

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



全年業績公佈2019/2020

摘要

年度的同店銷售⁽¹⁾增長為-26.6%。上年度增長為-9.5%。

年度收益為2,232.7百萬港元，而上年度為3,519.0百萬港元。

年度經營虧損為198.0百萬港元，而上年度的年度經營利潤為204.6百萬港元。

年度虧損為483.7百萬港元，而上年度的年度利潤為32.7百萬港元。

年度 股虧損為0.29港元。

(1) 同店銷售的計算指營運中百貨店的總銷售及營運策略調整後之收益。

截至2020年6月30日止年度的全年業績

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」) 然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日 年度的經審核全年業績如下：

綜合收益表

截至2020年6月30日 年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	3	2,232,691	3,519,017
其他收入	4	93,525	150,251
其他虧損，淨額	5	(469,296)	(147,360)
投資物業公平值變動		(39,125)	(20)
購買存貨及存貨變動，淨額		(546,981)	(912,331)
購買促銷項目		(11,453)	(28,285)
僱員福利開支		(450,323)	(651,358)
折舊及攤銷		(601,586)	(209,653)
租金開支		(118,295)	(1,057,897)
其他經營開支，淨額	6	<u>(287,117)</u>	<u>(457,762)</u>
經營(虧損)／利潤		<u>(197,960)</u>	<u>204,602</u>
財務收入		44,932	51,964
財務成本		<u>(251,286)</u>	<u>(35,782)</u>
財務(成本)／收入，淨額	7	<u>(206,354)</u>	<u>16,182</u>
應佔聯營公司業績		<u>(404,314)</u>	220,784
		<u>(339)</u>	40
除所得稅前(虧損)／利潤		(404,653)	220,824
所得稅支出	8	<u>(79,015)</u>	<u>(188,161)</u>
年度(虧損)／利潤		<u>(483,668)</u>	<u>32,663</u>
應佔：			
本公司股東		<u>(483,668)</u>	<u>32,663</u>
年度本公司股東應佔 股(虧損)／盈利 (股以港元計值)			
-基本及攤薄	10	<u>(0.29)</u>	<u>0.02</u>

綜合全面收益表

截至2020年6月30日 年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
年度(虧損)／利潤	<u>(483,668)</u>	<u>32,663</u>
其它全面收益		
將不會重列至損益之項目		
由物業、廠房及設備及使用 資產 (2019年：土地使用) 重列為投資物業之物業重估 -其遞延所得稅	<u>7,638</u> <u>(1,910)</u>	<u>49,751</u> <u>(12,438)</u>
	<u>5,728</u>	<u>37,313</u>
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 匯兌差額	<u>(1,403)</u> <u>(209,255)</u>	<u>(11,805)</u> <u>(334,903)</u>
	<u>(210,658)</u>	<u>(346,708)</u>
年度其他全面收益，已扣除稅項	<u>(204,930)</u>	<u>(309,395)</u>
年度全面收益總額	<u>(688,598)</u>	<u>(276,732)</u>
應佔：		
本公司股東	<u>(688,598)</u>	<u>(276,732)</u>

綜合財務狀況表
於2020年6月30日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,004,982	888,044
投資物業		4,526,518	4,692,081
使用資產		3,644,746	–
土地使用		–	475,071
無形資產		1,453,148	1,972,351
聯營公司 益		412	1,563
其他非流動資產	11	–	659,708
預付 項、按金及其他應收 項		192,510	241,631
應收融資租賃		217,855	–
遞延所得稅資產		129,203	99,793
		<u>11,169,374</u>	<u>9,030,242</u>
流動資產			
存貨		95,035	94,450
應收賬	12	40,193	63,441
預付 項、按金及其他應收 項		256,832	301,522
應收融資租賃		41,294	–
應收同系附屬公司 項		2,484	2,840
應收有關連公司 項		1	186
原到期日為三個月以上的定期存		153,735	131,111
現金及銀行結餘		1,360,328	1,735,590
		<u>1,949,902</u>	<u>2,329,140</u>
分類為持作可供出售的資產		–	438,141
		<u>1,949,902</u>	<u>2,767,281</u>
總流動資產		<u>1,949,902</u>	<u>2,767,281</u>
總資產		<u>13,119,276</u>	<u>11,797,523</u>
益及負債			
益			
股本		168,615	168,615
儲備		4,040,706	5,673,994
總 益		<u>4,209,321</u>	<u>5,842,609</u>

綜合財務狀況表(續)

於2020年6月30日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
負債			
非流動負債			
應計 項及其他應付 項		–	439,132
租賃負債		3,765,923	–
遞延所得稅負債		846,372	870,507
		<u>4,612,295</u>	<u>1,309,639</u>
流動負債			
應付賬	13	878,364	1,337,492
應計 項及其他應付 項		913,725	1,051,134
租賃負債		698,671	–
合約負債		275,924	251,252
應付同系附屬公司 項		7,650	9,935
應付有關連公司 項		26,986	8,652
借貸		1,486,222	1,628,049
應付稅項		10,118	20,933
		<u>4,297,660</u>	<u>4,307,447</u>
與分類為持作可供出售的資產 直接相關的負債		–	337,828
總流動負債		<u>4,297,660</u>	<u>4,645,275</u>
總負債		<u>8,909,955</u>	<u>5,954,914</u>
總 益及負債		<u>13,119,276</u>	<u>11,797,523</u>

