>	<u>(99,248)</u>	<u>(136,721)</u>
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債	19	—	3,540	1,461	—
		<u>—</u>	<u>3,540</u>	<u>1,461</u>	<u>—</u>

	附註	於6月30日		於2009年	
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	12月31日 千港元
流動負債					
應付賬款、應計款項 及其他應付款項	20	491,475	646,402	728,908	790,402
應付直接控股公司 款項	15	—	—	12	11,515
應付稅項		—	—	389	—
		<u>491,475</u>	<u>646,402</u>	<u>729,309</u>	<u>801,917</u>
總負債		<u>491,475</u>	<u>649,942</u>	<u>730,770</u>	<u>801,917</u>
總權益及負債		<u>399,720</u>	<u>555,228</u>	<u>631,522</u>	<u>665,196</u>
流動負債淨值		<u>(107,858)</u>	<u>(121,692)</u>	<u>(171,772)</u>	<u>(214,687)</u>
總資產減流動負債		<u>(91,755)</u>	<u>(91,174)</u>	<u>(97,787)</u>	<u>(136,721)</u>

目標公司的資產負債表

	附註	於2009年 6月30日 千港元	於2009年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	21	—	11,450
流動資產			
現金及現金等值物	16	—	52
總資產		—	11,502
權益			
股本	17	—	—
儲備	18	(12)	(13)
		(12)	(13)
負債			
流動負債			
應付直接控股公司款項	15	12	11,515
總負債		12	11,515
總權益及負債		—	11,502
流動負債淨額		(12)	(11,463)
總資產減流動負債		(12)	(13)

綜合權益變動報表

	附註	股本 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日		—	935	(1,434)	(76,689)	(77,188)
全面收入						
年度虧損		—	—	—	(9,645)	(9,645)
其他全面收入						
匯兌差額		—	—	(4,922)	—	(4,922)
年度全面收入總額		—	—	(4,922)	(9,645)	(14,567)
於2007年6月30日		—	935	(6,356)	(86,334)	(91,755)
於2007年7月1日		—	935	(6,356)	(86,334)	(91,755)
全面收入						
年度利潤		—	—	—	7,066	7,066
其他全面收入						
匯兌差額		—	—	(10,025)	—	(10,025)
年度全面收入總額		—	—	(10,025)	7,066	(2,959)
於2008年6月30日		—	935	(16,381)	(79,268)	(94,714)
於2008年7月1日		—	935	(16,381)	(79,268)	(94,714)
全面收入						
年度虧損		—	—	—	(4,534)	(4,534)
其他全面收入		—	—	—	—	—
年度全面收入總額		—	—	—	(4,534)	(4,534)
發行股份	17	—	—	—	—	—
於2009年6月30日		—	935	(16,381)	(83,802)	(99,248)

	附註	股本 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
未經審核 於2008年7月1日		—	935	(16,381)	(79,268)	(94,714)
全面收入 期內虧損		—	—	—	(2,153)	(2,153)
其他全面收入		—	—	—	—	—
期內全面收入總額		—	—	—	(2,153)	(2,153)
發行股份	17	—	—	—	—	—
於2008年12月31日		—	935	(16,381)	(81,421)	(96,867)
於2009年7月1日		—	935	(16,381)	(83,802)	(99,248)
全面收入 期內虧損		—	—	—	(36,355)	(36,355)
其他全面收入 匯兌差額		—	—	18	—	18
期內全面收入總額		—	—	18	(36,355)	(36,337)
視為重組所產生分派	2.1	—	(935)	—	(201)	(1,136)
於2009年12月31日		—	—	(16,363)	(120,358)	(136,721)

綜合現金流量表

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月		
	附註	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
未經審核						
經營業務的現金流量						
扣除所得稅前(虧損)/利潤		(10,458)	11,290	(6,224)	(3,038)	(40,038)
就下列各項作出調整：						
- 利息收入		(6,769)	(19,493)	(19,639)	(12,972)	(1,459)
- 物業、廠房及設備折舊		4,637	7,292	8,892	4,444	6,654
- 出售物業、廠房及 設備(收益)/虧損		(36)	—	1,229	3	555
營運資金變動前的經營虧損		(12,626)	(911)	(15,742)	(11,563)	(34,288)
下列各項變動：						
存貨		(1,428)	(11,910)	(479)	(2,272)	(31,539)
應收賬款		(22,693)	7,240	20,407	(243)	(18,757)
預付款項、按金及其他應收 款項		(3,652)	(10,263)	420	(17,282)	(1,631)
應付賬款、應計款項及其他 應付款項		224,859	134,423	82,506	163,739	61,512
應付直接控股公司款項		—	—	12	4	11,503
應收一家關連公司款項		—	—	(13)	—	5
應收/(應付)同系附屬 公司款項		(120)	448	66	45	—
經營所得/(所用)現金		184,340	119,027	87,177	132,428	(13,195)
已付中國內地稅項		—	—	—	—	(389)
經營業務所得/(所用)現金淨額		184,340	119,027	87,177	132,428	(13,584)
投資業務的現金流量						
購置物業、廠房及設備		(5,111)	(21,215)	(53,890)	(5,966)	(8,968)
出售物業、廠房及設備的 所得款項		65	—	302	—	—
授予第三方的墊款(增加)/減少		(223,033)	(107,731)	22,159	14,659	10,795
已收利息		6,769	19,493	19,639	12,972	1,459
投資業務(所用)/所得現金淨額		(221,310)	(109,453)	(11,790)	21,665	3,286

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
附註					
融資活動的現金流量					
視為重組所產生分派	—	—	—	—	(1,136)
融資活動所用現金淨額	—	—	—	—	(1,136)
現金及現金等值物(減少)/ 增加淨額	(36,970)	9,574	75,387	154,093	(11,434)
年/期初現金及現金等值物	111,984	81,870	100,747	100,747	176,134
匯兌差額	6,856	9,303	—	—	—
年/期終現金及現金等值物	<u>81,870</u>	<u>100,747</u>	<u>176,134</u>	<u>254,840</u>	<u>164,700</u>

B. 財務資料附註

1 一般資料

翰柏有限公司(「目標公司」)於2008年10月27日在香港根據香港公司條例註冊成立為有限公司。目標公司於2009年6月18日在中華人民共和國成立一家外商獨資公司北京易喜新世界百貨有限公司(「北京易喜」)。目標公司之直屬控股公司為新世界發展有限公司全資附屬公司Solar Leader Limited。因此，董事視於香港註冊成立及上市的新世界發展有限公司為目標公司的最終控股公司。

於2009年8月1日，北京易喜以資產及負債當時的賬面值，向Solar Leader Limited控制的一家公司收購北京百貨店業務(「北京業務」)若干資產及負債(「交易事項」)。北京易喜繼續以北京新世界百貨的名義經營北京業務。

2 主要會計政策概要

編製財務資料時所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已於有關期間內一直獲貫徹一致採用。

2.1 編製基準

北京業務組成目標集團的核心業務。於交易事項前及交易事項後，北京業務由新世界發展有限公司的全資附屬公司Solar Leader Limited控制。由於交易事項前目標公司及北京易喜並無參與任何其他業務，故交易事項為重組原來經營北京業務的公司。目標公司的綜合財務資料乃按北京業務於呈列所有期間的賬面值呈列，假設現時架構於2006年7月1日已存在。

根據重組，惟原來經營北京業務的公司實繳股本人民幣1,000,000元(約相當於1,136,000港元)外，北京業務的資產及負債已轉讓予北京易喜。保留的實繳股本視為分派處理。

財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及按歷史成本法編製。

於有關期間內各結算日，目標集團錄得股東資金虧絀及流動負債淨額，其最終控股公司新世界發展有限公司已確認其向目標集團提供持續財務支持以便目標集團應付其到期負債及承擔的意向，直至本公司建議收購目標公司完成為止。其後，本公司將向目標集團提供財務支持。因此，董事根據持續經營基準編製財務資料。

財務資料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，而管理層於採用目標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，或涉及對財務資料屬重大假設和估算的範疇。

