



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(香港上市股份代號：825)

中期報告  
2022/2023



# 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，現已發展為集百貨店與購物中心為一體的零售集團。於2007年，本集團在香港聯合交易所有限公司主板上市。於2022年12月31日，新世界發展有限公司擁有本集團約為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，有序地在中國內地拓展業務網絡。於2022年12月31日，本集團經營的百貨店及購物中心當中，有17家以「新世界」命名，而另外七家於上海的分店則以「巴黎春天」命名，總樓面面積概約為978,900平方米，覆蓋中國內地13個主要地點，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽、蘭州、燕郊及綿陽。

## 組織架構

本集團擁有一支經驗豐富且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，發揮協同效應。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。

## 業務營運

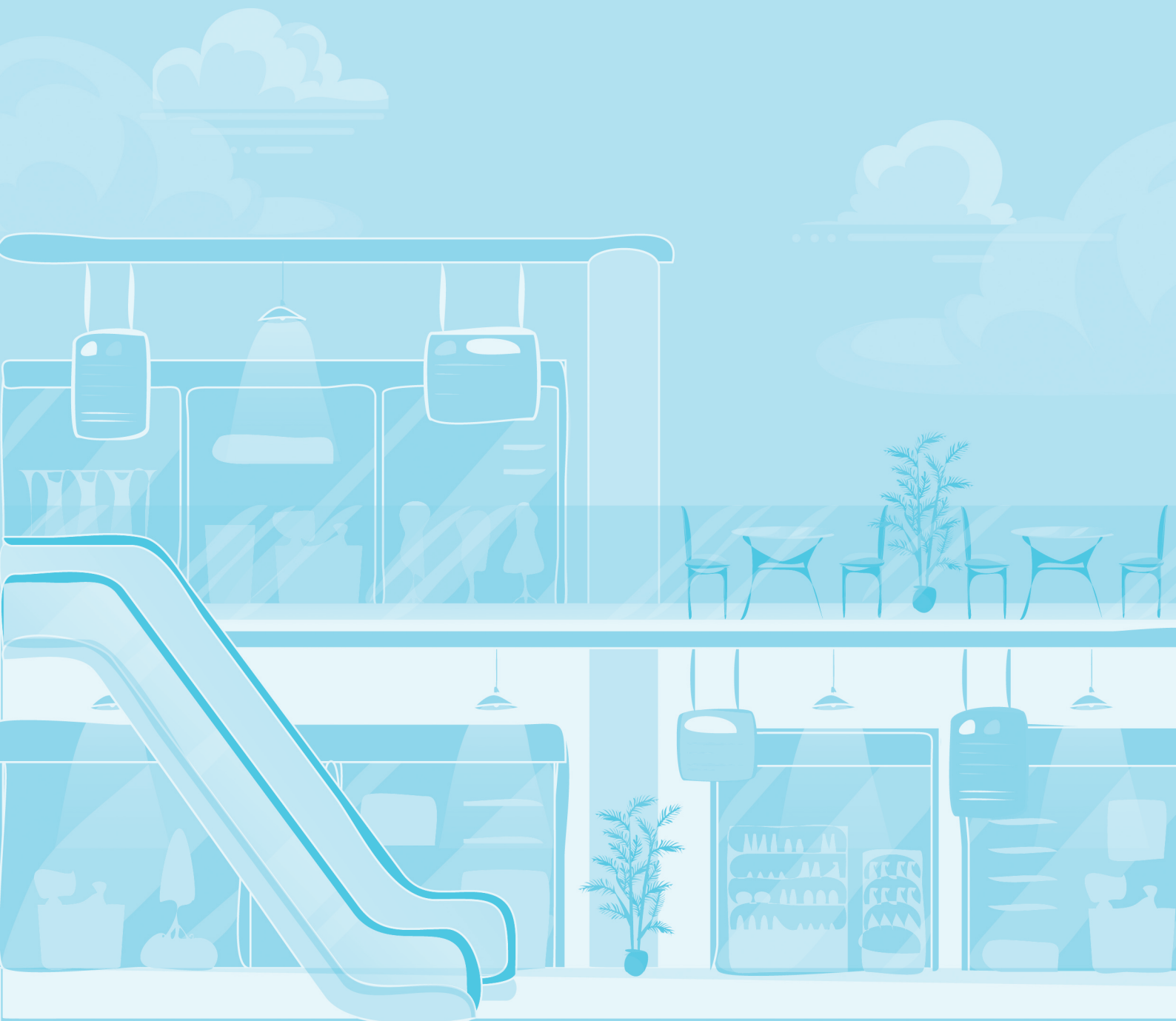
本集團積極推行門店分類管理，並採用「一店一策」的經營策略，鼓勵分店面對市場採取不同策略，以抓緊中國內地消費升級的機遇。本集團的收益主要來自：專櫃銷售佣金收入、租金收入、自營貨品銷售，以及作為出租人的融資租賃利息收入。除核心百貨業務外，本集團近年同步拓展自營業務，如LOL(Love • Original • Life)原創生活概念店，以實現差異化經營。

## 人才發展

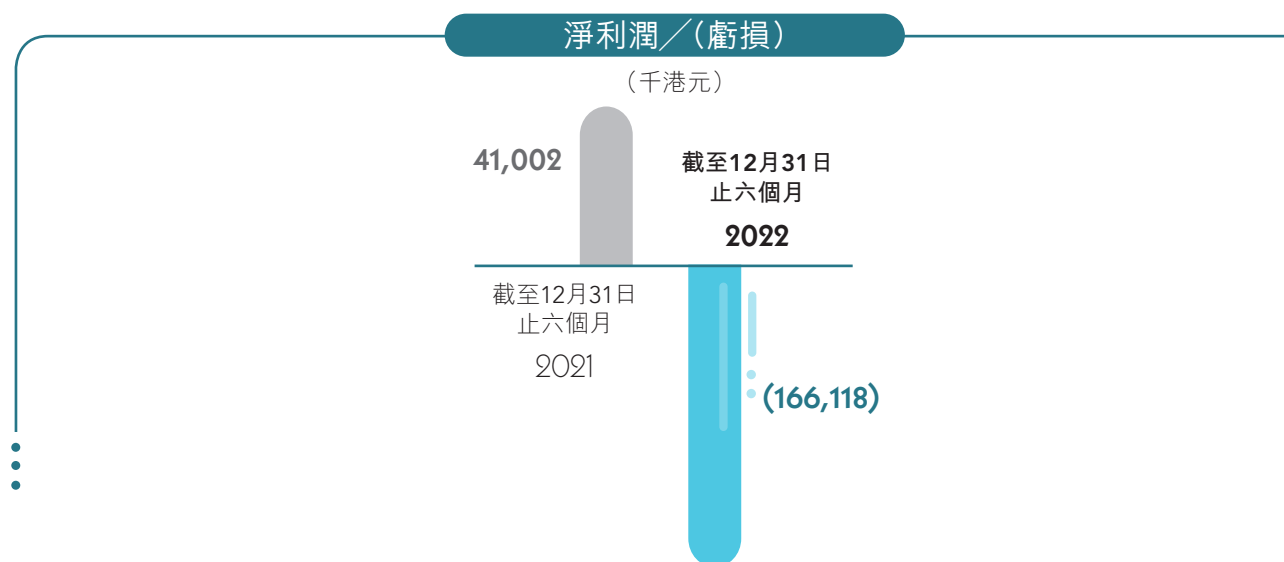
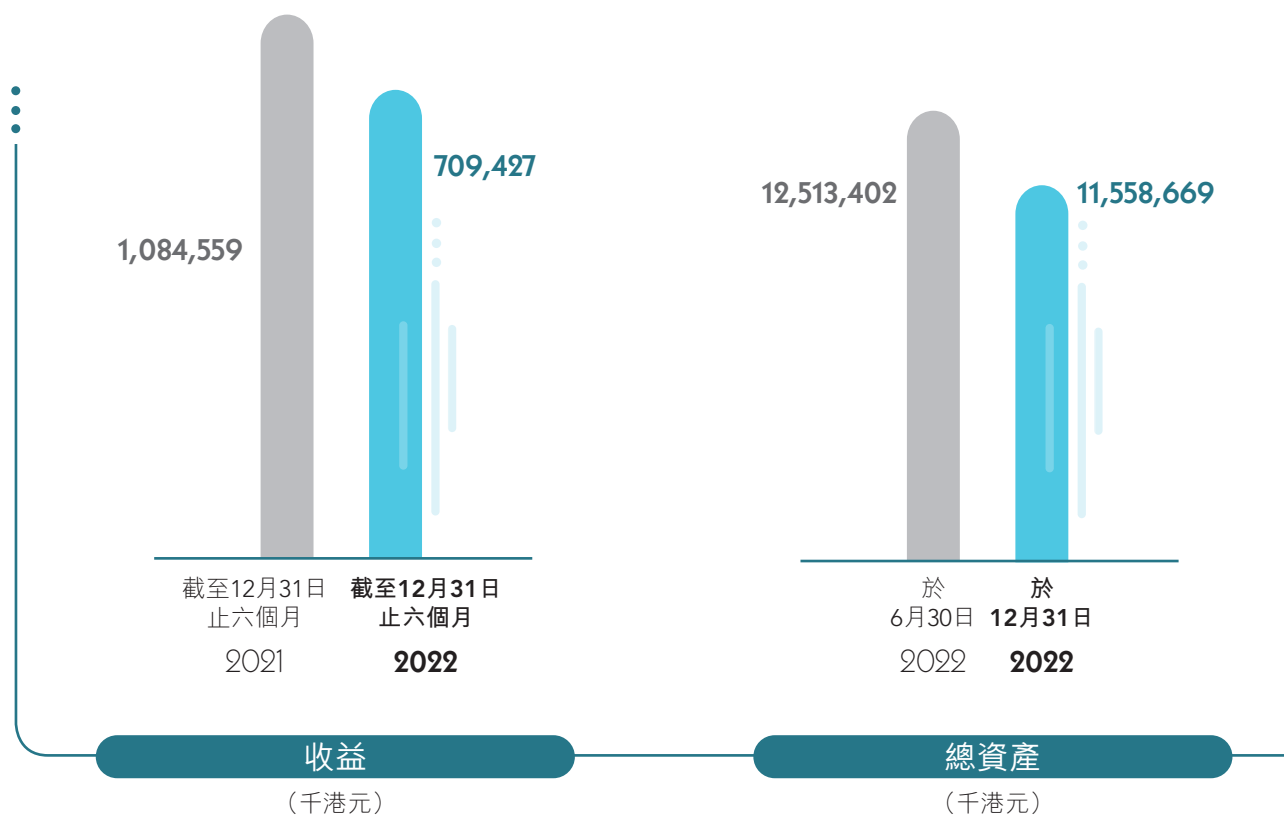
本集團視員工為寶貴資源，通過提供不同激勵方案、培訓計劃及發展機會，提高團隊積極性、創新力和歸屬感，藉此鼓勵、培育優秀人才，共同實踐本集團之願景及使命。於2022年12月31日，本集團共有2,214名僱員。

