



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)

生活就是
藝術

中期報告 2019/2020

集團簡介

新世界百貨中國有限公司（香港股份代號：825）於1993年成立，乃新世界發展有限公司（香港股份代號：17）在中國內地的零售旗艦，現已發展為國內最大的百貨店擁有人及經營者之一，更於2007年在香港聯合交易所有限公司主板上市。於2019年12月31日，新世界發展有限公司擁有本集團75%的股權。

零售網絡

本集團採取「一市多店」及「輻射城市」的發展策略，以大北京、大上海及大西南為發展重點，有序地在全國各地擴展業務網絡。於2019年12月31日，本集團經營22家在中國內地以「新世界」命名的百貨店及九家在上海以「巴黎春天」命名的百貨店及購物中心，概約總樓面面積為1,251,950平方米，覆蓋中國17個主要地點，包括北京、天津、燕郊、煙台、蘭州、西安、哈爾濱、瀋陽、上海、南京、武漢、長沙、鄭州、成都、重慶、昆明及綿陽。

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，由總部中央控制三大營運區域，由各區域管理旗下門店的營運，提升區內資源共享及協同效應。在制訂招商及營銷等專業方略時，本集團實行雙線管理機制，由總部就集團定位、方針制訂宏觀企業策略，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。

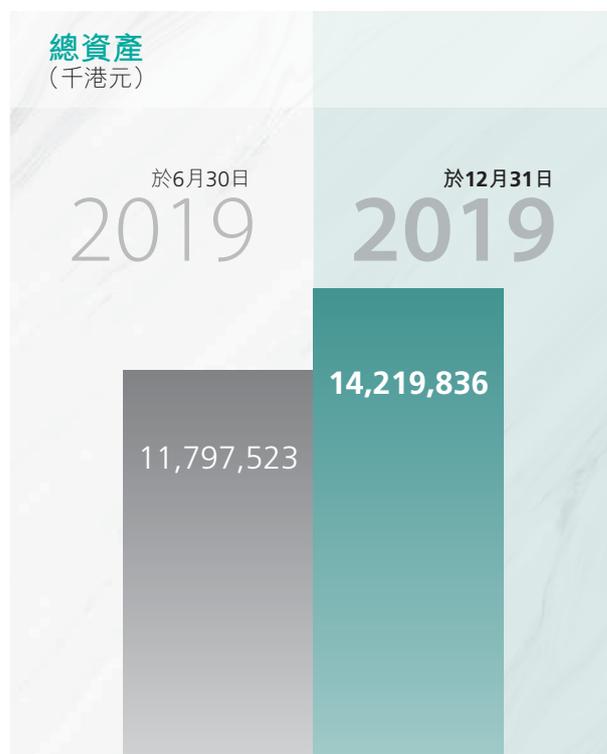
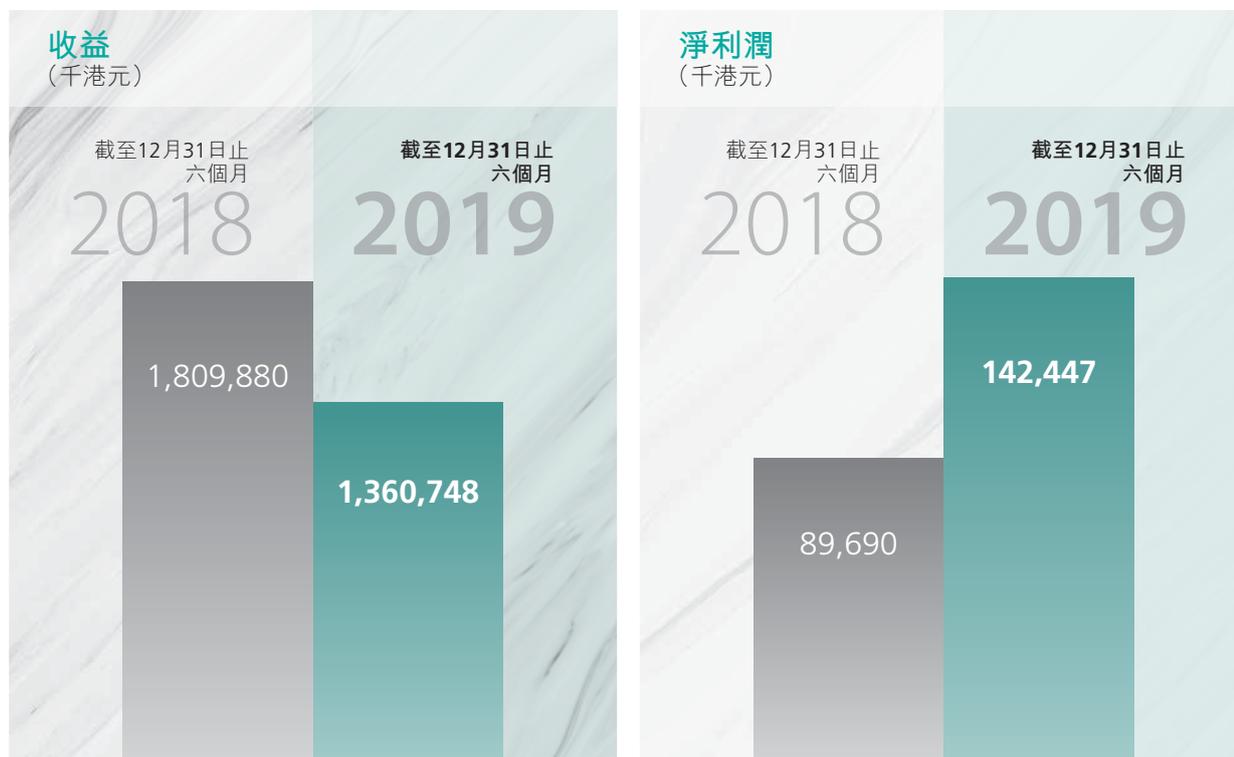
人才發展

本集團視員工為寶貴資源，通過不同激勵方案、培訓計劃及發展機會，增強團隊積極性、創新力和歸屬感，藉此鼓勵、培育和挽留人才，共同實踐本集團之願景及使命。於2019年12月31日，本集團共有3,303名僱員。

目錄

2	財務摘要
4	主席報告書
6	管理層討論與分析
13	中期財務資料審閱報告
14	簡明綜合收益表
15	簡明綜合全面收益表
16	簡明綜合財務狀況表
18	簡明綜合權益變動表
20	簡明綜合現金流量表
21	簡明綜合財務資料附註
47	其他資料
52	公司資料

財務摘要



	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
經營業績		
收益	1,360,748	1,809,880
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	600,730	748,207
貨品銷售－自營銷售	355,031	642,654
租金收入	397,737	419,019
作為出租人的融資租賃利息收入	7,250	–
經營利潤	319,192	192,535
期內利潤(「淨利潤」)	142,447	89,690
	於2019年 12月31日 千港元	於2019年 6月30日 千港元
財務狀況		
原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘	2,024,846	1,866,701
總資產	14,219,836	11,797,523
總負債	9,341,486	5,954,914
總權益	4,878,350	5,842,609
現金淨額狀況	612,091	238,652
	2019年	2018年
財務比率		
商品銷售毛利率	15.7%	17.3%
經營利潤增長	65.8%	10.4%
淨利潤增長	58.8%	-12.9%

主席報告書

全球經濟活動在2019年顯著下滑，主要經濟體增速放緩，政經風險增加導致市場情緒波動，實體經濟增長陷入困局。2020上半年，全球經濟將繼續受到擾動，前景尚未明朗；中國經濟受外部陰霾和內部政策調節影響，經濟下行壓力增大。市場預期，以零售業、餐飲業和旅遊出行為主的消費行業將受新型冠狀病毒疫情和疲軟內需較大衝擊；實體零售業前景充滿挑戰。

面對嚴峻的國內外經濟環境，本集團以鞏固存量及成本控制為主旋律，以確保業務穩定發展。截至2019年12月31日止六個月，本集團淨利潤由去年同期的89.7百萬港元增加至142.4百萬港元；期內每股盈利為0.08港元。於2019年12月31日，本集團經營31家百貨店及購物中心，概約總樓面面積為1,251,950平方米，覆蓋中國內地17個主要地點。

近年，中國實體零售業加速轉型，電子商務與社交媒體深度融合、數字營銷手段更為精準、消費場景亦不斷推陳出新。在消費渠道日趨多元的同時，消費者對高質量和個性化商品需求更為殷切。故此，本集團於期內推動門店業務革新、商品提檔擴容，做好社區型門店發展，加快購物中心化進程。其中，西安時尚廣場在2018年

中更名以強化其類購物中心定位，其後不斷加快轉型步伐，強化生活體驗業態並融入西安特色元素，以提升文化體驗度。此外，本集團亦持續發揮百貨優勢，與多個國際一線化妝品牌緊密合作，鞏固百貨最強化妝專櫃地位。我們正著手重新規劃北京崇文店一樓化妝品專區的整體佈局，期望能於今年年底前逐步煥新。在新零售的大趨勢下，本集團在經絡線下零售業務同時亦致力在線上佈局。我們早於2017年底試點推出「新閃購」網上商城，並不斷完善其功能及服務。為更好地發揮「新閃購」的引流和導購作用，我們計劃於今年6月底推出「新閃購」小程序，增添一系列便民的增值服務，打造更優質的消費者體驗。未來，本集團將循序豐富「新閃購」的品類及商品選擇，開拓更廣闊客群及帶動多元化銷售，從而進一步實現線上線下融合。

