



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：825)



中期報告 2023/2024

# 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2023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2023年12月31日，本集團經營的百貨店及購物中心當中，有15家以「新世界」命名，而另外7家於上海的分店則以「巴黎春天」命名，總樓面面積概約為922,900平方米，覆蓋中國內地12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，由總部直管兩大營運區域，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

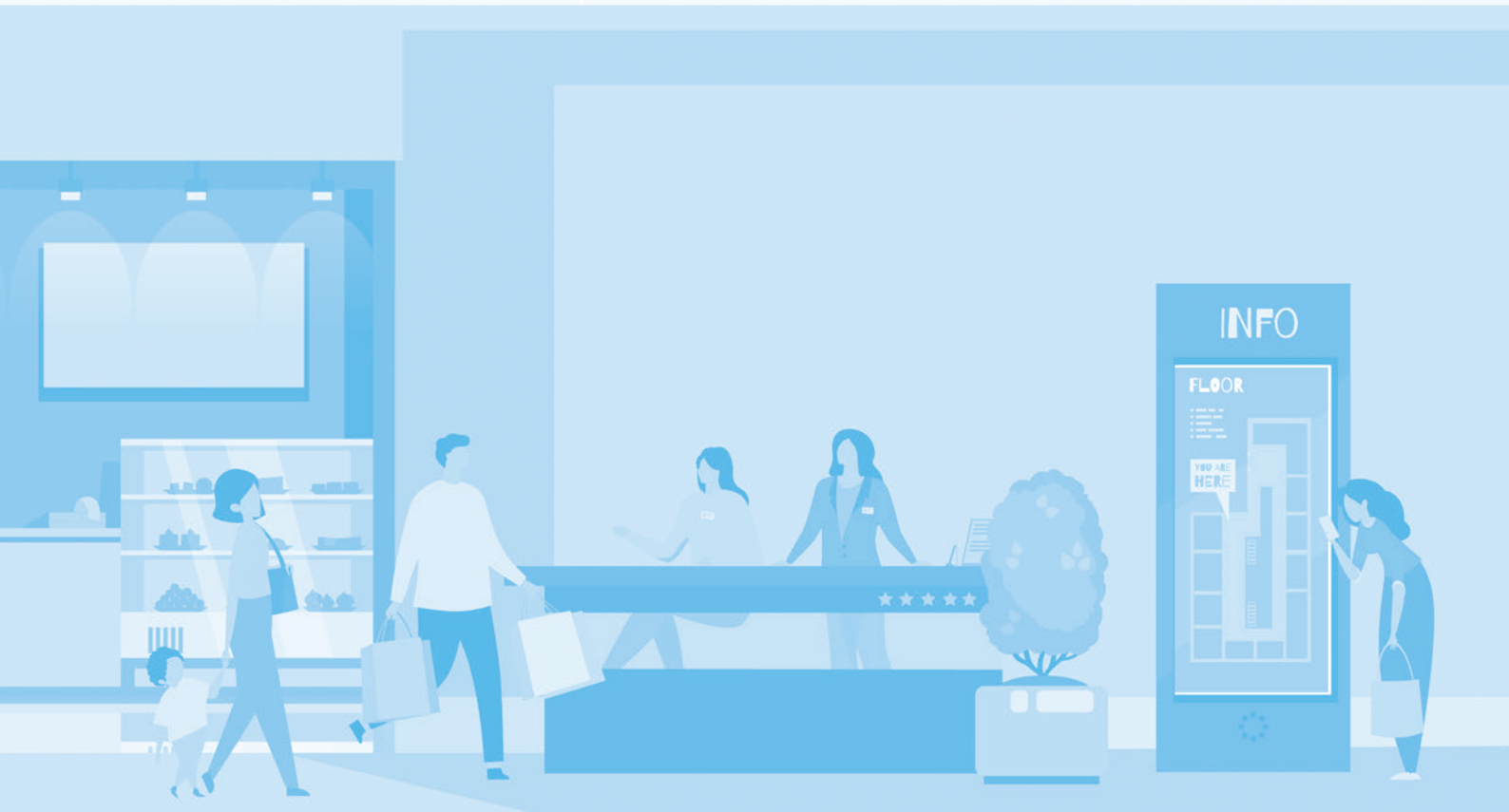
本集團積極推行門店分類管理，並採用「一店一策」的經營策略，鼓勵分店面對市場採取不同策略，以多樣化業務模式打造核心競爭力。本集團的收益主要來自：租金收入、專櫃銷售佣金收入、自營貨品銷售，以及作為出租人的融資租賃利息收入。除核心百貨業務外，本集團同步開展自營業務，如「新世界超市」及LOL (Love • Original • Life)原創生活概念店，以實現差異化經營。

