



年報 2021



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)

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，現已發展為中國內地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2021年6月30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、大上海及大西南為發展重點，有序地在全國各地拓展業務網絡。於2021年6月30日，本集團經營21家在中國內地以「新世界」命名的百貨店及8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，覆蓋中國內地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、及綿陽。

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，以抓緊中國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、租金收入、自營貨品銷售，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營業務，包括LOL (Love • Original • Life) 原創生活概念店及N+系列自有品牌，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，由總部中央控制兩大營運區域，由各區域管理旗下門店的營運，實現區域內資源共享，發展協同效應。在制訂招商及營銷等專業策略時，本集團實行雙線管理機制，由總部就集團定位、方針制訂宏觀企業策略，並調配資源進行戰略佈局，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，通過提供不同激勵方案、培訓計劃及發展機會，提高團隊積極性、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2021年6月30日，本集團共有2,844名僱員。

目錄

002 理想、使命及信念

004 財務摘要

006 主席報告書

008 零售網絡

012 管理層討論與分析

030 董事簡介

034 企業管治報告

047 集團榮譽

049 財務資料

151 詞彙釋義

152 公司資料





理想

獲公認為中國最具影響力、效益最佳的連鎖
時尚都市百貨之一。

使命

創新、前瞻、高效，構建都市時尚
生活新典範。

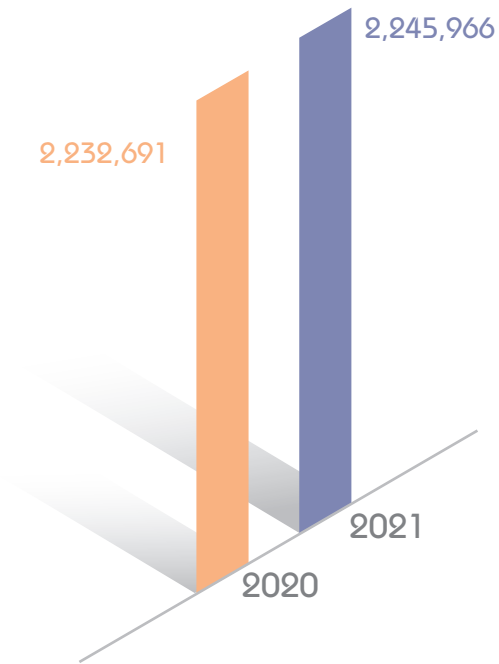
信念

以「創新、前瞻、誠信、嚴謹、尊重」為核心價值，
共創新世界百貨未來之路。

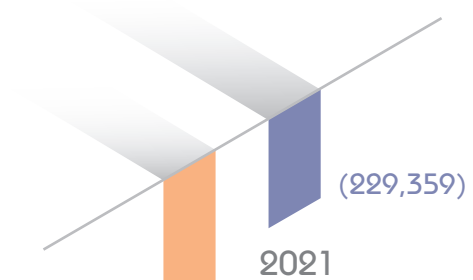


財務摘要

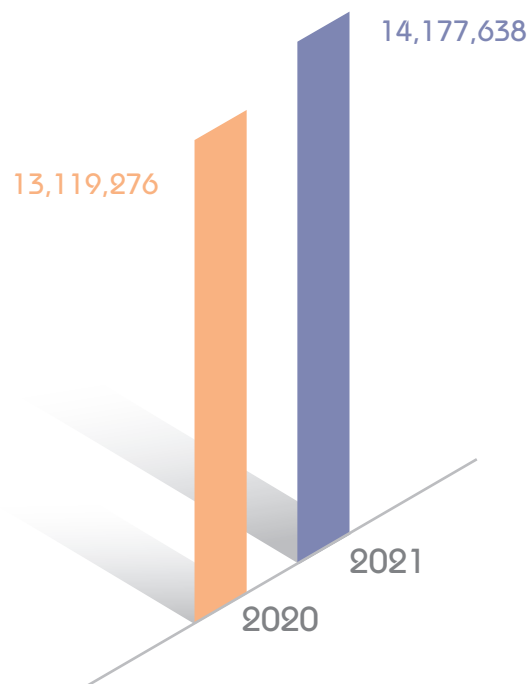
收益
(千港元)



淨虧損
(千港元)



總資產
(千港元)



(483,668)
2020

財務摘要

	2021年 千港元	2020年 千港元
經營業績		
收益	2,245,966	2,232,691
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	893,026	886,861
貨品銷售-自營銷售	633,583	605,540
租金收入	703,394	727,834
作為出租人的融資租賃利息收入	15,963	12,456
經營利潤／(虧損)	89,491	(197,960)
年度虧損(「淨虧損」)	(229,359)	(483,668)

	於2021年 6月30日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
財務狀況		
總資產	14,177,638	13,119,276
總負債	9,709,311	8,909,955
借貸	1,412,275	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	(1,569,421)	(1,514,063)
現金淨額	(157,146)	(27,841)
總權益	4,468,327	4,209,321
淨負債比率(附註(i))	-3.5%	-0.7%

用於百貨業務之物業以估值編列之補充資料(附註(ii))：

	於2021年 6月30日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
經重估資產總值	14,463,765	13,445,458
經重估資產淨值	4,754,454	4,535,503

附註：

(i) 現金淨額除以總權益。

(ii) 根據本集團之會計政策，用於百貨業務之物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供進一步資料，本集團謹此呈列計入用於百貨業務之物業公平市價之未經審核之補充財務資料。該等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重新估值。

主席報告書



在過去的一年，全球各地都努力應對2019新型冠狀病毒所帶來的持續影響，加上疫情反覆、中美關係走低、疫苗接種步伐不一等因素，環球經濟復甦仍存有不確定性。而在中國內地市場，中央政府採取有效的防控和救治工作，遏止疫情繼續蔓延擴散。為了保持國內經濟穩健發展，中央政府更提出落實穩就業、保民生、促消費的政策，支持復工復產，有力支撐經濟。而在疫情期間，消費行為、偏好以及支出結構出現的轉變，為零售行業帶來新的發展契機。轉移的消費行為成為新習慣，零售業必須加快線上線下業務的融合及數字化方面的變革，有效地利用有價值的數據，為業務發展作更好的預測和規劃，達致虛實融合(OMO)的零售模式。

儘管在過去一年，零售市場仍面對各種挑戰和難關，本集團繼續承擔其使命，堅持在發展中調整，砥礪中前行。深耕零售核心業務的同時，積極創新轉型，以應對不斷變化的市場需求。

為了保持在市場的長遠競爭力及優勢，本集團持續對實體門店進行翻新及重塑，提升品牌形象的檔次感和時尚感，並且優化貨品組合，吸納新品牌落戶，加強跨界跨領域合作，打造全新的消費體驗，以提高門店吸引力及營銷能力。同時，更把握線上零售的巨大發展機遇，持續拓展及優化自營電商平台「新閃購」，推動線上線下一體化運營，促進全渠道發展。本集團亦積極為超市及便利店業務進行智能化、數字化的改造，引入智能化設備及系統，如新增多種移動支付方式及自助結賬系統等，為顧客帶來更便捷的購物體驗。

主席報告書

儘管在過去一年，
零售市場仍面對各種挑戰和難關，
本集團繼續承擔其使命，
堅持在發展中調整，砥礪中前行。

另外，本集團亦進行整體策略調整，對經營品類進行了差異化、個性化重塑，推動供應鏈轉型和優化，務求打造有特色的精品超市及便利店。

隨著疫苗接種開始普及，經濟活動逐漸重啟，社交距離措施也有所放寬，但亦存在變種病毒等不確定因素，本集團對於2021下半年的零售市場狀況保持審慎樂觀態度。除了繼續專注增強核心業務競爭力以及經營效益外，本集團亦積極部署疫後的業務發展，致力提升品類廣度與服務深度，加快業務資源融合共用，以增強營運的協調性及凝聚強大發展合力。隨著電子商貿發展日益蓬勃，預計消費線上化的迅速增長有望於疫後持續，因此本集團將繼續優化自營電商平台及導入更多能完善營運系統的創新科技，為消費者打造虛實無藩籬的優質購物體驗。

本集團會時刻保持前瞻性，緊貼最新的零售市場趨勢、商業模式及科技趨勢，積極推進數字化運營，在精準分析顧客的生活及購物方式之餘，擴大多元銷售渠道，提高創收能力，促使整體營運業績持續回穩向上。

在此，本人謹代表董事會，衷心向全體員工致謝，並讚揚他們在疫情期間仍上下一心，秉持專業精神，克盡己任，使業務如常安全運作。本集團將一如過去二十八年以來，繼續以堅定不移的態度履行對股東、顧客和員工的承諾，保持品牌的優越形象和信譽，為顧客帶來領先業界的零售體驗，以及致力保障業務長期及持續發展，回報各位的支持和信任。

鄭志剛博士

主席

香港，二零二一年九月二十九日

零售網絡

29 家分店

17 個主要地點

	開業日期	概約樓面面積 (平方米)
北區		737,500
北京崇文店	1998年7月	117,200
北京利瑩店	2008年9月	52,000
北京千姿店	2010年9月	55,600
北京彩旋店	2007年3月	31,200
長沙時尚廣場	2006年9月	35,000
哈爾濱店	1996年11月	50,000
蘭州店	2005年9月	28,500
瀋陽津橋路時尚廣場	2011年5月	34,000
天津店	1997年10月	57,000
西安時尚廣場	2012年12月	58,700
燕郊店	2013年4月	32,000
煙台店	2013年12月	55,600
鄭州店	2011年4月	35,500
武漢建設店	1994年11月	42,000
武漢武昌店	2005年10月	24,000
武漢徐東店	2008年1月	29,200
南區		471,850
成都店	2006年12月	30,000
重慶店	2006年9月	42,000
昆明店	2004年6月	12,600
綿陽店	2011年12月	35,000
南京店	2007年11月	41,200
上海寶山店	2010年1月	39,000
上海成山店	2010年4月	38,000
上海淮海店	2001年12月	22,500
上海浦建店	2007年9月	46,000
上海七寶店	2005年12月	36,550
上海陝西路店	2011年11月	42,000
上海天山路店	2013年8月	43,000
上海五角場店	2006年12月	44,000
概約總樓面面積		1,209,350





線

上

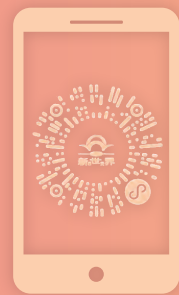


線上新引擎，購物無限



購

物



管理層討論與分析

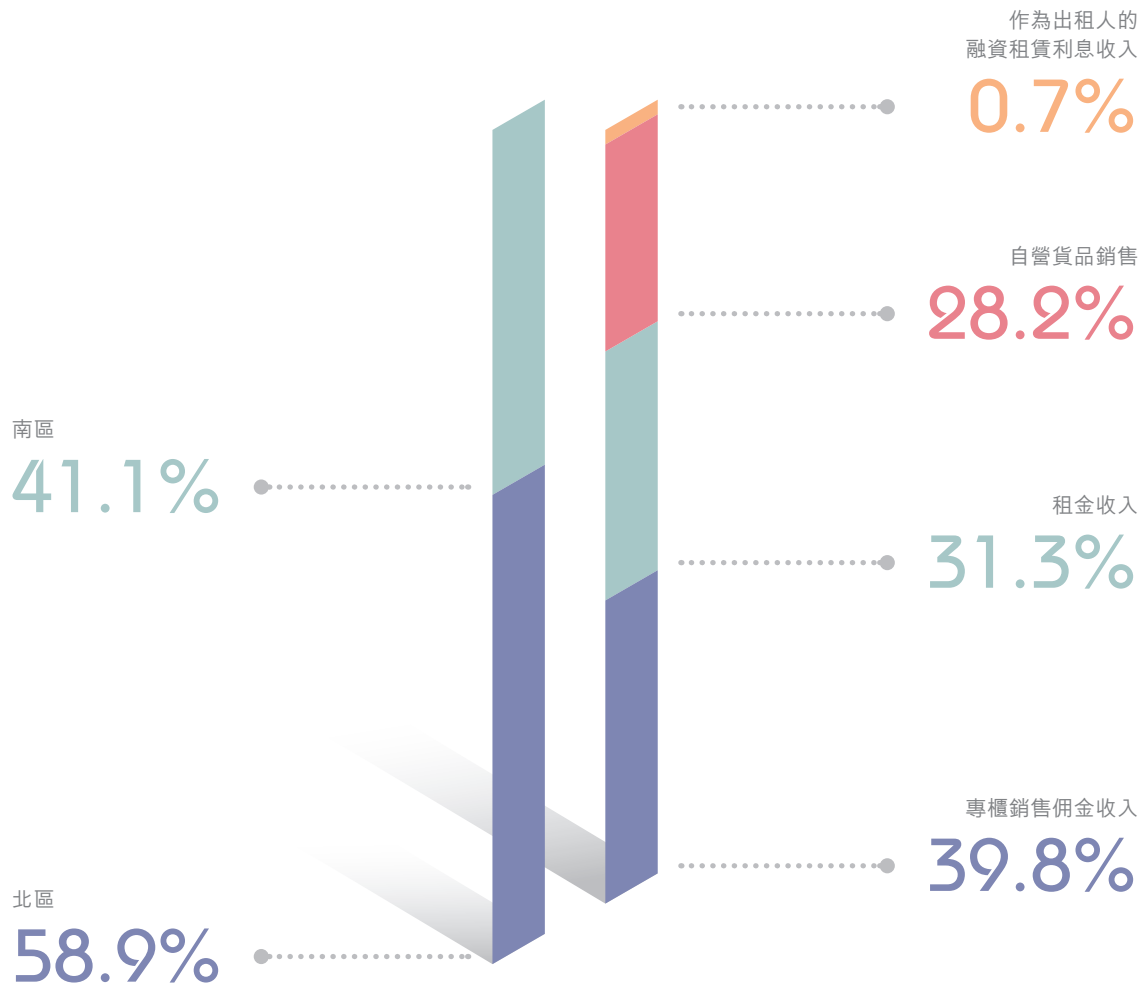
業務回顧

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，實體店舖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。



管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

實體分店升級重塑 持續優化營運模式

上海淮海店全面改造



上海淮海店坐落於上海黃金商業地段淮海路，佔盡地利。結合海派建築風格外立面全新形象，重新定位於「時尚、小資、潮流」，同時集「文化、內涵、精緻生活」於一體的年輕聚會新地標，探索由百貨業態向精緻購物中心轉型。



在4月份，美國知名連鎖品牌「FIVE GUYS」入駐淮海店開設國內首店，商場品牌陣容更豐富，第一期商場優化成果已於9月完美呈現。多品牌旗艦店、上海首店、潮流服飾集合店以及美容美體等新時代女性喜愛的商鋪都將於商場煥新後隆重登場。

管理層討論與分析



瀋陽津橋路時尚廣場煥新

25個品牌完成升級改造，其中首店品牌11個。規劃出融合休閒、打卡、潮玩、互動等多功能體驗的全新場內主題空間。已煥新成「時尚新領地，潮玩風向標」重新隆重登場。

管理層討論與分析

北京崇文店升級



國風Cosplay活動

北京崇文店以增加時尚度、社交性、生活便利為業改主線，定位90後為核心目標客群。彙集國際精品、護膚品、潮流女裝及運動服飾、精品超市、休閒書店、生活方式及環球餐飲等多種配套於一體，打造文化主題空間。

北京彩旋店升級



2021回顧年度內北京彩旋店完成一期業改，定位年輕客群及商務白領為核心目標消費群，搭建社交娛樂、商務配套、綜合服務為核心的類購物中心。提供全新的餐飲選擇並新引入了包括GSTEPS街舞、桌球俱樂部、健身等娛樂休閒品牌，將以年輕消費者的生活方式繼續深度優化轉型。

管理層討論與分析

武漢建設店升級



武漢建設店新引入高端健身會所「加州健身」，星球大戰主題疊加臨湖無邊恆溫泳池，變身吸引健身人士的新網紅打卡點。

管理層討論與分析

武漢徐東店升級



以新引入主力品牌為主體，構建以「生鮮」為主題，搭載親子家庭，餐飲配套、生活家居的多維度社區服務中心。

蘭州店煥新升級



升級店舖形象尤其是鞋區，以全新形象、最新貨品閃亮登場。

知名化妝品品牌首店盛裝開業，順應「Z世代」新人類消費需求。

管理層討論與分析

綿陽店煥新升級



化妝品品牌升級調整，多家品牌以綿陽市場首店最新形象亮相。女裝及女鞋區域店舖展現新視覺設計、新形象、新消費體驗。

重慶店業改升級



本年度內共進行兩次業改升級。新引進48家新品牌，包括多個商圈獨家品牌，以提升品牌形象。強化女裝市場影響力，將「女裝集結地」形象持續深入人心。

管理層討論與分析

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、店舖推廣、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、煙台及蘭州四個城市，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。