附註

1 編製基準

本公司截至2020年6月30日 年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表已按照 史成本常規法編製，並就按公平值列賬之投資物業重估作出修訂。

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。

於2020年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產約2,347,758,000港元(2019年：1,877,994,000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綜合財務報表。

(a) 採納新訂準則、準則的修訂及詮釋

於本年度，本集團已採納下列須於截至2020年6月30日 財政年度強制生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號的修訂	僱員福利
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則的修訂	2015-2017年週期對香港財務報告準則的年度改進

除附註2中所披露的採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 本集團已提前採納經修訂準則

本集團自2019年7月1日起提前追溯採納香港財務報告準則第16號的修訂2019冠狀病毒病相關租金寬減。該修訂提供可選擇的可行方法，允許承租人選擇不評估與2019冠狀病毒病相關的租金寬減是否屬租賃修訂。

採納該選擇的承租人可以同一方式將合資格租金寬減入賬(倘彼等並非租賃修訂)。可行方法僅應用於因2019冠狀病毒病疫情直接發生的租金寬減且須滿足如下所有條件方可適用：(a)租賃付款變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前租賃代價相同，基本相同或更低；(b)租賃付款的任何減少僅影響於2021年6月30日或之前到期的付款；及(c)租賃的其他條款及條件無實質性變動。

1 編製基準(續)

(b) 本集團已提前採納經修訂準則(續)

本集團已對所有符合資格2019冠狀病毒病相關租金寬減應用可行、宜方法。租金寬減共49,497,000港元已作為負可變租賃付入賬並於截至2020年6月30日年度綜合收益表的其他虧損，淨額中確認，並與租賃負債作出相應調整。對於2019年7月1日的期初益結餘並無影響。

(c) 尚未生效的新訂準則及準則的修訂

下列新訂或經修訂準則及詮釋及對現有準則的修訂強制於2020年7月1日或之後開始的會計期間生效，惟本集團並未提前採納：

截至2021年6月30日 年度生效：

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

截至2022年6月30日 年度生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約
--------------	------

截至2023年6月30日 年度生效：

香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動
香港財務報告準則第3號的修訂	參考概念框架
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得 項
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合約—履行合約的成本
香港財務報告準則的修訂	2018–2020年週期對香港財務報告準則的年度改進

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之間的資產出售或注資
----------------------------	--------------------------

本集團現 評估該等新訂或經修訂準則及對現有準則的修訂及詮釋對其營運業績及財務狀況的影響。

2 會計政策變動

香港財務報告準則第16號租賃

下文詳載採納香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)對本集團綜合財務報表之影響以及披露自2019年7月1日起應用與於過往期間所應用不同的新會計政策。

(a) 對綜合財務報表之影響

如下文所闡釋，本集團自2019年7月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號，並且根據準則的特定過渡條文，未對先前報告期間之比較數字進行重述。因此，新租賃準則產生的重新分類及調整於2019年7月1日期初綜合財務狀況表內確認。

(b) 採納之影響

於採用香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)之原則分類為「經營租賃」之租賃確認為租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至2019年7月1日的增量借入利率進行貼現。於2019年7月1日就中國內地租賃之租賃負債適用的承租人加權平均增量借入利率為4.9%。就計量使用淨資產而言，本集團選擇以相同的增量借入利率計量使用淨資產，猶如自租賃起始日已應用香港財務報告準則第16號入賬。

對於先前被分類為融資租賃之租賃，本集團在過渡前立即確認租賃資產和租賃負債之賬面金額，作為初始應用日使用淨資產和租賃負債之賬面金額。

概無現有合約根據香港會計準則第17號未被分類為租賃，但符合香港財務報告準則第16號下之租賃定義。

2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(b) 採納之影響(續)

本集團於2019年7月1日之租賃負債之影響總額如下：

	千港元
於2019年6月30日披露之經營租賃承擔	<u>5,043,154</u>
採用承租人於初 應用日之增量借 利率貼現	4,488,772
減：按直線法確認為開支之短期租賃	(1,616)
減：分類為持作可供出售的資產	<u>(85,574)</u>
於2019年7月1日確認之租賃負債	<u>4,401,582</u>
其中包括：	
流動租賃負債	599,639
非流動租賃負債	<u>3,801,943</u>
	<u>4,401,582</u>
與下列資產類別相關的已確認之使用 資產：	
	於2019年 7月1日 千港元
預付租賃土地	475,071
樓宇、廠房及機器及其他	<u>2,767,963</u>
	<u>3,243,034</u>

2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(b) 採納之影響(續)