# 目錄

002	財務摘要	018	簡明綜合財務狀況表
004	主席報告書	020	簡明綜合權益變動表
006	管理層討論與分析	021	簡明綜合現金流量表
015	中期財務資料審閱報告	022	簡明綜合財務資料附註
016	簡明綜合收益表	051	其他資料
017	簡明綜合全面收益表	056	公司資料



# 財務摘要



## 財務摘要

	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>經營業績</b>		
收益	709,427	1,084,559
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	214,053	398,311
貨品銷售-自營銷售	184,069	281,779
租金收入	302,334	393,373
作為出租人的融資租賃利息收入	8,971	11,096
經營(虧損)/利潤	(46,180)	207,281
期內(虧損)/利潤(「淨(虧損)/利潤」)	(166,118)	41,002
	於2022年 12月31日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
<b>財務狀況</b>		
總資產	11,558,669	12,513,402
總負債	7,899,496	8,510,146
借貸	1,487,093	1,489,544
減：原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘	(966,190)	(1,079,448)
負債淨額	520,903	410,096
總權益	3,659,173	4,003,256
淨負債比率(附註(i))	14.2%	10.2%

附註：

(i) 負債淨額除以總權益。



...

本集團將...繼續以市場所需  
為導向...持續完善數字化平台...  
創造更多元的商業推廣，  
從而對消費者、供應商及零售商  
實現互利良性商業生態。

...



...

# 主席報告書

二零二二年下半年，全球經濟仍存在眾多不穩定因素。國內多地疫情的反覆衝擊以及複雜多變的內外部環境，導致消費市場動力不足，實體零售行業持續受壓。隨著二零二二年年末中國政府疫情防控新政策的實施，消費開始出現復甦跡象，同時，地方政府通過各類促進消費及促進發展的舉措，增強經濟活力，恢復增長動力，使得市場信心及客流逐步恢復及提升。

回顧期內，本集團透過數字化營運方法不斷優化及完善本集團的「新閃購小程序」等線上銷售及營銷平台，為會員、品牌提供多元化服務，為銷售終端引流。與此同時，集團加強微信公眾號、抖音直播等新興媒體平台及數字化渠道的應用；本集團部分門店開通抖音電商平台積極開展抖音直播帶貨，進一步拓展線上線下一體化佈局。

社會責任方面，本集團落實能源管理、減少廢物、正確使用資源等一系列節能環保舉措，以減少業務對環境的影響。此外，回顧期內，本集團持續聯同優質品牌宣揚綠色及公益理念，把環保、健康、智能和關愛的理念落實於各項活動及宣傳中，兌現我們對企業社會責任的承諾。

消費為推動國內經濟增長的重要動力。面對未來宏觀經濟環境存在的不確定性，本集團仍對國內整體零售市場前景保持樂觀，並將繼續以市場所需為導向，重視消費者線上及線下的體驗和服務，持續完善數字化平台，緊貼新消費浪潮的機遇，創造更多元的商業推廣，從而對消費者、供應商及零售商實現互利良性的商業生態。

在此，本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工的付出與貢獻，並對股東、顧客及業務合作夥伴的長期支持表示摯誠謝意。本集團將同心協力，穩健前行，不斷發掘市場機遇以及發揮公司優勢，回報各位的支持與信任。

**鄭志剛博士**

主席

香港，二零二三年二月二十二日



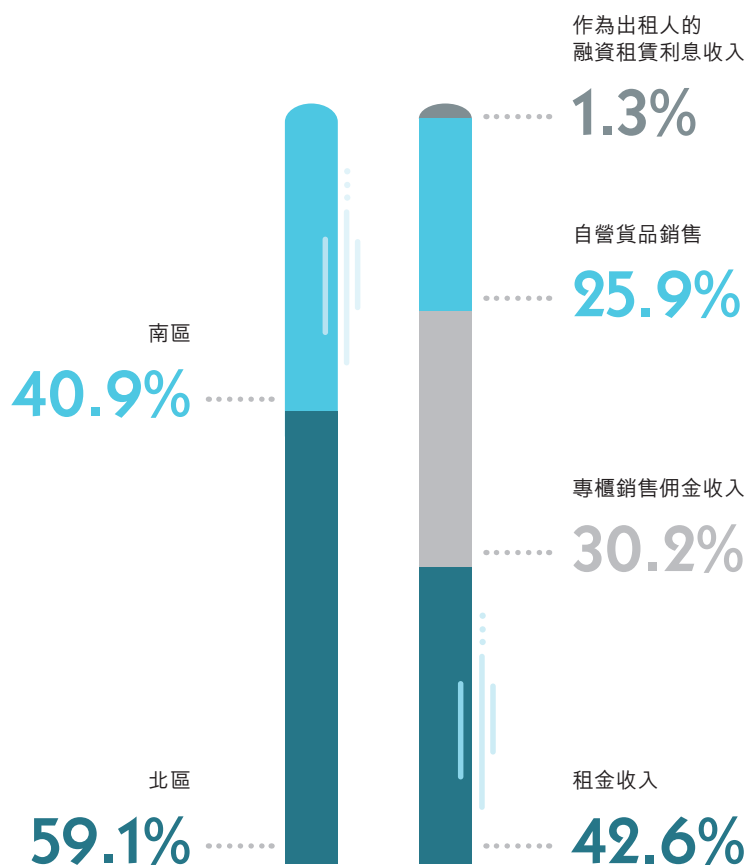
# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 業績概要

零售行業高度依賴國內經濟發展和消費者信心。回顧期內，國際政治和經濟環境複雜多變，國內多地經歷了疫情的反覆衝擊，宏觀經濟狀況時刻影響本集團的業務發展。不過，隨著二零二二年年末國家政府疫情防控新政策的實施，消費開始出現復甦跡象，市場信心及客流量同步提升；隨著消費模式的轉移，線上流量增加，對獨

特購物體驗的需求和線下消費體驗的升級與融合，百貨業在消費體驗的提升中扮演著重要角色，百貨零售經營亦以不同的營銷組合以切合新消費模式的需求。在百貨業眾多轉型路徑中，擁抱互聯網，加速數字化佈局，已是大勢所趨。





## 管理層討論與分析

於回顧期內，本集團通過加強物業及零售管理專注提升消費體驗，同時打造數字化應用，並滲透於各業務當中，從而實現本集團長期有效的線上線下一體化及智慧化發展。

截至2022年12月31日止六個月，本集團期內收益為709.4百萬港元，去年同期為1,084.6百萬港元。按類別劃分，本集團期內收益以租金收入為主，佔42.6%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔30.2%；自營貨品銷售佔25.9%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.3%。本集團期內虧損為166.1百萬港元。期內每股虧損為0.10港元。