目標集團並無提早採納以下須於2010年1月1日或之後開始的會計期間或較後期間採用的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者有關根據香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露
香港會計準則第32號修訂	金融工具：呈報—供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋14修訂	最低資金規定的預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋19	以股本工具撇銷財務負債
香港財務報告準則修訂	2009年改善香港財務報告準則
香港財務報告準則修訂	2010年改善香港財務報告準則

目標集團已著手評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干準則、修訂及詮釋可能與目標集團營運有關，並可能導致會計政策有變及披露事項有變以及財務資料中若干項目須重新計量。目標集團尚未確定該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對其經營業績及財務狀況的影響。

2.2 綜合

(i) 附屬公司

附屬公司指所有目標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。在評定目標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目標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。

目標集團的業務合併採用收購會計法入賬。收購附屬公司的轉讓代價為目標集團所轉讓資產、所產生負債及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。按逐項收購基準，目標集團以公平值或按非控制性股東權益所佔被收購人資產淨值的比例確認於被收購人之任何非控股權益。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公平值超過目標集團應佔所收購可識別資產淨值的公平值的差額入賬列作商譽。倘該數額低於以廉價購入附屬公司的資產淨值的公平值，則該差額會直接於收益表內確認。

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

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

2.3 分部報告

經營分部按向主要經營決策者提供的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，獲確定為作出策略決定的指導委員會。

2.4 物業、廠房及設備

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

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入目標集團，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(按適用情況)。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。估計可使用年期如下：

廠房及機器	5年
汽車	5年
租賃物業裝修	2至10年
傢俬及裝置	5年
辦公室設備	5年
電腦	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

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

2.5 附屬公司的投資及非財務資產減值

沒有限定使用年期的資產毋須作攤銷，並每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時則須就資產減值進行檢討。倘資產的賬面值高於其可收回金額，則按差額確認減值虧損。可收回金額以資產的公平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量的最低層次組合(「現金產生單位」)。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個結算日均就減值是否可以撥回進行檢討。

有關附屬公司之投資，當收到其股息，倘其股息高於附屬公司於宣派股息之期間的全面收入總額或倘其投資於獨立財務報表呈列之賬面值高於接受投資者的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表呈列之賬面值，則須進行減值測試。

2.6 應收賬款及其他應收款項

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

2.7 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。

2.8 經營租約

擁有權的大部分風險及回報由出租人保留的租約，則分類為經營租約。扣除從出租人收取的租務優惠後應付經營租約的租金以直線法在租期內於收益表扣除。

2.9 當期及遞延所得稅

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

遞延所得稅採用負債法就資產和負債的稅基與它們在財務資料的賬面值兩者的暫時差額作全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅利潤而就此可使用的暫時差額而確認。

遞延所得稅是就附屬公司投資產生的暫時差額而撥備，但假若目標公司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除外。

2.10 現金及現金等值物

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

2.11 撥備

撥備會於目標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，且有關金額已可靠估計時確認。

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。

2.12 應付賬款

應付賬款最初乃按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.13 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。撥備乃就僱員截至結算日已提供服務所享有的年假而產生的估計負債作出。

(ii) 退休金責任

目標集團於香港根據職業退休計劃條例(「退休計劃條例」)向界定供款退休計劃供款，該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目標集團支付的款項。目標集團向界定供款退休計劃作出的供款會於產生時支銷。

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

(iii) 花紅計劃

於結算日起計十二個月內到期的花紅計劃撥備於合約上有責任或過往慣例已產生推定責任時確認。

2.14 收益確認

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

專櫃銷售的佣金收入於相關百貨店出售貨品時確認。

自營銷售貨品收益於目標集團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。

租金收入按租賃協議年期以直線應計基準確認。

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。

其他佣金收入以應計基準確認。

預先收取與尚未交付的貨品銷售有關的款項於資產負債表內遞延處理。收益於貨品交付予客戶時確認。預付儲值卡到期後，相應的預收款項確認為收入。

2.15 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

目標集團每個實體的財務資料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。目標公司的功能貨幣為人民幣。綜合財務資料以港元呈報，港元為目標公司的呈報貨幣。

(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集團實體（當中沒有惡性通脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (a) 每份呈報的資產負債表內的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- (b) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非此平均匯率並非交易當日匯率累積影響的合理約數，於此情況下則收入及開支於交易日換算）；及
- (c) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外業務的淨投資，以及換算借貸所產生的匯兌差額列入股東權益。當出售或清理部分海外業務時，記入權益的匯兌差額於綜合收益表中確認為出售收益或虧損的部分。

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標集團的活動承擔各種財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。

(a) 信貸風險

目標集團的信貸風險主要來自現金及現金等值物、應收賬款、按金及其他應收款項、向第三方墊款、應收同系附屬公司款項及應收一家關連公司款項。該等結餘的賬面值指目標集團有關財務資產所須承受的最大信貸風險。於各報告期間結算日，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。於報告日期，管理層認為目標集團並無重大集中的信貸風險。年內／期內，並無單一客戶佔目標集團收益總額超過1%。

就銀行及發卡公司的預付儲值卡有關的應收款項而言，目標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。

授予第三方的墊款須按現行市場利率計息。於2007年6月30日，由於有關墊款乃向多名人士作出，故信貸風險並無集中。於2008年及2009年6月30日以及2009年12月31日，向一名人士作出的墊款佔總墊款約98%。目標集團就向第三方提供的墊款設有監察制度，並跟進任何逾期款項，以盡量減低信貸風險。目標集團亦定期檢討向個別第三方所提供墊款的可收回金額，從而確保就無法收回的金額提撥足夠減值虧損。

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

(b) 流動資金風險

目標集團定期監察目前及預期流動資金需要，以確保具備足夠資金供經營業務、投資業務及融資活動所需。

目標集團財務負債的到期日，全部均在結算日起計1年之內。

(c) 利率風險

目標集團因計息資產的利率變動影響而面對利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動而影響由浮息金融工具產生的現金流量引致的風險。目標集團的計息資產主要包括銀行結餘。

假設於2007年、2008年及2009年6月30日以及2009年12月31日的銀行結餘利率增加／減少50個基點而所有其他變數維持不變，目標集團的除稅前溢利及權益將分別增加／減少406,000港元、500,000港元、874,000港元及820,000港元。釐定敏感度分析時已假設有關於利率變動已於年／期內出現，並應用於結算日之金融工具的利率風險。

(d) 外匯風險

目標集團於中國內地經營業務，其收益及開支均主要以人民幣計值。目標集團及目標公司須承受自未來商業交易以及並非以該等實體的功能貨幣計值的已確認資產及負債產生的外匯風險。目標集團及目標公司目前並無外匯對沖政策。目標集團及目標公司密切監察匯率變動，以管理其外匯風險。

於2007年、2008年及2009年6月30日，目標集團以人民幣為功能貨幣的實體並無任何以非功能貨幣計值的資產及負債。於2009年12月31日，目標集團以人民幣為功能貨幣的實體有以港元計值的貨幣負債淨額為387,000港元。倘人民幣兌港元的匯率升值／貶值2%而所有其他變數維持不變，目標集團之除稅前虧損及累計虧損將分別減少／增加7,000港元。

此敏感度分析不考慮任何抵銷外幣兌換的因素，並以假設於結算日出現匯率變動而釐定。上述變動指管理層就直至下個年度結算日期間可能合理出現的匯率變動所作出評估。於各報告期間，集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值的重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定外匯風險乃由於使用非功能貨幣結算貨幣資產及負債；並無計入將財務報表換算為目標集團列賬貨幣所產生的差額。

3.2 公平值估算

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

3.3 資本風險管理

目標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，並保障目標集團持續經營能力，以求為股東及其他股份持有者提供回報及利益。

為維持及增強資本架構，目標集團會考慮相關的經濟及市場狀況，採取符合目標集團及其股東實際利益的必要措施。

目標集團根據資產負債表所示及自當中所得的可用現金及流動比率監控資本。下表為目標集團於各報告期間的資本架構分析：

	於6月30日			於2009年
	2007年	2008年	2009年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及現金等值物	81,870	100,747	176,134	164,700
流動比率(i)	<u>0.78</u>	<u>0.81</u>	<u>0.76</u>	<u>0.73</u>