## 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2023年12月31日，本集團共有2,011名僱員。

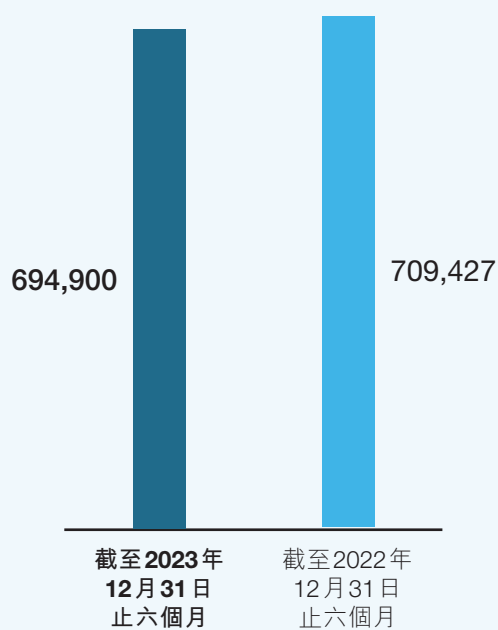
# 目錄

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

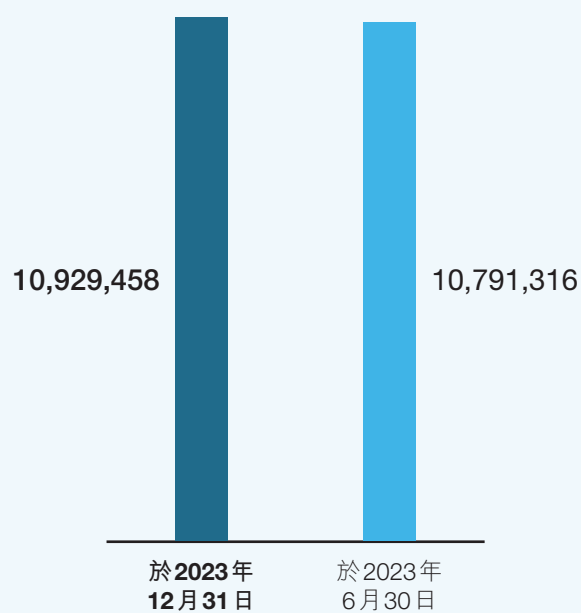


# 財務摘要

## 收益 (千港元)

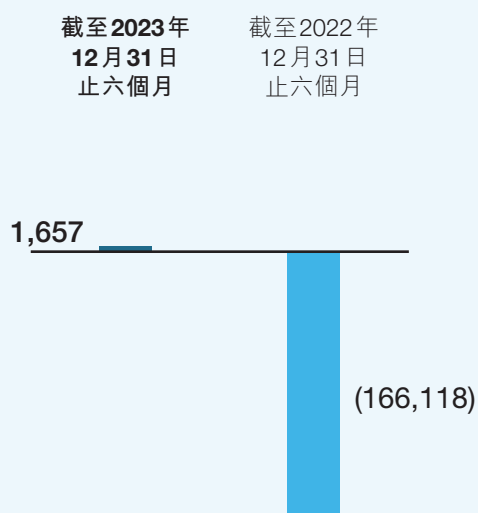


## 總資產 (千港元)



## 淨利潤／(虧損)

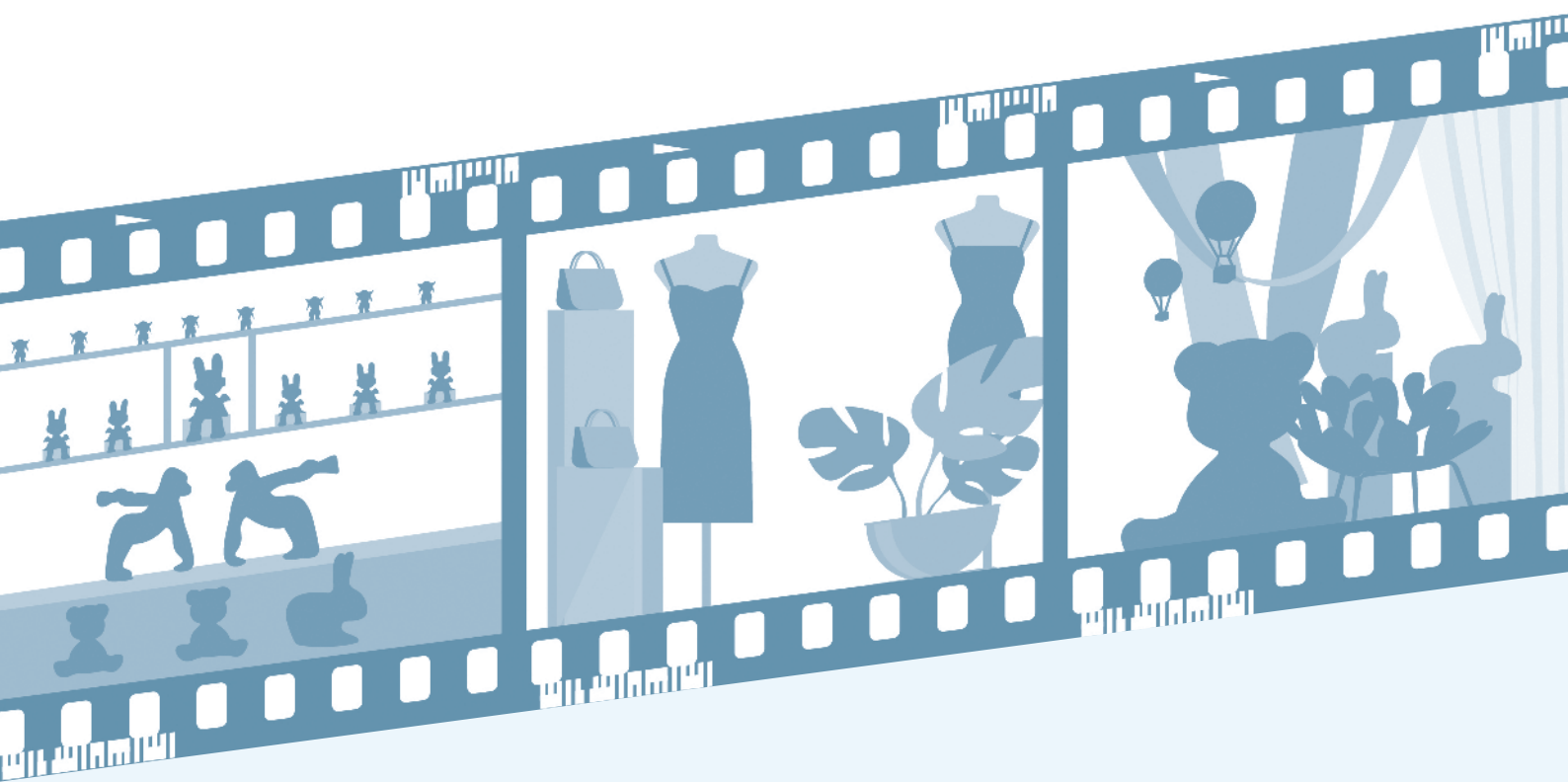
(千港元)



