



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(香港上市股份代號：825)

# 中期報告 2020/2021





# 目 錄

---

002

財務摘要

004

主席報告書

006

管理層討論與分析

013

中期財務資料審閱報告

014

簡明綜合收益表

015

簡明綜合全面收益表

016

簡明綜合財務狀況表

018

簡明綜合權益變動表

019

簡明綜合現金流量表

020

簡明綜合財務資料附註

043

其他資料

047

公司資料

048

集團簡介



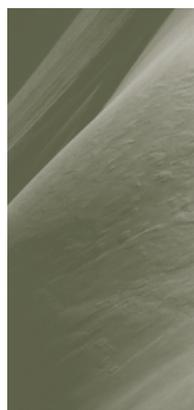
# 財務摘要

## 收益 (千港元)

1,360,748



1,130,834



截至12月31日止  
六個月

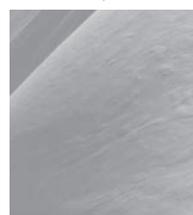
2019

截至12月31日止  
六個月

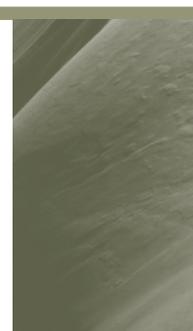
2020

## 淨(虧損)/利潤 (千港元)

142,447



(203,882)



截至12月31日止  
六個月

2019

截至12月31日止  
六個月

2020

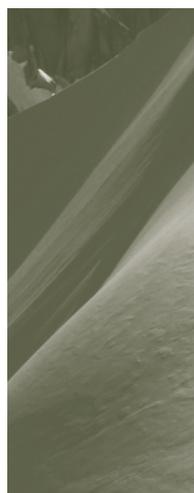
## 總資產 (千港元)

13,119,276



於6月30日  
2020

13,756,968



於12月31日  
2020

## 財務摘要

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>經營業績</b>		
收益	<b>1,130,834</b>	1,360,748
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	<b>457,741</b>	600,730
貨品銷售－自營銷售	<b>334,078</b>	355,031
租金收入	<b>332,056</b>	397,737
作為出租人的融資租賃利息收入	<b>6,959</b>	7,250
經營(虧損)/利潤	<b>(42,284)</b>	319,192
期內(虧損)/利潤(「淨(虧損)/利潤」)	<b>(203,882)</b>	142,447
	於2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
<b>財務狀況</b>		
總資產	<b>13,756,968</b>	13,119,276
總負債	<b>9,404,122</b>	8,909,955
借貸	<b>1,412,745</b>	1,486,222
減：原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘	<b>(1,839,472)</b>	(1,514,063)
現金淨額	<b>(426,727)</b>	(27,841)
總權益	<b>4,352,846</b>	4,209,321
淨負債比率(附註)	<b>-9.8%</b>	-0.7%

附註：

現金淨額除以總權益。

# 主席報告書



2019冠狀病毒病於2020下半年持續蔓延全球。各國致力平衡管控疫情及重啟經濟，當中部分國家經濟恢復程度優於預期，帶動全球經濟觸底回升。然而各國復甦步伐因疫情形勢而異，更交織著疫情反彈等重大下行風險；全球經濟復甦進程料將漫長而波折，兼具高度不確定性。中國於疫情受控後循序推進復工復產、復商復市，配合宏觀政策支持，促使主要經濟指標按季回升，全年經濟領先全球實現正增長，消費信心漸見回復，惟消費需求受疫情牽制，動力尚待加強。市場預期，中國經濟復甦勢頭仍受外圍經濟波動、個別地區疫情反彈等因素窒礙，經濟恢復基礎需待鞏固。

疫情造成的經濟波動未息，本集團審時度勢並堅守穩定經營原則，確保業務長遠發展。截至2020年12月31日止六個月，本集團期內收益為1,130.8百萬港元，去年同期為1,360.7百萬港元。本集團期內虧損為203.9百萬港元。期內每股虧損為0.12港元。於2020年12月31日，本集團經營29家百貨店及購物中心，概約總樓面面積為1,209,350平方米，覆蓋中國內地17個主要地點。

縱使疫情衝擊經濟並對線下接觸式消費打擊尤深，本集團貫徹審慎務實態度，把握疫情催生的消費新常態，強化多平台線上布局，加快線上線下融合。在百貨業務方面，我們於2020年中完成「新閃購」線上商城的全面升級，以「一店一商城」模式觸達全國，並著手架設優選平台，匯聚全線門店優質資源，提升消費者線上體驗。本集團亦積極推動社群營銷，強化私域流量維護運營，利用異業合作、豐富團購等形式，增強會員粘性及鞏固會員體系。本集團亦不斷優化線下門店多元零售業態，針對目標市場特性精細調研，結合首店經濟、社交體驗娛樂等手段，提升門店體驗感和商品力。在租賃業務方面，本集團推出一系列租戶扶持措施，穩定商戶經營，望能與租戶同舟共濟；同時加大招商力度及引入新興體驗業態，吸納年輕具消費力的客群，強化門店聚客能力。

本集團抓緊疫情期間超市、便利店等生活保障類業態乘勢提速發展的契機，致力鞏固及優化現有多業態業務。我們於回顧期內啟動北京「新世界超市」改造計劃，調整經營品類及引入鮮製現售美食元素，凸顯精品超市形象，並聯手「新閃購」及第三方合作平台，拉動線上銷售。我們亦持續推進另外三家超市門店的升級改造，加

強品類建設，同時鼓勵門店活用線上社交營銷、專題品類推廣及引入潮流元素，全面發揮「新世界超市」作為周邊社區一站式生活驛站的重要功能。

本集團相信疫情將深遠影響內地消費及零售市場既有運行格局，期望在穩就業、擴內需、促消費政策持續發力下，內地消費市場將拾級回復。本集團將時刻保持審慎戒備，緊貼市場動向，靈活調整營運策略，從而確保業務經久不衰。未來前路或會崎嶇不平，但只要我們同心同德，堅持奉客為上的態度，定能跨越險阻、奮進前行。本集團將貫徹務實幹練作風，不斷鞏固多業態經營，迎接未來的挑戰和機遇。