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

附註：

(i) 流動資產除以流動負債。

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。

目標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) 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。倘估計銷售成本增加，亦可能導致不能收回存貨成本。於收益表撇銷的金額為存貨的賬面值與可變現淨值之間的差額。於釐定存貨成本是否可收回時，須作出重大判斷。在作出判斷時，目標集團會評估(其中包括)以各種方式收回金額的時間及情況。

(b) 應收款項減值

目標集團評估是否有客觀證據顯示貸款及應收款項已減值，並以適用貼現率根據對未來現金流量之水平及時間的估計確認減值。應收款項能否收回的最終結果及其現金流量，將對所需減值金額構成影響。

(c) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產的確認主要涉及稅項虧損，並取決於對可用於抵銷可動用稅項虧損之未來應課稅溢利之預期，但實際應用結果可能有所不同。

(d) 物業、廠房及設備之估計可用年期及減值

管理層釐定物業、廠房及設備的估計可用年期及相關的折舊支出。管理層將於可使用年期有別於原先估計時修訂折舊支出，或將撇銷或撇減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。

管理層亦定期檢討是否有任何減值跡象，並會於資產賬面值低於其可收回金額(其淨售價或其使用價值之較高者)確認減值虧損。在釐定使用價值時，管理層評估預計因繼續使用該資產及於其可使用年期結束時將其出售所產生估計未來現金流之現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時將作出估計及判斷。管理層按若干假設，例如市場競爭及發展及業務預期增長，以估算未來現金流量。

5 收益及分部資料

收益包括營業額(包括專櫃銷售佣金收入及來自自營銷售的貨品銷售)及租金收入。

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
專櫃銷售佣金收入	254,743	323,492	347,787	182,943	182,506
貨品銷售—自營銷售	179,959	223,675	250,442	129,947	138,233
租金收入	19,734	18,450	18,581	10,312	6,740
	<u>454,436</u>	<u>565,617</u>	<u>616,810</u>	<u>323,202</u>	<u>327,479</u>

專櫃銷售收入分析如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
專櫃銷售總收益	<u>1,167,119</u>	<u>1,473,054</u>	<u>1,613,722</u>	<u>854,810</u>	<u>883,269</u>
專櫃銷售佣金收入	<u>254,743</u>	<u>323,492</u>	<u>347,787</u>	<u>182,943</u>	<u>182,506</u>

主要經營決策者已被認定為管理委員會。該委員會檢討目標集團的內部報告，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。

該委員會認為目標集團擁有單一經營及可呈報分部—經營百貨店。該委員會以收入及除所得稅前經營業績為計量基準，以評估該單一分部的表現。

該單一分部的資產總值計量基準為綜合資產負債表的資產總值。

所有收益均於中國內地產生，及目標集團所有重大經營資產均位於中國內地。

除金融工具及遞延所得稅資產外，於各報告期間，非流動資產的添置為附註11所載物業、廠房及設備的添置。

6 其他收入

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元
銀行存款利息收入	1,844	3,151	2,725	1,451	1,311
向第三方墊款的利息 收入	4,925	16,342	16,914	11,521	148
其他佣金收入	10,231	12,482	14,084	7,404	7,535
雜項收入	9,828	10,151	10,486	5,438	4,825
	<u>26,828</u>	<u>42,126</u>	<u>44,209</u>	<u>25,814</u>	<u>13,819</u>

7 其他經營開支

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元
水電	14,727	13,192	12,813	7,121	6,264
宣傳、廣告及相關費用	23,405	21,436	16,777	9,782	15,575
管理費(附註23(a)(i))	31,613	39,669	54,306	28,598	34,142
核數師酬金	89	98	102	51	174
出售物業、廠房及設備 (收益)/虧損	(36)	—	1,229	3	555
豁免向第三方墊款的 應收利息(附註)	—	—	21,506	—	—
其他	30,818	36,566	39,058	20,641	18,268
	<u>100,616</u>	<u>110,961</u>	<u>145,791</u>	<u>66,196</u>	<u>74,978</u>

附註：於2009年4月30日，豁免根據與該第三方簽訂的補充協議向第三方墊款的應收未收利息。

8 僱員福利開支

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元
工資及薪金	25,900	31,324	36,041	18,755	17,226
退休福利成本 — 界定供款計劃	2,075	2,786	3,603	1,884	1,898
其他僱員福利	3,673	5,287	6,548	3,121	1,654
	<u>31,648</u>	<u>39,397</u>	<u>46,192</u>	<u>23,760</u>	<u>20,778</u>

(a) 董事酬金

於截至2007年、2008年及2009年6月30日止年度以及截至2008年及2009年12月31日止六個月，目標公司各董事概無就向目標集團提供服務收取任何酬金。

(b) 五位最高酬金人士

於各個年度／期間，應付五位最高酬金人士的酬金如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元
基本薪金、房屋津貼、 其他津貼及實物利益 退休福利成本	2,171	2,337	2,568	1,317	1,334
— 界定供款計劃	75	81	88	42	56
花紅	494	1,061	1,427	1,427	313
	<u>2,740</u>	<u>3,479</u>	<u>4,083</u>	<u>2,786</u>	<u>1,703</u>

酬金範圍如下：

酬金範圍	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元
0港元—1,500,000港元	5	4	4	4	5
1,500,001港元—2,000,000港元	—	—	—	1	—
2,000,001港元—2,500,000港元	—	1	—	—	—
2,500,001港元—3,000,000港元	—	—	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間，董事或五位最高酬金人士概無收取目標集團任何酬金，作為彼等加入或於加入目標集團時的獎勵，或辭任目標集團或作為離職補償。

9 所得稅(抵免)／支出

於綜合收益表扣除／(計入)的稅項金額指：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元
當期所得稅	—	—	389	—	—
— 中國內地稅項	—	—	—	—	—
遞延所得稅(附註19)	(813)	4,224	(2,079)	(885)	(3,683)
	<u>(813)</u>	<u>4,224</u>	<u>(1,690)</u>	<u>(885)</u>	<u>(3,683)</u>

截至2009年6月30日止年度，中國內地企業所得稅乃按25%的稅率繳納。由於在其餘的各個年度／期間並無產生應課稅利潤，故並無就中國內地所得稅計提撥備。

目標集團除所得稅前(虧損)／利潤的稅項有別於使用各稅務司法權區的適用稅率所得的理論金額，差別如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元 未經審核	2009年 千港元
除所得稅前(虧損)／利潤	<u>(10,458)</u>	<u>11,290</u>	<u>(6,224)</u>	<u>(3,038)</u>	<u>(40,038)</u>
按適用稅率計算的稅項	(3,451)	3,274	(1,556)	(760)	(10,010)
不可扣稅的開支	3,259	2,483	—	—	2,772
毋須課稅的收入	(9)	—	(134)	(125)	(515)
未確認其他暫時性差異	—	—	—	—	4,070
確認早前未確認稅項					
虧損	(612)	(1,332)	—	—	—
稅率變更的影響	—	(201)	—	—	—
所得稅(抵免)／支出	<u>(813)</u>	<u>4,224</u>	<u>(1,690)</u>	<u>(885)</u>	<u>(3,683)</u>
加權平均國內適用稅率	<u>33%</u>	<u>29%</u>	<u>25%</u>	<u>25%</u>	<u>25%</u>

10 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據目標公司權益持有人應佔(虧損)／利潤除於有關期間已發行加權平均股數計算。

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年	2008年	2009年	2008年 未經審核	2009年
目標公司權益持有人 應佔(虧損)／利潤 (千港元)	<u>(9,645)</u>	<u>7,066</u>	<u>(4,534)</u>	<u>(2,153)</u>	<u>(36,355)</u>
已發行加權平均股數	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
每股基本(虧損)／ 盈利(千港元)	<u>(9,645)</u>	<u>7,066</u>	<u>(4,534)</u>	<u>(2,153)</u>	<u>(36,355)</u>

