



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)

全年業績公佈2007/2008

全年業績摘要

同店銷售⁽¹⁾ (「同店銷售」) 維持25.3%的強勁增長。

收益比去年度的1,046.9百萬港元增長42.3%至1,489.3百萬港元。

經營利潤比去年度的350.8百萬港元增長68.0%至589.4百萬港元。

年度利潤比去年度的302.8百萬港元增長57.4%至476.6百萬港元。

建議末期股息約為151.8百萬港元，或每股0.09港元。

(1) 同店銷售增長指經營超過二年的百貨店。

截至2008年6月30日止財政年度的全年業績

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2008年6月30日止年度的經審核全年業績如下：

綜合收益表 截至2008年6月30日止年度

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	3	1,489,345	1,046,885
其他收入	4	119,250	32,327
按公平值透過損益列賬財務資產的公平值收益		3,156	—
購買存貨及存貨變動		(176,575)	(85,272)
僱員福利開支		(214,920)	(147,393)
折舊及攤銷		(125,620)	(97,456)
經營租賃租金開支		(310,079)	(267,675)
其他經營開支	5	(195,163)	(188,603)
出售附屬公司收益		—	57,984
經營利潤		589,394	350,797
融資收入	6	10,789	5,300
除所得稅前利潤		600,183	356,097
所得稅支出	7	(123,608)	(53,332)
年度利潤		476,575	302,765
本公司權益持有人應佔		476,575	302,765
股息	8	151,753	—
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	9	0.29	0.25
— 攤薄	9	0.29	不適用

綜合資產負債表
於2008年6月30日

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,147,114	563,723
土地使用權		787,371	168,449
商譽		172,435	—
長期預付租金及租金按金		37,136	43,989
按公平值透過損益列賬的財務資產	10	60,154	—
遞延所得稅資產		27,133	24,658
		<u>2,231,343</u>	<u>800,819</u>
流動資產			
存貨		57,472	29,705
應收賬款	11	25,656	19,192
預付款項、按金及其他應收款項		257,363	143,978
應收同系附屬公司款項		60,969	96,750
定期存款		790,909	7,143
現金及現金等值物		2,336,718	960,391
		<u>3,529,087</u>	<u>1,257,159</u>
總資產		<u><u>5,760,430</u></u>	<u><u>2,057,978</u></u>
權益			
股本		168,615	6,095
儲備		3,786,378	851,134
建議股息		151,753	—
		<u>4,106,746</u>	<u>857,229</u>
負債			
非流動負債			
應計款項		237,981	163,229
遞延所得稅負債		147,334	10,577
		<u>385,315</u>	<u>173,806</u>

綜合資產負債表(續)
於2008年6月30日

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
流動負債			
應付賬款及應計款項	12	1,208,562	949,564
應付同系附屬公司款項		8,669	38,368
應付稅項		51,138	39,011
		<u>1,268,369</u>	<u>1,026,943</u>
總負債		<u>1,653,684</u>	<u>1,200,749</u>
總權益及負債		<u>5,760,430</u>	<u>2,057,978</u>
流動資產淨值		<u>2,260,718</u>	<u>230,216</u>
總資產減流動負債		<u>4,492,061</u>	<u>1,031,035</u>

財務報表附註

1 一般資料

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。

本集團於中國內地從事百貨店業務。

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

本公司股份於2007年7月12日於聯交所上市。

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

2 編製基準

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

(a) 已頒佈並於截至2008年6月30日止年度生效的新準則、修訂及詮釋：

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

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

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

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

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

香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂
 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號
 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15號
 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號

可認沽金融工具及清盤時產生的責任
 服務專營權安排
 香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、
 最低資金要求及兩者相互關係
 建設房地產合約
 海外業務投資淨額對沖

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

3 收益及分部資料

收益包括專櫃銷售佣金收入、貨品銷售 — 自營銷售、管理費及租金收入。

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

專櫃銷售收入分析如下：

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

4 其他收入

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

5 其他經營開支

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

6 融資收入

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

7 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

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

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

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

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

8 股息

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

9 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利以本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。釐定已發行普通股加權平均數時，總計1,218,900,000股普通股視作自2006年7月1日起經已發行。

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

截至2008年6月30日止年度，因購股權獲行使而應發行的股份，是僅有的攤薄性普通股。購股權並無產生潛在攤薄效應。截至2007年6月30日止年度，並無尚未行使的潛在攤薄性普通股。

10 按公平值透過損益列賬的財務資產

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

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以人民幣計值。

11 應收賬款

本集團根據發票日期，授出大多數為期30天的信貸期。

應收賬款的賬齡分析如下：

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

12 應付賬款及應計款項

本集團一般獲授為期60至90天的信貸期。應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
為期		
0-30天	341,584	235,274
31-60天	271,985	253,177
61-90天	74,794	59,392
90天以上	170,020	116,015
	<u>858,383</u>	<u>663,858</u>