本人謹代表董事會，衷心感謝各股東、顧客、業務夥伴及全體員工的一貫支持。本集團將持續精進，致力保障業務長遠穩定發展，以回饋各位的信任和期望。

**鄭家純博士**

主席

香港，二零二一年二月二十五日

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 業績概要

面對國內外嚴峻環境，新世界百貨中國有限公司及其附屬公司（統稱「本集團」）以降本提效為主旋律，確保業務穩定發展。

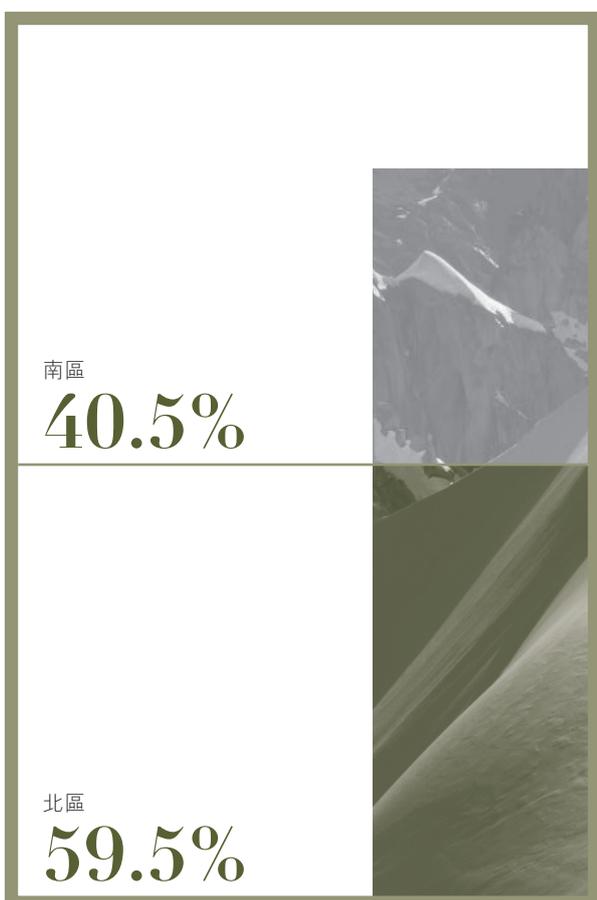
截至2020年12月31日止六個月，本集團期內收益為1,130.8百萬港元，去年同期為1,360.7百萬港元。按類別劃分，本集團期內收益以專櫃銷售佣金收入為主，佔40.5%；其次為自營貨品銷售，佔29.5%；租金收入佔29.4%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔0.6%。

本集團期內虧損為203.9百萬港元。期內每股虧損為0.12港元。

### 業務網絡

為整合及集中資源，本集團於回顧期內縮減了一家分店，即武漢新世界時尚廣場（「武漢時尚廣場」）。

於2020年12月31日，本集團經營29家百貨店及購物中心，概約總樓面面積為1,209,350平方米。該些門店分布於北區和南區兩個營運區域，覆蓋全國17個主要地點。北區覆蓋北京、長沙、哈爾濱、蘭州、瀋陽、天津、武漢、西安、燕郊、煙台及鄭州；南區覆蓋成都、重慶、昆明、綿陽、南京及上海。



### 營運概覽

#### 百貨業務

2020年下半年，國內外疫情反覆、經濟不景氣，內地消費者轉趨審慎理財和消費，導致線下客流下滑及銷售情況不理想。2019冠狀病毒病帶來的持續影響亦導致部分地區零售業務遭受較大經營壓力，繼而影響本集團於回顧期內的整體表現。

面對外部環境變化，本集團在做好疫情防控、穩定經營的同時，繼續推動數字化升級轉型和線上線下一體化經營。就線上布局而言，本集團加快推動「新閃購」線上商城升級，利用微信小程序完成「一店一商城」搭建，並著手打造優選平台，匯聚全線門店優質資源，打通物流承運接口，務求更便捷地服務全國消費者。於2020年12月31日，「新閃購」註冊VIP會員人數大幅增至近68萬人；其線上客群以女性為主，化妝品品類銷售佔比高於七成。同期，本集團及旗下門店的官方微信及微博賬號累積近426萬名粉絲。

儘管疫情令民眾消費意慾下降，本集團仍抓緊重大節假日的消費氣氛，利用直播平台進行品牌聯動，加強私域群的維護運營和會員體系的打造。本集團亦尋求與線上

銀行等異業跨界合作，豐富團購形式和增加會員粘性。憑藉一系列會員管理和創新營銷策略，本集團於回顧期內有效達致會員促活和拉新，成功帶動VIP會員人數增至624萬人以上。

為迎合內地消費個性化的潮流，本集團根據目標市場特性，在多家門店推行業改計劃，引進多元化零售業態和配套服務，增強門店社交體驗感和綜合服務功能。其中，北京新世界彩旋百貨重點調整第四至第六樓層，以社交娛樂、休閒體驗、商務配套為核心，引進日式居酒屋、四川麻辣火鍋、健身會所、桌球俱樂部等夜間經濟業態，為年輕白領客群打造全方位生活空間。此外，蘭州新世界百貨順應Z世代的消費需求，提升化妝品、女裝和配飾等女性消費品類佔比並進行品牌升級；同時全面提升一樓鞋區的檔次和形象，凸顯門店時尚特色。而綿陽新世界百貨則通過一樓化妝品區的提檔升級，增加客流導入；同時在五樓引進美髮、健身、運動館等業態，豐富店內生活配套，滿足家庭式消費客群。

### 租賃業務

常態化的疫情防控措施為本集團租賃業務帶來了業務壓力和商戶經營的雙重衝擊，其中餐飲、電影院、兒童教育業態受制於各地政府的管控政策，於回顧期內屢次需要停業。為此，本集團推出一系列商戶扶持措施，穩定商戶經營；同時加快各地門店招商節奏，一方面與逆勢增長的餐飲品牌積極溝通，促成人氣品牌落地，另一方面大膽引入深受年輕人青睞的密室逃脫、劇本殺、舞蹈培訓等互動體驗業態，為門店帶來更多年輕消費者。

### 超市及便利店業務

本集團於疫情下持續鞏固超市及便利店等生活保障類業態經營，穩定多業態布局。其中，本集團啟動北京「新世界超市」全面革新計劃，加強品類建設和差異化經營，並引入現場製售、堂食餐飲等元素，凸顯精品超市形象；同時聯手「新閃購」及第三方合作平台，拉動線上銷售和效益。此外，本集團亦在另外三家超市進行門店形象升級，提升聚客力和店內體驗，同時鼓勵門店打通

線上線下渠道，實現全方位營銷，以更好地照顧民眾生活所需，發揮一站式生活驛站的重要功能。而「N+便利店」則繼續以鮮製現售熟食產品為主，輔以多項便民服務。於2020年12月31日，本集團擁有四家「新世界超市」，分別位於北京、蘭州、煙台及武漢；以及兩家位於北京市內的「N+便利店」。

### 展望

2020年下半年，2019冠狀病毒病持續肆虐全球，各國積極管控疫情，並力圖重振經濟。部分國家於疫情形勢好轉後復工復產，加上大規模舒困措施發揮作用，全球經濟開始觸底回升。然而，疫情高度反覆且於部分國家出現反彈，而其對各國就業、生產及消費等方面的衝擊和創傷亦需時修復，令全球經濟復甦緩慢乏力且充滿挑戰。

面對嚴峻形勢，中國有效防控疫情，同時穩步推進復工復產、復商復市，結合宏觀政策支持，造就製造業、服務業、投資、消費等主要經濟指標按季回升。2020年，中國國內生產總值達人民幣101.6萬億元，按年增長2.3%，率先全球實現正增長。其中，投資受基建和房地產較快恢復帶動回升，有效促進內地經濟恢復。全國居民收入增長與經濟增長基本同步，消費信心有所回復，惟疫情下民眾消費轉趨審慎，全年社會消費品零售總額按年下跌3.9%，反映消費需求動力尚待增強。

展望2021年，各國疫情變化和外部環境的不穩定性仍然較大，中國經濟恢復基礎尚不牢固，本集團期望隨著穩就業、擴內需、促消費政策持續起效發力，內地消費市場將延續回升向好態勢。未來，本集團將深化多平台線上布局，推動數字化升級轉型，加快線上線下融合；同時鞏固多業態業務經營，加強社區型百貨店、超市及便利店等業態配套，持續為消費者創造更佳體驗和價值。本集團將抱持審慎務實態度，謀求長遠穩定發展。