計算已發行加權平均股數時，目標公司之1股股份被視為於整段有關期間已發行。

於有關期間，並無可攤薄的潛在股份。每股攤薄(虧損)／盈利相等於每股基本(虧損)／盈利。

11 物業、廠房及設備

	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	合計 千港元
成本							
於2006年7月1日	1,694	538	7,754	3,938	1,879	17,376	33,179
匯兌差額	104	33	475	241	115	1,063	2,031
添置	—	268	3,373	526	321	623	5,111
出售	(153)	(306)	—	(94)	(47)	(3,230)	(3,830)
於2007年6月30日	1,645	533	11,602	4,611	2,268	15,832	36,491
累積折舊							
於2006年7月1日	1,694	236	1,251	2,777	1,240	11,921	19,119
匯兌差額	104	17	120	176	81	766	1,264
年內折舊	—	111	2,169	318	263	1,776	4,637
出售時撥回	(153)	(307)	—	(94)	(43)	(3,205)	(3,802)
於2007年6月30日	1,645	57	3,540	3,177	1,541	11,258	21,218
賬面淨值							
於2007年6月30日	—	476	8,062	1,434	727	4,574	15,273
成本							
於2007年7月1日	1,645	533	11,602	4,611	2,268	15,832	36,491
匯兌差額	187	60	1,318	524	257	1,799	4,145
添置	—	—	19,186	917	68	1,044	21,215
出售	(1,023)	—	—	(316)	(371)	(162)	(1,872)
於2008年6月30日	809	593	32,106	5,736	2,222	18,513	59,979
累積折舊							
於2007年7月1日	1,645	57	3,540	3,177	1,541	11,258	21,218
匯兌差額	187	13	630	408	194	1,391	2,823
年內折舊	—	112	4,024	838	322	1,996	7,292
出售時撥回	(1,023)	—	—	(316)	(371)	(162)	(1,872)
於2008年6月30日	809	182	8,194	4,107	1,686	14,483	29,461
賬面淨值							
於2008年6月30日	—	411	23,912	1,629	536	4,030	30,518

	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	合計 千港元
成本							
於2008年7月1日	809	593	32,106	5,736	2,222	18,513	59,979
添置	1,890	—	51,141	37	48	774	53,890
出售	(809)	—	(6,173)	(1,335)	(132)	(1,846)	(10,295)
重新分類	—	—	518	(518)	—	—	—
於2009年6月30日	1,890	593	77,592	3,920	2,138	17,441	103,574
累積折舊							
於2008年7月1日	809	182	8,194	4,107	1,686	14,483	29,461
年內折舊	236	119	5,765	568	227	1,977	8,892
出售時撥回	(809)	—	(4,739)	(1,425)	(129)	(1,662)	(8,764)
於2009年6月30日	236	301	9,220	3,250	1,784	14,798	29,589
賬面淨值							
於2009年6月30日	1,654	292	68,372	670	354	2,643	73,985
未經審核							
成本							
於2008年7月1日	809	593	32,106	5,736	2,222	18,513	59,979
添置	786	—	5,020	37	42	80	5,965
出售	(809)	—	(147)	(719)	(83)	(39)	(1,797)
重新分類	—	—	518	(518)	—	—	—
於2008年12月31日	786	593	37,497	4,536	2,181	18,554	64,147
累積折舊							
於2008年7月1日	809	182	8,194	4,107	1,686	14,483	29,461
期內折舊	65	59	2,754	369	140	1,057	4,444
出售時撥回	(809)	—	(52)	(815)	(81)	(38)	(1,795)
於2008年12月31日	65	241	10,896	3,661	1,745	15,502	32,110
賬面淨值							
於2008年12月31日	721	352	26,601	875	436	3,052	32,037

	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	合計 千港元
成本							
於2009年7月1日	1,890	593	77,592	3,920	2,138	17,441	103,574
添置	—	—	8,474	242	25	227	8,968
出售	—	—	(2,195)	(2,648)	(1,416)	(9,177)	(15,436)
於2009年12月31日	1,890	593	83,871	1,514	747	8,491	97,106
累積折舊							
於2009年7月1日	236	301	9,220	3,250	1,784	14,798	29,589
期內折舊	189	59	5,286	144	73	903	6,654
出售時撥回	—	—	(1,722)	(2,587)	(1,409)	(9,163)	(14,881)
於2009年12月31日	425	360	12,784	807	448	6,538	21,362
賬面淨值							
於2009年12月31日	1,465	233	71,087	707	299	1,953	75,744

12 預付款項、按金及其他應收款項

	於6月30日		於2009年 12月31日	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	千港元
應收增值稅	18,077	22,161	29,017	34,568
應收利息	1,718	13,120	—	—
其他	6,525	1,302	7,146	3,226
	26,320	36,583	36,163	37,794

結餘主要以人民幣計值，其賬面值與其公平值相若。

其他應收款項及應收利息於各報告期間概無逾期及減值。

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

13 應收賬款

目標集團根據發票日期，授出大多數為期30天的信貸期。

應收賬款的賬齡分析如下：

	於6月30日		於2009年	
	2007年	2008年	2009年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
為期				
0-30天	37,548	30,308	9,901	15,081
31-60天	—	—	—	13,577
	<u>37,548</u>	<u>30,308</u>	<u>9,901</u>	<u>28,658</u>

於2007年、2008年及2009年6月30日，並無逾期或減值的應收賬款。於2009年12月31日，13,577,000港元的應收賬款已逾期但並無減值，且逾期少於30天。該等賬款與近期並無拖欠還款記錄的公司有關。

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

於報告日期最高信貸風險為上文所述的各類應收款項的公平值。目標集團並無持有任何抵押品作為抵押。

14 授予第三方的墊款

有關結餘付息、無抵押及須根據協議條款於一年內償還。

根據於2009年4月30日與一名第三方簽訂的補充協議，於2009年6月30日及2009年12月31日分別應收此第三方的未償還墊款302,810,000港元及292,014,000港元，自2009年4月30日起為免息，而於2009年4月30日豁免應收此第三方的應收未收利息。

應收未償還墊款已於2009年12月31日後清付。

15 應收／(應付)同系附屬公司、有關連公司及直接控股公司款項

與同系附屬公司、有關連公司及直接控股公司的結餘為無抵押、免息及須應要求償還。其賬面值與其公平值相若。

16 現金及現金等值物

	於6月30日		於2009年	
	2007年	2008年	2009年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及手頭現金	<u>81,870</u>	<u>100,747</u>	<u>176,134</u>	<u>164,700</u>

現金及現金等值物以下列貨幣計值：

	目標集團			目標公司	
	於6月30日			於2009年	於2009年
	2007年	2008年	2009年	12月31日	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	—	—	—	11,128	—
人民幣	81,870	100,747	176,134	153,572	—
	<u>81,870</u>	<u>100,747</u>	<u>176,134</u>	<u>164,700</u>	<u>—</u>
					<u>52</u>

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

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

最高信貸風險為現金及現金等值物(不包括手頭現金)的賬面值。

17 股本

	於2009年 6月30日 千港元	於2009年 12月31日 千港元
法定：		
10,000股每股面值1港元的股份	<u>10</u>	<u>10</u>
已發行及繳足：		
面值1港元的股份	<u>—</u>	<u>—</u>