管理層討論與分析

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舖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。



管理層討論與分析

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九家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。



管理層討論與分析

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，加強實體店舖多業態發展、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7,472.7百萬港元（2020財政年度：7,101.2百萬港元）。

管理層討論與分析

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727.8百萬港元減少3.4%至2021財政年度703.4百萬港元，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16.0百萬港元，而2020財政年度為12.5百萬港元。

本集團的其他收入於2021財政年度為67.5百萬港元，而2020財政年度為93.5百萬港元。其他收入減少主要由於本年度政府補助金減少了11.9百萬港元及於2020財政年度主要由於包含長期應付款的撥回12.0百萬港元導致來自供應商的收入減少了12.8百萬港元。

其他虧損，淨額

本集團於本年度的其他虧損淨額為349.2百萬港元，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232.7百萬港元和物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損176.6百萬港元，以及終止確認應收融資租賃虧損淨額6.9百萬港元。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36.7百萬港元及2019冠狀病毒病疫情而獲若干業主授出租金寬減31.8百萬港元所抵銷。

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。

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。

管理層討論與分析

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淨額的風險，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。



線

下



線下新體驗，以客為先



購

物



董事簡介



非執行董事兼主席

鄭志剛博士

太平紳士

41歲

於2007年6月獲委任為執行董事，於2021年5月獲委任為主席及調任為非執行董事。彼亦為薪酬委員會成員。鄭博士於2007年加入本集團，負責監督本集團的企業事務。彼為本公司的主要股東新世界發展有限公司的執行副主席兼行政總裁、新創建集團有限公司及周大福珠寶集團有限公司的執行董事、佐丹奴國際有限公司及新世紀醫療控股有限公司的非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭博士為新世界中國地產有限公司的董事兼行政主席及新世界集團慈善基金有限公司主席。彼亦為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司的董事，該等公司均為本公司主要股東，彼曾為有線寬頻通訊有限公司的非執行董事(直至2019年7月2日辭任)。

鄭博士為中華人民共和國人民政治協商會議天津市委員會委員、中華青年精英基金會主席、K11 Art Foundation榮譽主席及周大福教育集團副主席及集團行政總裁。彼曾為中華全國青年聯合會第十一屆及第十二屆副主席。彼亦於2012年獲美國《財富》雜誌選為「2012全球40位40歲以下的商界精英」(「40 Under 40」)，並於同年被世界經濟論壇評選為「全球青年領袖」(「Young Global Leader」)之一。鄭博士於2016年起為香港特別行政區政府委任的太平紳士，以及於2017年獲法國政府文化部頒授法國藝術與文學軍官勳章(Officier in the Ordre des Arts et des Lettres)。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並於2014年獲薩凡納藝術設計學院頒授人文學科榮譽博士學位。彼於2006年加入新世界發展有限公司前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。



非執行董事

趙慧嫻女士

50歲

自2021年5月出任非執行董事。趙女士自2020年5月出任新世界發展有限公司(「新世界發展」，及其附屬公司(包括本公司)統稱「新世界發展集團」)執行董事。趙女士於2004年加入新世界發展集團，現為新世界發展人力資源高級總監。趙女士負責規劃及推動新世界發展集團全方位人力資源策略及政策，包括人才招聘，人才發展及管理、薪酬福利及人力資源夥伴服務。於加入新世界發展集團前，彼曾於資訊科技及通訊科技服務業及地產發展業內的知名企業擔任管理工作。趙女士畢業於香港中文大學，現為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會士。趙女士於人力資源及企業管理方面擁有逾20年經驗。

董事簡介

自2007年6月出任執行董事及於2018年2月成為非執行董事。張先生於2018年8月起調任為執行董事。彼曾任本公司的董事總經理(直至2017年3月17日辭任該職務)，於2019年8月獲委任為首席執行官，並於2021年5月起調任為聯席首席執行官。張先生為執行委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為本公司多家附屬公司的董事。張先生於1993年加入本集團及負責本集團的整體管理。彼於零售業擁有逾40年經驗，而於管理中國、香港及台灣零售店方面的經驗亦相當豐富。於加入本集團前，張先生曾於香港及台灣多個大型零售集團出任多項高級管理職務，包括在香港大型日式百貨公司及以英國為總部的綜合企業之零售部門及台灣大型藥物零售公司中擔任總經理。



執行董事兼聯席首席執行官

張輝熱先生

66歲

自2021年5月出任執行董事兼聯席首席執行官。謝女士於2001年加入本公司，於2019年獲委任為執行委員會成員。主要負責監督本公司的法律事務、合約管理及規劃、人力資源策略與發展、人才培育及行政管理；此外，謝女士還全面協同首席執行官負責公司整體運作，推動公司業務發展戰略及營運策略落地。謝女士亦為本公司多家附屬公司的董事及／或法人代表。謝女士畢業於華東政法大學，擁有逾20年大型連鎖商業企業的管理經歷，在法律事務管理、企業風險體系構建、企業管治、新項目管理與規劃方面擁有豐富的經驗，在人力資源整體戰略、人才發展規劃及企業行政管理方面具有多年的閱歷。



執行董事兼聯席首席執行官

謝惠芳女士

45歲

董事簡介



獨立非執行董事

張英潮先生

73歲

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員。張先生擁有逾40年證券業經驗，彼於1991年與日本的三菱東京UFJ銀行共同成立和昇集團，並一直擔任其董事。張先生目前擔任倫敦證券交易所上市公司Worldsec Limited的執行董事及副主席。於1991年成立和昇集團前，他曾擔任詹金寶(遠東)有限公司之董事，為期5年，負責遠東地區之整體銷售。彼過往的專業經驗包括在香港Vickers da Costa Limited任職11年，其後擔任該公司的董事總經理。張先生持有倫敦大學Chelsea College的理學(數學)學士學位及倫敦大學Imperial College的理學(營運研究及管理學)碩士學位。

張先生目前為長江基建集團有限公司、長江實業集團有限公司及創維集團有限公司之獨立非執行董事。彼亦為BTS Group Holdings Public Company Limited(為泰國交易所上市之公司)之獨立董事。彼曾擔任中核國際有限公司、綠地香港控股有限公司、和記電訊香港控股有限公司以及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。



獨立非執行董事

陳耀棠先生

67歲

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生擁有逾20年跨國及中國公司的核數及諮詢經驗。彼在1990年代初曾於多項B股及H股上市中作為參與核數工作的合夥人。此外，陳先生曾任職於著名英國商人銀行及國際會計師行，專門負責中國的併購事宜。陳先生畢業於London School of Economics，獲理學士學位，主修經濟。

董事簡介

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。湯先生現為高寶企業服務有限公司董事長及華普天健(香港)會計師事務所有限公司獨立非執行董事。彼擁有逾50年管理香港及東南亞主要國際零售連鎖店及高科技公司的經驗，專責高檔時裝及配飾的品牌管理，並以聯營企業及專營權建立銷售及分銷網絡。湯先生曾擔任蒙古能源有限公司營運總裁、莎莎國際控股有限公司執行董事、虎威企業有限公司副總裁與Giordano Japan Limited總裁(兩者均為佐丹奴國際有限公司之附屬公司)、Longchamp Company Limited董事長、Dickson Development Company Limited執行董事及Christabel Trading Company Limited與Verwin Company Limited(兩者均為The Swank Shop之聯營公司)的董事長。湯先生獲香港童軍總會委任為職員事務委員會主席、童軍物品供應服務委員會副主席、會務委員會委員兼執行委員會委員。



獨立非執行董事

湯鏗燦先生

76歲

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員。擁有逾30年金融業經驗。余先生為東方支付集團控股有限公司的創辦人及曾任其主席、行政總裁及執行董事直至2019年7月30日退任。余先生亦曾任權威金融集團有限公司的獨立非執行董事。彼為中國支付通集團控股有限公司(前稱「奧思知集團控股有限公司」)之創辦人及曾任其主席及執行董事，該等公司均為香港聯合交易所有限公司上市之公司。於創立奧思知集團前，余先生曾效力於摩根士丹利、AIG Asset Management (Asia) Ltd. 及德盛安聯資產管理。



獨立非執行董事

余振輝先生

59歲

企業管治報告

企業管治常規

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)及其附屬公司(「本集團」)認為企業管治常規對上市公司非常重要。本公司會致力維持高水平的企業管治，以提升本公司股東(「股東」)及持份者的利益。

本公司已參考香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「守則」)所列出的守則條文及建議最佳常規，竭力加強本公司的企業管治標準。截至2021年6月30日止年度內，本公司已採納及遵守守則內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(其中包括)，董事會主席應出席股東週年大會。董事會前主席兼非執行董事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。

董事會將持續檢討及改善本公司企業管治常規，並且提升其水平，以確保能適當且審慎地規管業務及決策過程。

董事證券交易

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。

僱員證券交易

按守則條文第A.6.4條規定須制定有關僱員買賣本公司證券的書面指引，且該等指引的內容應該不比標準守則所規定者寬鬆。

本公司已根據所需守則條文A.6.4規定為僱員訂立書面指引。截至2021年6月30日止年度，本公司並無知悉該等僱員不遵守書面指引的事件。

董事會

截至本報告日期，董事會由兩名非執行董事、兩名執行董事及四名獨立非執行董事組成。彼等的姓名及簡歷載於本年報第30至33頁標題為「董事簡介」部份內。除所披露者外，董事會成員之間並無其他關係(無論是財務、業務、家庭或其他重大／相關關係)。

企業管治報告

董事會監察本集團方向，並透過有關董事會委員會可靠且有效地監察其整體表現及對管理本集團的管理人員維持有效的監管。本公司日常管理及營運由董事會授權其轄下之執行委員會（「執行委員會」）及管理層負責。

董事會應每年召開至少四次常規會議，大約每季一次，並於需要時在其他時間會面，以審閱業務策略及財務及營運表現。截至2021年6月30日止年度內，本公司曾召開五次董事會常規會議，獨立非執行董事亦在沒有其他董事列席下與董事會主席（「主席」）舉行一次會議。

所有董事須根據本公司組織章程細則（「章程細則」）輪席退任及重選（如合資格）。

於年度內，董事出席董事會會議及股東大會情況如下：

姓名	已出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
非執行董事		
鄭家純博士 ⁽¹⁾ (主席)	0/3	0/1
鄭志剛博士 ⁽²⁾ (主席)	5/5	1/1
趙慧嫻女士 ⁽³⁾	2/2	0/0
執行董事		
張輝熱先生 ⁽⁴⁾ (聯席首席執行官)	5/5	1/1
謝惠芳女士 ⁽⁵⁾ (聯席首席執行官)	2/2	0/0
獨立非執行董事		
張英潮先生	5/5	1/1
陳耀棠先生	5/5	0/1
湯鏗燦先生	5/5	1/1
余振輝先生	5/5	0/1

附註：

- (1) 鄭家純博士於2021年5月13日辭任非執行董事及主席。
- (2) 鄭志剛博士於2021年5月13日調任為非執行董事及獲委任為主席。
- (3) 趙慧嫻女士於2021年5月13日獲委任為非執行董事。
- (4) 張輝熱先生於2021年5月13日調任為聯席首席執行官。
- (5) 謝惠芳女士於2021年5月13日獲委任為執行董事兼聯席首席執行官。

企業管治報告

主席及首席執行官的角色

隨鄭家純博士於2021年5月13日辭任主席後，鄭志剛博士於同日獲委任為主席，負責帶領及有效管理董事會，確保董事會對所有重大事項均能作出有建設性的決定。於2021年5月13日，張輝熱先生調任為本公司聯席首席執行官（「聯席首席執行官」），而謝惠芳女士亦獲委任為聯席首席執行官，彼等共同負責管理本集團業務及於適當時候推行本集團已獲批准的策略。

非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）負責對本集團的發展、業績及風險管理及內部監控作出獨立判斷。非執行董事有特定服務任期，彼等亦須根據章程細則輪席退任及重選（如合資格）。

於年度內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定，即已委任充足的獨立非執行董事人數，而所委任的獨立非執行董事均具備有關專業資歷，或身為會計或財務管理方面之專才。本公司已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定而發出的年度獨立性確認書。董事會認為全體獨立非執行董事均屬上市規則所界定的獨立人士。

執行委員會

執行委員會為董事會的執行單位，而董事會已授予管理層權力與責任以轉授若干管理功能以處理本公司的日常營運，同時將當中包括宣派中期股息、建議末期股息或

其他分派等若干主要事項則由董事會批准。執行委員會由張輝熱先生及謝惠芳女士組成。張輝熱先生為執行委員會主席。執行委員會按需要而召開會議。

審核委員會

本公司已於董事會轄下成立審核委員會（「審核委員會」），並已制定其書面職權範圍，載列董事會授予彼等的職務、責任及權力。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為陳耀棠先生、張英潮先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。陳耀棠先生為審核委員會主席並擁有財務管理的專門知識。審核委員會每年舉行最少兩次會議。

審核委員會的主要職責包括審閱本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的成效。審核委員會的職務亦包括審閱本公司核數師的審核工作範圍及性質。審核委員會與外聘核數師每年會晤最少兩次，討論有關審核工作的事項及外聘核數師所提出的任何事項。

於本年度，審核委員會與本公司核數師已審閱截至2020年6月30日止年度之經審核綜合財務報表及截至2020年12月31日止六個月之未經審核中期財務資料以及本公司之風險管理及內部監控系統，包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及彼等所接受的培訓課程及有關預算是否充足，並建議董事會通過。審核委員會亦已審閱截至2021年6月30日止年度之綜合財務報表及內部審核報告，包括風險管理及內部監控系統的有效性，並建議董事會通過。於截至2021年6月30日止年度內，審核委員會曾召開兩次會議。

企業管治報告

本集團之內審部(「內審部」)對本公司及其附屬公司進行審核。內審部以風險為本的審核方式審閱本集團重大內部監控措施的有效性，從而保證主要業務及營運風險得以發現及管理。內審部的工作將確保風險管理及內部監

控(包括針對重大問題而解決嚴重的內部監控缺失的程序)適當地進行，並按擬定功能運作。內審部會定期匯報其審查結果及提供改善本集團風險管理及內部監控的建議及計劃。本公司訂有書面政策及手冊以處理及發布內幕消息。

於年度內，成員出席審核委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行 審核委員會會議次數
陳耀棠先生	2/2
張英潮先生	2/2
湯鏗燦先生	2/2
余振輝先生	2/2

薪酬委員會

本公司已於董事會轄下成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並已界定其書面職權範圍，載列董事會授予彼等的職務、責任及權力。薪酬委員會由湯鏗燦先生、鄭志剛博士、張輝熱先生、張英潮先生、陳耀棠先生及余振輝先生組成。湯鏗燦先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會每年最少舉行一次會議。

於截至2021年6月30日止年度內，薪酬委員會曾召開兩次會議，以審閱董事及本集團之薪酬政策、評估執行

董事的表現及批准執行董事的服務合約的條款。薪酬委員會獲授予職責以釐定各執行董事及管理人員的薪酬待遇及提出建議，其中包括福利、退休金保障及賠償金額(包括任何因喪失或終止職務或委任所支付的賠償)。薪酬委員會亦同時向董事會就非執行董事的薪酬提出建議及確保沒有董事或其任何聯繫人參與彼等的薪酬決定。

截至2021年6月30日止年度之董事酬金款額範圍之詳情，載於綜合財務報表附註11。

企業管治報告

於年度內，成員出席薪酬委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行 薪酬委員會會議次數
湯鏗燦先生	2/2
鄭志剛博士	2/2
張輝熱先生	2/2
張英潮先生	2/2
陳耀棠先生	2/2
余振輝先生	2/2

提名委員會

本公司於2012年4月1日於董事會轄下成立提名委員會（「提名委員會」），並已制定其書面職權範圍，載列董事會授予彼等的職務、責任及權力。提名委員會由余振輝先生、張輝熱先生及湯鏗燦先生組成。余振輝先生為提名委員會主席。提名委員會每年最少舉行一次會議。提名委員會的主要職務包括檢討董事會的架構、人數及組成、就任何擬對董事會的改動提出建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會亦同時釐定政策、採納提名程序、甄選及推舉董事候選人的過程及要求如經驗及獨立性。截至2021年6月30日止年度內，提名委員會曾召開一次會議。考慮到本公司的營運模式及個別需要，提名委員會成員認為董事會的經驗及多元化適合本公司的業務具體需要。

於年度內，成員出席提名委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行 提名委員會會議次數
余振輝先生	1/1
鄭志剛博士 ⁽¹⁾	0/0
張輝熱先生 ⁽²⁾	1/1
湯鏗燦先生	1/1