### 財務回顧

#### 收益及其他收入

由於2019冠狀病毒病在中國內地爆發持續帶來的影響及部分區域零售業務營運受到的不利衝擊和承受較大的營運壓力，2021財政年度上半年(或「本期間」)本集團的收益為1,130.8百萬港元(2020財政年度上半年(或「去年同期」)：1,360.7百萬港元)。

2021財政年度上半年本集團的銷售總收益(包括專櫃銷售及自營貨品銷售總收益、租金收入、作為出租人的融資租賃利息收入及其他收入)為3,754.6百萬港元(2020財政年度上半年：4,479.8百萬港元)。

本集團於本期間的商品銷售毛利率為14.1%(2020財政年度上半年：15.7%)。於2021財政年度上半年，女裝、男裝及配飾佔來自專櫃銷售及自營貨品銷售總收益約40.9%。黃金、珠寶及鐘錶約佔26.2%，運動服裝約佔12.3%，化妝品約佔10.9%，餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。本期間自營銷售收益主要包括化妝品(約75.0%)，超市及便利店(約23.5%)，生活概念店、女裝、男裝及配飾、以及其他貨品(約1.5%)的銷售。

租金收入由2020財政年度上半年397.7百萬港元減少16.5%至2021財政年度上半年332.1百萬港元，主要由於2019冠狀病毒病在中國內地爆發持續帶來的影響及香港新世界百貨—上海巴黎春天虹口店及武漢時尚廣場分別於2020年4月及2020年7月關閉所致。

作為出租人的融資租賃利息收入於2021財政年度上半年為7.0百萬港元，而2020財政年度上半年為7.3百萬港元。

本集團的其他收入於2021財政年度上半年為38.3百萬港元，而2020財政年度上半年為59.6百萬港元。其他收入減少主要由於本期間政府補助金減少了4.0百萬港元及於2020財政年度上半年主要由於包含長期應付款的撥回11.2百萬港元導致來自供應商的收入減少了14.3百萬港元。

#### 其他虧損，淨額

本集團於本期間的其他虧損淨額為326.2百萬港元，乃主要由於基於最近市場環境及管理層對業務前景作出評估而對主要六家百貨店作出商譽減值虧損194.3百萬港元和物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損151.8百萬港元，出售物業、廠房及設備及終止確認使用權資產虧損淨額5.5百萬港元，以及終止確認應收融資租賃虧損淨額5.5百萬港元。該虧損部分因2019冠狀病毒病疫情而獲若干業主授出租金寬減30.5百萬港元所抵銷。

#### 投資物業公平值變動

本期間投資物業的公平價值變動為0.6百萬港元，乃主要與上海市的物業有關。

#### 購買存貨及存貨變動，淨額

購買存貨及存貨變動淨額主要為自營貨品銷售的成本。購買存貨及存貨變動淨額由2020財政年度上半年的318.4百萬港元減少至2021財政年度上半年的310.0百萬港元。該減少與本期間自營貨品銷售的減少相符。

## 管理層討論與分析

### 購買促銷項目

購買促銷項目為向專櫃銷售及自營銷售客戶在百貨店消費或在顧客忠誠計劃下的獎勵積分兌換時轉移的促銷項目的成本。於2021財政年度上半年購買促銷項目為7.2百萬港元，而2020財政年度上半年為8.6百萬港元。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2020財政年度上半年的249.0百萬港元減少至2021財政年度上半年的210.3百萬港元。僱員福利開支減少主要由於管理層持續努力採取成本控制措施和本集團致力優化人力資源，以降低員工成本，以及二家百貨店分別於2020財政年度及2021財政年度上半年關閉所致。

### 折舊

折舊開支由2020財政年度上半年的297.5百萬港元增加至2021財政年度上半年的301.2百萬港元。以人民幣計值，折舊開支由2020財政年度上半年的人民幣267.8百萬元減少至2021財政年度上半年的人民幣262.0百萬元，主要由於本期間並無對二家百貨店分別於2020財政年度及2021財政年度上半年關閉及若干百貨店已計足折舊的資產計入折舊。

### 租金開支

租金開支由2020財政年度上半年的76.8百萬港元減少至2021財政年度上半年的65.1百萬港元，主要由於營業額租金減少與本期間銷售收益的減少相符。

### 其他經營收入／(開支)，淨額

2021財政年度上半年的其他經營收入淨額為8.0百萬港元，而2020財政年度上半年的其他經營開支淨額為144.3百萬港元。增加主要由於2021財政年度上半年期間港元兌換人民幣的變動增加了86.9百萬港元的匯兌收益淨額，應收款項虧損準備撥回了11.2百萬港元，由於成本控制及二家百貨店分別於2020財政年度及2021財政年度上半年關閉導致其他經營開支減少了7.4百萬港元。

### 經營(虧損)／利潤

2021財政年度上半年的經營虧損為42.3百萬港元，而2020財政年度上半年的經營利潤為319.2百萬港元。

### 財務成本，淨額

2021財政年度上半年的財務成本淨額為97.1百萬港元，而2020財政年度上半年為104.7百萬港元。減少主要因為香港銀行同業拆息下降致減低了平均借貸成本。

### 所得稅支出

本集團於2021財政年度上半年的所得稅支出為64.3百萬港元，而2020財政年度上半年為72.0百萬港元。

### 期內(虧損)／利潤

基於上述原因，期內虧損為203.9百萬港元，而去年同期的期內利潤為142.4百萬港元。

## 管理層討論與分析

---

### 流動資金及財務資源

於2020年12月31日，本集團原到期日為三個月以上的定期存款及現金及銀行結餘為1,839.5百萬港元(2020年6月30日：1,514.1百萬港元)。

於2020年12月31日，本集團的借貸為1,412.7百萬港元(2020年6月30日：1,486.2百萬港元)。

於2020年12月31日，本集團的現金淨額狀況為426.8百萬港元(2020年6月30日：27.9百萬港元)。

於2020年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,360.8百萬港元(2020年6月30日：2,347.8百萬港元)。本集團將繼續監察其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。

本集團於2020年12月31日的資本承擔為43.0百萬港元，並已訂約但未於簡明綜合財務狀況表中撥備。

### 資產抵押

於2020年12月31日，本集團並無任何資產抵押(2020年6月30日：無)。

### 庫務政策

本集團主要於中國內地經營，且大部分交易均以人民幣計值。本集團主要承受由港元兌人民幣所產生的外匯風險。本集團定期審閱外匯風險的淨額，以管理其外匯風險。

### 或然負債

就本集團於以前年度關閉若干百貨店而言，本集團有物業業主由於提早終止租賃潛在申索賠償而產生的或然負債。然而現階段無法可靠估計涉及該等關閉百貨店潛在申索的賠償金額(如有)及付款時間，而最終結果取決於業主的行動、磋商及／或法律程序結果。本集團已採取所需措施以應對潛在風險。該等關閉百貨店於結業前之每月租金支出總額約9.0百萬港元。

# 中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致新世界百貨中國有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第14至42頁的中期財務資料，此中期財務資料包括新世界百貨中國有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2020年12月31日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此以外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二一年二月二十五日

