

此乃要件 請即處理

如閣下對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格的任何方面或對將採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下於新世界百貨中國有限公司之證券全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格（其內容構成要約之條款及條件之一部分）一併閱讀。本綜合文件不會於或向任何倘此舉屬違反當地有關法例之司法權區發佈、刊發或派發。

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

要約乃就開曼群島公司之證券作出，而要約亦須遵守沿用於香港之披露及程序規定，投資者應知悉該等規定與美國之規定不同。本文件所載之財務報表乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司之財務報表進行比較。



綜合要約及回應文件

以透過瑞士銀行香港分行
代表新世界發展有限公司
提出自願有條件現金要約
收購新世界百貨中國有限公司
全部已發行股份
(新世界發展有限公司已持有股份除外)
的方式進行建議私有化

要約人之獨家財務顧問



新世界百貨中國獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

「瑞銀函件」(當中載有(其中包括)要約之條款及條件之詳情)載於本綜合文件第7頁至第20頁。「新世界百貨中國董事會函件」載於本綜合文件第21頁至第25頁。「新世界百貨中國獨立董事委員會函件」(當中載有其就要約致新世界百貨中國獨立股東之推薦建議)載於本綜合文件第26頁及第27頁。「新世界百貨中國獨立財務顧問函件」(當中載有其就要約致新世界百貨中國獨立董事委員會的意見及推薦建議)載於本綜合文件第28頁至第51頁。

要約之接納及結算程序載於本綜合文件「附錄一 — 要約之進一步條款」及隨附之接納表格。要約之接納須於2017年7月18日(星期二)下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期)前送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

新世界百貨中國要約股東應注意本綜合文件所載的前瞻性陳述，並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。謹請參閱本綜合文件第ii頁及第iii頁所載的「致全體新世界百貨中國要約股東之重要通告」及本綜合文件第vi頁所載的「有關前瞻性陳述的注意事項」。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉送香港以外任何司法權區之任何人士(包括(但不限於)託管人、代名人及受託人)，在採取任何行動前，務請閱讀載於本綜合文件之「瑞銀函件」內「海外新世界百貨中國要約股東」一節所載之有關此方面之詳情。欲就要約採取任何行動之任何海外新世界百貨中國要約股東須自行負責全面遵守及遵循相關司法權區之有關法律及法規，包括取得所有可能需要之政府、外匯管制或其他同意，並遵守所有必要手續或法律規定，以及該等海外新世界百貨中國要約股東就接納要約(如適用)而支付在有關司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。建議海外新世界百貨中國要約股東就決定是否接納要約尋求專業意見。謹請新世界百貨中國要約股東自行了解並遵守任何適用法律、稅項或監管規定。

本綜合文件乃由要約人及新世界百貨中國聯合刊發。

本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本若有歧義，概以英文版本為準。

2017年6月27日

目 錄

	頁次
致全體新世界百貨中國要約股東之重要通告	ii
預期時間表	iv
有關前瞻性陳述的注意事項	vi
釋義	1
瑞銀函件	7
新世界百貨中國董事會函件	21
新世界百貨中國獨立董事委員會函件	26
新世界百貨中國獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 要約之進一步條款	I-1
附錄二 — 新世界百貨中國集團的財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料	IV-1
附錄五 — 新世界百貨中國之一般資料	V-1

致全體新世界百貨中國要約股東之重要通告

以下資料對全體新世界百貨中國要約股東屬重要：

閣下務請細閱綜合文件全文，包括其附錄及接納表格。

- **要約價**：每股要約股份2.00港元，以現金支付。
- **接納要約之方式**：請將正式填妥及簽署之接納表格及相關文件交回過戶登記處。
- **接納之最後期限**：除非另有修訂或延期，否則要約將於2017年7月18日(星期二)下午四時正(首個截止日期)停止接納。

有關詳情，請參閱本綜合文件「附錄一 — 要約之進一步條款」。

- **結算**：現金付款將於(i)要約在所有方面成為或被宣佈為無條件之日期，及(ii)收到閣下有關要約的完整及有效接納日期(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出。
- **閣下務須即時行動**：除非另有修訂或延期，否則倘於2017年7月18日(星期二)(即首個截止日期)下午四時正前，所收到來自新世界百貨中國要約股東的有效接納涉及少於90%的要約股份或少於90%的無利害關係的新世界百貨中國股份，要約將告失效。因此，閣下應即時行動。

需要協助？

倘閣下對有關要約之日期、文件及程序等行政事宜有任何查詢，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正致電過戶登記處卓佳證券登記有限公司之客戶服務熱線(電話：+852 2980-1333)。

諮詢熱線不能及不會就要約之利弊提供意見或提供財務或法律意見。倘閣下對本綜合文件任何方面或將採取之行動存有任何疑問，應徵詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的意見。

致美國投資者之通告

要約將不會被提交予香港境外任何監管機構進行審查或登記程序，且尚未經美國任何政府證券監管機構的批准或推薦。要約正就開曼群島公司的證券而提出，受香港披露及程序規定的規限，而該等規定有別於美國。列入本綜合文件之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製，因此不可與美國公司或其財務報表根據美國公認會計原則編製之公司的財務資料作比較。要約將於美國根據對一部分適用的美國要約收購規則的豁免及另外根據證券及期貨條例的規定提出。因此，要約將受香港披露及其他程序規定的規限，包括有關撤回權、要約時間表、結算程序及付款時間(有別於美國國內要約收購程序及法律項下的適用條文)的方面。

要約中要約股份之美國持有人根據要約所收現金就美國聯邦納稅而言及根據適用的美國國家及地方以及國外及其他稅法可能是應稅交易。敦請海外新世界百貨中國要約股東即時就要約的適用稅務影響諮詢其獨立專業顧問。

要約股份之美國持有人可能難於強制執行因美國聯邦證券法所享有的權利及申索，乃因要約人及本公司位於美國以外之國家，其部分或全部高級職員及董事可能是美國以外之國家的居民。要約股份之美國持有人可能無法於非美國法院就違反美國證券法一事起訴非美國公司或其高級職員或董事。另外，可能難於強迫非美國公司及其聯屬人士接受美國法院判決。

務請閣下知悉，根據收購守則，要約人、其聯屬人士及其顧問可競購或購買新世界百貨中國股份。該等購買可能於公開市場按現行價格進行或於私下交易中按協商價格進行。有關該等購買之任何資料將匯報予證監會，及在證監會公之於眾時將可於證監會網站(<http://www.sfc.hk/>)查閱。

預期時間表

以下所載時間表僅屬指示性質及可予變更。如以下時間表有任何變動，將另行作出公告。

事件	日期及時間
本綜合文件及隨附的接納表格寄發日期	2017年6月27日(星期二)
要約開始日期	2017年6月27日(星期二)
首個截止日期(附註1)	2017年7月18日(星期二)
於首個截止日期接納要約的最後時限(附註2)	2017年7月18日(星期二)下午四時正
在聯交所網站公佈要約於首個截止日期的結果	不遲於2017年7月18日(星期二) 下午七時正
就首個截止日期下午四時正或之前收到的有效接納 (假設要約於首個截止日期成為或被宣佈成為無條件) 而寄發要約項下應付金額的付款支票之最後日期 (附註3)	2017年7月27日(星期四)
接納要約的最後時限及日期(假設要約於首個截止日期 於所有方面成為或被宣佈成為無條件)(附註4)	2017年8月1日(星期二)下午四時正
要約在接納方面可成為或被宣佈成為無條件之 最後時限及日期(附註5)	2017年8月28日(星期一)下午七時正

附註：

- (1) 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則要約將於2017年7月18日(星期二)下午四時正停止接納。根據收購守則，要約人有權延長要約直至其依據收購守則可以釐定(或根據收購守則獲執行人員准許)之日期。倘要約於首個截止日期未成為無條件，要約人將刊發公告述明要約是否已失效或已獲修訂或延長至另一截止日期或直至進一步通知。倘屬後者，則必須於要約截止前向並無接納要約之新世界百貨中國要約股東發出最少十四(14)日之書面通知。

預期時間表

- (2) 倘閣下有意接納要約，務請閣下確保正式填妥及簽署之接納表格及有關文件於指定時間之前送達過戶登記處。倘閣下選擇郵寄該等文件，務請閣下考慮郵寄所需的時間。

於中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份之要約股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定。

新世界百貨中國要約股東於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回，惟收購守則所允許者除外。

- (3) 有關根據要約就接納提早的要約股份之代價付款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納要約的新世界百貨中國要約股東(郵誤風險概由彼等自行承擔)。付款將根據收購守則、本綜合文件及隨附的相關接納表格盡早發出，惟無論如何須於(i)要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件之日；及(ii)收到有關要約的完整及有效接納日期，即過戶登記處接獲所有有關文件致令要約下接納為完整及有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內寄發。
- (4) 根據收購守則規則15.3，最終截止日期不得早於自要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件之日後十四(14)天。
- (5) 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件寄發之日後第60日下午七時正後，要約在接納方面不可成為或被宣佈為無條件。因此，除非要約在接納方面已於之前成為或被宣佈為無條件或已獲執行人員同意延長，否則要約將於2017年8月28日(星期一)(即根據收購守則「釋義」一節附註3的第60日後下一個營業日)下午七時正失效。

恶劣天氣對接納要約之最後時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列期間任何時間內在香港生效：

- (1) 於接納要約的最後日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正前任何時間生效惟於中午十二時正或之後除下，則接納要約之最後時限仍為同一營業日下午四時正及／或寄發支票之最後日期仍為同一營業日；或
- (2) 於接納要約的最後日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正至下午四時正內任何時間生效，則接納要約之最後時限將更改為下一個營業日的下午四時正及／或寄發支票之最後日期將更改為下一個營業日。

有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人及／或新世界百貨中國（視情況而定）管理層之當前預期而作出，性質上存在不確定性及會因應情況而有所變動。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙之陳述。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於條件之達成情況以及額外因素，例如要約人集團及／或新世界百貨中國集團經營所在國家或其他國家出現對要約人集團及／或新世界百貨中國集團業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況、要約人集團及／或新世界百貨中國集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、要約人集團及／或新世界百貨中國集團經營所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現、要約人集團及／或新世界百貨中國集團經營所在國家的國內及國外法律、規例及稅務變動、競爭及定價環境變化，以及資產估價之地區或整體變化。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述情形大相逕庭。

要約人、新世界百貨中國或代表其任何一方行事之人士所作出全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示聲明之明確限制。本綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出。在適用法律、規則及規定（包括收購守則）的規限下，要約人或新世界百貨中國不就更正或更新本綜合文件所載之前瞻性陳述或意見承擔任何責任。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載的涵義。

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義；
「經調整資產淨值」	指	本綜合文件「附錄二 — 新世界百貨中國集團的財務資料」內「VI.物業權益」一節所載之新世界百貨中國股東於2016年12月31日應佔新世界百貨中國集團之經調整未經審核綜合資產淨值；
「聯繫人」	指	具有上市規則或收購守則(視情況而定)所賦予該詞的涵義；
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子；
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)；
「中央結算系統」	指	香港中央結算設立及營運之中央結算及交收系統；
「截止日期」	指	2017年7月18日(星期二)，即要約之首個截止日期或要約人可能公佈並獲執行人員批准之任何其後截止日期；
「綜合文件」	指	要約人與新世界百貨中國根據收購守則就要約聯合刊發日期為2017年6月27日之本綜合要約及回應文件，可作出修訂或補充(如適用)；
「條件」	指	本綜合文件「瑞銀函件」內「要約之條件」一節載列之要約條件；
「無利害關係的新世界百貨中國股份」	指	新世界百貨中國股份(由要約人或要約人一致行動人士擁有者除外)；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或該執行董事之任何代表；
「接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關要約之股份接納及轉讓表格；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「新世界百貨中國獨立股東」	指	要約人及要約人一致行動人士以外的新世界百貨中國股東。為免生疑問，新世界百貨中國獨立股東包括瑞銀集團任何： (i) 現時為及代表其非酌情投資客戶(有關客戶(a)擁有是否就要約提交接納及作出指示提交有關接納的控制權，及(b)並非要約人及要約人一致行動人士)持有任何新世界百貨中國股份；或 (ii) 身為豁免自營買賣商及／或豁免基金經理的成員，於各情況下獲執行人員根據收購守則認可其該等身份；
「獨立物業估值師」或「仲量聯行」	指	由新世界百貨中國委任的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；
「聯合公告」	指	要約人與新世界百貨中國就要約於聯合公告日期刊發的聯合公告；
「聯合公告日期」	指	聯合公告的刊發日期，即2017年6月6日；
「最後交易日」	指	2017年6月2日，即發佈聯合公告前之新世界百貨中國股份的最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	2017年6月23日(星期五)，即本綜合文件付印前為確定本綜合文件所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新世界百貨中國」	指	New World Department Store China Limited(新世界百貨中國有限公司)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0825)；
「新世界百貨中國董事會」	指	新世界百貨中國之董事會；

釋 義

「新世界百貨中國董事」	指	新世界百貨中國之董事；
「新世界百貨中國集團」	指	新世界百貨中國及其附屬公司之統稱；
「新世界百貨中國獨立董事委員會」	指	由張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生組成並由新世界百貨中國董事會成立的新世界百貨中國獨立董事委員會，以就要約向新世界百貨中國獨立股東提供推薦意見；
「新世界百貨中國獨立財務顧問」或「博思」	指	博思融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為新世界百貨中國獨立董事委員會有關要約之獨立財務顧問；
「新世界百貨中國要約股東」	指	要約股份不時之登記持有人；
「新世界百貨中國購股權」	指	根據新世界百貨中國購股權計劃授出，且與新世界百貨中國股份相關之購股權；
「新世界百貨中國股份」	指	新世界百貨中國之已發行股本中每股面值0.10港元之普通股；
「新世界百貨中國購股權計劃」	指	新世界百貨中國於2007年6月12日採納並於2017年6月12日屆滿之購股權計劃；
「新世界百貨中國股東」	指	新世界百貨中國股份之登記持有人；
「要約」	指	瑞銀代表要約人提出之自願有條件現金要約，以根據綜合文件及接納表格所載之條款與條件收購全部要約股份，及隨後可對該要約作出任何修訂或延長；
「要約期間」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，自2017年6月6日(即聯合公告日期)起至(i)截止日期下午四時正；及(ii)要約失效之日(以較遲者為準)結束；
「要約價」	指	作出要約之價格，即每股要約股份2.00港元；
「要約股份」	指	新世界百貨中國股份(由要約人持有者除外)；

釋 義

「要約人」	指	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)；
「要約人董事會」	指	要約人之董事會；
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則就新世界百貨中國與要約人一致行動或被認定與要約人一致行動之人士(瑞銀集團內作為豁免自營買賣商及／或豁免基金經理之成員，且獲執行人員根據收購守則認可其該等身份者除外)；
「要約人集團」	指	要約人及其附屬公司的統稱；
「要約人股份」	指	要約人之普通股；
「中國」	指	中華人民共和國(就本綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)；
「過戶登記處」	指	新世界百貨中國股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；
「相關期間」	指	2016年12月6日(即聯合公告日期前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「收購守則」	指	由證監會刊發並由執行人員管理之公司收購、合併及股份購回守則；

釋 義

「瑞銀」	指 瑞士銀行香港分行，為根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌機構，為要約人有關要約之財務顧問；
「瑞銀集團」	指 瑞銀及控制、受瑞銀控制或與瑞銀受共同控制之人士；
「美國」	指 美利堅合眾國；
「美元」	指 美元，美國法定貨幣；及
「%」	指 百分比。

1. 除另有所指外，本綜合文件及隨附之接納表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。
2. 本綜合文件所載若干金額及百分比數字已作出約整。
3. 本綜合文件所載若干中文名稱或詞彙的英文翻譯或若干英文名稱或詞彙的中文翻譯乃僅供參考及識別之用，不應分別視作該等中文名稱或詞彙的正式英文翻譯或該等英文名稱或詞彙的正式中文翻譯。
4. 除文義另有所指外，單數具有複數的涵義，反之亦然。
5. 凡對任何附錄、段落及分段之提述，均分別指本綜合文件之附錄及段落以及其任何分段。
6. 凡對任何法例或法定條文之提述，均包括經修訂、綜合或取代(不論於本綜合文件日期之前或之後)之法例或法定條文。
7. 凡對一種性別之提述，均指所有或任何性別。
8. 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本的詮釋倘有歧義，概以英文版本為準。
9. 於本綜合文件「附錄二 — 新世界百貨中國集團的財務資料」內，人民幣金額兌港元的換算匯率為：
 - (a) 截至2014年6月30日止年度，新世界百貨中國綜合收益表匯率為人民幣0.79元兌1.00港元；
 - (b) 於2014年6月30日，新世界百貨中國綜合財務狀況匯率為人民幣0.80元兌1.00港元；
 - (c) 截至2015年6月30日止年度，新世界百貨中國綜合收益表匯率為人民幣0.80元兌1.00港元；

釋 義

- (d) 於2015年6月30日，新世界百貨中國綜合財務狀況表匯率為人民幣0.80元兌1.00港元；
- (e) 截至2016年6月30日止年度，新世界百貨中國綜合收益表匯率為人民幣0.83元兌1.00港元；
- (f) 於2016年6月30日，新世界百貨中國綜合財務狀況表匯率為人民幣0.855元兌1.00港元；
- (g) 截至2016年12月31日止六個月，新世界百貨中國簡明綜合收益表匯率為人民幣0.87元兌1.00港元；
- (h) 於2016年12月31日，新世界百貨中國簡明綜合財務狀況表匯率為人民幣0.895元兌1.00港元；及
- (i) 於2017年5月31日，新世界百貨中國集團應佔物業權益之市值匯率為人民幣0.88元兌1.00港元。



敬啟者：

以透過瑞士銀行香港分行
代表新世界發展有限公司
提出自願有條件現金要約
收購新世界百貨中國有限公司
全部已發行股份
(新世界發展有限公司已持有股份除外)
的方式進行建議私有化

1. 緒言

茲提述聯合公告，當中要約人董事會及新世界百貨中國董事會聯合宣佈，瑞銀(代表要約人)有意提出自願有條件現金要約，以收購全部要約股份。

本函件載列(其中包括)要約條款之詳情、要約之原因及裨益、要約人關於新世界百貨中國集團的意向以及要約人的資料。要約條款之進一步詳情載於綜合文件(本函件構成其一部分)「附錄一 — 要約之進一步條款」及隨附之接納表格。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

新世界百貨中國要約股東務請審慎考慮第21至25頁「新世界百貨中國董事會函件」、第26及27頁「新世界百貨中國獨立董事委員會函件」及第28至51頁「新世界百貨中國獨立財務顧問函件」、隨附之接納表格以及附錄(均構成綜合文件之一部分)所載之資料。

2. 要約

要約由瑞銀(代表要約人)遵照收購守則按下文所載的基準提出。

要約：

每股要約股份 現金**2.00**港元

要約向所有新世界百貨中國股東(包括除要約人以外的要約人一致行動人士)提出。

價值比較

新世界百貨中國股份之收市價

要約價2.00港元較：

- (i) 每股新世界百貨中國股份於最後交易日於聯交所所報之收市價1.330港元溢價約50.4%；
- (ii) 根據每股新世界百貨中國股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.322港元溢價約51.3%；
- (iii) 根據每股新世界百貨中國股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.317港元溢價約51.9%；
- (iv) 根據每股新世界百貨中國股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.244港元溢價約60.7%；
- (v) 根據每股新世界百貨中國股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.237港元溢價約61.6%；
- (vi) 根據每股新世界百貨中國股份於截至最後交易日(包括該日)止之最後180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.153港元溢價約73.5%；及
- (vii) 每股新世界百貨中國股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價1.920港元溢價約4.2%。

每股新世界百貨中國股份之資產淨值

要約價2.00港元較：

- (i) 於2016年6月30日每股新世界百貨中國股份之經審核綜合資產淨值約3.507港元(按於2016年6月30日的新世界百貨中國股份的總數計算)折讓約43.0%；
- (ii) 於2016年12月31日每股新世界百貨中國股份之未經審核綜合資產淨值約3.396港元(按於2016年12月31日的新世界百貨中國股份的總數計算)折讓約41.1%；及
- (iii) 於2016年12月31日每股新世界百貨中國股份之經調整資產淨值約3.602港元(根據於最後實際可行日期之已發行新世界百貨中國股份總數計算)折讓約44.5%。

誠如新世界百貨中國於2016年6月30日的經審核綜合財務資料及於2016年12月31日的未經審核簡明綜合財務報表所示，新世界百貨中國之重大部分資產包括物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權。該等資產於有關綜合財務報表或綜合財務資料所列之價值可能會或可能不會反映該等資產現時之市值。

謹請閣下垂注綜合文件「附錄三 — 物業估值報告」根據收購守則規則11所載之仲量聯行物業估值報告，當中提供新世界百貨中國集團之物業於2017年5月31日的最新估值。

另請閣下垂注綜合文件「附錄二 — 新世界百貨中國集團的財務資料」所載之「物業權益」一節，當中提供經調整資產淨值(經計及(其中包括)物業權益估值產生之重估盈餘及應佔重估盈餘之應付遞延稅項)之詳情。

最高及最低成交價

由2016年12月6日(即要約期間開始前六個月)起直至最後交易日(包括該日)止的期間，新世界百貨中國股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為於2017年5月29日的每股新世界百貨中國股份1.370港元及於2016年12月21日的每股新世界百貨中國股份0.990港元。

要約之價值

於最後實際可行日期，有1,686,145,000股已發行新世界百貨中國股份，其中1,218,900,000股新世界百貨中國股份(佔已發行的新世界百貨中國股份總數約72.29%)由要約人持有。

根據要約價2.00港元計算，於最後實際可行日期，全部已發行新世界百貨中國股份的價值約為3,372.3百萬港元。

假設新世界百貨中國要約股東悉數接納要約且按467,245,000股要約股份計算，要約之價值約為934.5百萬港元。

財務資源之確認

要約人有意以其自身的現金儲備撥付要約所需之現金。

瑞銀(即要約人關於要約事宜之獨家財務顧問)信納，要約人有充足財務資源可供其用於償付全面接納的要約。

結算代價

要約人就接納要約應付之代價將會盡快結算，惟無論如何須於(i)要約於各方面成為或被宣佈為無條件當日；及(ii)收到有關要約的完整及有效接納日期(以較後者為準)起計七(7)個營業日內支付。

不足一仙的零碎款額毋須支付，而應付予接納要約之新世界百貨中國股東之現金代價金額將向上湊整至最接近之仙位。

3. 要約之條件

要約須待達成以下條件後，方可作實：

- (i) 於截止日期下午四時正前(或要約人可能根據收購守則規則釐定的較後時間或日期)收到相關數目的新世界百貨中國股份的有效要約接納(及在准許的情況下並未撤回)，這將引致要約人持有至少90%要約股份，並另外附帶條件訂明，於所持股權中，要約人亦將持有至少90%無利害關係的新世界百貨中國股份；
- (ii) 概無發生任何事件而致使(a)提出要約或要約股份之收購無效、不可執行或不合法；或(b)禁止執行要約；或(c)對要約施加任何額外重大條件或責任；
- (iii) 關於新世界百貨中國的任何現有合約責任所要求有關要約及撤銷新世界百貨中國股份於聯交所之上市地位的所有必要同意(包括相關貸款人的同意)已取得並維持生效；

- (iv) 概無香港、開曼群島或任何其他司法權區的相關政府、政府的、準政府、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或開始任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（或頒佈、作出或建議任何成文法、法規、要求或命令，且並無任何成文法、法規、要求或命令仍未落實）而使要約或其執行根據其條款屬無效、不可執行、不合法或非實際可行（或根據其條款施加對要約或其執行的任何重大不利條件或責任）；及
- (v) 由聯合公告日期起，新世界百貨中國集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或情況（不論在營運、法律或其他方面）概無任何重大不利變動（就新世界百貨中國集團整體而言屬重大者）。

要約人保留權利全面或部份豁免上文所載的所有或任何條件（第(i)項條件除外）。於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。於最後實際可行日期，新世界百貨中國集團已向新世界百貨中國集團取得其業務營運貸款融資的若干金融機構取得第(iii)項條件所需的所有相關同意。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非要約中該等引起有關援引任何有關條件之權利之情況對要約人而言屬重大，否則要約人不得援引任何或所有條件（第(i)項條件除外）而使要約失效。

根據收購守則規則15.3，要約人須於要約接納成為無條件且要約在各方面均為無條件時刊發公告。要約亦須於要約在各方面成為無條件後至少十四(14)日的期間可供接納。務請新世界百貨中國要約股東注意，超過該14日期間後要約人並無任何責任維持要約可供接納。

警告

要約人及新世界百貨中國的股東、證券持有人及有意投資者應注意，要約須待條件獲達成及／或獲豁免（如適用）後，方可作實。因此，要約可能會或可能不會成為無條件。故此，要約人及新世界百貨中國的股東、證券持有人及有意投資者於買賣要約人及新世界百貨中國的證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有疑問，應諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 可能強制性收購及撤銷上市地位

在遵守開曼群島公司法第88條項下之相關規定之情況下，倘要約人於要約截止前收到有關不少於90%要約股份及不少於90%無利害關係的新世界百貨中國股份之有效接納，則要約人擬藉行使其權利強制收購該等未被要約人根據要約收購之要約股份，以實現新世界百貨中國的私有化。倘要約人行使有關權利及完成強制性收購，則新世界百貨中國將成為要約人之直接全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷新世界百貨中國股份於聯交所之上市地位。

倘於截止日期要約之接納水平達至開曼群島公司法所規定有關強制性收購之指定水平且符合收購守則規則2.11之規定，則新世界百貨中國股份將由截止日期起直至根據上市規則第6.15條撤銷新世界百貨中國股份於聯交所之上市地位為止的期間暫停買賣。

儘管要約人有意私有化新世界百貨中國，惟要約人行使有關要約股份之強制性收購權利之能力乃取決於要約之接納水平是否達至開曼群島公司法項下之指定水平及是否符合收購守則規則2.11之規定。

倘根據要約有效提呈接納之要約股份少於90%要約股份或少於90%無利害關係的新世界百貨中國股份，要約將不會成為無條件並將告失效，而在此情況下，新世界百貨中國股份仍將在聯交所上市。

5. 公眾持股量

根據上市規則，倘於要約截止時，公眾人士持有之已發行新世界百貨中國股份少於25%，或倘聯交所認為新世界百貨中國股份之買賣存在或可能存在虛假市場或公眾人士所持新世界百貨中國股份數目不足以維持有序的市場，則聯交所將會考慮行使其酌情權暫停新世界百貨中國股份買賣。

6. 新世界百貨中國的股權結構及要約

於最後實際可行日期，新世界百貨中國的法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股新世界百貨中國股份，而新世界百貨中國的已發行股本為168,614,500港元，分為1,686,145,000股新世界百貨中國股份。除新世界百貨中國股份以外，新世界百貨中國概無其他類別的已發行股份。

瑞 銀 函 件

假設要約完成前新世界百貨中國股權並無變動，下表載列新世界百貨中國於最後實際可行日期及緊隨要約完成後(假設至少90%無利害關係的新世界百貨中國股份持有人接納要約，而餘下要約股份獲要約人強制收購)之股權結構：