於註冊成立日期，已按面值發行1股面值1港元的股份。

18 儲備

目標集團

	附註	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日		935	(1,434)	(76,689)	(77,188)
匯兌差額		—	(4,922)	—	(4,922)
年度虧損		—	—	(9,645)	(9,645)
於2007年6月30日		<u>935</u>	<u>(6,356)</u>	<u>(86,334)</u>	<u>(91,755)</u>
於2007年7月1日		935	(6,356)	(86,334)	(91,755)
匯兌差額		—	(10,025)	—	(10,025)
年度利潤		—	—	7,066	7,066
於2008年6月30日		<u>935</u>	<u>(16,381)</u>	<u>(79,268)</u>	<u>(94,714)</u>
於2008年7月1日		935	(16,381)	(79,268)	(94,714)
年度虧損		—	—	(4,534)	(4,534)
於2009年6月30日		<u>935</u>	<u>(16,381)</u>	<u>(83,802)</u>	<u>(99,248)</u>
未經審核					
於2008年7月1日		935	(16,381)	(79,268)	(94,714)
期內虧損		—	—	(2,153)	(2,153)
於2008年12月31日		<u>935</u>	<u>(16,381)</u>	<u>(81,421)</u>	<u>(96,867)</u>
於2009年7月1日		935	(16,381)	(83,802)	(99,248)
匯兌虧損		—	18	—	18
期內虧損		—	—	(36,355)	(36,355)
視為重組所產生分派		(935)	—	(201)	(1,136)
於2009年12月31日		<u>—</u>	<u>(16,363)</u>	<u>(120,358)</u>	<u>(136,721)</u>

目標公司

	累積虧損 千港元
自註冊成立日期以來的 期內虧損	(12)
於2009年6月30日	<u>(12)</u>
於2009年7月1日 期內虧損	(12) <u>(1)</u>
於2009年12月31日	<u>(13)</u>
自註冊成立日期以來的 期內虧損	(4)
於2008年12月31日	<u>(4)</u>
於截至2009年6月30日止年度以及截至2008年及2009年12月31日止六個月，於目標公司財務報表處理的目標公司權益持有人應佔(虧損)/溢利分別為虧損約12,000港元、4,000港元及1,000港元。	

19 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：

	於6月30日			於2009年
	2007年	2008年	2009年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延所得稅資產	830	—	—	2,222
遞延所得稅負債	—	(3,540)	(1,461)	—
	<u>830</u>	<u>(3,540)</u>	<u>(1,461)</u>	<u>2,222</u>

遞延所得稅(負債)/資產淨額賬目的變動如下：

	於6月30日			於2009年
	2007年	2008年	2009年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年/期初	—	830	(3,540)	(1,461)
匯兌差額	17	(146)	—	—
於收益表計入/(扣除)(附註9)	813	(4,224)	2,079	3,683
年/期末	<u>830</u>	<u>(3,540)</u>	<u>(1,461)</u>	<u>2,222</u>

倘不計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	稅項虧損 千港元
於2006年7月1日	706
匯兌差額	50
於收益表確認	<u>337</u>
於2007年6月30日	1,093
匯兌差額	85
於收益表確認	<u>(685)</u>
於2008年6月30日	493
於收益表確認	<u>(481)</u>
於2009年6月30日	12
於收益表確認	<u>6,461</u>
於2009年12月31日	<u><u>6,473</u></u>

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。

遞延所得稅負債：

	加速折舊 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	(706)	—	(706)
匯兌差額	(33)	—	(33)
於收益表確認	<u>476</u>	<u>—</u>	<u>476</u>
於2007年6月30日	(263)	—	(263)
匯兌差額	(47)	(184)	(231)
於收益表確認	<u>(292)</u>	<u>(3,247)</u>	<u>(3,539)</u>
於2008年6月30日	(602)	(3,431)	(4,033)
於收益表確認	<u>(792)</u>	<u>3,352</u>	<u>2,560</u>
於2009年6月30日	(1,394)	(79)	(1,473)
於收益表確認	<u>(2,684)</u>	<u>(94)</u>	<u>(2,778)</u>
於2009年12月31日	<u><u>(4,078)</u></u>	<u><u>(173)</u></u>	<u><u>(4,251)</u></u>

20 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	於6月30日		於2009年	
	2007年	2008年	2009年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付賬款				
第三方	227,276	271,529	271,489	366,104
同系附屬公司(附註)	16,000	48,165	25,728	30,310
有關連公司(附註)	186,449	228,304	283,832	259,340
	<u>429,725</u>	<u>547,998</u>	<u>581,049</u>	<u>655,754</u>
應計款項及其他應付款項	61,750	98,404	147,859	134,648
	<u>491,475</u>	<u>646,402</u>	<u>728,908</u>	<u>790,402</u>

附註：截至本報告日期，於2009年12月31日尚未償還的應付同系附屬公司款項及應付有關連公司款項30,293,000港元及218,451,000港元已結清。

目標集團一般獲授為期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：

	於6月30日		於2009年	
	2007年	2008年	2009年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
為期				
0-30天	80,973	192,634	157,518	247,902
31-60天	93,779	46,943	65,968	58,227
61-90天	18,354	19,950	22,397	39,645
90天以上	236,619	288,471	335,166	309,980
	<u>429,725</u>	<u>547,998</u>	<u>581,049</u>	<u>655,754</u>

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。

21 於附屬公司的投資

	於2009年	於2009年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
非上市投資，按成本	<u>—</u>	<u>11,450</u>

附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立及 經營地點	註冊資本詳情	於2009年	主要業務	法定核數師
			12月31日 持有的 直接權益		
北京易喜新世界 百貨有限公司	中國內地	人民幣 10,092,030元	100%	經營百貨店	北京華慶興 會計師 事務所 有限責任 公司

上述附屬公司為外商獨資企業。

22 承擔

(a) 資本承擔

於結算日，目標集團就物業、廠房及設備的資本承擔如下：

	2007年 千港元	於6月30日 2008年 千港元	2009年 千港元	於2009年 12月31日 千港元
已訂約但未撥備	1,291	457	286	1,560

(b) 經營租約承擔

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

	2007年 千港元	於6月30日 2008年 千港元	2009年 千港元	於2009年 12月31日 千港元
一年內	—	—	1,624	1,625
第二至第五年內	—	—	6,498	5,956
第五年後	—	—	271	—
	—	—	8,393	7,581

目標集團根據不可註銷分租租約預期收取的未來最低分租租金為：

	2007年 千港元	於6月30日 2008年 千港元	2009年 千港元	於2009年 12月31日 千港元
一年內	9,443	6,044	7,476	4,896
第二至第五年內	9,931	5,027	3,864	5,406
	19,374	11,071	11,340	10,302

由於無法預先釐定應付額外租金的數額，故上述租賃承擔僅包括基本租金的承擔，而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。

23 有關連人士交易

- (a) 以下為於有關期間內目標集團於一般業務中進行的主要有關連人士交易概要：

	附註	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
						未經審核
同系附屬公司						
管理費開支	(i)	31,613	39,669	54,306	28,598	34,142
購買貨品	(ii)	<u>6,363</u>	<u>770</u>	<u>676</u>	<u>436</u>	<u>—</u>
有關連公司						
專櫃佣金	(iii)	575	616	566	348	344
經營租賃租金費用	(iv)	198,155	249,327	252,837	146,091	157,421
樓宇管理開支	(v)	<u>16,888</u>	<u>18,232</u>	<u>19,365</u>	<u>9,639</u>	<u>9,719</u>

附註：

- (i) 管理費開支乃根據各經營協議計算。
- (ii) 購買貨品乃根據各合約條款計算。
- (iii) 收入乃根據與周大福企業有限公司(新世界發展的一位股東)的聯繫人周大福珠寶金行有限公司或其附屬公司訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按銷售總值的預定百分比計算。
- (iv) 經營租賃租金開支乃根據一家同系附屬公司的共同制實體各租賃協議主要按稅後銷售額及租金收入的特定百分比基礎計算。
- (v) 樓宇管理費乃根據一家同系附屬公司的共同制實體各合約按每月固定金額計算。

(b) 主要管理人員報酬

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
基本薪金、 房屋津貼、 其他津貼及 實物利益	2,933	3,185	3,571	1,883	1,880
花紅	588	1,112	1,507	1,507	395
退休福利成本 — 界定供款計劃	75	81	88	42	56
	<u>3,596</u>	<u>4,378</u>	<u>5,166</u>	<u>3,432</u>	<u>2,331</u>

未經審核

24 結算日後事項

於2010年6月18日，目標公司、Solar Leader Limited(「賣方」)與本公司全資附屬公司彩星資源有限公司(「買方」)訂立協議，據此，買方同意以總代價人民幣150,000,000元減除北京易喜於收購完成日期之未繳付註冊資本，向賣方收購目標公司全部權益及其結欠賣方的股東貸款。