# 簡明綜合收益表

截至2020年12月31日止六個月

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2020年 千港元	2019年 千港元
收益	6	1,130,834	1,360,748
其他收入	7	38,280	59,639
其他虧損，淨額	8	(326,234)	(6,870)
投資物業公平值變動		619	203
購買存貨及存貨變動，淨額		(309,982)	(318,383)
購買促銷項目		(7,237)	(8,611)
僱員福利開支	9	(210,315)	(248,956)
折舊		(301,156)	(297,549)
租金開支		(65,112)	(76,767)
其他經營收入／(開支)，淨額	10	8,019	(144,262)
<b>經營(虧損)／利潤</b>		<b>(42,284)</b>	319,192
財務收入		18,792	22,574
財務成本		(115,932)	(127,293)
財務成本，淨額	11	(97,140)	(104,719)
		(139,424)	214,473
應佔聯營公司業績		(148)	10
<b>除所得稅前(虧損)／利潤</b>		<b>(139,572)</b>	214,483
所得稅支出	12	(64,310)	(72,036)
<b>期內(虧損)／利潤</b>		<b>(203,882)</b>	142,447
<b>期內本公司股東應佔每股(虧損)／盈利(每股以港元列示)</b>			
– 基本及攤薄	14	(0.12)	0.08

第20至42頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合全面收益表

截至2020年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
期內(虧損)/利潤	(203,882)	142,447
<b>其他全面收益</b>		
其後可能重列至損益之項目		
出售/註銷附屬公司時之儲備撥回	—	(1,481)
匯兌差額	347,407	(160,535)
期內其他全面收益，已扣除稅項	347,407	(162,016)
期內全面收益總額	143,525	(19,569)

第20至42頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15(a)	1,003,603	1,004,982
投資物業	16	4,904,918	4,526,518
使用權資產	15(b)	3,477,292	3,644,746
無形資產	17	1,373,053	1,453,148
聯營公司權益		293	412
預付款項、按金及其他應收款項		205,790	192,510
應收融資租賃	26	293,948	217,855
遞延所得稅資產		133,218	129,203
		<b>11,392,115</b>	<b>11,169,374</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	18	106,142	95,035
應收賬款	19	46,064	40,193
預付款項、按金及其他應收款項		315,068	256,832
應收融資租賃	26	56,029	41,294
應收同系附屬公司款項	20	2,076	2,484
應收有關連公司款項	20	2	1
原到期日為三個月以上的定期存款		834,282	153,735
現金及銀行結餘		1,005,190	1,360,328
總流動資產		<b>2,364,853</b>	<b>1,949,902</b>
<b>總資產</b>		<b>13,756,968</b>	<b>13,119,276</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	21	168,615	168,615
儲備	22	4,184,231	4,040,706
<b>總權益</b>		<b>4,352,846</b>	<b>4,209,321</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年12月31日

		未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	25	3,748,459	3,765,923
遞延所得稅負債		930,002	846,372
		<b>4,678,461</b>	<b>4,612,295</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	24	1,297,633	878,364
應計款項及其他應付款項		984,339	913,725
租賃負債	25	707,881	698,671
合約負債		264,512	275,924
應付同系附屬公司款項	20	7,243	7,650
應付有關連公司款項	20	25,651	26,986
借貸	23	1,412,745	1,486,222
應付稅項		25,657	10,118
		<b>4,725,661</b>	<b>4,297,660</b>
		<b>9,404,122</b>	<b>8,909,955</b>
<b>總負債</b>			
		<b>13,756,968</b>	<b>13,119,276</b>
<b>總權益及負債</b>			

第20至42頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合權益變動表

截至2020年12月31日止六個月

	本公司股東應佔								
	物業							保留盈利 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元			
於2019年7月1日	168,615	1,826,646	174,741	391,588	446,323	(24,441)	1,914,447	4,897,919	
<b>全面收益</b>									
期內利潤	-	-	-	-	-	-	142,447	142,447	
<b>其他全面收益</b>									
出售／註銷附屬公司時之儲備 撥回	-	-	-	-	-	(1,481)	-	(1,481)	
匯兌差額	-	-	-	-	-	(160,535)	-	(160,535)	
<b>截至2019年12月31日止期間</b>									
全面收益總額	-	-	-	-	-	(162,016)	142,447	(19,569)	
<b>與擁有人進行的交易</b>									
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	9,025	-	(9,025)	-	
<b>與擁有人進行的交易總額</b>	-	-	-	-	9,025	-	(9,025)	-	
於2019年12月31日－未經審核	168,615	1,826,646	174,741	391,588	455,348	(186,457)	2,047,869	4,878,350	

	本公司股東應佔								
	物業							保留盈利 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元			
於2020年7月1日	168,615	1,826,646	180,469	391,588	459,159	(235,099)	1,417,943	4,209,321	
<b>全面收益</b>									
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(203,882)	(203,882)	
<b>其他全面收益</b>									
匯兌差額	-	-	-	-	-	347,407	-	347,407	
<b>截至2020年12月31日止期間</b>									
全面收益總額	-	-	-	-	-	347,407	(203,882)	143,525	
<b>與擁有人進行的交易</b>									
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	7,810	-	(7,810)	-	
<b>與擁有人進行的交易總額</b>	-	-	-	-	7,810	-	(7,810)	-	
於2020年12月31日－未經審核	168,615	1,826,646	180,469	391,588	466,969	112,308	1,206,251	4,352,846	

第20至42頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至2020年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
<b>經營業務的現金流量</b>		
經營業務所得現金淨額	694,126	712,401
<b>投資業務的現金流量</b>		
添置投資物業	(530)	(2,250)
添置物業、廠房及設備及使用權資產	(12,673)	(53,275)
原到期日為三個月以上的定期存款增加	(644,710)	(28,901)
結算應收出售附屬公司款項	–	100,000
出售附屬公司的現金流出淨額	–	(45,145)
出售聯營公司所得款項	–	763
出售物業、廠房及設備所得款項	–	29
作為出租人已收融資租賃的本金部分	17,164	32,707
作為出租人已收融資租賃的利息部分	6,959	7,250
已收利息	12,870	24,302
<b>投資業務(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(620,920)</b>	<b>35,480</b>
<b>融資業務的現金流量</b>		
償還銀行借貸	(77,472)	(211,111)
已付財務成本	(6,885)	(13,141)
作為承租人租賃付款的本金部分	(336,514)	(291,927)
作為承租人租賃付款的利息部分	(106,255)	(104,676)
<b>融資業務所用現金淨額</b>	<b>(527,126)</b>	<b>(620,855)</b>
<b>現金及現金等值物(減少)／增加淨額</b>	<b>(453,920)</b>	<b>127,026</b>
於7月1日的現金及現金等值物	1,360,328	1,733,642
於7月1日分類為持作可供出售的附屬公司的現金及現金等值物	–	46,145
匯率變動的影響	98,782	(40,970)
<b>於12月31日的現金及現金等值物</b>	<b>1,005,190</b>	<b>1,865,843</b>
現金及銀行結餘分析如下：		
現金及現金等值物	1,005,190	1,865,843
受限制現金	–	1,905
	<b>1,005,190</b>	<b>1,867,748</b>

第20至42頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 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。

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨及物業投資業務。

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(「港元」)列值。該等簡明綜合財務資料於2021年2月25日經董事會批准刊發。

## 2 編製基準

本集團截至2020年12月31日止六個月的該等簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則(「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2020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2020年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產約2,360,808,000港元(2020年6月30日：2,347,758,000港元)。經計及來自經營業務的現金流量、成功續約及再融資借貸記錄以及資產支持，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