附註：

- (1) 鄭志剛博士於2021年5月13日起不再擔任提名委員會成員。
- (2) 張輝熱先生於2021年5月13日起獲委任為提名委員會成員。

企業管治報告

提名政策

董事會已採納提名政策，於2019年1月1日生效。

本提名政策載列了在考慮委任及重選候選人為董事時採納的方法及程序。就提名董事會成員向提名委員會及董事會提供指引，以確保獲委任為董事會的候選人有利於平衡技能、經驗及適合本公司業務需求的多元化。

提名準則

提名委員會在評估和甄選董事候選人時須考慮下述準則：

- (1) 董事會成員多元化政策(「該政策」)及為達致董事會多元化而採納的任何可衡量的準則，包括性別、年齡、技能、知識、經驗、專業知識、專業及教育資格、背景；
- (2) 誠信聲譽；
- (3) 資格，包括與公司業務和企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (4) 願意投入足夠的時間以履行董事會成員的職責；
- (5) 上市規則要求董事會須備有獨立董事的規則適用於本公司，而候選人是否被視為獨立須參考上市規則所載的獨立指引；
- (6) 與本公司存有潛在利益衝突；及
- (7) 適合公司業務或董事會建議的其他觀點。

提名程序

- (1) 當有必要填補臨時空缺或委任額外董事時，提名委員會會根據上述所載的準則物色或甄選候選人；
- (2) 當需要重新委任現任董事時，提名委員會會審閱退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並釐定退任董事是否繼續符合上述所載的準則；
- (3) 提名委員會須舉行實體會議，而非以書面決議案決定審議事項，除非舉行實體會議是不可行的；
- (4) 提名委員會向董事會提出建議；及
- (5) 董事會根據提名委員會的建議審議及決定委任。

股東提名

- (1) 股東亦可提名人選參選董事，有關詳情載於本公司「股東提名人選參選本公司董事的程序」；及
- (2) 提名委員會須根據上述標題為「提名準則」一節所載的準則評估該候選人，以確定該候選人是否有資格擔任董事職位，而在合適情況下，提名委員會及／或董事會須在股東大會上向股東提出該等候選人參選董事的建議。

政策檢討

提名委員會及／或董事會將審查該政策，以確保該政策的有效性。

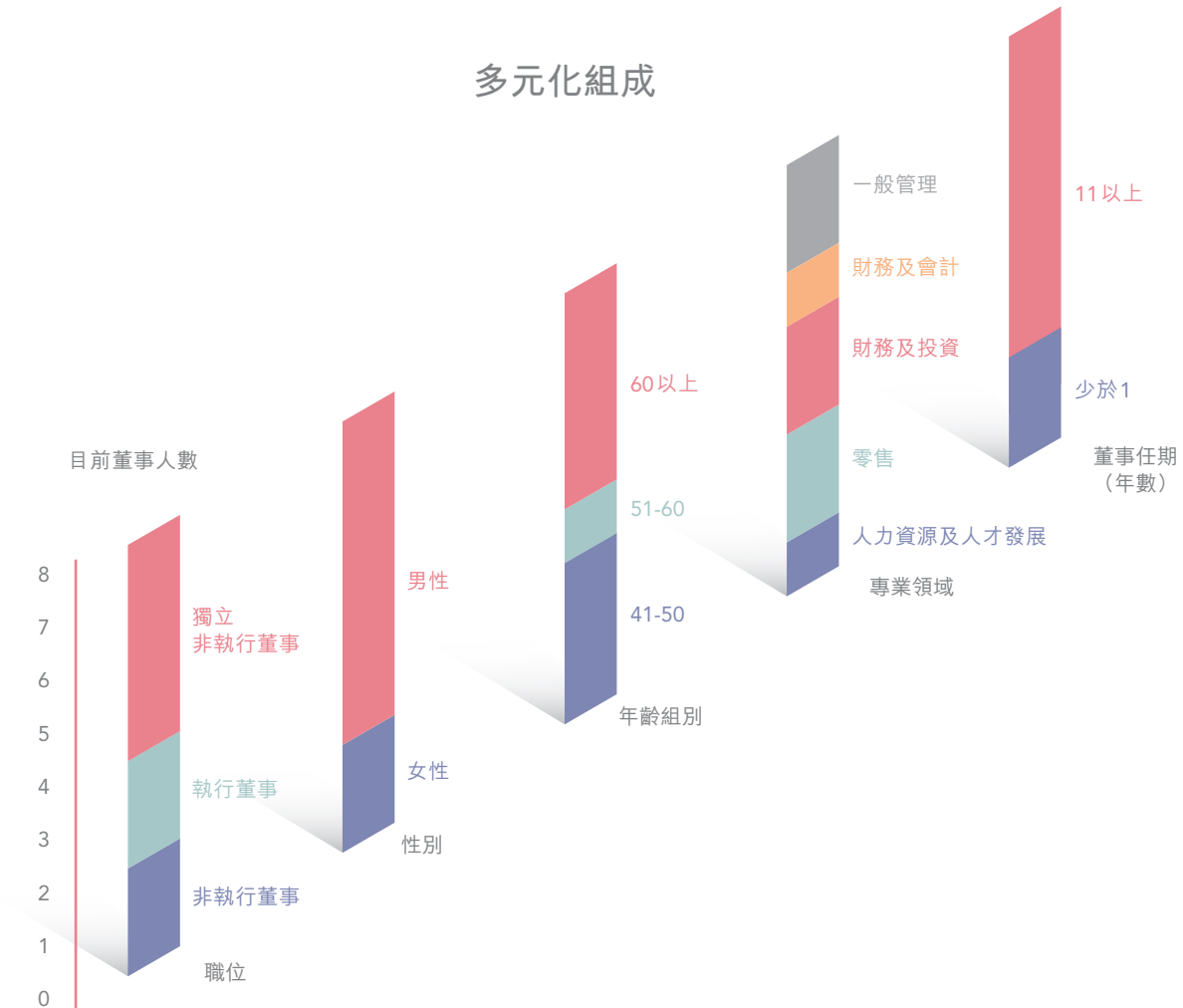
企業管治報告

董事會成員多元化政策

本公司已採納該政策，當中載列董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。根據該政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族群特性、專業經驗、技能、知識及服務年資及是否符合本公司本身的業務模式及具體需要。

董事會將考慮制定可計量目標以推行該政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。提名委員會將不時檢討該政策，以確保該政策行之有效。

多元化組成



企業管治報告

企業管治功能

董事會執行企業管治的職責，並具有書面的職權範圍，其中包括守則內所列適用的守則條文。董事會已檢討有否遵守守則及本公司於本企業管治報告內的披露，以及釐定本公司的企業管治政策以及董事會履行的職責。

董事培訓

全體董事均按時獲悉可能影響本集團業務的重大轉變，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的查

詢。彼等亦擁有獲取獨立及專業的建議及諮詢途徑。為加強對本公司的營運及業務、法例及其他法規的要求及對董事的角色、功能及職責有適當及最新的理解，本公司曾安排研討會及向董事提供閱讀材料，作為給予彼等的專業發展計劃。於年度內，全體董事均參與持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司已接獲董事的培訓記錄如下：

姓名	本公司已接獲培訓記錄
非執行董事	
鄭家純博士 ⁽¹⁾ (主席)	✓
鄭志剛博士 ⁽²⁾ (主席)	✓
趙慧嫻女士 ⁽³⁾	✓
執行董事	
張輝熱先生 ⁽⁴⁾ (聯席首席執行官)	✓
謝惠芳女士 ⁽⁵⁾ (聯席首席執行官)	✓
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	✓

附註：

- (1) 鄭家純博士於2021年5月13日辭任非執行董事及主席。
- (2) 鄭志剛博士於2021年5月13日調任為非執行董事及獲委任為主席。
- (3) 趙慧嫻女士於2021年5月13日獲委任為非執行董事。
- (4) 張輝熱先生於2021年5月13日調任為聯席首席執行官。
- (5) 謝惠芳女士於2021年5月13日獲委任為執行董事兼聯席首席執行官。

企業管治報告

董事薪酬

董事薪酬乃參照個別董事之表現及職責、本集團之業績及當時市況而釐定。本公司透過提供於業內具競爭力之薪酬，以招攬、激勵及留聘主要行政人員以確保公司之未來發展及增長。此外，本公司已為全體董事就因管理本集團業務所產生之風險而致令董事所需承擔之責任作出適當之投保。

財務匯報、風險管理及內部監控

於年度內，本公司年度及中期業績已各自按時刊發。董事確認其有責任編製本公司年報及財務報表以保證根據適用的法律及會計準則顯示綜合財務報表。董事認為在編製綜合財務報表時，本集團已根據適用的會計政策，作出合理及審慎的判斷。

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本年報第64至72頁之獨立核數師報告。

董事會確認其須對本公司的風險管理及內部監控系統負責並負責檢討其有效性。本集團的風險管理及內部監控系統樹立了完善有序的架構，清晰界定了職責、權限及程序範圍。

本集團已指定內部監控團隊負責識別及監控本集團的風險及內部監控問題，並直接向審核委員會報告任何發現及跟進行動。本集團的各部門亦須嚴格遵循本集團的內部監控程序／政策及向風險管理及內部監控團隊報告任何風險或內部監控問題。內部審計職能部門亦會檢討本公司管理層就審核所發現問題提出的修正計劃並在審核所發現問題正式修正完畢之前核實相關修正措施是否充分有效。審核委員會亦定期檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統／政策。

於截至2021年6月30日止年度期間，審核委員會已對本集團風險管理及內部監控系統／政策的有效性進行檢討。檢討工作涵蓋本集團風險管理及內部監控系統／政策的各個方面。檢討結果已向審核委員會匯報。審核委員會信納相關系統／政策屬有效充足。本公司實施以管理（而非消除）未能達成業務目標風險的制度，並且為防止出現重大虧損提供合理（但非絕對）的保證。

董事會已對本集團截至2021年6月30日止年度的風險管理及內部監控系統的有效性作出每半年度的檢討，並確認本集團關於財務、營運、合規、風險管理及資源充足性方面的風險管理及內部監控系統均屬有效充足。

審核委員會亦會審閱本集團的會計及財務匯報職能的資源、員工資歷和經驗是否足夠，以及彼等所接受的培訓計劃和有關預算是否足夠。

企業管治報告

發布內幕消息

本公司一貫致力及時、準確及充分地詳細披露有關本集團的重要消息。本公司已採納了「持續披露政策」，其中載列了處理和發布內幕消息的責任、指引及程序。通過這些指引及程序，本集團已有管理控制措施，以確保可以及時識別、評估及提交潛在的內幕消息至董事會，供彼等決定是否需要披露。程序概述如下：

- (1) 員工在得悉任何實際或潛在內幕消息後，必須盡快向其所屬部門披露主任提供相關資料。
- (2) 部門披露主任其後須根據由董事會或董事會轄下披露委員會（「披露委員會」）頒布的內部指引對已接獲的消息進行初步評估。如有疑問，須將該事宜轉交由披露委員會作決定。
- (3) 當獲知會有關潛在內幕消息後，披露委員會須審閱並決定有關消息是否須予披露以及將該消息發放的時間及途徑。
- (4) 除非已獲披露委員會批准，否則所有員工必須確保內幕消息不得向任何外界人士通報。因此，除非已獲授權，否則任何員工不得對市場揣測及流言作出回應。同時，所有外界簡報材料或刊物於發放前必須獲得預先審閱。

董事的責任聲明

董事承認彼等有責任保存妥善的會計記錄，並編製每個財政期間的財務報表，而該等會計記錄及財務報表須真實及公正地反映本集團於有關期間的狀況、業績及現金流量。編製截至2021年6月30日止年度的財務報表時，董事已：

- (1) 批准採納由香港會計師公會頒布的所有適用香港財務報告準則；
- (2) 揀選並貫徹應用適用的會計政策；及
- (3) 按持續經營基準編製財務報表。

公司秘書

本公司的公司秘書（「公司秘書」）為本公司的僱員，其責任包括就企業管治事項向董事會提出意見。董事會可在任何時間尋求公司秘書的意見及幫助。於截至2021年6月30日止年度內，公司秘書已參加不少於15小時的相關專業培訓。

與股東的溝通

董事會主席、各董事會委員會的主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司股東週年大會，董事將解答股東就本集團表現提出的問題。為確保股東大會以公平及具透明度之方式進行，於過去一年，各項在股東大會上審

企業管治報告

議之決議案，均以投票方式表決，並委任本公司於香港的股份過戶登記分處擔任監票人於會上點票及向股東解釋以投票方式表決之程序。投票表決結果及其他公司通訊均會登載及可分別於本公司網站(www.nwds.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)下載。

股東權利

根據章程細則，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司的股東大會上投票權)十份之一的股東，於任何時間有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會及按以下程序提出有關要求中指明的建議：

股東可遞呈書面要求，以要求召開股東特別大會，並把建議送交本公司的總辦事處，地址為香港銅鑼灣興發街88號7樓全層(致：公司秘書)，或本公司的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(致：李錦鴻先生)。

有關遞呈須包括於要求召開的股東特別大會中將要處理的事項，並必須由有關股東簽署。若該遞呈獲確認為適當及有效，股東特別大會將於遞呈要求後的兩個月內舉行，惟須受相關章程細則及上市規則的規定所規限。如若股東特別大會未能按要求召開，本公司將相應地通知該股東。

若於遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

於章程細則或開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)，概無有關股東於股東大會上除推舉董事候選人以外事項的建議程序的規定。股東可按上述方式以該書面要求就任何事項召開股東特別大會。

股東如希望向董事會提出查詢，應聯絡本公司總辦事處的企業事務部，地址為香港銅鑼灣興發街88號7樓全層，或電郵至nwdsacad@nwds.com.hk。本公司將竭力適時回覆他們的查詢。

分派股息政策

在保留本集團的營運需要後，本公司將向全體股東分派剩餘資金，惟需遵守下列事項：

- (1) 任何開曼群島公司法或其他適用於本公司的規則或規定所限制；
- (2) 本公司不時受約束的任何銀行或其他資金契約；
- (3) 本集團的資本開支及營運需要；及
- (4) 外在經濟及市場情況。

企業管治報告

決議及建議分派本公司股息需同時得到董事及股東(如適用)的批准，並視乎該財年可分派儲備、營運狀況、營運資金、財務狀況、未來展望、及資金需求、以及其他董事可能不時考慮的因素決定。本公司並沒有固定的派息率，而現在計劃保留大部份可動用資金及未來收益作為營運及發展業務。

董事會已透過可持續性的分派股息政策在滿足股東期望及審慎資金管理之間保持平衡。

董事會將持續檢討此分派股息政策，並不時更新、修改及修定本分派股息政策，但並不保證在任何指定時間派發特定金額股息。

組織章程文件

經股東於2020年11月25日舉行之股東大會上以特別決議案方式批准後，本公司已採納經修訂及經重列組織章程大綱及細則以(其中包括)允許以混合形式舉行股東大會，而股東可透過電子形式出席會議。

投資者關係

本集團深信與投資界人士有效及適時溝通至為重要。本集團自2007年於聯交所主板上市以來，便成立了企業事

務部，為投資者與資本市場提供必要資訊和數據，讓其充分掌握本集團的業務與發展脈搏。上述部門代表透過面對面會談、電話會議和分店參觀的方式，與本地及海外機構投資者和分析員保持開放對話；同時應邀出席本地與海外的投資者會議。

本集團明白公平並透明地披露訊息的重要性，而企業網站(www.nwds.com.hk)在本集團遵從相關法規要求方面擔當了重要角色。本集團的公告、業績簡報、財務報告和可持續發展報告分別載列於網站內的「投資者關係」和「企業可持續發展」部分，方便資本市場參與者深入了解本集團的財務與營運表現。

與僱員、顧客及供應商的關係

本集團非常重視人才的發展及員工與集團的共同發展。本集團嚴格遵守中國的法律及香港的勞工法例中的有關要求，在提供就業機會、薪酬、假期、福利等方面均遵循公開及公正的原則。所有的勞工標準及招聘流程均嚴格按照中國及香港相關勞工法例執行。

同時，本集團十分重視員工的培訓與發展工作，從新員工入職起，即安排其接受企業文化、業務營運、規則等崗前培訓，進一步提供不同的培訓，以提升員工在工作中解決存在問題的綜合能力。