新世界百貨中國股東	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後 (假設新世界百貨 中國股權並無變動)	
	新世界百貨 中國股份數目	概約% (附註3)	新世界百貨 中國股份數目	概約%
要約人				
— 所持有不納入要約的 新世界百貨中國股份	1,218,900,000	72.29	1,686,145,000	100.00
要約人一致行動人士				
所持有納入要約的新世界百貨 中國股份(並非無利害關係的 新世界百貨中國股份的一部份)：				
— 紀文鳳小姐(附註1)	20,000	0.00	—	—
— 鄭志雯女士(附註2)	92,000	0.01	—	—
要約人一致行動人士持有之 新世界百貨中國股份總數	<u>112,000</u>	<u>0.01</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
要約人及要約人一致行動人士持有之 新世界百貨中國股份總數	1,219,012,000	72.30	1,686,145,000	100.00
新世界百貨中國獨立股東	<u>467,133,000</u>	<u>27.70</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已發行新世界百貨中國股份總數	<u>1,686,145,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,686,145,000</u>	<u>100.00</u>
要約股份總數	<u>467,245,000</u>	<u>27.71</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

1. 要約人執行董事紀文鳳小姐就新世界百貨中國而言為要約人之一致行動人士。
2. 要約人執行董事鄭志雯女士就新世界百貨中國而言為要約人之一致行動人士。
3. 上表所述百分比均為約數。

要約人及要約人一致行動人士於新世界百貨中國股份之權益

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士持有合共1,219,012,000股新世界百貨中國股份，佔已發行新世界百貨中國股份總數約72.30%。

除上述者外，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士並無持有、控制或支配任何其他新世界百貨中國股份或持有任何有關新世界百貨中國股份之可換股證券、認股權證、購股權(包括新世界百貨中國購股權)或衍生工具。

7. 海外新世界百貨中國要約股東

向屬於香港及／或彼等可參考要約以外司法權區的公民、居民或國民的新世界百貨中國要約股東提出要約一事可能須遵守相關司法權區的法律。該等海外新世界百貨中國要約股東應自行了解及遵守任何適用法律、稅務或監管規定。該等有意就要約採取任何行動的海外新世界百貨中國要約股東有責任就此自行完全遵守有關司法權區的法律，其中包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或辦理任何其他必要的手續及支付在有關司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。該等海外新世界百貨中國要約股東的任何接納要約將被視為構成該等人士向新世界百貨中國、要約人及彼等各自的顧問(包括瑞銀)聲明及保證其已悉數遵守彼等可能須遵守的所有適用的法律及監管規定。倘閣下對自身的狀況存有疑問，閣下應諮詢閣下的專業顧問。

本綜合文件及隨附接納表格之副本不得於以郵寄或以其他方式轉發、分發或寄發即違反適用法律或法規的任何非香港司法權區郵寄或以其他方式轉發、分發或寄發，接獲本綜合文件及隨附接納表格之人士(包括託管人、代名人及受託人)應遵守該等限制。

要約人已獲告知，綜合文件及隨附接納表格可被轉發予美國的新世界百貨中國股東或世界百貨中國股份的實益擁有人並將如此行事。詳情請參閱本綜合文件第iii頁之「致全體新世界百貨中國要約股東之重要通告」所載之「致美國投資者之通告」一節。

於最後實際可行日期，概無過戶登記處所記錄的登記地址位於香港以外的新世界百貨中國股東，惟要約人意識到，若干新世界百貨中國股東以代表位於美國的實益擁有人的託管人或代名人身份持有新世界百貨中國股份。

8. 稅務及獨立意見

誠如聯合公告所述，倘新世界百貨中國要約股東對接納要約的稅務影響存有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約人、新世界百貨中國或瑞銀、任何彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不會就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

9. 要約的進一步條款

接納

任何人士接納要約將構成該名人士或該等人士向要約人、新世界百貨中國及瑞銀以及彼等各自顧問保證該名人士或該等人士向要約人出售的要約股份不會附帶所有留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質的任何其他第三方權利，以及連同該等股份於截止日期或其後附帶的所有權利，其中包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)的權利。

香港印花稅

賣方從價印花稅為要約股份的市值或要約人就接納相關要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%，並將從就接納要約應向相關新世界百貨中國要約股東支付的款項中扣除。要約人將安排就接納要約及轉讓要約股份代表接納新世界百貨中國要約股東支付印花稅。

要約截止

要約須受條件規限。倘第(i)項條件於截止日期或之前未獲達成，要約將失效。倘任何其他條件於截止日期或之前未獲達成，要約可能會失效。根據收購守則，要約人將於截止日期下午七時正前刊發公告，載明要約是否已修訂或延期、到期或成為或被宣佈為無條件(及於此情況下，無論在接納方面或在各方面)。要約人可宣佈要約就接納成為無條件的最後時間為寄發綜合文件後第60日(或執行人員可能同意的較後日期)下午七時正。

倘所有條件獲達成(或豁免(按適用者))，則將根據收購守則及上市規則於其後在切實可行情況下盡快透過公告通知新世界百貨中國股東。

有關要約的進一步條款，其中包括接納及交收程序、接納期限及稅務事宜，均載於綜合文件「附錄一 — 要約之進一步條款」及隨附之接納表格。

10. 要約人對新世界百貨中國集團的意向

要約人擬於要約完成後繼續進行新世界百貨中國集團的現有業務，並進一步拓展與新世界百貨中國整體業務的協同效應、物色新的發展機會及實施長期增長策略。於檢討與新世界百貨中國集團的業務、架構及／或方向有關的策略方案後，要約人亦可能不時基於市況考慮對新世界百貨中國集團現有業務進行重大變動。要約人或會進一步挖掘重新調整或重新部署新世界百貨中國集團資產的可能性，及評估提高新世界百貨中國集團財務靈活性的合適機會。除於一般業務過程而可能發生的變動外，要約人目前亦有意於要約完成後繼續聘用新世界百貨中國集團的現有僱員。

11. 要約之原因及裨益

要約人董事會相信，要約為(i)新世界百貨中國獨立股東；(ii)新世界百貨中國；及(iii)要約人與要約人股東帶來以下裨益。

就新世界百貨中國獨立股東而言

(a) 鑒於行業不景氣加上執行風險，要約價乃新世界百貨中國獨立股東以具吸引力的溢價變現投資的良機

由於經營環境充滿挑戰加上實施策略轉型涉及的風險，要約為要約股份持有人帶來出售彼等的新世界百貨中國股份，並按遠高於現行市價的價格收取現金的機會。

每股要約股份2.00港元的要約價較每股新世界百貨中國股份於最後交易日於聯交所報收市價1.330港元溢價約50.4%。其亦較每股新世界百貨中國股份分別於截至最後交易日(包括該日)止連續30個及180個交易日於聯交所的平均收市價約1.244港元及約1.153港元溢價約60.7%及73.5%。

於截至最後交易日(包括該日)止一年期間，每股新世界百貨中國股份於聯交所的最低及最高收市價分別為0.990港元及1.370港元，簡單平均收市價為約1.120港元。要

約價較上述期間的簡單平均收市價溢價約78.6%及較最高收市價溢價約46.0%。

要約價較於2016年12月31日之每股新世界百貨中國股份未經審核綜合資產淨值約3.396港元折讓約41.1% (根據新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國綜合資產淨值約5,726百萬港元除以於2016年12月31日的已發行新世界百貨中國股份數目)。然而，由於新世界百貨中國股份過往以每股綜合資產淨值更大的折讓交易，因此要約價相比下意味著具吸引力的估值。

要約價乃經考慮 (其中包括) 新世界百貨中國股份的交易價、可資比較的公司交易倍數及參考近年香港其他私有化交易後釐定。

新世界百貨中國股份的流動量甚低亦使得要約股份持有人難以在不會對新世界百貨中國股份價格造成不利影響的情況下進行重大市場出售。要約將給予要約股份持有人機會以具吸引力的溢價變現於新世界百貨中國投資並獲得現金，而並無任何低流動性折扣。

(b) 新世界百貨中國獨立股東不大可能獲其他第三方提供相若或更佳的要約

新世界百貨中國為要約人集團不可分割的部份，而要約人自新世界百貨中國於2007年進行首次公開發售以來便一直保持對新世界百貨中國的大多數投票控制權，因此，要約人董事認為其他第三方尋求以與要約相若或更佳的价格收購要約股份的機會甚微。

就新世界百貨中國而言

中國的零售市場近年面對前所未有的挑戰，尤其是電子商務平台的迅速發展，加上大型商場的湧現，顯著改變了中國消費者的購物習慣。由於競爭加劇，因此百貨店等傳統實體零售店的客流量大幅減少。

鑒於此行業不景氣現象，新世界百貨中國需作出必要改變以增強長期競爭力。為促進向實現長期增長的策略轉變，短期的增長格局將不可避免受到影響。要約人認為新世界百貨中國將受益於非上市公司的靈活性，包括可從要約人獲得額外發展資本而

不會面對市場波動風險。實施要約後，要約人及新世界百貨中國可著眼於長期利益作出及時的戰略決策，而不會分心或面對需要爭取中短期表現的壓力。私有化後亦可消除行政、合規及其他上市相關費用及開支。

同時，其新世界百貨中國股份交易的低流通量亦導致現有上市平台不再足以充當新世界百貨中國業務及發展的資金來源。私有化後，新世界百貨中國將能夠透過要約人集團的集中平台更靈活地為項目融資。

就要約人及要約人股份持有人而言

a) 將房地產組合統一整合為一個旗艦機構

擁有新世界百貨中國作為全資附屬公司將令要約人可為要約人集團整體擬定更全面的投資策略，並讓要約人可為合適機會以更靈活的方式在中港之間直接調配資源。要約人擁有更雄厚的財力及於物業和其他範疇的專業知識，有助要約人集團透過於中國收購土地及與業務夥伴合作等方式於中國物業市場取得新投資。

b) 提升整體經營效率

隨著新世界百貨中國成為要約人的全資附屬公司，透過資源共享及以集中平台連接各單位，這將有助提升經營效率及實現規模經濟效益，亦可在內部促進職能協調強化及專業知識共享。透過要約，要約人將能按照未來發展計劃，推動要約人集團提升表現及實現策略發展。

c) 更優越的融資及協調內部財務管理

鑒於與新世界百貨中國相比，要約人擁有較龐大的資產規模及股本基礎，要約人預期可較新世界百貨中國以更優越的條款取得融資。倘新世界百貨中國成為要約人的全資非上市附屬公司，則將會增加要約人集團財務職能的中央管理靈活性，並因而提高為要約人集團的各項業務(包括於中國的業務)取得盡可能最低的融資成本的能力。

d) 精簡企業及管理架構以及加強專業知識的分享

私有化後，要約人及新世界百貨中國可實現管理架構的精簡，有助提升企業效率及創造協同效應。

12. 要約人的資料

要約人為一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份自1972年11月起於聯交所主板上市，股份代號為0017。

要約人集團主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨經營、商務飛機租賃、服務及科技等領域。於最後實際可行日期，要約人由周大福企業有限公司及其附屬公司擁有約44.2%權益，而周大福企業有限公司及其附屬公司則最終及間接由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited控制。

13. 新世界百貨中國的資料

新世界百貨中國為於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份自2007年7月起於聯交所主板上市，股份代號為0825。

新世界百貨中國集團於中國從事百貨及其他相關業務以及物業投資業務。新世界百貨中國為中國最大的百貨店擁有人及經營者之一。於最後實際可行日期，新世界百貨中國集團經營40家百貨店及兩家購物中心，總建築面積約為1,646,880平方米，分佈於北方、華東和中西三個營運區域，覆蓋全國22個主要城市，包括武漢、瀋陽、哈爾濱、天津、寧波、北京、上海、大連、昆明、蘭州、長沙、重慶、成都、鞍山、南京、鄭州、綿陽、鹽城、西安、燕郊、煙台及宜賓。當中37家為自有店，五家為管理店。於2016年9月，新世界百貨中國於四川省宜賓市開設管理店 — 宜賓新世界百貨，總建築面積約為27,000平方米，是集購物、休閒及娛樂於一身的新型時尚生活百貨店。此外，新世界百貨中國亦開發兩個自有品牌 — LOL原創生活概念店(「LOL概念店」)及n+自然烘焙的業務，為著重生活質素的顧客帶來優質及具個性的商品選擇。於最後實際可行日期，新世界百貨中國共經營11家LOL概念店。作為新世界百貨中國集團的高端麵包品牌，n+自然烘焙已經進駐上海兩家分店，消費者反應良好。

14. 一般事項

本綜合文件乃為遵守香港法例、收購守則及上市規則而編製，所披露資料未必與根據香港以外司法權區的法律編製本綜合文件所披露者一致。

瑞銀函件

為確保全體新世界百貨中國要約股東獲得公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有要約股份之新世界百貨中國要約股東應獨立處理每名實益擁有人之股權。要約股份實益擁有人之投資倘以代名人義登記接納要約，務須向彼等之代名人提供彼等有關要約之意向之指示。

位於美國的新世界百貨中國要約股東務請注意本綜合文件第iii頁之「致全體新世界百貨中國要約股東之重要通告」所載之「致美國投資者之通告」一節。

所有文件及付款支票將以平郵方式按照彼等在新世界百貨中國股東名冊所示地址寄發予新世界百貨中國要約股東，或倘為聯名新世界百貨中國要約股東，則寄發予在新世界百貨中國股東名冊名列首位之新世界百貨中國要約股東(按適用者)，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人、新世界百貨中國、瑞銀及任何彼等各自之董事或參與要約之任何其他人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

15. 其他資料

謹請閣下垂注「新世界百貨中國董事會函件」、「新世界百貨中國獨立董事委員會函件」、「新世界百貨中國獨立財務顧問函件」、隨附之接納表格及附錄所載之其他資料(均構成綜合文件的一部分)。

此 致

列位新世界百貨中國要約股東 台照

為及代表
瑞士銀行香港分行

董事總經理

John Lee

董事總經理

盧穗誠

謹啟

2017年6月27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: 0825)

非執行董事：

鄭家純博士
歐德昌先生
顏文英女士

執行董事：

鄭志剛博士
張輝熱先生

獨立非執行董事：

張英潮先生
陳耀棠先生
湯鏗燦先生
余振輝先生

註冊辦事處：

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

總辦事處及香港主要營業地點：

香港銅鑼灣
興發街88號7樓全層

敬啟者：

以透過瑞士銀行香港分行
代表新世界發展有限公司
提出自願有條件現金要約
收購新世界百貨中國有限公司
全部已發行股份
(新世界發展有限公司已持有股份除外)
的方式進行建議私有化

1. 緒言

茲提述聯合公告，當中要約人董事會及新世界百貨中國董事會於2017年6月6日聯合宣佈，瑞銀(代表要約人)有意提出自願有條件現金要約，以收購全部要約股份。

本綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關新世界百貨中國集團、要約人及要約之資料；(ii)瑞銀函件，當中載有(其中包括)要約之詳情；(iii)新世界百貨中國獨立董事委員會函件，當中載有其就要約向新世界百貨中國獨立股東提供之推

薦建議；及(iv)新世界百貨中國獨立財務顧問函件，當中載有其就要約向新世界百貨中國獨立董事委員會提供之意見及推薦建議。

2. 新世界百貨中國獨立董事委員會及獨立財務顧問

新世界百貨中國董事會已成立新世界百貨中國獨立董事委員會，成員包括四名新世界百貨中國獨立非執行董事(即張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生)，以就要約是否屬公平合理及就接納要約向新世界百貨中國獨立股東提供推薦建議。

根據收購守則規則2.8，新世界百貨中國獨立董事委員會的成員均為新世界百貨中國非執行董事，而彼等於要約中並無擁有直接或間接權益。新世界百貨中國非執行董事鄭家純博士及歐德昌先生亦為要約人的董事。新世界百貨中國餘下非執行董事顏文英女士亦為要約人的僱員。因此，就向新世界百貨中國獨立股東提供有關要約之意見而言，彼等不被視為獨立，故並非新世界百貨中國獨立董事委員會成員。

經新世界百貨中國獨立董事委員會批准，博思融資有限公司已獲委任為新世界百貨中國獨立財務顧問，以就要約向新世界百貨中國獨立董事委員會提供建議。

3. 要約

誠如本綜合文件之「瑞銀函件」所披露，要約將由瑞銀(代表要約人)按以下基準作出：

要約：

每股要約股份 現金2.00港元

要約向所有新世界百貨中國股東(包括要約人一致行動人士)(要約人除外)提出。

有關要約的進一步詳情可參閱本綜合文件之「瑞銀函件」及「附錄一 — 要約之進一步條款」及隨附之接納表格，該等資料一併載有要約之條款及條件以及若干相關資料。

4. 要約之條件

謹請閣下垂注本綜合文件之「瑞銀函件」內「要約之條件」一節所載要約之條件。

5. 可能提出強制性收購及撤銷上市地位

新世界百貨中國董事會注意到，在遵守開曼群島公司法第88條項下之相關規定之情況下，倘要約人於要約截止前收到有關不少於90%之要約股份及不少於90%之無利害關係的新世界百貨中國股份之有效接納，則要約人擬藉行使其權利強制收購該等未被要約人根據要約收購之要約股份，以實現新世界百貨中國的私有化。倘要約人行使有關權利及完成強制性收購，則新世界百貨中國將成為要約人之直接全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷新世界百貨中國股份於聯交所之上市地位。

根據收購守則規則15.6，倘要約人於本綜合文件中表明其有意利用其強制性收購權力，要約不得於本綜合文件日期起計超過4個月後仍可供接納，除非要約人屆時有權行使有關強制性收購權力，於該種情況下其務必盡快進行。

倘接納要約之水平達至開曼群島公司法規定進行強制性收購之指定水平且已符合收購守則規則2.11之規定，則新世界百貨中國股份將由截止日期直至根據上市規則第6.15條撤銷新世界百貨中國股份於聯交所之上市地位為止暫停買賣。

儘管要約人有意私有化新世界百貨中國，惟要約人是否能行使有關要約股份之強制性收購權利仍取決於接納要約之水平是否達至開曼群島公司法項下之指定水平，及是否符合收購守則規則2.11之規定。

倘根據要約，有效提呈接納之要約股份少於要約股份的90%或少於無利害關係的新世界百貨中國股份的90%，要約將不會成為無條件，並將告失效，而新世界百貨中國將維持在聯交所上市。

6. 要約人對新世界百貨中國集團的意向

謹請閣下垂注本綜合文件之「瑞銀函件」內「要約人對新世界百貨中國集團的意向」一節，當中載有有關要約人對新世界百貨中國集團的意向。新世界百貨中國董事會已注意到有關意向。

7. 要約之原因及裨益

謹請閣下垂注本綜合文件之「瑞銀函件」內「要約之原因及裨益」一節，當中載有要約之原因及對新世界百貨中國獨立股東、新世界百貨中國、要約人及要約人股東的裨益。

8. 要約人的資料

有關要約人的資料，謹請閣下垂注綜合文件之「瑞銀函件」內「要約人的資料」一節。

9. 新世界百貨中國的資料

有關新世界百貨中國的資料，謹請閣下垂注本綜合文件之「瑞銀函件」內「新世界百貨中國的資料」一節。

謹請閣下垂注本綜合文件「附錄二 — 新世界百貨中國集團的財務資料」所載新世界百貨中國集團的財務資料、「附錄三 — 物業估值報告」所載新世界百貨中國集團之物業估值及「附錄五 — 新世界百貨中國之一般資料」所載新世界百貨中國之一般資料。

10. 其他資料

謹請閣下閱讀本綜合文件之「瑞銀函件」、「附錄一 — 要約之進一步條款」及隨附接納表格，內容有關要約及要約之接納及支付程序。亦謹請閣下垂注本綜合文件附錄所載其他資料。

11. 推薦建議

毋須放棄投票的新世界百貨中國執行董事認為要約條款屬公平合理及符合新世界百貨中國要約股東的整體利益。

鄭家純博士、鄭志剛博士及歐德昌先生亦為要約人的董事。彼等各自己就有關要約的新世界百貨中國董事會決議案放棄投票。

新世界百貨中國董事會函件

新世界百貨中國獨立財務顧問已告知新世界百貨中國獨立董事委員會，其認為要約條款對新世界百貨中國獨立股東而言屬公平合理，因此，其推薦新世界百貨中國獨立董事委員會推薦新世界百貨中國獨立股東接納要約。

經獲得上述建議，新世界百貨中國獨立董事委員會認為要約條款對新世界百貨中國獨立股東而言屬公平合理，因此，推薦新世界百貨中國獨立股東接納要約。

新世界百貨中國獨立董事委員會致新世界百貨中國獨立股東之函件全文載於本綜合文件第26至27頁。新世界百貨中國獨立財務顧問致新世界百貨中國獨立董事委員會之函件全文載於本綜合文件第28至51頁。於採取有關要約之任何行動前，務請閣下細閱上述兩份函件及本綜合文件所載其他資料。

新世界百貨中國要約股東就接納要約可能產生的稅務影響，應諮詢彼等本身的專業顧問。

此 致

列位新世界百貨中國要約股東 台照

承董事會命
新世界百貨中國有限公司
執行董事
鄭志剛

2017年6月27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: 0825)

敬啟者：

以透過瑞士銀行香港分行
代表新世界發展有限公司
提出自願有條件現金要約
收購新世界百貨中國有限公司
全部已發行股份
(新世界發展有限公司已持有股份除外)
的方式進行建議私有化

緒言

吾等提述由要約人及新世界百貨中國於2017年6月27日聯合發佈的綜合文件(「綜合文件」)，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲新世界百貨中國董事會委任成立新世界百貨中國獨立董事委員會，就吾等認為要約條款及條件是否對新世界百貨中國獨立股東而言屬公平合理及要約之接納向閣下提供推薦建議。

吾等(作為新世界百貨中國獨立董事委員會成員)已聲明，吾等為獨立人士及就要約並無任何利益衝突，因此能考慮要約條款並向新世界百貨中國獨立股東作出推薦建議。新世界百貨中國非執行董事鄭家純博士及歐德昌先生亦為要約人的董事。新世界百貨中國餘下非執行董事顏文英女士亦為要約人的僱員。因此，就向新世界百貨中國獨立股東提供有關要約之意見而言，彼等不被視為獨立，故並非新世界百貨中國獨立董事委員會成員。

在吾等批准下，博思融資有限公司已獲委任為新世界百貨中國獨立財務顧問，以就要約條款及條件以及要約之接納提供意見及向吾等提供推薦建議。其意見及推薦建議及於達致其推薦建議時考慮的主要因素之詳情載於綜合文件所載「新世界百貨中國獨立財務顧問函件」內。

新世界百貨中國獨立董事委員會函件

吾等亦希望閣下垂注「瑞銀函件」、「新世界百貨中國董事會函件」及綜合文件所載其他資料，包括綜合文件附錄及隨附接納表格。

推薦建議

經考慮新世界百貨中國獨立財務顧問之意見及推薦建議，尤其是「新世界百貨中國獨立財務顧問函件」所載因素、理由及推薦建議後，吾等認同新世界百貨中國獨立財務顧問之意見及認為要約條款對新世界百貨中國獨立股東而言屬公平合理，並推薦新世界百貨中國獨立股東接納要約。

儘管吾等之推薦建議，惟強烈建議新世界百貨中國獨立股東於決定變現或持有彼等於新世界百貨中國之投資時，應視乎彼等本身的個人情況及投資目標而定。新世界百貨中國獨立股東如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問以徵求專業意見。

此 致

列位新世界百貨中國獨立股東 台照

新世界百貨中國有限公司
之獨立董事委員會
獨立非執行董事

張英潮先生

陳耀棠先生

湯鏗燦先生

余振輝先生

謹啟

2017年6月27日



香港
中環都爹利街1號
18樓1802室

敬啟者：

**以透過瑞士銀行香港分行代表新世界發展有限公司
提出自願有條件現金要約
收購新世界百貨中國有限公司全部已發行股份
(新世界發展有限公司已持有
股份除外)的方式進行建議私有化**

緒言

吾等謹此提述，吾等已就要約獲委任為新世界百貨中國獨立董事委員會的新世界百貨中國獨立財務顧問。要約詳情載於要約人與新世界百貨中國聯合刊發日期為2017年6月27日之本綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件構成綜合文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

如本綜合文件所載，瑞銀(代表要約人)正提出自願有條件現金要約，以收購全部要約股份。要約價為每股要約股份2.00港元。於聯合公告日期及最後實際可行日期，根據新世界百貨中國購股權計劃，概無新世界百貨中國購股權已授出或尚未行使。

倘要約人於要約截止前收到有關不少於90%要約股份及不少於90%無利害關係的新世界百貨中國股份之有效接納，則要約人擬藉行使其權利強制收購該等未被要約人根據要約收購之要約股份，以實現新世界百貨中國的私有化。倘要約人行使有關權利及完成強制性收購，則新世界百貨中國將成為要約人之直接全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷新世界百貨中國股份於聯交所之上市地位。倘根據要約有效提呈接納之要約股份少於

90%要約股份或少於90%無利害關係的新世界百貨中國股份，要約將不會成為無條件，並將告失效，而新世界百貨中國股份仍將在聯交所上市。

獨立聲明

博思融資有限公司並未意識到，其與新世界百貨中國或任何其他各方之間存在可合理視為妨礙其就要約擔任新世界百貨中國獨立董事委員會之新世界百貨中國獨立財務顧問之獨立性的任何關係或利益。

新世界百貨中國獨立董事委員會

新世界百貨中國獨立董事委員會已成立，成員包括新世界百貨中國全體獨立非執行董事(即張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生)，就要約條款及條件是否屬公平合理及就接納要約向新世界百貨中國獨立股東提供推薦建議。根據收購守則之規則第2.8條，新世界百貨中國獨立董事委員會的成員均為非執行董事，彼等於要約中並無擁有直接或間接權益。新世界百貨中國非執行董事鄭家純博士及歐德昌先生亦為要約人的董事。新世界百貨中國餘下非執行董事顏文英女士亦為要約人的僱員。因此，就向新世界百貨中國獨立股東提供有關要約之意見而言，彼等不被視為獨立，故並非新世界百貨中國獨立董事委員會成員。

吾等獲委任為新世界百貨中國獨立財務顧問，以就(i)要約對新世界百貨中國獨立股東而言是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；及(ii)是否應接納要約，向新世界百貨中國獨立董事委員會提供意見。新世界百貨中國獨立財務顧問之委任已經新世界百貨中國獨立董事委員會批准。

於最後實際可行日期，吾等獨立於新世界百貨中國、要約人、彼等各自主要股東及與彼等任何一方一致行動或被認定一致行動之任何人士且與之並無關連，故被視為合資格就要約向新世界百貨中國獨立董事委員會提供獨立意見。除吾等就獲委任為新世界百貨中國獨立財務顧問應收取之一般顧問費用外，概無任何安排致使吾等將獲得新世界百貨中國或要約人或彼等各自主要股東或與彼等任何一方一致行動或被認定一致行動之任何人士給予之任何費用或利益。