### 業務網絡

截至2022年12月31日，本集團於中國內地營運24家百貨公司及購物中心，覆蓋全中國13個主要地點，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽、蘭州、燕郊以及綿陽，概約總樓面面積為978,900平方米。

為整合及優化其資源配置，本集團於回顧期內縮減了兩家分店，為西安時尚廣場以及昆明店。

### 營運概覽

現時，實體零售受到消費結構變化、線上零售、社交電商等影響和衝擊，市場競爭更為激烈。回顧期內，因疫情長時間反覆，實體門店為配合政府疫情防控，導致客流量銳減。同時，營收能力下降，使本集團的整體業務受到了較大衝擊，因此，收益與利潤表現均有所下降。

於2022年末，隨著國家政府疫情防控新政策的實施，零售消費市場逐漸回暖，消費信心日漸恢復。本集團於北京、上海、武漢等多個城市所在門店的客流量已恢復至同期八成以上，其中，武漢徐東店客流量同比增長18.0%以上，上海淮海店客流量同比增長達39.0%以上，整體客流量恢復情況呈上升趨勢。

本集團深耕零售業態，順應消費趨勢及市場環境變化，持續在消費場景打造、品牌業態升級等方面調整及改善，增加營銷活動線上線下聯動的趣味性和吸引力，加深會員服務的體驗感和融合度。同時，本集團進一步深化數字化營銷體系，堅守商品、服務、體驗三駕齊驅的發展。

### 商業綜合體業務

#### 百貨及購物中心業務

後疫情時代消費需求愈趨多元化。本集團洞悉目標客群的喜好與興趣，著重煥新消費空間，持續引進區域首店，並優化品牌組合。回顧期內，本集團各城市門店有序推進優化工程。如北京崇文店已按業改規劃完成第一階段的形象煥新，北京千姿店亦完成了指定區域的升級改造；針對疫情防控政策調整後化妝品、護膚品消費需求的激增，本集團發揮與供應商保持一貫良好及穩定合作關係的優勢，精準鎖定國際輕奢品牌作為品牌升級的切入點。北京崇文店在已有的50多個大熱化妝品品牌如蘭蔻、雅詩蘭黛、資生堂、阿瑪尼美妝及修麗可等的基礎上，又陸續引進海藍之謎、萊珀妮、赫蓮娜及寶麗等國際知名品牌，提升購物氛圍與格調，打造國際化輕奢品牌矩陣。

本集團亦專注提升客戶終身價值，著力提升會員客流量，提升客單價及複購次數，帶動整體會員銷售。本集團緊貼追蹤市場熱點及聯動品牌，以消費者角度開展多場年輕趣味、創新場景的營銷活動，帶動客流量及銷

售。本集團於北區九個城市的14家分店推出「農曆七夕國風大賞」主題活動，圍繞七夕、立秋、處暑及825狂歡節四項重要節慶，針對重點產品如化妝品、黃金珠寶及女士鞋服推出重大折扣、多倍積分等營銷活動。另外，聯同租賃商戶組織「七夕復古市集相親會」、「立秋啃秋瓜食秋桃」、「處暑開漁節百魚宴」及「825狂歡節」等國風互動吸引顧客到店，充份抓住疫情後消費反彈的機遇，促進客流恢復。同時，在各大小節慶檔期全線開展了「夏日膨脹市集」、「露營遊園會」等跨界主題活動，與銀行、口碑網及高德地圖等小程序合作，利用各個渠道的異業資源推廣，實現流量共用、補貼加持及銷售提升。

回顧期內，因受疫情持續的影響，線下門店客流量減少，線下活動、營銷等業務疲弱。本集團著重發展線上業務，「新閃購小程序」及抖音電商平台成為上半財年營收及業務發展的聚焦重點。

「新閃購小程序」在上半財年利用付費廣告、公眾號及社群等渠道實現了在化妝品等品類上穩定的銷售業績。與此同時，本集團利用小紅書等平台進行內容轉化，成功引發了黃金及珠寶品類關注度及銷量的跨越式增長。「新閃購小程序」上海五角場店上半財年實現全店銷售超過人民幣300萬元，雙11節活動期間新會員交易轉化達成目標139.8%。在12月底，北京崇文店聯合樂高開啟「元旦歡樂季專場直播」，創下了跨年夜直播記錄新高。回顧期內，「新閃購小程序」會員數目同比增長26.1%至超130萬人。

同時，抖音電商直播已成為零售行業高度重視的流量及銷售渠道。回顧期內，本集團對於線上購物陣容的打造，除自營電商平台「新閃購小程序」外，各店亦積極上線抖音電商平台加速引流拓展客源。上海五角場店作為試點門店，於10月啟動抖音電商直播帶貨。截至12月底，共計開播場次超過40次，南區GMV(商品交易總額)近人民幣80萬元。

忠誠度和支持度較高的會員一直是本集團最寶貴的資源之一。回顧期內，本集團持續強化會員權益，優化服務體驗，以區分會員權益及會員營銷活動創新等方式，提升會員對我們的支持。例如，北區門店的年終會員盛典

活動，通過指定日積分十倍抵現、消費滿額抽獎及積分兌換停車券等活動，推動顧客到店消耗積分，助力喚醒沉睡會員及提升複購；同時聯合北京樂享票務，重磅推出新會員註冊、積分兌換環球影城門票券的高價值權益，豐富了會員節日的旅行類的消費選擇。此外，回顧期內，新百租賃券在本集團全國門店推出，成功地把租賃商戶納入本集團的積分體系。會員可以用積分兌換租賃券，擴大了會員積分的使用範圍。

再者，本集團積極引入異業資源，加強會員權益，亦為線上銷售進一步引流的關鍵。各門店與阿里巴巴旗下品牌餓了麼、口碑網、高德地圖緊密合作，提供會員專屬高德打車券包，新註冊會員附加美妝實物禮品；結合會員停車禮、喚醒禮、註冊禮、積分兌換及生日禮等福利制定推送活動，精準提取目標會員進行短訊宣傳及營銷引流，刺激顧客到店，轉化會員銷售，提升會員銷售佔比。回顧期內，南京店會員銷售同比達144.0%，武漢建設店會員交易筆數同比提升8.7%。

為提升會員服務的營運效率，北京崇文店、北京千姿店及上海寶山店停車系統與客戶關係管理系統打通。會員可直接在「新閃購小程序」使用積分抵扣停車時長及兌換停車券，也可直接繳費離場，大大提升了客戶體驗及效率。

值得一提的是，本集團在回顧期內推出一個全新制度—「跳級會員」，即滿足指定消費額度條件的顧客可直接跳過初級幸福卡會員等級，躍升為白金卡會員，可享受會員的高級進階權益，避免消費者因長期滯留「初級會員」等級產生倦怠感，給予他們更多價值體驗。

回顧期內，本集團亦動員會員、顧客群體參與公益活動，加強環保意識，例如開展「環保文化周」、「舊書換新書」等公益活動，通過資源回收、節能減排、綠色徒步等公益活動，以線下門店為支點連結合作夥伴及消費者，共同參與可持續發展的活動。

截至2022年12月31日，本集團及旗下門店的官方微博及微信帳號關注粉絲數合計同比增長3.4%，全線總會員人數同比增長7.2%至近714萬人。

### 租賃業務

近年來，消費者對品牌選擇及品質要求愈加提高，以及獲取優質品牌資源的競爭逐步升級。回顧期內，本集團有序推進高質量的招商工作，進一步擴大本集團的獨有品牌陣容及品牌效應，繼續加強完善地區首店、標杆品牌旗艦店的引進合作、體驗場景打造等方面的調整。茶顏悅色在長沙時尚廣場開出鴛鴦咖啡全國首店，大樹餐廳旗下烘焙品牌Dikka全國首店進駐上海淮海店，入駐長沙時尚廣場不久的墨茉點心局升級為全國首家墨茉市

集。各門店與多家有良好合作基礎的人氣咖啡茶飲類品牌進一步擴大合作，其中，M Stand咖啡進駐北京崇文店以及上海浦建店，Tim Hortons咖啡進駐北京千姿店，上海寶山店則引進MANNER咖啡。

正餐餐飲類品牌近年受疫情衝擊影響較大，但隨著二零二二年年末疫情防控管制新政策的實施，餐飲類品牌作為線下消費的重點體驗項目，加快消費復甦，出現客流量虹吸效應。上海成山店洞悉年輕客群需求，引進網紅餐飲品牌西塔老太太、一雞鮑魚等；上海天山路店引進人生一串等人氣品牌，為門店增加客流量及促進消費轉化。

本集團在保持國際品牌合理佈局的同時，逐步加大引進國產運動品牌，以充份迎合健身和健康的大趨勢。當中，以安踏、李寧等品牌為代表的國產品牌在運動品類中保持擴張趨勢，同時發掘戶外、露營等新興業態，持續關注戶外細分市場各品牌的引進，以滿足目標客戶對品質生活的期待，亦作為運動業態銷售補充品類。