企業管治報告

本集團致力照顧顧客利益，維持理想的購物環境，並按監管機構的規定及要求營運。

此外，本集團與主要供應商均維持良好及穩定合作工作關係。

核數師薪酬

核數服務費用約為3,763,000港元及非核數服務費用（主要包括中期審閱、稅務顧問及其他相關服務）約為1,198,000港元。

集團榮譽



企業管治

於「《財資》環境、社會及管治企業大獎2020」中獲《財資》頒發「環境、社會及管治」組別金獎

僱員福利

於「『開心工作間』推廣計劃2021」中獲香港提升快樂指數基金及香港中華廠商聯合會頒發「開心企業」標誌

於2020/21年度「積金好僱主」嘉許計劃中獲強制性公積金計劃管理局評為「積金好僱主」、及頒發「電子供款獎」及「積金推廣獎」

環境保護

於「聯合國可持續發展目標—綠色辦公室獎勵計劃」中獲世界綠色組織頒發「綠色辦公室」及「健康工作間」標誌

於「香港綠色機構認證」中獲環境運動委員會頒發「卓越級別」減廢證書及「良好級別」節能證書

社會公益

於2020/21年度「商界展關懷」計劃中獲香港社會服務聯會頒發10年Plus「商界展關懷」標誌



目錄

財務資料

- | | | | |
|-----|---------|-----|----------|
| 050 | 董事會報告 | 079 | 綜合現金流量表 |
| 064 | 獨立核數師報告 | 081 | 財務報表附註 |
| 073 | 綜合收益表 | 147 | 五年財務概要 |
| 074 | 綜合全面收益表 | 148 | 主要投資物業總覽 |
| 075 | 綜合財務狀況表 | 149 | 風險因素 |
| 077 | 綜合權益變動表 | | |



董事會報告

董事會謹此提呈本公司年報以及本集團截至2021年6月30日止年度經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，本集團於中國內地從事百貨及物業投資業務。而其主要附屬公司所經營的主要業務載於本集團綜合財務報表附註37。

業績

本集團截至2021年6月30日止年度的業績載於本年報第73頁的綜合收益表。

業務回顧

本集團年內的業務回顧、對於本集團未來業務發展之討論及本集團可能面臨的潛在風險及不明朗因素之描述，載於本年報內的「主席報告書」、「管理層討論與分析」、「企業管治報告」、「董事會報告」及「風險因素」部份內。此外，本集團的財務風險管理目標和政策可於綜合財務報表附註3中找到。「管理層討論與分析」載於本年報第12至27頁，以財務關鍵績效指標分析本集團年度業績。此外，本集團的環境政策及表現、與主要持份者的關係以及對本集團影響重大的相關法例及規例的遵守情況之討論，載於將於2021年11月刊發的獨立報告-「可持續發展報告2021」。

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)。

發行股份及債券

年內，本公司並無發行任何股份及債券。

股票掛鈎協議

本年度內，本集團並無訂立或於年度末仍然生效的任何股票掛鈎協議。

可分派儲備

於2021年6月30日，根據開曼群島法例計算，本公司可分派儲備達1,806.0百萬港元(2020年：1,725.1百萬港元)。

董事會報告

五年財務概要

截至2017年6月30日止年度至2021年6月30日止年度的財務概要載於本年報第147頁。

主要投資物業

有關主要投資物業詳情載於本年報第148頁。

慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐助成本(以金錢或物資形式)約為7,300港元(2020年:約為7,000港元)。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無任何關於優先購買權的規定。

董事

年內及截至本報告日期的董事如下:

非執行董事

鄭家純博士(主席)⁽¹⁾

鄭志剛博士(主席)⁽²⁾

趙慧嫻女士⁽³⁾

執行董事

張輝熱先生(聯席首席執行官)⁽⁴⁾

謝惠芳女士(聯席首席執行官)⁽⁵⁾

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

附註:

(1) 鄭家純博士於2021年5月13日辭任非執行董事及主席。

(2) 鄭志剛博士於2021年5月13日調任為非執行董事及獲委任為主席。

(3) 趙慧嫻女士於2021年5月13日獲委任為非執行董事。

(4) 張輝熱先生於2021年5月13日調任為聯席首席執行官。

(5) 謝惠芳女士於2021年5月13日獲委任為執行董事兼聯席首席執行官。

董事會報告

董事(續)

根據章程細則第87(1)及87(2)條，張英潮先生及余振輝先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。

根據章程細則第86(3)條，於2021年5月13日分別獲委任為非執行董事及執行董事的趙慧嫻女士及謝惠芳女士的董事任期僅至下屆股東週年大會為止，惟彼等具資格及願意膺選連任。

鄭家純博士因決定投放更多時間於彼的其他業務，已於2021年5月13日辭任非執行董事及主席，鄭博士已確認彼與董事會並無意見分歧，亦無與彼辭任有關而需知會股東的事項。

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，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，並與管理層討論相關事宜。

董事服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內毋須支付任何賠償(法定補償除外)而終止的服務合約。

非執行董事

本公司與鄭家純博士重新訂立一份固定任期由2019年7月1日至2022年6月30日的服務合約。於2021年5月13日，彼辭任非執行董事，其服務合約亦自動終止。同日，鄭志剛博士調任為非執行董事，以及趙慧嫻女士已獲委任為非執行董事，本公司與鄭志剛博士及趙慧嫻女士各自訂立一份固定任期由2021年5月13日至2023年6月30日的服務合約。除非任何一方於事先一個月發出書面通知或與董事會互相協定的其他期限而終止(惟該互相協定的其他期限不得超過12個月)，或根據(i)章程細則；(ii)公司條例(香港法例第622章)；或(iii)任何法例、規定、規則、規例、常規及／或上市規則當彼等停止出任董事時自動終止。彼等須根據章程細則輪席退任。

董事會報告

董事服務合約(續)

執行董事

本公司與鄭志剛博士及張輝熱先生分別重新訂立一份固定任期由2020年7月1日至2023年6月30日的服務合約。於2021年5月13日，鄭志剛博士調任為非執行董事，其服務合約亦自動終止。同日，謝惠芳女士已獲委任為執行董事，並與本公司訂立一份固定任期由2021年5月13日至2023年6月30日的服務合約。除非任何一方於事先一個月發出書面通知或與董事會互相協定的其他期限而終止(惟該互相協定的其他期限不得超過12個月)，或根據(i)章程細則；(ii)公司條例(香港法例第622章)；或(iii)任何法例、規定、規則、規例、常規及／或上市規則當彼等停止出任董事時自動終止。彼等須根據章程細則輪席退任。

獨立非執行董事

本公司與張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生分別重新訂立一份固定任期由2019年7月1日至2022年6月30日的服務合約。除非任何一方於事先一個月發出書面通知或與董事會互相協定的其他期限而終止(惟該互相協定的其他期限不得超過12個月)，或根據(i)章程細則；(ii)公司條例(香港法例第622章)；或(iii)任何法例、規定、規則、規例、常規及／或上市規則當彼等停止出任董事時自動終止。彼等須根據章程細則輪席退任。

董事於交易、安排或合約的權益

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或其同系附屬公司概無任何於2021年6月30日或年度內任何時間仍然生效且任何董事直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合約訂約方。

獲准許的彌償條文

章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之任何損失或責任從本公司資產中獲得賠償。

本公司於年內已購買及維持董事責任保險，為本公司及本公司的附屬公司董事提供適當的保障。

董事會報告

董事於競爭業務的權益

年內，以下董事在下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（董事根據上市規則獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外）中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		
	公司名稱	業務概況	董事於公司之權益性質
鄭志剛博士	新世界發展有限公司	物業投資	董事
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資	董事
	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資	董事
趙慧嫻女士	新世界發展有限公司	物業投資	董事

不競爭契據

根據新世界發展有限公司（「新世界發展」，或與其附屬公司統稱「新世界發展集團」）於2007年6月22日與本公司訂立的不競爭契據（「該契據」）（詳情載於本公司於2007年6月28日刊發的招股章程中），新世界發展承諾不會在中國從事或經營（包括透過任何聯營公司、附屬公司、法人團體或其他合約安排）以下業務（「受限制業務」）：

- (a) 百貨店；
- (b) 超市；
- (c) 大型綜合超市；
- (d) 便利店；
- (e) 專賣店；及
- (f) 超級購物中心。

如本公司與新世界發展對新世界發展集團的活動是否構成受限制業務有任何歧異，該等事宜將由大多數獨立非執行董事作出具約束力的決定。

獨立非執行董事已回顧由新世界發展發出的年度確認書，確認新世界發展並沒有違反並已符合該契據的條款。

董事會報告

關連交易及持續關連交易

本公司已訂立下列根據上市規則應受於年報內披露的規定所規限的持續關連交易：

A 綜合租賃協議

於2014年4月11日，本公司及新世界發展訂立一份綜合租賃協議（「綜合租賃協議」），內容有關按綜合租賃協議項下由本集團成員公司與新世界發展集團成員公司就本集團成員公司向新世界發展集團成員公司（反之亦然）就租賃物業進行的所有現存與日後交易。待遵守（其中包括）上市規則，於首個期限或隨後續期屆滿之時，綜合租賃協議將自動接連重續三年。綜合租賃協議已由2020年7月1日開始重續三年期及須遵守本集團作為承租方的應付定額租賃費用年度上限分別不超過人民幣406,000,000元、人民幣428,000,000元及人民幣450,000,000元，以及本集團作為承租方的應付變動租賃費用年度上限分別不超過人民幣300,000,000元、人民幣330,000,000元及人民幣360,000,000元（統稱「租賃年度上限」）。綜合租賃協議續期、相關的交易及租賃年度上限，已於2020年6月18日舉行的本公司股東特別大會中獲批准。

於年度內，根據綜合租賃協議就本集團作為承租方的應付定額租賃費用的總代價約為人民幣34,133,000元；而本集團作為承租方的應付變動租賃費用的總代價約為人民幣125,886,000元（2020年：按綜合租賃協議先前的條款計算的總代價約為人民幣200,480,000元）。

新世界發展為主要股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士，而綜合租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事會報告

關連交易及持續關連交易（續）

B 綜合專櫃協議

於2012年3月22日，本公司及周大福珠寶集團有限公司（「周大福珠寶」及其附屬公司（「周大福珠寶集團」））訂立一份綜合專櫃協議（「綜合專櫃協議」），內容有關按綜合專櫃協議項下，由本集團成員公司及周大福珠寶集團成員公司（就周大福珠寶集團於本集團於中國所擁有或租賃或經營其業務的物業銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議）擬進行所有現存及日後的交易。待遵守（其中包括）上市規則，於首個期限或隨後續期屆滿之時，綜合專櫃協議將自動接連重續三年。綜合專櫃協議已自2020年7月1日開始重續三年期及須遵守年度上限分別不超過人民幣90,000,000元、人民幣96,000,000元及人民幣102,000,000元。

於年度內，根據綜合專櫃協議的總代價約為人民幣46,947,000元（2020年：約為人民幣42,023,000元）。

新世界發展為主要股東，因而為本公司的關連人士。周大福企業有限公司為新世界發展的主要股東，而周大福珠寶為周大福企業有限公司的同系附屬公司，因此周大福珠寶為新世界發展的關連人士，亦同時被視為本公司的關連人士。根據上市規則，綜合專櫃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事會報告

關連交易及持續關連交易（續）

C 綜合服務協議

於2017年4月10日，杜惠愷先生（「杜先生」）與本公司按綜合服務協議（「綜合服務協議」）項下本集團成員公司與杜先生可控制的公司（「服務集團」）成員公司就服務集團成員公司向本集團成員公司（反之亦然）提供建築機電服務、清潔及園藝服務、物業管理及租賃服務及服務集團成員公司及本集團成員公司可能不時以書面協定之該等其他類別的服務擬進行的所有現存與日後交易訂立綜合服務協議。待遵守（其中包括）上市規則，於首個期限或隨後續期屆滿之時，綜合服務協議將自動接連重續三年。綜合服務協議已自2020年7月1日開始重續三年期及須遵守年度上限分別不超過人民幣21,000,000元、人民幣69,000,000元及人民幣57,000,000元。

於年度內，根據綜合服務協議的總代價約為人民幣432,000元（2020年：約為人民幣430,000元）。

杜先生為若干董事的聯繫人，因此根據上市規則，杜先生及服務集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，綜合服務協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

D 持續關連交易的年度審核

於(i)綜合租賃協議（上文第A段）；(ii)綜合專櫃協議（上文第B段）；及(iii)綜合服務協議（上文第C段）提述的持續關連交易價格及條款，乃根據載於本公司相關公告及通函中所述的定價政策及指引而釐定，獨立非執行董事於年度內已審核該等持續關連交易並確認此等交易乃：

- i 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- ii 根據一般商務條款進行；
- iii 根據各有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合股東的整體利益；及
- iv 符合載於相關公告及通函內的上限範圍內。

董事會報告

關連交易及持續關連交易（續）

D 持續關連交易的年度審核（續）

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。本公司核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對有關本集團披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事確認本公司已遵守上市規則有關關連交易及持續關連交易的披露規定。

除上文所披露者外，年度內，主要與有關連人士交易，包括根據上市規則構成的關連交易及持續關連交易載於綜合財務報表附註35。

管理合約

年內概無訂立或存在與本公司全部或任何主要部分業務相關的管理及行政合約。

董事認購股份或債券之權利

除下文標題為「董事於證券之權益」一節所披露者外，本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司並無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事或最高行政人員或任何彼等之配偶或十八歲以下子女可藉以收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券獲益。

董事會報告

董事於證券之權益

於2021年6月30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 (直接或間接)	持股概約 百分比 (直接或間接)
本公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
謝惠芳女士	實益擁有人	個人權益	177,000	177,000	0.01
新世界發展有限公司 (普通股)					
鄭志剛博士	實益擁有人	個人權益	2,559,118	2,559,118	0.10
趙慧嫻女士	實益擁有人	個人權益	29,899	29,899	0.00

董事會報告

董事於證券之權益(續)

(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。彼等於年內持有的新世界發展購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2020年 7月1日 結存	年內授出	年內行使		於2021年 6月30日 結存
鄭志剛博士	2017年7月3日	(1)	500,000	–	(500,000)	–	40.144
趙慧嫻女士 ⁽³⁾	2018年7月6日	(2)	75,000	–	–	75,000	44.160
			575,000	–	(500,000)	75,000	

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) 分為四批，行使期分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- (3) 趙慧嫻女士於2021年5月13日獲委任為非執行董事。
- (4) 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2021年6月30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及淡倉。

董事會報告

主要股東於證券之權益

於2021年6月30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		持股概約
			數目	合計	百分比 (直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	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」) ⁽²⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	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」) ⁽⁴⁾	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(「周大福企業」) ⁽⁵⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
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企業100%直接權益，故被視作由周大福企業擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業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。

董事會報告

主要股東於證券之權益(續)

於本公司股份之好倉(續)

除上文所披露者外，於2021年6月30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。

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723,097,000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。

充足的公眾持股量

根據本公司獲得的公開資料及就董事所知，董事確認於本年報日期，本公司仍維持上市規則要求的公眾持股量。

董事會報告

主要客戶及供應商

年內，本集團不足30%收益來自五大客戶及約3%收益來自最大客戶。本集團總採購額不多於65%來自五大自營銷售供應商，而總採購額約19%來自最大自營銷售供應商。就董事所知，截至2021年6月30日，董事或擁有本公司已發行股份總數的5%或以上的股東或任何彼等各自的聯繫人概無擁有本集團五大自營銷售供應商任何權益。

核數師

本公司綜合財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所任滿退席，惟符合資格膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

執行董事

張輝熱

香港，2021年9月29日

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

新世界百貨中國有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第73至146頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一年六月三十日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年六月三十日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東(續)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值
- 投資物業的估值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值

請參閱綜合財務報表附註4、7、15及17。

於二零二一年六月三十日，貴集團的物業、廠房及設備，使用權資產及商譽分別為870百萬港元、4,019百萬港元及1,353百萬港元。商譽、以及物業、廠房及設備及使用權資產的減值虧損分別為233百萬港元及177百萬港元於綜合收益表內「其他虧損，淨額」入賬。

有關物業、廠房及設備，使用權資產及商譽的減值評估，我們執行的程序包括：

- 我們了解管理層對減值評估的監控程序，及透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素之程度，以評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們獲取管理層對減值跡象的分析並瞭解管理層分析的理論基礎；
- 就採納貼現現金流量模式的減值評估而言：
 - 我們通過比較現金產生單位的財務表現與其業務計劃來評估管理層的分析；

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東(續)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值(續)

管理層已就分配至現金產生單位的物業、廠房及設備，使用權資產及商譽進行減值評估，各個現金產生單位透過貼現現金流量模式或參考相關現金產生單位的物業獨立估值。

我們專注於此領域是因為減值評估需要就管理層現金流量預測所採用的預測期間的年度總收益增長率、毛利率、長期增長率及貼現率；及管理層及獨立專業估值師所採用的資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本，作出重大判斷及估計。

- 我們評估管理層估計可收回金額所用的貼現現金流量估值方法及安排內部估值專家評估被揀選現金產生單位的可收回金額計算方法及貼現率的合理性；
- 我們評估管理層對未來現金流量預測的編製過程；
- 我們對歷史實際結果與預算作出比較，以評估管理層預測的質素；
- 我們將輸入數據於貼現現金流量計算與管理層批准的預算進行對賬；及
- 我們根據業務及行業知識，評估使用於計算所用關鍵假設，包括年度總收益增長率、毛利率、長期增長率及貼現率。

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東(續)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值(續)