意見基準

於達致吾等之意見時，吾等倚賴本綜合文件所載資料、事實及聲明，以及新世界百貨中國、新世界百貨中國董事及新世界百貨中國代表向吾等提供或可供吾等使用者（彼等須就此全權負責），且就彼等所悉及所知，該等資料、事實及聲明於發出或作出時於各方面均屬真實、準確及完整，且截至最後實際可行日期仍屬真實、準確及有效以及可予倚賴。吾等已假設所獲提供之所有陳述及資料、新世界百貨中國董事及新世界百貨中國代表所發表或向吾等提供的意見及聲明以及本綜合文件所載者乃經適當及審慎查詢後合理作出。

如本綜合文件附錄五所載，新世界百貨中國董事共同及個別就本綜合文件所載資料（就此而言，與要約人集團有關的資料除外，但不包括新世界百貨中國集團）之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，在本綜合文件所表達的意見（要約人董事表達的意見除外）乃經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述產生誤導。

如本綜合文件附錄四所載，要約人董事共同及個別就本綜合文件所載資料（有關新世界百貨中國集團的資料除外）之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，在本綜合文件所表達的意見（新世界百貨中國董事表達的意見除外）乃經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見、合理倚賴本綜合文件所載資料之準確性以及為吾等之推薦建議提供合理依據。吾等並無理由懷疑新世界百貨中國、新世界百貨中國董事及新世界百貨中國代表向吾等所提供陳述、資料、意見及聲明之真實性、準確性及完整性，或相信吾等所獲提供或可用文件所提述資料有任何重大事實遭隱瞞或遺漏。然而，吾等並未對所獲提供資料進行獨立核實，亦未對新世界百貨中國、要約人或任何彼等各自附屬公司或聯營公司業務、事務或前景進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

吾等於達致有關要約之意見及建議時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 要約之背景以及要約對新世界百貨中國及新世界百貨中國獨立股東之裨益

2017年6月6日，要約人董事會及新世界百貨中國董事會聯合宣佈，瑞銀(代表要約人)有意提出自願有條件現金要約，以收購全部要約股份。於聯合公告日期及最後實際可行日期，根據新世界百貨中國購股權計劃，概無新世界百貨中國購股權已授出或尚未行使。要約價為每股要約股份現金2.00港元。要約向所有新世界百貨中國股東(要約人除外)提出。於最後實際可行日期，要約人持有新世界百貨中國已發行股份總數約72.29%。

在遵守開曼群島公司法第88條項下之相關規定之情況下，倘要約人於要約截止前收到有關不少於90%要約股份及不少於90%無利害關係的新世界百貨中國股份之有效接納，則要約人擬藉行使其權利強制收購該等未被要約人根據要約收購之要約股份，以實現新世界百貨中國的私有化。倘要約人行使有關權利及完成強制性收購，則新世界百貨中國將成為要約人之直接全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷新世界百貨中國股份於聯交所之上市地位。倘根據要約有效提呈接納之要約股份少於90%要約股份或少於90%無利害關係的新世界百貨中國股份，要約將不會成為無條件，並將告失效，而新世界百貨中國股份仍將在聯交所上市。

如本綜合文件中瑞銀函件(「瑞銀函件」)所披露，中國的零售市場近年面對前所未有的挑戰，尤其是電子商務平台的迅速發展，導致新世界百貨中國集團等傳統實體零售店的客流量因競爭加劇而大幅減少。實施要約及可能進行的私有化後，要約人及新世界百貨中國於新世界百貨中國成為私人公司後可作出更及時的戰略決策，不會因作為公眾上市公司而分心或面對需要爭取中短期表現的壓力。此外，私有化後新世界百貨中國可大幅減少上市相關及合規費用，亦能透過要約人集團的集中平台更靈活地為項目撥資。對新世界百貨中國獨立股東之裨益方面，鑒於上述行業不景氣及不明朗因素，要約價乃彼等以較每股新世界百貨中國股份過往成交價具吸引力的溢價變現投資

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

的良機。另外，新世界百貨中國一直為要約人集團不可分割的部分，要約人董事認為不大可能有其他獨立第三方以更具吸引力的價格收購要約股份。

2. 有關新世界百貨中國集團的資料

2.1 新世界百貨中國集團主要業務

新世界百貨中國集團主要於中國從事百貨及其他相關業務，以及物業投資業務。新世界百貨中國為中國最大的百貨店擁有人及經營者之一。截至2015年及2016年6月30日止兩個年度以及截至2016年12月31日止六個月，新世界百貨中國集團收入主要來自於專櫃銷售佣金收入、自營貨品銷售及租戶租金收入。

2.2 新世界百貨中國集團過往財務表現

新世界百貨中國集團未經審核綜合財務業績(摘錄於新世界百貨中國截至2016年12月31日止六個月中期報告(「2017財政年度上半年中期報告」))及新世界百貨中國集團經審核綜合財務業績(摘錄於新世界百貨中國截至2016年6月30日止年度年報(「2016財政年度年報」))概述如下：

	截至12月31日止六個月		截至6月30日止年度	
	2015年 (「2016財政 年度上半年」) (未經審核) 千港元	2016年 (「2017財政 年度上半年」) (未經審核) 千港元	2015年 (「2015財政 年度」) (經審核) 千港元	2016年 (「2016財政 年度」) (經審核) 千港元
— 專櫃銷售佣金收入	1,060,105	890,069	2,441,660	1,977,219
— 貨品銷售 — 自營銷售	514,739	551,030	895,410	1,002,932
— 管理及顧問費	34,683	7,784	53,565	40,288
— 租金收入	324,763	332,568	638,716	639,457
總收益	<u>1,934,290</u>	<u>1,781,451</u>	<u>4,029,351</u>	<u>3,659,896</u>
經營利潤	137,658	156,190	230,862	209,700
除所得稅前利潤	156,351	159,482	256,893	238,779
所得稅支出	(96,541)	(67,024)	(187,152)	(193,381)
年度／期內利潤	59,810	92,458	69,741	45,398
應佔：				
— 新世界百貨中國股東	59,810	92,782	69,741	45,643
— 非控股權益	—	(324)	—	(245)

各年度／期間過往業績比較

2015財政年度對比2016財政年度

如上表所示，來自自營貨品銷售及專櫃銷售佣金收入的收益一直為主要收入來源，分別佔新世界百貨中國集團2015財政年度與2016財政年度收益約82.8%及81.4%。

2016財政年度，新世界百貨中國集團錄得收益約3,659.9百萬港元，較2015財政年度約4,029.4百萬港元減少約9.2%。

2016財政年度，新世界百貨中國集團專櫃銷售佣金收入約為1,977.2百萬港元，較2015財政年度約2,441.7百萬港元減少約19.0%。吾等自2016財政年度年報注意到，該減少主要是由於(i)專櫃銷售總收益減少；及(ii)佣金收入率下降。佣金收入率下降是由於佣金率較低的黃金及珠寶以及運動服裝銷售比例增加。

2016財政年度，新世界百貨中國集團自營貨品銷售約為1,002.9百萬港元，較2015財政年度約895.4百萬港元增加約12.0%。吾等自2016財政年度年報注意到，該增加主要是由於自2015年1月起計入高端時尚品牌分銷業務。

2016財政年度，新世界百貨中國集團管理及顧問費約為40.3百萬港元，較2015財政年度約53.6百萬港元減少約24.8%。吾等自2016財政年度年報注意到，該減少主要是由於新世界百貨中國集團於2016財政年度確認就新項目提供顧問服務的費用下降。

2016財政年度，新世界百貨中國集團租金收入約為639.5百萬港元，較2015財政年度約638.7百萬港元略增約0.1%。吾等自2016財政年度年報注意到，該增加主要是由於可出租面積增加及租賃組合得到改善，而部分被因武漢新世界百貨 — 橋口店及北京時尚新世界百貨分別於2014年11月及2015年12月結業以及瀋陽新世界百貨 — 津橋路店於2015年3月縮減規模導致可出租面積減少所抵銷。

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

2016財政年度，新世界百貨中國集團錄得經營利潤約209.7百萬港元，較2015財政年度約230.9百萬港元減少約9.2%。

2016財政年度，新世界百貨中國集團錄得新世界百貨中國股東應佔利潤約45.6百萬港元，較2015財政年度約69.7百萬港元減少約34.6%，主要是由於如上文所闡述年內專櫃銷售佣金收入減少所致。

2016財政年度上半年對比2017財政年度上半年

與2015財政年度及2016財政年度類似，新世界百貨中國集團來自自營貨品銷售及專櫃銷售佣金收入的收益仍為主要收入來源，分別佔新世界百貨中國集團2016財政年度上半年及2017財政年度上半年收益約81.4%及80.9%。

2017財政年度上半年，新世界百貨中國集團錄得收益約1,781.5百萬港元，較2016財政年度上半年約1,934.3百萬港元減少約7.9%。

2017財政年度上半年，新世界百貨中國集團專櫃銷售佣金收入約為890.1百萬港元，較2016財政年度上半年約1,060.1百萬港元減少約16.0%。吾等自2017財政年度上半年中期報告注意到，該減少主要是由於專櫃銷售總收益減少所致。

2017財政年度上半年，新世界百貨中國集團自營貨品銷售約為551.0百萬港元，較2016財政年度上半年約514.7百萬港元增加約7.1%。

2017財政年度上半年，新世界百貨中國集團管理及顧問費約為7.8百萬港元，較2016財政年度上半年約34.7百萬港元減少約77.6%。吾等自2017財政年度上半年中期報告注意到，該減少主要是由於新世界百貨中國集團於截至2016年12月31日止六個月確認就新項目提供顧問服務的費用下降。

2017財政年度上半年，新世界百貨中國集團租金收入約為332.6百萬港元，較2016財政年度上半年約324.8百萬港元略增約2.4%。吾等自2017財政年度上半年中期報告注意到，該增加主要是由於截至2016年12月31日止六個

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

月可出租面積增加及租賃組合得到改善，惟部分因北京時尚新世界百貨及寧波新世界匯美百貨分別於2015年12月及2016年6月結業導致可出租面積減少有所抵銷。

2017財政年度上半年，新世界百貨中國集團錄得經營利潤約156.2百萬港元，較2016財政年度上半年約137.7百萬港元增加約13.5%。

2017財政年度上半年，新世界百貨中國集團錄得新世界百貨中國股東應佔利潤約92.8百萬港元，較2016財政年度上半年約59.8百萬港元增加約55.1%。雖然期內收益減少，但利潤增加，主要是由於2017財政年度上半年經營開支及稅項支出較2016財政年度上半年下降。

2.3 新世界百貨中國集團財務狀況

以下為新世界百貨中國集團於2016年12月31日的未經審核綜合資產及負債概況，詳情載於新世界百貨中國2017財政年度上半年中期報告：

	於2016年 12月31日 (未經審核) 千港元	佔總資產 百分比
非流動資產		
— 物業、廠房及設備	1,321,686	11.1%
— 投資物業	4,381,642	36.8%
— 土地使用權	620,975	5.2%
— 無形資產	1,670,494	14.0%
— 聯營公司權益	890	0.0%
— 其他非流動資產	601,063	5.0%
— 預付款項、按金及其他應收款項	296,679	2.5%
— 按公平值計入其他全面收益之金融資產	17,702	0.1%
— 按公平值計入損益之金融資產	8,694	0.1%
— 遞延所得稅資產	141,218	1.2%
	9,061,043	76.0%

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

	於2016年 12月31日 (未經審核) 千港元	佔總資產 百分比
流動資產		
— 存貨	229,272	1.9%
— 應收賬款	152,168	1.3%
— 預付款項、按金及其他應收款項	595,496	5.0%
— 應收同系附屬公司款項	8,102	0.1%
— 應收有關連公司款項	1	0.0%
— 按公平值計入損益之金融資產	1,170	0.0%
— 定期存款	21,108	0.2%
— 現金及現金等值物	<u>1,856,475</u>	<u>15.5%</u>
	<u>2,863,792</u>	<u>24.0%</u>
總資產	<u>11,924,835</u>	<u>100.0%</u>
		佔總負債 百分比
流動負債		
— 應付賬款	2,280,236	36.8%
— 應計款項及其他應付款項	1,254,070	20.2%
— 應付同系附屬公司款項	4,353	0.1%
— 應付有關連公司款項	38,829	0.6%
— 應付聯營公司款項	398	0.0%
— 融資租賃責任	16	0.0%
— 借貸	938,054	15.2%
— 應付稅項	<u>94,375</u>	<u>1.5%</u>
	<u>4,610,331</u>	<u>74.4%</u>

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

	於2016年 12月31日 (未經審核) 千港元	佔總負債 百分比
非流動負債		
— 應計款項及其他應付款項	492,443	7.9%
— 融資租賃責任	39	0.0%
— 借貸	290,503	4.7%
— 遞延所得稅負債	<u>805,553</u>	<u>13.0%</u>
	<u>1,588,538</u>	<u>25.6%</u>
總負債	<u>6,198,869</u>	<u>100.0%</u>
資產淨值	<u>5,725,966</u>	
權益		
— 股東資金	5,726,018	
— 非控股權益	<u>(52)</u>	
	<u>5,725,966</u>	

於2016年12月31日，新世界百貨中國集團總資產約為11,924.8百萬港元，主要包括(i)約36.8%投資物業；(ii)約15.5%現金及現金等值物；(iii)約14.0%無形資產；及(iv)約11.1%物業、廠房及設備。投資物業主要與新世界百貨中國集團於中國的物業投資業務有關，而用作百貨店經營的擁有人佔用／經營物業則計入新世界百貨中國集團的土地使用權以及物業、廠房及設備內。無形資產主要包括與先前業務合併相關的商譽。

於2016年12月31日，新世界百貨中國集團總負債約為6,198.9百萬港元，主要包括(i)約36.8%應付賬款；(ii)約28.1%應計款項及其他應付款項；(iii)約19.9%借貸；及(iv)約13.0%遞延所得稅負債。

於2016年12月31日，新世界百貨中國集團錄得新世界百貨中國股東應佔資產淨值約5,726.0百萬港元。

2.4 新世界百貨中國集團物業權益估值及經調整有形資產淨值

對於新世界百貨中國集團於2017財政年度上半年中期報告確認為資產的物業權益(包括投資物業、土地使用權、樓宇及租賃裝修以及訂約收購的物業預付款項,統稱「物業權益」),仲量聯行對物業權益於2017年5月31日的估值載於本綜合文件附錄三物業估值報告(「物業估值報告」)。

基於吾等與仲量聯行的討論,吾等注意到仲量聯行採用收入法對物業權益進行估值,經計及自現有租約所獲取的物業淨租金收入及/或於現有市場中可獲得的淨租金收入,並計及租賃的潛在復歸收入作出適當的考慮,再將該租金收入按適當的資本化率資本化以釐定公平值。倘適當,吾等亦參考相關市場的現有可資比較銷售交易。吾等獲仲量聯行告知,鑒於物業權益的特殊情況,上述估值方法為獲得物業估值的公認方法。此外,吾等亦與仲量聯行討論,以了解彼等對物業權益進行估值時考慮的假設(假設詳情載於物業估值報告)。仲量聯行亦表示,物業權益估值乃根據上市規則第5章及第12項應用指引、公司收購及合併守則規則第11條;英國皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》;香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則委員會頒佈的《國際估值準則》進行。基於上文所述,吾等認為仲量聯行對物業權委員進行估值所採用的上述估值方法及其考慮的假設屬適當。

就吾等分析要約及評估要約價是否公平及合理而言,除使用過往股價、交易流動性及可資比較公司/交易倍數等其他重要標準(詳情闡述於下節)外,吾等亦透過就(i)物業基於物業估值報告之總市值減(a)於2016年12月31日新世界百貨中國集團物業權益;與(b)新世界百貨中國集團訂約收購物業之尚未支付款項的總和;(ii)估計就重估盈餘需支付的遞延所得稅;及(iii)於2016年12月31日之無形資產作出調整,使用2016年12月31日新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團經調整未經審核綜合有形資產淨值(「經調整有形資產淨值」)。為免生疑,吾等於

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

分析時並無計及無形資產，原因是新世界百貨中國集團的無形資產主要為先前業務合併產生的商譽。此外，新世界百貨中國表示，2016年12月31日(即最新中期報告日期)至2017年5月31日(即物業估值報告日期)期間並無重大物業出售。

經調整有形資產淨值計算如下：

	千港元
2016年12月31日新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團未經審核綜合資產淨值	5,726,018
加：物業基於物業估值報告之總市值(採用人民幣0.88元兌1港元之匯率，港元總市值相當於人民幣5,936,399,000元／0.88 = 6,745,907,955港元)	6,745,908
減：(a)2016年12月31日新世界百貨中國集團物業權益；與(b)新世界百貨中國集團訂約收購物業(即物業估值報告中的第9項物業)之尚未支付款項之總和	(6,283,072) <i>(附註)</i>
減：估計就重估盈餘需支付的遞延所得稅(採用中國企業所得稅率25%，估計就重估盈餘需支付的遞延所得稅為0.25*(6,745,908 - 6,283,072) = 115,709)	<u>(115,709)</u>
經調整資產淨值	6,073,145
減：新世界百貨中國集團於2016年12月31日之無形資產	<u>(1,670,494)</u>
經調整有形資產淨值	<u>4,402,651</u>

附註： 此乃2016年12月31日新世界百貨中國集團物業權益約6,223,178,000港元加新世界百貨中國集團訂約收購物業之尚未支付款項約59,894,000港元。加上尚未支付款項以確保與已計及新世界百貨中國集團訂約收購物業之100%物業權益的物業估值報告一致。

因此每股新世界百貨中國股份之經調整有形資產淨值約為2.611港元(基於最後實際可行日期已發行1,686,145,000股新世界百貨中國股份)，每股要約股份的要約價2.00港元較每股新世界百貨中國股份之經調整有形資產淨值折讓約23.4%。

3. 新世界百貨中國集團的未來前景及展望

如瑞銀函件所述，要約截止後，要約人擬於要約完成後繼續進行新世界百貨中國集團的現有業務，並進一步拓展與新世界百貨中國整體業務的協同效應、物色新的發展機會及實施長期增長戰略。於檢討與新世界百貨中國集團的業務、架構及／或方向有關的戰略方案後，要約人亦可能不時基於市況考慮對新世界百貨中國集團現有業務進行重大變動。要約人或會進一步挖掘重新調整或重新部署新世界百貨中國集團資產的可能性，及評估提高新世界百貨中國集團財務靈活性的合適機會。除於一般業務過程而可能發生的變動外，要約人目前亦有意於要約完成後繼續聘用新世界百貨中國集團的現有僱員。

4. 要約的主要條款

要約由瑞銀(代表要約人)遵照收購守則按下文所載的基準提出：

要約：

每股要約股份

現金2.00港元

要約向所有新世界百貨中國股東(要約人除外)提出。於聯合公告日期及最後實際可行日期，根據新世界百貨中國購股權計劃，概無新世界百貨中國購股權已授出或尚未行使。

4.1 要約價

每股要約股份2.00港元之要約價較：

- (i) 每股新世界百貨中國股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價1.920港元溢價約4.2%；
- (ii) 每股新世界百貨中國股份於最後交易日於聯交所所報之收市價1.330港元溢價約50.4%；

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

- (iii) 根據每股新世界百貨中國股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.322港元溢價約51.3%；
- (iv) 根據每股新世界百貨中國股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.317港元溢價約51.9%；
- (v) 根據每股新世界百貨中國股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.244港元溢價約60.7%；
- (vi) 根據每股新世界百貨中國股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.237港元溢價約61.6%；
- (vii) 根據每股新世界百貨中國股份於截至最後交易日(包括該日)止之最後180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約1.153港元溢價約73.5%；
- (viii) 2016年12月31日新世界百貨中國股東應佔每股新世界百貨中國股份未經審核綜合資產淨值約3.396港元(基於最後實際可行日期新世界百貨中國已發行股份數目計算)折讓約41.1%；
- (ix) 2016年12月31日(即新世界百貨中國集團最新未經審核中期業績結算日期)每股新世界百貨中國股份經調整有形資產淨值約2.611港元(基於最後實際可行日期新世界百貨中國已發行股份數目計算)折讓約23.4%；
- (x) 2016年12月31日(即新世界百貨中國集團最新未經審核中期業績結算日期)每股新世界百貨中國股份經調整資產淨值約3.602港元(基於最後實際可行日期新世界百貨中國已發行股份數目計算)折讓約44.5%；及
- (xi) 2016年6月30日(即新世界百貨中國集團最新經審核財務業績結算日期)新世界百貨中國股東應佔每股新世界百貨中國股份經審核綜合資產淨值

約3.507港元(基於最後實際可行日期新世界百貨中國已發行股份數目計算)折讓約43.0%。

5. 新世界百貨中國股份過往表現

5.1 新世界百貨中國股份股價表現

下圖載列新世界百貨中國股份(i)自2016年6月5日(即新世界百貨中國股份於暫停買賣日期2017年6月5日前之十二個月)至2017年6月6日(「回顧期間」)；及(ii)自2017年6月7日至最後實際可行日期(包括該日)期間(「公告後期間」)之過往成交價表現：



資料來源：聯交所網站

附註1：新世界百貨中國於2016年9月20日發佈截至2016年6月30日止年度之全年業績公佈。

附註2：新世界百貨中國於2017年2月21日發佈截至2016年12月31日止六個月之中期業績公佈。

附註3：新世界百貨中國於2017年4月10日發佈兩份有關若干持續關連交易之公告。

附註4：新世界百貨中國於2017年5月2日發佈有關終止與新世界發展有限公司的間接附屬公司現有持續關連交易之公告。

附註5：新世界百貨中國於2017年6月5日發佈有關短暫停止買賣新世界百貨中國股份以待刊發有關要約之內幕消息公告。

附註6：新世界百貨中國於2017年6月6日發佈有關要約之公告(「要約公告」)。

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

吾等認為回顧期間之長短屬合理，足以闡釋新世界百貨中國股份收市價過往趨勢與要約之間的關係。上圖為回顧期間及公告後期間新世界百貨中國股份收市價相對要約價的每日變動。

於回顧期間，吾等注意到新世界百貨中國股份過往收市價範圍為0.99港元至1.93港元。要約公告前，新世界百貨中國股份價格一直低於要約價，介乎0.99港元至1.37港元。要約公告後，新世界百貨中國股份價格由1.33港元上升至2017年6月7日之1.90港元。吾等認為要約公告刊發後股價大幅波動是由於每股要約股份的要約價定為2.00港元。要約公告刊發後，新世界百貨中國股份於公告後期間的過往收市價介乎1.90港元至1.93港元。

由於新世界百貨中國股價波動，務請有意變現其於新世界百貨中國集團投資的新世界百貨中國獨立股東審慎及密切監察要約期間新世界百貨中國股份市價，如於公開市場出售新世界百貨中國股份所得款項淨額超過根據要約應收款項淨額，則考慮於要約期間於公開市場出售其新世界百貨中國股份，而非接納要約。

5.2 新世界百貨中國股份流動性

下表分別載列回顧期間新世界百貨中國股份的每月日均成交量、日均成交量佔新世界百貨中國已發行股份總數百分比及日均成交量佔新世界百貨中國公眾股東(定義見上市規則)所持新世界百貨中國已發行股份總數百分比：

	每月總成交量	每月交易日數目	日均成交量	日均成交量佔最 後實際可行日期 已發行股份總數 百分比	日均成交量佔最 後實際可行日期 新世界百貨中國 公眾股東所持股 份總數百分比
	(股份數目)	(日)	(股份數目)	(%) (附註3)	(%) (附註4)
2016年					
6月(附註1)	13,379,554	18	743,309	0.04%	0.16%
7月	35,763,385	20	1,788,169	0.11%	0.38%
8月	17,338,000	22	788,091	0.05%	0.17%
9月	64,555,033	21	3,074,049	0.18%	0.66%
10月	59,997,685	19	3,157,773	0.19%	0.68%
11月	22,430,148	22	1,019,552	0.06%	0.22%
12月	16,769,316	20	838,466	0.05%	0.18%
2017年					
1月	31,993,838	19	1,683,886	0.10%	0.36%
2月	41,026,466	20	2,051,323	0.12%	0.44%
3月	32,310,099	23	1,404,787	0.08%	0.30%
4月	9,918,149	17	583,421	0.03%	0.12%
5月	58,238,853	20	2,911,943	0.17%	0.62%
6月(附註2)	183,173,307	15	12,211,554	0.72%	2.61%
— 要約公告前 期間	9,497,142	2	4,748,571	0.28%	1.02%
— 公告後期間	173,676,165	13	13,359,705	0.79%	2.86%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 回顧期間自2016年6月5日開始。
2. 新世界百貨中國股份自2017年6月5日至2017年6月6日暫停買賣。
3. 基於最後實際可行日期已發行1,686,145,000股新世界百貨中國股份。

4. 基於最後實際可行日期新世界百貨中國公眾股東持有467,133,000股新世界百貨中國股份。

吾等注意到，新世界百貨中國股份日均成交量不足新世界百貨中國公眾股東所持新世界百貨中國股份1%，因此要約公告前期間成交量整體偏低。回顧期間，新世界百貨中國股份(包括公開及非公開交易)每月日均成交量介乎2017年4月佔最後實際可行日期新世界百貨中國已發行股份總數約0.03%至2017年6月佔最後實際可行日期新世界百貨中國已發行股份總數約0.72%。為作說明用途，新世界百貨中國股份(包括公開及非公開交易)於回顧期間的每月日均成交量佔新世界百貨中國公眾股東於最後實際可行日期持有的已發行新世界百貨中國股份總數的百分比，介乎2017年4月約0.12%至2017年6月約2.61%。

與公告後期間較高成交量相比，回顧期間新世界百貨中國股份日均成交量整體偏低。2017年6月6日(即聯合公告日期)直至最後實際可行日期日均成交量佔新世界百貨中國已發行股份總數約0.79%。

鑒於回顧期間新世界百貨中國股份成交量整體較低，並不確定新世界百貨中國股份會否有充足流動性，可供新世界百貨中國獨立股東於公開市場出售大量新世界百貨中國股份而不會壓低新世界百貨中國股份價格。因此，新世界百貨中國股份市場成交價或不足以反映新世界百貨中國獨立股東於公開市場出售其新世界百貨中國股份可獲得的所得款項。因此，吾等認為如新世界百貨中國獨立股東有意出售，則要約乃彼等尤其是持有大量新世界百貨中國股份者，按要約價出售其部分或全部新世界百貨中國股份的良機。

6. 與可資比較公司及私有化先例的對比

6.1 與市場可資比較者的對比

新世界百貨中國集團主要業務為於中國經營百貨店及其他相關業務。評估要約價是否公平及合理時，吾等採納市盈率法，該方法已被視為分析有盈利往績公司之合適方法。鑒於新世界百貨中國集團於2015財政年度及2016財政年度均有盈

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

利，吾等認為市盈率乃評估要約價公平性的合適方法。除市盈率外，吾等亦就評估新世界百貨中國集團經調整有形資產淨值（於2016年12月31日約為4,402.7百萬港元）相關的要約價是否公平及合理考慮市賬率法。