13 結算日後事項

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

14 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度呈列。

業務回顧

回顧年內，本集團的收益由2007財政年度(或「上年度」)的1,046.9百萬港元上升42.3%至2008財政年度(或「本年度」)的1,489.3百萬港元。年度利潤由上年度的302.8百萬港元增加57.4%至本年度的476.6百萬港元。

業務網絡

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

收益來源

區域貢獻

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

收入類別貢獻

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

新店擴充

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

營運區域

東北區

回顧年內，東北區收入佔本集團總收益28.5%。本集團在東北區內共有五家自有店：哈爾濱新世界百貨商場(「哈爾濱店」)、瀋陽新世界百貨 — 南京街店(「瀋陽南京街店」)、瀋陽新世界百貨 — 太原街店(「瀋陽太原街店」)、瀋陽新世界百貨 — 中華路店(「瀋陽中華路店」)、鞍山店及一家管理店：大連新世界百貨(「大連店」)。東北區概約總樓面面積為167,690平方米。

本年度，鞍山店於2007年10月正式開業，概約總樓面面積為35,000平方米，樓高七層，在區內打造為現代化一站式的購物中心。

優化品牌組合 鞏固市場領導地位

回顧年內東北區各分店因應市場、客源及區域氣候等因素，適時進行策略性業務改革及品牌調整，由過去的中高檔偏高拓寬至中高檔之市場定位，使品牌組合更具針對性，擴闊了不同領域之消費客層。

推廣力求突破，創造經營特色

東北區在市場推廣方面於本年度力求突破，各分店進一步擴大VIP會員活動，提高VIP卡的使用率，除一如既往的會員專享活動外，還加大各種優惠條件，開發積分兌換現金券，與銀行信用卡中心合作，讓顧客可以信用卡積分兌換「新百購物券」，刺激VIP會員再次回店消費，增強會員的忠誠度。本年度東北區普通VIP卡總數量及白金VIP卡總數量，比對上年度分別增加9.58%及36.10%。

華東區

回顧年內，華東區收入佔本集團總收益34.4%。集團在華東區內共有十一家百貨店，其中八家為自有店，包括五家以巴黎春天品牌經營的自有店：香港新世界百貨 — 上海巴黎春天淮海店（「上海淮海店」）、香港新世界百貨 — 上海巴黎春天新寧店（「上海新寧店」）、上海虹口店、香港新世界百貨 — 上海巴黎春天長寧店（「上海長寧店」）和香港新世界百貨 — 上海巴黎春天七寶店（「上海七寶店」）；三家以新世界品牌經營的自有店：無錫新世界百貨（「無錫店」）、寧波新世界百貨（「寧波店」）和南京店；以及三家管理店：香港新世界百貨 — 上海巴黎春天五角場店（「上海五角場店」）、上海浦建店、寧波新世界滙美百貨（「寧波滙美店」）。華東區概約總樓面面積為265,530平方米。

資源整合提升營運效率

自2008年2月1日起，本集團把上海歸入華東區，提升資源配置。本年度，華東區分別開設一家自有店（南京店）和一家管理店（上海浦建店）。

上海浦建店於2007年9月開業，樓高六層，概約總樓面面積為46,000平方米，是本集團在上海浦東新區首家百貨店。店內設有面積寬敞的品牌旗艦店，是一家以服飾為主的綜合百貨。南京店則於2007年11月開業，標誌着集團業務再次進軍江蘇省，全店樓高五層，概約總樓面面積為30,000平方米，以當地年輕、時尚男女為目標顧客群。上海虹口店亦於2007年8月擴充了樓面面積約4,100平方米，供男裝、休閒裝使用，並擴大店內少淑女時裝、女裝的營業面積。

創意推廣策略，引發全新購物體驗

本年度，華東區各分店積極推出新奇創意的市場推廣活動，不但有效提高銷售，有些活動更成為當地城中熱門話題，達到吸引人流、開拓潛在顧客、營造獨特創新形象的目標。分店亦陸續加強VIP會員休息室功能及增設白金卡會員休息室，貼心及舒適的服務設施，大大提升顧客之尊榮感。該區全年普通VIP卡總數共增加6.45%，白金VIP卡總數則增加了113.26%。

華中區

回顧年內，華中區收入佔本集團總收益23.9%。區內共有五家自有店：武漢新世界百貨（「武漢店」）、武漢新世界時尚廣場（「武漢時尚廣場」）、武漢新世界百貨 — 武昌店（「武漢武昌店」）、武漢新世界百貨 — 橋口店（「武漢橋口店」）、廈門新世界百貨（「廈門店」）及兩家管理店：長沙新世界時尚廣場（「長沙時尚廣場」）、武漢徐東店。華中區概約總樓面面積為214,650平方米。

時尚新店 進駐具潛力商圈

回顧年內，本集團成功收購進駐中國的第一家管理店 — 武漢店的經營權和物業權，於2008年2月開始，武漢店正式由管理店轉為自有店。同年1月，武漢第五家分店 — 武漢徐東管理店開業。武漢徐東店定位中高檔，概約總樓面面積為30,000平方米，樓高三層，滙聚國內外知名品牌，以當地24至40歲的新生代為目標客群。