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2020年6月30日止年度之年度財務報表一致。

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2020年12月31日止六個月，本集團已採納以下於2020年7月1日起會計期間強制執行之對現有準則的修訂：

2018年財務報告概念框架	經修訂之財務報告概念框架
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂	重大性之定義
香港財務報告準則第3號的修訂	業務之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號的修訂	對沖會計

採納以上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。

## 4 估計

編製該等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2020年6月30日止年度之本集團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，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。

該等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，並應與本集團於截至2020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。

## 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 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管理，現金及現金等值物產生自經營現金流量及融資現金流量。

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	五年以上 千港元
於2020年12月31日					
應付賬款	1,297,633	1,297,633	1,297,633	—	—
其他應付款項	830,705	830,705	830,705	—	—
應付同系附屬公司款項	7,243	7,243	7,243	—	—
應付有關連公司款項	25,651	25,651	25,651	—	—
借貸	1,412,745	1,431,757	1,431,757	—	—
租賃負債	4,456,340	5,507,950	742,567	2,806,269	1,959,114
於2020年6月30日					
應付賬款	878,364	878,364	878,364	—	—
其他應付款項	810,156	810,156	810,156	—	—
應付同系附屬公司款項	7,650	7,650	7,650	—	—
應付有關連公司款項	26,986	26,986	26,986	—	—
借貸	1,486,222	1,517,673	1,517,673	—	—
租賃負債	4,464,594	5,140,154	732,905	2,425,534	1,981,715

## 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 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 應收融資租賃
- 應收賬款
- 按金及其他應收款項
- 原到期日為三個月以上的定期存款
- 現金及銀行結餘
- 應付賬款
- 其他應付款項
- 應收／應付同系附屬公司及有關連公司款項
- 借貸
- 租賃負債

### 6 收益及分部資料

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
專櫃銷售佣金收入	457,741	600,730
貨品銷售—自營銷售	334,078	355,031
客戶合約收益	791,819	955,761
租金收入	332,056	397,737
作為出租人的融資租賃利息收入	6,959	7,250
	1,130,834	1,360,748

專櫃銷售收入分析如下：

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
專櫃銷售總收益	3,043,195	3,660,147
專櫃銷售佣金收入	457,741	600,730

## 簡明綜合財務資料附註

### 6 收益及分部資料(續)

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

主要經營決策者認為本集團有百貨及物業投資業務。主要經營決策者乃根據其收益和經營業績來評估經營分部的表現。分部經營業績的計量不包括其他虧損，淨額、投資物業公平值變動及未分配企業收入或開支淨額的影響。此外，財務成本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。

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2020年12月31日止六個月			
分部收益	1,032,619	98,215	1,130,834
分部經營業績	111,040	81,015	192,055
其他虧損，淨額	(326,236)	2	(326,234)
投資物業公平值變動	-	619	619
未分配企業收入，淨額			91,276
經營虧損			(42,284)
財務收入			18,792
財務成本			(115,932)
財務成本，淨額			(97,140)
			(139,424)
應佔聯營公司業績			(148)
除所得稅前虧損			(139,572)
所得稅支出			(64,310)
期內虧損			(203,882)

## 簡明綜合財務資料附註

### 6 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2019年12月31日止六個月			
分部收益	1,249,858	110,890	1,360,748
分部經營業績	239,741	87,691	327,432
其他虧損，淨額	(6,870)	–	(6,870)
投資物業公平值變動	–	203	203
未分配企業開支，淨額			(1,573)
經營利潤			319,192
財務收入			22,574
財務成本			(127,293)
財務成本，淨額			(104,719)
			214,473
應佔聯營公司業績			10
除所得稅前利潤			214,483
所得稅支出			(72,036)
期內利潤			142,447

## 簡明綜合財務資料附註

### 6 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
於2020年12月31日			
分部資產	8,415,189	5,203,719	13,618,908
聯營公司權益	293	–	293
遞延所得稅資產	133,218	–	133,218
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			4,299
其他			250
總資產			13,756,968
截至2020年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	27,282	963	28,245
折舊	300,785	371	301,156
商譽減值虧損	194,253	–	194,253
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	151,811	–	151,811
應收款項虧損準備撥回	(9,426)	(1,761)	(11,187)
終止確認使用權資產虧損，淨額	3,767	–	3,767
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂 虧損，淨額	5,201	–	5,201
於2020年6月30日			
分部資產	8,146,316	4,820,614	12,966,930
聯營公司權益	412	–	412
遞延所得稅資產	129,203	–	129,203
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			22,499
其他			232
總資產			13,119,276
截至2019年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	371,636	2,110	373,746
折舊	297,144	405	297,549
商譽減值虧損	21,111	–	21,111
物業、廠房及設備減值虧損	299	–	299
預付款項及應收款項減值虧損	5,023	–	5,023

附註：

非流動資產添置指金融工具、聯營公司權益及遞延所得稅資產除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	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
政府補助金	6,848	10,896
來自供應商的收入	11,338	25,686
服務費收入	988	2,417
停車場收入	4,897	4,558
其他賠償收入	11,995	13,193
雜項	2,214	2,889
	<b>38,280</b>	<b>59,639</b>

### 8 其他虧損，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
出售／註銷附屬或聯營公司收益	–	(12,388)
商譽減值虧損(附註1)	194,253	21,111
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註1)	151,811	299
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損	–	4,444
出售物業、廠房及設備及終止確認使用權資產虧損／(收益)，淨額	5,506	(6,596)
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	5,528	–
應收融資租賃之租賃修訂收益	(327)	–
租金寬減(附註2)	(30,537)	–
	<b>326,234</b>	<b>6,870</b>

附註：

- (1) 反映管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出評估的最新計劃，對主要六家百貨店(2019年：一家百貨店)作出的減值撥備。
- (2) 租金寬減是直接與2019冠狀病毒病相關的租賃付款的變化。

## 簡明綜合財務資料附註

### 9 僱員福利開支

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
工資、薪金及其他福利	205,778	225,327
退休福利成本—界定供款計劃	4,537	23,629
	<b>210,315</b>	<b>248,956</b>

### 10 其他經營收入／(開支)，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
銷售、宣傳、廣告及相關費用	(18,951)	(19,404)
清潔、維修及保養	(27,815)	(26,898)
核數師酬金		
– 審核服務	(1,788)	(2,527)
– 非審核服務	(702)	(1,242)
匯兌收益，淨額	109,086	22,181
其他稅項支出	(64,776)	(73,089)
應收款項虧損準備撥回／(虧損準備)	11,187	(579)
賠償開支(附註)	–	(37,088)
其他	1,778	(5,616)
	<b>8,019</b>	<b>(144,262)</b>

附註：

賠償開支是對與提早關閉百貨店有關的受影響各方賠償款。

## 簡明綜合財務資料附註

### 11 財務成本，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
銀行存款利息收入	(18,792)	(22,574)
銀行貸款利息開支	5,177	12,001
股東貸款利息開支	4,500	10,616
租賃負債利息開支	106,255	104,676
	115,932	127,293
	97,140	104,719

### 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	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	45,213	68,709
– 過往年度超額撥備	(69)	(1,891)
遞延所得稅		
– 暫時差額	19,166	5,218
	64,310	72,036

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現時稅率計提稅項撥備。本集團於截至2020年及2019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。