會計政策變更影響於2019年7月1日綜合財務狀況表之下列項目：

	於2019年7月1日 採納香港 財務報告準則 第16號之影響 千港元	經重列 千港元
綜合財務狀況表(摘錄)		
非流動資產		
物業、廠房及設備	888,044	863,557
土地使用	475,071	—
使用資產	—	3,243,034
預付項、按金及其他應收項	241,631	228,897
應收融資租賃	—	219,914
遞延所得稅資產	99,793	131,657
流動資產		
預付項、按金及其他應收項	301,522	229,193
應收融資租賃	—	71,847
分類為持作可供出售的資產	438,141	515,492
權益		
保留盈利	2,859,137	1,914,447
非流動負債		
應計項及其他應付項	439,132	—
租賃負債	—	3,801,943
遞延所得稅負債	870,507	884,400
流動負債		
應計項及其他應付項	1,051,134	993,296
租賃負債	—	599,639
分類為持作可供出售的負債	<u>337,828</u>	<u>423,402</u>

採納香港財務報告準則第16號會導致若干術語出現變動。與預付租賃土地有關之使用資產先前呈列為土地使用。

2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(c) 所應用的可行權宜方法

在初 應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用該準則所允許的以下可行 宜方法：

- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前租賃合同是否為虧損性的評估；
- 對於2019年7月1日餘下租賃期少於12個月的經營租賃列為短期租賃；
- 於初 應用日扣除初始直接成本以計量使用 資產；及
- 倘合同包含續租選擇 ，以事後分析結果釐定租賃期。

(d) 香港財務報告準則第16號租賃–自2019年7月1日起應用之會計準則

本集團租賃多項物業。租賃合同由一系列之固定期限而成，惟可能涵蓋如下文附註2(d)(ii)所述續租選擇 。租賃條 乃在個別基礎上協商，並包括眾多不同之條 及條件。

截至2019年6月30日 之財政年度，租賃被分類為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃支付之 項(扣除出租人提供之任何租賃獎勵)於租賃期內以直線法計入綜合收益表。

自2019年7月1日起，在本集團預期可使用租賃資產之日確認使用 資產及相應負債。筆租賃付 乃分配至負債與財務成本。財務成本在租賃期內計入綜合收益表，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。使用 資產在資產使用年期與租賃期的較短者內按直線法折舊。

租賃產生的資產和負債初始以現值基準進行計量。租賃負債包括下列租賃付 之現值淨額：

- 固定付 (包括實質固定付)，扣除任何應收之租賃獎勵；
- 基於指數或利率之可變租賃付 ；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付 項；
- 購買選擇 的行使價格(倘承租人合理地確定行使該 利)；及
- 終 租賃的罰 金額(倘租賃期反映出承租人將行使該 利)。

2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(d) 香港財務報告準則第16號租賃–自2019年7月1日起應用之會計準則(續)

租賃付 採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借利率，即承租人在類似經濟環境中以類似條 和條件借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用 資產按成本計量包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於租賃期起始日或之前所作之任何租賃付 ，扣除所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

與短期租賃相關的付 及低價值資產的租賃以直線法於綜合收益表中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

作為中間出租人，若干分租按最低租賃付 現值和估計的未擔保剩餘價值確認為應收融資租賃。相應的使用 資產將終 確認。利息收入則按分租期間計入綜合收益表。

(i) 可變租賃付款

可變租賃付 產生的不確定性估計

部分租賃包含與產生銷售額或淨利潤關聯之可變付 條 。依賴於銷售額或淨利潤之可變租賃付 在觸發這些付 之條件發生的期間在綜合收益表中確認。大部份租賃均為固定付 。

(ii) 續租選擇權

本集團的若干物業租賃包含續租選擇 。該等條 乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分續租選擇 僅可由本集團行使，而非由相關出租人行使。

釐定租賃期的關鍵判斷

於釐定租賃期時，管理層會考慮行使續租選擇 的經濟誘因中之所有相關事實及情況。僅當承租人合理確定將續租(或不會終 租賃)時，續租選擇 方可計入租賃期。倘若於承租人控制範圍內發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行覆核。

2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(d) 香港財務報告準則第16號租賃–自2019年7月1日起應用之會計準則(續)

(iii) 租賃修訂

倘同時存在下列情況，則本集團會將租賃修訂改作為一項單獨的租賃進行確認：

- 該項修訂通過增加一項或多項相關資產使用 而擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於不作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂，本集團會基於經修改租賃的租賃期，使用於修改生效日期的經修訂貼現率對經修訂租賃付 進行貼現，重新計量租賃負債。

3 收益及分部資料

	2020年 千港元	2019年 千港元
專櫃銷售佣金收入	886,861	1,420,205
貨品銷售–自營銷售	<u>605,540</u>	<u>1,251,515</u>
客戶合約收益	1,492,401	2,671,720
租金收入	727,834	847,297
作為出租人的融資租賃利息收入	<u>12,456</u>	<u>–</u>
	<u>2,232,691</u>	<u>3,519,017</u>

專櫃銷售收入分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
專櫃銷售總收益	<u>5,661,827</u>	<u>8,648,209</u>
專櫃銷售佣金收入	<u>886,861</u>	<u>1,420,205</u>

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其他零售相關業務，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淨額的影響。外，財務成本或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 益、遞延所得稅資產、分類為持作可供出售的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。

3 收益及分部資料(續)