- 就採納獨立估值的現金產生單位相關物業的減值評估而言：
 - 我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；
 - 我們獲取估值報告並與獨立專業估值師討論估值方法和關鍵假設；
 - 我們委聘內部估值專家，根據我們對房地產行業的知識、資本化比率的研究證據、現行市場租金及估計出售交易成本(如適用)，評估所採用的物業估值方法及關鍵假設的合理性；
- 我們對貼現現金流量計算所用的關鍵假設，評估管理層對可能出現合理變動時的敏感度及將相關物業估值至現金產生單位的可收回金額；及
- 我們評估了在《香港財務報告準則》下與物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值相關披露的充分性。

基於已執行的審計程序，我們發現物業、廠房及設備，使用權資產及商譽的減值評估獲可得之證據支持。

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東(續)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註4及16。

於二零二一年六月三十日，貴集團的投資物業為5,256百萬港元。投資物業的公平值淨虧損6.5百萬港元於綜合收益表內「投資物業公平值變動」入賬。

管理層已委聘獨立專業估值師於各報告期末進行投資物業的估值。投資物業的估值是我們審核所專注的領域，因為估值涉及重大估計(包括管理層及獨立專業估值師所採用的資本化比率及現行市場租金)。

有關管理層對投資物業進行估值，我們執行的程序包括：

- 我們了解管理層對投資物業估值的監控程序，及透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素之程度，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；
- 我們獲取估值報告並與獨立專業估值師討論估值方法和關鍵假設；
- 我們委聘內部估值專家，根據我們對房地產行業的知識、資本化比率的研究證據及現行市場租金(如適用)，評估所採用的投資物業估值方法及關鍵假設的合理性；
- 我們通過抽樣方式，測試投資物業估值使用的數據，包括與現有租戶於相關租約所訂立的租金，可得到的市場資本化比率及條件和位置可資比較的物業的現行市場租金；及

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東(續)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值(續)

- 我們評估了在《香港財務報告準則》下與投資物業估值相關披露的充分性。

基於已執行的審計程序，我們發現於投資物業估值中所採用的方法適當及管理層所採用之關鍵假設獲得之證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東(續)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東(續)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

獨立核數師報告



致新世界百貨中國有限公司股東(續)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳嘉怡。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年九月二十九日

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	5	2,245,966	2,232,691
其他收入	6	67,481	93,525
其他虧損，淨額	7	(349,190)	(469,296)
投資物業公平值變動	16	(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	10	(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	8	(106,066)	(287,117)
經營利潤／(虧損)		89,491	(197,960)
財務收入		37,839	44,932
財務成本		(230,328)	(251,286)
財務成本，淨額	9	(192,489)	(206,354)
應佔聯營公司業績	18	(102,998)	(404,314)
		(151)	(339)
除所得稅前虧損		(103,149)	(404,653)
所得稅支出	12	(126,210)	(79,015)
年度虧損		(229,359)	(483,668)
本公司股東應佔每股虧損(每股以港元列示)			
– 基本及攤薄	14	(0.14)	(0.29)

第81至146頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

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	(229,359)	(483,668)
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	(26,718)	(1,910)
	80,154	5,728
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	408,211	(209,255)
	408,211	(210,658)
年度其他全面收益，已扣除稅項	488,365	(204,930)
年度全面收益總額	259,006	(688,598)

第81至146頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

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	15(a)	869,599	1,004,982
投資物業	16	5,255,795	4,526,518
使用權資產	15(b)	4,019,142	3,644,746
無形資產	17	1,353,451	1,453,148
聯營公司權益	18	296	412
預付款項、按金及其他應收款項	19	206,850	192,510
應收融資租賃	31	335,006	217,855
遞延所得稅資產	28	121,662	129,203
		12,161,801	11,169,374
流動資產			
存貨	20	89,428	95,035
應收賬款	21	34,137	40,193
預付款項、按金及其他應收款項	19	252,465	256,832
應收融資租賃	31	68,524	41,294
應收同系附屬公司款項	22	1,861	2,484
應收有關連公司款項	22	1	1
原到期日為三個月以上的定期存款	23	728,669	153,735
現金及銀行結餘	24	840,752	1,360,328
		2,015,837	1,949,902
總資產		14,177,638	13,119,276
權益及負債			
權益			
股本	25	168,615	168,615
儲備	26	4,299,712	4,040,706
總權益		4,468,327	4,209,321

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
負債			
非流動負債			
租賃負債	30	4,354,394	3,765,923
遞延所得稅負債	28	971,246	846,372
		5,325,640	4,612,295
流動負債			
應付賬款	29	993,805	878,364
應計款項及其他應付款項	29	1,032,527	913,725
租賃負債	30	660,400	698,671
合約負債	32	238,363	275,924
應付同系附屬公司款項	22	7,758	7,650
應付有關連公司款項	22	15,596	26,986
借貸	27	1,412,275	1,486,222
應付稅項		22,947	10,118
		4,383,671	4,297,660
總負債		9,709,311	8,909,955
總權益及負債		14,177,638	13,119,276

第73至146頁的綜合財務報表乃於2021年9月29日經董事會批准，並由以下董事代為簽署

張輝熱先生
董事

謝惠芳女士
董事

第81至146頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止年度

	物業重估							合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	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	保留盈利 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
全面收益								
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(229,359)	(229,359)
其他全面收益								
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	-	-	-	-	106,872
- 其遞延所得稅	-	-	(26,718)	-	-	-	-	(26,718)
匯兌差額	-	-	-	-	-	408,211	-	408,211
截至2021年6月30日止年度 全面收益總額	-	-	80,154	-	-	408,211	(229,359)	259,006
與權益持有者的交易								
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	23,853	-	(23,853)	-
與權益持有者的交易總額	-	-	-	-	23,853	-	(23,853)	-
於2021年6月30日	168,615	1,826,646	260,623	391,588	483,012	173,112	1,164,731	4,468,327

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止年度

	物業重估								合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	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	保留盈利 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	
全面收益									
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(483,668)	(483,668)	
其他全面收益									
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	-	-	7,638	-	-	-	-	7,638	
- 其遞延所得稅	-	-	(1,910)	-	-	-	-	(1,910)	
出售/註銷附屬公司時之儲備 撥回	-	-	-	-	-	(1,403)	-	(1,403)	
匯兌差額	-	-	-	-	-	(209,255)	-	(209,255)	
截至2020年6月30日止年度									
全面收益總額	-	-	5,728	-	-	(210,658)	(483,668)	(688,598)	
與權益持有者的交易									
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	12,836	-	(12,836)	-	
與權益持有者的交易總額	-	-	-	-	12,836	-	(12,836)	-	
於2020年6月30日	168,615	1,826,646	180,469	391,588	459,159	(235,099)	1,417,943	4,209,321	

第81至146頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至2021年6月30日止年度

附註	2021年 千港元	2020年 千港元
經營業務的現金流量		
除所得稅前虧損	(103,149)	(404,653)
就下列各項作出調整：		
– 財務收入	(37,839)	(44,932)
– 作為出租人的融資租賃利息收入	(15,963)	(12,456)
– 財務成本	230,328	251,286
– 物業、廠房及設備折舊	127,480	149,690
– 使用權資產折舊	456,154	451,896
– 投資物業公平值變動	6,490	39,125
– 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)
– 出售／註銷附屬公司或聯營公司之收益	–	(12,388)
– 商譽減值虧損	232,749	459,227
– 物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	176,622	22,144
– 預付款項、按金及其他應收款項虧損準備	–	4,444
– 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	(31,778)	(49,497)
– 存貨撇減，淨額	87	111
– 應收款項(虧損準備撥回)／虧損準備	(16,291)	19,598
– 應佔聯營公司業績	151	339
– 匯兌差額淨額	(128,344)	(6,366)
營運資金變動前的經營利潤	868,294	912,934
下列各項變動：		
存貨	14,247	(3,851)
應收賬款	25,931	1,793
預付款項、按金及其他應收款項	46,656	(28,792)
應付賬款	29,880	(419,646)
應計款項及其他應付款項	24,439	(59,043)
合約負債	(62,280)	33,321
同系附屬公司款項淨額	226	769
有關連公司款項淨額	(13,582)	19,008
經營所得現金	933,811	456,493
已付中國內地稅項	(79,417)	(99,655)
經營業務所得現金淨額	854,394	356,838

綜合現金流量表

截至2021年6月30日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
投資業務的現金流量			
添置投資物業		(9,253)	(3,699)
添置物業、廠房及設備		(48,495)	(76,519)
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		438	167
原到期日為三個月以上的定期存款增加		(543,739)	(27,246)
作為出租人已收融資租賃的本金部分		56,889	51,743
作為出租人已收融資租賃的利息部分		15,963	12,456
受限制現金減少		–	1,905
已收利息		27,570	43,725
投資業務(所用)／所得現金淨額		(500,627)	58,150
融資業務的現金流量			
提取銀行借貸	34	205,000	634,889
償還銀行借貸	34	(283,831)	(771,111)
已付財務成本	34	(12,082)	(22,037)
作為承租人租賃付款的本金部分	34	(684,213)	(408,402)
作為承租人租賃付款的利息部分	34	(212,547)	(209,619)
融資業務所用現金淨額		(987,673)	(776,280)
現金及現金等值物減少淨額		(633,906)	(361,292)
年初現金及現金等值物		1,360,328	1,733,642
年初分類為持作可供出售的出售附屬公司之現金及現金等值物		–	46,145
匯率變動的影響		114,330	(58,167)
年終現金及現金等值物	24	840,752	1,360,328

第81至146頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

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2021年9月29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，該等政策已於所有呈報的年度獲貫徹一致採用。

2.1 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編製。該等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。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(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。

(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號的修訂	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第16號的修訂	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	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—擬定用途前的所得款項
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
經修訂會計指引第5號	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	流動或非流動負債分類
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	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
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	保險合約

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 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(續)

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。

2.2 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支銷。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。

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，將根據香港財務報告準則第9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，而其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。

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)

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。當本集團應佔聯營公司的虧損相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。長期應收款項的減值請參閱附註2.10。

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。

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報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評定經營分部的表現，並已被認定為作出策略決定的本公司執行董事。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以歷史成本減累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購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。估計可使用年期如下：

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正在安裝的電腦，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計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，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.8)。

出售的收益及虧損乃比較所得款項與賬面值而釐定，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樓宇所組成，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。投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按公平值列賬，即於每個報告日期由獨立專業估值師釐定的公開市場價值。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)。倘無此項資料，本集團會使用其他估值方式，如按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，該物業於轉讓當日的賬面值與公平值間的差額將於權益內確認為物業、廠房及設備及使用權資產的重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往的減值虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

2.7 無形資產

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被收購方的任何先前權益在收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額。

為進行減值測試，於業務合併中收購的商譽乃分配至預期自合併協同效應受惠的各現金產生單位或現金產生單位組別。各獲分配商譽的單位或單位組別指就內部管理目的監察商譽的實體內的最低級別。

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(乃為使用價值與公平值減出售成本的較高者)作比較。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2.8 於附屬公司的投資、聯營公司權益及非金融資產減值

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估計可收回金額，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可收回金額。可收回金額以資產的公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者為準。就評估減值而言，資產以可識別現金流量分組為最低級別。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告期末就減值可能撥回進行檢討。

倘股息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，或倘個別財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表中被投資方資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司的投資或聯營公司權益進行減值測試。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 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；
- 其按公平值計入其他全面收益；及
- 按公平值計入損益。

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同時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
- 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本金利息。

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
- 債務工具的合約條款訂明現金流量僅可用於支付未償還本金及本金利息。

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

應收融資租賃、應收賬款、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司及有關連公司款項、原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘被分類為按攤銷成本。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.9 投資及其他金融資產(續)

(b) 計量

本集團於初始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。按公平值計入損益中列賬的金融資產交易成本於綜合收益表中支銷。

按攤銷成本計量之金融資產

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且不屬於對沖關係的金融資產的收益或虧損於資產終止確認或減值時於綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入財務收入。

2.10 金融資產減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的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有否大幅上升。附註3.1(b)詳述本集團如何釐定信貸風險有否大幅上升。

就被視為具有低信貸風險並按攤銷成本計量的金融資產而言，假設其信貸風險並無出現大幅上升。因此，減值撥備以一般的預期信貸虧損模式為12個月的預期虧損而釐定。

僅就應收賬款而言，本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。管理層認為，應收賬款並無大幅融資的情況。因此，年內確認的減值撥備等同整個存續期的預期虧損。

2.11 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銷售商品或履行服務而應收客戶的款項。倘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初步按無條件代價金額確認，除非倘其按公平值確認及後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量時其包含重大融資成份。

2.12 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。成本按加權平均法計算。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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.13 現金及現金等值物

於綜合現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.14 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)。

2.15 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就取得商品或服務的付款責任。倘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初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生交易成本)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，否則借貸將被分類為流動負債。

2.17 借貸成本

因為興建任何合資格資產所產生的借貸成本，在籌備資產以達致預定用途所需的興建期內資本化。其他借貸成本在產生時支銷。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.18 當期及遞延所得稅

期內稅項開支或抵扣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報告期末已頒布或實質頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表狀況。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及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的初始確認，則不予以確認；倘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始確認，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布或實質頒布，並在有關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。

遞延所得稅資產的確認只限於可能有足夠未來應課稅溢利而對此可使用之暫時差額。

外在差異

遞延所得稅是就於附屬公司及聯營公司的投資產生的暫時差額作出撥備，若本集團可控制暫時差額的撥回時間而暫時差額在可預見將來可能不會撥回，則遞延所得稅負債除外。

(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涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算結餘時，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)

2.19 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的供款(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

當有合同債務或根據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的重組成本時。

2.20 撥備、或然負債及或然資產

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；其很有可能需要資源流出以償付責任；且有關金額已被可靠估計。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性以該類責任為整體作出考慮而釐定。即使就同一類責任所包括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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.20 撥備、或然負債及或然資產(續)

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。

或然負債指因過往事件引致的可能責任，其存在僅由一項或多項非全由本集團控制的未來不肯定事件之發生與否而確定。或然負債亦可指因過往事件引致的現有責任，由於不確定是否需要經濟資源流出或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

從業務合併承擔者除外，或然負債不予確認，惟會於綜合財務報表附註中披露。假若資源流出之可能性有所改變而導致資源可能流出，則被確認為撥備。

或然資產指因過往事件引致的可能資產，其存在僅由一項或多項非全由本集團控制的未來不肯定事件之發生與否而確定。

或然資產不予以確認，但會於可能有經濟利益流入時在財務報表附註披露。倘實際確定流入時，則會確認為資產。

2.21 收益及收入確認

當或於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認收益。貨品或服務的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。貨品或服務的控制權是在一段時間內轉移，倘本集團履約過程中：

- 提供客戶同時收到且消耗的所有利益；
- 產生和增強由客戶控制的資產(如本集團執行)；或
- 本集團不會產生具有可替代用途的資產，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，參照在合約期間已完成履約義務的進度進行收益確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的該時點確認。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 收益及收入確認 (續)

已完成履約義務的進度是基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法來計量：

- 相對於合約承諾的剩餘貨品或服務直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 相對於預期投入總額本集團為完成履約義務而作出的努力或投入。

專櫃銷售的佣金收入於相關百貨店出售貨品時確認。

從向零售客戶銷售貨品所得的收益於產品銷售後轉移予客戶時確認。本集團亦向批發商銷售貨品。從向批發商銷售貨品的收益於產品的控制權轉移時，即向批發商交付產品時確認。客戶購買貨品時須即時支付交易價格。有關款項通常以現金、信用卡或通過電子支付結算。本集團的政策是客戶有權可於銷售貨品後的合理期內退貨。

租金收入按租賃協議年期以直線計提基準確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

預先收取與尚未交付的銷售貨品有關的款項於綜合財務狀況表內合約負債遞延。收益於貨品交付予客戶時確認。根據本集團過往沒收顧客預付儲值卡的經驗，於預付儲值卡到期後，相應的預收款項一般確認為收入。

2.22 政府補助金

政府補助金於獲取補助金且所有相關條件達成時，按公平值確認。所收取的政府補助金不擬補助本集團任何特定成本並於綜合收益表內「其他收入」中確認。

2.23 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包括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（為本集團的呈報貨幣）呈報。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.23 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日或估值日(若項目予以重新計量)當時的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生以及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。

按公平值計入損益之金融資產及負債的匯兌差額呈報為公平值損益的一部分。按公平值計入其他全面收益之權益工具的匯兌差額計入權益。

(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。

2.24 租賃

在本集團預期可使用租賃資產之日確認使用權資產及相應負債。每筆租賃付款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。使用權資產在資產使用年期與租賃期的較短者內按直線法折舊。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.24 租賃(續)

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款之現值淨額：

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

租賃付款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款利率，即承租人在類似經濟環境中以類似條款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。