本公司在中國內地附屬公司須按25%的稅率（2019年：25%）繳納企業所得稅。

### 13 股息

董事決議不建議派發截至2020年12月31日止六個月之中期股息（2019年：零港元）。

## 簡明綜合財務資料附註

### 14 每股(虧損)/盈利

#### (a) 基本

每股基本(虧損)/盈利以本公司股東應佔(虧損)/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	
	2020年	2019年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(千港元)	(203,882)	142,447
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(虧損)/盈利(每股港元)	(0.12)	0.08

#### (b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃按經調整已發行普通股的加權平均數計算，以假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換。

於截至2020年及2019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(a) 物業、廠房及設備

截至2020年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約22,026,000港元(2019年：312,637,000港元)及出售物業、廠房及設備，賬面淨值約1,595,000港元(2019年：415,000港元)。

### 15(b) 使用權資產

	預付租賃土地 千港元	樓宇、廠房及 機器及其他 千港元	合計 千港元
於2020年7月1日	806,143	2,838,603	3,644,746
添置	–	3,447	3,447
終止確認	–	(106,637)	(106,637)
折舊	(14,579)	(218,018)	(232,597)
期內減值	–	(119,149)	(119,149)
匯兌差額	66,658	220,824	287,482
於2020年12月31日 – 未經審核	858,222	2,619,070	3,477,292
於2020年6月30日 – 經審核	806,143	2,838,603	3,644,746

### 15(c) 使用權資產及物業、廠房及設備減值測試

物業、廠房及設備及使用權資產已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公平值減出售成本與使用價值計算的較高者而釐定。

物業、廠房及設備及使用權資產（於2020年12月31日賬面值分別約為714,729,000港元及877,754,000港元）的可收回金額，乃根據公平值減出售成本而釐定，相應物業公平值乃根據由獨立專業估值師履行的最新估值報告。

物業、廠房及設備及使用權資產（於2020年12月31日賬面值分別約為288,874,000港元及2,599,538,000港元）的可收回金額，乃根據使用價值計算（如出現減值跡象）而釐定，該項計算採用以租賃期的財務估算為基礎之現金流量預測。

於2020年12月31日，使用價值計算採用平均年度總收益增長率、毛利率及貼現率的主要假設乃根據管理層的最佳估計而釐定及反映有關業務的特有風險。

於截至2020年12月31日止期間，確認減值虧損約151,811,000港元。截至2020年12月31日止期間，反映管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出評估的最新計劃，對五家百貨店的物業、廠房及設備及使用權資產進行了減值撥備。該等百貨店估計可收回金額約為155,818,000港元。期內確認的減值虧損乃是現金產生單位的物業、廠房及設備及使用權資產的賬面金額與其估計可收回金額之間的差額。

倘年度總收益較管理層作出的當期估計低10%（2019年：5%），期內除所得稅前虧損將增加約25,931,000港元（2019年：除所得稅前利潤減少42,831,000港元）。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%（2019年：1%），期內除所得稅前虧損將增加約26,145,000港元（2019年：除所得稅前利潤減少32,200,000港元）。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%（2019年：0.5%），對簡明綜合財務資料並無重大不利影響。

倘相應物業公平值減少5%而所有其他變數保持不變，期內除所得稅前虧損將增加約33,000,000港元。

### 16 投資物業

截至2020年12月31日止六個月，本集團添置投資物業約530,000港元(2019年：2,250,000港元)。

於2020年12月31日，本集團並無投資物業作為銀行借貸的抵押品。

於2020年12月31日，若干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進行估值。估值乃來自採用收入方法。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的可能性作出備抵，資本化比率乃來自租金／買賣交易的分析及估值師對現時投資者的要求或期望的詮釋而訂定。於估值採納的現時市租乃參考估值師對相關及其他可比物業的近期租賃的意見。

### 17 無形資產

於2020年12月31日，商譽分配至百貨店的現金產生單位及物業投資業務的現金產生單位分別約為1,110,055,000港元及262,998,000港元。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及使用價值計算的較高者而釐定。百貨店的現金產生單位及物業投資業務的現金產生單位的可收回金額乃分別採用貼現現金流量預測及相應物業的公平值計量。

現金流量預測乃以五年期的財務估算及稅後貼現率為基礎。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算(如適用)。公平值估計歸入公平值架構內的第三級。

於截至2020年12月31日止期間，確認減值虧損約194,253,000港元。截至2020年12月31日止期間，就管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出評估的最新計劃，對分配至百貨業務的一個現金產生單位(燕郊新世界百貨)進行了商譽減值撥備。該現金產生單位的估計可收回金額約為82,832,000港元。期內確認的減值虧損乃是包括商譽的現金產生單位的賬面金額與其估計可收回金額之間的差額。

於2020年12月31日，於現金流量預測時採用平均年度總收益增長率、毛利率、貼現率及長期增長率的主要假設乃根據管理層的最佳估計而釐定及反映有關業務的特有風險。

倘年度總收益較管理層作出的當期估計低10%(2019年：5%)，期內除所得稅前虧損將增加約274,264,000港元(2019年：除所得稅前利潤減少139,122,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2019年：1%)，期內除所得稅前虧損將增加約186,989,000港元(2019年：除所得稅前利潤減少103,735,000港元)。

## 簡明綜合財務資料附註

### 17 無形資產(續)

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2019年:0.5%)，期內除所得稅前虧損將增加約134,088,000港元(2019年:除所得稅前利潤減少54,284,000港元)。

倘商譽已分配至物業投資業務的現金產生單位之相應物業公平值減少5%而所有其他變數保持不變，對簡明綜合財務資料並無重大不利影響。

### 18 存貨

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
製成品	106,142	95,035

存貨成本確認為支出，並計入「購買存貨及存貨變動，淨額」，款項約309,982,000港元(2019年:318,383,000港元)，其中包括存貨撇減撥回，淨額約1,428,000港元(2019年:存貨撇減，淨額57,000港元)。

### 19 應收賬款

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
應收賬款	60,357	64,187
減:虧損準備	(14,293)	(23,994)
應收賬款，淨額	46,064	40,193

## 簡明綜合財務資料附註

### 19 應收賬款(續)

本集團授出大多數為期30天內的信貸期。根據發票日期，應收賬款淨額的賬齡分析如下：

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	45,546	35,125
31-60天	97	729
61-90天	13	587
90天以上	408	3,752
	<b>46,064</b>	<b>40,193</b>

個別減值應收款項主要與意外陷入經濟困難狀況的租戶有關。

應收賬款主要以人民幣計值。

### 20 應收／(應付)同系附屬公司及有關連公司款項

於2020年12月31日及2020年6月30日，結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

有關連公司指新世界發展有限公司(「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。

### 21 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2019年及2020年6月30日(經審核)及2019年及2020年12月31日(未經審核)	<b>1,686,145</b>	<b>168,615</b>

## 簡明綜合財務資料附註

### 22 儲備

	本公司股東應佔						
	物業		資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留盈利	合計
	股份溢價	重估儲備					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2019年7月1日	1,826,646	174,741	391,588	446,323	(24,441)	1,914,447	4,729,304
期內利潤	-	-	-	-	-	142,447	142,447
出售／註銷附屬公司時之儲備撥回	-	-	-	-	(1,481)	-	(1,481)
匯兌差額	-	-	-	-	(160,535)	-	(160,535)
轉撥至法定儲備	-	-	-	9,025	-	(9,025)	-
於2019年12月31日－未經審核	1,826,646	174,741	391,588	455,348	(186,457)	2,047,869	4,709,735