	百貨及 其他零售 相關業務 千港元	物業 投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2020年6月30日止年度			
分部收益	<u>2,027,823</u>	<u>204,868</u>	<u>2,232,691</u>
分部經營業績	177,100	161,119	338,219
其他虧損，淨額	(469,354)	58	(469,296)
投資物業公平值變動	-	(39,125)	(39,125)
未分配企業開支，淨額			<u>(27,758)</u>
經營虧損			<u>(197,960)</u>
財務收入			44,932
財務成本			<u>(251,286)</u>
財務成本，淨額			<u>(206,354)</u>
應佔聯營公司業績			<u>(404,314)</u> <u>(339)</u>
除所得稅前虧損			<u>(404,653)</u>
所得稅支出			<u>(79,015)</u>
年度虧損			<u>(483,668)</u>
截至2019年6月30日 年度			
分部收益	<u>3,299,494</u>	<u>219,523</u>	<u>3,519,017</u>
分部經營業績	219,686	170,261	389,947
其他虧損，淨額	(147,372)	12	(147,360)
投資物業公平值變動	-	(20)	(20)
未分配企業開支，淨額			<u>(37,965)</u>
經營利潤			<u>204,602</u>
財務收入			51,964
財務成本			<u>(35,782)</u>
財務收入，淨額			<u>16,182</u>
應佔聯營公司業績			<u>220,784</u> <u>40</u>
除所得稅前利潤			<u>220,824</u>
所得稅支出			<u>(188,161)</u>
年度利潤			<u>32,663</u>

3 收益及分部資料(續)

	百貨及 其他零售 相關業務 千港元	物業 投資業務 千港元	綜合 千港元
於2020年6月30日			
分部資產	8,146,316	4,820,614	12,966,930
聯營公司 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			<u>13,119,276</u>
截至2020年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	783,841	3,898	787,739
折舊	600,768	818	601,586
商譽減值虧損	459,227	-	459,227
物業、廠房及設備及使用 資產減值虧損	22,144	-	22,144
預付 項及應收 項減值虧損及撥備	22,678	1,364	24,042
終 確認使用 資產收益	(12,884)	-	(12,884)
應收融資租賃之終 確認及租賃修訂虧損	<u>53,411</u>	<u>-</u>	<u>53,411</u>
於2019年6月30日			
分部資產	6,210,628	5,000,810	11,211,438
聯營公司 益	1,563	-	1,563
遞延所得稅資產	99,793	-	99,793
分類為持作可供出售的資產	400,997	37,144	438,141
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			46,368
其他			220
總資產			<u>11,797,523</u>
截至2019年6月30日 年度			
非流動資產添置(附註)	119,620	9,414	129,034
折舊及攤銷	208,868	785	209,653
商譽減值虧損	57,471	-	57,471
物業、廠房及設備減值虧損	13,445	-	13,445
預付 項及應收 項減值虧損及撥備/ (撥備撥回)	<u>83,854</u>	<u>(243)</u>	<u>83,611</u>

附註：

非流動資產添置指金融工具、聯營公司 益及遞延所得稅資產除外之非流動資產的添置。

4 其他收入

	2020年 千港元	2019年 千港元
來自保險索償的賠償	-	3,199
政府補助金	25,834	22,881
來自供應商的收入	35,032	58,583
過期儲值卡的撥回	208	21,933
服務費收入	3,664	10,274
停車場收入	7,362	9,262
其他賠償收入	15,916	12,318
附屬公司應付前股東 項的撥回	-	8,124
雜項	5,509	3,677
	93,525	150,251

5 其他虧損，淨額

	2020年 千港元	2019年 千港元
按公平值計入損益之金融資產或負債公平值變動	-	1,239
出售／註銷附屬或聯營公司收益	(12,388)	(11,805)
商譽減值虧損(附註1)	459,227	57,471
物業、廠房及設備及使用 資產減值虧損(附註1)	22,144	13,445
預付 項、按金及其他應收 項減值虧損(附註1)	4,444	77,886
終 確認／出售物業、廠房及設備及使用 資產 (收益)／虧損	(8,045)	9,124
終 確認應收融資租賃虧損	19,276	-
應收融資租賃之租賃修訂虧損	34,135	-
租金寬減(附註2)	(49,497)	-
	469,296	147,360

附註：

- (1) (i)反映管理層基於最近市場環境、2019冠狀病 病疫情帶來的影響及管理層對業務前景作出評估的最新計劃，對主要八家百貨店(2019年：三家百貨店)，以及(ii)於截至2019年6月30日 年度對主要另外四家關閉百貨店作出的減值撥備。
- (2) 租金寬減是直接與2019冠狀病 病相關的租賃付 的變化。

6 其他經營開支，淨額

	2020年 千港元	2019年 千港元
銷售、宣傳、廣告及相關費用	31,584	60,762
清潔、維修及保養	52,190	70,563
核數師酬金		
- 審核服務	5,054	5,790
- 非審核服務	903	1,348
匯兌(收益)/虧損，淨額	(6,883)	6,908
其他稅項支出	115,539	170,518
呆賬撥備，淨額	19,598	5,725
賠償開支(附註)	52,368	54,324
其他	16,764	81,824
	<u>287,117</u>	<u>457,762</u>