隨著實體體驗業態的回暖，本集團積極引進新興體驗業態及豐富品牌組合。上海成山店唱吧麥頌及樂刻健身、上海浦建店魔練普拉提、上海淮海店馬萊傳統弓等品牌的進駐，為門店顧客提供更多元更有趣的體驗服務場景。

### 自有品牌業務

截至2022年12月31日，本集團共營運四家大型綜合類超市「新世界超市」，分別位於北京、武漢、蘭州及煙台。回顧期內，本集團進一步強化超市會員維護，增加會員活動、會員折扣，提升超市會員銷售。超市會員銷售佔67.7%，同比增加1.6%。

上半財年，新世界超市共引進超過5,600個單品，超市根據重要時間節日，例如七夕、周年慶、中秋以及元旦等節日進行主題商品促銷，利用線上直播等渠道實現引流並帶動銷售提升，進一步擴大超市線上的銷售規模；新世界超市的重點將繼續集中在商品的差異化經營、新供應鏈引進、VIP拉新及召回以及會員獨享活動，利用線上平台，包括社群、抖音小店及京東到家等同步帶動線下銷售。

截至2022年12月31日，本集團共營運五家LOL (Love • Original • Life) (「LOL」)原創生活概念店。其中三家位於上海，兩家位於北京。

回顧期內，本集團重點對位於上海K11商場內的LOL門店進行創新形象升級，重新規劃商品結構，並更新了合作品牌，進一步擴充產品線，以涵蓋健康和生活方式類別，例如新增露營、戶外滑板、進口擺件及數字藏品等品類；門店新引進高品質、高知名度的進口品牌以及符合年輕高消費客層追求的獨特、小眾精緻的商品，以滿足消費群體對高品質商品及創新體驗的各類需求，亦

為LOL新形象新定位的展示。對於金標門店，為滿足社區顧客需求，LOL開發了戶外運動及寵物玩具、傢俱分類，新增飛盤及寵物用品，以及擺件等，並逐步引進健康類的中高單價商品，如徠芬電風筒、覓光美容儀等產品，業績情況均表現突出。

營運方面，在上半財年LOL加強團購業務的拓展，數碼類產品的團購銷售總額同比增長了152.0%。同時為進一步提升銷售，新增了小紅書、抖音、高德地圖等引流銷售渠道，針對各渠道做不同類別的銷售推進，提升總銷售額。依憑商品力提升及渠道拓展兩方面的優化調整，於上半財年，LOL銷售額同比增長6.0%。

### 展望

未來，我們保持以顧客為中心的根本策略，推動生活服務數字化轉型，促進線上線下融合是不變的主旋律。加之隨著疫情防控政策的優化，客流量恢復及消費活力將得到最大釋放，線上線下模式和數字化深入轉型將獲得新的增長動力。

對於我們而言，順應消費升級趨勢，持續關注線上零售領域的技術變革及機遇，在不斷深耕線上購物平台「新閃購小程序」的同時，亦需加大多元化線上平台的發展，利用線上平台及電商拉動線下門店的銷售，為線下門店引流，從而提升本集團各門店業績。

為增加顧客終身價值，本集團會繼續提升現有百貨公司及商場及積極審視戰略選項，從而使得我們利用核心的營運專長(包括零售物業及項目管理)及擴大我們的B2C生態圈。

與此同時，員工是本集團重要珍貴的資源及資產。在人才培育方面，本集團建立了完善的人才培育體系，加強文化引導，崗位賦能提效，合理地發掘、開發及培養公司的人才隊伍資源，為本集團提供了強而有力的人才儲備保障。

今後，疫情仍舊存在且會長期影響，做好線下各門店的疫情防控工作，為消費者提供安全放心的購物環境是重中之重，本集團亦會順應消費市場及經濟環境的變化，促進綠色消費、智慧消費、健康消費，發展首店首發經濟，打造更多消費新場景，釋放消費新活力是長期發展的決策及核心目標，務實審慎、穩抓機遇，善用多舉措提振消費及強化公司業績基礎，推進長期穩健持續發展。

### 財務回顧

#### 收益及其他收入

2023財政年度上半年(或「本期間」)本集團的收益為709.4百萬港元(2022財政年度上半年(或「去年同期」):1,084.6百萬港元)。以人民幣計值，2023財政年度上半年本集團的收益為人民幣631.4百萬元(2022財政年度上半年:人民幣894.8百萬元)。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。

2023財政年度上半年本集團的銷售所得款項總額(包括專櫃銷售及自營貨品銷售所得款項、租金收入、作為出租人的融資租賃利息收入及其他收入)為2,179.6百萬港元(2022財政年度上半年:3,541.6百萬港元)。

本集團於本期間的商品銷售毛利率為12.0%(2022財政年度上半年:13.1%)。於2023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所得款項約31.8%。黃金、珠寶及鐘錶約佔36.7%，運動服裝約佔9.8%，化妝品約佔10.9%，餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。本期間自營銷售收益主要包括化妝品(約77.0%)，超市及便利店(約21.2%)，生活概念店、女裝、男裝及配飾、以及其他貨品(約1.8%)的銷售。

租金收入由2022財政年度上半年393.4百萬港元減少23.1%至2023財政年度上半年302.3百萬港元，主要由於2019冠狀病毒病持續帶來的影響，於2022財政年度天津新世界百貨縮減規模、哈爾濱新世界百貨、香港新世界百貨—上海巴黎春天七寶店及成都新世界百貨關閉，以及於本期間西安新世界時尚廣場及昆明新世界百貨關閉所致。

作為出租人的融資租賃利息收入於2023財政年度上半年為9.0百萬港元，而2022財政年度上半年為11.1百萬港元。

本集團的其他收入於2023財政年度上半年為34.4百萬港元，而2022財政年度上半年為38.5百萬港元。減少主要由於本期間政府補助金減少2.9百萬港元及來自供應商的收入減少了9.8百萬港元。該減少部分就其他賠償收入增加了8.5百萬港元所抵銷。



### 其他收益，淨額

本集團於本期間的其他收益淨額為28.2百萬港元，乃主要於2023財政年度上半年因西安新世界時尚廣場及昆明新世界百貨關閉引致終止確認租賃負債及使用權收益淨額55.5百萬港元及終止確認使用權收益淨額8.1百萬港元。該收益部分被本期間按公平值計入損益之金融資產的公允值虧損淨額3.6百萬港元，對一家百貨店作出物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損3.5百萬港元，應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損淨額共計27.7百萬港元所抵銷。

### 投資物業公平值變動

本期間投資物業公平值變動為1.2百萬港元，乃來自上海市、天津市及鄭州市的物業公平值減少所致的虧損。

### 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2022財政年度上半年的261.5百萬港元減少至2023財政年度上半年的171.2百萬港元。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度計劃下的獎勵積分兌換時轉移的促銷項目的成本。於2023財政年度上半年購買促銷項目為7.3百萬港元，而2022財政年度上半年為11.4百萬港元。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2022財政年度上半年的219.7百萬港元減少至2023財政年度上半年的174.6百萬港元，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，以降低員工成本所致。減少部分就若干百貨店於本期間關閉或計劃關閉作出共計5.9百萬港元僱員賠償款所抵銷。

### 折舊

折舊開支由2022財政年度上半年的279.2百萬港元減少至2023財政年度上半年的193.0百萬港元。減少主要由於本期間並無對於2022財政年度已計足折舊、已減值或已終止確認的物業、廠房及設備及使用權資產計提折舊，以及若干百貨店於2022財政年度及2023財政年度上半年縮減規模及關閉所致。

### 租金開支

租金開支由2022財政年度上半年的65.1百萬港元減少至2023財政年度上半年的34.0百萬港元，主要由於營業額租金減少與本期間銷售所得款項的減少相符及若干百貨店於2022財政年度關閉所致。

### 其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2022財政年度上半年的148.1百萬港元增加至2023財政年度上半年的236.9百萬港元。增加主要由於2023財政年度上半年期間港元兌換人民幣的變動增加了89.6百萬港元的匯兌虧損淨額，主要為已關閉或要關閉的若干百貨店向受影響各方作出共計72.1百萬港元賠償款而2022財政年度上半年則為40.5百萬港元，其他經營開支增加了22.9百萬港元乃主要由於本期間有關信用卡佣金需供應商承擔的償還款減少了12.8百萬港元及2022財政年度上半年包含以往年度賠償款計提減少6.3百萬港元。增加部分被與銷售所得款項的減



少相符致銷售、宣傳、廣告及相關費用及其他稅項支出減少了37.2百萬港元，清潔、維修及保養減少了8.5百萬港元及於2023財政年度上半年其他應收款項虧損準備撥回淨額9.1百萬港元而2022財政年度上半年則為其他應收款項虧損準備淨額2.6百萬港元所抵銷。