	本公司股東應佔						
	物業		資本儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留盈利	合計
	股份溢價	重估儲備					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2020年7月1日	1,826,646	180,469	391,588	459,159	(235,099)	1,417,943	4,040,706
期內虧損	-	-	-	-	-	(203,882)	(203,882)
匯兌差額	-	-	-	-	347,407	-	347,407
轉撥至法定儲備	-	-	-	7,810	-	(7,810)	-
於2020年12月31日－未經審核	1,826,646	180,469	391,588	466,969	112,308	1,206,251	4,184,231

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。

## 簡明綜合財務資料附註

### 23 借貸

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
無抵押銀行貸款	699,745	773,222
股東貸款	713,000	713,000
	<b>1,412,745</b>	<b>1,486,222</b>

來自最終控股公司之股東貸款乃按香港銀行同業拆息加年利率0.9厘(2020年6月30日:0.9厘)計息，為無抵押及須於一年內償還。

借貸的平均實際利率分析如下：

	未經審核 於2020年 12月31日	經審核 於2020年 6月30日
港元	1.33%	2.83%
人民幣	—	4.18%

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
港元	1,412,745	1,412,156
人民幣	—	74,066
	<b>1,412,745</b>	<b>1,486,222</b>

## 簡明綜合財務資料附註

### 23 借貸(續)

計息借貸的合約重訂價格日或到期日(以較早者為準)如下：

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
六個月內	1,412,745	1,412,156
第七個月至一年內	–	74,066
	<b>1,412,745</b>	<b>1,486,222</b>

### 24 應付賬款

本集團一般獲授為期60至90天的信貸期。根據發票日期，應付賬款的賬齡分析如下：

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	1,052,610	701,666
31-60天	102,527	69,007
61-90天	37,675	2,809
90天以上	104,821	104,882
	<b>1,297,633</b>	<b>878,364</b>

應付賬款主要以人民幣計值。

應付賬款包括應付有關連公司款項約70,465,000港元(2020年6月30日：50,812,000港元)乃無抵押、免息及須於90天內償還。

## 簡明綜合財務資料附註

### 25 租賃負債

租賃負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用本集團的增量借款利率進行貼現，總影響如下：

	千港元
於2020年7月1日	4,464,594
於期內支付之租賃付款額	(442,769)
租賃負債利息開支	106,255
租金寬減	(30,537)
匯兌差額	358,797
於2020年12月31日 – 未經審核	4,456,340
其中包括：	
流動租賃負債	707,881
非流動租賃負債	3,748,459
	4,456,340
於2020年6月30日 – 經審核	4,464,594
其中包括：	
流動租賃負債	698,671
非流動租賃負債	3,765,923
	4,464,594

租賃負債包括與同系附屬公司及有關連公司之租賃負債分別約為119,213,000港元(2020年6月30日：125,907,000港元)及275,264,000港元(2020年6月30日：277,355,000港元)。

## 簡明綜合財務資料附註

### 26 應收融資租賃

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
應收融資租賃	366,606	271,838
未擔保剩餘價值	29,880	24,001
融資租賃投資總額	396,486	295,839
減：未賺取財務收入	(46,509)	(36,690)
融資租賃投資淨額	349,977	259,149
減：累計減值準備	-	-
應收融資租賃－淨額	349,977	259,149
其中包括：		
流動應收融資租賃	56,029	41,294
非流動應收融資租賃	293,948	217,855
	349,977	259,149

下表按有關到期日組別分析本集團於各報告期末的融資租賃投資總額：

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
融資租賃投資總額		
一年內	70,370	45,751
第二年至五年內	234,772	172,347
第五年後	91,344	77,741
	396,486	295,839

應用於應收融資租賃的實際利率為4.9% (2020年6月30日：4.9%)。

### 27 承擔及或然項目

#### (a) 資本承擔

於報告期末，本集團就投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產的資本承擔如下：

	未經審核 於2020年 12月31日 千港元	經審核 於2020年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備	42,998	44,325

#### (b) 或然負債

就本集團於以前年度關閉若干百貨店而言，本集團有物業業主由於提早終止租賃潛在申索賠償而產生的或然負債。然而現階段無法可靠估計涉及該等關閉百貨店潛在申索的賠償金額（如有）及付款時間，而最終結果取決於業主的行動、磋商及／或法律程序結果。本集團已採取所需措施以應對潛在風險。該等關閉百貨店於結業前之每月租金支出總額約9,000,000港元。

## 簡明綜合財務資料附註

### 28 有關連人士交易

#### (a) 與有關連人士的交易

除該等簡明綜合財務資料另有披露者外，以下為期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	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2020年	2019年
		千港元	千港元
<b>同系附屬公司</b>			
租金開支	(i)	<b>(11,991)</b>	(15,120)
樓宇管理開支	(ii)	<b>(6,151)</b>	(6,428)
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(iii)	–	27
購買樓宇及使用權資產之支出	(iv)	<b>(1,547)</b>	(42,567)
管理費收入	(v)	–	200
租賃負債利息開支	(x)	<b>(2,686)</b>	(3,237)
保險開支	(xii)	<b>(35)</b>	–
<b>有關連公司</b>			
租金開支	(i)	<b>(46,457)</b>	(53,166)
樓宇管理開支	(ii)	<b>(12,540)</b>	(11,988)
專櫃銷售佣金收入	(vi)	<b>23,465</b>	28,656
預付購物卡及購物券回佣	(vii)	<b>94</b>	28
租金收入	(viii)	<b>94</b>	91
其他服務費用開支	(ix)	<b>(7)</b>	(3)
租賃負債利息開支	(x)	<b>(6,720)</b>	(7,734)
添置使用權資產	(xi)	–	(2,159)

附註：

- (i) 租金開支乃根據各租賃協議計算及根據香港財務報告準則第16號租賃會計政策之短期租賃及營業額租金列賬。
- (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、聯名消費券或本集團接納作為購買貨品或結算相關價值之其他方式而收取的金額。
- (iv) 此項乃分期付款購買樓宇及使用權資產。
- (v) 收入乃根據各協議中服務費用條款計算。
- (vi) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (vii) 此項乃周大福珠寶集團就銷售本集團及周大福珠寶集團共同發出的預付購物卡及購物券提供的回佣。

### 28 有關連人士交易（續）

#### (a) 與有關連人士的交易（續）

附註：（續）

- (viii) 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。
- (ix) 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。
- (x) 租賃負債利息開支按本集團的增量借款利率計算。
- (xi) 添置使用權資產乃根據各租賃協議計量。
- (xii) 此項乃由新創建集團有限公司的附屬公司所提供的保險服務。

#### (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20、23、24及25披露。應計款項及其他應付款項包括應付股東貸款利息約28,955,000港元（2020年6月30日：24,464,000港元）。

#### (c) 償還有關連人士之租賃負債

於期內償還有關連人士之租賃負債金額約46,357,000港元（2019年：41,528,000港元）。

#### (d) 主要管理人員報酬

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019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	11,062	10,901
酌情花紅	1,025	6,125
退休福利成本—界定供款計劃	584	581
	12,671	17,607

### 29 最終控股公司

董事視新世界發展，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，為本公司最終控股公司。

# 其他資料

## 中期股息

新世界百貨中國有限公司(「本公司」，或與其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事」或「董事會」)決議不派發截至2020年12月31日止六個月之中期股息(2019年：無)。

