

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。



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

## 全年業績公告 2020/2021

### 摘要

年度的同店銷售<sup>(1)</sup>增長為3.9%。上年度增長為-26.6%。

年度收益為2,246.0百萬港元，而上年度為2,232.7百萬港元。

年度經營利潤為89.5百萬港元，而上年度的年度經營虧損為198.0百萬港元。

年度虧損為229.4百萬港元，而上年度為483.7百萬港元。

年度每股虧損為0.14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2021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」)欣然宣布，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止年度的經審核全年業績如下：

### 綜合收益表

截至2021年6月30日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	2	2,245,966	2,232,691
其他收入	3	67,481	93,525
其他虧損，淨額	4	(349,190)	(469,296)
投資物業公平值變動		(6,490)	(39,125)
購買存貨及存貨變動，淨額		(583,897)	(546,981)
購買促銷項目		(12,244)	(11,453)
僱員福利開支		(458,081)	(450,323)
折舊		(583,634)	(601,586)
租金開支		(124,354)	(118,295)
其他經營開支，淨額	5	<u>(106,066)</u>	<u>(287,117)</u>
經營利潤／(虧損)		<u>89,491</u>	<u>(197,960)</u>
財務收入		37,839	44,932
財務成本		<u>(230,328)</u>	<u>(251,286)</u>
財務成本，淨額	6	<u>(192,489)</u>	<u>(206,354)</u>
應佔聯營公司業績		<u>(102,998)</u>	<u>(404,314)</u>
		<u>(151)</u>	<u>(339)</u>
除所得稅前虧損		(103,149)	(404,653)
所得稅支出	7	<u>(126,210)</u>	<u>(79,015)</u>
年度虧損		<u>(229,359)</u>	<u>(483,668)</u>
本公司股東應佔每股虧損 (每股以港元列示)			
–基本及攤薄	9	<u>(0.14)</u>	<u>(0.29)</u>

## 綜合全面收益表

截至2021年6月30日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
年度虧損	<u>(229,359)</u>	<u>(483,668)</u>
其他全面收益		
將不會重列至損益之項目		
由物業、廠房及設備及使用權資產 重列為投資物業之物業重估	106,872	7,638
-其遞延所得稅	<u>(26,718)</u>	<u>(1,910)</u>
	<u>80,154</u>	<u>5,728</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	-	(1,403)
匯兌差額	<u>408,211</u>	<u>(209,255)</u>
	<u>408,211</u>	<u>(210,658)</u>
年度其他全面收益，已扣除稅項	<u>488,365</u>	<u>(204,930)</u>
年度全面收益總額	<u>259,006</u>	<u>(688,598)</u>

綜合財務狀況表  
於2021年6月30日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		869,599	1,004,982
投資物業		5,255,795	4,526,518
使用權資產		4,019,142	3,644,746
無形資產		1,353,451	1,453,148
聯營公司權益		296	412
預付款項、按金及其他應收款項		206,850	192,510
應收融資租賃		335,006	217,855
遞延所得稅資產		121,662	129,203
		<u>12,161,801</u>	<u>11,169,374</u>
流動資產			
存貨		89,428	95,035
應收賬款	10	34,137	40,193
預付款項、按金及其他應收款項		252,465	256,832
應收融資租賃		68,524	41,294
應收同系附屬公司款項		1,861	2,484
應收有關連公司款項		1	1
原到期日為三個月以上的定期存款		728,669	153,735
現金及銀行結餘		840,752	1,360,328
		<u>2,015,837</u>	<u>1,949,902</u>
總資產		<u>14,177,638</u>	<u>13,119,276</u>
權益及負債			
權益			
股本		168,615	168,615
儲備		4,299,712	4,040,706
總權益		<u>4,468,327</u>	<u>4,209,321</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債		4,354,394	3,765,923
遞延所得稅負債		<u>971,246</u>	<u>846,372</u>
		<u>5,325,640</u>	<u>4,612,295</u>
流動負債			
應付賬款	11	993,805	878,364
應計款項及其他應付款項		1,032,527	913,725
租賃負債		660,400	698,671
合約負債		238,363	275,924
應付同系附屬公司款項		7,758	7,650
應付有關連公司款項		15,596	26,986
借貸		1,412,275	1,486,222
應付稅項		<u>22,947</u>	<u>10,118</u>
		<u>4,383,671</u>	<u>4,297,660</u>
總負債		<u>9,709,311</u>	<u>8,909,955</u>
總權益及負債		<u>14,177,638</u>	<u>13,119,276</u>