吾等已對(i)於聯交所上市；(ii)主要業務為於中國經營及管理百貨店（根據最新刊發業績公佈，至少50%總收益歸屬於該業務）；及(iii)有盈利的可資比較公司進行研究。釐定上述公司時，吾等考慮新世界百貨中國集團的主要業務及新世界百貨中國集團百貨店及其他相關業務貢獻的收益（2015財政年度及2016財政年度各年佔新世界百貨中國集團收益90%以上）。基於上述相關標準，吾等識別6家可資比較公司（「可資比較公司」），詳情如下。吾等認為可資比較公司乃按上述相關標準識別的可資比較公司詳盡列表。

公司名稱	股份代號	主要業務	公司擁有人		市盈率 (概約倍數) (附註3)	市賬率 (概約倍數) (附註4)		
			市值 百萬港元 (附註1)	應佔淨利潤 百萬港元 (附註2)			應佔資產淨值 百萬港元 (附註2)	
金鷹商貿集團有限公司 (「金鷹」)	3308	百貨連鎖拓展與經營	17,991.2	469.7	5,787.7	38.3	3.1	
利福中國集團有限公司	2136	經營百貨店及超級市場業務	4,566.3	323.6	9,787.1	14.1	0.5	
茂業國際控股有限公司 (「茂業」)	848	經營及管理百貨店	4,163.7	53.3	11,656.2	78.1	0.4	
百盛商業集團有限公司	3368	經營及管理百貨店	3,345.9	169.3	5,516.5	19.8	0.6	
歲寶百貨控股(中國)有限公司	312	經營及管理百貨店	1,160.2	69.6	1,542.1	16.7	0.8	
佳華百貨控股有限公司	602	經營及管理零售店	456.5	47.5	680.3	9.6	0.7	
		平均值				29.4	1.0	
		中位數				18.2	0.6	
		最高值				78.1	3.1	
		最低值				9.6	0.4	
				新世界百貨中國2016年12月 假設要約價值 百萬港元	新世界百貨中國集團經調整 說明性利潤 百萬港元	新世界百貨中國 有形資產淨值 百萬港元	隱含要約 市盈率 (概約倍數)	隱含要約 市賬率 (概約倍數)
		要約隱含倍數	3,372.3 (附註5)	78.6 (附註5)	4,402.7	42.9 (附註5)	0.8 (附註6)	

資料來源：彭博及聯交所網站

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 市值數據來源於彭博於2017年6月23日(即最後實際可行日期)的數據。
- (2) 可資比較公司之公司擁有人應佔淨利潤及公司擁有人應佔資產淨值分別基於其最新刊發業績公佈。
- (3) 可資比較公司之市盈率按其於最後實際可行日期之市值除以基於其最新刊發業績公佈的公司擁有人應佔淨利潤計算。
- (4) 可資比較公司之市賬率按其於最後實際可行日期之市值除以基於其最新刊發業績公佈的公司擁有人應佔資產淨值(資產淨值扣除商譽,以便可與吾等對新世界百貨中國集團資產淨值之調整進行比較)計算。
- (5) 要約之隱含市盈率(「**隱含市盈率**」)按要約假設價值約3,372.3百萬港元(即要約收購100%新世界百貨中國股份已發行總數之假設價值(「**假設要約價值**」),按1,686,145,000股新世界百貨中國已發行股份乘以要約價2.00港元計算)除以新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團截至2016年12月31日止十二個月除稅後說明性利潤約78.6百萬港元(「**新世界百貨中國2016年12月說明性利潤**」)計算,該利潤乃以下各項之和(i)新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團截至2016年12月31日止六個月除稅後利潤約92.8百萬港元(根據新世界百貨中國截至2016年12月31日止六個月中期業績公佈);及(ii)新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團截至2016年6月30日止六個月除稅後說明性虧損約14.2百萬港元(該說明性虧損按新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團截至2016年6月30日止年度除稅後利潤約45.6百港元(根據新世界百貨中國截至2016年6月30日止年度全年業績公佈),減新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團截至2015年12月31日止六個月除稅後利潤約59.8百港元(根據新世界百貨中國截至2015年12月31日止六個月中期業績公佈)計算)。鑒於可資比較公司的年結均為12月,用於計算可資比較公司各自市盈率的股東應佔利潤乃截至2016年12月31日止年度利潤,故採用新世界百貨中國2016年12月說明性利潤計算隱含市盈率以作出更準確比較。
- (6) 要約之隱含市賬率(「**隱含市賬率**」)按要約假設價值約3,372.3百萬港元(即要約收購100%新世界百貨中國股份已發行總數之假設價值,按1,686,145,000股新世界百貨中國已發行股份乘以要約價2.00港元計算)除以2016年12月31日新世界百貨中國集團經調整有形資產淨值約4,402.7百萬港元計算。
- (7) 由於世紀金花商業控股有限公司(「**世紀金花**」)將其財政年度年結日由12月31日變更為3月31日,誠如世紀金花截至2016年3月31日止十五個月年報所披露,其最新公佈盈利乃

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

截至2016年3月31日止十五個月盈利，故其不在可資比較公司之列。值得注意的是，根據其最新刊發截至2016年9月30日止六個月中期業績公佈，世紀金花錄得股東應佔虧損。

(8) 就上表而言，人民幣按人民幣1元兌1.15港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。

參考上表，吾等注意到可資比較公司的市盈率介乎約9.6倍至78.1倍，平均約為29.4倍。吾等注意到可資比較公司相對較高的平均市盈率是由於金鷹及茂業擁有人應佔其最近財政年度末淨利潤分別大幅下降約50.5%及84.5%，導致金鷹及茂業分別錄得市盈率約40.8倍及79.0倍。可資比較公司市盈率中位數約為18.2倍。

參考上表，可資比較公司的市賬率介乎約0.4倍至約3.1倍，平均值約為1.0倍。吾等注意到可資比較公司相對較高的平均市賬率是由於金鷹，其錄得約3.1倍的相對較高市賬率。除金鷹外，吾等認為可資比較公司的市賬率及新世界百貨中國隱含市賬率整體較低，均低於1.0倍，主要是由於可資比較公司及新世界百貨中國所持物業權益對其各自總資產的重大貢獻。可資比較公司市賬率中位數約為0.6倍。

由於要約的隱含市盈率約42.9倍遠高於可資比較公司約29.4倍的平均值，以及要約隱含市賬率約0.8倍雖略低於約1.0倍的平均值，但仍屬於且略高於可資比較公司約0.6倍的市賬率中位數範圍，故吾等認為要約價值對新世界百貨中國及股東而言屬公平合理。

6.2 與私有化先例之比較

就評估要約價反映的股價溢價而言，吾等亦將要約與2014年6月1日(即公告日期前約三年)起直至最後實際可行日期所公佈聯交所列示的私有化建議進行對比，未予批准的私有化建議除外(「私有化先例」)。私有化先例乃吾等可從聯交所網站識別符合上述標準之私有化建議詳盡清單。為盡量降低因各私有化先例不同市場

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

氣氛導致的可能誤差，吾等採用三年期作為甄選標準。下表說明私有化建議定價較最後交易日、相關30日、90日、120日及180日股份均價的溢價：

初步公告日期	股份代號	公司	要約/註銷價較相關公司宣佈私有化建議前股價的溢價				
			最後交易日	30日股份均價	90日股份均價	120日股份均價	180日股份均價
17年3月20日	283	高銀地產控股有限公司	36.8%	33.9%	36.3%	39.7%	49.5%
17年1月10日	1833	銀泰商業(集團)有限公司	42.3%	51.8%	52.6%	54.1%	53.7%
16年9月23日	3668	中鋁礦業國際	32.4%	34.1%	36.9%	51.5%	62.7%
16年7月8日	1438	富貴生命國際有限公司	22.4%	36.3%	36.6%	36.7%	35.9%
16年6月17日	1768	Barcell Limited	44.3%	132.0%	138.5%	162.0%	159.9%
16年6月12日	2618	TCL通訊科技控股有限公司	34.6%	47.2%	45.1%	39.1%	36.4%
16年2月29日	477	奧普集團控股有限公司	24.9%	29.7%	29.4%	27.6%	28.4%
16年5月24日	1968	匹克體育用品有限公司	10.6%	15.7%	21.1%	27.3%	22.7%
16年3月30日	3699	大連萬達商業地產股份有限公司	3.0%	24.1%	37.5%	25.4%	18.2%
16年2月4日	3386	東鵬控股股份有限公司	31.8%	47.1%	52.1%	50.1%	35.6%
16年1月6日	917	新世界中國地產有限公司	25.6%	40.8%	45.7%	57.7%	57.0%
15年10月20日	1025	北京物美商業集團股份有限公司	90.2%	68.8%	48.5%	18.8%	15.4%
15年8月13日	350	經緯紡織機械股份有限公司	8.1%	18.9%	8.9%	11.1%	18.3%
15年5月27日	2266	帝盛酒店集團有限公司	32.4%	41.7%	44.0%	39.7%	34.3%
15年2月26日	1390	環亞智富有限公司	41.0%	60.4%	64.1%	55.0%	48.5%
14年12月11日	2626	湖南有色金屬股份有限公司	68.7%	55.8%	50.0%	64.4%	70.2%
		最高值	90.2%	132.0%	138.5%	162.0%	159.9%
		最低值	3.0%	15.7%	8.9%	11.1%	15.4%
		平均值	34.3%	46.1%	46.7%	47.5%	46.7%
		中位數	32.4%	41.3%	44.6%	39.7%	36.2%
		要約價	50.4%	60.7%	64.8%	70.8%	73.5%

資料來源：彭博及聯交所網站

誠如上表所示，私有化先例較最後交易日股價、30日、90日、120日及180日股份均價的溢價中位數分別約為34.3%、46.1%、46.7%、47.5%及46.7%。吾等注意到要約價較最後交易日每股新世界百貨中國股份收市價、30日、90日、120日及180日股份均價的溢價均高於私有化先例相應溢價中位數，視為有利。

結論及推薦建議

基於上述主要因素及理由，尤其是以下事項(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

- (i) 要約價較要約公告發佈前整個回顧期間新世界百貨中國股份過往價格溢價；
- (ii) 要約價較每股新世界百貨中國股份於最後交易日於聯交所所報之收市價約1.330港元溢價約50.4%；
- (iii) 要約價較每股新世界百貨中國股份於截至最後交易日(包括該日)止最後180個交易日於聯交所所報之平均收市價約1.153港元溢價約73.5%；
- (iv) 隱含市盈率約42.9倍遠高於可資比較公司分別約29.4倍及18.2倍的市盈率平均值及中位數；
- (v) 隱含市賬率約0.8倍雖略低於約1.0倍的平均值，但仍屬於可資比較公司市賬率範圍且略高於可資比較公司約0.6倍的市賬率中位數；
- (vi) 要約價較最後交易日每股新世界百貨中國股份收市價、30日、90日、120日及180日股份均價的溢價均高於私有化先例相應溢價中位數；
- (vii) 回顧期間股份成交量整體偏低，股份要約為新世界百貨中國獨立股東提供按要約價變現投資而不會對新世界百貨中國股份價格造成下行影響的良機；及
- (viii) 要約公告後新世界百貨中國股份相對較高的股價及成交量的持續性並不確定，如無要約則可能不會持續；

吾等認為要約之條款就新世界百貨中國獨立股東而言實屬公平合理。因此，吾等建議新世界百貨中國獨立董事委員會推薦新世界百貨中國獨立股東接納要約。

新世界百貨中國獨立財務顧問函件

無論如何，有意變現其於新世界百貨中國股份全部或部分投資的新世界百貨中國獨立股東應監察要約期間新世界百貨中國股份價格表現。倘新世界百貨中國股份市價超過要約價及於公開市場出售新世界百貨中國股份所得款項淨額(扣除所有相關成本)超過自要約應收的款項，則新世界百貨中國獨立股東應考慮於公開市場出售其新世界百貨中國股份，而非接納要約。於任何情況下，謹請新世界百貨中國獨立股東注意，尚不確定新世界百貨中國股份當前成交量及／或當前成交價水平於接納要約期間及之後可否持續。亦謹請新世界百貨中國獨立股東注意，要約須待若干條件獲達成或豁免後方告作實，包括要約人已收到要約股份之有效接納，將導致要約人持有至少90%要約股份，並附有進一步條文訂明於持有的有關股份中，要約人亦至少持有90%無利害關係的新世界百貨中國股份。因此要約未必會成為無條件。

如瑞銀函件所載，倘要約人收購不少於90%要約股份及不少於90%無利害關係股份，其擬根據開曼群島公司法及收購守則規則第2.11條行使權利以強制收購未被要約人根據要約收購之所有股份。強制收購程序(倘行使強制收購權利)完成後，新世界百貨中國將由要約人實益及最終擁有100%，且會根據上市規則第6.15條申請撤銷新世界百貨中國股份於聯交所之上市地位。

謹請新世界百貨中國獨立股東細閱接納要約的程序，有關詳情載於本綜合文件。

此 致

新世界百貨中國獨立董事委員會 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理

助理董事

鄭敏華

高子軒

謹啟

2017年6月27日

附註：博思融資有限公司之鄭敏華女士自2004年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，及博思融資有限公司之高子軒先生自2010年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。博思融資有限公司之鄭敏華女士及高子軒先生分別擁有逾20年及7年企業融資行業經驗。

1. 接納程序

為接納要約，閣下應按隨附相關接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約條款的一部分。

- (a) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下的要約股份(無論全部或部分)接納要約，則閣下必須盡快將正式填妥及簽署的接納表格，連同閣下擬接納要約之要約股份數目所涉之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)郵寄或由專人遞交至過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封註明「新世界百貨中國有限公司 — 要約」，惟無論如何須不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期送抵過戶登記處。
- (b) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的要約股份接納要約(無論全部或部分)，則閣下必須：
- (i) 將有關閣下擬接納要約之要約股份數目之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同閣下要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排新世界百貨中國將要約股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的接納表格，連同有關閣下擬接納要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送交過戶登記處；或
- (iii) 倘閣下的要約股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授

權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納該項接納。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或

- (iv) 倘閣下的要約股份已存放於在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。
- (c) 倘閣下已提交閣下任何要約股份的過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲就該等要約股份接納要約，則閣下應先行正式填妥並簽署接納表格，連同閣下本人正式簽署的過戶收據(如有)及／或其他業權文件(視情況而定)一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權要約人及／或瑞銀及／或彼等各自的代理，代表閣下在有關股票發行時向新世界百貨中國或過戶登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須遵守要約的條款及條件，猶如該等股票乃連同接納表格一併送交過戶登記處。
- (d) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)無法即時提供及／或已遺失(視情況而定)，而閣下欲就閣下的任何要約股份接納要約，則閣下仍應將正式填妥的接納表格，連同聲明閣下已遺失閣下要約股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)或其無法即時提供有關文件的函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應在其後盡快將閣下要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)轉送至過戶登記處。倘閣下已遺失閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按指示填妥及簽署後交回過戶登記處。

- (e) 在過戶登記處於接納要約的最後時間或之前接獲已正式填妥及簽署的接納表格，而過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1所規定的任何有關文件已就此收訖，並在下列情況下，要約的接納方被視為有效：
- (i) 隨附閣下擬接納要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)以及倘該等股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)並非以閣下名義登記，則確立閣下成為有關要約股份登記持有人的權利的該等其他文件(例如經登記持有人簽立且妥為加蓋印花的相關新世界百貨中國股份轉讓文件(空白或以接納人為受益人))；或
 - (ii) 由登記新世界百貨中國要約股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以於本(e)段另一分段未被計入之要約股份有關的接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格由登記新世界百貨中國要約股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。
- (g) 接納要約的新世界百貨中國要約股東應付的賣方從價印花稅須按要約股份市值或要約人就有關接納要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%(向上湊整至最接近1.00港元)支付，而有關款項將從要約人應向接納要約的有關新世界百貨中國要約股東支付的款項中扣除。要約人將代表接納要約的新世界百貨中國要約股東安排支付賣方從價印花稅，並將支付與接納要約及轉讓要約股份有關的買方從價印花稅。
- (h) 倘要約無效、被撤回或失效，要約人將盡快惟無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將就接納提呈的要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)連同正式註銷之接納表格退還予有關新世界百貨中國要約股東，郵誤風險由閣下自行承擔。

- (i) 概不會就任何接納表格及／或閣下就接納提呈的要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)發出收訖通知書。

2. 根據要約進行交收

待要約於各方面成為或被宣佈為無條件及倘正式填妥之接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定的有關要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)屬完備及於各方面有效，且過戶登記處在要約結束前接獲，則就根據要約提呈的要約股份應付接納要約的各新世界百貨中國要約股東的款項(經扣除賣方從價印花稅)的支票，將盡快惟無論如何於(i)要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)過戶登記處收訖正式填妥之接納表格連同一切有關文件令要約項下之有關接納為有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關新世界百貨中國要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何新世界百貨中國要約股東根據要約有權收取的代價將按照股份要約的條款悉數結算(惟有關賣方從價印花稅之付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該新世界百貨中國要約股東的其他類似權利。

毋須支付不足一仙之零碎款額，而應支付予接納要約的新世界百貨中國要約股東之現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

3. 接納期間及修訂

除非取得執行人員同意根據收購守則就要約作出修訂或延期，否則接納表格須由過戶登記處收取，方為有效，須根據其上印列及本綜合文件的指示於截止日期下午四時正前收取。

倘要約獲修訂或延期，則要約人將須就要約的任何修訂或延期刊發公告，當中將列明下一個截止日期或要約將仍然開放直至另行通知為止的聲明。倘屬後者，則須於要約截止前向尚未接納要約的新世界百貨中國要約股東發出至少十四(14)日的書面通知。倘要約人在要約過程中修改要約的條款，則所有新世界百貨中國要約股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約須於寄發經修訂要約文件當日後起計至少十四(14)日可予接納。

倘截止日期延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述(除非文義另有所指)須被視為指經如此延長的截止日期。

4. 代名人登記

為確保所有新世界百貨中國要約股東獲得同等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有要約股份的新世界百貨中國要約股東須於實際可行情況下將各實益擁有人的持股量分開處理。以代名人義登記投資的要約股份實益擁有人有必要向其代名人提供有關彼等對要約的意向的指示。

5. 公告

在截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許的較後時間及/或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關要約修訂、延期、屆滿及無條件性的決定。要約人須在截止日期下午七時正前於聯交所網站刊登公告，列明要約的結果及要約是否已經修訂、延期、屆滿或已經成為或被宣佈為無條件(無論就接納而言或於各方面)。有關公告須列明下列各項：

- (a) 接獲的要約接納所涉及的要約股份總數及要約股份的權利；
- (b) 要約人於要約期間前持有、控制或支配的新世界百貨中國股份總數及新世界百貨中國股份的權利；
- (c) 要約人於要約期間已收購或同意將予收購的要約股份總數及要約股份的權利；及
- (d) 要約人及其任何要約人一致行動人士已借入或借出的新世界百貨中國任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟任何已轉借或售出的借入新世界百貨中國股份除外。

有關公告將載明該等要約股份數目代表的相關類別已發行股本之百分比及投票權百分比。

在計算接納所代表的要約股份總數時，僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於截止日期下午四時正(即接納要約的最後時間及日期)由過戶登記處接獲的有效接納。

根據收購守則的規定，有關要約的所有公告將根據收購守則及上市規則規定作出。

6. 撤回權利

要約須待本綜合文件中「瑞銀函件」所載之條件獲達成後，方可作實。新世界百貨中國要約股東交回的要約接納不得撤銷及不可撤回，惟本段及下一段所述情況除外。根據收購守則規則17的規定，如果要約在首個截止日期起的二十一(21)天後(即2017年8月8日(星期二))，就接納而言仍未成為無條件，要約的接納人有權於該日及直至要約就接納而言成為或被宣佈為無條件之時及寄發本綜合文件日期起第60日(即2017年8月28日(星期一))(或要約人表明要約將不會延期至超過該日期的任何日子(如適用))下午四時正(以較早者為準)撤回其接納。

根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守上文「5.公告」一節所載的規定，執行人員可按照其可以接納的條款，要求提呈接納要約之新世界百貨中國要約股東獲授予撤回的權利，直至符合該節所載的規定為止。

7. 香港印花稅

賣方從價印花稅應按要約股份的市值或要約人就要約的有關接納應付的代價(以較高者為準)的0.1%計算(向上湊整至最接近1.00港元)，將從就接納要約應付相關新世界百貨中國要約股東的款項中扣除。要約人將代表接納要約的新世界百貨中國要約股東就接納要約及轉讓要約股份安排支付賣方從價印花稅。

8. 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、接納表格、有關股票、轉讓收據及／或授權憑證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)，倘由新世界百貨中國要約股東或彼等指定的代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險由彼等自行承擔，而要約人、新世界百貨中國、瑞銀及任何彼等各自的董事、過戶登記處及其他參與要約的人士以及任何彼等各自之代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生的任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款及條件的一部分。

- (c) 本綜合文件及／或接納表格或其中之一即使意外地漏寄予任何應獲要約的人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格將賦予要約人、瑞銀或要約人可能指示的有關人士不可撤回權利，代表接納要約的人士填妥、修訂及簽署任何文件，及採取可能屬必需或權宜的任何其他行動，以令已接納要約的人士涉及的要約股份歸屬於要約人或其可能指示的有關人士。
- (f) 待要約於各方面成為或被宣佈為無條件後，任何人士接納要約將被視為構成該人士：
- (i) 向要約人、新世界百貨中國及瑞銀聲明及保證，該人士向要約人出售之要約股份並無附帶一切優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及屬任何性質的任何其他第三方權利，惟連同其於截止日期所附帶或其後附帶的所有權利(包括悉數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)之權利)；及
- (ii) 向要約人、新世界百貨中國及彼等各自之顧問(包括瑞銀)聲明及保證，倘接納要約的有關新世界百貨中國要約股東為香港以外司法權區公民、居民或國民，其已就接獲及接納要約及其任何修訂遵守有關海外新世界百貨中國要約股東須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意並進行所需的所有登記或備案，並已支付其就有關接納、交回及／或註銷於任何司法權區應付之所有發行、轉讓或其他稅項或其他規定付款，其亦無進行或不進行任何行為，而將或可能導致要約人、新世界百貨中國或彼等各自之顧問(包括瑞銀)或任何其他人士就要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，或有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及規定應屬有效及具約束力。

- (g) 根據要約之條款，新世界百貨中國要約股份將連同其於截止日期所附帶之一切權利或其於之後附帶權利獲收購，包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付之全部股息及其他分配(如有)之權利，亦無附帶任何優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及任何其他第三方權利。
- (h) 於本綜合文件及於接納表格提述之要約應包括其任何延期及／或修訂。
- (i) 於彼等作出有關要約之決定時，新世界百貨中國要約股東應倚賴彼等自身對要約人、新世界百貨中國集團及要約條款(包括所涉及之好處及風險)之研究。本綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為新世界百貨中國、要約人及／或瑞銀提呈之任何法律或商業意見。新世界百貨中國要約股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。

I. 財務概要

下文(i)截至2014年及2015年6月30日止年度各年之財務資料概要乃摘錄自載於新世界百貨中國截至2015年6月30日止年度之年報內已刊發的經審核綜合財務報表(刊發日期為2015年9月23日(第80頁至145頁))、(ii)截至2016年6月30日止年度之財務資料概要乃摘錄自載於新世界百貨中國截至2016年6月30日止年度之年報內已刊發的經審核綜合財務報表(刊發日期為2016年9月20日(第74頁至139頁))、及(iii)截至2016年12月31日止六個月之財務資料概要乃摘錄自載於新世界百貨中國截至2016年12月31日止六個月之中期報告內已刊發的未經審核簡明綜合財務資料(刊發日期為2017年2月21日(第17頁至44頁))。

新世界百貨中國之核數師就新世界百貨中國截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度各年之綜合財務報表並無發表任何保留意見。概無特殊項目因其規模、性質或發生率須予披露於新世界百貨中國截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度各年之綜合財務報表，以及新世界百貨中國截至2016年12月31日止六個月之簡明綜合財務資料。

本附錄提述的「本公司」及「本集團」分別指新世界百貨中國及新世界百貨中國集團。

綜合收益表概要

	截至6月30日止年度			截至2016年
	2014年	2015年	2016年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	止六個月 千港元
收益	4,136,206	4,029,351	3,659,896	1,781,451
其他收入	136,140	168,589	170,424	76,426
其他(虧損)/收益, 淨額	(8,442)	(176,422)	(25,164)	1,025
投資物業公平值變動	16,834	766	(25,437)	(10,471)
購買存貨及存貨變動, 淨額	(671,074)	(719,380)	(756,036)	(397,842)
僱員福利開支	(661,424)	(747,285)	(633,223)	(312,397)
折舊及攤銷	(321,212)	(344,248)	(300,730)	(131,187)
經營租賃租金開支	(1,118,450)	(1,191,665)	(1,163,895)	(534,782)
其他經營開支, 淨額	<u>(831,369)</u>	<u>(788,844)</u>	<u>(716,135)</u>	<u>(316,033)</u>
經營利潤	<u>677,209</u>	<u>230,862</u>	<u>209,700</u>	<u>156,190</u>
財務收入	66,386	74,850	67,240	10,050
財務成本	<u>(31,035)</u>	<u>(48,819)</u>	<u>(38,031)</u>	<u>(7,037)</u>
財務收入, 淨額	<u>35,351</u>	<u>26,031</u>	<u>29,209</u>	<u>3,013</u>
應佔聯營公司業績	712,560	256,893	238,909	159,203
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(130)</u>	<u>279</u>
除所得稅前利潤	712,560	256,893	238,779	159,482
所得稅支出	<u>(192,035)</u>	<u>(187,152)</u>	<u>(193,381)</u>	<u>(67,024)</u>
年度/期內利潤	<u>520,525</u>	<u>69,741</u>	<u>45,398</u>	<u>92,458</u>
應佔:				
本公司股東	520,525	69,741	45,643	92,782
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(245)</u>	<u>(324)</u>
	<u>520,525</u>	<u>69,741</u>	<u>45,398</u>	<u>92,458</u>
股息	<u>596,896</u>	<u>133,206</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股股息(每股以港元計值)	<u>0.354</u>	<u>0.079</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內/期內本公司股東應佔利潤的每股盈利 (每股以港元計值)				
— 基本及攤薄	<u>0.31</u>	<u>0.04</u>	<u>0.03</u>	<u>0.05</u>