C. 其後財務報表

概無就目標公司或其附屬公司於2009年12月31日之後任何期間編製經審核財務報表。目標公司或其附屬公司並無就2009年12月31日之後任何期間宣派或派付任何股息或分派。

此致

新世界百貨中國有限公司
列位董事

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啓

2010年6月30日

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下根據下文所載附註為基準編製的經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表，旨在說明建議收購翰柏100%權益(「收購」)的影響，假設收購已於2009年12月31日發生。

經擴大集團於2009年12月31日的未經審核備考資產與負債報表乃採用與本集團會計政策一致者編製，並根據本集團於2009年12月31日的未經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄一所載本公司截至2009年12月31日止六個月的已刊發中期報告)為基準，已按下文附註所載作出備考調整。

此經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表僅供說明而編製，而基於其假設性質，其未必能夠反映假設收購已於2009年12月31日或任何未來日子完成，經擴大集團的實際財務狀況。

經擴大集團於2009年12月31日的未經審核備考綜合資產與負債報表

	備考調整			附註	經擴大集團 於2009年 12月31日 的未經審核 備考資產 與負債報表 千港元
	本集團於 2009年 12月31日 的未經審核 綜合資產 與負債 千港元 附註1	目標集團 於2009年 12月31日 的經審核 綜合資產 與負債 千港元 附註2	其他備考 調整 千港元 附註3及4		
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	1,241,461	75,744	–		1,317,205
土地使用權	753,706	–	–		753,706
商譽	172,435	–	233,265	5	405,700
其他非流動資產	534,188	–	–		534,188
長期預付租金及租金按金	105,440	–	–		105,440
可供出售財務資產	119,169	–	–		119,169
遞延所得稅資產	32,727	2,222	–		34,949
	<u>2,959,126</u>	<u>77,966</u>	<u>233,265</u>		<u>3,270,357</u>
流動資產					
存貨	60,332	58,206	–		118,538
應收賬款	129,131	28,658	–		157,789
預付款項、按金及其他					
應收款項	479,329	37,794	–		517,123
向第三方墊款	–	297,810	–		297,810
應收聯營公司款項	676	–	–		676
應收同系附屬公司款項	31,115	54	(30,310)	6	859
應收關連公司款項	–	8	–		8
定期存款	846,202	–	–		846,202
現金及現金等值物	2,567,477	164,700	(108,059)	3	2,624,118
	<u>4,114,262</u>	<u>587,230</u>	<u>(138,369)</u>		<u>4,563,123</u>
總資產	<u><u>7,073,388</u></u>	<u><u>665,196</u></u>	<u><u>94,896</u></u>		<u><u>7,833,480</u></u>

	備考調整			附註	經擴大集團 於2009年 12月31日 的未經審核 備考資產 與負債報表 千港元
	本集團於 2009年 12月31日 的未經審核 綜合資產 與負債 千港元 附註1	目標集團 於2009年 12月31日 的經審核 綜合資產 與負債 千港元 附註2	其他備考 調整 千港元 附註3及4		
負債					
非流動負債					
應計款項及遞延收入	298,096	–	–		298,096
遞延所得稅負債	153,628	–	–		153,628
	451,724	–	–		451,724
流動負債					
應付賬款、應計款項 及其他應付款項	1,949,881	790,402	(28,810)	6 & 8	2,711,473
應付同系附屬公司款項	5,098	–	–		5,098
應付直接控股公司款項	–	11,515	(11,515)	7	–
應付稅項	65,219	–	–		65,219
	2,020,198	801,917	(40,325)		2,781,790
總負債	2,471,922	801,917	(40,325)		3,233,514
流動資產/(負債)淨額	2,094,064	(214,687)	(98,044)		1,781,333
總資產減流動負債	5,053,190	(136,721)	135,221		5,051,690

經擴大集團於2009年12月31日的未經審核備考資產與負債報表附註

1. 本集團於2009年12月31日的未經審核綜合資產與負債結餘乃摘錄自本公司於2009年12月31日的未經審核綜合資產負債表(包含於本通函附錄一所載本公司截至2009年12月31日止六個月的已刊發中期報告)。
2. 有關調整指計入目標集團於2009年12月31日的資產與負債結餘，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告。
3. 根據收購協議，本集團將收購翰柏100%已發行股本及翰柏應付直接控股公司款項(約11,515,000港元)，代價為人民幣150,000,000元(約相當於170,454,000港元)減除北京易喜未繳付註冊資本金額約人民幣54,908,000元(約相當於62,395,000港元)，倘收購已於2009年12月31日發生，代價應約為108,059,000港元。有關調整指支付收購的現金代價。
4. 待收購完成後，目標集團的可識別資產與負債將以購買會計法按公平值計入經擴大集團的綜合財務報表。

目標集團的可識別資產與負債按公平值記入經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表。有關公平值乃由本公司董事經參考獨立專業估值師行仲量聯行西門有限公司於2009年12月31日進行的估值後估算。

5. 有關調整指確認商譽約233,265,000港元，即上文附註3所載收購代價超出目標集團可識別負債淨額公平值的數額。

鑑於目標集團於收購完成日期的可識別負債淨額公平值可能顯著有別於編製此經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表所用公平值，故將就收購確認的最終商譽金額將有別於本文所述的估計商譽。

6. 有關調整指撇銷公司間結餘。

7. 有關調整指Solar Leader Limited就收購向本集團全資附屬公司彩星資源有限公司轉讓翰柏於2009年12月31日總值約11,515,000港元的應付直接控股公司款項。
8. 有關結餘指收購產生的估計直接應佔交易成本。
9. 概無作出調整以反映本集團及目標集團於2009年12月31日之後進行的交易結果或其他交易。
10. 於此未經審核備考資產與負債報表內，人民幣乃按人民幣0.88元兌1.0港元的匯率換算為港元，僅供說明。

B. 申報會計師報告

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

未經審核備考財務資料的會計師報告
致新世界百貨中國有限公司列位董事

吾等謹就新世界百貨中國有限公司(「貴公司」)就有關 貴公司建議收購翰柏有限公司100%股本權益(「該項交易」)所刊發日期為2010年6月30日的通函(「通函」)中附錄三第126至130頁內「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明該項交易對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的相關財務資料可能構成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第126至130頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見，並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而吾等過往對該等財務資料曾發出的任何報告，吾等除於該等報告刊發日期對該等報告的抬頭人負上的責任外，概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

吾等是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作並不牽涉獨立審閱任何相關財務資料，而工作主要包括比較 貴集團於2009年12月31日的綜合資產與負債與 貴集團截至2009年12月31日止六個月的已刊發未經審核簡明綜合財務報表；考慮調整的支持文件；以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已經由 貴公司董事按照所述基準妥為編製、該基準與 貴集團會計政策一致，以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事所作判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於2009年12月31日或任何未來日子的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已經由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2010年6月30日

翰柏集團的管理層討論及分析

下列有關翰柏集團財務狀況及經營業績的討論及分析應與本通函附錄二所載翰柏集團的財務報表及相關附註一併閱讀。

(i) 財務表現及狀況

收益

收益包括專櫃銷售佣金收入、來自自營銷售的貨品銷售及租金收入。截至2009年12月31日止六個月，目標集團的收益為327,479,000港元(截至2008年12月31日止六個月：323,202,000港元)。截至2009年6月30日止年度，目標集團的收益為616,810,000港元(2008年：565,617,000港元及2007年：454,436,000港元)。收益增加主要由於上述專櫃銷售佣金收入、來自自營銷售的貨品銷售增加所致。

截至2009年12月31日止六個月，專櫃銷售佣金收入為182,506,000港元(截至2008年12月31日止六個月：182,943,000港元)。截至2009年6月30日止年度，目標集團的專櫃銷售佣金收入為347,787,000港元(2008年：323,492,000港元及2007年：254,743,000港元)。

截至2009年12月31日止六個月，來自自營銷售的貨品銷售為138,233,000港元(截至2008年12月31日止六個月：129,947,000港元)。截至2009年6月30日止年度，目標集團來自自營銷售的貨品銷售為250,442,000港元(2008年：223,675,000港元及2007年：179,959,000港元)。