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。

7 財務(成本)/收入，淨額

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行存款 利息收入	44,932	51,964
銀行貸款 利息開支	(21,771)	(38,726)
股東貸款 利息開支	(19,895)	(17,605)
租賃負債利息開支	(209,620)	-
減：資本化金額(附註)	-	20,549
	<u>(251,286)</u>	<u>(35,782)</u>
	<u>(206,354)</u>	<u>16,182</u>

附註：

對於用於資助符合條件的資產的一借貸款，截至2019年6月30日 年度用作釐定符合資
格的資本化借貸成本金額的資本化 率為 年3%。

8 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2020年 千港元	2019年 千港元
當期所得稅		
- 中國內地稅項	92,624	153,256
- 過往年度超額撥備	(827)	(827)
遞延所得稅		
- 未分派保留盈利	-	(1,736)
- 其他暫時差額	(12,782)	37,468
	<u>79,015</u>	<u>188,161</u>

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6月30日 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。

9 股息

董事決議不建議派發截至2020年6月30日 年度之末期股息(2019年：零港元)。

10 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

股基本(虧損)/盈利以本公司股東應佔(虧損)/利潤除以年內已發行普通股加 平均數計算。

	2020年	2019年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(千港元)	<u>(483,668)</u>	<u>32,663</u>
已發行普通股加 平均數(以千股計)	<u>1,686,145</u>	<u>1,686,145</u>
股基本(虧損)/盈利(股港元)	<u>(0.29)</u>	<u>0.02</u>

(b) 攤薄

股攤薄(虧損)/盈利乃按經調整已發行普通股的加 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6月30日 年度，並無任何可攤薄的潛在普通股。

11 其他非流動資產

於2019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（其後改名為「瀋陽新世界新匯置業有限公司」）（「瀋陽新世界新匯」，新世界發展有限公司（本公司的最終控股公司）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，補償為人民幣250,012,000元，並同意向瀋陽新世界新匯出資人民幣514,009,800元用作拆除原有樓宇及設計、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2019年6月30日，該項交易的結餘及資本化成本約為659,708,000港元。是項交易其後於2019年7月完成及轉撥至物業、廠房及設備及使用資產內的土地使用。

12 應收賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收賬	64,187	73,021
減：虧損準備撥備	<u>(23,994)</u>	<u>(9,580)</u>
應收賬，淨額	<u>40,193</u>	<u>63,441</u>

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

	2020年 千港元	2019年 千港元
為期		
0-30天	35,125	55,688
31-60天	729	2,162
61-90天	587	768
90天以上	<u>3,752</u>	<u>4,823</u>
	<u>40,193</u>	<u>63,441</u>

應收賬主要以人民幣計值。

13 應付賬款

本集團一獲授為期60至90天的信貸期。根據發票日期，應付賬 的賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
為期		
0-30天	701,666	1,012,465
31-60天	69,007	151,388
61-90天	2,809	36,728
90天以上	<u>104,882</u>	<u>136,911</u>
	<u>878,364</u>	<u>1,337,492</u>

應付賬 主要以人民幣計值。

應付賬 包括應付有關連公司 項約50,812,000港元(2019年：51,119,000港元)，乃無抵押、免息及須於90天內償還。

業務回顧

業績概要

面對嚴峻的國內外經濟環境，本集團於回顧年內以降本提效為主旋律，確保業務穩定發展。

截至2020年6月30日 年度，本集團年度收益為2,232.7百萬港元，上年度為3,519.0百萬港元。按類別劃分，本集團年度收益以專櫃銷售佣金收入為主，佔39.7%；其 為租金收入，佔32.6%；自營貨品銷售佔27.1%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔0.6%。

本集團年度虧損為483.7百萬港元。年度 股虧損為0.29港元。

業務網絡

為整合及集中資源，本集團於回顧年內縮減了一家分店，即香港新世界百貨—上海巴黎春天虹口店（「上海虹口店」）。

於2020年6月30日，本集團經營30家百貨店及購物中心，概約總樓面面積為1,232,350平方米。該些門店分佈於北方、華東和中西三個營運區域，覆蓋全國17個主要地點，包括北京、天津、燕郊、煙台、蘭州、西安、哈爾濱、瀋陽、上海、南京、 漢、長沙、鄭州、成都、重慶、昆明及綿陽。

營運概覽

在電商環伺和商品同質化的市場環境下，實體店調改升級成了近年百貨行業的主旋律。而本集團於2020財政年度上半年亦先後對多家門店進行升級改造，強化門店體驗和商品力，務求因店制宜、精準定位；同時積極佈局線上渠道，借力新零售、新技術、新營銷，為顧客打造線上線下一體化的購物體驗。

然而2019冠狀病毒在中國內地爆發為本集團於2020財政年度下半年的業務營運和市場計劃帶來了不利影響。由於本集團的核心業務為百貨零售而旗下所有百貨店均位於國內，因全國性的封鎖及出行限制所導致的營業場所暫時關閉、物流運輸受到阻礙、前線人員無法到崗，以及顧客需求和到店人流下跌等情況，均嚴重影響了本集團自2020年初的業務表現。