使用權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款，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款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。

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：

- 該項修改通過增加一項或多項相關資產使用權而擴大了租賃範圍；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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.24 租賃(續)

對於不作為一項單獨租賃入賬的租賃修改，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款進行貼現，重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產進行相應調整對租賃負債的重新計量入賬。倘經修訂合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，則本集團會根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至各租賃部分。

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

2.25 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東或董事(按適用情況)批准的期間於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

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、流動資金風險及利率風險。

(a) 外匯風險

本集團主要承受港元及美元兌換人民幣的外匯風險。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淨額的風險，以管理其外匯風險。

於2021年6月30日，倘港元及美元兌人民幣的匯率升值／貶值5%(2020年：5%)而所有其他變數保持不變，年度除所得稅前虧損將增加／減少約70,420,000港元(2020年：70,379,000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差額所致。

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，並無計及將財務報表換算為本集團呈列貨幣時所產生的差額。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收融資租賃、應收賬款、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司及有關連公司款項、原到期日為三個月以上的定期存款以及現金及銀行結餘。該等結餘的賬面值乃是本集團有關金融資產所須承受的最大信貸風險。

本集團會考慮資產在初始確認時違約的可能性及在每個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前瞻性資料支持。以下為普遍通用的指標：

- 外部信貸評級(如有)
- 業務、財務和經濟狀況實際或預期發生重大不利變化預期導致交易方的償還債務的能力產生重大變化
- 交易方的經營業績實際或預期發生重大變化
- 交易方的表現及行為預期發生重大變化，包括於集團內之交易方付款情況的變化和對方經營業績的變化

倘交易方未能於到期時支付合約付款，則屬金融資產違約。

倘無合理預期可收回款項時，則撇銷金融資產。

存放在有知名或高信貸評級的金融機構的原到期日為三個月以上的定期存款及現金及銀行結餘被視為具有低信貸風險，由於其最少有一家主要機構的投資信貸評級。在12個月的預期信貸虧損評估中，並無作出減值撥備。

就應收同系附屬公司及有關連公司款項而言，管理層認為，因其過往付款記錄，且亦計及其控股公司／主要股東的財務表現及狀況穩健能夠於近期履行合約現金流量責任，故其並不具有重大信貸風險。在12個月的預期信貸虧損評估中，並無作出減值撥備。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

就按金及其他應收款項而言，結餘主要包括租金按金及可收回其他稅項。管理層認為，按金可於租期屆滿時由業主退還或透過由本集團使用租賃物業收回，故租金按金並不具有重大信貸風險。可自中國政府稅務機關收回的其他稅項被視為具有低信貸風險。在12個月的預期信貸虧損評估中，並無作出減值撥備。

就以由發卡機構保證的信用卡／扣賬卡或通過主要電子付款結算的零售銷售有關之應收賬款而言，根據整個存續期預期信貸虧損評估並無作出重大減值準備撥備。管理層認為，發卡機構及金融機構並無違規歷史，且亦計及本集團對可能影響債務人償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。年內，並無單一客戶佔本集團收益總額超過3% (2020年：3%)。

就租金收入有關的應收融資租賃及應收賬款而言，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。本集團計量整個存續期內的預期信貸虧損根據租戶尚未償還結餘經由租戶存放於本集團的按金及由租戶遭法庭凍結以供沒收的資產抵銷，以及經調整過往信貸虧損經驗以反映本集團對可能影響租戶償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。

估值技術或重大假設於年內概無重大變動。

(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。

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(2020年：2,347,758,000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。

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(續)

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2021年6月30日					
應付賬款	993,805	993,805	993,805	—	—
其他應付款項	871,815	871,815	871,815	—	—
應付同系附屬公司款項	7,758	7,758	7,758	—	—
應付有關連公司款項	15,596	15,596	15,596	—	—
借貸	1,412,275	1,430,255	1,430,255	—	—
租賃負債	5,014,794	6,622,985	692,943	2,933,793	2,996,249

	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

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

除了於2021年6月30日以年利率介乎0.25厘至3.91厘(2020年：1.35厘至3.91厘)持有原到期日為三個月以上的定期存款及短期銀行存款分別約728,669,000港元(2020年：153,735,000港元)及約237,000港元(2020年：318,923,000港元)外，本集團並無重大計息資產。本集團的利率風險來自借貸。按浮動利率獲取的借貸約1,412,275,000港元(2020年：1,412,156,000港元)使本集團承受現金流量利率風險，並部分被原到期日為三個月以上的定期存款及短期銀行存款抵銷。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。

於2021年6月30日，倘按浮動利率，原到期日為三個月以上的定期存款、短期銀行存款及借貸的利率增加／減少100(2020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前虧損將增加／減少約6,834,000港元(2020年：9,395,000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。

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、現金及銀行結餘及原到期日為三個月以上的定期存款，本集團於2021年及2020年6月30日處於淨現金狀況。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

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可觀察之資產或負債的直接(即例如價格)或間接(即從價格得出)輸入(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) 上市工具以市場價格列賬。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。

本集團於2021年及2020年6月30日並無重大金融工具按公平值計量。

公平值等級分類中金融資產及金融負債第一級、第二級及第三級之間概無重大轉撥。

估值技術於年內並無重大變動。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.4 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，乃預期自報告日期起計十二個月內收回或清償、按要求償還或按浮動利率計息：

- 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

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、廠房及設備及使用權資產的估計可使用年期及減值

物業、廠房及設備可長期使用，但可能受制於技術過時。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。

財務報表附註

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 物業、廠房及設備及使用權資產的估計可使用年期及減值(續)

管理層亦定期檢討是否存在任何減值跡象，若現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，將確認減值虧損。現金產生單位的可收回金額根據政策如附註2.8所載釐定。有關計算須使用受制於未來經濟環境變動的估計。有關詳情載於附註15(c)。

(b) 投資物業的估值

每項投資物業的公平值於各報告期末由獨立專業估值師按其市場價值個別評估。估值師依賴收入法。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。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租賃及按現時市場情況假設未來租賃的租金收入。公平值亦按類似基準反映任何預期有關物業的現金流出。有關詳情載於附註16。

(c) 存貨撥備

於釐定陳舊及滯銷存貨的準備金額時，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。於釐定有關準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，則可能須作出額外準備。有關詳情載於附註20。

(d) 應收賬款及應收融資租賃的虧損準備

本集團按有關違約風險及預期損失率的假設，為應收賬款及應收融資租賃作出虧損準備。本集團於制定該等假設及選擇減值計算的輸入數據時按現時市場情況及於各報告期末的前瞻性估計作出判斷。有關詳情載於附註21及31。

(e) 商譽減值

本集團每年根據政策如附註2.8所載之現金產生單位釐定的可收回金額進行測試，藉以釐定單位不論何時有否可能減值的跡象及商譽有否出現任何減值。有關計算須使用受制於未來經濟環境變動的估計。有關詳情載於附註17。

財務報表附註

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(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的稅項虧損及其他可扣減暫時差額(如適用)的預測。當該等利潤的最終稅務結果與最初記錄的金額有別，該等差額將對其釐定的期間內的遞延所得稅資產造成影響。有關詳情載於附註28。

(g) 賠償撥備

由於若干百貨店提早終止租賃產生的或然負債於計量及確認有關撥備及評估風險時，本集團須作出判斷。事情的結果取決於磋商、調解及/或仲裁。作出判斷時須評估將產生的負債及須支付款項的可能性，以及釐定支付金額的可能範圍。基於該評估程序的固有不確定性，故實際流出可能有別於原來估計的金額。

(h) 租賃

由租賃產生的負債及相應的使用權資產初始以租賃期起始日租賃付款按租賃的內含利率貼現的現值計量。倘該利率難以確定，本集團會使用增量借款利率。

本集團通常會使用增量借款利率作為貼現率。本集團應用的增量借款利率，乃參照本集團於其所在國家內，在與租賃類似的期限借入為獲取與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而須支付的利率。

於租賃期內支付的租賃付款將包括在租賃負債的計量內。本集團將租賃期釐定為租賃的不可撤銷期間，連同其可合理地確定將會行使的續租選擇權所涵蓋的任何期間，或其可合理地確定將不會行使的終止租賃選擇權所涵蓋的任何期間。

本集團在若干租賃下有選擇權將資產的租賃期限延長。本集團在評估其是否可合理地確定會行使續租選擇權時運用判斷。這指本集團會考慮形成其行使續租選擇權的經濟誘因的所有相關因素。於租賃期起始日後，倘發生重大的事件或情況變化，而該事件或情況乃屬於本集團控制範圍內且影響其行使或不行使續租選擇權的能力，本集團便會對租賃期進行覆核。評估本集團是否可合理地確定行使選擇權影響到租賃期，繼而對已確認的租賃負債及使用權資產金額產生重大影響。

財務報表附註

5 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	633,583	605,540
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	15,963	12,456
	2,245,966	2,232,691

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	6,052,313	5,661,827
專櫃銷售佣金收入	893,026	886,861

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。

財務報表附註

5 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2021年6月30日止年度			
分部收益	2,039,653	206,313	2,245,966
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			94,623
經營利潤			89,491
財務收入			37,839
財務成本			(230,328)
財務成本，淨額			(192,489)
			(102,998)
應佔聯營公司業績			(151)
除所得稅前虧損			(103,149)
所得稅支出			(126,210)
年度虧損			(229,359)

財務報表附註

5 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2020年6月30日止年度			
分部收益	2,027,823	204,868	2,232,691
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			(27,758)
經營虧損			(197,960)
財務收入			44,932
財務成本			(251,286)
財務成本，淨額			(206,354)
應佔聯營公司業績			(404,314)
			(339)
除所得稅前虧損			(404,653)
所得稅支出			(79,015)
年度虧損			(483,668)

財務報表附註

5 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2021年6月30日			
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			14,177,638
截至2021年6月30日止年度			
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	8,346	–	8,346
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	53,411	–	53,411

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。

財務報表附註

6 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
	67,481	93,525

7 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(i))	232,749	459,227
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註(i))	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(ii))	(31,778)	(49,497)
	349,190	469,296

附註：

- (i) 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。
- (ii) 租金寬減是直接與2019冠狀病毒病相關的租賃付款的變化。

財務報表附註

8 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
	106,066	287,117

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。

9 財務成本，淨額

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行存款利息收入	(37,839)	(44,932)
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	212,547	209,620
	230,328	251,286
	192,489	206,354

財務報表附註

10 僱員福利開支

	2021年 千港元	2020年 千港元
工資、薪金及其他福利	430,675	420,425
退休福利成本 – 界定供款計劃	27,406	29,898
	458,081	450,323

僱員福利開支包括董事及最高行政人員酬金(附註11)。

11 董事福利及利益

(a) 董事及最高行政人員酬金

截至2021年6月30日止年度各董事及最高行政人員的酬金如下：

董事及最高行政人員姓名	作為管理層(附註(ii))				合計 千港元
	作為董事 (附註(i)) 千港元	基本薪金、 住房津貼、 其他津貼及 其他實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 成本 – 界定 供款計劃 千港元	
非執行董事					
鄭家純博士(附註(iii))	87	–	–	–	87
鄭志剛博士(附註(iv))	13	–	–	–	13
趙慧嫻女士(附註(v))	13	–	–	–	13
執行董事					
鄭志剛博士(附註(iv))	130	–	–	–	130
張輝熱先生(附註(vi))	150	9,500	–	876	10,526
謝惠芳女士(附註(vii))	20	5,118	–	28	5,166
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
	1,213	14,618	–	904	16,735

財務報表附註

11 董事福利及利益(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2020年6月30日止年度各董事及最高行政人員的酬金如下：

董事及最高行政人員姓名	作為董事 (附註(i)) 千港元	作為管理層(附註(ii))			合計 千港元
		基本薪金、 住房津貼、 其他津貼及 其他實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 成本 – 界定 供款計劃 千港元	
非執行董事					
鄭家純博士(附註(iii))	100	–	–	–	100
歐德昌先生(附註(viii))	75	–	–	–	75
執行董事					
鄭志剛博士(附註(iv))	150	–	–	–	150
張輝熱先生(附註(vi))	150	8,296	2,356	800	11,602
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
最高行政人員					
何國良先生(附註(ix))	–	1,045	–	33	1,078
	1,275	9,341	2,356	833	13,805

附註：

- (i) 該等金額指就某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)提供的服務而支付予董事或董事可就該等服務而應收的董事袍金。概無某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)提供的服務而支付予董事或董事可就該等服務而應收的其他酬金。
- (ii) 該等金額指就某人管理本公司(或其附屬企業)事務有關連的情況下提供的其他服務而支付予董事及最高行政人員或董事及最高行政人員可就該等服務而應收的薪酬，包括基本薪金、酌情花紅、退休福利計劃的僱主供款及其他津貼。
- (iii) 鄭家純博士自2021年5月13日起已辭任非執行董事及主席。
- (iv) 鄭志剛博士自2021年5月13日起已調任為非執行董事及獲委任為主席。
- (v) 趙慧嫻女士自2021年5月13日起獲委任為非執行董事。

財務報表附註

11 董事福利及利益 (續)

(a) 董事及最高行政人員酬金 (續)

附註：(續)

- (vi) 張輝熱先生自2019年8月15日起獲委任為首席執行官及自2021年5月13日起已調任為聯席首席執行官，並留任為執行董事。
- (vii) 謝惠芳女士自2021年5月13日起獲委任為執行董事及聯席首席執行官。
- (viii) 歐德昌先生自2020年4月1日起已辭任非執行董事。
- (ix) 何國良先生自2019年8月15日起已辭任首席執行官。
- (x) 截至2021年及2020年6月30日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(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2021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兩位董事 (2020年：一位董事)，其酬金已載於上文的分析。年內支付予其餘三位 (2020年：四位) 個別人士的酬金如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	5,925	8,384
酌情花紅	1,077	3,734
退休福利成本 – 界定供款計劃	102	113
	7,104	12,231

酬金範圍如下：

	人數	
	2021年	2020年
酬金範圍		
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	2	2
2,500,001 港元 – 3,000,000 港元	1	1
5,000,001 港元 – 5,500,000 港元	–	1
	3	4

財務報表附註

12 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(附註28)		
– 其他暫時差額	35,337	(12,782)
	126,210	79,015

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現行稅率計提稅項撥備。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。

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
除所得稅及應佔聯營公司業績前虧損	(102,998)	(404,314)
按適用稅率計算的稅項	(25,750)	(101,079)
不可扣稅的開支	123,020	145,973
毋須課稅的收入	(33,924)	(4,805)
使用早前未確認稅項虧損及其他暫時差額	(53,552)	(7,250)
撥回早前確認稅項虧損及其他暫時差額，淨額	9,609	8,334
未確認稅項虧損及其他暫時差額	106,839	38,669
過往年度超額撥備	(32)	(827)
所得稅支出	126,210	79,015

	2021年	2020年
國內適用稅率	25%	25%

財務報表附註

13 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)。

14 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)	(229,359)	(483,668)
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(每股港元)	(0.14)	(0.29)

(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。

財務報表附註

15(a) 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2020年7月1日	722,929	59,874	7,302	2,214,305	25,672	11,525	218,186	22,583	3,282,376
匯兌差額	66,173	5,780	689	209,439	2,367	1,093	20,829	2,107	308,477
添置	-	369	1,141	33,188	338	206	8,852	264	44,358
出售	-	(63)	(1,622)	(66,654)	(3,889)	(787)	(15,563)	-	(88,578)
重新分類	-	-	-	2,604	-	-	-	(2,604)	-
轉撥至投資物業	(116,423)	-	-	(74,110)	-	-	-	-	(190,533)
於2021年6月30日	672,679	65,960	7,510	2,318,772	24,488	12,037	232,304	22,350	3,356,100
累計折舊及減值									
於2020年7月1日	139,347	57,653	7,161	1,848,608	22,766	10,797	191,062	-	2,277,394
匯兌差額	12,866	5,591	648	178,500	1,840	1,028	18,260	-	218,733
年內折舊	21,796	836	259	88,848	964	308	14,469	-	127,480
出售時撥回	-	(63)	(1,622)	(65,045)	(3,354)	(786)	(15,396)	-	(86,266)
減值	-	344	-	34,074	327	39	568	-	35,352
轉撥至投資物業	(40,557)	-	-	(45,635)	-	-	-	-	(86,192)
於2021年6月30日	133,452	64,361	6,446	2,039,350	22,543	11,386	208,963	-	2,486,501
賬面淨值									
於2021年6月30日	539,227	1,599	1,064	279,422	1,945	651	23,341	22,350	869,599