面對電商環伺和商品同質化的情況，本集團持續引進精緻生活及互動體驗業態，致力豐富消費者的到店體驗。回顧期內，我們率先在多家門店引進主題博物館及藝術館，利用互動場景和沉浸式體驗，製造潮流話題和增加顧客認同感。同時，我們持續與戰略品牌緊密合作，爭取人氣線上品牌落地。

有見內地新零售業態遍地開花，本集團致力拓展自營業務，因時因地開發新業態和新品牌，為業務注入活力和新鮮感。在開拓新業態時，我們亦關注其與現有業態的優勢互補，通過錯位經營製造協同效應。針對LOL原創生活概念店，我們重點調整其商品採購及市場營銷策略，因應不同消費客群和門店定位精準打造形象和配置商品，務求提升門店分類管理效益。我們亦重新審視和革新LOL原有的VIP會員計劃，全面強化會員管理、納新和營銷工作，務求深度激發會員消費潛力。於2019年12月31日，LOL在上海、北京、武漢、綿陽及瀋陽五個城市共設有15家門店；未來將致力提升營運效率及銷售貢獻。

至於N+系列，隨著北京市人民政府「夜間經濟」政策落地，本集團計劃對外拓展「N+便利店」業務，於2020財政年度下半年在北京增設兩家門店，繼而發展規模化經營。另外，為配合內地市場對高端美妝產品的旺盛需求，本集團計劃於今年6月在上海浦建店打造首家「N+ Beauty」快閃店。有關業務將視乎市場反應逐步拓展。

踏入2020年，縱然內外環境瀰漫陰霾，但本集團相信，只要我們和衷共濟，恪守本集團一直以來精細管理、顧客至上的信念，定能穩住步伐、砥礪前行。本集團將貫徹審慎務實的經營策略，穩守現有業務基礎並鞏固多業態的經營佈局，為未來發展打下堅實基礎。

在此，本人謹代表董事會，向各股東、顧客、業務夥伴及全體員工由衷致謝。本集團將一如既往，致力確保業務穩定發展，以回饋各位的信任和支持。

鄭家純博士

主席

香港，二零二零年二月二十五日

管理層討論與分析

業務回顧

業績概要

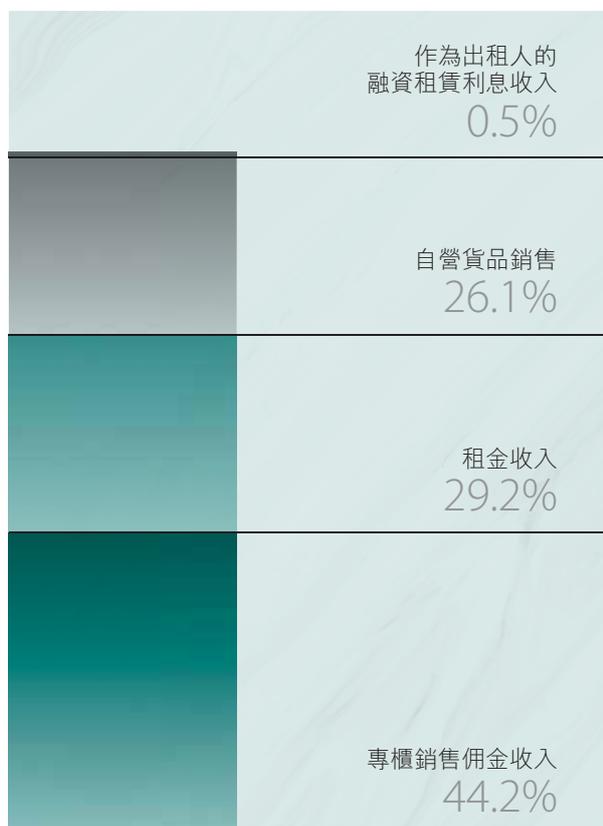
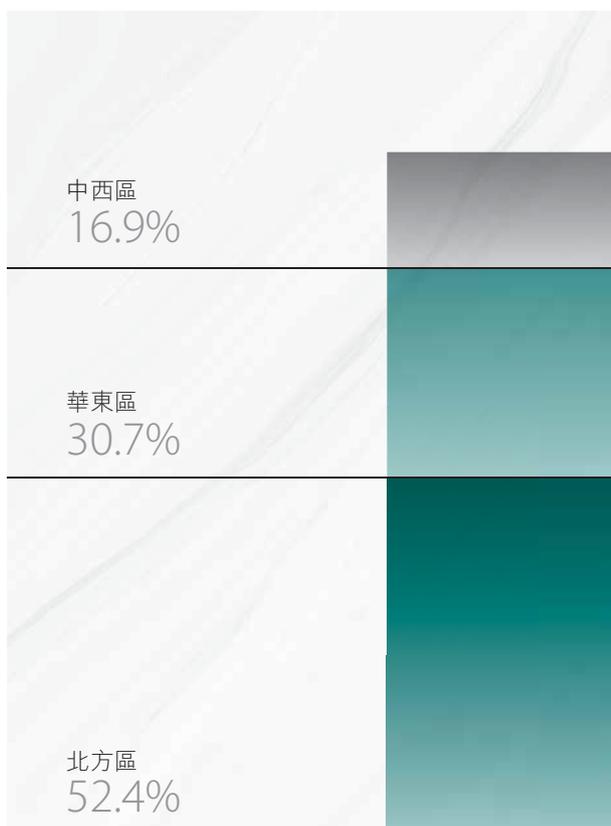
面對嚴峻的國內外經濟環境，新世界百貨中國有限公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於回顧期內以鞏固存量及降低成本為主旋律，確保業務穩定發展。

截至2019年12月31日止六個月，本集團期內收益為1,360.7百萬港元，較去年同期的1,809.9百萬港元減少約24.8%。按類別劃分，本集團期內收益以專櫃銷售佣金收入為主，佔44.2%；其次為租金收入，佔29.2%；自營貨品銷售佔26.1%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔0.5%。

儘管如此，本集團淨利潤由去年同期的89.7百萬港元增加至142.4百萬港元，按年增長約58.8%；主要由於成本控制得宜、期內錄得淨匯兌收益，以及採用新會計準則令租金支出入賬減少。期內每股盈利為0.08港元。

業務網絡

於2019年12月31日，本集團經營31家百貨店及購物中心，概約總樓面面積為1,251,950平方米。該些門店分佈於北方、華東和中西三個營運區域，覆蓋全國17個主要地點，包括北京、天津、燕郊、煙台、蘭州、西安、哈爾濱、瀋陽、上海、南京、武漢、長沙、鄭州、成都、重慶、昆明及綿陽。



營運概覽

百貨業務

隨著電商社交化、數字營銷精準化、購物場景多樣化和購物便捷度提升，內地消費者需求個性化和品質化的趨勢越見明顯。有見及此，本集團繼續深耕百貨零售主業，輔以新技術賦能；同時推動門店業務改革，透過革新佈局和精調形象定位，加強門店獨特性及競爭力。

香港新世界百貨—上海巴黎春天五角場店於2019年9月完成業改，在七樓打造全新童裝區域，提升童裝品類形象，營造童趣氛圍，吸納周邊家庭客群；同時在六樓引進多個運動潮牌，推動運動品類升級擴容，迎合近年內地興起的健身風氣。此外，西安新世界時尚廣場亦加速類購物中心轉型，新增化妝品和生活雜貨人氣品牌，並強化特色餐飲和配套旅遊業態，以吸納年輕、高消費且注重體驗的消費客群。

在品類銷售方面，化妝品類仍展現出較大增長潛力，其中護膚品的銷售表現較彩妝品為佳。本集團抓緊近年內地美妝市場的增長機遇，發揮百貨優勢，加強與國際一線化妝品牌的合作；除了在北京新世界千姿百貨引進多個高端進口品牌外，更著手重新規劃北京新世界百貨

(「北京崇文店」)一樓化妝區域的佈局，預期於2020年底前逐步煥新。為迎合國際品牌對臨街商舖的殷切需求，本集團將利用自身物業特色，考慮在香港新世界百貨—上海巴黎春天淮海店(「上海淮海店」)和重慶新世界百貨(「重慶店」)打造區域特色美妝旗艦店。

本集團透過一系列會員管理和市場營銷策略，帶動VIP會員人數突破600萬人。本集團旗下九家上海「巴黎春天」百貨店自2018年年中加入新世界集團Good Living Plus(「GLP+」)會員計劃後，利用雙重會員積分和多品牌積分互換，與系內零售品牌積極打造GLP+會員生態圈，從而提升系內會員忠誠度和消費頻次。此外，本集團憑藉特色營銷活動和有效線上推廣，致令本集團及旗下門店的官方微信及微博賬號累積近432萬名粉絲。「新閃購」網上商城於2019年12月31日累積註冊VIP會員人數達25萬人；其化妝品銷售佔比近70%，並繼續以女性客群為主。未來，本集團將逐步豐富「新閃購」於珠寶、服飾、鞋履和小家電等品類的商品選擇，務求擴闊顧客基礎及帶動銷售；而升級版「新閃購」小程序將於今年6月底推出，在完善基本功能外增添電子發票和快遞發貨等增值服務。