### 經營（虧損）／利潤

2023財政年度上半年的經營虧損為46.2百萬港元，而2022財政年度上半年的經營利潤為207.3百萬港元。

### 財務成本，淨額

2023財政年度上半年的財務成本淨額為100.4百萬港元，而2022財政年度上半年為112.0百萬港元。減少主要由於本期間租賃負債利息開支減少了34.1百萬港元。減少部分就由於香港銀行同業拆息於2023財政年度上半年上升致增加了平均借貸成本所抵銷。

### 所得稅支出

本集團於2023財政年度上半年的所得稅支出為19.6百萬港元，而2022財政年度上半年為54.3百萬港元。

### 期內（虧損）／利潤

基於上述原因，期內虧損為166.1百萬港元，而去年同期的期內利潤為41.0百萬港元。

### 流動資金及財務資源

於2022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966.2百萬港元（2022年6月30日：1,079.4百萬港元）。

於2022年12月31日，本集團的借貸為1,487.1百萬港元（2022年6月30日：1,489.5百萬港元）。

於2022年12月31日，本集團的負債淨額狀況為520.9百萬港元（2022年6月30日：410.1百萬港元）。

於2022年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,792.9百萬港元（2022年6月30日：2,816.4百萬港元）。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2022年12月31日的資本承擔為40.2百萬港元，並已訂約但未於簡明綜合財務狀況表中撥備。

### 資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無任何資產抵押（2022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及美元兌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2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

# 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16至50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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2022年12月31日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備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佈的香港會計準則第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」擬備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，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二三年二月二十二日

# 簡明綜合收益表

截至2022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	
		2022年 千港元	2021年 千港元
收益	6	709,427	1,084,559
其他收入	7	34,434	38,453
其他收益，淨額	8	28,165	72,149
投資物業公平值變動		(1,186)	(2,965)
購買存貨及存貨變動，淨額		(171,202)	(261,480)
購買促銷項目		(7,316)	(11,418)
僱員福利開支	9	(174,564)	(219,658)
折舊		(193,003)	(279,187)
租金開支		(34,012)	(65,088)
其他經營開支，淨額	10	(236,923)	(148,084)
<b>經營(虧損)/利潤</b>		<b>(46,180)</b>	207,281
財務收入		12,268	17,205
財務成本		(112,628)	(129,211)
財務成本，淨額	11	(100,360)	(112,006)
<b>除所得稅前(虧損)/利潤</b>		<b>(146,540)</b>	95,275
所得稅支出	12	(19,578)	(54,273)
<b>期內(虧損)/利潤</b>		<b>(166,118)</b>	41,002
<b>期內本公司股東應佔每股(虧損)/盈利</b> (每股以港元列示)			
– 基本及攤薄	14	(0.10)	0.02

第22至50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2022年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
期內(虧損)/利潤	(166,118)	41,002
<b>其他全面收益</b>		
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	7,765	869
– 其遞延所得稅	(1,941)	(217)
	5,824	652
其後可能重列至損益之項目		
匯兌差額	(183,789)	83,680
期內其他全面(虧損)/收益，已扣除稅項	(177,965)	84,332
期內全面(虧損)/收益總額	(344,083)	125,334

第22至50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2022年12月31日

	附註	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15(a)	716,657	769,021
投資物業	16	5,155,410	5,396,060
使用權資產	15(b)	2,642,404	3,035,595
無形資產	17	1,057,455	1,107,218
預付款項、按金及其他應收款項		195,587	196,947
應收融資租賃	26	290,761	368,722
按公平值計入損益之金融資產	27	70,857	78,000
遞延所得稅資產		83,142	92,078
		<b>10,212,273</b>	11,043,641
<b>流動資產</b>			
存貨	18	99,322	94,606
應收賬款	19	22,941	34,861
預付款項、按金及其他應收款項		184,494	191,190
應收融資租賃	26	71,623	68,673
應收同系附屬公司款項	20	1,826	976
應收有關連公司款項	20	–	7
原到期日為三個月以上的定期存款		435,626	459,853
現金及銀行結餘		530,564	619,595
		<b>1,346,396</b>	1,469,761
<b>總資產</b>		<b>11,558,669</b>	12,513,402
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	21	168,615	168,615
儲備	22	3,490,558	3,834,641
<b>總權益</b>		<b>3,659,173</b>	4,003,256

# 簡明綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	25	2,830,810	3,256,172
遞延所得稅負債		929,403	967,804
		<b>3,760,213</b>	<b>4,223,976</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	24	681,734	580,311
應計款項及其他應付款項		996,374	1,004,744
租賃負債	25	648,351	868,768
合約負債		206,521	228,900
應付同系附屬公司款項	20	6,405	4,691
應付有關連公司款項	20	24,027	19,156
應付最終控股公司款項	20	82,183	79,873
借貸	23	1,487,093	1,489,544
應付稅項		6,595	10,183
		<b>4,139,283</b>	<b>4,286,170</b>
<b>總負債</b>		<b>7,899,496</b>	<b>8,510,146</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>11,558,669</b>	<b>12,513,402</b>

第22至50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2022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	合計 千港元
於2021年7月1日	168,615	1,826,646	260,623	391,588	483,012	173,112	1,164,731	4,468,327
<b>全面收益</b>								
期內利潤	-	-	-	-	-	-	41,002	41,002
<b>其他全面收益</b>								
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	-	-	869	-	-	-	-	869
- 其遞延所得稅	-	-	(217)	-	-	-	-	(217)
匯兌差額	-	-	-	-	-	83,680	-	83,680
<b>截至2021年12月31日止期間全面收益總額</b>	-	-	652	-	-	83,680	41,002	125,334
<b>與權益持有者的交易</b>								
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	5,805	-	(5,805)	-
<b>與權益持有者的交易總額</b>	-	-	-	-	5,805	-	(5,805)	-
於2021年12月31日 - 未經審核	168,615	1,826,646	261,275	391,588	488,817	256,792	1,199,928	4,593,661

	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	合計 千港元
於2022年7月1日	168,615	1,826,646	371,034	391,588	538,264	81,011	626,098	4,003,256
<b>全面收益</b>								
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(166,118)	(166,118)
<b>其他全面收益</b>								
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	-	-	7,765	-	-	-	-	7,765
- 其遞延所得稅	-	-	(1,941)	-	-	-	-	(1,941)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(183,789)	-	(183,789)
<b>截至2022年12月31日止期間全面虧損總額</b>	-	-	5,824	-	-	(183,789)	(166,118)	(344,083)
<b>與權益持有者的交易</b>								
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	3,310	-	(3,310)	-
<b>與權益持有者的交易總額</b>	-	-	-	-	3,310	-	(3,310)	-
於2022年12月31日 - 未經審核	168,615	1,826,646	376,858	391,588	541,574	(102,778)	456,670	3,659,173

第22至50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2022年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
<b>經營業務的現金流量</b>		
經營業務所得現金淨額	308,199	393,540
<b>投資業務的現金流量</b>		
添置投資物業	(1,080)	(4,526)
添置物業、廠房及設備	(39,798)	(61,065)
原到期日為三個月以上的定期存款減少	3,560	135
購買按公平值計入損益之金融資產	–	(30,861)
出售物業、廠房及設備所得款項	860	–
作為出租人已收融資租賃的本金部分	25,732	44,004
作為出租人已收融資租賃的利息部分	8,971	11,096
已收利息	12,286	12,769
<b>投資業務所得／(所用)現金淨額</b>	<b>10,531</b>	<b>(28,448)</b>
<b>融資業務的現金流量</b>		
提取銀行借貸	35,513	–
償還銀行借貸	(35,019)	–
已付財務成本	(10,591)	(4,240)
作為承租人租賃付款的本金部分	(277,669)	(284,921)
作為承租人租賃付款的利息部分	(86,616)	(120,757)
<b>融資業務所用現金淨額</b>	<b>(374,382)</b>	<b>(409,918)</b>
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	<b>(55,652)</b>	<b>(44,826)</b>
於7月1日的現金及現金等值物	619,595	840,752
匯率變動的影響	(33,379)	12,442
<b>於12月31日的現金及現金等值物</b>	<b>530,564</b>	<b>808,368</b>

第22至50的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合財務資料附註

## 1 一般資料

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

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨及物業投資業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外，該等簡明綜合財務資料以港元列值。該等簡明綜合財務資料於2023年2月22日經董事會批准刊發。

## 2 編製基準

本集團截至2022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佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

該等簡明綜合財務資料應與截至2022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2022年12月31日，本集團流動負債淨額約2,792,887,000港元，乃包括短期銀行借貸約774,093,000港元及其最終控股公司，新世界發展有限公司(「新世界發展」)，提供的股東貸款713,000,000港元。

本公司董事已審閱本集團的現金流量預測，涵蓋自報告期末起計十二個月及在評估持續經營基準編製簡明綜合財務資料表時已考慮可得到資料(其中包括)本集團可用的內部產生資金及財務資源(如下所述)。