## 附註

### 1 編製基準

截至2021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歷史成本常規法編製，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2021年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產約2,367,834,000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) 採納準則的修訂及經修訂框架

於本年度，本集團已採納下列須於截至2021年6月30日止財政年度強制生效的準則的修訂及經修訂框架：

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

採納以上準則的修訂及經修訂框架並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

## 1 編製基準(續)

### (b) 尚未生效的新訂準則，準則、詮釋及經修訂會計指引的修訂

下列新訂準則，準則、詮釋及經修訂會計指引的修訂強制於2021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2022年6月30日止年度生效：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第16號	利率基準改革—第2階段  2021年6月30日後的2019冠狀病毒病相關租金寬減
--	--

截至2023年6月30日止年度生效：

香港財務報告準則第3號的修訂 香港會計準則第16號的修訂 香港會計準則第37號的修訂 香港財務報告準則的修訂  經修訂會計指引第5號	參考概念框架 物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 虧損性合約—履行合約的成本 2018–2020年週期對香港財務報告準則的年度改進  共同控制合併之合併會計法
---	--

截至2024年6月30日止年度生效：

香港會計準則第1號的修訂 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂 香港會計準則第8號的修訂 香港會計準則第12號的修訂 香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號的修訂	流動或非流動負債分類 會計政策披露  會計估計之定義 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 保險合約
---	---

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
--------------------------------	------------------------------

本集團已開始評估該等新訂準則，準則、詮釋及經修訂會計指引的修訂的影響，其中若干修訂可能導致綜合財務報表中會計政策的變化、披露的變化和若干項目的重新計量。

## 2 收益及分部資料

	2021年 千港元	2020年 千港元
專櫃銷售佣金收入	893,026	886,861
貨品銷售—自營銷售	<u>633,583</u>	<u>605,540</u>
客戶合約收益	1,526,609	1,492,401
租金收入	703,394	727,834
作為出租人的融資租賃利息收入	<u>15,963</u>	<u>12,456</u>
	<u>2,245,966</u>	<u>2,232,691</u>

專櫃銷售收入分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
專櫃銷售總收益	<u>6,052,313</u>	<u>5,661,827</u>
專櫃銷售佣金收入	<u>893,026</u>	<u>886,861</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。



## 2 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
<b>截至2021年6月30日止年度</b>			
分部收益	<b>2,039,653</b>	<b>206,313</b>	<b>2,245,966</b>
分部經營業績	189,324	161,224	350,548
其他虧損，淨額	(349,192)	2	(349,190)
投資物業公平值變動	-	(6,490)	(6,490)
未分配企業收入，淨額			<b>94,623</b>
經營利潤			<b>89,491</b>
財務收入			37,839
財務成本			<b>(230,328)</b>
財務成本，淨額			<b>(192,489)</b>
應佔聯營公司業績			<b>(102,998)</b>
除所得稅前虧損			<b>(103,149)</b>
所得稅支出			<b>(126,210)</b>
年度虧損			<b>(229,359)</b>
<b>截至2020年6月30日止年度</b>			
分部收益	<b>2,027,823</b>	<b>204,868</b>	<b>2,232,691</b>
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			<b>(27,758)</b>
經營虧損			<b>(197,960)</b>
財務收入			44,932
財務成本			<b>(251,286)</b>
財務成本，淨額			<b>(206,354)</b>
應佔聯營公司業績			<b>(404,314)</b>
除所得稅前虧損			<b>(404,653)</b>
所得稅支出			<b>(79,015)</b>
年度虧損			<b>(483,668)</b>