因應上述情況，本集團採取了多項措施，包括全面降低成本、保留營運資金、推廣線上銷售渠道及提升營運效益等，以減輕疫情對其業務營運的影響。

百貨業務

本集團自2020年初起實行多方面的降低成本措施，一方面推動分店積極與業主協商租金減免；另一方面推行內部架構重組、靈活編製人手，全面降低人事費用。疫情期間，本集團亦盡量保留營運資金、節省非必要開支，以維持穩定現金流。

面對疫情下民眾採購習慣和商品需求的轉變以及百貨店客流及銷售顯著減少，本集團迅速調整戰略，加快新零售佈局與拓展，構建線上線下多平台矩陣，推動數字化轉型和全渠道戰略落地。其中，本集團的自家電商平台、以微信小程序形式營運的「新閃購」線上商城已於2020年6月完成全面升級，除了優化用戶體驗和豐富品類選擇之外，更新增直播、團購及預售等營銷功能。而分店的營銷團隊亦積極辦

店長直播、主題造節、雲逛街等創意營銷活動，務求拉動商城流量和銷售，配合本集團將營銷重點轉移線上。此外，因應民眾保持社交距離的新常態，本集團更聯手第三方快遞公司推出「新閃購」宅配服務。

為了讓線上營銷更為奏效，本集團推動門店利用微信社群積極聯繫顧客及拉動銷售，以個別門店或品牌現有顧客為基礎，針對不同品牌、品類或主題建立微信導購群，並在群內開展熱賣推介、限時搶購、專屬折扣等營銷活動，通過社群推廣和短視頻的推送，增加顧客互動和粘性。另一方面，本集團亦借力主流視頻分享平台，以店長、櫃姐或素人短視頻或直播帶貨等話題性的營銷方式，推動線上線下渠道形成合力，從而達致品牌與營銷效應合一。

儘管疫情令民眾消費意慾下降，本集團憑藉一系列會員管理和創新營銷策略，有效達致會員促活和拉新，並成功帶動VIP會員人數增加至603萬人以上。於2020年6月30日，本集團及旗下門店的官方微信及微博賬號累積超過431萬名粉絲。而「新閃購」線上商城的註冊VIP會員人數亦大幅增至40萬人；其中，近七成顧客來自北京，其次為上海。「新閃購」線上顧客仍以女性為主，化妝品銷售佔比仍然高企。

本集團相信，不論營銷方式如何展現，零售的核心依然在於商品力；因此，門店定位、品類組合、專櫃招商和管理皆為本集團得以持續發展的動力和泉源。未來，本集團將繼續以化妝品為突破點，帶動其他時尚品類的銷售；並持續推動會員營銷、業務數字化和全渠道發展。此外，本集團寄望「新閃購」和各門店的社群營銷能為本集團打造私域流量，從而帶動成交和複購；配合直播平台等的公域流量，冀能做到互相引流和交叉銷售，以實現低成本精準營銷。

自有品牌業務

本集團持續投放資源，開拓自採自營模式，建立具競爭力的自有品牌體系。回顧年內，本集團為更好地照顧疫情下民眾的生活所需，而鞏固便利店及超級市場等生活保障類業態。

隨著疫情持續，民眾對生活類商品需求一切，其採購路程亦顯著縮短。因此，本集團於2020年上半年於北京市內新增兩家「N+便利店」，在東城區和朝陽區形成兩區四店的網點佈局。新店仍以提供現場製售的熟食產品為主，輔以其他便民的生活服務。未來，本集團將繼續聚焦北京以拓展「N+便利店」網絡；同時逐步加快供應鏈整合，從而有效掌控產品質素、倉儲管理、製作流程、宅配服務等，務求長遠提升「N+便利店」的營運效率和供應鏈能力。

至於超市業務，本集團旗下設有四家「新世界超市」，分別位於北京、蘭州、煙台及漢。其中，位於北京新世界百貨內的「新世界超市」除了新增餐飲配套服務和自助收銀台外，更率先與線上外賣平台合作，為顧客提供食物外送服務。本集團現計劃就北京「新世界超市」的整體佈局和商品配置進行革新，提升店內空間感和優化顧客動線；並加強其與「新閃購」的對接和整合，務求達致多業態聯動和協同效應。

LOL (Love • Original • Life)原創生活概念店(「LOL」)繼續調整其採購和營銷策略，以更好地迎合市場需要。在採購方面，LOL黑標門店將致力鞏固現有顧客基礎及迎合附近辦公室客群的需求，確保產品質素和上新率；同時增加個性化商品，以刺激年輕顧客消費。而LOL金標門店則將提升商品功能性和性價比，同時擴闊品類和拓展男性客群。在營銷方面，LOL未來將透過微信小程序和直播模式於線上進行推廣和引流，從而帶動線上線下銷售。於2020年6月30日，LOL在中國內地設有12家門店；其中三家設於本集團分店網絡系外。