租賃業務

租賃業務方面，本集團持續拓展新業態和發掘新品牌，把握流行文化和潮流話題帶來的機遇。回顧期內，本集團在旗下百貨店陸續增加潮流體驗業態，例如在長沙新世界時尚廣場（「長沙時尚廣場」）及昆明新世界百貨引進失戀博物館和星空藝術館，打造沉浸式五感體驗。其中，長沙時尚廣場的失戀博物館以數十件戀愛遺物，串連起多個牽動情感的場景，抓緊時下年輕人追求體驗感的消費心理和即興的消費模式。本集團亦乘著全球超級英雄熱潮，率先於北京崇文店、重慶店、上海淮海店和煙台新世界百貨（「煙台店」）引進「名創優品 x 漫威」全球授權IP黑金店，推出漫威漫畫系列聯名商品，吸引廣大漫威愛好者慕名而至，從而帶動分店整體客流。此外，本集團與線上線下精品品牌「唯品會」緊密合作，將該品牌的線下店引進本集團旗下六家百貨店，以強化本集團的生活精品類業態。

自營業務

面對內地零售業態不斷推陳出新，本集團密切關注行業發展，緊貼消費心理、消費偏好和消費行為的變化，同時檢視內部機制，因時因地制宜推出新業態。在拓展新業態時，本集團亦會考慮與現有業態的聯動呼應，提高資源分配效率，讓不同業態互補長短，進而產生協同效應。

LOL (Love • Original • Life) 原創生活概念店（「LOL」）在門店分類管理的基礎上，針對商品採購和市場營銷策略進行重點調整。在商品採購方面，LOL黑標旗艦店配合高端時尚定位，重點引進高品質、高科技、高知名度的品牌和潮玩類進口商品，以吸納注重品質和體驗的高消費年輕客群；LOL金標店則搜羅性價比高和功能性強的商品，並加快商品上新和陳列煥新的速度，以新鮮感帶動中端客群的到店和消費頻次。在市場營銷方面，LOL革新原有VIP會員計劃，特設每月會員購物日，並在重大節假日推出各類會員消費優惠和積分獎賞，加大力度激發VIP會員的消費潛力。於2019年12月31日，LOL在上海和北京等五個內地城市共設有15家門店；其中四家門店設於本集團分店網絡系外。未來，LOL將繼續精細化門店定位和商品配置，以期提升營運效率和銷售貢獻。

「N+便利店」現於北京設有兩家門店，現場製售的熟食選擇已增至80款，並計劃增加繳費、列印、站讀角落等生活服務，務求在更大程度上方便顧客。本集團計劃在2020財政年度下半年將便利店業務拓展至本集團系外，在北京增設兩家「N+便利店」門店，並逐步發展規模化經營。

位於北京崇文店的「N+ Baby」成功轉型為母嬰精品店，透過精準定位、差異化經營，為顧客提供優質安全的商品。

籌備中的「N+ Beauty」以多品牌美妝集合店為定位。為抓緊市場對國潮品牌和熱銷單品的需求，本集團計劃於今年6月在香港新世界百貨—上海巴黎春天浦建店開設首個「N+ Beauty」快閃店。有關業務將視乎市場反應逐步拓展。

營運20載的「新世界超市」目前在北京崇文店、蘭州新世界百貨和煙台店設有三家門店，新增餐飲配套服務和自助收銀台。本集團計劃對北京崇文店「新世界超市」的整體佈局和商品配置進行革新，務求通過提升店內陳設的通透度，並借助商品佈局優化顧客動線，全面提升顧客購物體驗。

展望

2019年下半年，全球經濟同步放緩，各國貿易壁壘增加和地緣政治緊張局勢加劇，打擊市場信心並窒礙投資及經濟增長。各國放寬貨幣政策雖有助刺激消費和投資，但同時導致金融風險增加，形成實體經濟增長困局。市場預期，全球經濟下行趨勢將延續至2020年上半年，主要經濟體缺乏增長動力、中美貿易談判存在變數，加上多國政經風險交織，經濟前景充滿挑戰。

中國經濟對外既受全球經濟減速及中美貿易摩擦衝擊，對內亦經歷新舊動能轉換及內部政策調節，導致投資、製造業及貿易增速放緩，經濟下行壓力增大。2019年

中國國內生產總值按年增長降至6.1%，經濟增速為近30年來最低。其中，消費雖繼續成為中國經濟增長主動力，但礙於內需疲弱，其貢獻比率下滑至57.8%。全國居民收入穩定增長，且與經濟增長基本同步。社會消費品零售總額首次超過人民幣40萬億元，其中消費升級類商品增速加快，服務性消費比重上升，反映消費升級趨勢持續、消費結構不斷優化。2020年，中國經濟料將面臨更嚴峻之國內外形勢；其中，新型冠狀病毒疫情將對實體零售業造成打擊，然則其連帶效應仍難以預計。市場寄望隨著穩經濟、穩消費政策及措施陸續出台，消費者信心得以提振，消費有望於下半年復甦並支撐經濟平穩運行。

本集團相信，中國經濟升級轉型的態勢將長期維持，實體零售業在逆境中將能展現韌性。本集團將保持沉著應戰之態，以鞏固業務為基調，審慎及務實應對市場環境、競爭格局和消費需求的變化。隨著內地互聯網消費、體驗式消費、個性化消費越見普及，本集團將借力小程序、社交電商等新零售渠道，加快線上線下融合；同時推動店內商品提質擴容，以滿足新生代多元多變的需求。此外，本集團將加強品牌建設，利用快閃店測試市場反應、鞏固便利店業態，強化自有品牌體系，打造新世界百貨生態圈。

財務回顧

收益及其他收入

2020財政年度上半年(或「本期間」)本集團的收益為1,360.7百萬港元(2019財政年度上半年(或「去年同期」): 1,809.9百萬港元)。

2020財政年度上半年本集團的銷售總收益(包括專櫃銷售及自營貨品銷售總收益、租金收入、作為出租人的融資租賃利息收入及其他收入)為4,479.8百萬港元(2019財政年度上半年: 5,732.5百萬港元)。

本集團於本期間的商品銷售毛利率為15.7%(2019財政年度上半年: 17.3%)。於2020財政年度上半年, 女裝、男裝及配飾佔來自專櫃銷售及自營貨品銷售總收益約44.3%。黃金、珠寶及鐘錶約佔24.2%, 運動服裝約佔11.9%, 化妝品約佔10.2%, 餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。本期間自營銷售收益主要包括化妝品(約69.5%), 超市及便利店(約28.0%), 生活概念店、女裝、男裝及配飾、以及其他貨品(約2.5%)的銷售。

租金收入由2019財政年度上半年419.0百萬港元減少5.1%至2020財政年度上半年397.7百萬港元, 主要由於本期間採納香港財務報告準則第16號與分租有關的影響及若干百貨店於2019財政年度關閉所致。該減少部分因於本期間可出租面積增加及租賃組合得到改善所抵銷。

作為出租人的融資租賃利息收入於2020財政年度上半年為7.3百萬港元, 乃由於採納香港財務報告準則第16號影響所致。

本集團的其他收入於2020財政年度上半年為59.6百萬港元, 而2019財政年度上半年則為100.4百萬港元。其它收入減少主要於2019財政年度上半年包含就過期儲值卡及長期應付款分別作出25.1百萬港元及10.9百萬港元之撥回。

其他虧損, 淨額

本集團於本期間的其他虧損淨額為6.9百萬港元, 乃主要由於基於最近市場環境及管理層對業務前景而對主要一家百貨店作出商譽的減值虧損21.1百萬港元及預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損4.4百萬港元。該虧損部分因終止確認使用權資產的收益7.0百萬港元及於2019年7月出售Well Metro Group Limited(「Well Metro Group」)的收益12.4百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動

本期間投資物業公平值變動為0.2百萬港元, 乃主要與瀋陽市及上海市的物業有關。

購買存貨及存貨變動, 淨額

購買存貨及存貨變動淨額主要為自營貨品銷售的成本。購買存貨及存貨變動淨額由2019財政年度上半年的468.4百萬港元減少至2020財政年度上半年的318.4百萬港元。該減少與本期間自營貨品銷售的減少相符。

購買促銷項目

購買促銷項目為向專櫃銷售及自營銷售客戶在百貨店消費或在顧客忠誠計劃下的獎勵積分兌換時轉移的促銷項目的成本。於2020財政年度上半年購買促銷項目為8.6百萬港元, 而2019財政年度上半年則為21.4百萬港元。

僱員福利開支

僱員福利開支由2019財政年度上半年的333.5百萬港元減少至2020財政年度上半年的249.0百萬港元。僱員福利開支減少主要由於若干百貨店於2019財政年度關閉及於本期間出售了Well Metro Group。