## 2 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
<b>於2021年6月30日</b>			
分部資產	8,483,684	5,550,681	14,034,365
聯營公司權益	296	-	296
遞延所得稅資產	121,662	-	121,662
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			21,066
其他			249
總資產			<u>14,177,638</u>
<b>截至2021年6月30日止年度</b>			
非流動資產添置(附註)	904,157	9,383	913,540
折舊	582,932	702	583,634
商譽減值虧損	232,749	-	232,749
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	176,622	-	176,622
應收款項虧損準備撥回	(14,499)	(1,792)	(16,291)
終止確認使用權資產收益，淨額	(38,624)	-	(38,624)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	<u>8,346</u>	<u>-</u>	<u>8,346</u>
<b>於2020年6月30日</b>			
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			<u>13,119,276</u>
<b>截至2020年6月30日止年度</b>			
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、廠房及設備及使用權資產減值虧損	22,144	-	22,144
預付款項及應收款項虧損準備	22,678	1,364	24,042
終止確認使用權資產收益，淨額	(12,884)	-	(12,884)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	<u>53,411</u>	<u>-</u>	<u>53,411</u>

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。

### 3 其他收入

	2021年 千港元	2020年 千港元
政府補助金	13,894	25,834
來自供應商的收入	22,272	35,032
服務費收入	1,653	3,664
停車場收入	9,876	7,362
其他賠償收入	16,693	15,916
雜項	3,093	5,717
	<u>67,481</u>	<u>93,525</u>

### 4 其他虧損，淨額

	2021年 千港元	2020年 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)	232,749	459,227
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註1)	176,622	22,144
預付款項、按金及其他應收款項虧損準備	-	4,444
出售物業、廠房及設備及終止確認使用權資產收益，淨額	(36,749)	(8,045)
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	6,873	19,276
應收融資租賃之租賃修訂虧損，淨額	1,473	34,135
租金寬減(附註2)	(31,778)	(49,497)
	<u>349,190</u>	<u>469,296</u>

附註：

- (1) 反映管理層基於最近市場環境、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的最新計劃，對主要八家百貨店(2020年：八家百貨店)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。

## 5 其他經營開支，淨額

	2021年 千港元	2020年 千港元
銷售、宣傳、廣告及相關費用	33,762	31,584
清潔、維修及保養	60,191	52,190
核數師酬金		
– 審核服務	3,763	5,054
– 非審核服務	1,198	903
匯兌收益，淨額	(128,923)	(6,883)
其他稅項支出	139,041	115,539
應收款項(虧損準備撥回)／虧損準備	(16,291)	19,598
賠償開支(附註)	–	52,368
其他	13,325	16,764
	<u>106,066</u>	<u>287,117</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款。

## 6 財務成本，淨額

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行存款利息收入	<u>(37,839)</u>	<u>(44,932)</u>
銀行貸款利息開支	9,375	21,771
股東貸款利息開支	8,406	19,895
租賃負債利息開支	<u>212,547</u>	<u>209,620</u>
	<u>230,328</u>	<u>251,286</u>
	<u>192,489</u>	<u>206,354</u>

## 7 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2021年 千港元	2020年 千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	90,905	92,624
– 過往年度超額撥備	(32)	(827)
遞延所得稅		
– 其他暫時差額	<u>35,337</u>	<u>(12,782)</u>
	<u>126,210</u>	<u>79,015</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2021年及2020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。

本公司在中國內地附屬公司須按25%的稅率(2020年：25%)繳納企業所得稅。

## 8 股息

董事決議不建議派發截至2021年6月30日止年度之末期股息(2020年：零港元)。

## 9 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損以本公司股東應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2021年	2020年
本公司股東應佔虧損(千港元)	<u>(229,359)</u>	<u>(483,668)</u>
已發行普通股加權平均數(以千股計)	<u>1,686,145</u>	<u>1,686,145</u>
每股基本虧損(每股港元)	<u>(0.14)</u>	<u>(0.29)</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄虧損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2021年及2020年6月30日止年度，並無任何可攤薄的潛在普通股。

## 10 應收賬款

	2021年 千港元	2020年 千港元
應收賬款	42,756	64,187
減：虧損準備	<u>(8,619)</u>	<u>(23,994)</u>
應收賬款，淨額	<u>34,137</u>	<u>40,193</u>

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
為期		
0-30天	29,242	35,125
31-60天	969	729
61-90天	831	587
90天以上	<u>3,095</u>	<u>3,752</u>
	<u>34,137</u>	<u>40,193</u>

應收賬款主要以人民幣計值。

## 11 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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
為期		
0-30天	832,947	701,666
31-60天	38,687	69,007
61-90天	14,438	2,809
90天以上	<u>107,733</u>	<u>104,882</u>
	<u>993,805</u>	<u>878,364</u>