	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>經營業績</b>		
收益	<b>694,900</b>	709,427
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	<b>228,255</b>	214,053
貨品銷售-自營銷售	<b>164,835</b>	184,069
租金收入	<b>293,381</b>	302,334
作為出租人的融資租賃利息收入	<b>8,429</b>	8,971
經營利潤／(虧損)	<b>121,292</b>	(46,180)
期內利潤／(虧損)	<b>1,657</b>	(166,118)
	於2023年 12月31日 千港元	於2023年 6月30日 千港元
<b>財務狀況</b>		
總資產	<b>10,929,458</b>	10,791,316
總負債	<b>7,486,378</b>	7,416,300
總權益	<b>3,443,080</b>	3,375,016
借貸	<b>1,478,997</b>	1,412,495
減：原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘	<b>(842,527)</b>	(831,513)
負債淨額	<b>636,470</b>	580,982
淨負債比率(附註)	<b>18.5%</b>	17.2%

附註：

負債淨額除以總權益。



“

慎始而敬終，行穩以致遠。

新世界百貨自1993年成立至今，  
堅守為市場提供優質服務及商品的  
初心，追求長期主義和社會價  
值創造。

”

隨著社會生活全面恢復常態化運行，市場經濟陸續逐步回暖，百貨零售行業迎來乍暖還寒的關鍵時期，然而，營商環境複雜多變，對消費行業的發展增添不明朗因素。本集團將銳意保持及應對外部環境變化的不確定性，聚焦主營業務，實現集團穩定發展。

慎始而敬終，行穩以致遠。新世界百貨自1993年成立至今，一直以消費者需求為導向，堅守為市場提供優質服務及商品的初心。

回顧期內，線下店鋪客流恢復，消費需求逐步提升，本集團把握市場契機，在場景打造、品牌升級、品類組合等方面持續改善，深化會員服務的體驗及營銷活動的吸引力，帶動客流及業績穩步回升。完善數字化運營，拓展線上零售渠道的多樣性，有序推進新閃購小程序及K分賞會員系統的運營及內容製作，提供更優質合適的商品及精細化的服務支持，針對不同電商平台制定差異化營銷方向進行精準營銷，帶動線上業務規模躍升。

本集團在環境保護與社會責任等方面持續探索，積極跟隨國家綠色消費指引，推動綠色採購和經營，在業務的日常運營中時刻關注能源消耗，合理利用資源，引領綠色零售。同時，本集團積極開展公益活動宣導綠色及公益理念，倡導更健康、環保的生活方式，將理念落實於宣傳及業務發展細微處，踐行社會責任。我們也積極構建和諧友愛的工作關係，搭建多元化人才發展的培訓體系，攜手員工共創美好未來。

櫛風沐雨鑄輝煌，百尺竿頭再攀登。30年是一個衡量的刻度，更是新世界百貨生生不息長期發展的見證。未來，本集團將積極應對充滿複雜和不確定性的市場環境，堅守為消費者和社會提供美好生活的信念繼續前行，始終追求長期主義和社會價值創造，心之所向，行則將至。