本集團之新世界發展提供的股東貸款將於2022年12月31日起的未來12個月內到期。新世界發展已確認有意在股東貸款到期後再續期12個月。

此外，於截至2022年6月30日財政年度內，本集團已成功將其短期銀行借貸再續期12個月，並將於2022年12月31日起的未來12個月內到期。於2022年12月31日，計入流動負債中的短期銀行借貸約699,813,000港元由新世界發展提供擔保。鑒於本集團短期銀行借貸成功續期的往績記錄及新世界發展提供的持續擔保，本公司董事相信其短期銀行借貸可於到期時續期。

## 2 編製基準(續)

本公司董事認為，經計及本集團營運所產生的預期現金流量；銀行借貸的可用性和股東貸款在需要時成功續期，本集團將有足夠的資源在可預見的未來繼續經營及在自2022年12月31日起未來12個月內履行其到期的財務義務。因此，本公司董事認為以持續經營為基準編製簡明綜合財務資料是合適的。

## 3 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2022年6月30日止年度之年度財務報表一致。

就中期期間收入的稅項，以適用於預期總年度盈利之稅率計提。

### 3.1 本集團採納對準則的修訂

截至2022年12月31日止六個月，本集團已採納下列須於2022年7月1日起會計期間應用的對現有準則及經修訂會計指引的修訂：

香港財務報告準則第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
香港財務報告準則第3號的修訂	參考概念框架
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
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法

採納以上對現有準則及經修訂會計指引的修訂並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

## 4 估計

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

編製該等簡明綜合財務資料時，由管理層對本集團在會計政策的應用及主要不明確數據的估計所作出的重要判斷與於截至2022年6月30日止年度之本集團年度財務報表所應用者相同。

## 5 財務風險管理及金融工具

### 5.1 財務風險因素

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

該等簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於截至2022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。在表內所披露金額為合約性非貼現現金流量。

	賬面值 千港元	合約性非貼現 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2022年12月31日					
應付賬款	681,734	681,734	681,734	—	—
其他應付款項	889,464	889,464	889,464	—	—
應付同系附屬公司款項	6,405	6,405	6,405	—	—
應付有關連公司款項	24,027	24,027	24,027	—	—
應付最終控股公司款項	82,183	82,183	82,183	—	—
借貸	1,487,093	1,536,815	1,536,815	—	—
租賃負債	3,479,161	3,920,535	708,351	1,790,922	1,421,262

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.2 流動資金風險(續)

	賬面值 千港元	合約性非貼現 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2022年6月30日					
應付賬款	580,311	580,311	580,311	–	–
其他應付款項	905,746	905,746	905,746	–	–
應付同系附屬公司款項	4,691	4,691	4,691	–	–
應付有關連公司款項	19,156	19,156	19,156	–	–
應付最終控股公司款項	79,873	79,873	79,873	–	–
借貸	1,489,544	1,507,789	1,507,789	–	–
租賃負債	4,124,940	5,338,422	911,542	2,215,411	2,211,469

### 5.3 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若，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：

- 流動資產項下應收融資租賃
- 應收賬款
- 流動資產項下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、有關連公司及最終控股公司款項
- 借貸
- 流動負債項下租賃負債

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.4 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外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日之買入價。上述資產歸類為第一級。
- 非上市工具按公平值列賬，倘市場價格不容易地獲得，其公平值以最近交易中觀察到的其他價格或估值技術作出估計。如計算工具的公平值要求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。

下表呈列本集團以公平值計量的按公平值計入損益之金融資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於2022年12月31日				
按公平值計入損益之金融資產	-	-	70,857	70,857
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於2022年6月30日				
按公平值計入損益之金融資產	-	-	78,000	78,000

## 5 財務風險管理及金融工具 (續)

### 5.4 公平值估計 (續)

下表呈列截至2022年12月31日止六個月第三級金融工具內按公平值計入損益之金融資產的變動：

	按公平值 計入損益之 金融資產 千港元
於2021年7月1日	-
添置	30,861
匯兌差額	339
於2021年12月31日	31,200
於2022年7月1日	<b>78,000</b>
公平值虧損	<b>(3,637)</b>
匯兌差額	<b>(3,506)</b>
於2022年12月31日	<b>70,857</b>

## 6 收益及分部資料

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
專櫃銷售佣金收入	<b>214,053</b>	398,311
貨品銷售 - 自營銷售	<b>184,069</b>	281,779
客戶合約收益	<b>398,122</b>	680,090
租金收入	<b>302,334</b>	393,373
作為出租人的融資租賃利息收入	<b>8,971</b>	11,096
	<b>709,427</b>	1,084,559



## 6 收益及分部資料(續)

專櫃銷售收入分析如下：

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
專櫃銷售所得款項	1,649,789	2,816,883
專櫃銷售佣金收入	214,053	398,311

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收益，淨額、投資物業公平值變動及未分配企業(支出)／收入淨額的影響。此外，財務成本淨額並未分配至分部。分部資產的計量不包括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。

6 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2022年12月31日止六個月			
分部收益	607,800	101,627	709,427
分部經營業績	(46,395)	52,018	5,623
其他收益，淨額	51,536	(19,734)	31,802
投資物業公平值變動	-	(1,186)	(1,186)
未分配企業支出，淨額			(82,419)
經營虧損			(46,180)
財務收入			12,268
財務成本			(112,628)
財務成本，淨額			(100,360)
除所得稅前虧損			(146,540)
所得稅支出			(19,578)
期內虧損			(166,118)

6 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2021年12月31日止六個月			
分部收益	950,431	134,128	1,084,559
分部經營業績	56,778	73,999	130,777
其他收益，淨額	70,365	1,784	72,149
投資物業公平值變動	—	(2,965)	(2,965)
未分配企業收入，淨額			7,320
經營利潤			207,281
財務收入			17,205
財務成本			(129,211)
財務成本，淨額			(112,006)
除所得稅前利潤			95,275
所得稅支出			(54,273)
期內利潤			41,002

6 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
於2022年12月31日			
分部資產	5,815,466	5,558,174	11,373,640
遞延所得稅資產	83,142	–	83,142
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			27,022
其他			74,865
總資產			11,558,669
截至2022年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註(i))	43,705	1,807	45,512
折舊	192,335	668	193,003
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	3,515	–	3,515
按金及應收款項(虧損準備撥回)/虧損準備，淨額	(15,107)	12,475	(2,632)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii))	(55,495)	–	(55,495)
終止確認使用權資產收益，淨額	(4,767)	(3,321)	(8,088)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	4,682	23,041	27,723

## 簡明綜合財務資料附註

### 6 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
於2022年6月30日			
分部資產	6,451,068	5,871,402	12,322,470
遞延所得稅資產	92,078	–	92,078
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			20,608
其他			78,246
總資產			12,513,402
截至2021年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註(i))	100,302	4,890	105,192
折舊	277,083	2,104	279,187
商譽減值虧損	69,611	–	69,611
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	64,107	–	64,107
按金及應收款項虧損準備	6,522	–	6,522
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii))	(201,865)	–	(201,865)
終止確認使用權資產收益，淨額	(38,726)	–	(38,726)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	25,748	–	25,748

附註：

- (i) 非流動資產添置指金融工具及遞延所得稅資產除外之非流動資產的添置。
- (ii) 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額乃因若干百貨店於截至2022年及2021年12月31日止六個月內縮減規模及關閉所致。

## 7 其他收入

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
政府補助金	3,893	6,763
來自供應商的收入	7,298	17,107
服務費收入	35	545
停車場收入	3,138	5,029
其他賠償收入	16,211	7,717
雜項	3,859	1,292
	<b>34,434</b>	<b>38,453</b>

## 8 其他收益，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
註銷一間附屬公司虧損	-	(1,707)
按公平值計入損益之金融資產的公允值虧損，淨額	(3,637)	-
商譽減值虧損(附註(i))	-	(69,611)
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註(i))	(3,515)	(64,107)
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損	-	(1,810)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii))	55,495	201,865
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	(543)	(8,065)
終止確認使用權資產收益，淨額(附註(iii))	8,088	38,726
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	(25,847)	(25,946)
應收融資租賃之租賃修訂(虧損)/收益，淨額	(1,876)	198
租金寬減(附註(iv))	-	2,606
	<b>28,165</b>	<b>72,149</b>

## 8 其他收益，淨額（續）

附註：

- (i) 反映管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出評估的最新計劃，對一家百貨店（2021年：兩家百貨店）作出的減值撥備。
- (ii) 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額乃因若干百貨店於截至2022年及2021年12月31日止六個月內縮減規模及關閉所致。
- (iii) 終止確認使用權資產收益，淨額，由分租予租戶開始時被確認，並按應收融資租賃入賬。
- (iv) 租金寬減指直接與2019冠狀病毒病相關的租賃付款的減少。本集團已對所有符合香港財務報告準則第16號的修訂之租金寬減應用可行權宜方法。