展望

2020年上半年，2019冠狀病毒肆虐全球，貿易及生產等活動停擺，全球經濟急速下滑。各國推出大規模刺激政策應對，惟仍無法阻遏全球經濟陷入衰退。隨著主要經濟體於第二季度起復工復產，以及紓困措施發揮作用，市場預期企業生產及居民消費將緩慢回升，令經濟下滑幅度收窄。然而疫情的不確定性掣肘著各國重啟經濟的步伐，加上中美摩擦持續升溫、地緣政治風險加劇，全球經濟疲軟態勢料將延續至下半年。

中國經濟同樣受疫情及全球經濟減速等因素影響而出現下滑。幸而自第二季度起，國內疫情得到有效控制，復工復產、復商復市有序推進，以及政府穩定政策持續發力，帶動第二季度主要經濟指標如工業、服務業、投資、消費等明顯回升，中國生產總值由負轉正，實現恢復性增長。其中，投資對經濟增長的拉動作用明顯增強；而消費在常態化疫情防控下恢復較慢，加上居民收入減少、消費需求疲軟，導致上半年中國經濟依然處於負增長，同比下降1.6%。展望下半年，外部因素如全球經濟、中美關係、地緣政治等，加上個別城市疫情反覆、企業經營困難加劇、地方債風險增大等內部因素，均為中國經濟復甦帶來變數；然而在政府穩就業、保民生、促消費等政策持續發力下，消費將繼續保持溫和恢復態勢，推動整體經濟回復軌。

本集團相信，中國經濟長遠形勢向好，實體零售業的韌性將持續凸顯。疫情改變了民眾的生活常態，令其轉趨在線上辦公、學習、點餐和採購，催生了各類無接觸式的新零售業態和服務。疫情緩和後，民眾仍傾向就近採購及減少聚集，其中生活必需品消費穩中有增，便利店及超市等生活保障類業態表現突出。未來，本集團

將完善其多平台線上佈局，借力小程序、社群營銷、直播帶貨等新型線上營銷方式，加快線上線下融合、推動全渠道戰略落地；同時鞏固社區型百貨店定位，以及便利店和超市等生活保障類業態，強化本集團的業務佈局。本集團將繼續抱持審慎務實態度，迎接新常態下的挑戰。

財務回顧

收益及其他收入

2020財政年度(或「本年度」)本集團的收益為2,232.7百萬港元(2019財政年度(或「上年度」):3,519.0百萬港元)。

2020財政年度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7,101.2百萬港元(2019財政年度:10,897.3百萬港元)。

本集團於本年度的商品銷售 利率為14.9%(2019財政年度:17.5%)。於2020財政年度，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41.9%。黃金、珠寶及鐘錶約佔25.2%，運動服裝約佔11.9%，化妝品約佔11.0%，餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。本年度自營銷售收益主要包括化妝品(約70.8%)，超市及便利店(約27.0%)，生活概念店、女裝、男裝及配飾、以及其他貨品(約2.2%)的銷售。

租金收入由2019財政年度847.3百萬港元減少14.1%至2020財政年度727.8百萬港元，主要由於本年度採納香港財務報告準則第16號與分租有關的影響，2019冠狀病 病在中國內地爆發，於2020年4月關閉的上海虹口店及若干百貨店於2019財政年度關閉所致。

作為出租人的融資租賃利息收入於2020財政年度為12.5百萬港元，乃由於採納香港財務報告準則第16號影響所致。

本集團的其他收入於2020財政年度為93.5百萬港元，而2019財政年度為150.3百萬港元。其它收入減少主要於2019財政年度包含過期儲值卡的撥回21.9百萬港元及一家附屬公司應付前股東 項的撥回8.1百萬港元，本年度來自供應商的收入減少了23.6百萬港元及服務費收入減少了6.6百萬港元。

其他虧損，淨額

本集團於本年度的其他虧損淨額為469.3百萬港元，乃主要由於基於最近市場環境、2019冠狀病毒病疫情帶來的影響及管理層對業務前景作出評估而對主要八家百貨店作出商譽減值虧損459.2百萬港元、物業、廠房及設備及使用資產減值虧損22.1百萬港元及預付項、按金及其他應收項減值虧損4.4百萬港元，終確認應收融資租賃虧損19.3百萬港元，以及應收融資租賃之租賃修訂虧損34.1百萬港元。該虧損部分由於2020年4月上海虹口店關閉產生終確認使用資產收益12.9百萬港元，因2019冠狀病毒病疫情而獲若干業主授出租金寬減49.5百萬港元，以及於2019年7月因出售Well Metro Group Limited(「Well Metro Group」)的收益12.5百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動

基於最新的市場環境和2019冠狀病毒病爆發的影響，本年度投資物業的公平價值變動為39.1百萬港元，乃主要與瀋陽市、漢市及天津市的物業有關。

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2019財政年度的912.3百萬港元減少至2020財政年度的547.0百萬港元。該減少與本年度自營貨品銷售的減少相符。

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2020財政年度購買促銷項目為11.5百萬港元，而2019財政年度為28.3百萬港元。