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。

鄭志剛博士

主席

香港，2024年2月28日

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 業績概要

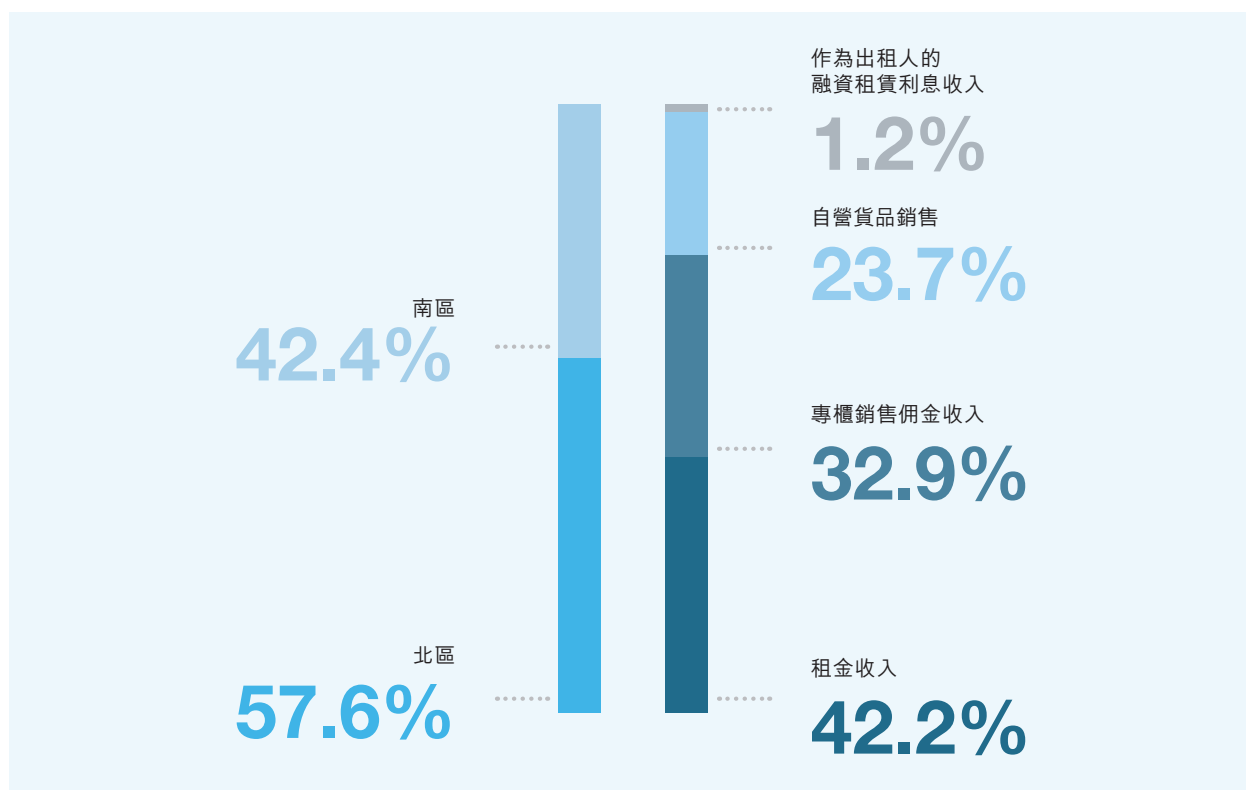
隨著社會全面恢復常態化運行，中國內地經濟逐漸回穩，但行業競爭加劇、市場環境多變，百貨零售行業仍處於復甦發展的階段。本集團旗下各門店緊抓消費機遇，持續深化門店升級，完善經營舉措，有效提升客流及增強集客能力，實現了本集團營收能力增長和業績的穩中向好。

截至2023年12月31日止六個月，本集團期內收益為694.9百萬港元，去年同期為709.4百萬港元。按類別劃分，本集團期內收益以租金收入為主，佔42.2%；其

次為專櫃銷售佣金收入，佔32.9%；自營貨品銷售佔23.7%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.2%。本集團期內利潤為1.7百萬港元。期內每股盈利為0.001港元。

### 業務網絡

截至2023年12月31日，本集團於中國內地營運22家百貨公司及購物中心，覆蓋全中國12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、蘭州以及綿陽，概約總樓面面積為922,900平方米。因租賃合約到期，本集團於回顧期內縮減了一家分店，為武漢武昌店。