折舊及攤銷

折舊及攤銷開支由2019財政年度上半年的107.3百萬港元增加至2020財政年度上半年的297.5百萬港元，大幅增加主要由於採納香港財務報告準則第16號的影響所致。該增加部分因本期間並無對於2019財政年度關閉的若干百貨店及於2020財政年度上半年出售了的Well Metro Group之物業、廠房及設備計提折舊所抵銷。

租金開支

租金開支由2019財政年度上半年的496.1百萬港元減少至2020財政年度上半年的76.8百萬港元，主要由於本期間採納香港財務報告準則第16號的影響所致。採納香港財務報告準則第16號後，租金開支將會被使用權資產的折舊開支及租賃負債的利息開支所取代。

其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2019財政年度上半年的262.2百萬港元減少至2020財政年度上半年的144.3百萬港元。減少主要由於2020財政年度上半年因人民幣升值而主要使人民幣兌換港元增加了31.7百萬港元的匯兌收益淨額，本期間成本控制、中國內地削減能耗收費、銷售收益減少、出售了Well Metro Group及於2019財政年度若干百貨店關閉致水電開支減少了23.8百萬港元、銷售、宣傳、廣告及相關費用減少了13.4百萬港元、清潔、維修及保養減少了8.6百萬港元、其他稅項支出減少了17.2百萬港元，以及其它經營開支減少了23.4百萬港元。

經營利潤

2020財政年度上半年的經營利潤為319.2百萬港元，而2019財政年度上半年則為192.5百萬港元。

財務(成本)／收入，淨額

2020財政年度上半年的財務成本淨額為104.7百萬港元，而2019財政年度上半年則為財務收入淨額6.5百萬港元。該減少主要由於採納香港財務報告準則第16號導致租賃負債利息開支增加。

所得稅支出

本集團於2020財政年度上半年的所得稅支出為72.0百萬港元，而2019財政年度上半年則為109.5百萬港元。

期內利潤

基於上述原因，期內利潤為142.4百萬港元，而去年同期則為89.7百萬港元。

流動資金及財務資源

於2019年12月31日，本集團原到期日為三個月以上的定期存款及現金及銀行結餘為2,024.8百萬港元(2019年6月30日：1,866.7百萬港元)。

於2019年12月31日，本集團的借貸為1,412.8百萬港元(2019年6月30日：1,628.0百萬港元，其中215.9百萬港元以一幢投資物業作抵押)。

於2019年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,264.0百萬港元(2019年6月30日：1,878.0百萬港元)。本集團將繼續監察其流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠現金應付業務需要以及到期負債及承擔。

本集團於2019年12月31日的資本承擔為43.4百萬港元，並已訂約但未於簡明綜合財務狀況表中撥備。

管理層討論與分析

資產抵押

於2019年12月31日，本集團並無任何資產抵押(2019年6月30日：1,743.2百萬港元的一幢投資物業已抵押作為銀行借貸215.9百萬港元的抵押品)。

庫務政策

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

或然負債

就本集團於截至2019年6月30日止年度關閉一家百貨店而言，本集團有物業業主由於提早終止租賃已潛在申索賠償而產生的或然負債，但現階段無法可靠估計其涉及的金額(如有)及付款時間，而最終結果取決於磋商及／或仲裁結果。本集團已採取一切所需措施以應對潛在風險。該關閉百貨店於結業前之每月租金支出總額約1.5百萬港元。

中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致新世界百貨中國有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第14至46頁的中期財務資料，此中期財務資料包括新世界百貨中國有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2019年12月31日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此以外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二零年二月二十五日

簡明綜合收益表

截至2019年12月31日止六個月

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2019年 千港元	2018年 千港元
收益	6	1,360,748	1,809,880
其他收入	7	59,639	100,420
其他虧損，淨額	8	(6,870)	(28,864)
投資物業公平值變動		203	18
購買存貨及存貨變動，淨額		(318,383)	(468,399)
購買促銷項目		(8,611)	(21,419)
僱員福利開支	9	(248,956)	(333,478)
折舊及攤銷		(297,549)	(107,317)
租金開支		(76,767)	(496,086)
其他經營開支，淨額	10	(144,262)	(262,220)
經營利潤		319,192	192,535
財務收入		22,574	25,128
財務成本		(127,293)	(18,582)
財務(成本)／收入，淨額	11	(104,719)	6,546
		214,473	199,081
應佔聯營公司業績		10	85
除所得稅前利潤		214,483	199,166
所得稅支出	12	(72,036)	(109,476)
期內利潤		142,447	89,690
應佔：			
本公司股東		142,447	89,690
期內本公司股東應佔每股盈利(每股以港元計值)			
— 基本及攤薄	14	0.08	0.05

第21至46頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至2019年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
期內利潤	142,447	89,690
其他全面收益		
<i>將不會重列至損益之項目</i>		
由物業、廠房及設備以及土地使用權重列為投資物業之物業重估	–	5,782
– 其遞延所得稅	–	(1,445)
	–	4,337
<i>其後可能重列至損益之項目</i>		
出售／註銷附屬公司時之儲備撥回	(1,481)	(11,255)
匯兌差額	(160,535)	(297,142)
	(162,016)	(308,397)
期內其他全面收益，已扣除稅項	(162,016)	(304,060)
期內全面收益總額	(19,569)	(214,370)
應佔：		
本公司股東	(19,569)	(214,370)

第21至46頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,084,823	888,044
投資物業	16	4,590,266	4,692,081
使用權資產	17	3,537,328	–
土地使用權		–	475,071
無形資產	18	1,907,409	1,972,351
聯營公司權益		765	1,563
其他非流動資產	19	–	659,708
預付款項、按金及其他應收款項		187,883	241,631
應收融資租賃	28	223,531	–
遞延所得稅資產		122,051	99,793
		11,654,056	9,030,242
流動資產			
存貨	20	110,215	94,450
應收賬款	21	62,452	63,441
預付款項、按金及其他應收款項		296,009	301,522
應收融資租賃	28	70,135	–
應收同系附屬公司款項	22	2,121	2,840
應收有關連公司款項	22	2	186
原到期日為三個月以上的定期存款		157,098	131,111
現金及銀行結餘		1,867,748	1,735,590
		2,565,780	2,329,140
分類為持作可供出售的資產	31	–	438,141
總流動資產		2,565,780	2,767,281
總資產		14,219,836	11,797,523
權益及負債			
權益			
股本	23	168,615	168,615
儲備	24	4,709,735	5,673,994
總權益		4,878,350	5,842,609

簡明綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
應計款項及其他應付款項		–	439,132
租賃負債	27	3,648,393	–
遞延所得稅負債		863,279	870,507
		4,511,672	1,309,639
流動負債			
應付賬款	26	1,546,949	1,337,492
應計款項及其他應付款項		978,046	1,051,134
租賃負債	27	602,445	–
合約負債		244,013	251,252
應付同系附屬公司款項	22	4,883	9,935
應付有關連公司款項	22	12,263	8,652
借貸	25	1,412,755	1,628,049
應付稅項		28,460	20,933
		4,829,814	4,307,447
與分類為持作可供出售的資產直接相關的負債	31	–	337,828
		4,829,814	4,645,275
總流動負債		4,829,814	4,645,275
總負債		9,341,486	5,954,914
總權益及負債		14,219,836	11,797,523

第21至46頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2019年12月31日止六個月

	本公司股東應佔									合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業	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	股東資金 千港元	非控股權益 千港元	
			重估儲備 千港元							
於2018年7月1日	168,615	1,826,646	137,428	391,588	437,299	322,267	2,835,498	6,119,341	7	6,119,348
全面收益										
期內利潤	-	-	-	-	-	-	89,690	89,690	-	89,690
其他全面收益										
由物業、廠房及設備以及土地使用權重列為										
投資物業之物業重估	-	-	5,782	-	-	-	-	5,782	-	5,782
—其遞延所得稅	-	-	(1,445)	-	-	-	-	(1,445)	-	(1,445)
註銷附屬公司時之儲備撥回	-	-	-	-	-	(11,255)	-	(11,255)	-	(11,255)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(297,142)	-	(297,142)	-	(297,142)
截至2018年12月31日止期間全面收益總額	-	-	4,337	-	-	(308,397)	89,690	(214,370)	-	(214,370)
與擁有人進行的交易										
與非控股權益之交易	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	(983)	-	983	-	-	-
與擁有人進行的交易總額	-	-	-	-	(983)	-	983	-	(7)	(7)
於2018年12月31日—未經審核	168,615	1,826,646	141,765	391,588	436,316	13,870	2,926,171	5,904,971	-	5,904,971