綜合財務狀況表概要

	於6月30日			於2016年
	2014年	2015年	2016年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	2,171,857	1,794,395	1,482,758	1,321,686
投資物業	4,339,656	4,717,926	4,567,522	4,381,642
土地使用權	899,678	803,474	671,759	620,975
無形資產	1,867,241	1,869,132	1,748,725	1,670,494
聯營公司權益	—	—	361	890
其他非流動資產	305,111	314,707	616,336	601,063
預付款項、按金及其他應收款項	442,200	395,627	332,816	296,679
按公平值計入其他全面收益之金融資產	—	—	—	17,702
可供出售金融資產	—	—	35,893	—
按公平值計入損益之金融資產	—	—	9,040	8,694
遞延所得稅資產	179,656	162,571	150,866	141,218
	<u>10,205,399</u>	<u>10,057,832</u>	<u>9,616,076</u>	<u>9,061,043</u>
流動資產				
存貨	160,617	230,412	231,117	229,272
應收賬款	105,101	98,206	114,183	152,168
預付款項、按金及其他應收款項	678,126	637,139	542,733	595,496
應收同系附屬公司款項	2,161	27,207	2,842	8,102
應收有關連公司款項	24	365	2,210	1
按公平值計入損益之金融資產	—	—	—	1,170
定期存款	630,574	26,806	39,269	21,108
現金及現金等值物	896,538	2,089,111	1,163,409	1,856,475
	<u>2,473,141</u>	<u>3,109,246</u>	<u>2,095,763</u>	<u>2,863,792</u>
總資產	<u>12,678,540</u>	<u>13,167,078</u>	<u>11,711,839</u>	<u>11,924,835</u>
權益及負債				
權益				
股本	168,615	168,615	168,615	168,615
儲備	6,247,928	6,124,022	5,744,224	5,557,403
股東資金	6,416,543	6,292,637	5,912,839	5,726,018
非控股權益	—	—	(4)	(52)
總權益	<u>6,416,543</u>	<u>6,292,637</u>	<u>5,912,835</u>	<u>5,725,966</u>

	於6月30日			於2016年
	2014年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	12月31日 千港元
負債				
非流動負債				
應計款項及其他應付款項	608,723	601,043	527,499	492,443
融資租賃責任	—	62	47	39
借貸	696,844	1,578,056	385,965	290,503
遞延所得稅負債	<u>852,224</u>	<u>876,775</u>	<u>856,502</u>	<u>805,553</u>
	<u>2,157,791</u>	<u>3,055,936</u>	<u>1,770,013</u>	<u>1,588,538</u>
流動負債				
應付賬款	2,258,495	2,028,801	1,950,241	2,280,236
應計款項及其他應付款項	1,701,314	1,554,543	1,363,069	1,254,070
應付同系附屬公司款項	24,911	4,086	6,735	4,353
應付有關連公司款項	30,809	12,356	12,163	38,829
應付聯營公司款項	—	—	477	398
融資租賃責任	—	16	16	16
借貸	—	128,970	609,687	938,054
應付稅項	<u>88,677</u>	<u>89,733</u>	<u>86,603</u>	<u>94,375</u>
	<u>4,104,206</u>	<u>3,818,505</u>	<u>4,028,991</u>	<u>4,610,331</u>
總負債	<u>6,261,997</u>	<u>6,874,441</u>	<u>5,799,004</u>	<u>6,198,869</u>
總權益及負債	<u>12,678,540</u>	<u>13,167,078</u>	<u>11,711,839</u>	<u>11,924,835</u>

II. 截至2016年6月30日止年度的經審核綜合財務報表

以下新世界百貨中國集團的財務資料乃摘錄自載於新世界百貨中國截至2016年6月30日止年度之年報內已刊發的經審核綜合財務報表。

綜合收益表

截至2016年6月30日止年度

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

綜合全面收益表

截至2016年6月30日止年度

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

綜合財務狀況表

於2016年6月30日

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

綜合財務狀況表

於2016年6月30日

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

綜合權益變動表

截至2016年6月30日止年度

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

綜合權益變動表

截至2016年6月30日止年度

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

綜合現金流量表

截至2016年6月30日止年度

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

綜合現金流量表

截至2016年6月30日止年度

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

財務報表附註

1 一般資料

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

本公司及附屬公司（統稱「本集團」）於中國內地從事百貨及其他相關業務，以及物業投資業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外，該等綜合財務報表以港元列值。該等綜合財務報表於2016年9月20日經董事會批准刊發。

2 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

本公司截至2016年6月30日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並經投資物業、可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產（均按公平值計量）的重估修訂。

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

於2016年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產1,933,228,000港元（2015年：709,259,000港元）。經計及來自經營業務的現金流量、產生額外融資的能力及其資產支持，本集團合理預期擁有充足資源以應付其到期負債及承擔，並於可見之將來繼續經營。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

概無準則、經修訂準則或詮釋於截至2016年6月30日止年度首次生效。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

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

截至2017年6月30日止年度生效：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號(2011年)的修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號的修訂	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	闡明可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表之權益法
年度改進項目	2012 – 2014年週期的年度改進

截至2018年6月30日止年度或之後生效：

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

生效日期待定：

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

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

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

2.2 附屬公司

(i) 綜合

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

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

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

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

(i) 綜合 (續)

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

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

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

非控股權益為並非由母公司直接或間接應佔附屬公司的權益。

(ii) 獨立財務報表

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

2.3 聯營公司

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

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

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司權益已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並在綜合收益表中確認金額於「應佔聯營公司業績」旁。

本集團與其聯營公司之間的上游和下游交易的利潤和虧損，在本集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。就權益會計而言，聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 分部報告

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

2.5 物業、廠房及設備

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

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

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

樓宇	20至40年
廠房及機器	5年
汽車	5年
租賃物業裝修	餘下租賃期或2至15年的可使用年期，以較短者為準
傢俬及裝置	3至5年
辦公室設備	2至5年
電腦	2至5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

在建工程指建築工程尚未完成的樓宇或租賃物業裝修及待安裝的廠房及機器、傢俬及裝置、辦公室設備及電腦，乃按成本列賬。成本包括建築支出及其他直接成本減任何減值虧損。在建工程會於完成時按成本減累積減值虧損，轉撥為物業、廠房及設備的適當類別。資產於準備就緒及可供使用前不會計提折舊。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.9）。

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

2.6 投資物業

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

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 投資物業 (續)

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

2.7 土地使用權

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

2.8 無形資產

(i) 商譽

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

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

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

(ii) 經營權

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

2.9 於附屬公司、聯營公司權益及非金融資產的投資減值

沒有確定使用年期的無形資產（例如商譽）或未可供使用者毋須作攤銷，並每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時則須就資產減值進行檢討。倘資產的賬面值高於其可收回金額，則隨即將資產賬面值撇減至可收回金額。於綜合收益表確認減值虧損的金額，相等於資產的賬面值高於其估計可收回金額。可收回金額以資產的公平值減出售成本或使用價值兩者較高者為準。就評估減值而言，資產以可識辨現金流量分組為最低級別。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期末就減值是否可以撥回進行檢討。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 於附屬公司、聯營公司權益及非金融資產的投資減值 (續)

倘股息金額超出宣派股息期間內附屬公司或聯營公司的全面收益總額，或倘投資於個別財務報表的賬面值超出被投資方資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表的賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司或聯營公司的投資進行減值測試。

2.10 投資

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

(i) 按公平值計入損益之金融資產

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

(ii) 貸款及應收賬款

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

(iii) 可供出售金融資產

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

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

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

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 投資 (續)

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

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

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

2.11 金融資產減值

(i) 按攤銷成本列賬之資產

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

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

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

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

(ii) 分類為可供出售之資產

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

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 應收賬款及其他應收款項

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

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

2.13 存貨

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

2.14 現金及現金等值物

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

2.15 股本

普通股乃分類為權益。

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

2.16 應付賬款及其他應付款項

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

應付賬款及其他應付款項最初乃按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 借貸

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

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

2.18 借貸成本

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

所有其他借貸成本在產生期內的綜合收益表中確認。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.18 借貸成本 (續)

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

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

2.19 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅。除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者外，稅項於綜合收益表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(i) 當期所得稅

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

(ii) 遞延所得稅

內在差異

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

遞延所得稅資產是就可能有足夠未來應課稅利潤而就此可使用的暫時差額而確認。

外在差異

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

(iii) 抵銷

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

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.20 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 退休金責任

本集團於香港根據強制性公積金計劃條例及職業退休計劃條例向界定供款退休計劃供款，該等計劃的資產一般以獨立管理基金形式持有。退休金計劃的資金一般來自僱員及本集團支付的款項。本集團向界定供款退休計劃作出的供款會於產生時支銷。此等計劃之供款已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款（如適用）。

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

(iii) 花紅計劃

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

(iv) 離職福利

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

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

2.21 撥備

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

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

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

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 收益確認

收益乃按本集團日常業務過程中出售貨品及服務已收或應收代價的公平值計量。所列的收益已扣除增值稅、退貨、回佣及折扣，並已抵銷本集團內的銷售。本集團在收益金額可被可靠地計量；可能有未來經濟利益流至實體；及當下文所述的各項本集團業務的特定條件達成時確認收益。本集團經考慮客戶類型、交易類型及各安排的特定事項後，按歷史業績作出回報估計。

專櫃銷售的佣金收入於相關百貨店出售貨品時確認。

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

管理及顧問費收益乃於提供管理及顧問服務時確認。

租金收入按租賃協議年期以直線應計基準確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

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

2.23 政府補助金

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

2.24 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日，或項目經重新計量則按估值日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生及以外幣計值的貨幣資產和負債以年結日的匯率換算所產生的外匯收益及虧損在綜合收益表確認或作為符合條件的資產成本資本化（如適用）（附註2.18）。

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

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司

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

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

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的貨幣匯兌差額於其他全面收益內確認。

2.25 租賃

重大風險及回報之擁有權由出租人保留的租賃，則分類為經營租賃。扣除向承租人支付或從出租人收取的租務優惠後收取或支付經營租賃的租金以直線法在租期內於綜合收益表內確認為收入或開支。

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

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

2.26 股息分派

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

財務報表附註

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 外匯風險

本集團主要承受人民幣兌換港元、美元及歐元的外匯風險。此項外匯風險產生自未來商業交易或並非以本公司及各附屬公司功能貨幣計值的已確認資產及負債。本集團定期審閱外匯風險的淨額，以管理其外匯風險，且年內並無作出對沖。

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

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

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

此外，將人民幣兌換為外幣須遵守中國內地政府頒佈的外匯管制規則及規例。

(b) 信貸風險

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

零售銷售乃一般以現金或以主要信用／扣賬卡付款。於報告日，管理層認為本集團並無重大集中的信貸風險。年內，並無單一客戶佔本集團收益總額超過3%（2015年：3%）。

就租金收入有關的應收賬款、其他應收款項及應收同系附屬公司及有關連公司款項而言，本集團定期檢討該等結餘並跟進任何逾期款項，以將信貸風險降至最低。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險

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

於2016年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產1,933,228,000港元（2015年：709,259,000港元）。本集團將繼續監察本集團流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠現金，應付業務需要以及到期負債及承擔。

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

	賬面值 千港元	未貼現的合約 現金流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上但 五年以內 千港元
於2016年6月30日				
應付賬款、應計款項及其他應付款項	2,758,428	2,758,428	2,758,428	-
應付同系附屬公司款項	6,735	6,735	6,735	-
應付有關連公司款項	12,163	12,163	12,163	-
應付聯營公司款項	477	477	477	-
融資租賃責任	63	63	16	47
借貸	995,652	1,073,737	645,488	428,249
於2015年6月30日				
應付賬款、應計款項及其他應付款項	2,885,393	2,885,393	2,885,393	-
應付同系附屬公司款項	4,086	4,086	4,086	-
應付有關連公司款項	12,356	12,356	12,356	-
融資租賃責任	78	78	16	62
借貸	1,707,026	1,871,261	184,464	1,686,797

(d) 利率風險

除了於2016年6月30日以年利率介乎0.20厘至4.25厘（2015年：1.35厘至5.30厘）持有的定期存款及短期銀行存款分別為39,269,000港元及599,977,000港元（2015年：26,806,000港元及1,783,198,000港元）外，本集團並無重大計息資產。本集團的利率風險來自銀行借貸。按浮動利率發行的借貸995,652,000港元（2015年：1,707,026,000港元）使本集團承受現金流量利率風險，並部分被按浮動利率持有的銀行現金抵銷。本集團的收入及經營現金流量均相當獨立於市場利率的變動。於報告日，管理層預期來自利率變動的影響並不重大。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(d) 利率風險 (續)

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

(e) 價格風險

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

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

3.2 資本風險管理

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

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

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

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

3.3 公平值估計

下表以估值方法分析按公平值列賬之金融工具。不同級別的定義如下：

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

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計 (續)

本集團金融工具之賬面值如下：

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

下表呈列本集團於2016年6月30日按公平值計量之金融資產：

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

於2015年6月30日，本集團並無按公平值計量之金融資產。

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

下表呈列截至2016年6月30日止年度第三級金融工具的變動：

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

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

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計 (續)

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

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

用作計算公平值之貼現率為34.7%。貼現率越低，公平值越高。

4 關鍵會計估算及判斷

持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基準，包括預期日後在若干情況下相信會合理地發生的事件。

本集團就未來作出估算及假設，而所得出的會計估算按其定義，很少會與其實際結果相同。於下一個財政年度對資產及負債的賬面值造成大幅調整的重大風險的估算及假設論述如下。

(a) 物業、廠房及設備的估計可使用年期及減值

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

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

(b) 投資物業的估值

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

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

財務報表附註

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(c) 存貨撥備

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

(d) 應收賬款及其他應收款項的減值撥備

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

(e) 商譽減值

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

(f) 確認遞延所得稅資產

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

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

5 收益及分部資料

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

財務報表附註

5 收益及分部資料 (續)

專櫃銷售收入分析如下：

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

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

主要經營決策者認為本集團有百貨及其他相關業務，以及物業投資業務。主要經營決策者乃根據其收益和經營業績來評估經營分部的表現。分部經營業績的計量不包括其他虧損淨額、投資物業公平值變動及未分配企業開支的影響。此外，財務收入淨額及應佔聯營公司業績並未分配至分部。分部資產的計量不包括聯營公司權益、遞延所得稅資產及未分配企業資產。分部之間並無銷售。

收益主要從中國內地產生，而本集團所有重大經營資產均位於中國內地。

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

財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

	百貨及其他 相關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
截至2015年6月30日止年度			
分部收益	3,870,350	159,001	4,029,351
分部業績	337,432	75,627	413,059
其他虧損，淨額	(176,422)	-	(176,422)
投資物業公平值變動	-	766	766
未分配企業開支			(6,541)
經營利潤			230,862
財務收入			74,850
財務成本			(48,819)
財務收入，淨額			26,031
除所得稅前利潤			256,893
所得稅支出			(187,152)
年度利潤			69,741
於2016年6月30日			
分部資產	6,108,770	5,450,310	11,559,080
聯營公司權益	361	-	361
遞延所得稅資產	150,866	-	150,866
未分配企業資產：			
現金及現金等值物			1,300
其他			232
總資產			11,711,839
截至2016年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	477,937	47,158	525,095
折舊及攤銷	298,639	2,091	300,730
物業、廠房及設備減值虧損	30,146	-	30,146

財務報表附註

5 收益及分部資料 (續)

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

附註：

非流動資產添置指除金融工具及遞延所得稅資產外之非流動資產的添置。

6 其他收入

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

財務報表附註

7 其他虧損，淨額

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

附註：

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

8 其他經營開支，淨額

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

附註：

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

財務報表附註

9 財務收入，淨額

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

附註：

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

10 僱員福利開支

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

僱員福利開支包括董事酬金（附註11）。

財務報表附註

11 董事福利及利益

(a) 董事酬金

截至2016年6月30日止年度各董事的酬金如下：

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

財務報表附註

11 董事福利及利益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

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

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

附註：

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

財務報表附註

11 董事福利及利益 (續)

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

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

(c) 五位最高酬金人士

截至2016年6月30日止年度，本集團內五位最高酬金的個別人士包括一位 (2015年：一位) 董事，其酬金已載於上文的分析。年內支付予其餘四位 (2015年：四位) 個別人士的酬金如下：

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

酬金範圍如下：

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

12 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

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

財務報表附註

12 所得稅支出 (續)

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現時適用稅率計提稅項撥備。本集團於截至2016年及2015年6月30日止年度在香港並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

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

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

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

13 股息

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

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

財務報表附註

14 每股盈利**(a) 基本**

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2016年	2015年
本公司股東應佔利潤(千港元)	45,643	69,741
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,686,145	1,686,145
每股基本盈利(每股港元)	0.03	0.04

(b) 攤薄

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

截至2016年及2015年6月30日止年度內，並無任何可攤薄的潛在普通股。

財務報表附註

15 物業、廠房及設備

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

財務報表附註

15 物業、廠房及設備 (續)

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

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

財務報表附註

15 物業、廠房及設備 (續)

電腦包含本集團根據融資租賃為承租人之下列款項：

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

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

物業、廠房及設備減值測試

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

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

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

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

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

財務報表附註

16 投資物業

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

自物業、廠房及設備以及土地使用權轉撥至投資物業之金額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
於轉撥日期的賬面淨值：		
— 物業、廠房及設備(附註15)	56,446	200,471
— 土地使用權(附註17)	54,513	92,559
於其他全面收益確認的重估收益	20,113	29,750
	131,072	322,780

代表轉撥自以下項目的投資物業公平值：

— 物業、廠房及設備	56,532	188,455
— 土地使用權	74,540	134,325
	131,072	322,780

就投資物業於綜合收益表確認之金額如下：

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

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

財務報表附註

16 投資物業(續)

本集團的估值流程

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

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

於各報告期,財務團隊會:

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

採用重大不可觀察輸入值的公平值計量

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

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

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

財務報表附註

16 投資物業 (續)

採用重大不可觀察輸入值的公平值計量 (續)

有關利用重大不可觀察輸入值之公平值計量資料：

於2016年6月30日

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

於2015年6月30日

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

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

17 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃款項，其賬面淨值分析如下：

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

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

財務報表附註

18 無形資產

	商譽 千港元	經營權 千港元	合計 千港元
成本			
於2015年7月1日	1,868,570	695	1,869,265
匯兌差額	(120,114)	(20)	(120,134)
於2016年6月30日	1,748,456	675	1,749,131
累計攤銷			
於2015年7月1日	-	133	133
匯兌差額	-	(17)	(17)
攤銷	-	290	290
於2016年6月30日	-	406	406
賬面淨值			
於2016年6月30日	1,748,456	269	1,748,725
成本			
於2014年7月1日	1,867,241	-	1,867,241
匯兌差額	-	(1)	(1)
收購一間附屬公司(附註36)	1,329	696	2,025
於2015年6月30日	1,868,570	695	1,869,265
累計攤銷			
於2014年7月1日	-	-	-
攤銷	-	133	133
於2015年6月30日	-	133	133
賬面淨值			
於2015年6月30日	1,868,570	562	1,869,132

財務報表附註

18 無形資產 (續)

商譽減值測試

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

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

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

截至2016年及2015年6月30日止年度，並無就商譽確認任何減值虧損。

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

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

19 聯營公司權益

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

並無聯營公司對本集團而言屬個別重要。本集團應佔聯營公司的業績如下：

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

本集團應佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

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

財務報表附註

19 聯營公司權益 (續)

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

本集團於截至2016年6月30日止年度並無就台州新世界百貨有限公司確認虧損約32,000港元(2015年: 277,000港元)。未確認累積虧損為約9,940,000港元(2015年: 9,908,000港元)。

聯營公司詳情如下:

名稱	成立地點	主要業務	註冊資本	應佔權益(%)
上海新祈餐飲管理有限公司 (附註)	中國內地	餐飲	人民幣850,000元	49
台州新世界百貨有限公司	中國內地	非活躍	人民幣8,000,000元	25

附註:

該聯營公司乃於截至2016年6月30日止年度內註冊成立。

20 其他非流動資產

於2016年及2015年6月30日的結餘指以下交易:

於2013年2月8日,瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」,本公司的全資附屬公司)與瀋陽新世界酒店有限公司(「瀋陽新世界酒店」,新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)的全資附屬公司及本公司的同系附屬公司)訂立合作協議。根據合作協議,瀋陽時尚與瀋陽新世界酒店同意於瀋陽市一項物業重建項目上合作。瀋陽時尚同意向當地政府機關放棄瀋陽新世界百貨—南京街店所在之土地及樓宇,補償款為人民幣250,012,000元,並同意向瀋陽新世界酒店出資人民幣527,060,000元(可予進一步調整)用作拆除現有樓宇及設計建造之相關成本以及支付該重建樓宇若干部分之任何相關土地出讓金。於2016年6月30日,該項交易的餘額及資本化成本約為616,336,000港元(2015年: 314,707,000港元)。

財務報表附註

21 預付款項、按金及其他應收款項

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

預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。結餘主要以人民幣計值。

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

22 可供出售金融資產

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

可供出售金融資產以韓圓計值。

股本證券公平值乃按報告期末於活躍市場上之報價為基礎。

23 按公平值計入損益之金融資產

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

按公平值計入損益之金融資產以人民幣計值。

財務報表附註

24 存貨

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

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

25 應收賬款

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

本集團授出大多數為期30天的信貸期。

根據發票日期，應收賬款，淨額的賬齡分析如下：

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

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

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

財務報表附註

25 應收賬款 (續)

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

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

本集團應收賬款呆賬撥備的變動如下:

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

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

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

於報告日最高信貸風險為上文所述的應收賬款的公平值。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。部分相關應收款項可由租金按金抵銷。

26 應收/(應付)同系附屬公司、有關連公司及聯營公司款項

於2016年6月30日,該結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

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

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

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

財務報表附註

27 定期存款

定期存款按人民幣計值。

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

28 現金及現金等值物

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

現金及現金等值物乃以下列貨幣計值：

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

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

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

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

財務報表附註

29 股本

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

30 儲備

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

財務報表附註

30 儲備 (續)

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

附註：

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

31 融資租賃責任

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

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

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

財務報表附註

32 借貸

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

借貸的實際利率分析如下：

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

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

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

銀行貸款須於以下時間償還：

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

財務報表附註

32 借貸 (續)

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

計息借貸的合約重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下:

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

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

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

33 遞延所得稅

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

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

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下:

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

財務報表附註

33 遞延所得稅 (續)

當不計及抵銷同一稅務管轄區內的結餘，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	稅項虧損 千港元	應計費用 千港元	營運前費用 千港元	稅項折舊 千港元	合計 千港元
於2014年7月1日	117,721	185,794	4,139	7,767	315,421
於綜合收益表(扣除)／計入	(9,174)	(13,297)	2,839	(6,350)	(25,982)
於2015年6月30日	108,547	172,497	6,978	1,417	289,439
匯兌差額	(5,434)	(10,524)	(493)	(79)	(16,530)
於綜合收益表(扣除)／計入	(33,066)	(13,206)	1,511	(224)	(44,985)
於2016年6月30日	70,047	148,767	7,996	1,114	227,924

遞延所得稅負債：

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

財務報表附註

33 遞延所得稅 (續)

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

於2016年6月30日，本集團並無就與附屬公司的投資相關的暫時差額約178,694,000港元(2015年：174,938,000港元)而確認遞延所得稅負債，因為董事認為相關暫時差額的撥回時間可受控制，且在可見將來不會撥回暫時差額。

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅利潤變現有關稅務利益為限。本集團並無就累積虧損及可扣除暫時差額約1,426,809,000港元(2015年：1,168,936,000港元)而確認遞延所得稅資產約356,702,000港元(2015年：292,234,000港元)。而累積虧損可於五年或無限期結轉抵銷日後的應課稅利潤。

34 應付賬款、應計款項及其他應付款項

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

本集團一般獲授為期60至90天的信貸期。應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

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

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

財務報表附註

34 應付賬款、應計款項及其他應付款項 (續)

應付賬款、應計款項及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

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

應計款項及其他應付款項的性質如下：

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

應付賬款、應計款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

35 承擔

(a) 資本承擔

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

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

財務報表附註

35 承擔 (續)

(b) 經營租賃承擔

本集團根據土地及樓宇的不可註銷經營租賃的未來最低租賃款項總額如下：

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

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

(c) 應收經營租賃款項

本集團根據不可註銷租賃應收取的未來最低租金如下：

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

36 業務合併

收購Well Metro Group Limited

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

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

財務報表附註

36 業務合併 (續)

收購Well Metro Group Limited (續)

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

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

因收購而帶來的資產及負債如下：

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

收購導致的現金流入淨額分析：

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

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

財務報表附註

37 有關連人士交易

(a) 與有關連人士交易

以下為年內本集團於日常業務中進行的主要有關連人士交易概要：

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

附註：

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

財務報表附註

37 有關連人士交易 (續)

(a) 與有關連人士交易 (續)

附註：(續)

- (viii) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專權協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (ix) 此項乃周大福珠寶集團就銷售本集團及周大福珠寶集團共同發出的預付購物卡及購物券提供的回佣。
- (x) 此項乃就若干百貨店購置租賃物業裝修。有關費用乃根據各合約條款計算。
- (xi) 收入乃根據與由杜先生控制的公司的成員公司訂立的租賃協議計算。
- (xii) 此項乃由杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。

(b) 有關連人士的結餘

有關連人士的結餘詳情已於綜合財務報表附註26及34內披露。

(c) 主要管理人員報酬

所有董事均被視為主要管理層，彼等的酬金已於財務報表附註11(a)內披露。應付其他主要管理層的酬金如下：

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

財務報表附註

38 本公司財務狀況表

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

財務報表附註

38 本公司財務狀況表（續）

註：

儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2015年7月1日	1,856,997	73,486	734,218	33,376	2,698,077
年度利潤	-	-	-	69,362	69,362
匯兌差額	-	-	(185,192)	-	(185,192)
截至2015年6月30日止年度相關的末期股息	(30,351)	-	-	-	(30,351)
於2016年6月30日	1,826,646	73,486	549,026	102,738	2,551,896
於2014年7月1日	2,061,021	73,486	730,892	93,955	2,959,354
年度虧損	-	-	-	(60,579)	(60,579)
匯兌差額	-	-	3,326	-	3,326
截至2014年6月30日止年度相關的末期股息	(101,169)	-	-	-	(101,169)
截至2014年12月31日止期間相關的中期股息	(102,855)	-	-	-	(102,855)
於2015年6月30日	1,856,997	73,486	734,218	33,376	2,698,077

39 主要附屬公司

本公司所有主要附屬公司均為私人有限責任公司。該等公司於2016年6月30日的詳情如下：

名稱	註冊／成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
華誠有限公司	英屬維爾京群島	融資／香港	1美元	100	-
新世界百貨（投資）有限公司	香港	投資控股／香港	410,045,794港元	100	-
新世界百貨有限公司	香港	向百貨店提供 管理服務／香港	2港元	100	-
江蘇新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣16,000,000元	100	-
新世界百貨（中國）有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣50,000,000元	100	-

財務報表附註

39 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊／成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	中國內地	投資控股公司／ 中國內地	150,000,000美元	100	-
寧波新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣40,000,000元	100	-
上海彩姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣50,000,000元	100	-
天津新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	5,000,000美元	100	-
武漢新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣80,000,000元	100	-
鞍山新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣25,000,000元	-	100
北京新世界利瑩百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣18,000,000元	-	100
北京新世界千姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	60,000,000港元	-	100
北京新世界彩旋百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣25,000,000元	-	100
北京易喜新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣65,000,000元	-	100
長沙新世界時尚廣場有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣60,000,000元	-	100
成都新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣70,000,000元	-	100