## 營運概覽

回顧期內，本集團聚焦零售主業，持續發展品類多元、創新營銷、會員運營及渠道拓展等核心競爭力。

圍繞消費者需求，新品牌、首店、旗艦店及高需求商品仍為本集團引入的重點，例如，上海五角場店完成業改調整，大力汰換引進新品牌，新品牌佔比31%，新進商圈首店超過40家，業改後豐富的商品品類搭載更優質的會員服務，大幅提升門店好評率。

本集團持續形成全渠道營銷，線上在發力自有電商平台「新閃購小程序」的同時，加大抖音、美團等電商渠道佈局，推進線上線下全域流量整合，探索更廣泛的業務模式。

會員運營管理方面，本集團推出全新升級版會員八大權益，提升消費者購物體驗，增加會員忠誠度。通過精準營銷及更豐富的會員權益提升會員銷售佔比，並打通第三方優惠券平台，提供更個性化的營銷推送和服務。

整體而言，本集團在經營舉措中取得突破，重點深化會員服務的體驗性、互動性與數字化，實現本集團回顧期內客流量及業績的穩步回升。

## 百貨及購物中心業務

### 業態+品類重點佈局

回顧期內，本集團以顧客需求為導向，優化業態組合，加強門店內容的結構性調整，推進門店品質升級。

在核心品類佈局上，本集團重點關注市場成熟度高及有發展潛力的品牌，進一步落實首店及旗艦店的引進合作，以增強商業運營效益和市場競爭力。回顧期內，美妝及女裝品牌的引入及提升為招商工作的重點。北京千姿店煥新資生堂專櫃形象；北京崇文店為各高化美妝設置品牌美容房專區，作為顧客享受美容配套服務的專屬區域，以服務助益美妝商品消費者的綜合體驗。女裝方面，北京崇文店引進主力時尚品牌LANCY、IDPAN等，且對多家品牌進行擴容升級，推動銷售提升。

各門店亦進一步調整及完善餐飲、娛樂等配套在其業態組合的比重。多家門店引進「霸王茶姬」、「茶顏悅色」、「好特賣」等熱門人氣品牌。北京崇文店引進商圈首家「紅星前進」麵包牛奶烘焙店；亦引入北京首家「名偵探柯南」官方授權主題餐廳，餐廳從裝飾到菜品設計皆充滿了偵探元素，並售賣各種柯南周邊產品，吸引大批柯南迷到店消費。此外，北京崇文店的現有門店北京老字號菜館「萃華樓」榮獲「金棕櫚中國餐廳指南」人氣餐廳獎，得到更多消費者的認可與喜愛；經典粵菜館「匯點樓」及「寶粵樓」分別進駐上海五角場店及上海浦建店；網紅烘焙品牌「崎本的店」入駐上海淮海店。

當前，代表新生活方式、趣味體驗方向的娛樂配套表現出較好的市場消費熱度，上海五角場店引入商圈首家「MAXUS」悠悠球俱樂部；長沙店引進熱門遊戲體驗店「奔跑吧格子」；北京彩旋店引進著名街舞教室「RMB DANCEBANK」；樂刻健身旗下高端私教館「FEELINGME」與北京崇文店、上海淮海店和五角場店達成合作，滿足消費者對小眾細分市場的需求。