財務報表附註

15(a) 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2019年7月1日	479,413	61,327	8,961	2,377,461	29,638	12,206	255,917	22,746	3,247,669
匯兌差額	(18,687)	(2,028)	(279)	(78,600)	(946)	(401)	(8,110)	(756)	(109,807)
添置	272,909	988	-	58,717	1,187	217	8,886	1,942	344,846
出售	-	(413)	(1,380)	(140,802)	(4,207)	(497)	(39,675)	-	(186,974)
重新分類	-	-	-	181	-	-	1,168	(1,349)	-
轉撥至投資物業	(10,706)	-	-	(2,652)	-	-	-	-	(13,358)
於2020年6月30日	722,929	59,874	7,302	2,214,305	25,672	11,525	218,186	22,583	3,282,376
累計折舊及減值									
於2019年7月1日	127,864	59,017	8,485	1,931,243	26,718	11,235	219,550	-	2,384,112
匯兌差額	(4,390)	(1,952)	(268)	(64,219)	(847)	(370)	(7,001)	-	(79,047)
年內折舊	20,176	1,001	324	108,656	1,086	404	18,043	-	149,690
出售時撥回	-	(413)	(1,380)	(135,910)	(4,196)	(490)	(39,580)	-	(181,969)
減值	-	-	-	9,785	5	18	50	-	9,858
轉撥至投資物業	(4,303)	-	-	(947)	-	-	-	-	(5,250)
於2020年6月30日	139,347	57,653	7,161	1,848,608	22,766	10,797	191,062	-	2,277,394
賬面淨值									
於2020年6月30日	583,582	2,221	141	365,697	2,906	728	27,124	22,583	1,004,982

財務報表附註

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	–	14,684	14,684
租賃修訂	–	839,630	839,630
終止確認	–	(165,795)	(165,795)
折舊	(29,670)	(426,484)	(456,154)
轉撥至投資物業	(70,444)	–	(70,444)
年內減值	–	(141,270)	(141,270)
匯兌差額	74,686	279,059	353,745
於2021年6月30日	780,715	3,238,427	4,019,142

	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2019年7月1日	475,071	2,767,963	3,243,034
添置	386,693	255,990	642,683
租賃修訂	–	467,700	467,700
終止確認	–	(123,908)	(123,908)
折舊	(27,426)	(424,470)	(451,896)
轉撥至投資物業	(8,681)	–	(8,681)
年內減值	–	(12,286)	(12,286)
匯兌差額	(19,514)	(92,386)	(111,900)
於2020年6月30日	806,143	2,838,603	3,644,746

本集團租賃多項物業。租賃協議由一系列之固定期限而成，惟可能涵蓋續租選擇權。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包括眾多不同之條款及條件。

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

本集團的若干物業租賃包含續租選擇權。該等條款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權僅可由本集團行使，而非由相關出租人行使。

租賃總現金流出為1,032,157,000港元(2020年：762,425,000港元)。

財務報表附註

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。

釐定物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額：

- (i) 通過以租賃期的財務估算為基礎之現金流量預測及平均稅前貼現率19% (2020年：15%) 或相等於稅後貼現率12.4% (2020年：12.4%)；或
- (ii) 參考於2021年6月30日由獨立專業估值師對相應物業估值。

採納貼現現金流量模式的減值評估中採用的主要假設是基於管理層的最佳估計及反映對相關業務有關的特有風險的年度總收益增長率、毛利率及貼現率。

於2021年及2020年6月30日，減值評估中採用的主要假設（參考現金產生單位相關物業的獨立估值）是資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。估值採納的資本化比率來自租金／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。於估值採納的現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業的近期租賃的看法。

倘年度總收益較管理層作出的當期估計低10% (2020年：10%)，年度除所得稅前虧損將增加約75,115,000港元 (2020年：60,462,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1% (2020年：1%)，年度除所得稅前虧損將增加約33,707,000港元 (2020年：25,007,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5% (2020年：0.5%)，對綜合財務報表並無重大不利影響 (2020年：相同)。

倘相應物業的估值減少5%而所有其他變數保持不變，對綜合財務報表並無重大不利影響 (2020年：年度除所得稅前虧損將增加約52,000,000港元)。

於截至2021年6月30日止年度，確認減值虧損約176,622,000港元 (2020年：22,144,000港元)。截至2021年6月30日止年度，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。該等百貨店的估計可收回金額即其使用價值約為279,816,000港元 (2020年：13,560,000港元)。平均稅前貼現率為14.0% (2020年：18.8%)。年度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。

財務報表附註

16 投資物業

	2021年 千港元	2020年 千港元
於年初	4,526,518	4,692,081
匯兌差額	444,857	(154,564)
添置	9,253	3,699
轉撥自物業、廠房及設備	167,490	10,181
轉撥自使用權資產	114,167	14,246
於綜合收益表扣除的公平值變動	(6,490)	(39,125)
於年終	5,255,795	4,526,518

自物業、廠房及設備及使用權資產轉撥至投資物業的金額如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於轉撥日期的賬面淨值：		
– 物業、廠房及設備(附註15(a))	104,341	8,108
– 使用權資產(附註15(b))	70,444	8,681
於其他全面收益確認的重估收益	106,872	7,638
	281,657	24,427
代表轉撥自以下項目的投資物業公平值：		
– 物業、廠房及設備	167,490	10,181
– 使用權資產	114,167	14,246
	281,657	24,427

財務報表附註

16 投資物業(續)

就投資物業於綜合收益表確認的金額如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
租金收入	206,313	204,868
產生租金收入的物業直接經營開支	(45,087)	(43,691)
	161,226	161,177

於2021年及2020年6月30日，本集團概無投資物業作為銀行借貸的抵押品。

本集團的估值流程

投資物業於2021年6月30日及2020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進行估值。投資物業的公平值乃根據(其中包括)可比較的市場交易、來自現有租賃的租金收入及按現行市況推算來自未來租賃的租金收入而釐定。

就財務報告而言，本集團財務團隊審視獨立專業估值師進行的估值。該團隊直接向高級管理層匯報。管理層與獨立專業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；
- 與上一期的估值報告進行比較時評估物業估值變動；及
- 與獨立專業估值師進行討論。

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撥。本集團的政策是於導致轉撥的事件或情況變更當日，確認轉撥至／自公平值架構層級的事項。

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)

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。於估值採納的現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業的近期租賃的看法。

有關採用重大不可觀察輸入值的公平值計量資料：

於2021年6月30日

估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍	
收入方法	現行市場租金 每天每平方米4.0港元至12.3港元	資本化比率 5.0%至7.0%

於2020年6月30日

估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍	
收入方法	現行市場租金 每天每平方米3.7港元至11.5港元	資本化比率 5.0%至7.0%

現行市場租金方面，現行市場租金愈高，公平值愈高。資本化比率方面，資本化比率愈低，公平值愈高。

於2021年6月30日，倘投資物業的市值增加／減少5% (2020年：5%) 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262,790,000港元 (2020年：226,326,000港元)。

財務報表附註

17 無形資產

	商譽 千港元
成本	
於2020年7月1日	2,061,225
匯兌差額	198,672
於2021年6月30日	2,259,897
累計減值	
於2020年7月1日	608,077
匯兌差額	65,620
減值	232,749
於2021年6月30日	906,446
賬面淨值	
於2021年6月30日	1,353,451
成本	
於2019年7月1日	2,131,495
匯兌差額	(70,270)
於2020年6月30日	2,061,225
累計減值	
於2019年7月1日	159,144
匯兌差額	(10,294)
減值	459,227
於2020年6月30日	608,077
賬面淨值	
於2020年6月30日	1,453,148

商譽減值測試

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
上海五角場店	523,130	477,141
上海陝西路店	258,255	235,551
北京崇文店	250,020	228,040
燕郊店	87,029	265,092
重慶店	75,368	68,742

財務報表附註

17 無形資產(續)

於2021年6月30日，商譽分配至百貨業務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1,087,284,000港元(2020年：1,210,380,000港元)及約為266,167,000港元(2020年：242,768,000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。百貨及其他零售相關業務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估值計量。

現金流量預測是基於五年期的財務估算及稅後貼現率。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算(如適用)。

於2021年及2020年6月30日，減值評估中採用的主要假設(參考現金產生單位相關物業的獨立估值)是資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。估值採納的資本化比率來自租金／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。於估值採納的現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業的近期租賃的看法。

截至2021年6月30日止年度，就擁有重大商譽金額的各個現金產生單位而言，於現金流量預測採用的主要假設(如適用)，即平均年度總收益增長率均不超過16%(2020年：均不超過19%)；平均毛利率介乎13%至16%(2020年：9%至19%)，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3%(2020年：3%)乃符合業務預期及貼現率為12.4%(2020年：12.4%)乃稅後及反映對相關業務有關的特有風險。

倘年度總收益較管理層作出的當期估計低10%(2020年：10%)，年度除所得稅前虧損將增加約365,084,000港元(2020年：234,769,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2020年：1%)，年度除所得稅前虧損將增加約225,084,000港元(2020年：104,382,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2020年：0.5%)，年度除所得稅前虧損將增加約185,141,000港元(2020年：54,301,000港元)。

倘分配至物業投資業務的商譽的相應物業估值減少5%而所有其他變數保持不變，對綜合財務報表並無重大不利影響(2020年：相同)。

於截至2021年6月30日止年度，確認減值虧損約232,749,000港元(2020年：459,227,000港元)。截至2021年6月30日止年度，經考慮其現時表現、管理層對最近市場環境、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，對分配至百貨業務的兩個(2020年：五個)現金產生單位(北京利瑩店及燕郊店)(2020年：武漢建設店、武漢徐東店、成都店、北京彩旋店及蘭州店)進行了商譽減值撥備。該等現金產生單位的估計可收回金額即其公平值減出售成本約為418,047,000港元(2020年：1,235,614,000港元)。公平值估計歸入公平值架構內的第三級。平均稅前貼現率為14.1%(2020年：15.6%)。年度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。本集團重新評估該現金產生單位的所有類別資產，於2021年6月30日除商譽外並無其他資產進行減值。

財務報表附註

18 聯營公司權益

	2021年 千港元	2020年 千港元
本集團應佔資產淨值，非上市	296	412

概無聯營公司對本集團而言屬個別重大。本集團應佔聯營公司的業績如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
截至6月30日止年度 年度虧損	(151)	(339)

本集團應佔聯營公司的收益、業績、資產及負債如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	33	667
年度虧損	(151)	(339)
非流動資產	274	1,636
流動資產	274	766
流動負債	(252)	(11,087)
資產／(負債)淨值	296	(8,685)

主要聯營公司詳情如下：

名稱	成立地點	主要業務	註冊資本	應佔權益(%)	
				2021	2020
上海易界商貿有限公司	中國內地	餐飲	人民幣1,500,000元	49	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

[#] 台州新世界百貨有限公司於2020年10月21日已註銷。

財務報表附註

19 預付款項、按金及其他應收款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
預付租金及租金按金	155,984	142,905
其他可收回稅項	87,363	78,306
預付開支	28,793	24,838
其他	187,175	203,293
	459,315	449,342
減：非流動預付款項、按金及其他應收款項	(206,850)	(192,510)
	252,465	256,832

結餘主要以人民幣計值。

預付開支包括與同系附屬公司及有關連公司之保險開支分別約為32,000港元及83,000港元(2020年：分別為34,000港元及81,000港元)。

20 存貨

	2021年 千港元	2020年 千港元
製成品	89,428	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583,897,000港元(2020年：546,981,000港元)，其中包括存貨撇減，淨額約87,000港元(2020年：111,000港元)。

21 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	(8,619)	(23,994)
應收賬款，淨額	34,137	40,193

財務報表附註

21 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：

	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	3,095	3,752
	34,137	40,193

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。

本集團應收賬款虧損準備的變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於年初	23,994	9,580
匯兌差額	1,795	(480)
於年內(撥回)/撥備	(16,291)	19,598
於年內撇銷金額	(879)	(4,704)
於年終	8,619	23,994

應收賬款主要以人民幣計值。

於報告日最高信貸風險為上文所述的應收賬款的賬面值。倘在違約的情況下，本集團可以持有相關租金按金抵銷應收款項結餘。

財務報表附註

22 應收／(應付)同系附屬公司及有關連公司款項

於2021年及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。

23 原到期日為三個月以上的定期存款

原到期日為三個月以上的定期存款按人民幣計值。

原到期日為三個月以上的銀行定期存款的年利率介乎0.25厘至3.91厘(2020年：1.59厘至3.91厘)。該等存款的餘下存放期介乎182至365天(2020年：74至365天)。

24 現金及銀行結餘

	2021年 千港元	2020年 千港元
短期銀行存款	237	318,923
銀行及手頭現金	840,515	1,041,405
	840,752	1,360,328

現金及銀行結餘乃以下列貨幣計值：

	2021年 千港元	2020年 千港元
港元	35,836	42,966
人民幣	804,693	1,317,139
其他	223	223
	840,752	1,360,328

財務報表附註

24 現金及銀行結餘(續)

短期銀行存款的年利率為1.35厘(2020年：1.35厘至2.03厘)。該等存款的餘下存放到期為70天(2020年：7至70天)。

本集團將現金及銀行結餘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布的外匯管制規則及規例。

25 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7月1日、2020年及2021年6月30日	1,686,145	168,615

財務報表附註

26 儲備

	物業重估						合計 千港元
	股份溢價 千港元	儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留盈利 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
年度虧損	-	-	-	-	-	(229,359)	(229,359)
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，已扣除稅項	-	80,154	-	-	-	-	80,154
匯兌差額	-	-	-	-	408,211	-	408,211
轉撥至法定儲備	-	-	-	23,853	-	(23,853)	-
於2021年6月30日	1,826,646	260,623	391,588	483,012	173,112	1,164,731	4,299,712

	物業重估						合計 千港元
	股份溢價 千港元	儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留盈利 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
年度虧損	-	-	-	-	-	(483,668)	(483,668)
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，已扣除稅項	-	5,728	-	-	-	-	5,728
出售／註銷附屬公司時之儲備撥回	-	-	-	-	(1,403)	-	(1,403)
匯兌差額	-	-	-	-	(209,255)	-	(209,255)
轉撥至法定儲備	-	-	-	12,836	-	(12,836)	-
於2020年6月30日	1,826,646	180,469	391,588	459,159	(235,099)	1,417,943	4,040,706

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。

財務報表附註

27 借貸

	2021年 千港元	2020年 千港元
無抵押銀行貸款	699,275	773,222
股東貸款	713,000	713,000
	1,412,275	1,486,222

於2021年6月30日，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1.1厘（2020年：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：

	2021年	2020年
港元	1.24%	2.83%
人民幣	–	4.18%

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2021年 千港元	2020年 千港元
港元	1,412,275	1,412,156
人民幣	–	74,066
	1,412,275	1,486,222

計息借貸的合約重訂價格日或到期日（以較早者為準）如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
六個月內	1,412,275	1,412,156
第七個月至一年內	–	74,066
	1,412,275	1,486,222

於2021年及2020年6月30日，概無銀行借貸是以投資物業作抵押。

於2021年6月30日，本集團有未提現股東貸款約17,000,000港元（2020年：未提現銀行借貸融資及未提現股東貸款合共約488,538,000港元），按浮息利率計息並於一年內到期。

財務報表附註

28 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稅務機關，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。淨金額如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
遞延所得稅資產	121,662	129,203
遞延所得稅負債	(971,246)	(846,372)
	(849,584)	(717,169)

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於年初	(717,169)	(752,743)
匯兌差額	(70,360)	24,702
於權益直接扣除的稅項	(26,718)	(1,910)
於綜合收益表扣除(附註12)	(35,337)	12,782
於年終	(849,584)	(717,169)

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	租賃 千港元	合計 千港元
於2019年7月1日	29,432	6,501	11,725	1,234	124,220	173,112
匯兌差額	(1,125)	(1,061)	(260)	(1,187)	(4,343)	(7,976)
於綜合收益表計入/(扣除)	14,106	717	(11,465)	739	(421)	3,676
於2020年6月30日	42,413	6,157	–	786	119,456	168,812
匯兌差額	3,719	495	–	5,342	8,063	17,619
於綜合收益表(扣除)/計入	(18,128)	3,906	–	(4,780)	(13,766)	(32,768)
於2021年6月30日	28,004	10,558	–	1,348	113,753	153,663

財務報表附註

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	業務合併的					合計 千港元
	稅項折舊 千港元	公平值調整 千港元	物業重估 千港元	租賃 千港元	其他 千港元	
於2019年7月1日	232,947	587,949	71,691	13,893	19,375	925,855
匯兌差額	(9,345)	(19,368)	(2,188)	(1,049)	(728)	(32,678)
於權益直接扣除的稅項	–	–	1,910	–	–	1,910
於綜合收益表扣除/(計入)	10,472	(1,379)	(9,781)	(11,076)	2,658	(9,106)
於2020年6月30日	234,074	567,202	61,632	1,768	21,305	885,981
匯兌差額	22,911	54,626	6,436	93	3,913	87,979
於權益直接扣除的稅項	–	–	26,718	–	–	26,718
於綜合收益表扣除/(計入)	11,566	(1,451)	(1,623)	(1,861)	(4,062)	2,569
於2021年6月30日	268,551	620,377	93,163	–	21,156	1,003,247