簡明綜合權益變動表

截至2019年12月31日止六個月

	本公司股東應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	股東資金 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
於2019年7月1日	168,615	1,826,646	174,741	391,588	446,323	(24,441)	2,859,137	5,842,609	-	5,842,609
採納香港財務報告準則第16號調整， 已扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(944,690)	(944,690)	-	(944,690)
於2019年7月1日，經調整	168,615	1,826,646	174,741	391,588	446,323	(24,441)	1,914,447	4,897,919	-	4,897,919
全面收益										
期內利潤	-	-	-	-	-	-	142,447	142,447	-	142,447
其他全面收益										
出售/註銷附屬公司時之儲備撥回	-	-	-	-	-	(1,481)	-	(1,481)	-	(1,481)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(160,535)	-	(160,535)	-	(160,535)
截至2019年12月31日止期間										
全面收益總額	-	-	-	-	-	(162,016)	142,447	(19,569)	-	(19,569)
與擁有人進行的交易										
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	9,025	-	(9,025)	-	-	-
與擁有人進行的交易總額										
於2019年12月31日—未經審核	168,615	1,826,646	174,741	391,588	455,348	(186,457)	2,047,869	4,878,350	-	4,878,350

第21至46頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2019年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
經營業務的現金流量		
經營業務所得現金淨額	712,401	414,349
投資業務的現金流量		
添置投資物業	(2,250)	(3,469)
添置物業、廠房及設備及使用權資產	(53,275)	(68,346)
原到期日為三個月以上的定期存款增加	(28,901)	(171,118)
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)	-
出售一間聯營公司所得款項	763	-
出售物業、廠房及設備所得款項	29	2
作為出租人已收融資租賃的本金部分	32,707	-
作為出租人已收融資租賃的利息部分	7,250	-
已收利息	24,302	31,514
投資業務所得／(所用)現金淨額	35,480	(211,417)
融資業務的現金流量		
提取銀行借貸	-	284,205
償還銀行借貸	(211,111)	(338,765)
提取股東貸款	-	80,000
已付利息	(13,141)	(19,621)
作為承租人租賃付款的本金部分	(291,927)	-
作為承租人租賃付款的利息部分	(104,676)	-
融資業務(所用)／所得現金淨額	(620,855)	5,819
現金及現金等值物增加淨額	127,026	208,751
於7月1日的現金及現金等值物	1,733,642	1,904,904
於7月1日分類為持作可供出售的出售附屬公司的現金及現金等值物	46,145	-
匯率變動的影響	(40,970)	(79,575)
於12月31日的現金及現金等值物	1,865,843	2,034,080
現金及銀行結餘分析如下：		
現金及現金等值物	1,865,843	2,034,080
受限制現金	1,905	-
	1,867,748	2,034,080

第21至46頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合財務資料附註

1 一般資料

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

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨及其他相關零售業務，以及物業投資業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外，該等簡明綜合財務資料以港元(「港元」)列值。該等簡明綜合財務資料於2020年2月25日經董事會批准刊發。

2 編製基準

本集團截至2019年12月31日止六個月的該等簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

該等簡明綜合財務資料應與截至2019年6月30日止年度的年度財務報表一併閱讀，年度財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

於2019年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產約2,264,034,000港元(2019年6月30日：1,877,994,000港元)。經計及來自經營業務的現金流量、現有借貸成功續約記錄及其資產支持，本集團合理預期擁有充足資源以應付其到期負債及承擔，並於可見之將來繼續經營。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合財務資料。

3 會計政策

所應用的會計政策與截至2019年6月30日止年度之年度財務報表所載者一致。

就中期期間收入的稅項，以適用於預期總年度盈利之稅率計提。

3 會計政策(續)

3.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

截至2019年12月31日止六個月，本集團已採納以下於2019年7月1日起會計期間強制執行之對現有準則的修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號的修訂	聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進

除下文所述者外，採納以上新訂準則及對現有準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

3.2 會計政策變動

香港財務報告準則第16號「租賃」

下文詳載採納香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)對本集團簡明綜合中期財務報表之影響以及披露過往期間所應用者不同並自2019年7月1日起應用之新會計準則。

(a) 對綜合財務報表之影響

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

(b) 採納之影響

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

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

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

概無虧損性租賃合同需要在初次應用日對使用權資產進行調整。

3 會計政策(續)

3.2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 採納之影響(續)

本集團於2019年7月1日之租賃負債之影響總額如下：

	千港元
於2019年6月30日披露之經營租賃承擔	5,043,154
採用承租人於初次應用日之增量借款利率貼現	4,488,772
減：按直線基準確認為開支之短期租賃	(1,616)
減：分類為持作可供出售的資產	(85,574)
於2019年7月1日確認之租賃負債	4,401,582
其中包括：	
流動租賃負債	599,639
非流動租賃負債	3,801,943
	4,401,582

與下列資產類別相關的已確認之使用權資產：

	於2019年 12月31日 千港元	於2019年 7月1日 千港元
預付租賃土地	837,874	475,071
樓宇、廠房及機器及其他	2,699,454	2,767,963
	3,537,328	3,243,034

3 會計政策(續)

3.2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 採納之影響(續)

會計政策變更影響於2019年7月1日綜合財務狀況表之下列項目：

	先前列出 千港元	於2019年7月1日 採納香港 財務報告準則 第16號之影響 千港元	經重列 千港元
綜合財務狀況表(摘錄)			
非流動資產			
物業、廠房及設備	888,044	(24,487)	863,557
土地使用權	475,071	(475,071)	–
使用權資產	–	3,243,034	3,243,034
預付款項、按金及其他應收款項	241,631	(12,734)	228,897
應收融資租賃	–	71,847	71,847
遞延所得稅資產	99,793	31,864	131,657
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	301,522	(72,329)	229,193
應收融資租賃	–	219,914	219,914
分類為持作可供出售的資產	438,141	77,351	515,492
權益			
保留盈利	2,859,137	(944,690)	1,914,447
非流動負債			
應計款項及其他應付款項	439,132	(439,132)	–
租賃負債	–	3,801,943	3,801,943
遞延所得稅負債	870,507	13,893	884,400
流動負債			
應計款項及其他應付款項	1,051,134	(57,838)	993,296
租賃負債	–	599,639	599,639
分類為持作可供出售的負債	337,828	85,574	423,402

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

3 會計政策(續)

3.2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(c) 所採用之實務簡易處理方法

在初次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用該準則所允許的以下實務簡易處理方法：

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

(d) 香港財務報告準則第16號「租賃」—自2019年7月1日起應用之會計準則

本集團租賃多項物業。租賃合同由一系列之固定期限而成，惟可能涵蓋如下文附註3.2(d)(ii)所述續租選擇權。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。

截至2019年6月30日止之財政年度，租賃被分類融資租賃或經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除出租人提供之任何租賃獎勵)於租賃期內以直線法計入損益。

自2019年7月1日起，在本集團預期可使用租賃資產之日確認使用權資產及相應負債。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損益表，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。

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)。

3 會計政策(續)

3.2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

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

租賃付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損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

作為中間出租人，若干分租按最低租賃付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損益。

(i) 可變租賃付款

可變租賃付款產生的不確定性估計

部分租賃包含與產生銷售額或淨利潤關聯之可變付款條款。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損益中確認。大部份租賃均為固定付款。

(ii) 續租選擇權

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。

釐定租賃期的關鍵判斷

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

3 會計政策(續)

3.2 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

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

(iii) 租賃修訂

倘同時存在下列情況，則本集團會將租賃修訂改作為一項單獨的租賃進行確認：

- 該項修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。

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。

3.3 一間重要海外業務的功能貨幣變更

於2019年9月，由於欣隆投資有限公司及其附屬公司(「欣隆集團」)的營運有所變更，董事經考慮人民幣為主要影響欣隆集團之營運及現金流量的貨幣，因此該等實體的功能貨幣由港元被認定為人民幣。該等實體的功能貨幣的決定乃按照香港會計準則第21號「外匯匯率變動的影響」應用。倘該等實體的功能貨幣於整個期間保持為港元，其以港元計值的本集團借貸所產生之匯兌差額將被確認於其他全面收益內及本集團的除所得稅前利潤將減少約20,410,000港元。

4 估計

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

編製該等簡明綜合財務資料時，由管理層對本集團在會計政策的應用及主要不明確數據的估計所作出的重要判斷與於截至2019年6月30日止年度之本集團年度財務報表所應用者相同(與有關採納香港財務報告準則第16號除外)。

本集團運用判斷力以確定其作為承租人的租賃合同(其中包括續租選擇權的租賃)之租賃期。評估本集團是否合理地確定行使此類影響租賃期的選擇權，而嚴重影響了確認的租賃負債和使用權資產的金額。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

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

該等簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於截至2019年6月30日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自上一個財政年度結算日以來風險管理政策概無變動。

5.2 流動資金風險

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

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

	賬面值 千港元	未貼現的合約 現金流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年以上 但五年以內 千港元	五年以上 千港元
於2019年12月31日					
應付賬款	1,546,949	1,546,949	1,546,949	–	–
其他應付款項	799,222	799,222	799,222	–	–
應付同系附屬公司款項	4,883	4,883	4,883	–	–
應付有關連公司款項	12,263	12,263	12,263	–	–
借貸	1,412,755	1,455,606	1,455,606	–	–
租賃負債	4,250,838	5,346,512	664,017	2,561,547	2,120,948
		未貼現的合約 賬面值 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2019年6月30日					
應付賬款		1,337,492	1,337,492	1,337,492	–
其他應付款項		816,035	816,035	816,035	–
應付同系附屬公司款項		9,935	9,935	9,935	–
應付有關連公司款項		8,652	8,652	8,652	–
借貸		1,628,049	1,657,512	1,657,512	–