## 9 僱員福利開支

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
工資、薪金及其他福利	154,881	196,536
退休福利成本 – 界定供款計劃	19,683	23,122
	<b>174,564</b>	219,658



## 10 其他經營開支，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
銷售、宣傳、廣告及相關費用	7,828	16,708
清潔、維修及保養	20,814	29,310
核數師酬金		
– 審核服務	2,098	1,788
– 非審核服務	741	733
匯兌虧損／(收益)，淨額	63,833	(25,774)
其他稅項支出	44,087	72,405
應收賬款虧損準備，淨額	6,478	4,712
其他應收款項(虧損準備撥回)／虧損準備，淨額	(9,110)	2,593
賠償開支(附註)	72,087	40,485
其他	28,067	5,124
	<b>236,923</b>	<b>148,084</b>

附註：

賠償開支是指主要對與若干終止營運百貨店有關的受影響各方賠償款。

## 11 財務成本，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行存款利息收入	(12,268)	(17,205)
銀行貸款利息開支	13,084	4,175
股東貸款利息開支	12,928	4,279
租賃負債利息開支	86,616	120,757
	<b>112,628</b>	<b>129,211</b>
	<b>100,360</b>	<b>112,006</b>

## 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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	11,078	41,818
– 過往年度超額撥備	(40)	(165)
遞延所得稅		
– 暫時差額	8,540	12,620
	<b>19,578</b>	54,273

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現時稅率計提稅項撥備。本集團截至2022年及2021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（2021年：25%）繳納企業所得稅。

## 13 股息

董事決議不建議派發截至2022年12月31日止六個月之中期股息（2021年：零港元）。

## 14 每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

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

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年	2021年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(千港元)	(166,118)	41,002
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,686,145	1,686,145
每股基本(虧損)/盈利(每股港元)	(0.10)	0.02

### (b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2022年及2021年12月31日止六個月每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

## 15(a) 物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約28,177,000港元(2021年：87,978,000港元)及出售物業、廠房及設備，賬面淨值約1,403,000港元(2021年：8,065,000港元)。

## 15(b) 使用權資產

	預付租賃土地 千港元	樓宇、廠房及 機器及其他 千港元	合計 千港元
於2022年7月1日	715,007	2,320,588	3,035,595
租賃修訂	–	(105,893)	(105,893)
終止確認	–	(35,619)	(35,619)
折舊	(12,374)	(136,538)	(148,912)
轉撥自應收融資租賃	–	42,046	42,046
轉撥至投資物業	(6,361)	–	(6,361)
期內減值	–	(2,020)	(2,020)
匯兌差額	(32,135)	(104,297)	(136,432)
於2022年12月31日 – 未經審核	664,137	1,978,267	2,642,404
於2022年6月30日 – 經審核	715,007	2,320,588	3,035,595

## 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稅後貼現率；或
- (ii) 參考由獨立專業估值師對相應物業的最近估值。

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。

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最近獨立估值）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。

## 15(c) 使用權資產及物業、廠房及設備減值測試(續)

於截至2022年12月31日止期間，確認減值虧損約3,515,000港元。截至2022年12月31日止期間，反映管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出評估的最新計劃，對一家百貨店的物業、廠房及設備及使用權資產進行了減值撥備。期內確認的減值虧損乃是現金產生單位的物業、廠房及設備及使用權資產的賬面金額與其估計可收回金額之間的差額。

倘年度總收益較管理層作出的當期估計低15%(2021年：10%)，期內除所得稅前虧損將增加約55,540,000港元(2021年：期內除所得稅前利潤將減少約14,012,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2021年：1%)，期內除所得稅前虧損將增加約148,000港元(2021年：期內除所得稅前利潤將減少約1,045,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2021年：0.5%)，對簡明綜合財務資料並無重大不利影響(2021年：相同)。

倘相應物業的估值減少3%(2021年：5%)而所有其他變數保持不變，對簡明綜合財務資料並無重大不利影響(2021年：相同)。

## 16 投資物業

截至2022年12月31日止六個月，本集團添置投資物業約1,080,000港元(2021年：4,526,000港元)。於截至2021年12月31日止期間，本集團將若干租入經營場地出租予第三方，由於該等資產用途改變，致該等資產按總賬面值約190,646,000港元自使用權資產及物業、廠房及設備轉撥至投資物業，公平值約為191,515,000港元。

於2022年12月31日，本集團並無投資物業作為銀行借貸的抵押品。

於2022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。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。

## 17 無形資產

於2022年12月31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816,610,000港元及240,845,000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。

現金流量預測乃以五年期的財務估算及稅後貼現率為基礎。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算（如適用）。

於2022年12月31日，於現金流量預測時採用平均年度總收益增長率、毛利率、貼現率及長期增長率的主要假設乃根據管理層的最佳估計而釐定及反映有關業務的特有風險。

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最近獨立估值）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。

於截至2022年12月31日止期間，確認減值虧損零港元（2021年：69,611,000港元）。截至2021年12月31日止期間，管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出評估的最新計劃，對分配至百貨業務的一個現金產生單位（北京新世界利瑩百貨）進行了商譽減值撥備。該現金產生單位的估計可收回金額即其公平值減出售成本約為292,850,000港元。公平值估計歸入公平值架構內的第三級。截至2021年12月31日止期間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。

倘年度總收益較管理層作出的當期估計低15%（2021年：10%），期內除所得稅前虧損將增加約489,338,000港元（2021年：期內除所得稅前利潤將減少約201,893,000港元）。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%（2021年：1%），期內除所得稅前虧損將增加約82,402,000港元（2021年：期內除所得稅前利潤將減少約49,686,000港元）。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%（2021年：0.5%），期內除所得稅前虧損將增加約61,627,000港元（2021年：期內除所得稅前利潤將減少約13,302,000港元）。

倘分配至物業投資業務的商譽的相應物業估值減少1%（2021年：5%）而所有其他變數保持不變，對簡明綜合財務資料並無重大不利影響（2021年：相同）。

## 18 存貨

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
製成品	99,322	94,606

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171,202,000港元（2021年：261,480,000港元），其中包括存貨撇減撥回，淨額約277,000港元（2021年：1,652,000港元）。

## 19 應收賬款

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
應收賬款	33,416	88,480
減：虧損準備	(10,475)	(53,619)
應收賬款，淨額	22,941	34,861

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2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	15,466	32,413
31-60天	2,100	1,254
61-90天	1,177	30
90天以上	4,198	1,164
	22,941	34,861

個別減值應收款項主要與意外陷入經濟困難狀況的租戶有關。

應收賬款主要以人民幣計值。

## 20 應收／(應付)同系附屬公司，有關連公司及最終控股公司款項

於2022年12月31日及2022年6月30日，同系附屬公司及有關連公司款項的結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

於2022年12月31日及2022年6月30日，最終控股公司款項的結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以美元計值。

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」)(一名董事的聯繫人)控制的公司的成員公司。

## 21 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足： 於2021年及2022年6月30日(經審核)及2021年及 2022年12月31日(未經審核)	1,686,145	168,615

## 22 儲備

	本公司股東應佔						
	物業 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	合計 千港元
於2021年7月1日	1,826,646	260,623	391,588	483,012	173,112	1,164,731	4,299,712
期內利潤	-	-	-	-	-	41,002	41,002
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	-	652	-	-	-	-	652
匯兌差額	-	-	-	-	83,680	-	83,680
轉撥至法定儲備	-	-	-	5,805	-	(5,805)	-
於2021年12月31日 - 未經審核	1,826,646	261,275	391,588	488,817	256,792	1,199,928	4,425,046



## 22 儲備(續)

	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2022年7月1日	1,826,646	371,034	391,588	538,264	81,011	626,098	3,834,641
期內虧損	-	-	-	-	-	(166,118)	(166,118)
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	-	5,824	-	-	-	-	5,824
匯兌差額	-	-	-	-	(183,789)	-	(183,789)
轉撥至法定儲備	-	-	-	3,310	-	(3,310)	-
於2022年12月31日 - 未經審核	1,826,646	376,858	391,588	541,574	(102,778)	456,670	3,490,558

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。

## 23 借貸

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
無抵押銀行貸款	774,093	776,544
股東貸款	713,000	713,000
	1,487,093	1,489,544

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%(2022年6月30日：1.1%)計息，為無抵押及須於一年內償還。

## 23 借貸(續)

借貸的平均實際利率分析如下：

	未經審核 於2022年 12月31日	經審核 於2022年 6月30日
港元	3.42%	1.24%
人民幣	3.47%	3.45%

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
港元	1,412,812	1,412,285
人民幣	74,281	77,259
	<b>1,487,093</b>	1,489,544