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58,600,000港元(2020年：50,812,000港元)乃無抵押、免息及須於90天內償還。

## 業務回顧

### 業績概要

2020年，在複雜嚴峻的國內外環境之下，尤其是2019冠狀病毒病疫情所帶來的嚴重衝擊，本集團的業務受到了較大的負面影響，實體店鋪人流量和商品銷售額明顯下降。於年度內，面對2019冠狀病毒病疫情，中央政府科學統籌防疫與經濟社會發展，有效推動了生產生活秩序的恢復。然而，由於疫情防控的常態化以及間歇性的疫情反彈，線下消費的復甦相對緩慢。

截至2021年6月30日止年度，本集團年度收益為2,246.0百萬港元，上年度為2,232.7百萬港元。按類別劃分，本集團年度收益以專櫃銷售佣金收入為主，佔39.8%；其次為租金收入，佔31.3%；自營貨品銷售佔28.2%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔0.7%。

截至2021年6月30日止年度，本集團虧損為229.4百萬港元，截至2020年6月30日止年度虧損為483.7百萬港元。本年度每股虧損為0.14港元。

本集團與其他零售同業一樣，面臨疫情及其負面經濟影響的挑戰，本集團一直積極採取多項措施，以降低成本、優化門店經營模式、提高經營效率、確保業務穩步持續發展，包括加快提升線上業務營運和營銷能力，對門店進行重新定位和優化升級，以及加強產品吸引力和專櫃銷售能力等，以持續增強我們的核心競爭力。努力探索創新商業模式，提升零售業務水平，積極將業務回復至疫前水平。

### 業務網絡

本集團深耕中國內地百貨商店及購物中心業務多年。截至2021年6月30日，本集團於中國內地北方和南方兩個重要區域營運29家百貨公司及購物中心，覆蓋全中國17個主要地點，包括北京、上海、重慶、成都、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、西安、煙台、瀋陽、哈爾濱、昆明、蘭州、燕郊以及綿陽，總樓面面積概約為1,209,350平方米。

## 營運概覽

整體市場經濟逐步回暖，零售市場仍然承壓。本集團積極推進深化業務模式改革以提高效率、推動消費並促進營運數字化，採取多項措施增強抗風險能力。各大商場加強重點資源和產品品類的協調，積極推進重點門店重點品牌的定位調整和升級，深化門店品牌形象，豐富客戶體驗。全力開展時段特別是傳統節假日和熱點節日的營銷活動，緊跟市場熱點話題，大力組織各類線上線下營銷引流活動。

在落實防疫措施，穩定經營的同時，集團繼續推進數字化升級改造和線上線下零售一體化經營，以提高創收能力。年度內，本集團持續擴大網路營銷和銷售的比重，積極探索新的營銷策略，包括利用直播、短視頻、微信小程序、微信群等多種形式的社交媒體以及自營電商平台「新閃購」，增加與現有及潛在顧客的聯繫，並聯合第三方物流配送服務，建構多觸點及無縫的購物體驗，從而提升銷售表現。

新冠疫情不僅對本集團的業務造成了影響，也令小租戶面對經營壓力。在這段困難時期，本集團堅定秉持雙贏的精神，與租戶共度時艱，在積極提供租金寬免之餘，更大力推出以銷售為導向的營銷及推廣活動，與租戶一起強化營運，持續改善到店流量。同時，為提升本集團商場競爭力，持續進行租客品牌組合優化，積極引進流行品牌及新生業態品牌。隨著餐飲及其他體驗性消費持續性恢復，線下各門店積極吸引相關人氣品牌入駐，如：年輕人生活潮牌，以擴大顧客群及吸引年輕消費者於商場停留、娛樂、消費。



## 百貨商店及購物中心業務

本集團的實體門店坐落於廣受歡迎的購物街區及人流量密集的繁忙商業區，吸引本地顧客及外來遊客。截至2021年6月30日，本集團在中國內地擁有29家百貨商店及購物中心，除了包羅各知名及人氣品牌外，本集團亦一直物色富有活力的年輕品牌及新生活方式品牌，令我們的商戶陣容更加豐富多元。本年度內，女裝、運動服飾及用品以及化妝品仍為銷售佔比較高的產品品類，其中化妝品分類在波動的市場環境中依舊維持一定程度的增長態勢，本集團將繼續加強與國際美妝品牌的合作並探索與新興美妝集合店合作。疫情期間，借助2020年東京奧運會的熱度及全民健身理念的普及，運動品類業績增長明顯。明年的北京冬季奧運會，估計運動服裝將繼續發力。