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 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：

- 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。
- 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2019年12月31日並無金融工具按公平值計量。

下表呈列本集團於2019年6月30日按公平值計量之金融工具：

	第二級 千港元
資產	
按公平值計入損益之金融資產(根據分類為持作可供出售的資產)	856

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移。

估值技術於期內並無變動。

5.4 用於獲得第二級公平值的估值技術

於2019年6月30日，第二級金融工具包括遠期貨幣合約。該遠期貨幣合約已採用活躍市場報價的遠期匯率計算公平值。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 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，此乃由於預期以下金融資產及負債將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：

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

6 收益及分部資料

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
專櫃銷售佣金收入	600,730	748,207
貨品銷售－自營銷售	355,031	642,654
客戶合約收益	955,761	1,390,861
租金收入	397,737	419,019
作為出租人的融資租賃利息收入	7,250	—
	1,360,748	1,809,880

專櫃銷售收入分析如下：

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
專櫃銷售總收益	3,660,147	4,570,414
專櫃銷售佣金收入	600,730	748,207

6 收益及分部資料(續)

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

主要經營決策者認為本集團有百貨及其他零售相關業務，以及物業投資業務。主要經營決策者乃根據其收益和經營業績來評估經營分部的表現。分部經營業績的計量不包括其他虧損淨額、投資物業公平值變動及未分配企業開支或收入淨額的影響。此外，財務成本或收入淨額及應佔聯營公司業績並未分配至分部。分部資產的計量不包括聯營公司權益、遞延所得稅資產、分類為持作可供出售的資產及未分配企業資產。分部之間並無銷售。

收益主要從中國內地產生，而本集團所有重大經營資產均位於中國內地。

	百貨及 其他零售 相關業務 千港元	物業 投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2019年12月31日止六個月			
分部收益	1,249,858	110,890	1,360,748
分部經營業績	239,741	87,691	327,432
其他虧損，淨額	(6,870)	–	(6,870)
投資物業公平值變動	–	203	203
未分配企業開支，淨額			(1,573)
經營利潤			319,192
財務收入			22,574
財務成本			(127,293)
財務成本，淨額			(104,719)
			214,473
應佔聯營公司業績			10
除所得稅前利潤			214,483
所得稅支出			(72,036)
期內利潤			142,447

6 收益及分部資料(續)

	百貨及 其他零售 相關業務 千港元	物業 投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2018年12月31日止六個月			
分部收益	1,700,302	109,578	1,809,880
分部經營業績	153,958	85,253	239,211
其他虧損，淨額	(28,864)	–	(28,864)
投資物業公平值變動	–	18	18
未分配企業開支，淨額			(17,830)
經營利潤			192,535
財務收入			25,128
財務成本			(18,582)
財務收入，淨額			6,546
應佔聯營公司業績			199,081
			85
除所得稅前利潤			199,166
所得稅支出			(109,476)
期內利潤			89,690
於2019年12月31日			
分部資產	9,193,122	4,887,035	14,080,157
聯營公司權益	765	–	765
遞延所得稅資產	122,051	–	122,051
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			16,591
其他			272
總資產			14,219,836
截至2019年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	371,636	2,110	373,746
折舊及攤銷	297,144	405	297,549
商譽減值虧損	21,111	–	21,111
物業、廠房及設備減值虧損	299	–	299
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損	4,444	–	4,444

6 收益及分部資料(續)

	百貨及 其他零售 相關業務 千港元	物業 投資業務 千港元	綜合 千港元
於2019年6月30日			
分部資產	6,210,628	5,000,810	11,211,438
聯營公司權益	1,563	–	1,563
遞延所得稅資產	99,793	–	99,793
分類為持作可供出售的資產	400,997	37,144	438,141
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			46,368
其他			220
總資產			11,797,523
截至2018年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	76,958	3,973	80,931
折舊及攤銷	106,924	393	107,317
物業、廠房及設備減值虧損	13,141	–	13,141
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損	38,698	–	38,698

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。

7 其他收入

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
來自保險索償的賠償款	–	3,181
政府補助金	10,896	9,282
來自供應商的收入	25,686	34,341
過期儲值卡的撥回	529	25,104
雜項	22,528	28,512
	59,639	100,420

8 其他虧損，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
按公平值計入損益之金融資產或負債之公平值變動	-	15,392
出售／註銷附屬或聯營公司之收益	12,388	11,255
商譽減值虧損(附註)	(21,111)	-
物業、廠房及設備減值虧損(附註)	(299)	(13,141)
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損(附註)	(4,444)	(38,698)
終止確認／出售使用權資產或物業、廠房及設備之收益／(虧損)	6,596	(3,672)
	(6,870)	(28,864)

附註：

反映管理層基於最近市場營銷環境及管理層對業務前景作出評估的最新計劃，對主要一家百貨店(2018年：四家百貨店)作出的減值撥備。

9 僱員福利開支

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
工資、薪金及其他福利	225,327	302,253
退休福利成本－界定供款計劃	23,629	31,225
	248,956	333,478

10 其他經營開支，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 千港元
水電	369	24,119
銷售、宣傳、廣告及相關費用	19,404	32,775
清潔、維修及保養	26,898	35,511
核數師酬金		
－審核服務	2,527	2,825
－非審核服務	1,242	928
匯兌(收益)／虧損，淨額	(22,181)	9,477
其他稅項支出	73,089	90,267
其他	42,914	66,318
	144,262	262,220

11 財務(成本)／收入，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
銀行存款利息收入	22,574	25,128
銀行貸款利息開支	(12,001)	(20,056)
股東貸款利息開支	(10,616)	(8,574)
租賃負債利息開支	(104,676)	–
減：資本化金額(附註)	–	10,048
	(127,293)	(18,582)
	(104,719)	6,546

附註：

於2018年，對於用於資助符合條件的資產的一般借貸資金，期內用作釐定符合資格的資本化借貸成本金額的資本化年比率為每年3.1%。

12 所得稅支出

於簡明綜合收益表扣除的稅項金額指：

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
當期所得稅		
—中國內地稅項	68,709	85,594
—過往年度超額撥備	(1,891)	(1,422)
遞延所得稅		
—未分派保留盈利	–	(1,726)
—暫時差額	5,218	27,030
	72,036	109,476

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現時適用稅率計提稅項撥備。本集團於截至2019年及2018年12月31日止六個月在香港並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

本公司在中國內地附屬公司須按25%的稅率(2018年：25%)繳納企業所得稅。

13 股息

董事決議不派發截至2019年12月31日止六個月之中期股息(2018年：零港元)。

14 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(千港元)	142,447	89,690
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,686,145	1,686,145
每股基本盈利(每股港元)	0.08	0.05

(b) 攤薄

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

於截至2019年及2018年12月31日止六個月期間，並無任何可攤薄的潛在普通股。

15 物業、廠房及設備

截至2019年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約312,637,000港元(2018年：63,810,000港元)及出售物業、廠房及設備，賬面淨值約415,000港元(2018年：3,674,000港元)。

物業、廠房及設備分配至本集團的已識別現金產生單位(「現金產生單位」)。於2019年12月31日為進行減值測試，具有減值跡象的現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該項計算採用以租賃期的財務估算為基礎之現金流量預測。於2019年12月31日，於使用價值計算採用年度銷售總收益增長率，毛利率及貼現率的主要假設，乃根據管理層的最佳估計而釐定及反映有關業務的特定風險。

於截至2019年12月31日止六個月期間，確認減值虧損約299,000港元(2018年：13,141,000港元)。截至2019年12月31日止六個月，主要對一個分配至百貨及其他零售相關業務的現金產生單位的物業、廠房及設備進行了減值撥備。該等現金產生單位的估計可收回金額為66,062,000港元。期內確認的減值虧損乃是現金產生單位的物業、廠房及設備的賬面金額與其估計可收回金額之間的差額。

倘年度銷售總收益較管理層作出的當期估計低5%(2018年：3%)，期內除所得稅前利潤將減少約42,831,000港元(2018年：11,144,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2018年：1%)，期內除所得稅前利潤將減少約32,200,000港元(2018年：13,348,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2018年：0.5%)，對簡明綜合財務資料並無重大不利影響(2018年：並無重大不利影響)。

16 投資物業

截至2019年12月31日止六個月，本集團添置投資物業約2,250,000港元(2018年：3,469,000港元)。

於2019年6月30日，賬面值約1,743,182,000港元的投資物業已予以抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註25)。

於2019年12月31日，若干投資物業由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值。估值乃來自採用收入方法。此方法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化比率，適當為支出與復歸收入的可能性作出備抵，資本化比率乃來自租金／買賣交易的分析及估值師對現時投資者的要求或期望的詮釋而訂定。於估值採納的現時市租乃參考估值師對相關及其他可比物業的近期租賃的意見。

17 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2019年7月1日	—	—	—
採納香港財務報告準則第16號之調整(附註3)	475,071	2,767,963	3,243,034
添置	386,693	238,954	625,647
出售	—	(37,058)	(37,058)
折舊	(13,333)	(208,895)	(222,228)
匯兌差額	(10,557)	(61,510)	(72,067)
於2019年12月31日—未經審核	837,874	2,699,454	3,537,328