財務報表附註

39 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊／成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
重慶新世界時尚商廈有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣100,000,000元	-	100
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣126,000,000元	-	100
蘭州新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣30,000,000元	-	100
綿陽新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣14,000,000元	-	100
寧波健旋諮詢發展有限公司	中國內地	投資控股及提供 顧問服務／中國內地	5,000,000美元	-	100
峻領德高商業發展(上海)有限公司	中國內地	物業投資及經營 購物中心／中國內地	40,000,000美元	-	100
新世界百貨集團上海彩旋百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣30,000,000元	-	100
新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣18,000,000元	-	100
新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣240,000,000元	-	100
新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司	中國內地	物業投資及經營 購物中心／中國內地	人民幣85,000,000元	-	100

財務報表附註

39 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊／成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣93,970,000元	-	100
上海匯姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣5,000,000元	-	100
新世界百貨集團上海新寧購物中心有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100
新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	100,000,000港元	-	100
上海優態度餐飲管理有限公司	中國內地	餐飲／中國內地	人民幣16,000,000元	-	100
瀋陽新世界百貨有限公司	中國內地	物業投資及經營百貨店／中國內地	人民幣30,000,000元	-	100
瀋陽時尚物業有限公司	中國內地	物業投資／中國內地	人民幣27,880,000元	-	100
紹高投資有限公司	香港	投資控股／香港	1港元	-	100
天津時尚新世界購物廣場有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣30,000,000元	-	100
武漢新世界彩旋百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣75,000,000元	-	100
武漢新世界百貨有限公司	中國內地	物業投資及經營百貨店／中國內地	15,630,000美元	-	100

財務報表附註

39 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊／成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100
西安新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣40,000,000元	-	100
鹽城新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	95,000,000港元	-	100
煙台新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣80,000,000元	-	100
雲南新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100
鄭州新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100
欣恒上品時裝貿易(上海)有限公司	中國內地	時裝零售及貿易／ 中國內地	6,460,000美元	-	100
欣恒時時尚品有限公司	香港	投資控股及時裝貿易／ 香港	10,000港元	-	100
欣韻運動休閒服裝有限公司	香港	提供管理服務／香港	100港元	-	100
上海志品貿易有限公司	中國內地	物業投資及時裝貿易／ 中國內地	7,150,000美元	-	100
Well Metro Group Limited	英屬維爾京群島	投資控股／香港	14,000美元	-	100

40 最終控股公司

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

III. 截至2016年12月31日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料

以下新世界百貨中國集團的財務資料乃摘錄自載於新世界百貨中國截至2016年12月31日止六個月之中期報告內已刊發的未經審核簡明綜合財務資料。

簡明綜合收益表

截至2016年12月31日止六個月

	附註	未經審核	未經審核
		截至12月31日止六個月	截至12月31日止六個月
		2016年 千港元	2015年 千港元
收益	6	1,781,451	1,934,290
其他收入	7	76,426	86,673
其他收益，淨額	8	1,025	7,477
投資物業公平值變動		(10,471)	(5,676)
購買存貨及存貨變動，淨額		(397,842)	(390,247)
僱員福利開支	9	(312,397)	(323,849)
折舊及攤銷		(131,187)	(155,570)
經營租賃租金開支		(534,782)	(603,207)
其他經營開支，淨額	10	(316,033)	(412,233)
經營利潤		156,190	137,658
財務收入		10,050	41,833
財務成本		(7,037)	(23,140)
財務收入，淨額	11	3,013	18,693
應佔聯營公司業績		159,203	156,351
		279	-
除所得稅前利潤		159,482	156,351
所得稅支出	12	(67,024)	(96,541)
期內利潤		92,458	59,810
應佔：			
本公司股東		92,782	59,810
非控股權益		(324)	-
		92,458	59,810
期內本公司股東應佔利潤的每股盈利 (每股以港元計值)			
— 基本及攤薄	14	0.05	0.04

簡明綜合全面收益表

截至2016年12月31日止六個月

	未經審核 截至12月31日止六個月	未經審核 2015年 千港元
期內利潤	92,458	59,810
其他全面收益		
<i>將不會重列至損益之項目</i>		
按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值虧損	(16,591)	—
由物業、廠房及設備以及土地使用權重列為投資物業之物業重估	1,775	—
— 其遞延所得稅	(444)	—
	(15,260)	—
<i>其後可能重列至損益之項目</i>		
可供出售金融資產之公平值虧損	—	(7,267)
匯兌差額	(264,343)	(261,525)
	(264,343)	(268,792)
期內其他全面收益，已扣除稅項	(279,603)	(268,792)
期內全面收益總額	(187,145)	(208,982)
應佔：		
本公司股東	(186,823)	(208,982)
非控股權益	(322)	—
	(187,145)	(208,982)

簡明綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,321,686	1,482,758
投資物業	16	4,381,642	4,567,522
土地使用權		620,975	671,759
無形資產		1,670,494	1,748,725
聯營公司權益		890	361
其他非流動資產	17	601,063	616,336
預付款項、按金及其他應收款項		296,679	332,816
按公平值計入其他全面收益之金融資產	18	17,702	-
可供出售金融資產	18	-	35,893
按公平值計入損益之金融資產	19	8,694	9,040
遞延所得稅資產		141,218	150,866
		9,061,043	9,616,076
流動資產			
存貨		229,272	231,117
應收賬款	20	152,168	114,183
預付款項、按金及其他應收款項		595,496	542,733
應收同系附屬公司款項	21	8,102	2,842
應收有關連公司款項	21	1	2,210
按公平值計入損益之金融資產	19	1,170	-
定期存款		21,108	39,269
現金及現金等值物		1,856,475	1,163,409
		2,863,792	2,095,763
總資產		11,924,835	11,711,839
權益及負債			
權益			
股本	22	168,615	168,615
儲備	23	5,557,403	5,744,224
股東資金		5,726,018	5,912,839
非控股權益		(52)	(4)
總權益		5,725,966	5,912,835

簡明綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
應計款項及其他應付款項		492,443	527,499
融資租賃責任		39	47
借貸	24	290,503	385,965
遞延所得稅負債		805,553	856,502
		1,588,538	1,770,013
流動負債			
應付賬款	25	2,280,236	1,950,241
應計款項及其他應付款項		1,254,070	1,363,069
應付同系附屬公司款項	21	4,353	6,735
應付有關連公司款項	21	38,829	12,163
應付聯營公司款項		398	477
融資租賃責任		16	16
借貸	24	938,054	609,687
應付稅項		94,375	86,603
		4,610,331	4,028,991
總負債		6,198,869	5,799,004
總權益及負債		11,924,835	11,711,839

簡明綜合權益變動表

截至2016年12月31日止六個月

	本公司股東應佔										非控股 權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	股東資金 千港元			
於2015年7月1日	168,615	1,856,997	109,049	391,588	359,388	-	617,470	2,789,530	6,292,637	-	6,292,637	
全面收益												
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	59,810	59,810	-	59,810	
其他全面收益												
可供出售金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	-	(7,267)	-	-	(7,267)	-	(7,267)	
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(261,525)	-	(261,525)	-	(261,525)	
截至2015年12月31日止期間的 全面收益總額	-	-	-	-	-	(7,267)	(261,525)	59,810	(208,982)	-	(208,982)	
與擁有人進行的交易												
截至2015年6月30日止年度												
有關的末期股息	-	(30,351)	-	-	-	-	-	-	(30,351)	-	(30,351)	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	15,691	-	-	(15,691)	-	-	-	
與擁有人進行的交易總額	-	(30,351)	-	-	15,691	-	-	(15,691)	(30,351)	-	(30,351)	
於2015年12月31日 – 未經審核	168,615	1,826,646	109,049	391,588	375,079	(7,267)	355,945	2,833,649	6,053,304	-	6,053,304	
	本公司股東應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	股東資金 千港元	非控股 權益 千港元	合計 千港元	
於2016年7月1日	168,615	1,826,646	124,134	391,588	389,224	(4,399)	211,694	2,805,337	5,912,839	(4)	5,912,835	
全面收益												
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	92,782	92,782	(324)	92,458	
其他全面收益												
由物業、廠房及設備以及土地使用權 重列為投資物業之物業重估	-	-	1,775	-	-	-	-	-	1,775	-	1,775	
— 其遞延所得稅	-	-	(444)	-	-	-	-	-	(444)	-	(444)	
按公平值計入其他全面收益之 金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	-	(16,591)	-	-	(16,591)	-	(16,591)	
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(264,343)	-	(264,343)	2	(264,341)	
截至2016年12月31日止期間 全面收益總額	-	-	1,331	-	-	(16,591)	(264,343)	92,782	(186,821)	(322)	(187,143)	
與擁有人進行的交易												
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	274	274	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	10,885	-	-	(10,885)	-	-	-	
與擁有人進行的交易總額	-	-	-	-	10,885	-	-	(10,885)	-	274	274	
於2016年12月31日 – 未經審核	168,615	1,826,646	125,465	391,588	400,109	(20,990)	(52,649)	2,887,234	5,726,018	(52)	5,725,966	

簡明綜合現金流量表

截至2016年12月31日止六個月

	未經審核 截至12月31日止六個月 2016年 千港元	未經審核 2015年 千港元
經營業務的現金流量		
經營業務所得現金淨額	548,534	819,478
投資業務的現金流量		
添置投資物業	(3,907)	(8,336)
添置物業、廠房及設備	(49,469)	(94,324)
已收利息	14,386	51,701
定期存款減少	16,406	8,622
出售物業、廠房及設備所得款項	1,564	13,234
收購可供出售金融資產	-	(39,466)
投資業務所用現金淨額	(21,020)	(68,569)
融資業務的現金流量		
提取銀行借貸	404,384	164,382
償還銀行借貸	(176,363)	(516,861)
已付財務成本	(16,480)	(25,223)
已付股息	-	(30,351)
融資業務所得／(所用) 現金淨額	211,541	(408,053)
現金及現金等值物增加淨額	739,055	342,856
於7月1日的現金及現金等值物	1,163,409	2,089,111
匯率變動的影響	(45,989)	(85,868)
於12月31日的現金及現金等值物	1,856,475	2,346,099

簡明綜合財務資料附註

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。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於中國內地從事百貨及其他相關業務，以及物業投資業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外，該等簡明綜合財務資料以港元列值。該等簡明綜合財務資料於2017年2月21日經董事會批准刊發。

2 編製基準

截至2016年12月31日止六個月該等簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

該等簡明綜合財務資料應與截至2016年6月30日止年度的年度財務報表一併閱讀，年度財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

於2016年12月31日，本集團的流動負債超過其流動資產1,746,539,000港元（2016年6月30日：1,933,228,000港元）。經計及來自經營業務的現金流量、產生額外融資的能力及其資產支持，本集團合理預期擁有充足資源以應付其到期負債及承擔，並於可見之將來繼續經營。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合財務資料。

3 會計政策

所應用的會計政策與截至2016年6月30日止年度之年度財務報表所載者一致，惟不包括採納於2016年7月1日開始的財政期間起生效之新訂或經修訂準則及對現有準則的修訂，以及提前採納香港財務報告準則第9號（2014年）「金融工具」。

就中期期間收入的稅項，以適用於預期總年度盈利之稅率計提。

3.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

截至2016年12月31日止六個月，本集團已採納以下於2016年7月1日起會計期間強制執行之新訂或經修訂準則及對現有準則的修訂：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號的修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號的修訂	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	闡明可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表之權益法
年度改進項目	2012 – 2014年週期的年度改進

採納以上新訂或經修訂準則及對現有準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

簡明綜合財務資料附註

3 會計政策 (續)

3.2 會計政策變更

本公司已選擇提前採納香港財務報告準則第9號(2014年)「金融工具」，因新訂會計政策可提供更可靠及更相關之資料，以供用戶評估本集團之營運表現。鑒於香港財務報告準則第9號(2014年)之過渡性條文允許，可比較數字並無予以重列。

會計政策作出變更以遵守香港財務報告準則第9號(2014年)。香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類和計量、金融工具終止確認、金融資產減值及對沖會計處理的條文。香港財務報告準則第9號對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」等其他涉及金融工具的準則作出重大修訂。

於2016年7月1日起採納的新會計政策如下：

投資及其他金融資產

(a) 分類

債務工具

香港財務報告準則第9號將債務工具投資劃分為三個金融資產類別：

- 按攤銷成本計量的金融資產；
- 其後按公平值計入其他全面收益的金融資產；及
- 其後按公平值計入損益的金融資產。

有關分類取決於實體管理債務工具的業務模式及債務工具的合約現金流量特徵。

本集團僅於以下條件達成時方會將其金融資產分類為按攤銷成本：

- 業務模式以持有資產收取合約現金流量為目的；及
- 債務工具合約條款訂明於指定日期的現金流量僅可用於支付未償還本金及利息。

本集團僅於以下條件同時達成時方會將其金融資產分類為按公平值計入其他全面收益：

- 本集團的業務模式以持有資產收取合約現金流量及出售金融資產為目的；及
- 債務工具合約條款訂明於指定日期的現金流量僅可用於支付未償還本金及利息。

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益條件計量的金融資產按公平值計入損益。

本集團所有債務工具分類為按攤銷成本。

簡明綜合財務資料附註

3 會計政策 (續)

3.2 會計政策變更 (續)

投資及其他金融資產 (續)

(a) 分類 (續)

權益工具

權益工具的投資經常按公平值計量。持作交易的權益工具按公平值計入損益。

就非持作交易的權益工具而言，本集團在初始確認時作出不可撤回的選擇，將公平值變動於其他全面收益中確認而非於損益中確認。

與收購一間附屬公司有關的彌償及遠期貨幣合約分類為按公平值計入損益。

(b) 計量

本集團於初步確認時按公平值計量金融資產，若金融資產並非按公平值計入損益，則需加上收購該金融資產直接產生的交易成本。按公平值於損益中列賬的金融資產交易成本於損益中支銷。

按攤銷成本計量的金融資產

倘持有資產目的為收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量的金融資產的收益或虧損於資產終止確認或減值時於損益確認。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入財務收入。

分類為按公平值計入其他全面收益的權益工具

本集團按公平值後續計量所有權益工具。自本集團管理層選擇於其他全面收益中呈列權益工具的公平值收益及虧損，則公平值收益及虧損其後不會重新分類至損益。本集團管理層選擇按公平值計入其他全面收益的權益工具不予減值。該等工具所得股息於本集團收取款項的權利確定時繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產公平值變動於損益中確認為其他收益淨額（如適用）。

簡明綜合財務資料附註

3 會計政策 (續)

3.2 會計政策變更 (續)

投資及其他金融資產 (續)

(c) 減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的權益工具資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合了以下指標：

- 外部信貸評級 (如有)
- 營業、財務和經濟環境中實際或者預期發生重大不利變化預期導致對方償還債務的能力產生重大變化
- 對方的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 對方預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內對方付款情況的變化和經營業績的變化。

應收同系附屬公司及有關連公司款項、存放在高信貸評級的金融機構的定期存款以及現金及現金等值物被視為具有低信貸風險。因此，期內確認的減值撥備被限定至12個月的預期虧損。

就通常以現金或主要信用卡／借記卡支付的零售銷售有關的應收賬款而言，管理層認為本集團並無顯著集中的信貸風險。因此，期內確認的減值撥備等同整個存續期的預期虧損。

就租金收入有關的應收賬款而言，其並無重大融資組成部分，本集團採用簡化方法提供香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損。因此，期內確認的減值撥備等同整個存續期的預期虧損。

簡明綜合財務資料附註

3 會計政策 (續)

3.2 會計政策變更 (續)

採納香港財務報告準則第9號的影響如下：

(a) 金融資產及負債的分類及計量

於香港財務報告準則第9號的首次應用日期(2016年7月1日)，本公司管理層已評估哪些業務模式適用於本集團持有的金融資產，並已將其金融資產及負債分類為適當的香港財務報告準則第9號的類別。此重新分類產生的主要影響如下：

	計量類別		重新分類的賬面值 千港元
	原有(香港會計 準則第39號)	新採納(香港財務 報告準則第9號)	
非流動金融資產			
按金及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	234,229
股本證券	可供出售 金融資產	按公平值 計入其他全面收益	35,893
就收購一間附屬公司之彌償	按公平值 計入損益	按公平值 計入損益	9,040
流動金融資產			
應收賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	114,183
按金及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	361,333
應收同系附屬公司款項	貸款及應收款項	攤銷成本	2,842
應收有關連公司款項	貸款及應收款項	攤銷成本	2,210
定期存款	貸款及應收款項	攤銷成本	39,269
現金及現金等值物	貸款及應收款項	攤銷成本	1,163,409
非流動金融負債			
借貸	攤銷成本	攤銷成本	385,965
流動金融負債			
應付賬款	攤銷成本	攤銷成本	1,950,241
其他應付款項	攤銷成本	攤銷成本	1,173,886
應付同系附屬公司款項	攤銷成本	攤銷成本	6,735
應付有關連公司款項	攤銷成本	攤銷成本	12,163
應付聯營公司款項	攤銷成本	攤銷成本	477
借貸	攤銷成本	攤銷成本	609,687

簡明綜合財務資料附註

3 會計政策 (續)

3.2 會計政策變更 (續)

(b) 金融資產減值

金融資產須受香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損模式規限。本公司須根據香港財務報告準則第9號就各類別資產修訂其減值方法。

就原先根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項並自2016年7月1日起全部均已根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本分類為金融資產的金融資產而言，本集團已確定於每項金融資產初始確認時可靠地評估對方違約概率導致的不必要成本及工作。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文所允許，該等金融資產的呆賬撥備將根據其在每個報告日的信貸風險是否屬低而確定，如是者，則確認12個月的預期虧損，直至資產被終止確認。倘金融資產的信貸風險不低，則相應的呆賬撥備將確認為相等於整個存續期的預期虧損。

就應收賬款而言，本集團採用簡化方法對香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損作出撥備，其要求對所有應收賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，管理層對預期信貸虧損進行了詳細評估。減值方法對本集團的權益變動並無影響。

4 估計

編製簡明綜合財務資料時，管理層須作出影響會計政策應用及資產與負債、收入及開支的呈報數額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於此等估計。

編製該等簡明綜合財務資料時，由管理層對本集團在會計政策的應用及主要不明確數據的估計所作出的重要判斷與於截至2016年6月30日止年度之年度財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

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

該等中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與於截至2016年6月30日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自上一個財政年度結算日以來風險管理政策概無變動，惟香港財務報告準則第9號所規定的新信貸風險模式除外。

簡明綜合財務資料附註

5 財務風險管理及金融工具 (續)

5.2 公平值估計

下表以估值方法分析按公平值列賬之金融工具。不同級別的定義如下：

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

本集團金融工具之賬面值如下：

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

下表呈列本集團於2016年12月31日按公平值計量之金融工具：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
資產				
按公平值計入其他全面收益之金融資產	17,702	-	-	17,702
按公平值計入損益之金融資產	-	1,170	8,694	9,864
	17,702	1,170	8,694	27,566

下表呈列本集團於2016年6月30日按公平值計量之金融工具：

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

公平值等級分類中金融資產第一級、第二級及第三級之間並無重大轉移。估值技術於期內並無變動。

簡明綜合財務資料附註

5 財務風險管理及金融工具 (續)

5.3 用於獲得第二級公平值的估值技術

第二級金融工具包含一份遠期貨幣合約。該遠期貨幣合約已採用活躍市場報價之遠期匯率計算公平值。

5.4 使用重大不可觀察數據 (第三級) 進行公平值計量

下表呈列截至2016年及2015年12月31日止六個月第三級金融工具的變動：

	就收購一間 附屬公司 之彌償 千港元
於2015年7月1日	-
於損益確認的公平值收益	9,256
於2015年12月31日	9,256
於2016年7月1日	9,040
匯兌差額	(346)
於2016年12月31日	8,694

5.5 本集團的估值過程

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

主要用於估值中之不可觀察假設是包括根據有關收購一間附屬公司之彌償條款的預測累計虧損及貼現率。

預測累計虧損乃基於附屬公司之財務估計所計算。用作估計公平值之直接銷售平均毛利率為56.7% (2016年6月30日：53.6%)。預測累計虧損越高，公平值越高。

用作計算公平值之貼現率為29.3% (2016年6月30日：34.7%)。貼現率越低，公平值越高。

5.6 按攤銷成本計量之金融資產及負債之公平值

以下金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項
- 定期存款及現金及現金等值物
- 應付賬款、應計款項及其他應付款項
- 應收／應付同系附屬公司、有關連公司及聯營公司款項
- 借貸

簡明綜合財務資料附註

6 收益及分部資料

	未經審核 截至12月31日止六個月 2016年 千港元	未經審核 2015年 千港元
專櫃銷售佣金收入	890,069	1,060,105
貨品銷售 – 自營銷售	551,030	514,739
租金收入	332,568	324,763
管理及顧問費	7,784	34,683
	1,781,451	1,934,290

專櫃銷售收入分析如下：

	未經審核 截至12月31日止六個月 2016年 千港元	未經審核 2015年 千港元
專櫃銷售總收益	5,222,033	5,986,284
專櫃銷售佣金收入	890,069	1,060,105

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

主要經營決策者認為本集團有百貨及其他相關業務，以及物業投資業務。主要經營決策者乃根據其收益和經營業績來評估經營分部的表現。分部經營業績的計量不包括其他收益淨額、投資物業公平值變動及未分配企業開支的影響。此外，財務收入淨額及應佔聯營公司業績並未分配至分部。分部資產的計量不包括聯營公司權益、遞延所得稅資產及未分配企業資產。分部之間並無銷售。

收益主要從中國內地產生，而本集團所有重大經營資產均位於中國內地。

簡明綜合財務資料附註

6 收益及分部資料 (續)

	百貨及 其他相關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
截至2016年12月31日止六個月			
分部收益	1,693,735	87,716	1,781,451
分部業績	101,163	67,988	169,151
其他收益·淨額	1,149	(124)	1,025
投資物業公平值變動	-	(10,471)	(10,471)
未分配企業開支			(3,515)
經營利潤			156,190
財務收入			10,050
財務成本			(7,037)
財務收入·淨額			3,013
應佔聯營公司業績			159,203
			279
除所得稅前利潤			159,482
所得稅支出			(67,024)
期內利潤			92,458
截至2015年12月31日止六個月			
分部收益	1,852,845	81,445	1,934,290
分部業績	89,822	50,826	140,648
其他收益·淨額	7,477	-	7,477
投資物業公平值變動	-	(5,676)	(5,676)
未分配企業開支			(4,791)
經營利潤			137,658
財務收入			41,833
財務成本			(23,140)
財務收入·淨額			18,693
除所得稅前利潤			156,351
所得稅支出			(96,541)
期內利潤			59,810

簡明綜合財務資料附註

6 收益及分部資料 (續)

	百貨及 其他相關業務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
於2016年12月31日			
分部資產	7,044,780	4,725,215	11,769,995
聯營公司權益	890	-	890
遞延所得稅資產	135,152	-	135,152
未分配企業資產：			
現金及現金等值物			12,461
其他			271
總資產			11,918,769
截至2016年12月31日止六個月			
非流動資產添置 (附註)	61,808	3,962	65,770
折舊及攤銷	130,344	843	131,187
於2016年6月30日			
分部資產	6,108,770	5,450,310	11,559,080
聯營公司權益	361	-	361
遞延所得稅資產	150,866	-	150,866
未分配企業資產：			
現金及現金等值物			1,300
其他			232
總資產			11,711,839
截至2015年12月31日止六個月			
非流動資產添置 (附註)	97,214	8,688	105,902
折舊及攤銷	154,484	1,086	155,570

附註：

非流動資產添置指除金融工具、遞延所得稅資產及聯營公司權益外之非流動資產的添置。

簡明綜合財務資料附註

7 其他收入

	未經審核 截至12月31日止六個月	未經審核 2015年
	2016年 千港元	千港元
政府補助金	11,970	14,139
來自供應商的收入	32,755	41,520
終止租賃的補償金(附註27(a)(iv))	-	15,859
雜項收入	31,701	15,155
	76,426	86,673

8 其他收益，淨額

	未經審核 截至12月31日止六個月	未經審核 2015年
	2016年 千港元	千港元
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	1,204	9,256
出售物業、廠房及設備虧損	(179)	(1,779)
	1,025	7,477

9 僱員福利開支

	未經審核 截至12月31日止六個月	未經審核 2015年
	2016年 千港元	千港元
工資、薪金及其他福利	282,727	290,424
退休福利成本－界定供款計劃	29,670	33,425
	312,397	323,849

簡明綜合財務資料附註

10 其他經營開支，淨額

	未經審核 截至12月31日止六個月 2016年 千港元	未經審核 2015年 千港元
水電	54,791	75,156
銷售、宣傳、廣告及相關費用	76,761	95,948
清潔、維修及保養	41,060	48,107
核數師酬金		
— 審核服務	3,000	3,338
— 非審核服務	913	1,074
匯兌虧損淨額(附註)	18,515	53,143
其他稅項支出	81,494	96,842
其他	39,499	38,625
	316,033	412,233

附註：

該金額不包括已資本化作其他非流動資產的外幣借貸產生的匯兌虧損1,015,000港元(2015年：零港元)，有關匯兌虧損指倘本公司附屬公司以其功能貨幣借入資金，將會產生的借貸成本間的利率差異。

11 財務收入，淨額

	未經審核 截至12月31日止六個月 2016年 千港元	未經審核 2015年 千港元
銀行存款利息收入	10,050	41,833
銀行貸款利息	(18,647)	(27,429)
減：資本化金額(附註)	11,610	4,289
	(7,037)	(23,140)
	3,013	18,693

附註：

對於用於資助符合條件的資產的一般借貸資金，本期間用作釐定符合資格的資本化借貸成本金額的資本化比率(包括匯兌差別的資本化影響(附註10))為2.1%(2015年：3.3%)。

簡明綜合財務資料附註

12 所得稅支出

於簡明綜合收益表扣除的稅項金額指：

	未經審核 截至12月31日止六個月 2016年 千港元	未經審核 2015年 千港元
當期所得稅		
— 中國內地稅項	76,169	80,635
— 過往年度撥備不足	1,375	71
遞延所得稅		
— 未分派保留盈利	(353)	—
— 其他暫時差額	(10,167)	15,835
	67,024	96,541

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現時適用稅率計提稅項撥備。本集團於截至2016及2015年12月31日止六個月在香港並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

本公司在中國內地的附屬公司須按25%的稅率（2015年：25%）繳納企業所得稅。

13 股息

董事決議不派發截至2016年12月31日止六個月之中期股息（2015年：零港元）。

簡明綜合財務資料附註

14 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	未經審核 截至12月31日止六個月	未經審核 2015年
	2016年	
本公司股東應佔利潤(千港元)	92,458	59,810
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,686,145	1,686,145
每股基本盈利(每股港元)	0.05	0.04

(b) 攤薄

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

於截至2016年及2015年12月31日止六個月期間，並無任何可攤薄的潛在普通股。

15 資本開支

截至2016年12月31日止六個月，本集團分別添置約為49,156,000港元、3,907,000港元及12,625,000港元(2015年：98,586,000港元、8,336,000港元及4,289,000港元)的物業、廠房及設備、投資物業及其他非流動資產。本集團出售賬面淨值約為16,297,000港元(2015年：15,882,000港元)的物業、廠房及設備。