精彩推廣活動，推陳出新

回顧年內，華中區透過舉行新穎獨特的VIP獨享活動，配合媒體和短訊宣傳，刺激會員每月回店購物享優惠的意慾。獨享活動不但引發會員消費，通過媒體宣傳報導，也吸引非VIP顧客來店購物，並加入VIP會員行列。年內華中區普通VIP卡總數量及白金VIP卡總數量，比上年度分別增加19.67%及67.05%。

華北區

回顧年內，華北區收入佔本集團總收益11.1%。本集團在華北區內共有一家自有店：天津新世界百貨（「天津店」）及三家管理店：分別為北京新世界商場（「北京商場」）、北京新世界彩旋百貨（「北京彩旋店」）及蘭州新世界百貨（「蘭州店」）。華北區概約總樓面面積為215,600平方米。

業務改革，形象耳目一新

本年度，各分店進行了大型店面和業務改革，順應市場需求，使商場呈現耳目一新的面貌，購物環境更舒適；品牌組合持續調整，引入更多具代表性和高銷情的品牌，藉此提升店內品牌檔次，以應付區內零售業競爭激烈的挑戰。

靈活多變 保持市場份額

面對市場上各競爭對手的不斷衝擊，華北區本年度靈活改變促銷策略，積極運用VIP資源開展業務，保持各分店的市場份額。回顧年內，華北區普通VIP卡總數量及白金VIP卡總數量，對比上年度分別增加19.93%及56.34%。

西南區

本年度，西南區收入佔本集團總收益1.7%。集團在西南區共有三家管理店：重慶新世界百貨（「重慶店」）、成都新世界百貨（「成都店」）及昆明新世界百貨（「昆明店」）。西南區概約總樓面面積為84,100平方米。

2008年5月四川省發生歷來罕見大地震，對該省造成嚴重破壞。本集團於該省的兩家分店位處市中心，距嚴重受災地區較遠，受影響程度較小；加上兩店皆為管理店，對整體業務影響相對較輕微。按政府指引，成都店及重慶店分別在災後關店三天及一天。

優化商品，擴大市場份額

本集團在西南區的三家分店均為管理店。各店經營定位清晰，於本年度著力優化商品組合，通過各類市場推廣活動提升人流，增加銷售。

VIP顧客持續增長，重點推廣刺激消費

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

財務回顧

收益

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

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

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

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

其他收入及按公平值透過損益列賬財務資產的公平值收益

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

購買存貨及存貨變動

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

僱員福利開支

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

折舊及攤銷

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

經營租賃租金開支

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

其他經營開支

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

經營利潤

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

融資收入

融資收入增加了5.5百萬港元，主要是由於計及於2007年7月12日在聯交所主板上市的股份認購存款利息收入10.8百萬港元所致。

所得稅支出

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

年度利潤

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

流動資金及財務資源

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

本集團於2008年6月30日並無借貸。

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

資產抵押

於2008年6月30日，本集團並無將資產抵押。

庫務政策

本集團主要於中國內地經營，且本集團大部分交易均以人民幣結算。本集團承受由港元兌人民幣匯率變動所產生的外匯風險。本集團並無使用任何遠期合約或外匯借貸以對沖本集團的外匯風險。

或然負債

於2008年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

收購一家附屬公司、一座樓宇及土地使用權

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

主板上市所得款項淨額的用途

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

展望

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

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

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

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

公司未來擴充策略

開設自有店 進駐新城市

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

清晰開店指引 明確增長目標

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

採取一市多店策略 發揮協同效應

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

重點發展核心城市 幅射周邊地區

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

增加管理店 拓展新項目

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

物色具增長潛力的收購機會

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

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2008年6月30日，本集團總僱員數目約為3,893名(2007年：3,198名)。本集團確保所有級別的僱員的薪金水平與市場水平相若，且會按本集團的薪金及獎勵制度向僱員發放表現獎金。

本集團按照法規，向員工相關計劃或基金作出供款，即退休金計劃、醫療保險、失業援助金、工傷保險及生育保險。該等安排乃符合有關法例及法規。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

企業管治常規守則

自本公司上市日期2007年7月12日(「上市日期」)起至2008年6月30日止，本公司已一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之所有適用守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事及有關僱員進行證券交易的行為守則。經向個別董事作出具體查詢，彼等均已確認自上市日期起至2008年6月30日止，一直遵守標準守則及由本公司所採納有關董事進行證券交易的操守守則所載列之準則。

審核委員會

本公司已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會由本公司四名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱內部監控制度及截至2008年6月30日止之財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。

暫停辦理股東登記

本公司將於2008年11月24日(星期一)至2008年12月1日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會進行任何股份過戶登記。為確保可收取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票及已填妥之過戶表格須於2008年11月21日(星期五)下午4時正前一併送達本公司之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)辦理登記手續。

代表董事會
主席兼非執行董事
鄭家純博士

香港，2008年10月9日

於本公告日期，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；而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。