18 無形資產

商譽已分配至本集團所識別的現金產生單位。於2019年12月31日為進行減值測試，具有減值跡象的現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本計算而釐定，該項計算採用現金流量預測乃以五年期的財務估算。五年期以後的現金流量按估計的增長率來推算。

於2019年12月31日，於公平值減出售成本計算採用平均年度銷售總收益增長率，毛利率，貼現率及長期增長率的主要假設乃根據管理層的最佳估計而釐定及反映有關業務的特有風險。

倘年度銷售總收益較管理層作出的當期估計低5%(2018年：3%)，期內除所得稅前利潤將減少約139,122,000港元(2018年：25,939,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2018年：1%)，期內除所得稅前利潤將減少約103,735,000港元(2018年：18,202,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2018年：0.5%)，期內除所得稅前利潤將減少約54,284,000港元(2018年：3,767,000港元)。

19 其他非流動資產

於2019年6月30日的結餘指以下交易：

於2013年2月8日，瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」，本公司的全資附屬公司)與瀋陽新世界酒店有限公司(其後改名為「瀋陽新世界新匯置業有限公司」)(「瀋陽新世界新匯」，新世界發展有限公司(「新世界發展」)的全資附屬公司及本公司的同系附屬公司)訂立合作協議。根據合作協議，瀋陽時尚與瀋陽新世界新匯同意於瀋陽市一項物業重建項目上合作。瀋陽時尚同意向當地政府機關放棄瀋陽新世界百貨－南京街店所在之土地及樓宇，補償款為人民幣250,012,000元，並同意向瀋陽新世界新匯出資人民幣514,009,800元用作拆除原有樓宇及設計、建造之相關成本以及支付該重建樓宇若干部分之任何相關土地出讓金。於2019年6月30日，該項交易的結餘及資本化成本約為659,708,000港元。是項交易其後於2019年7月完成及轉撥至物業、廠房及設備及使用權資產內的土地使用權。

20 存貨

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
製成品	110,215	94,450

存貨成本確認為支出，並計入「購買存貨及存貨變動，淨額」(包括重新分類之分類為持作可供出售的資產)，款項約318,383,000港元(2018年：468,399,000港元)，其中包括存貨撇減，淨額約57,000港元(2018年：3,326,000港元)。

21 應收賬款

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
應收賬款	67,356	73,021
減：虧損準備撥備	(4,904)	(9,580)
應收賬款，淨額	62,452	63,441

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：

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	56,639	55,688
31-60天	1,805	2,162
61-90天	527	768
90天以上	3,481	4,823
	62,452	63,441

於2019年12月31日應收賬款約5,653,000港元(2019年6月30日：10,459,000港元)已減值。於2019年12月31日虧損準備撥備的款項約4,904,000港元(2019年6月30日：9,580,000港元)。個別減值應收款項主要與意外陷入經濟困難狀況的租戶有關。

應收賬款主要以人民幣計值。

22 應收／(應付)同系附屬公司及有關連公司款項

於2019年12月31日及2019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 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6月30日(經審核)及2019年12月31日(未經審核)	1,686,145	168,615

24 儲備

	本公司股東應佔						合計 千港元
	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於2018年7月1日	1,826,646	137,428	391,588	437,299	322,267	2,835,498	5,950,726
期內利潤	-	-	-	-	-	89,690	89,690
由物業、廠房及設備以及土地使用權重列 為投資物業之物業重估	-	5,782	-	-	-	-	5,782
—其遞延所得稅	-	(1,445)	-	-	-	-	(1,445)
註銷附屬公司時之儲備撥回	-	-	-	-	(11,255)	-	(11,255)
匯兌差額	-	-	-	-	(297,142)	-	(297,142)
轉撥至法定儲備	-	-	-	(983)	-	983	-
於2018年12月31日—未經審核	1,826,646	141,765	391,588	436,316	13,870	2,926,171	5,736,356

	本公司股東應佔						合計 千港元
	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註)	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)	2,859,137	5,673,994
採納香港財務報告準則第16號調整， 已扣除稅項	-	-	-	-	-	(944,690)	(944,690)
於2019年7月1日，經調整	1,826,646	174,741	391,588	446,323	(24,441)	1,914,447	4,729,304
期內利潤	-	-	-	-	-	142,447	142,447
出售／註銷附屬公司時之儲備撥回	-	-	-	-	(1,481)	-	(1,481)
匯兌差額	-	-	-	-	(160,535)	-	(160,535)
轉撥至法定儲備	-	-	-	9,025	-	(9,025)	-
於2019年12月31日—未經審核	1,826,646	174,741	391,588	455,348	(186,457)	2,047,869	4,709,735

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。

25 借貸

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
即期		
有抵押銀行貸款	–	215,909
無抵押銀行貸款	699,755	699,140
股東貸款	713,000	713,000
	1,412,755	1,628,049

股東貸款乃按香港銀行同業拆息加年利率0.9厘計息，為無抵押及須於一年內償還。

「應計款項及其他應付款項」包括應付股東貸款利息約15,253,000港元(2019年6月30日：4,637,000港元)。

借貸的平均實際利率分析如下：

	未經審核 於2019年 12月31日	經審核 於2019年 6月30日
港元	3.01%	2.71%
人民幣	4.41%	4.41%

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
港元	1,412,755	1,412,140
人民幣	–	215,909
	1,412,755	1,628,049

借貸須於以下時間償還：

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
一年內	1,412,755	1,628,049

借貸約1,412,755港元(2019年6月30日：1,628,049港元)須於一年內全數償還。

25 借貸(續)

計息借貸的合約重訂價格日或到期日(以較早者為準)如下：

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
六個月內	1,412,755	1,628,049

26 應付賬款

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

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	1,306,803	1,012,465
31-60天	102,038	151,388
61-90天	28,792	36,728
90天以上	109,316	136,911
	1,546,949	1,337,492

應付賬款主要以人民幣計值。

應付賬款包括應付有關連公司款項約60,952,000港元(2019年6月30日：51,119,000港元)，乃無抵押、免息及須於90天內償還。

27 租賃負債

於過渡日，租賃負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用本集團截至2019年7月1日的增量借款利率進行貼現，總影響如下：

	千港元
於2019年7月1日(採納香港財務報告準則第16號租賃)	4,401,582
添置	238,954
於期內支付之租賃付款額	(396,603)
租賃負債利息開支	104,676
匯兌差額	(97,771)
於2019年12月31日－未經審核	4,250,838
其中包括：	
流動租賃負債	602,445
非流動租賃負債	3,648,393
	4,250,838

租賃負債包括與有關連公司之租賃負債約438,359,000港元。

28 應收融資租賃

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
應收融資租賃	316,326	—
未擔保剩餘價值	15,206	—
融資租賃投資總額	331,532	—
減：未賺取財務收入	(37,866)	—
融資租賃投資淨額	293,666	—
減：累計減值準備	—	—
應收融資租賃—淨額	293,666	—
其中包括：		
流動應收融資租賃	70,135	—
非流動應收融資租賃	223,531	—
	293,666	—

下表按有關到期日組別分析本集團於各報告期末的融資租賃投資總額：

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
融資租賃投資總額		
一年內	81,989	—
第二年至五年內	183,839	—
第五年後	65,704	—
	331,532	—

29 承擔及或然項目

(a) 資本承擔

於報告期末，本集團就物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及權益工具的資本承擔如下：

	未經審核 於2019年 12月31日 千港元	經審核 於2019年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備	43,423	122,499

29 承擔及或然項目(續)

(b) 或然負債

就本集團於截至2019年6月30日止年度關閉一家百貨店而言，本集團有物業業主由於提早終止租賃已潛在申索賠償而產生的或然負債，但現階段無法可靠估計其涉及的金額(如有)及付款時間，而最終結果取決於磋商及/或仲裁結果。本集團已採取一切所需措施以應對潛在風險。該關閉百貨店於結業前之每月租金支出總額約1,500,000港元。

30 出售附屬公司

所出售淨負債的詳情如下：

	千港元
物業、廠房及設備	33,607
投資物業	37,144
使用權資產	94,178
無形資產	1,328
存貨	219,543
應收賬款	36,990
預付款項、按金及其他應收款項	46,111
按公平值計入損益之金融資產	856
現金及現金等值物	46,145
應付賬款	(40,066)
應計款項及其他應付款項	(33,322)
合約負債	(2,057)
遞延所得稅負債	(4,320)
融資租賃責任	(16)
借貸	(256,511)
應付同系附屬公司款項	(102,483)
租賃負債	(87,519)
淨負債	(10,392)
出售時儲備撥回	(1,114)
出售附屬公司淨收益	12,506
現金代價	1,000

出售導致的現金流出淨額分析如下：

	千港元
收取的現金代價	1,000
所出售的現金及現金等值物	(46,145)
出售附屬公司的現金流出淨額	(45,145)