16 投資物業

於2016年12月31日，投資物業由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及中和邦盟評估有限公司進行估值。估值乃按市場估值進行，並適當參考了收益法。

於2016年12月31日，約為1,708,380,000港元(2016年6月30日：1,784,795,000港元)的投資物業已抵押作為本集團若干銀行借貸之抵押品(附註24)。

簡明綜合財務資料附註

17 其他非流動資產

於2016年12月31日及2016年6月30日的結餘指以下交易：

於2013年2月8日，瀋陽時尚物業有限公司（「瀋陽時尚」，本公司的全資附屬公司）與瀋陽新世界新匯置業有限公司（前稱瀋陽新世界酒店有限公司）（「瀋陽新世界新匯」，新世界發展有限公司（「新世界發展」）的全資附屬公司及本公司的同系附屬公司）訂立合作協議。根據合作協議，瀋陽時尚與瀋陽新世界新匯同意於瀋陽市一項物業重建項目上合作。瀋陽時尚同意向當地政府機關放棄瀋陽新世界百貨－南京街店所在之土地及樓宇，補償款為人民幣250,012,000元，並同意向瀋陽新世界新匯出資人民幣527,060,000元（可予進一步調整）用作拆除現有樓宇及設計、建造之相關成本以及支付該重建樓宇若干部分之任何相關土地出讓金。於2016年12月31日，該項交易的餘額及資本化成本約為601,063,000港元（2016年6月30日：616,336,000港元）。

18 按公平值計入其他全面收益之金融資產及可供出售金融資產

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
上市證券，按公平值		
股本證券－韓國		
－ 按公平值計入其他全面收益之金融資產	17,702	-
－ 可供出售金融資產	-	35,893
	17,702	35,893

金融資產乃以韓圓計值。

股本證券公平值乃按報告期末於活躍市場上之報價為基礎。

簡明綜合財務資料附註

19 按公平值計入損益之金融資產

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
就收購一間附屬公司之彌償	8,694	9,040
遠期貨幣合約	1,170	-
	9,864	9,040

就收購一間附屬公司之彌償乃以人民幣計值。

遠期貨幣合約乃與並無近期違約歷史的信譽卓著的銀行訂立。

20 應收賬款

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
應收賬款	159,287	132,521
減：虧損準備撥備	(7,119)	(18,338)
應收賬款，淨額	152,168	114,183

本集團授出大多數為期30天的信貸期。

根據發票日期，應收賬款的賬齡分析如下：

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
為期		
0 – 30天	115,079	69,384
31 – 60天	14,105	16,709
61 – 90天	1,526	3,736
90天以上	21,458	24,354
應收賬款，淨額	152,168	114,183

應收賬款主要以人民幣計值。

簡明綜合財務資料附註

21 應收／(應付)同系附屬公司、有關連公司及聯營公司款項

於2016年12月31日及2016年6月30日，該等結餘為無抵押、免息，須應要求償還及以人民幣計值。

有關連公司指新世界發展的合營企業、周大福珠寶集團有限公司及其附屬公司（「周大福珠寶集團」）及杜惠愷先生（「杜先生」）（若干董事的聯繫人）控制的公司的成員公司。

22 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足：		
於2016年6月30日（經審核）及2016年12月31日（未經審核）	1,686,145	168,615

23 儲備

	本公司股東應佔							合計 千港元
	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於2015年7月1日	1,856,997	109,049	391,588	359,388	-	617,470	2,789,530	6,124,022
期內利潤	-	-	-	-	-	-	59,810	59,810
可供出售金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	(7,267)	-	-	(7,267)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(261,525)	-	(261,525)
截至2015年6月30日止年度								
相關的末期股息	(30,351)	-	-	-	-	-	-	(30,351)
轉撥至法定儲備	-	-	-	15,691	-	-	(15,691)	-
於2015年12月31日－未經審核	1,826,646	109,049	391,588	375,079	(7,267)	355,945	2,833,649	5,884,689

簡明綜合財務資料附註

23 儲備 (續)

	本公司股東應佔							合計 千港元
	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於2016年7月1日	1,826,646	124,134	391,588	389,224	(4,399)	211,694	2,805,337	5,744,224
期內利潤	-	-	-	-	-	-	92,782	92,782
由物業、廠房及設備以及 土地使用權重列為投資 物業之物業重估	-	1,775	-	-	-	-	-	1,775
— 其遞延所得稅	-	(444)	-	-	-	-	-	(444)
按公平值計入其他全面收益之 金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	(16,591)	-	-	(16,591)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(264,343)	-	(264,343)
轉撥至法定儲備	-	-	-	10,885	-	-	(10,885)	-
於2016年12月31日 – 未經審核	1,826,646	125,465	391,588	400,109	(20,990)	(52,649)	2,887,234	5,557,403

24 借貸

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
非即期		
有抵押銀行貸款	290,503	385,965
無抵押銀行貸款	-	-
	290,503	385,965
即期		
有抵押銀行貸款	55,866	23,392
無抵押銀行貸款	882,188	586,295
	938,054	609,687
	1,228,557	995,652

簡明綜合財務資料附註

24 借貸 (續)

借貸的實際利率分析如下：

	未經審核 於2016年 12月31日	經審核 於2016年 6月30日
港元	1.23%	2.07%
人民幣	4.64%	4.68%
美元	2.93%	2.97%
歐元	2.79%	2.80%
其他	3.50%	—

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
港元	766,794	483,052
人民幣	346,369	414,954
美元	10,438	20,368
歐元	104,918	77,278
其他	38	—
	1,228,557	995,652

銀行貸款須於以下時間償還：

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
一年內	938,054	609,687
第二年內	78,212	81,871
第三至五年內	212,291	304,094
	1,228,557	995,652

於2016年12月31日，銀行貸款約為346,369,000港元（2016年6月30日：409,357,000港元）乃以約為1,708,380,000港元（2016年6月30日：1,784,795,000港元）的投資物業作抵押。

簡明綜合財務資料附註

25 應付賬款

本集團一般獲授為期60至90天的信貸期。應付賬款主要以人民幣計值。

應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
為期		
0 – 30天	1,429,157	764,708
31 – 60天	454,425	687,984
61 – 90天	155,371	148,757
90天以上	241,283	348,792
	2,280,236	1,950,241

應付賬款包括應付有關連公司款項約為97,406,000港元（2016年6月30日：78,162,000港元），乃無抵押、免息及須於90天內償還。

26 資本承擔

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

	未經審核 於2016年 12月31日 千港元	經審核 於2016年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備	93,166	116,225

27 有關連人士交易

(a) 與有關連人士的交易

除本簡明綜合財務資料另有披露者外，本集團與其有關連人士於期內在日常業務過程中訂立的主要有關連人士交易的概要如下：

	附註	未經審核 截至12月31日止六個月 2016年 千港元	未經審核 2015年 千港元
同系附屬公司			
經營租賃租金開支	(i)	(23,608)	(29,666)
樓宇管理開支	(ii)	(7,369)	(12,889)
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(iii)	1,078	1,145
終止租賃以及裝修及機電補償金	(iv)	–	30,488

簡明綜合財務資料附註

27 有關連人士交易 (續)

(a) 與有關連人士的交易 (續)

	附註	未經審核	未經審核
		截至12月31日止六個月	
		2016年	2015年
		千港元	千港元
有關連公司			
經營租賃租金開支	(i)	(103,279)	(125,071)
樓宇管理開支	(ii)	(12,525)	(14,053)
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(iii)	161	587
專櫃銷售佣金收入	(v)	34,580	42,972
預付購物卡及購物券回佣	(vi)	90	106
租金收入	(vii)	77	90
其他服務費用開支	(viii)	-	(4)

附註：

- (i) 經營租賃租金開支乃根據各租賃協議計算。
- (ii) 樓宇管理開支乃根據各合約按每月固定金額計算。
- (iii) 此項乃新世界發展的附屬公司及合營企業(不包括本集團)，以及周大福珠寶集團，就使用購物券、預付購物卡、聯名購物券或本集團接納作為購買貨品或結算相關價值而收取的金額。
- (iv) 此項乃根據於2015年12月11日訂立的終止協議，應收新世界發展全資附屬公司的補償金總額，以補償本集團位於北京的分店提早終止租賃的相關款項及投入在物業的裝修及機電金額約為30,488,000港元。
- (v) 佣金收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (vi) 此項乃周大福珠寶集團就銷售本集團及周大福珠寶集團共同發出的預付購物卡及購物券提供的回佣。
- (vii) 租金收入乃根據與杜先生控制的公司的成員公司訂立的租賃協議計算。
- (viii) 此項乃由杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。

(b) 有關連人士的結餘

有關連人士的結餘詳情已於該等簡明綜合財務資料附註21及25披露。

(c) 主要管理人員報酬

	未經審核	未經審核
	截至12月31日止六個月	
	2016年	2015年
	千港元	千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	11,621	8,879
酌情花紅	1,753	656
退休福利成本 — 界定供款計劃	381	504
	13,755	10,039

28 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。

IV. 債務聲明

於2017年5月31日(即用以確定載入本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，新世界百貨中國集團之未償還借貸約為1,753,329,000港元，詳情載列如下：

	千港元
銀行貸款	
有抵押	352,273
無抵押	901,056
最終控股公司貸款，無抵押	<u>500,000</u>
	<u><u>1,753,329</u></u>

於2017年5月31日營業時間結束時，新世界百貨中國集團之銀行貸款約為352,273,000港元乃以投資物業作抵押。

除上文所述者及集團內公司間負債外，於2017年5月31日營業時間結束時，新世界百貨中國集團在合併基礎上並無任何重大已發行及尚未贖回以及已授權或以其他方式增設但尚未發行之債務證券，或定期貸款或其他借貸或屬借貸性質之債務或承兌或租購承擔。

除上文所披露者外及除集團內公司間擔保外，於2017年5月31日營業時間結束時，新世界百貨中國集團並無任何銀行透支或貸款，或其他類似債務、按揭、押記或擔保或其他重大或然負債。

V. 重大變動

新世界百貨中國董事確認，直至最後實際可行日期，彼等並未意識到新世界百貨中國集團自2016年6月30日(新世界百貨中國最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來的財務或貿易狀況或前景發生任何重大變動。

VI. 物業權益

新世界百貨中國集團於2017年5月31日之物業權益之估值已由新世界百貨中國委聘之獨立專業估值師仲量聯行進行。新世界百貨中國集團於2017年5月31日應佔上述物業權益之市值約為6,745,908,000港元(人民幣5,936,399,000元)。有關上述物業權益及由仲量聯行編製之相應物業估值報告的更多詳情載於本綜合文件「附錄三 — 物業估值報告」。

經計入所有以上物業權益估值產生的重估盈餘影響後，新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團於2016年12月31日的經調整未經審核綜合資產淨值的計算載列如下：

	千港元
新世界百貨中國股東應佔新世界百貨中國集團 於2016年12月31日的未經審核綜合資產淨值 (附註1)	5,726,018
調整：	
— 新世界百貨中國集團於2017年5月31日應佔的物業權益 (包括持有作投資及擁有人佔用／經營的物業權益，以及 訂約收購的物業) 估值產生的重估盈餘 (附註2)	462,836
— 應佔重估盈餘的遞延所得稅 (附註3)	<u>(115,709)</u>
經調整資產淨值	<u>6,073,145</u>
每股新世界百貨中國股份經調整資產淨值 (附註4)	<u>3.602港元</u>

附註：

1. 此數額乃摘自列載於本綜合文件附錄二第III節之於2016年12月31日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 重估盈餘指於2017年5月31日物業權益市值超出其於2016年12月31日之對應賬面值的差額(就訂約收購的物業之尚未支付的總購買價的10%作出調整後)。
3. 重估盈餘的遞延所得稅乃根據所有類別的物業權益均需繳納企業所得稅。
4. 每股新世界百貨中國股份經調整資產淨值乃按於最後實際可行日期已發行1,686,145,000股股份計算得出。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就新世界百貨中國集團所持物業權益於2017年5月31日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於2017年6月6日，新世界發展有限公司（「要約人」）董事會及新世界百貨中國有限公司（「貴公司」或「新世界百貨中國」）董事會聯合宣佈，瑞士銀行香港分行代表要約人擬提出自願有條件現金要約收購新世界百貨中國全部已發行股份（要約人已持有股份除外）。

吾等茲遵照閣下的指示，就貴公司及其附屬公司（以下統稱「新世界百貨中國集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於2017年5月31日（「估值日期」）的市場價值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等於估值過程中採用收入法，經計及自現有租約所獲取的物業淨租金收入及／或於現有市場中可獲得的淨租金收入，並計及租賃的潛在復歸收入作出適當的考慮，再將該租金收入按適當的資本化率資本化以釐定公平價值。倘適當，吾等亦參考相關市場的可資比較銷

售交易。該方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易的憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮就所評估任何物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮就出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則第11條、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴新世界百貨中國集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等獲提供有關中國物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產權證及其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等亦已在可行的情況下查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權及物業權益或任何租賃修訂所附的任何重大產權負擔。吾等在頗大程度上倚賴新世界百貨中國集團中國法律顧問（「中國法律顧問」） — 上海市錦天城律師事務所有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好，建設期間不會產生額外成本亦不會發生延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟

於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

Kathryn Han女士、Neomi Zhai女士、Tony Zhai先生及Joanna Chen女士於2017年5月22日視察該等物業。Kathryn Han女士為皇家特許測量師學會會員，彼亦為中國註冊房地產估價師及中國合資格土地估價師。而上述其他人員有2年以上的中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑新世界百貨中國集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求新世界百貨中國集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告列示的貨幣單位均為人民幣。

吾等的估值概要載於下文，隨函附奉估值證書。

根據中國稅法的有關條例及法規，倘本報告所指 貴公司物業權益將予出售，則將產生的可能稅項負債主要包括增值稅（對於2016年4月30日前購入物業為資本增值的5%；對於2016年4月30日後購入物業則為交易金額的11%）、土地增值稅（增值金額的30%至60%）、所得稅（於扣除進行出售的可能稅費後資本增值的25%）、印花稅（交易金額的0.05%）及10%預扣稅（倘所得款項淨額（減稅項及法定供款）以股息方式匯出中國）（倘內地與香港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%）。誠如新世界百貨中國集團所告知，其無意出售該等物業，因為該等物業主要佔用作百貨店營運及物業投資。因此，招致相關稅項負債的可能性極小。

此 致

新世界百貨中國有限公司

香港

銅鑼灣

興發街88號

7樓

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

Gilbert C H Chan

MHKIS, MRICS, RPS(GP)

謹啟

2017年6月27日

附註： Gilbert C H Chan為特許測量師，擁有24年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

編號	物業	第一類		第二類		第三類		總計
		新世界百貨中國集團於中國持有作投資的物業權益		新世界百貨中國集團於中國持有作擁有人佔用／經營的物業權益		新世界百貨中國集團於中國訂約收購的物業		
		於2017年5月31日的參考市值		於2017年5月31日的參考市值		於2017年5月31日的參考市值		
		於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	
	市 值	市 值	市 值	市 值	市 值	市 值	市 值	人民幣元
1.	位於中國天津市南開區東馬路138號地庫1層的部分、1至4層、3層部分作零售用途以及3層部分(301室)作辦公室用途	104,245,000	不適用	161,550,000	不適用	不適用	不適用	265,795,000
2.	位於中國遼寧省瀋陽市大東區津橋路3號的一個平台上的兩座26層辦公樓的1至7層的部分	357,561,000	不適用	不適用	4,122,000	不適用	不適用	361,683,000
3.	位於中國河南省鄭州市管城區紫荊山路57號的一個26層商業／住宅綜合體地庫1層的部分及1至4層	240,583,000	不適用	204,026,000	44,008,000	不適用	不適用	488,617,000
	小計：	<u>702,389,000</u>	<u>不適用</u>	<u>365,576,000</u>	<u>48,130,000</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>1,116,095,000</u>

編號	物業	第二類						總計
		第一類		新世界百貨中國集團於中國持有作擁有人佔用／經營的物業權益		第三類		
		新世界百貨中國集團於中國持有作投資的物業權益		新世界百貨中國集團於中國訂約收購的物業		新世界百貨中國集團於中國訂約收購的物業		
		於2017年5月31日現況下的	於2017年5月31日的參考市	於2017年5月31日現況下的	於2017年5月31日的參考市	於2017年5月31日現況下的	於2017年5月31日的參考市	
		值(對於無適	值(對於無適	值(對於無適	值(對於無適	值(對於無適	值(對於無適	
		當業權證的物	當業權證的物	當業權證的物	當業權證的物	當業權證的物	當業權證的物	
		業而言)	業而言)	業而言)	業而言)	業而言)	業而言)	
		市	市	市	市	市	市	
		值	值	值	值	值	值	
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
4.	位於中國上海市普陀區陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號的一個商業綜合體的1至6層、位於長壽路175號的首層、位於長壽路179號的首層、位於長壽路155號的1至4層、位於長壽路157號的5層及位於長壽路159號的6層	1,531,000,000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,531,000,000
5.	位於中國上海市長寧區天山路762號的一個商業綜合體	1,553,000,000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,553,000,000
6.	位於中國湖北省武漢市江漢區建設大道566號及568號的一個商業綜合體地庫1層及1至5層以及一個商業綜合體地庫1層的部分及1至6層	119,899,000	不適用	515,164,000	不適用	不適用	不適用	635,063,000
	小計：	<u>3,203,899,000</u>	<u>不適用</u>	<u>515,164,000</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>3,719,063,000</u>

編號	物業	第一類		第二類		第三類		總計
		新世界百貨中國集團於中國持有作投資的物業權益		新世界百貨中國集團於中國持有作擁有人佔用／經營的物業權益		新世界百貨中國集團於中國訂約收購的物業		
		於2017年5月31日的參考市值		於2017年5月31日的參考市值		於2017年5月31日的參考市值		
		於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	
7.	位於中國上海市虹口區吳淞路270號的一個商業綜合體1樓101室及2至5層，以及268-290號車庫地庫1層第41號車位	32,313,000	不適用	39,928,000	不適用	不適用	不適用	72,241,000
8.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街12號的一個商業綜合體的地庫1層的部分及1至5層	不適用	不適用	464,000,000	不適用	不適用	不適用	464,000,000
9.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號的一個商業綜合體的在建工程的地庫1至4層的部分及1至6層的部分	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	565,000,000	565,000,000
	小計：	<u>32,313,000</u>	<u>不適用</u>	<u>503,928,000</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>565,000,000</u>	<u>1,101,241,000</u>
	總計：	<u>3,938,601,000</u>	<u>不適用</u>	<u>1,384,668,000</u>	<u>48,130,000</u>	<u>不適用</u>	<u>565,000,000</u>	<u>5,936,399,000</u>

估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月	於2017年5月	總計
				31日現況下的 市值 人民幣元	31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	
1.	位於中國天津市南開區東馬路138號地庫1層的部分、1至4層、3層部分作零售用途以及3層部分(301室)作辦公室用途	該物業包括約於1997年竣工的一棟七層商業樓宇地庫1層的部分、1至4層、3層的部分作零售用途(「天津新世界百貨物業」)，及3層部分(301室)，其持作辦公室用途(「天津新世界百貨 — 辦公室物業」)。零售物業及辦公室物業的總建築面積分別約為12,857.64平方米及1,378.25平方米。 該物業的土地使用權期限至2045年7月20日屆滿，作其他商業及服務用地用途。	於估值日期，該物業投資部分出租賺取租金及擁有人佔用／經營部分作零售用途。該物業由天津新世界經營／佔用。	265,795,000 (詳情請參閱附註5)	不適用	265,795,000

附註：

- 根據一份日期為2013年8月14日的房地產權證 — 房地證津字第104031315894號，總建築面積約為12,857.64平方米的天津新世界百貨物業由銀旋發展有限公司(「銀旋發展」，新世界百貨中國集團的全資附屬公司)擁有。該物業(分攤地盤面積約為2,551平方米)的相關土地使用權已批予銀旋發展，土地使用權期限至2045年7月20日屆滿，作其他商業及服務用地用途。根據一份日期為2013年8月14日的房地產權證 — 房地證津字第104031315893號，總建築面積約為1,378.25平方米的天津新世界百貨 — 辦公室物業由銀旋發展擁有。該物業(分攤地盤面積約為273.4平方米)的相關土地使用權已批予銀旋發展，土地使用權期限至2045年7月20日屆滿，作其他商業及服務用地用途。誠如新世界百貨中國集團所告知，擁有人佔用／經營部分及投資部分於2017年5月31日的面積明細如下：

總建築面積 (平方米)	擁有人佔用／經營部分 (平方米)	投資部分 (平方米)
14,235.89	8,204.48	6,031.41

2. 根據銀旋發展與天津新世界百貨有限公司(「天津新世界」, 銀旋發展的同系附屬公司及新世界百貨中國集團的全資附屬公司)訂立的授權書, 天津新世界獲全面授權經營該物業, 包括落實租賃協議條件、與第三方簽署租賃協議、收取租金及進行所有有關法律事宜。
3. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見, 當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 銀旋發展合法擁有天津新世界百貨物業及天津新世界百貨 — 辦公室物業的土地使用權及房屋所有權。根據中國法律, 其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該等物業; 及
 - b. 天津新世界百貨物業或天津新世界百貨 — 辦公室物業並無按揭或法院查封。
4. 估值過程中, 吾等已參考首層憑證/詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣20.0元至人民幣27.0元之間)。假定市場收益率7%與該物業分部的市場收益率介於6%至8%之間相符。
5. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下:

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
104,245,000	161,550,000	不適用	265,795,000

估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
2.	位於中國遼寧省瀋陽市大東區津橋路3號的一個平台上的兩座26層辦公樓的1至7層的部分	<p>該物業包括建於一個地盤面積約為4,372.78平方米的平台上約於2010年竣工的兩座26層辦公樓(不包括2層地庫)的1至7層的部分(「瀋陽新世界百貨 — 津橋路店物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為34,087.23平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2046年4月28日屆滿，作商業用地用途。</p>	於估值日期，該物業部分出租賺取租金。餘下部分空置。	357,561,000 (詳情請參閱附註5)	4,122,000(詳情請參閱附註4及5)	361,683,000

附註：

- 根據日期為2010年9月19日的一份國有土地使用權證 — 瀋陽大東國用(2010)第DD02864號，該物業(地盤面積約為4,372.78平方米)的土地使用權已批予瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽新世界」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)，土地使用權期限至2046年4月28日屆滿，作商業用地用途。
- 根據日期為2010年9月8日的一份房屋所有權證 — 瀋房權證中心字第N060220916號，一座總建築面積約34,087.23平方米的樓宇由瀋陽新世界擁有。
- 根據瀋陽豐瑞置業有限公司(作為出讓人)與瀋陽新世界(作為承讓人)於2008年11月17日訂立的停車場使用權出讓協議，瀋陽新世界有權使用位於該物業地庫1層的68個停車位，直至停車位的相關國有土地使用權期限屆滿為止。本出讓協議項下的總購買價為人民幣5,440,000元已由瀋陽新世界支付。

4. 於估值日期，該停車場尚未轉讓予新世界百貨中國集團，因此該物業業權尚未歸屬予新世界百貨中國集團，故吾等並無賦予該停車場任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣4,122,000元，惟前提是該物業已竣工(假設)、新世界百貨中國集團已取得相關業權證及新世界百貨中國集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。

5. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下：

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
357,561,000	4,122,000	不適用	361,683,000

6. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 瀋陽新世界合法擁有瀋陽新世界百貨 — 津橋路店物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及
- b. 瀋陽新世界百貨 — 津橋路店物業並無按揭或法院查封。

7. 估值過程中，吾等已參考首層憑證／詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣8.2元至人民幣10.0元之間)。假定市場收益率5.5%與該物業分部的市場收益率介於5.0%至6.5%之間相符。

估值證書

編號	物業	說明及期限	佔用詳情	於2017年5月	於2017年5月	總計
				31日現況下的 市值 人民幣元	31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	
3.	位於中國河南省鄭州市管城區紫荊山路57號的一個26層商業/住宅綜合體地庫1層的部分及1至4層	該物業包括約於2009年竣工的一個26層(不包括2層地庫)商業/住宅綜合體地庫1層的部分及1至4層(「鄭州新世界百貨物業」)。 該物業總建築面積約為35,311.21平方米。 該物業的土地使用權期限至2046年4月19日屆滿，作商業及服務用地用途。	於估值日期，投資部分出租賺取租金及擁有人佔用/經營部分作零售用途。該物業由鄭州新世界經營/佔用。	444,609,000 (詳情請參閱附註7)	44,008,000 (詳情請參閱附註4及7)。	488,617,000

附註：

- 根據日期均為2010年7月7日的四份國有土地使用權證 — 鄭國用(2010)第14098、14099、14100及14102號，該物業(總地盤面積約為5,083.9平方米)的土地使用權已批予武漢新世界百貨有限公司(「武漢新世界」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)，土地使用權期限至2046年4月19日屆滿，作商業及服務用地用途。
- 根據日期均為2010年4月23日的四份房屋所有權證 — 鄭房權證第1001037826、1001037827、1001037828及1001037830號，該物業(總建築面積約為35,311.21平方米)由武漢新世界擁有。誠如新世界百貨中國集團所告知，擁有人佔用/經營部分及投資部分於2017年5月31日的面積明細如下：

總建築面積 (平方米)	擁有人佔用/經營部分 (平方米)	投資部分 (平方米)
35,311.21	15,339.36	19,971.85

3. 根據河南裕鴻置業有限公司(作為出租人)與鄭州新世界百貨有限公司(「鄭州新世界」,為武漢新世界之同系附屬公司及新世界百貨中國集團之全資附屬公司)(作為承租人)於2010年12月23日簽訂的租賃合約,鄭州新世界有權使用中國河南省鄭州市管城區紫荊山路57、59、61及63號地庫1層地盤面積為12,180平方米的停車場(約有350個個人停車位),年期為20年,20年期限屆滿後自動延長至2046年4月19日。鄭州新世界已支付本租約項下的租金總額人民幣45,000,000元。
4. 於估值日期,該物業尚未轉讓予新世界百貨中國集團,因此該物業業權尚未歸屬予新世界百貨中國集團,故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而,僅供參考,吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣44,008,000元,惟前提是該物業已竣工(假設)、新世界百貨中國集團已取得相關業權證及新世界百貨中國集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
5. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
 - a. 武漢新世界合法擁有鄭州新世界百貨物業。根據中國法律,其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業;及
 - b. 鄭州新世界百貨物業並無按揭或法院查封。
6. 估值過程中,吾等已參考首層憑證/詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣6.7元至人民幣7.7元之間)。假定市場收益率6.0%與該物業分部的市場收益率介於5.0%至6.5%之間相符。
7. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下:

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
240,583,000	248,034,000	不適用	488,617,000