後疫情時代，我們密切關注市場環境和消費者購物習慣的變化，積極推進實體店鋪品牌重新定位和升級，大力引入國內外品牌於集團分店開設首店。結合新的店鋪形象設計及更新優選租戶組合，打造特定城市、特定店鋪、特定主題，為顧客帶來嶄新的購物體驗。

年度內，新冠肺炎疫情的逐步常態化及反復化加速了「宅經濟」的興起及發展，消費者的購物習慣逐漸向無接觸式、可攜式購物方式轉移。本集團不斷優化實體門店營運能力的同時，也在積極進行數字化變革。以實體店鋪為依託，利用本集團自營電商平台「新閃購」將線下商品的經營優勢引流到線上業務，豐富線上商品品類，聯手第三方物流配送服務，實現由店到家的配送模式。目前，「新閃購」平台業態更加豐富，涵蓋美妝護膚、珠寶配飾、鞋履、小家電、家居、兒童服飾以及箱包等品類，還擁有新品速遞、會員福利、停車繳費、積分兌換及商場導購指示等功能。

2021年「新閃購」集中圍繞女性客戶需求，以國際化妝品為核心，聯動其他優勢品類，如女鞋、運動、超市等本集團優質百貨資源，帶動線上平台的業務發展。

積極推動線上線下整合營銷的開展，挖掘品牌商品潛力，結合市場熱點話題及熱門事件吸引顧客關注，跨業合作、店鋪推廣、小程序、公眾號、朋友圈、直播及小視頻等渠道多方位為線上平台引流。靈活應用滿減滿折、預售拼團、限時秒殺、優惠券等促銷手段，並匯合多種優質便捷的服務內容，實現多渠道低成本精準營銷，積極促進流量轉化為銷量。

年度內，我們繼續堅持以服務客戶為核心的管理理念，積極優化會員權益與積分體系，提升會員服務效率與體驗感。優化和細分會員特權，持續展開會員促銷、會員積分兌換、會員專屬沙龍等活動，聯合「新閃購」、客服平台資訊以及日常活動加強會員互動，提高現有會員活躍度同時吸引新顧客主動入會。積極進行跨業、跨界合作以豐富我們的會員權益和體驗。截至2021年6月30日，本集團及旗下門店的官方微博及微信帳號關注持續增長，擁有累計超過433萬名粉絲。旗下分店VIP會員總數增至641萬以上。線上營銷工具的持續更新，線下營銷活動的實體體驗和創新，將為我們的會員提供更全面、更精準的增值服務與體驗。

## 自有品牌業務

截至2021年6月30日，本集團共營運四家新世界大型綜合類超市及兩家精品「N+便利店」。超市分別位於北京、武漢、煙台及蘭州4個城市，便利店聚焦於北京地區作為本集團百貨及超市業務的延伸和聯動。疫情期間，旗下超市及便利店積極回應政府防疫政策，全力以赴堅守在防控疫情供給的最前線，保障民生產品以及防疫衛生用品的供應。

後疫情時代，本集團將繼續落實防疫防控措施，深耕與供應商的合作，持續加快超市及便利店內商品優化更新及提升顧客體驗。本年度內，位於新世界百貨北京崇文店的超市店鋪裝修改造升級及設備更新已於2021年7月完成，除了新的視覺

形象設計及商品陳列，還提升產品的特色化及個性化。日常運營中推出多種會員主題營銷活動，新增多種移動支付方式，聯動「新閃購」及第三方合作平台，提升集客力和客戶體驗。N+便利店以現場制售替代半成品制售，主打新鮮美味。通過與消費者不斷的溝通，持續調整開發適應消費者口味的美食製品，積極引進及設立網紅商品專區，打造年輕消費者喜愛的N+便利店。隨著線上銷售的持續發展，本集團也將持續對超市及便利店業務進行數字化升級以及加大線上業務運營的投入，優化物流及整體作業流程，推進旗下百貨及超市零售業務的優勢互補。