31 分類為持作可供出售的資產及負債

於2019年7月，達運企業有限公司(於英屬維爾京群島註冊成立的全資附屬有限公司)訂立協議以總代價1,000,000港元出售Well Metro Group Limited全部已發行股本予K11 Sales & E-Commerce Company Limited(本公司的同系附屬公司)。Well Metro Group Limited主要於中國從事品牌管理、時裝及配飾的分銷及零售。Well Metro Group Limited的資產及負債於2019年6月30日已重列為持作可供出售。是項交易已於2019年7月完成。

32 有關連人士交易

(a) 與有關連人士的交易

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

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2019年 千港元	2018年 千港元
同系附屬公司			
租金開支	(i)	(15,120)	(34,576)
樓宇管理開支	(ii)	(6,428)	(6,732)
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(iii)	27	52
購買樓宇及土地使用權之支出	(iv)	(42,567)	–
管理費收入	(v)	200	–
租賃負債利息開支	(x)	(3,237)	–
有關連公司			
租金開支	(i)	(53,166)	(84,340)
樓宇管理開支	(ii)	(11,988)	(12,177)
銷售貨品、預付購物卡及購物券	(iii)	–	29
專櫃銷售佣金收入	(vi)	28,656	39,114
預付購物卡及購物券回佣	(vii)	28	16
租金收入	(viii)	91	93
其他服務費用開支	(ix)	(3)	(4)
租賃負債利息開支	(x)	(7,734)	–
添置使用權資產	(xi)	(2,159)	–

附註：

- (i) 租金開支乃根據各租賃協議計算。
- (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的其他方式而收取的金額。
- (iv) 此項乃分期付款購買樓宇及土地使用權如附註19所述。
- (v) 收入乃根據各協議中服務費用條款計算。

32 有關連人士交易(續)

(a) 與有關連人士的交易(續)

附註：(續)

- (vi) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (vii) 此項乃周大福珠寶集團就銷售本集團及周大福珠寶集團共同發出的預付購物卡及購物券提供的回佣。
- (viii) 收入乃根據與由杜先生控制的公司的成員公司訂立的租賃協議計算。
- (ix) 此項乃由杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。
- (x) 租賃負債利息開支之利率計算列明於附註3.2 (b)。
- (xi) 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該等簡明綜合財務資料附註22、25、26及27披露。

(c) 償還有關連人士之租賃負債

於截至2019年12月31日止六個月期間的償還有關連人士之租賃負債金額約41,528,000港元。

(d) 主要管理人員報酬

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	10,901	13,100
酌情花紅	6,125	834
退休福利成本—界定供款計劃	581	426
	17,607	14,360

33 報告期末後的事項

隨2019年12月31日後及自2020年1月以來，新型冠狀病毒普遍爆發，影響了集團百貨店的運作。管理層認為，病毒對集團業務的最終影響是不確定及難以預測，因為它高度依賴於未來的發展。管理層將密切及持續監測形勢及評估對集團財務影響。

34 最終控股公司

董事視於香港註冊成立的新世界發展為本集團最終控股公司。

其他資料

中期股息

新世界百貨中國有限公司(「本公司」，或與其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事」或「董事會」)決議不派發截至2019年12月31日止六個月之中期股息(2018年：無)。

審核委員會

本公司已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的規定成立審核委員會(「審核委員會」)，以審閱及監督本集團的財務匯報程序及風險管理及內部監控。審核委員會由四名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止六個月之未經審核中期業績及截至2019年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料及中期報告，並與管理層討論財務相關事宜。本集團截至2019年12月31日止六個月之未經審核中期業績已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

企業管治守則

本公司於截至2019年12月31日止六個月期間一直遵守當時生效之上市規則附錄14所載之企業管治守則的所有適用守則條文，惟守則條文第E.1.2條除外。

按守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務未能出席本公司於2019年11月18日舉行的股東週年大會(「股東大會」)。主持股東大會的執行董事鄭志剛博士，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易的守則。經本公司向各董事作出具體查詢，彼等均已確認於截至2019年12月31日止六個月期間一直遵守標準守則及由本公司所採納有關董事進行證券交易的守則所載列之準則。有關僱員亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2019年12月31日，本集團總僱員數目為3,303名(2019年6月30日：3,883名)。本集團確保所有級別的僱員的薪金水平與市場水平相若，且會根據本集團的薪金及獎勵制度向僱員發放按表現相關基準的獎金。

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

收購及出售

於2019年7月，達運企業有限公司(於英屬維爾京群島註冊成立的全資附屬有限公司)訂立協議以總代價1,000,000港元出售Well Metro Group Limited(全部已發行股本予K11 Sales & E-Commerce Company Limited(本公司的同系附屬公司))。Well Metro Group Limited主要於中國從事品牌管理、時裝及配飾的分銷及零售。是項交易已於2019年7月完成。

其他資料

購買、出售或贖回上市證券

於截至2019年12月31日止六個月期間，本公司並無贖回其任何上市證券，而本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司之任何上市證券。

董事資料更新

根據上市規則第13.51B (1)條，自本公司二零一九年年報日期起，董事之資料變動詳情如下：

鄭家純博士已由新世界中國地產有限公司主席及董事總經理調任為榮譽主席，於2020年2月1日起生效。

鄭志剛博士已獲委任為新創建集團有限公司執行董事，於2019年10月11日起生效；彼已獲委任為新世界中國地產有限公司聯席首席執行官，於2020年1月1日起生效，其後擢升為新世界中國地產有限公司行政主席，於2020年2月1日起生效。

張英潮先生已分別辭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，於2019年12月31日起生效。

董事於證券之權益

於2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者；或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份之好倉

	身份	權益性質	持有股份數目	合計	持股概約 百分比 (直接或間接)
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	700,000	700,000	0.01
新創建集團有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	實益擁有人	個人權益	18,349,571	30,349,571	0.78
	受控法團	法團權益	12,000,000 ⁽¹⁾		

附註：

(1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。

董事於證券之權益(續)

(b) 於相關股份之好倉－購股權

i. 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新世界發展的股份。彼等於截至2019年12月31日止六個月期間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				於2019年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2019年 7月1日 結存	期內 授出	期內 行使	期內 調整		
鄭家純博士	2016年6月10日	(1)	10,675,637	-	-	-	10,675,637	7.540
	2017年7月3日	(2)	2,000,000	-	-	-	2,000,000	10.036
鄭志剛博士	2016年3月9日	(3)	3,800,000	-	-	-	3,800,000	7.200
	2016年6月10日	(1)	3,736,471	-	-	-	3,736,471	7.540
	2017年7月3日	(2)	2,000,000	-	-	-	2,000,000	10.036
歐德昌先生	2016年6月10日	(4)	336,693	-	(200,000)	-	136,693	7.540
	2017年7月3日	(5)	200,000	-	(100,000)	-	100,000	10.036
			22,748,801	-	(300,000)	-	22,448,801	

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (2) 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。
- (3) 分為四批，行使期分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (4) 分為兩批，行使期分別由2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (5) 分為兩批，行使期分別由2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (6) 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。

董事於證券之權益(續)

(b) 於相關股份之好倉－購股權(續)

ii. 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新創建的股份。彼於截至2019年12月31日止六個月期間持有的新創建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				於2019年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2019年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整		
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	7,420,739	-	-	-	7,420,739	14.120
			7,420,739	-	-	-	7,420,739	

附註：

(1) 60%的購股權可於2015年5月9日至2020年3月8日期間行使，其餘40%的購股權分兩個期間行使，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日。

(2) 上述董事已繳付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2019年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者，或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於證券之權益

於2019年12月31日，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者：

於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	持有股份數目	合計	持股概約 百分比 (直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited(「CYTFH」) ⁽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」) ⁽⁵⁾	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99
新世界發展有限公司(「新世界發展」)	受控法團 實益擁有人	法團權益 -	45,500,000 1,218,900,000	1,264,400,000	74.99

附註：

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

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司並無接獲任何其他人士(董事或本公司最高行政人員以外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者。

購股權計劃

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

公司資料

董事會

非執行董事

鄭家純博士(主席)
歐德昌先生

執行董事

鄭志剛博士
張輝熱先生(首席執行官)

獨立非執行董事

張英潮先生
陳耀棠先生
湯鏗燦先生
余振輝先生

公司秘書

胡玉桂小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

孖士打律師行
安睿順德倫國際律師事務所
胡關李羅律師行

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House-3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

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

總辦事處及香港主要營業地點

香港銅鑼灣
興發街88號7樓全層
電話：(852) 2753 3988
傳真：(852) 2318 0884

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
瑞穗銀行

股份代號

香港聯交所825

投資者資料

如欲查詢有關本集團的進一步資料
請聯絡新世界百貨中國有限公司
企業事務部地址為：
香港銅鑼灣
興發街88號7樓全層
電話：(852) 2753 3988
傳真：(852) 2318 0884
電子郵件：nwdsacad@nwds.com.hk

網址

www.nwds.com.hk

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
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 : nwdscad@nwds.com.hk
網址 : www.nwds.com.hk
微信 : [nwds-china](https://www.weibo.com/xinshijiebaihuo)
微博 : [e.weibo.com/xinshijiebaihuo](https://www.weibo.com/xinshijiebaihuo)