估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月	於2017年5月	總計
				31日現況下的 市值 人民幣元	31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	
4.	位於中國上海市普陀區陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號的一個商業綜合體的1至6層、位於長壽路175號的首層、位於長壽路179號的首層、位於長壽路155號的1至4層、位於長壽路157號的5層及位於長壽路159號的6層	<p>該物業包括於2000年至2006年間分階段竣工並於2008年全面翻修的一個綜合開發項目的一個6層商場，其建於一幅地盤面積約為11,757平方米的土地之上(「香港新世界百貨—上海陝西路分店物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為41,090.20平方米。</p> <p>該物業土地使用權期限至2045年3月21日屆滿，分別作商業及住宅綜合用地用途(位於陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號)及商業用地用途(位於長壽路175、179、155、157及159號)。</p>	於估值日期，該物業主要用作出租以賺取租金。	1,531,000,000	不適用	1,531,000,000

附註：

- 根據日期為2007年6月14日、2007年8月1日、2007年8月1日、2007年7月25日及2007年7月24日的五份上海房地產權證滬房第普字2007第017207、023487、023488、023261及022186號，該物業(總建築面積約為41,090.20平方米)由峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領德高」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)

擁有。相關土地使用權已批予峻領德高，土地使用權期限至2045年3月21日屆滿，分別作商業及住宅綜合用地用途(位於陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號)及商業用地用途(位於長壽路175、179、155、157及159號)。

2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 峻領德高合法擁有香港新世界百貨 — 上海陝西路分店物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業，但受限於下述所列按揭；
 - 按照一系列按揭合約及有關協議，相關土地的土地使用權及該物業的建築工程已抵押予下表所列示的多名第三方：
- | 編號 | 建築物位置 | 建築面積 | 按揭詳情 |
|----|---|---|---|
| 1 | 陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號的1至6層 | 14,045.81 | 承按人：
註冊編號：
債務最高金額：
債務年期：
中國工商銀行普陀分行
PU200907022941
人民幣200,000,000.00元
自2009年8月25日至2019年8月25日 |
| 2 | 長壽路175號的首層 | 484.56 | 承按人：
註冊編號：
中國工商銀行普陀分行
PU200907022909 |
| 3 | 長壽路179號的首層 | 247.85 | 債務最高金額：
債務年期：
人民幣20,000,000.00元
自2009年8月25日至2019年8月25日 |
| 4 | 長壽路155號的1至3層 | 1層：3,424.79
2層：4,165.46
3層：4,752.43
總計：12,342.68 | 承按人：
註冊編號：
債務最高金額：
債務年期：
中國工商銀行普陀分行
PU200907022944
人民幣230,000,000.00元
自2009年8月25日至2019年8月25日 |
| 5 | 長壽路155號的4層、
長壽路157號的5層及
長壽路159號的6層 | 4層：4823.26
5層：4754.85
6層：4391.19
總計：13,969.3 | 承按人：
註冊編號：
債務最高金額：
債務年期：
中國工商銀行普陀分行
PU200907022943
人民幣140,000,000.00元
自2009年8月25日至2019年8月25日 |
- 香港新世界百貨 — 上海陝西路分店物業並無法院查封。
3. 估值過程中，吾等已參考租金憑證／詢問當地類似零售發展項目的首層租金(每日每平方米介於人民幣14.0元至人民幣21.0元之間)。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。

估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
5.	位於中國上海市長寧區天山路762號的一個商業綜合體	<p>該物業包括建於一幅地盤面積約11,458平方米的土地上於2003年竣工的一棟6層商業樓宇連同3層地庫(「香港新世界百貨 — 上海天山路分店物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為43,016.13平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2053年3月2日屆滿，作綜合用地用途(商業及辦公用途)。</p>	於估值日期，該物業主要出租賺取租金。	1,553,000,000	不適用	1,553,000,000

附註：

1. 根據日期為2008年11月24日的一份上海房地產權證滬房第長字2008第015791號，該物業(總建築面積約為43,016.13平方米)由新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司(「上海匯妍」，前稱上海泓鑫置業有限公司，為新世界百貨中國集團全資附屬公司)擁有。相關土地使用權已批予上海匯妍，土地使用權期限至2053年3月2日屆滿，作綜合用地用途(商業及辦公用途)。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 上海匯妍合法擁有香港新世界百貨 — 上海天山路分店物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - b. 香港新世界百貨 — 上海天山路分店物業並無按揭或法院查封。

3. 估值過程中，吾等已參考租金憑證／詢問當地類似零售發展項目的首層租金(每日每平方米介於人民幣19.0元至人民幣25.0元之間)。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。

估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月	於2017年5月	總計
				31日現況下的	31日的參考市	
				市值	值(對於無適	人民幣元
				人民幣元	當業權證的物	人民幣元
					業而言)	人民幣元
6.	位於中國湖北省武漢市江漢區建設大道566號及568號的一個商業綜合體地庫1層及1至5層以及一個商業綜合體地庫1層的部分及1至6層	該物業包括一個商業綜合體地庫1層及1至5層以及一個商業綜合體地庫1層的部分及1至6層，彼等在結構上相連並作為一個百貨店營運(「武漢新世界百貨物業」)。 該物業總建築面積約為42,227.75平方米。 該項目建於兩個相鄰地盤上，總分攤地盤面積約為2,909.75平方米。 該物業的土地使用權期限至2042年11月6日屆滿，作商業及服務用地用途。	於估值日期，投資部分出租賺取租金及擁有人佔用／經營部分作零售用途。	635,063,000 (詳情請參閱附註8)	不適用	635,063,000

附註：

- 根據日期為2009年5月19日的一份國有土地使用權證 — 武國用(2009)第292號，武漢新世界百貨有限公司(「武漢新世界」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)的地庫1層及1至5層的土地使用權(地盤面積約為2,037.82平方米)已批予武漢新世界，土地使用權期限至2042年11月6日屆滿，作商業及服務用地用途。
- 根據日期均為2009年3月2日的七份國有土地使用權證 — 江國用(商2009)第159096、159097、159098、159099、159100、159101及159102號，武漢新世界國貿大廈1座的地庫1層的部分及1至6層的土地使用權(地盤面積約為871.93平方米)已批予武漢新世界，土地使用權期限至2042年11月6日屆滿，作商業及服務用地用途。

3. 根據日期為2008年11月18日的一份房屋所有權證 — 武房權證市字第2008021862號，武漢新世界百貨的地庫1層及1至5層(總建築面積約為11,431.46平方米)由武漢新世界擁有。
4. 根據日期均為2008年11月18日的七份房屋所有權證 — 武房權證市字第2008021870、2008021863、2008021865、2008021866、2008021869、2008021867及2008021868號，武漢新世界國貿大廈I座的地庫1層的部分及1至6層(總建築面積約為30,796.29平方米)由武漢新世界擁有。
5. 誠如新世界百貨中國集團所告知，擁有人佔用／經營部分及投資部分於2017年5月31日的面積明細如下：

總建築面積 (平方米)	擁有人佔用／經營部分 (平方米)	投資部分 (平方米)
42,227.75	28,275.87	13,951.88

6. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 武漢新世界合法擁有武漢新世界百貨物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - b. 武漢新世界百貨物業並無按揭或法院查封。
7. 估值過程中，吾等已參考首層憑證／詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣10.0元至人民幣13.3元之間)。假定市場收益率6%與該物業分部的市場收益率介於5%至6%之間相符。
8. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下：

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
119,899,000	515,164,000	不適用	635,063,000

估值證書

編號	物業	說明及期限	佔用詳情	於2017年5月	於2017年5月	總計
				31日現況下的	31日的參考市	
				市值	值(對於無適	
				人民幣元	當業權證的物	人民幣元
					業而言)	人民幣元
7.	位於中國上海市虹口區吳淞路270號的一個商業綜合體1樓101室及2至5層，以及268-290號車庫地庫一層第41號車位	該物業包括建於一個地盤面積約21,305平方米的地盤上於2006年竣工的8層商業綜合體1層的一個辦公單位及2至5層以及地庫1層的停車場(「上海吳淞路物業」)。 該物業總建築面積約為2,422.77平方米。 該物業的土地使用權期限至2052年4月9日屆滿，作綜合用地用途。	於估值日期，投資部分出租賺取租金及擁有人佔用／經營部分作辦公室及展廳用途。	72,241,000 (詳情請參閱附註5)	不適用	72,241,000

附註：

1. 根據日期為2012年11月7日的五份上海房地產權證滬房第虹字(2012)第010583、010584、010585、010586及010587號，該物業(總建築面積約為2,422.77平方米)由上海志品貿易有限公司(「上海志品」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)擁有，土地使用權期限至2052年4月9日屆滿，作綜合用地用途。

2. 誠如新世界百貨中國集團所告知，擁有人佔用／經營部分及投資部分於2017年5月31日的面積明細如下：

總建築面積 (平方米)	擁有人佔用／經營部分 (平方米)	投資部分 (平方米)
2,422.77	1,362.43	1,060.34

3. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 上海志品合法擁有上海吳淞路物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及

- b. 上海吳淞路物業並無按揭或法院查封。
4. 估值過程中，吾等已參考租金憑證／詢問當地類似辦公發展項目的租金（每日每平方米介於人民幣3.8元至人民幣5.5元之間）。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。
5. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下：

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
32,313,000	39,928,000	不適用	72,241,000

估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月	於2017年5月	總計
				31日現況下的	31日的參考市	
				市值	值(對於無適	人民幣元
				人民幣元	業而言)	人民幣元
8.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街12號的一個商業綜合體的地庫1層的部分及1至5層	該物業包括建於一個地盤面積約為2,231.23平方米的平台上的一棟38層商住樓宇的地庫1層的部分及1至5層(「瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(一期)物業」)。 該物業總建築面積約為23,028.50平方米。 該物業的土地使用權期限至2049年6月28日屆滿，作商業用地用途。	於估值日期，該物業空置。	464,000,000	不適用	464,000,000

附註：

1. 根據日期為2016年3月30日的一份國有土地使用權證 — 瀋陽國用(2016)第HP00232號，該物業(地盤面積約為2,231.23平方米)的土地使用權已批予瀋陽新世界，土地使用權期限至2049年6月28日屆滿，作商業用地用途。
2. 根據一份房屋所有權證 — 瀋房權證中心字第N060652457號，該物業(總建築面積約為23,028.50平方米)由瀋陽新世界擁有。
3. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 瀋陽新世界合法擁有瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(一期)物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - b. 瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(一期)物業並無按揭或法院查封。

4. 估值過程中，吾等已參考首層憑證／詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣10.0元至人民幣15.0元之間)。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。

估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月	於2017年5月	總計
				31日現況下的	31日的參考市	
				市值	值(對於無適	
				人民幣元	當業權證的物	人民幣元
					業而言)	
					(請參閱附註	
					2)	
9.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號的一個商業綜合體的在建工程的地庫1至4層的部分及1至6層的部分	該物業包括建於一個地盤面積約為7,667.20平方米的平台的一棟38層商住樓宇的地庫1至4層的部分及1至6層的部分(「瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(二期物業)」)。該物業於估值日期處於開發中。 誠如新世界百貨中國集團所告知，該開發項目預定於2018年竣工。該物業的總建築面積約為26,353.00平方米。 該物業的土地使用權期限至2053年6月29日屆滿，作商業及服務用地用途。	該物業於估值日期在建中，已由新世界百貨中國集團訂約按竣工基準收購。(請參閱附註3)	不適用	565,000,000 (請參閱附註2)	565,000,000

附註：

- 根據日期為2013年8月13日的一份國有土地使用權證 — 瀋陽國用(2013)第0053號，該物業(地盤面積約為7,667.20平方米)的土地使用權已批予瀋陽新世界新匯置業有限公司(「瀋陽新世界新匯」，前稱瀋陽新世界酒店有限公司，貴公司的同系附屬公司)，土地使用權期限至2053年6月29日屆滿，作商業及服務用地用途。

2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予新世界百貨中國集團，因此該物業業權尚未歸屬予新世界百貨中國集團，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣565,000,000元，惟前提是該物業已竣工(假設)、新世界百貨中國集團已取得相關業權證及新世界百貨中國集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據瀋陽新世界新匯及瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」)於2013年2月8日簽訂的協議(「該協議」)，瀋陽時尚有權自瀋陽新世界新匯購買瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(二期)物業地庫1至4層的部分及1至6層的部分，建築面積為26,353平方米。瀋陽時尚已向瀋陽新世界新匯支付人民幣474,354,000元，佔總購買價人民幣527,060,000元之90%；及
 - b. 瀋陽新世界新匯已將瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(二期)物業抵押予東亞銀行(中國)有限公司瀋陽分行(作為承按人)。該按揭於2016年1月11日登記，以就人民幣550,000,000元的債務(「債務」)作抵押。債務償還期限為2015年12月17日至2019年12月17日。
4. 瀋陽時尚為新世界百貨中國集團之全資附屬公司。
5. 誠如新世界百貨中國集團所告知，總購買價人民幣527,060,000元可進一步調整；
6. 估值過程中，吾等已參考首層憑證／詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣10.0元至人民幣15.0元之間)。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。

1. 責任聲明

本綜合文件的刊發已經由要約人董事批准，彼等共同及個別就本綜合文件所載的資料（有關新世界百貨中國集團的資料除外）的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，在本綜合文件所表達的意見（新世界百貨中國董事表達的意見除外）乃經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述產生誤導。

2. 新世界百貨中國之證券權益披露

就本附錄四第2及第3段而言，「擁有權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

於最後實際可行日期，除本綜合文件之「瑞銀函件」內「新世界百貨中國的股權結構及要約」一節所披露者外：

- (a) 要約人並無擁有任何新世界百貨中國股份、新世界百貨中國購股權或有關新世界百貨中國股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 要約人之董事概無於任何新世界百貨中國股份、新世界百貨中國購股權或有關新世界百貨中國股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；及
- (c) 要約人一致行動人士概無擁有或控制任何新世界百貨中國股份、新世界百貨中國購股權或有關新世界百貨中國股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

3. 有關新世界百貨中國之證券的交易

於相關期間，要約人、要約人董事及要約人一致行動人士概無以有值代價進行任何新世界百貨中國股份、新世界百貨中國購股權或有關新世界百貨中國股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

4. 與要約有關之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無新世界百貨中國董事已獲或將獲提供利益以作為與要約有關的離職補償或在其他方面的補償；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何新世界百貨中國董事、近期新世界百貨中國董事、新世界百貨中國股東或近期新世界百貨中國股東概無存續任何關於或依據要約結果的協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；

- (c) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述有關類別的安排；
- (d) 概無任何人士已向要約人或任何要約人一致行動人士不可撤銷地承諾彼等將接納或不接納要約；
- (e) 概無新世界百貨中國股份、新世界百貨中國購股權或有關新世界百貨中國股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出(已轉借或出售的借入證券(如有)除外)；
- (f) 要約人概無作為訂約方而涉及可能會或可能不會援引或尋求援引要約之條件的情況的協議或安排；及
- (g) 要約人無意將根據要約所收購的任何新世界百貨中國股份轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無與任何第三方就此訂立任何協議、安排或諒解。

5. 其他資料

- (a) 要約人為一間於1970年5月29日在香港註冊成立之有限公司。要約人的註冊辦事處位於香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。要約人之最終控股股東為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited(「CYTF」)及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited(「CYTFII」)。CYTF及CYTFII之董事均為鄭家純博士、孫鄭麗霞女士、杜鄭秀霞女士及鄭家成先生。CYTF及CYTFII的註冊辦事處均位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

(b) 要約人的董事為：

執行董事：

鄭家純博士 *GBS*

鄭志剛博士 *JP*

紀文鳳小姐 *GBS JP*

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

非執行董事：

杜惠愷先生 *JP*

鄭家成先生

陳觀展先生

獨立非執行董事：

楊秉樑先生

查懋聲先生 *JP*

查懋成先生 (查懋聲先生之替任董事)

何厚浚先生

李聯偉先生 *BBS JP*

梁祥彪先生

(c) 瑞銀正為及代表要約人提出要約並為要約人有關要約的財務顧問。瑞銀的註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓。

1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則而提供的有關新世界百貨中國集團之資料。

本綜合文件中所載有關新世界百貨中國集團的資料乃由新世界百貨中國提供。新世界百貨中國董事共同及個別對本綜合文件所載資料(有關要約人集團(就此而言不包括新世界百貨中國集團)之資料除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，在本綜合文件所表達的意見(要約人董事表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述產生誤導。

2. 新世界百貨中國之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 新世界百貨中國的法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股新世界百貨中國股份；
- (b) 新世界百貨中國的已發行股本為168,614,500港元，分為1,686,145,000股新世界百貨中國股份；
- (c) 就資本、股息及投票權利而言，所有新世界百貨中國股份在所有方面均具有同等地位；
- (d) 根據新世界百貨中國購股權計劃，概無新世界百貨中國購股權已授出或尚未行使；
- (e) 概無可轉換或交換成新世界百貨中國股份之購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

新世界百貨中國自2016年6月30日(新世界百貨中國集團最近期刊發的經審核財務報表之結算日)以來並無發行任何新世界百貨中國股份。

3. 市價

下表載列新世界百貨中國股份於(i)相關期間每個曆月之最後一個營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所之收市價：

	每股新世界百貨 中國股份之收市價 (港元)
2016年12月30日	1.00
2017年1月27日	1.12
2017年2月28日	1.20
2017年3月31日	1.24
2017年4月28日	1.17
2017年5月31日	1.30
2017年6月2日(最後交易日)	1.33
2017年6月23日(最後實際可行日期)	1.92

於相關期間，新世界百貨中國股份在聯交所所報之最高收市價為於2017年6月19日及2017年6月20日的每股新世界百貨中國股份1.93港元，而新世界百貨中國股份在聯交所所報之最低收市價為於2016年12月21日的每股新世界百貨中國股份 0.99港元。

4. 權益披露

就本段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

於相關股份之好倉 — 購股權

於最後實際可行日期，若干新世界百貨中國董事擁有根據要約人之購股權計劃可認購要約人股份的購股權(「要約人購股權」)的個人權益，故此被視為於要約人相關股份中擁有權益，有關詳情如下：

姓名	授出日期	可行使期間 (附註)	所持購股權 數目	每股行使價 (港元)
鄭家純博士	2016年6月10日	1	10,675,637	7.540
鄭志剛博士	2016年3月9日	2	4,500,000	7.200
	2016年6月10日	1	3,736,471	7.540
歐德昌先生	2014年1月22日	3	532,982	9.756
	2016年6月10日	1	1,016,693	7.540

附註：

1. 分為4批，行使期分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日起至2020年6月9日。
2. 分為4批，行使期分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日起至2020年3月8日。
3. 分為4批，行使期分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日及2017年1月22日起至2018年1月21日。
4. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10.00港元。

確認

除本附錄五「權益披露」一節所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 新世界百貨中國及任何新世界百貨中國董事均無於任何要約人股份或任何與要約人股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (b) 新世界百貨中國董事概無於任何新世界百貨中國股份或任何與新世界百貨中國股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (c) 新世界百貨中國附屬公司、或新世界百貨中國或新世界百貨中國集團任何其他成員公司的任何退休基金或新世界百貨中國的任何顧問（按收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別指定）（獲豁免自營買賣商除外）概無擁有或控制任何新世界百貨中國股份或任何與新世界百貨中國股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 新世界百貨中國或按收購守則中「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別屬其聯繫人的人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述之有關類別安排；
- (e) 概無與新世界百貨中國有關連之非豁免全權基金經理及自營買賣商擁有或控制任何新世界百貨中國股份或有關新世界百貨中國股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (f) 新世界百貨中國或任何新世界百貨中國董事概無借入或借出任何新世界百貨中國股份或任何與新世界百貨中國股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

概無新世界百貨中國董事於新世界百貨中國股份中擁有任何實益股權，因此彼等毋須表明其接納或拒絕要約的意向。

5. 有關要約人股份及新世界百貨中國股份之交易

於相關期間，以下新世界百貨中國董事曾以有值代價進行要約人購股權的交易，有關詳情如下：

姓名	授出日期	可行使期間	要約人購股權數目	要約人購股權項下要約人股份數目	每份要約人購股權行使價(港元)	要約人購股權行使日期	已支付總行使價(港元)
歐德昌先生	2016年6月10日	1	330,000	330,000	7.540	2017年2月23日	2,488,200

附註：

1. 分為4批，行使期分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日起至2020年6月9日。
2. 董事就授出購股權支付的現金代價為10.00港元。

於相關期間，以下新世界百貨中國董事買賣要約人股份以換取價值，有關詳情如下：

姓名	日期	購買／出售	要約人股份數目	每股要約人股份平均價格(港元)	每股要約人股份的最高價(港元)
歐德昌先生	2017年2月23日	出售	330,000	10.12	10.12

確認

於相關期間，除本節「有關要約人股份及新世界百貨中國股份之交易」所披露者外：

- (a) 新世界百貨中國或任何新世界百貨中國董事概無以有值代價進行任何要約人股份或任何與要約人股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易；及
- (b) 概無新世界百貨中國董事以有值代價進行任何新世界百貨中國股份或任何與新世界百貨中國股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

於要約期間及直至最後實際可行日期，除本節「有關要約人股份及新世界百貨中國股份之交易」所披露者外：

- (a) 新世界百貨中國附屬公司、或新世界百貨中國或新世界百貨中國集團任何其他成員公司的任何退休基金或新世界百貨中國的任何顧問(按收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別指定(惟不包括獲豁免自營買賣商))概無以有值代價進行

任何新世界百貨中國股份或任何與新世界百貨中國股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易；及

- (b) 與新世界百貨中國有關的非豁免全權委託基金經理及自營買賣商概無以有值代價進行任何新世界百貨中國股份或任何與新世界百貨中國股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

6. 新世界百貨中國董事之服務合約

除本節「新世界百貨中國董事之服務合約」所披露者外，於最後實際可行日期，新世界百貨中國董事概無與新世界百貨中國或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，其為(i)有效期剩餘長達12個月以上(不論通知期長短)的固定年期合約，(ii)在要約期間開始前六個月內訂立或修訂者，或(iii)具有12個月或以上通知期的持續性合約。

姓名	服務合約的日期	委任的生效日期	委任的屆滿日期	截至
				2017年6月30日 止財政年度之 年度薪酬 (千港元)
鄭家純博士	2016年6月14日	2016年7月1日	2019年6月30日	100 (附註2、3)
歐德昌先生	2016年6月14日	2016年7月1日	2019年6月30日	100 (附註2、3)
張英潮先生	2016年6月14日	2016年7月1日	2019年6月30日	200 (附註2、3)
陳耀棠先生	2016年6月14日	2016年7月1日	2019年6月30日	200 (附註2、3)
湯鏗燦先生	2016年6月14日	2016年7月1日	2019年6月30日	200 (附註2、3)
余振輝先生	2016年6月14日	2016年7月1日	2019年6月30日	200 (附註2、3)

附註：

- 鄭志剛博士、張輝熱先生(兩者為新世界百貨中國的執行董事)及顏文英女士(新世界百貨中國的非執行董事)與新世界百貨中國於2014年6月23日訂立的服務合約(自2014年7月1日生效及於2017年6月30日屆滿)並無載入上表，因為於最後實際可行日期，該等服務合約並非(i)有效期剩餘長達12個月以上(不論通知期長短)的固定年期合約，(ii)在要約期間開始前六個月內訂立或修訂者，或(iii)具有12個月或以上通知期的持續性合約。然而，預期該三份服務合約均將按其各自的現行相同條款再續期三年，自2017年7月1日起生效至2020年6月30日止。截至2017年6月30日止財政年度，鄭志剛博士、張輝熱先生及顏文英女士作為新世界百貨中國董事的年度薪酬分別為150,000港元、150,000港元及100,000港元。

2. 所有新世界百貨中國董事之服務合約並無包括任何浮動金額之薪酬，但規定董事有權獲得固定董事袍金，惟或會因新世界百貨中國董事會薪酬委員會、新世界百貨中國董事會及股東不時批准的相關變動而更改，須於期末支付。
3. 該新世界百貨中國董事之服務合約亦規定彼將獲償付產生的合理開支。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，新世界百貨中國集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就新世界百貨中國董事所知，新世界百貨中國集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

於聯合公告日期前兩年當日後直至最後實際可行日期(包括該日)，新世界百貨中國集團並無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

9. 專家資格

以下為名列本綜合文件或本綜合文件載列其意見或建議之各專家之資格：

名稱	資格
瑞士銀行香港分行	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌機構
博思融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌機構
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師
上海市錦天城律師事務所	中國法律顧問

10. 同意書

名列上文「專家資格」一節之專家已各自就本綜合文件的刊發發出書面同意書，同意以本綜合文件所載的形式及涵義分別轉載其意見、報告及／或函件及引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回同意書。

11. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無新世界百貨中國董事已獲或將獲提供任何利益作為與要約有關之離職補償或其他方面的補償。
- (b) 於最後實際可行日期，任何新世界百貨中國董事與任何其他人士概無訂立以要約的結果為條件或依據或在其他方面與要約有關的任何協議或安排。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人概無訂立任何重大合約，當中任何新世界百貨中國董事擁有重大個人利益。
- (d) 新世界百貨中國的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。新世界百貨中國的總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣興發街88號7樓。
- (e) 新世界百貨中國的主要股份過戶登記處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為3rd Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。
- (f) 新世界百貨中國的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (g) 於最後實際可行日期，新世界百貨中國董事會包括(a)三名非執行董事，即鄭家純博士、歐德昌先生及顏文英女士；(b)兩名執行董事，即鄭志剛博士及張輝熱先生；及(c)四名獨立非執行董事，即張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。
- (h) 新世界百貨中國的公司秘書是胡玉桂小姐，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (i) 博思融資有限公司的主要營業地點位於香港中環都爹利街一號18樓1802室。

12. 備查文件

由本綜合文件日期起直至以下時間：(i)截止日期；及(ii)要約被撤銷或失效當天止(以最早發生者為準)，以下文件的副本將會在(i)新世界百貨中國的辦事處(地址是香港銅鑼灣興發街88號7樓)(逢星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分)；(ii)新世界百貨中國網站www.nwds.com.hk；及(iii)證監會網站www.sfc.hk供予查閱：

- (a) 新世界百貨中國的組織章程大綱和細則；
- (b) 要約人之組織章程細則；
- (c) 新世界百貨中國截至2015年及2016年6月30日止各年度的年報；
- (d) 新世界百貨中國截至2016年12月31日止六個月之中期報告；
- (e) 「瑞銀函件」(其全文載於本綜合文件第7至第20頁)；
- (f) 「新世界百貨中國董事會函件」(其全文載於本綜合文件第21至第25頁)；
- (g) 「新世界百貨中國獨立董事委員會函件」(其全文載於本綜合文件第26及第27頁)；
- (h) 「新世界百貨中國獨立財務顧問函件」(其全文載於本綜合文件第28至第51頁)；
- (i) 本綜合文件附錄五「新世界百貨中國董事之服務合約」一節所述新世界百貨中國董事之服務合約；
- (j) 本綜合文件附錄五「同意書」一節所述的書面同意書；及
- (k) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之新世界百貨中國集團之物業估值報告之英文及中文版本(包括估值證書)(載於本綜合文件「附錄三 — 物業估值報告」)。