於2022年12月31日，銀行貸款約699,813,000港元(2022年6月30日：699,285,000港元)由最終控股公司提供擔保。

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2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
六個月內	1,487,093	1,412,285
第七個月至一年內	—	77,259
	<b>1,487,093</b>	1,489,544

## 24 應付賬款

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

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	341,574	395,416
31-60天	159,551	20,265
61-90天	24,668	16,839
90天以上	155,941	147,791
	<b>681,734</b>	580,311

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30,983,000港元(2022年6月30日：41,417,000港元)乃無抵押、免息及須於90天內償還。

## 25 租賃負債

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

	千港元
於2022年7月1日	4,124,940
終止確認	(55,510)
於期內支付之租賃付款額	(364,285)
租賃修訂	(127,309)
租賃負債利息開支	86,616
匯兌差額	(185,291)
於2022年12月31日 – 未經審核	3,479,161
其中包括：	
流動租賃負債	648,351
非流動租賃負債	2,830,810
	3,479,161
於2022年6月30日 – 經審核	4,124,940
其中包括：	
流動租賃負債	868,768
非流動租賃負債	3,256,172
	4,124,940

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73,215,000港元(2022年6月30日：90,275,000港元)。

## 26 應收融資租賃

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
應收融資租賃	379,270	475,198
未擔保剩餘價值	26,553	30,046
融資租賃投資總額	405,823	505,244
減：未賺取財務收入	(41,243)	(55,935)
融資租賃投資淨額	364,580	449,309
減：累計減值準備	(2,196)	(11,914)
應收融資租賃 – 淨額	362,384	437,395
其中包括：		
流動應收融資租賃	71,623	68,673
非流動應收融資租賃	290,761	368,722
	362,384	437,395

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2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
融資租賃投資總額		
一年內	88,433	98,991
第二年至五年內	255,662	320,133
第五年後	61,728	86,120
	405,823	505,244

應用於應收融資租賃的實際利率為4.9% (2022年6月30日：4.9%)。

## 27 按公平值計入損益之金融資產

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
非上市股票，按公平值計入	70,857	78,000

金融資產以美元計值。

## 28 承擔及或然項目

### (a) 資本承擔

於報告期末，本集團就投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產的資本承擔如下：

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備	40,229	43,587

### (b) 應收經營租賃款項

本集團根據不可撤銷經營租賃而於未來應收的最低租金如下：

	未經審核 於2022年 12月31日 千港元	經審核 於2022年 6月30日 千港元
一年內	439,512	525,418
第二年至五年內	555,941	736,166
第五年後	41,471	66,585
	1,036,924	1,328,169

截至2022年12月31日止期間本集團之或然經營租賃租金收入約32,722,000港元(2021年：17,381,000港元)。

## 29 有關連人士交易

### (a) 與有關連人士的交易

除該等簡明綜合財務資料另有披露者外，以下為期內本集團於日常業務中進行的主要有關連人士交易概要：

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2022年 千港元	2021年 千港元
<b>同系附屬公司</b>			
租金開支	(i)	(9,111)	(11,233)
樓宇管理開支	(ii)	(2,986)	(5,080)
其他服務費用開支	(iii)	(15)	(118)
租賃負債利息開支	(iv)	(48)	(2,055)
保險開支	(v)	(39)	(32)
<b>有關連公司</b>			
租金開支	(i)	(21,331)	(48,325)
樓宇管理開支	(ii)	(12,839)	(13,194)
專櫃銷售佣金收入	(vi)	16,098	26,620
預付購物卡及購物券回佣	(vii)	43	117
租金收入	(viii)	–	100
其他服務費用開支	(iii)	–	(4)
租賃負債利息開支	(iv)	(1,872)	(5,977)
添置使用權資產	(ix)	–	(4,484)
顧客忠誠度計劃服務收入	(x)	176	55
顧客忠誠度計劃服務成本	(x)	(521)	(18)

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) 此項乃由新世界發展有限公司的附屬公司(不包括本集團)及杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。
- (iv) 租賃負債利息開支按本集團的增量借款利率計算。
- (v) 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。
- (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。

## 29 有關連人士交易（續）

### (a) 與有關連人士的交易（續）

附註：（續）

- (viii) 收入乃根據與由杜先生控制的公司的成員公司訂立的租賃協議計算。
- (ix) 添置使用權資產乃根據相關租賃協議計量。
- (x) 此項乃來自與新世界發展的合營企業的服務收入／成本。

### (b) 有關連人士的結餘

有關連人士的結餘詳情已於該等簡明綜合財務資料附註20、23、24及25披露。應計款項及其他應付款項包括應付股東貸款利息約54,531,000港元（2022年6月30日：41,783,000港元）。

### (c) 與有關連人士之租賃交易

- (i) 於期內償還有關連人士之租賃負債金額約14,923,000港元（2021年：50,613,000港元）。
- (ii) 在與其有關連人士的租賃協議提前終止後，於截至2022年12月31日止期間，總賬面值為零港元（2021年：35,135,000港元）的使用權資產及總賬面值為零港元（2021年：205,315,000港元）的租賃負債被終止確認。

### (d) 主要管理人員報酬

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	11,166	11,978
酌情花紅	359	697
退休福利成本－界定供款計劃	512	592
	<b>12,037</b>	13,267

## 30 最終控股公司

董事視新世界發展，於香港註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司，為本公司最終控股公司。



# 其他資料

## 中期股息

新世界百貨中國有限公司(「本公司」，或與其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事」或「董事會」)決議不派發截至2022年12月31日止六個月之中期股息(2021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2022年12月31日止六個月之未經審核中期業績及截至2022年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料及中期報告，並与管理層討論財務相關事宜。本集團截至2022年12月31日止六個月之未經審核中期業績已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

## 企業管治守則

本公司於截至2022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(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，而守則條文第B.2.4(a)條除外。

守則條文第B.2.4(a)條規定，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在股東周年大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中披露每名在任獨立非執行董事的姓名及任期。本公司所有在任獨立非執行董事均已在任超過九年。而本公司並無在日期為2022年10月21日致股東的通函(「該通函」)內披露每名獨立非執行董事的任期，原因乃按我們理解的要求為在2022年1月1日或之後開始的財政年度的股東周年大會的通函內作相關披露(即我們截止2023年6月30日止財政年度)，而非在截至2022年6月30日止年度的該通函內作相關披露。據此，本公司現提供補充資料，於本報告日期，每名在任獨立非執行董事包括張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生自2007年6月起已獲委任為本公司獨立非執行董事，均已在任超過15年。本公司將確保遵守企業管治守則。

## 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2022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2022年12月31日，本集團總僱員數目為2,214名（2021年：2,689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，且會每年評估及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

於截至2022年12月31日止六個月期間，本集團並無任何重大收購及出售。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2022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，自本公司二零二二年年報日期起，董事之資料變動詳情如下：

余振輝先生已獲委任為東方支付集團控股有限公司的執行董事，於2022年11月1日起生效。

鄭志剛博士於2022年12月1日辭任香港上市公眾公司佐丹奴國際有限公司非執行董事，並自2022年12月起卸任中華人民共和國人民政治協商會議天津市委員會委員。他於2022年12月13日獲委任為中國民間商會副會長，以及於2023年1月17日獲委任為中華人民共和國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。此外，他獲委任為香港金融發展局董事會成員、推廣香港新優勢專責小組非官方成員及文化藝術盛事委員會主席，分別由2023年1月17日、2023年1月27日及2023年2月1日起生效。他亦於2023年2月16日獲委任為香港上市公眾公司超媒體控股有限公司非執行董事及聯席主席。

## 其他資料

### 董事於證券之權益

於2022年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者；或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份之好倉

	身份	權益性質	持有股份數目	合計	持股概約 百分比 (直接或間接)
<b>本公司</b> (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
<b>新世界發展有限公司</b> (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

#### (b) 於相關股份之好倉 – 購股權

##### 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新世界發展的股份。彼於截至2022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2022年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2022年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內失效		
趙慧嫻女士	2018年7月6日	(1)	75,000	-	-	(75,000)	-	44.160
			75,000	-	-	-	-	

附註：

- (1) 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。
- (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。

## 其他資料

### 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2022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2022年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2022年 7月1日		於2022年 12月31日			
			結存	期內授出	期內行使	期內失效		
鄭志剛博士	2022年7月25日	(1)	-	5,495,000	-	-	5,495,000	7.830
			-	5,495,000	-	-	5,495,000	

附註：

(1) 分為四批，行使期分別由2022年8月25日、2023年7月25日、2024年7月25日及2025年7月25日至2032年7月24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2022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2022年12月31日，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者：

### 於本公司股份之好倉

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

## 其他資料

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。

除上文所披露者外，於2022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

鄭志剛博士 銀紫荊星章 太平紳士 (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  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17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  
中國工商銀行  
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](http://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。

所述的品牌及活動之英文名稱僅為正式中文名稱的翻譯，如有歧異，概以中文名稱為準。

© 新世界百貨中國有限公司2023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