僱員福利開支

僱員福利開支由2019財政年度的651.4百萬港元減少至2020財政年度的450.3百萬港元。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若干百貨店於2019財政年度關閉，於本年度出售Well Metro Group及於2020財政年度下半年在2019冠狀病毒病爆發期間本集團致力優化人力資源，以降低員工成本。

折舊及攤銷

折舊及攤銷開支由2019財政年度的209.7百萬港元增加至2020財政年度的601.6百萬港元，大幅增加主要由於採納香港財務報告準則第16號的影響所致。該增加部分因本年度並無對於2019財政年度關閉的若干百貨店及於2020財政年度出售Well Metro Group之物業、廠房及設備計提折舊所抵銷。

租金開支

租金開支由2019財政年度的1,057.9百萬港元減少至2020財政年度的118.3百萬港元，主要由於本年度採納香港財務報告準則第16號影響所致。於2020財政年度在採納香港財務報告準則第16號情況下，重大部分租金開支被使用資產的折舊開支424.5百萬港元及租賃負債的利息開支209.6百萬港元所取代。

其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2019財政年度的457.8百萬港元減少至2020財政年度的287.1百萬港元。減少主要由於2020財政年度期間港元兌換人民幣的變動增加了13.8百萬港元的匯兌收益淨額，本年度由於成本控制、在2019冠狀病毒病爆發期間國內多個城市的百貨店需要暫時停業、中國內地削減能耗收費、銷售收益減少、出售了Well Metro Group及若干百貨店於2019財政年度關閉致銷售、宣傳、廣告及相關費用減少了29.2百萬港元、清潔、維修及保養減少了18.4百萬港元、其他稅項支出減少了55.0百萬港元，以及其它經營開支減少了65.1百萬港元。該減少部分因基於最近市場環境、2019冠狀病毒病疫情帶來的影響及管理層對業務前景作出評估致呆賬撥備淨額增加了13.9百萬港元所抵銷。

經營(虧損)／利潤

2020財政年度的經營虧損為198.0百萬港元，而2019財政年度的經營利潤為204.6百萬港元。

財務(成本)／收入，淨額

2020財政年度的財務成本淨額為206.4百萬港元，而2019財政年度為財務收入淨額16.2百萬港元。該減少主要由於採納香港財務報告準則第16號導致租賃負債利息開支增加。

所得稅支出

本集團於2020財政年度的所得稅支出為79.0百萬港元，而2019財政年度為188.2百萬港元。

年度(虧損)／利潤

基於上述原因，年度虧損為483.7百萬港元，而上年度的年度利潤為32.7百萬港元。

流動資金及財務資源

於2020年6月30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1,514.1百萬港元(2019年6月30日：1,866.7百萬港元)。

於2020年6月30日，本集團的借貸為1,486.2百萬港元(2019年6月30日：1,628.0百萬港元，其中215.9百萬港元以一幢投資物業作抵押)。

於2020年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,347.8百萬港元(2019年6月30日：1,878.0百萬港元)。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6月30日的資本承擔為44.3百萬港元，並已訂約但未於綜合財務狀況表中撥備。

資產抵押

於2020年6月30日，本集團並無任何資產抵押(2019年6月30日：1,743.2百萬港元的一幢投資物業已抵押作為銀行借貸215.9百萬港元的抵押品)。

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列值。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

就本集團於上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。對於該等關閉百貨店中的一家，提出申索之仲裁結果已於報告期末後發佈，賠償金額已在綜合財務報表中相應入賬。然而現階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)及付還時間，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 月租金支出總額約9.0百萬港元。

末期股息

董事決議不建議派發截至2020年6月30日 年度之末期股息(2019年：無)。

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2020年6月30日，本集團總僱員數目為3,060名(2019年12月31日：3,303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。

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。

收購及出售

於2019年7月，達運企業有限公司(於 屬維爾京群島註冊成立的全資附屬有限公司)訂立協議以總代價1.0百萬港元出售Well Metro Group Limited(全部已發行股本予K11 Sales & E-Commerce Company Limited(本公司的同系附屬公司))。Well Metro Group Limited主要於中國從事品牌管理、時裝及配飾的分銷及零售。是項交易已於2019年7月完成。

購買、出售或贖回上市證券

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

企業管治守則

本公司於截至2020年6月30日 年度內一直遵守當時生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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2019年11月18日 行的股東週年大會(「股東大會」)。主持股東大會的執行董事鄭志剛博士，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於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6月30日 年度內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 標準守則寬鬆的書面指引。

審核委員會

本公司已根據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。審核委員會已審閱風險管理及內部監控系統及年度業績及截至2020年6月30日 年度的綜合財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。

暫停辦理股東登記

本公司將於2020年11月20日(星期五)至2020年11月25日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定享有出席本公司即將召開之股東週年大會的權利及資格，並於會上投票的股東身份，所有過戶文件連同有關股票及已填妥之過戶表格須於2020年11月19日(星期四)下午4時30分前一併送達本公司之香港股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。

承董事會命
新世界百貨中國有限公司
主席
鄭家純博士

香港，2020年9月29日

於本公告日期，非執行董事為鄭家純博士；執行董事為鄭志剛博士及張輝熱先生；而獨立非執行董事為張潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。