LOL (Love • Original • Life) (「LOL」) 作為旗下原創生活概念店至今已營運八載。截至2021年6月30日，本集團在中國共經營9家LOL門店，主要位於上海及北京兩大城市。適應不斷變化的市場需求，我們亦積極調整其品牌定位及營銷策略。本年度內，本集團重點於其商品及營運方面的提升。

本集團亦同時加強季節性自營商品的開發投入，重點規劃節假日禮品的採購及運營，取得了良好的銷售成績。商品採購方面，對於LOL黑標門店，重點鞏固現有顧客圈層的需求，增強商品個性化屬性，保證中高價商品品質和及時更新，提升複購意欲；對於LOL金標門店，商品採購方面更關注著重產品具良好功能及性價比的年輕顧客，擴大女士配飾規模及增加男士配飾，擴展客戶圈層。

營運方面，通過微信公眾號進行小程序活動推廣，重點開發大流量話題性爆款商品，以帶動線上線下門店銷售，同時設立線上銷售獎勵目標，激發工作人員積極推廣微信小程序，小程序瀏覽量穩步提升，配合直播活動，有效提升線上銷售。

## 展望

展望未來，面對常態化的新冠疫情防控工作以及在此基礎上的全面復工復產，國內零售市場將逐步回暖，本集團對中國零售市場仍持積極樂觀態度。本集團將時刻關注並積極應對內外部經濟狀況及營商環境的變化，持續優化實體門店經營模式，推進百貨商店購物中心化改造，強化品牌形象，加強實體店鋪多業態發展、加深線上線下一體化營運的深度，滿足顧客不斷變化的需求及取向，並以「商品+服務+體驗」全方位提升競爭優勢。

受疫情影響，消費者購物的種類和模式發生改變，無接觸式的線上消費填補了傳統線下消費模式的缺口，同時也為市場帶來新的機遇。本集團將繼續加速拓展線上業務，不斷提升線上業務的營運能力，積極探索全新的營銷模式，通過直播、短視頻及其他新媒體渠道精準獲客，實現低成本而又廣泛的市場營銷，最大化營銷成效。同時，持續關注新零售領域的技術變革，對新興科技、渠道、模式保持高度敏感，提升平台的用家體驗感及創新交互方式，加速商業數字化、娛樂化。憑藉各營銷活動搭建自有私域流量，持續性優化會員體系。

未來，本集團將在繼續深耕百貨商店及購物中心業務的同時，積極整合超市及便利店等各業務板塊資源及佈局，最大化集團業務協作能力和互補互助。保持務實審慎的態度，創新增效，賦能轉型，以推進本集團長期可持續發展。

## 財務回顧

### 收益及其他收入

2021財政年度(或「本年度」)本集團的收益為2,246.0百萬港元(2020財政年度(或「上年度」): 2,232.7百萬港元)。以人民幣計值，2021財政年度本集團的收益為人

民幣1,920.3百萬元(2020財政年度：人民幣2,009.4百萬元)。下跌主要由於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7,472.7百萬元(2020財政年度：7,101.2百萬元)。

本集團於本年度的商品銷售毛利率為13.9%(2020財政年度：14.9%)。於2021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38.3%。黃金、珠寶及鐘錶約佔30.3%，運動服裝約佔11.6%，化妝品約佔10.6%，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76.2%)，超市及便利店(約22.3%)，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727.8百萬元減少3.4%至2021財政年度703.4百萬元，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新世界時尚廣場分別於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財政年度為16.0百萬元，而2020財政年度為12.5百萬元。

本集團的其他收入於2021財政年度為67.5百萬元，而2020財政年度為93.5百萬元。其他收入減少主要由於本年度政府補助金減少了11.9百萬元及於2020財政年度主要由於包含長期應付款的撥回12.0百萬元導致來自供應商的收入減少了12.8百萬元。

### **其他虧損，淨額**

本集團於本年度的其他虧損淨額為349.2百萬元，乃主要基於最近市場環境、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232.7百萬元和物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損176.6百萬元，以及終止確認應收融資租賃虧損淨額6.9百萬元。部分虧損因出售物業、廠房及設備及終止確認使用權收益淨額36.7百萬元及2019冠狀病毒病疫情而獲若干業主授出租金寬減31.8百萬元所抵銷。