## 審核委員會

本公司已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的規定成立審核委員會(「審核委員會」)，以審閱及監督本集團的財務匯報程序及風險管理及內部監控。審核委員會由四名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止六個月之未經審核中期業績及截至2020年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料及中期報告，並与管理層討論財務相關事宜。本集團截至2020年12月31日止六個月之未經審核中期業績已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

## 企業管治守則

本公司於截至2020年12月31日止六個月期間一直遵守當時生效之上市規則附錄14所載之企業管治守則的所有適用守則條文，惟守則條文第E.1.2條除外。

按守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務未能出席本公司於2020年11月25日舉行的股東週年大會(「該股東大會」)。主持該股東大會為本公司首席執行官兼執行董事張輝熱先生，以及出席該股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於該股東大會上回答提問，並於該股東大會上稱職地回答了提問。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易的守則。經本公司向各董事作出具體查詢，彼等均已確認於截至2020年12月31日止六個月期間一直遵守標準守則及由本公司所採納有關董事進行證券交易的守則所載列之準則。有關僱員亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2020年12月31日，本集團總僱員數目為2,922名(2020年6月30日：3,060名)。本集團確保所有級別的僱員的薪金水平與市場水平相若，且會根據本集團的薪金及獎勵制度向僱員發放按表現相關基準的獎金。

## 其他資料

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

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2020年12月31日止六個月期間，本公司並無贖回其任何上市證券，而本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司之任何上市證券。

### 收購及出售

於截至2020年12月31日止六個月期間，本集團並無任何重大收購及出售。

### 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二零年年報日期起，董事之資料變動詳情如下：

湯鏗燦先生已獲委任為華普天健(香港)會計師事務所有限公司獨立非執行董事，於2021年1月1日起生效。

### 董事於證券之權益

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者；或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份之好倉

	身份	權益性質	持有股份數目	合計	持股概約 百分比 (直接或間接)
<b>新世界發展有限公司</b> (普通股)					
	鄭家純博士	實益擁有人	2,668,909	2,668,909	0.10
	鄭志剛博士	實益擁有人	2,059,118	2,059,118	0.08
<b>新創建集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
	鄭家純博士	實益擁有人	18,349,571	30,349,571	0.78
		受控法團	12,000,000 <sup>(1)</sup>		

附註：

(1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。

## 其他資料

### (b) 於相關股份之好倉 – 購股權

#### 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新世界發展的股份。彼等於截至2020年12月31日止六個月期間持有的新世界發展購股權的若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購股權數目				於2020年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2020年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整		
鄭家純博士	2017年7月3日	(1)	500,000	-	-	-	500,000	40.144
鄭志剛博士	2017年7月3日	(1)	500,000	-	-	-	500,000	40.144
			1,000,000	-	-	-	1,000,000	

附註：

(1) 分為四批，行使期分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。

(2) 上述各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權的現金代價。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者，或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 其他資料

### 主要股東於證券之權益

於2020年12月31日，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者：

### 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	持有股份數目	合計	持股概約 百分比 (直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
周大福企業有限公司(「周大福」) <sup>(5)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
新世界發展有限公司(「新世界發展」)	受控法團	法團權益	45,500,000	1,264,400,000	74.99
	實益擁有人	-	1,218,900,000		

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，故被視作由CTFC擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，故被視作由CTFC擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股81.03%直接權益，故被視作由周大福控股擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福100%直接權益，故被視作由周大福擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，故被視作由新世界發展擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司並無接獲任何其他人士（董事或本公司最高行政人員以外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者。

### 購股權計劃

本公司於2007年6月12日採納的購股權計劃已於2017年6月12日失效，其後並無採納新購股權計劃。

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

鄭家純博士(主席)

### 執行董事

鄭志剛博士

張輝熱先生(首席執行官)

### 獨立非執行董事

張英潮先生

陳耀棠先生

湯鏗燦先生

余振輝先生

## 公司秘書

胡玉桂小姐

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

## 律師

安睿順德倫國際律師事務所

胡關李羅律師行

## 主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港銅鑼灣

興發街88號7樓全層

電話：(852) 2753 3988

傳真：(852) 2318 0884

## 主要往來銀行

中國建設銀行

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

瑞穗銀行

## 股份代號

香港聯交所825

## 投資者資料

如欲查詢有關本集團的進一步資料

請聯絡新世界百貨中國有限公司

企業事務部地址為：

香港銅鑼灣

興發街88號7樓全層

電話：(852) 2753 3988

傳真：(852) 2318 0884

電子郵件：nwdsacad@nwds.com.hk

## 網址

www.nwds.com.hk

# 集團簡介

---

新世界百貨中國有限公司(香港股份代號：825)於1993年成立，乃新世界發展有限公司(香港股份代號：17)在中國內地的零售旗艦，現已發展為國內最大的百貨店擁有人及經營者之一，更於2007年在香港聯合交易所有限公司主板上市。於2020年12月31日，新世界發展有限公司擁有本集團75%的股權。

## 零售網絡

本集團採取「一市多店」及「輻射城市」的發展策略，以大北京及大上海為發展重點，有序地在全國各地擴展業務網絡。於2020年12月31日，本集團經營21家在中國內地以「新世界」命名的百貨店及八家在上海以「巴黎春天」命名的百貨店及購物中心，概約總樓面面積為1,209,350平方米，覆蓋中國17個主要地點，包括北京、長沙、成都、重慶、哈爾濱、昆明、蘭州、綿陽、南京、上海、瀋陽、天津、武漢、西安、燕郊、煙台及鄭州。

## 業務營運

本集團積極推行門店分類管理，並採用「一店一策」的經營策略，鼓勵分店面對市場採取不同策略，以抓緊內地消費升級的機遇。本集團的收益主要來自：專櫃銷售佣金收入、自營貨品銷售、租金收入，以及作為出租人的融資租賃利息收入。除核心百貨業務外，本集團近年積極拓展自有品牌業務，包括新世界超市、N+便利店及LOL (Love • Original • Life) 原創生活概念店，以實現差異化經營。

## 組織架構

本集團擁有一支經驗豐富及具創新力的管理團隊，以三層架構實踐高效管理，由總部統一管控兩大營運區域，由營運區域分管旗下門店營運，提升區內資源共享及協同效應。在制定招商及營銷等專業方略時，本集團實行雙線管理機制，由總部就集團定位、方針制定宏觀企業策略，並調配資源進行戰略布局，繼而交由分店對應目標，按照當地市況調整及執行，確保本集團戰略落地。

## 人才發展

本集團視員工為寶貴資源，通過不同激勵方案、培訓計劃及發展機會，增強團隊積極性、創新力和歸屬感，藉此鼓勵、培育和挽留人才，共同實踐本集團之願景及使命。於2020年12月31日，本集團共有2,922名僱員。



**英文版本**

本報告之英文版本可向新世界百貨中國有限公司索取。  
中英文版本如有歧義或抵觸，概以英文版本為準。

© 新世界百貨中國有限公司2021年



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(香港上市股份代號：825)

香港銅鑼灣興發街 88 號七樓全層  
電話：(852) 2753 3988 傳真：(852) 2318 0884  
電郵：nwdsca@nwds.com.hk  
網址：www.nwds.com.hk  
微信：nwds-china  
微博：e.weibo.com/xinshijiebaihuo



網頁



微信



微博