除經營租賃租金開支前利潤

目標集團錄得虧損主要由於計入經營租賃租金開支。截至2009年12月31日止六個月，經營租賃租金開支為157,421,000港元(截至2008年12月31日止六個月：146,091,000港元)。截至2009年6月30日止年度，目標集團的經營租賃租金開支為252,837,000港元(2008年：249,327,000港元及2007年：198,155,000港元)。下表顯示目標集團除經營租賃租金開支前的利潤：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止 六個月	
	2007年	2008年	2009年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除經營租賃租金開支後 (虧損)/利潤	(9,645)	7,066	(4,534)	(2,153)	(36,355)
經營租賃租金開支	198,155	249,327	252,837	146,091	157,421
除經營租賃租金開支前 利潤	<u>188,510</u>	<u>256,393</u>	<u>248,303</u>	<u>143,938</u>	<u>121,066</u>

未經審核

(ii) 分部資料

目標集團主要業務為經營百貨店。

(iii) 流動資金及財務資源

目標集團的資本開支及日常營運主要由其經營業務所得現金撥付。於2009年12月31日，目標集團的現金及現金等值物為164,700,000港元(2009年6月30日：176,134,000港元；2008年6月30日：100,747,000港元及2007年6月30日：81,870,000港元)。根據賣方提供的資料，於最後可行日期，財務資源足夠應付目標集團的業務營運所需。

(iv) 借貸

目標集團於2009年12月31日、2009年6月30日、2008年6月30日及2007年6月30日均無借貸。

(v) 重大投資

目標集團於2009年12月31日、2009年6月30日、2008年6月30日及2007年6月30日均無重大投資。

(vi) 重大投資或資本資產的未來計劃

根據賣方提供的資料，於最後可行日期，目標集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

(vii) 附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售

根據賣方提供的資料，於截至2009年6月30日止三個財政年度及截至2009年12月31日止六個月，目標集團並無進行附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

(viii) 僱員

於2009年12月31日，目標集團聘有694名(2008年：683名)僱員。於2009年6月30日，目標集團的僱員總數為667名(2008年：706名及2007年：716名)。根據賣方提供的資料，目標集團恪守公司政策，確保所有職級僱員的薪金水平與市場水平相若，具競爭力，且會根據目標集團的薪金及獎勵制度向僱員發放按表現相關基準的獎金。

(ix) 翰柏集團資產抵押

於2009年12月31日，目標集團並無抵押資產。

(x) 外匯風險

目標集團於中國內地營運，其收益及開支主要以人民幣列值。目標集團將承擔並非以目標集團功能貨幣列值的未來商業交易、已確認資產及負債帶來的外匯風險。目標集團並無動用任何遠期合約或貨幣借貸對沖其外匯風險。

(xi) 或然負債

於2009年12月31日、2009年6月30日、2008年6月30日及2007年6月30日，目標集團並無任何重大或然負債。

(xii) 資本承擔

於2009年12月31日，目標集團就物業、廠房及設備作出的資本承擔為1,560,000港元(2009年6月30日：286,000港元、2008年6月30日：457,000港元及2007年6月30日：1,291,000港元)。

(xiii) 未來計劃及展望

在2008年北京奧運會的帶動下，中國北京的相關投資及消費結構持續優化，經濟增長模式逐步向消費主導型轉變，由於消費拉動作用不斷增強，消費市場變得更加活躍，為當地零售業締造無限商機。

根據北京統計信息網網址(www.bjstats.gov.cn)的統計數字，中國北京之生產總值自2008年約人民幣10,488.0億元上升至2009年約人民幣11,865.9億元，增幅約13.14%，而於中國北京之消費品零售銷售額則自2008年約人民幣4,589.0億元上升至2009年約人民幣5,309.9億元，增幅約15.71%。無論對消費者或對在當地發展業務的企業都注入了強心針。

目標集團就其於中國北京之百貨店進行大規模的業務改革，以迎合市場需求。北京新世界百貨重新調配了位於第一期物業三、四樓的商品品類，又擴充了三樓的男士輕便裝區、四樓的兒童區和床品區面積，引進更多全新品牌。同時，四樓進行了天花和地面的改造工程，並更新了專櫃動線佈局，使顧客能更方便、快捷地找到所需商品。北京新世界百貨第二期物業已進行全面的內外重新裝修和品牌調整工作。以青春、時尚、前衛、流行主題為定位，該百貨店二期新增了多個年輕、時尚的流行男女休閒服飾品牌，並將流行輕便品牌以男女合店模式出現，以推動例如主題餐廳、特色飲品、時尚火鍋和各式零食等配套設施，並翻新了原有的溜冰場及遊戲廳。未來，該百貨店二期將整體改造為流線型外觀，配以大型的玻璃幕窗，全面突顯其迎合男女老青幼需要的一站式生活百貨形象。

財務及貿易展望

本集團主要於中國從事經營百貨店業務。預期收購將進一步提高本集團在中國零售市場的影響力，並有助本集團在中國的新品牌及零售路向奠定穩固基礎。收購將為本集團提供機會，以提高其於華北地區百貨店業務的權益，因此，將進一步加強本集團「一市多店」的策略，以在華北地區增加市場佔有率，同時享有規模經濟效益及協同效益。由於根據現有租賃協議，該等物業的月租將自2010年7月1日下調，故收購將進一步擴大本集團百貨店業務，並可加強本集團之收益來源及對本集團的盈利狀況帶來正面影響。

1. 責任聲明

本通函(各董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任)遵照上市規則提供有關本集團的資料。董事確認經一切合理查詢後，就其深知及確信於本通函內所載之資料於重大層面上均為準確及完整及並無誤導及欺詐，並無遺漏任何其他事實致令本通函所載任何聲明有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，董事及主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(如有)根據：(a)證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(b)證券及期貨條例第XV部第352條規定須記錄於存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份之好倉

	股份數目				持股概約百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	合計	
本公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽¹⁾	1,107,000	0.07
Mega Choice Holdings Limited					
(正進行清盤)					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽²⁾	420,585,070	34.61
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽³⁾	100,081,800	1.74
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.00
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 ⁽³⁾	17,179,199	0.79

附註：

1. 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
2. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益擁有。
3. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。

(b) 於相關股份之好倉-購股權

(i) 本公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	8.660
歐德昌先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	8.660
張輝熱先生	2007年11月27日	(1)	1,500,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	500,000	8.440
林財添先生	2007年11月27日	(1)	459,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	230,000	8.440
黃國勤先生	2007年11月27日	(1)	501,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	250,000	8.440
顏文英小姐	2007年11月27日	(1)	500,000	8.660
張英潮先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660
陳耀棠先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660
湯鏗燦先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660
余振輝先生	2007年11月27日	(1)	250,000	8.660

附註：

- (1) 購股權分五個期間行使，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。

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

(ii) 新世界中國地產有限公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,238,806	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,791,045	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	371,194	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,679,104	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,343,284	1.340
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,119,403	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,007,463	1.340

附註：

- (1) 購股權分三個期間行使，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 購股權分四個期間行使，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。

(iii) 新世界發展有限公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	17.654
歐德昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	17.654

附註：

- (1) 可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使。
- (2) 購股權分五個期間行使，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 各董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

(iv) 新創建集團有限公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	所持 購股權 數目	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,026,828	16.055

附註：

- (1) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日期間行使，其餘60%的購股權分三個期間行使，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
- (2) 董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員或其任何聯繫人，於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例規定，當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或須於根據證券及期貨條例第352條規定記錄於存置的登記冊內或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

3. 主要股東權益披露

據董事所知，於最後可行日期，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的登記冊內記錄的權益或淡倉，或（並非本集團成員公司）直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

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

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，故被視作於Centennial擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福100%直接權益，故被視作於周大福擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司合共持有新世界發展約40.03%權益，故被視作於新世界發展擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的登記冊內記錄的權益或淡倉，或（並非本集團成員公司）直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

4. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知悉，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重要的訴訟或仲裁及尚未了結或對本公司及其附屬公司構成威脅的重要訴訟或索償要求。

5. 重大逆轉

於最後可行日期，據董事所知，本集團之財務或經營狀況自2009年6月30日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來並無任何重大逆轉。

6. 董事的服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約（惟不包括本集團相關成員公司於一年內可予以終止而免付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。

7. 董事於資產之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2009年6月30日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）起已收購或出售或租賃之任何資產中，或在由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於合約之權益

概無董事於最後可行日期仍然生效且對本集團業務屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 董事於構成競爭的業務的權益

於最後可行日期，以下董事在下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（「構成競爭的業務」）（不包括該等委任董事以代表本公司及／或本集團權益的業務）中擁有權益：

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務

姓名	公司名稱	業務概況	董事於公司之 權益性質
鄭家純博士	新世界發展有限公司	經營百貨店業務	董事及股東
	利福國際集團有限公司 集團公司	經營百貨店業務	董事
鄭志剛先生	新世界發展有限公司	經營百貨店業務	董事

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，董事及彼等各自之聯繫人概無在任何或有可能會與本集團業務直接或間接構成競爭之業務（本集團的業務除外）中擁有任何權益。

本公司於進行本身業務時，並無倚賴該等構成競爭的業務。董事認為本公司能獨立於該等構成競爭業務及按公平原則的情況下經營本身業務。

10. 專家及同意

以下為於本通函發表意見或作出建議之專家的資格：

名稱	資格
智略資本	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

智略資本及羅兵咸永道會計師事務所已各自就本通函之刊行發出同意書，同意按通函所示形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，智略資本及羅兵咸永道會計師事務所概無於本集團任何成員公司自2009年6月30日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)起已收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，智略資本及羅兵咸永道會計師事務所各自概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益或任何可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

11. 重大合約

下列合約(並非於日常業務中所訂立)由本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立：

- (a) 於2008年7月7日，由武漢新鵬發展有限公司(「**武漢新鵬**」，本公司之全資附屬公司)與河南裕鴻置業有限公司(「**河南裕鴻**」)所訂立之買賣框架合同。據此(當中包括)河南裕鴻同意出售而武漢新鵬同意收購位於中國河南省鄭州市商城路北、紫荊山路東，地號為GC1-459-16地塊上，行將興建之A座商業裙房地上一層至四層該物業之房屋所有權及土地使用權，包括全部建築面積、其外牆及屋面之使用權、屋頂出屋面樓梯間範圍區域、位於地

下負一層、地下負二層的若干訂明區域及其他於合同訂明的區域及設施的房屋所有權及／或使用權。總代價約為人民幣307,317,000元；

- (b) 於2008年7月25日，瀋陽新世界百貨有限公司(「**瀋陽新百**」，本公司之全資附屬公司)與瀋陽豐瑞置業有限公司(「**瀋陽豐瑞**」)訂立之若干協議。據此(其中包括)瀋陽豐瑞同意出售及瀋陽新百同意收購位於瀋陽市大東區津橋路南側地塊(「**該土地**」)行將建成之建築物地上一至七層的部分建築面積，包括該土地之地上一至七層外牆以及該物業之屋面之使用權(「**該物業**」)之房屋所有權及土地使用權，以及行將建成於該土地上之建築物地下一層之停車場(「**停車場**」)之使用權。總代價約為人民幣287,540,000元；
- (c) 於2009年7月24日，由瀋陽新百與瀋陽豐瑞訂立買賣補充協議。據此(其中包括)以修訂商品房買賣合同以及一項補充協議(「**買賣合同**」)的條款，從而延長買賣合同項下列明由瀋陽豐瑞取得或辦理若干文件的最後期限；
- (d) 於2010年4月16日，瀋陽新百及以瀋陽豐瑞訂立另一項補充協議，以修訂於2009年7月24日由瀋陽新百與瀋陽豐瑞所訂立之補充協議(「**該補充協議**」)。據此，從而延長該補充協議項下交付(其中包括)該物業及停車場及由瀋陽豐瑞取得或辦理若干文件的最後限期；
- (e) 於2009年1月20日，新世界百貨投資(中國)有限公司(「**新百投資**」，本公司之全資附屬公司)、Solar Leader Limited(「**Solar Leader**」，新世界發展間接之全資附屬公司)與雲南新世界百貨有限公司(「**雲南公司**」)訂立協議。據此(其中包括)新百投資同意向Solar Leader收購產生自或衍生於2007年1月1日由Solar Leader及雲南公司註冊資本的登記擁有人所簽訂的股權信託協議的所有權益及權利，包括於雲南公司註冊資本的全數股權權益的任何實益權益，代價為3,000,000港元；
- (f) 於2009年1月20日，新百投資、Solar Leader及寧波新世界匯美百貨有限公司(「**寧波公司**」)訂立協議。據此(其中包括)新百投資同意向Solar Leader收購寧波公司註冊資本之全數股權權益，代價為人民幣2,000,000元；及

- (g) 收購協議。

12. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司的公司秘書為黃國勤先生。黃先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件的副本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)止期間由星期一至五(公眾假期除外)的一般辦公時間內，在本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港中環皇后大道中18號新世界大廈1期16樓1604-08室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 收購協議；
- (c) 綜合租賃協議；
- (d) 綜合租賃補充協議；
- (e) 綜合銷售協議；
- (f) 根據本附錄標題「11.重大合約」內所列之其他重大合約；
- (g) 本公司截至2009年6月30日止兩個財政年度之年報；
- (h) 由羅兵咸永道會計師事務所發出，日期為2010年6月30日的翰柏會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (i) 由羅兵咸永道會計師事務所發出，日期為2010年6月30日有關經擴大集團之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；
- (j) 獨立董事委員會致獨立股東推薦建議函件，全文載於本通函第17至18頁；
- (k) 於2010年6月30日，獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以提出有關收購協議、經修訂年度上限及綜合租賃補充協議的意見，全文載於本通函第19至32頁；
- (l) 根據本附錄標題「10.專家及同意」由專家發出之書面同意；及
- (m) 本通函。



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

茲公告新世界百貨中國有限公司(「本公司」)之股東，本公司謹訂於2010年7月27日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店八樓海景廳I舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)以下本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認收購協議(定義見本公司於2010年6月30日刊發的通函(「通函」))(分別註有「A」及「B」字樣的通函及收購協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及收購協議項下擬進行的交易以及其實施；及
- (b) 授權本公司任何一位董事(或任何兩名董事，倘須蓋上公司印鑑)，代表本公司執行所有該等其他文件及協議，並採取他／她／他們之絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等行動或事宜，以落實關於收購協議及其項下之交易以及其附帶之所有事宜。」

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認綜合租賃補充協議(定義見通函)，(註有「C」字樣的綜合租賃補充協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及綜合租賃補充協議項下擬進行的交易以及其實施；及
- (b) 批准經修訂年度上限(定義見通函)；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一位董事(或任何兩名董事，倘須蓋上公司印鑑)，代表本公司執行所有該等其他文件及協議，並採取他／她／他們之絕對酌情權下可能認為必須、權宜、適宜或合宜之所有該等行動或事宜，以落實關於綜合租賃補充協議及其項下之交易以及其附帶之所有事宜。」

承董事會命
公司秘書
黃國勤

香港，2010年6月30日

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之股東均有權委任一名或多名代表代其出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 如屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名有關人士可親身或由受委代表就相關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則僅上述出席人士中就相關股份於股東名冊排名首位之人士有權就該股份投票。
- (3) 隨函附奉大會代表委任表格。
- (4) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之有關授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其續會之指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席大會及於會上投票。
- (5) 上文所載普通決議案將以按股數投票方式表決。
- (6) 本通告的中文譯本僅為參考，若與英文版本有歧異，概以英文版本為準。
- (7) 於本通告刊發日期，本公司非執行董事為鄭家純博士及歐德昌先生；執行董事為鄭志剛先生、張輝熱先生、林財添先生、黃國勤先生及顏文英小姐；本公司獨立非執行董事為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。