## 投資物業公平值變動

本年度投資物業公平值變動為6.5百萬港元，此為虧損淨額乃主要與武漢市、天津市、上海市及瀋陽市的物業公平值減少有關，部分因鄭州市的物業公平值上升所抵銷。

## 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財政年度的547.0百萬港元增加至2021財政年度的583.9百萬港元。

## 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財政年度購買促銷項目為12.2百萬港元，而2020財政年度為11.5百萬港元。

## 僱員福利開支

僱員福利開支由2020財政年度的450.3百萬港元增加至2021財政年度的458.1百萬港元。以人民幣計值，僱員福利開支由2020財政年度的人民幣405.3百萬元減少至2021財政年度的人民幣391.7百萬元，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，以及兩家百貨店分別於2020財政年度及2021財政年度關閉所致。

## 折舊

折舊開支由2020財政年度的601.6百萬港元減少至2021財政年度的583.6百萬港元，主要由於本年度並無對兩家百貨店分別於2020財政年度及2021財政年度關閉及若干百貨店已計足折舊或已減值的資產計入折舊。

## 租金開支

租金開支由2020財政年度的118.3百萬港元增加至2021財政年度的124.4百萬港元。以人民幣計值，於2021財政年度租金支出為人民幣106.3百萬元，而2020財政年度為人民幣106.5百萬元。



## 其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2020財政年度的287.1百萬港元減少至2021財政年度的106.1百萬港元。減少主要由於2021財政年度期間港元兌換人民幣的變動增加了122.0百萬港元的匯兌收益淨額，於本年度應收款項虧損準備撥回了16.3百萬港元，於2020財政年度包括了與提早關閉百貨店有關的受影響各方賠償款52.4百萬港元，由於成本控制及兩家百貨店分別於2020財政年度及2021財政年度關閉導致其他經營開支減少了3.4百萬港元。

## 經營利潤／（虧損）

2021財政年度的經營利潤為89.5百萬港元，而2020財政年度的經營虧損為198.0百萬港元。

## 財務成本，淨額

2021財政年度的財務成本淨額為192.5百萬港元，而2020財政年度為206.4百萬港元。減少主要由於香港銀行同業拆息下跌致降低了平均借貸成本。

## 所得稅支出

本集團於2021財政年度的所得稅支出為126.2百萬港元，而2020財政年度為79.0百萬港元。

## 年度虧損

基於上述原因，年度虧損為229.4百萬港元，而上年度為483.7百萬港元。

## 流動資金及財務資源

於2021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1,569.4百萬港元（2020年6月30日：1,514.1百萬港元）。

於2021年6月30日，本集團的借貸為1,412.3百萬港元（2020年6月30日：1,486.2百萬港元）。

於2021年6月30日，本集團的現金淨額狀況為157.1百萬港元（2020年6月30日：27.9百萬港元）。

於2021年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,367.8百萬港元(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2021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2021年6月30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列值。本集團主要承受由港元兌換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**

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

### **末期股息**

董事決議不建議派發截至2021年6月30日止年度之末期股息(2020年：無)。

### **僱員、薪酬政策及退休金計劃**

於2021年6月30日，本集團總僱員數目為2,844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。

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2021年6月1日，新世界百貨(中國)有限公司(一家於中國成立的公司及為本集團的全資附屬公司)作為租戶與業主訂立租賃補充協議，由2021年12月23日起至



2036年12月22日，為期15年。根據香港財務報告準則第16號，本集團因租賃補充協議而確認的使用權資產價值約為人民幣723.1百萬元。

除上述者外，截至2021年6月30日止年度，本集團並無任何其他重大收購及出售。

## **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2021年6月30日止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規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會前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（「股東大會」）。主持股東大會的時任執行董事兼本公司首席執行官張輝熱先生，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2021年6月30日止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比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、年度業績及截至2021年6月30日止年度的綜合財務報表，並與管理層討論與財務相關事宜。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於2021年11月17日(星期三)至2021年11月22日(星期一)(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2021年11月16日(星期二)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  
鄭志剛博士

香港，2021年9月29日

於本公告日期，非執行董事為鄭志剛博士及趙慧嫻女士；執行董事為張輝熱先生及謝惠芳女士；而獨立非執行董事為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。