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按10%的稅率繳納預扣稅。

於2021年6月30日，由於董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間，並在可預見未來不會撥回，有關在附屬公司的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時性差額約311,594,000港元(2020年：274,860,000港元)。

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1,600,556,000港元(2020年：1,407,614,000港元)而確認遞延所得稅資產約400,139,000港元(2020年：351,904,000港元)。而累積虧損可於五年限期結轉抵銷日後的應課稅利潤。

於2021年6月30日，倘估計未來應課稅利潤減少10%(2020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。

財務報表附註

29 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
應付賬款	993,805	878,364
應計款項及其他應付款項	1,032,527	913,725
	2,026,332	1,792,089

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	107,733	104,882
	993,805	878,364

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。

應計款項及其他應付款項包括應付股東貸款利息約32,887,000港元(2020年：24,464,000港元)。

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
人民幣	2,014,168	1,778,305
港元	12,164	13,784
	2,026,332	1,792,089

財務報表附註

29 應付賬款、應計款項及其他應付款項(續)

應計款項及其他應付款項的性質如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
租金應計及應付的款項	38,652	43,401
專櫃供應商按金	464,143	412,030
應付利息	32,951	24,884
就資本開支應付的款項	28,572	26,140
就員工成本應計及應付的款項	114,314	85,890
增值稅及其他應付稅項	40,913	30,722
應付水電費	9,344	7,800
預收款項	119,797	72,847
其他	183,841	210,011
	1,032,527	913,725

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。

30 租賃負債

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
於年初	4,464,594	4,401,582
添置	–	238,954
租賃修訂	839,630	467,700
終止確認	(7,113)	(38,356)
租賃付款額	(896,760)	(618,021)
租賃負債利息開支	212,547	209,620
租金寬減	(31,778)	(49,497)
匯兌差額	433,674	(147,388)
於年終	5,014,794	4,464,594
其中包括：		
流動租賃負債	660,400	698,671
非流動租賃負債	4,354,394	3,765,923
	5,014,794	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約為353,597,000港元(2020年：403,262,000港元)。

財務報表附註

31 應收融資租賃

	2021年 千港元	2020年 千港元
應收融資租賃	419,563	271,838
未擔保剩餘價值	33,834	24,001
融資租賃投資總額	453,397	295,839
減：未賺取財務收入	(49,867)	(36,690)
融資租賃投資淨額	403,530	259,149
減：累計減值準備	–	–
應收融資租賃 – 淨額	403,530	259,149
其中包括：		
流動應收融資租賃	68,524	41,294
非流動應收融資租賃	335,006	217,855
	403,530	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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
融資租賃投資總額		
一年內	85,002	45,751
第二年至五年內	281,930	172,347
第五年後	86,465	77,741
	453,397	295,839

應用於應收融資租賃的實際利率為4.9% (2020年：4.9%)。

32 合約負債

本集團已確認有關收益的合約負債如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
有關客戶預付款項的合約負債	191,883	231,842
有關顧客忠誠計劃的合約負債	46,480	44,082
總合約負債	238,363	275,924

財務報表附註

32 合約負債(續)

合約負債乃是於報告期末分配至未履行履約義務的交易價格總額。本集團預期分配至未履行履約義務的交易價格將於本集團向客戶轉移商品或服務時確認為自營銷售及專櫃銷售總收益。

下表顯示本報告期確認有關結轉合約負債的金額：

	2021年 千港元	2020年 千港元
截至6月30日止年度		
包括於年初的合約負債結餘中的金額確認		
– 自營銷售及專櫃銷售總收益	127,361	80,545

下表顯示自營銷售及專櫃銷售總收益產生的未履行履約義務：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於年終		
預期將於一年內得到確認	95,717	153,462
預期將於一年後得到確認	142,646	122,462
	238,363	275,924

財務報表附註

33 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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
已訂約但未撥備	44,349	44,325

(b) 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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一年內	568,305	520,552
第二年至五年內	825,372	770,513
第五年後	84,755	98,778
	1,478,432	1,389,843

截至2021年6月30日止年度本集團之或然經營租賃租金收入約40,687,000港元(2020年：34,066,000港元)。

財務報表附註

34 來自融資業務的負債變動

融資業務產生的負債調節表如下：

	銀行借貸 千港元	股東貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於2020年7月1日	773,222	713,000	24,884	4,464,594	5,975,700
現金流量變動					
提取銀行借貸	205,000	–	–	–	205,000
償還銀行借貸	(283,831)	–	–	–	(283,831)
支付租賃負債	–	–	–	(896,760)	(896,760)
已付財務成本	(1,012)	–	(11,070)	–	(12,082)
	693,379	713,000	13,814	3,567,834	4,988,027
其他變動					
匯兌差額	4,689	–	2,563	433,674	440,926
利息開支	1,207	–	16,574	212,547	230,328
租賃修訂、租金寬減及 終止確認	–	–	–	800,739	800,739
於2021年6月30日	699,275	713,000	32,951	5,014,794	6,460,020
	銀行借貸 千港元	股東貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於2019年7月1日	915,049	713,000	5,658	4,401,582	6,035,289
現金流量變動					
提取銀行借貸	634,889	–	–	–	634,889
償還銀行借貸	(771,111)	–	–	–	(771,111)
支付租賃負債	–	–	–	(618,021)	(618,021)
已付財務成本	(1,222)	–	(20,815)	–	(22,037)
	777,605	713,000	(15,157)	3,783,561	5,259,009
其他變動					
匯兌差額	(5,607)	–	(401)	(147,388)	(153,396)
利息開支	1,224	–	40,442	209,620	251,286
新租賃訂立、租賃修訂、 租金寬減及終止確認	–	–	–	618,801	618,801
於2020年6月30日	773,222	713,000	24,884	4,464,594	5,975,700

財務報表附註

35 有關連人士交易

(a) 與有關連人士的交易

除於該等綜合財務報表其他部分所披露外，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	2021年 千港元	2020年 千港元
同系附屬公司			
租金開支	(i)	(23,566)	(23,180)
樓宇管理開支	(ii)	(12,343)	(11,628)
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)	(1,621)	(42,099)
管理費收入	(v)	–	200
租賃負債利息開支	(vi)	(5,106)	(6,158)
保險開支	(vii)	(67)	(34)
有關連公司			
專櫃銷售佣金收入	(viii)	54,909	46,692
租金開支	(i)	(87,569)	(82,372)
樓宇管理開支	(ii)	(25,347)	(23,977)
預付購物卡及購物券回佣	(ix)	202	53
租金收入	(x)	192	167
其他服務費用開支	(xi)	(181)	(93)
租賃負債利息開支	(vi)	(13,096)	(14,821)
添置使用權資產	(xii)	–	(2,136)

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) 租賃負債利息開支按相關的增量借款利率計算。

財務報表附註

35 有關連人士交易（續）

(a) 與有關連人士的交易（續）

附註：（續）

- (vii) 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。
- (viii) 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。
- (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) 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。
- (xi) 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。
- (xii) 添置使用權資產乃根據各租賃協議計量。

(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19、22、27、29及30內披露。

(c) 償還有關連人士之租賃負債

於年內償還有關連人士之租賃負債金額約94,760,000港元（2020年：62,027,000港元）。

(d) 主要管理人員報酬

所有董事（2020年：所有董事及一位最高行政人員）均被視為主要管理層，彼等的酬金已於綜合財務報表附註11(a)內披露。應付其他主要管理層的酬金如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	6,896	9,455
酌情花紅	1,104	4,019
退休福利成本－界定供款計劃	267	273
	8,267	13,747

財務報表附註

36 本公司財務狀況表

	2021年 千港元	2020年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	1,972,627	1,818,831
流動資產		
預付款項及按金	250	231
應收附屬公司款項	2,256,301	2,057,799
現金及銀行結餘	21,066	22,499
	2,277,617	2,080,529
總資產	4,250,244	3,899,360
權益及負債		
權益		
股本	168,615	168,615
儲備(附註)	2,413,978	2,110,964
總權益	2,582,593	2,279,579
負債		
流動負債		
應計款項及其他應付款項	7,021	5,556
應付附屬公司款項	1,660,630	1,614,225
總負債	1,667,651	1,619,781
總權益及負債	4,250,244	3,899,360

本公司財務狀況表乃於2021年9月29日經董事會批准，並由以下董事代為簽署

張輝熱先生
董事

謝惠芳女士
董事

財務報表附註

36 本公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於2020年7月1日	1,826,646	73,486	385,845	(175,013)	2,110,964
年度利潤	-	-	-	80,860	80,860
匯兌差額	-	-	222,154	-	222,154
於2021年6月30日	1,826,646	73,486	607,999	(94,153)	2,413,978
於2019年7月1日	1,826,646	73,486	468,268	(7,647)	2,360,753
年度虧損	-	-	-	(167,366)	(167,366)
匯兌差額	-	-	(82,423)	-	(82,423)
於2020年6月30日	1,826,646	73,486	385,845	(175,013)	2,110,964

37 主要附屬公司

本公司於2021年6月30日之主要附屬公司的詳情如下：

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
Constar Investment Limited	英屬維爾京群島	融資/香港	1美元	-	100
欣隆投資有限公司	香港	投資控股及提供管理服務/香港	1港元	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	投資控股及向百貨店 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 ^W	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 ^W	100	-
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	中國內地	投資控股/中國內地	150,000,000美元 ^W	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 ^W	100	-

財務報表附註

37 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
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 ^W	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 ^W	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 ^W	-	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 ^W	-	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 ^W	-	100
北京萬雅百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣100,000元 ^a	-	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 ^W	-	100
北京新鵬恩佳商業管理有限公司	中國內地	經營便利店／中國內地	人民幣3,900,000元 ^a	-	100
北京恩佳優品商業管理有限公司	中國內地	經營生活雜貨店／中國內地	人民幣1,000,000元 ^W	-	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 ^W	-	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 ^W	-	100
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 ^W	-	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 ^W	-	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 ^W	-	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 ^W	-	100
妙購(北京)百貨有限公司	中國內地	經營百貨店／中國內地	人民幣1,000,000元 ^a	-	100

財務報表附註

37 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
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 ^W	–	100
三河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2,000,000元 ^W	–	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 ^W	–	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 ^W	–	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 ^W	–	100
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 ^W	–	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 ^W	–	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 ^a	–	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 ^W	–	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 ^W	–	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 ^W	–	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 ^W	–	100
武漢新世界千姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣500,000元 ^a	–	100

財務報表附註

37 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
西安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40,000,000元 ^W	-	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 ^W	-	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 ^W	-	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 ^W	-	100

^a 本集團透過其全資附屬公司持有該等附屬公司股本權益，並取得該等附屬公司的控制權

^W 按中國法律註冊之外商獨資經營企業

38 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。

五年財務概要

	截至6月30日止年度				
	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
業績					
收益	2,245,966	2,232,691	3,519,017	3,821,120	3,484,322
經營利潤／(虧損)	89,491	(197,960)	204,602	185,353	277,841
年度(虧損)／利潤	(229,359)	(483,668)	32,663	11,085	128,289
非控股權益應佔利潤／(虧損)	-	-	-	57	(322)
本公司股東應佔(虧損)／利潤	(229,359)	(483,668)	32,663	11,028	128,611
	於6月30日				
	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
資產、負債及權益					
總資產	14,177,638	13,119,276	11,797,523	12,589,234	12,224,897
總負債	9,709,311	8,909,955	5,954,914	6,469,886	6,296,963
總權益	4,468,327	4,209,321	5,842,609	6,119,348	5,927,934

主要投資物業總覽

中國內地主要已竣工投資物業

編號	投資物業地址	樓面面積 (平方米)	用途	土地租約到期
1	位於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 – 香港新世界百貨 – 上海巴黎春天陝西路店	41,090	商業	2045
2	位於上海市長寧區天山路762號的一個商業綜合體 – 香港新世界百貨 – 上海巴黎春天天山路店	43,016	商業	2053
3	位於鄭州市管城區紫荊山路57號的一個商業/住宅綜合體1至3層的部分及4層 – 鄭州新世界百貨	35,311	商業	2046
4	部分位於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 – 武漢新世界百貨	30,875	商業	2042
5	位於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 – 瀋陽新世界百貨 – 津橋路時尚廣場	34,087	商業	2046
		184,379		

風險因素

1. 外部經濟持續多種不確定影響，對行業造成嚴重衝擊

- 全球經濟、貿易和投資遭遇重挫。美國、歐洲、日本以及中國主要經濟體經濟增長出現分化。貿易衝突加劇了不確定性，企業資本支出也因此受到拖累。隨著增長預期逐漸減弱、利潤前景低於早前預期。

2. 消費水平持續下滑

- 受新冠疫情的衝擊，內外部形勢出現新的變化，多種因素疊加對經濟發展產生深遠影響。
- 近年來支撐我國經濟平穩增長的消費水平持續下滑，趨勢尚未得到抑制。

3. 實體店面臨困境

- 多重壓力下的客流減少。疫情在2020年給商業帶來了極大的不利影響。實體零售商需及時調整商品及營銷模式。
- 運營成本居高不下；利潤下降，成本上升，「薄利」依然存在，「多銷」難以為繼。
- 轉型難度加大。2020年各大互聯網巨頭紛紛發布多個產業聯合的互聯網平台，利用大數據、雲計算、物聯網等手段助力產業變革。這將導致實體商業的資源競爭壓力更大。

4. 消費主力群體的需求多樣化

- 難以最大程度滿足年輕人的主力消費者需求。伴隨著新世代消費群體的擴大，國潮、環境、文化等新消費領域快速發展。對於他們而言，更願意大膽嘗試各種新奇富有創意的產品或服務。
- 更多實體店的消費份額轉移到更便利快捷的線上進行，消費者普遍沈浸於線上零售、或是體驗式消費、社交、娛樂，生活必需品更傾向於線上購買。

風險因素

5. 線上線下一體化競爭加深

- 實體店拓展線上平台，礙於資源少、起步晚，目前大部份實體店的線上營銷只能倚賴電商平台。
- 與現有電商平台的有機融合，實現快速追趕。購物中心數字化轉型從去年新冠疫情以來顯得越來越重要，將從表像轉向深度融合運用，數字化不僅是幾個小程序在線上獲取一些流量，而是要系統地有深度地思考數字化運用，將顧客端、商戶端、營銷端、運營端形成「數字化閉環」。通過數字化手段提高運營效率，降低營銷成本佔比，真正達到數字化賦能之目的。

6. 智慧型商業技術更新速度快

- 迅速變化的消費市場要求實體零售商加強注重會員體驗和會員技術的更新應用，會員對權益的滿足感更多的是附加值賦能。
- 實體企業面臨著3個主要障礙：技術壁壘、互聯網思維、雙向溝通，且面臨主流客群對一般品牌忠誠度不高的窘境。

7. 政治和監管風險

- 政府政策和法規要求改動帶來的不利變化。

8. 外匯風險

- 本集團主要承受港元兌換人民幣的外匯風險。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。本公司及其大部分附屬公司的功能貨幣為人民幣。因此，任何幣值變動可能對本集團的財務狀況及營運業績造成影響。

詞彙釋義

普通詞彙

財政年度	:	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	:	新世界百貨中國有限公司及其附屬公司
香港	:	中國香港特別行政區
港元	:	港元，香港法定貨幣
上市規則	:	聯交所證券上市規則
LOL	:	LOL (Love • Original • Life) 原創生活概念店
中國內地	:	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣(就本年報而言)
新世界發展	:	新世界發展有限公司
新世界發展集團	:	新世界發展有限公司及其附屬公司
新世界百貨或本公司	:	New World Department Store China Limited (新世界百貨中國有限公司)
新創建	:	新創建集團有限公司
中國	:	中華人民共和國
人民幣	:	人民幣，中國法定貨幣
聯交所	:	香港聯合交易所有限公司
美元	:	美元，美利堅合眾國法定貨幣

財務詞彙

商品銷售毛利率	:	$\frac{\text{專櫃銷售佣金收入} + \text{貨品銷售} - \text{自營銷售} - \text{購買存貨及存貨變動，淨額} - \text{購買促銷項目}}{\text{專櫃銷售總收益} + \text{貨品銷售} - \text{自營銷售}} \times 100\%$
每股虧損	:	$\frac{\text{本公司股東應佔虧損}}{\text{已發行普通股加權平均數}}$

公司資料

董事會

非執行董事

鄭志剛博士(主席)
趙慧嫻女士

執行董事

張輝熱先生(聯席首席執行官)
謝惠芳女士(聯席首席執行官)

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
大成律師事務所

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, KY1-1100
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：nwdscad@nwds.com.hk

網址

www.nwds.com.hk



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。
中英文版本如有歧異或抵觸，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