### 營銷+會員雙向發力

本集團持續推動以門店為中心的多渠道營銷一體化運營，積極把握各重大營銷節點，聚焦線下實景互動優勢，深度聯合線上平台開展各類特色化個性化營銷活動。北京利瑩店舉行15週年大型店慶活動期間，推出了「BOBO熊」IP北京展，以潮玩活動圈粉年輕人群，線下沉浸式逛展讓顧客獲得積極的情緒價值，拉近與消費者的親密度，增強其與門店的連接度。上海淮海店藉助毛線藝術傳達積極向上的生活態度，策劃了「淮海毛線計劃」展覽，多樣化的毛線裝置和設計吸引了大量顧客到店互動，活動獲得「黃埔最上海」、「週末上海」、「儂好淮海路」等多家官方媒體宣傳，同時藉助小紅書等社交平台發帖，話題閱讀量近7萬，曝光量約38萬，實現了活動高量級的傳播。線上方面，發掘業績新增長點，加大電商渠道的佈局，建立「新閃購小程序+抖音本地生活、抖音小店+美團及時達」線上營銷矩陣，通過線下

活動、收銀支付、會員數字化、營銷推廣、私域流量直播五種方式提升新閃購數字化新零售運營成果。回顧期內，新閃購銷售額同比提升38%，會員數量近130萬人。

與此同時，本集團強化直播團隊及內容營銷，聚焦自播，以受歡迎商品帶動活動聲量快速傳播。回顧期內，各門店積極拓展其獨家優勢資源，煙台店以優質海參和紅酒等特色商品為主開展專項主題直播，吸引新老顧客的廣泛關注。多店在積極發掘商品及活動的同時，充分結合當下熱門方式，著力打造新百自主IP。多店開展「總經理直播間」專項主題直播，推薦多種優質特色商品的同時，為消費者派發各類折扣及優惠券等福利，回顧期內首次嘗試上海區域內五角場店、浦建店、成山店及寶山店四店聯播的「總經理直播間」，探索更多樣化的直播營銷方式，加強與顧客的情感連接，實現推廣與流量轉化。

回顧期內，各門店攜手各大平台進行多元化的營銷活動。十月國慶檔期間，北京四店聯動開展抖音直播活動「國慶窗前指南」，各類優惠券疊加線下折扣吸引廣泛關注及客流，直播期間居北京團購帶貨榜第一名。重慶店17週年店慶，以「17比Yeah」為主題，多種消費折扣及福利結合時下熱門的抽盲盒等多樣化的互動活動，提升客流及銷售。北京崇文店充分利用抖音本地生活平

台開展直播活動，直播期間長期霸佔北京團購榜第一名，全國前十名，單店GMV(商品交易總額)過千萬人民幣，另外，充分利用節假日禮贈檔期，開展美團及時零售業務，探索更多業務模式。此外，在北京崇文店25週年慶之際，更是邀請到了知名女星王心凌以「雲互動」的方式吸引消費者到店互動，帶動門店客流的同時提升了門店的品牌價值。

會員一直是本集團重點維護的對象，全國全線門店同步推出全新升級版會員八大權益「五大統一權益+三大門店特色權益」。五大權益涵蓋迎新禮遇、積分抵現、生日驚喜、消費享特權和貼心服務，三大門店特色權益為門店結合當地特色自設的如會員折上折、特惠午餐等專屬權益，結合豐富有趣的營銷活動連繫現有會員的同時吸引更多潛在消費者。同時，打通第三方優惠券平台，通過中央收銀、專櫃自收銀、自動銷券功能，實現團購券99%無紙化核銷，並藉助第三方平台將優惠券快速遞觸達大量潛在消費者，迎合年輕消費者的消費需求和模式。截至2023年12月底，會員銷售佔比60%。

本集團通過豐富會員互動體系，持續輸出優質互動內容，保持會員高黏性。回顧期內，各門店積極升級線下會員服務項目，例如，上海浦建店將商場一角改造為供會員閱讀休閒的新空間「悅讀薈」，會員可於空間內借閱書籍享受閱讀時光，不僅改善了商場環境及空間的利用，同時增加了顧客體驗及會員權益。此外，上海浦建

店攜手社區商圈附近仁濟醫院舉行「獨家寵愛·仁濟醫務內購會」，以多家品牌超低折扣傳達對醫務人員的關愛和致敬，吸引大量附近醫務人員參與；上海成山店每月特設「總經理接待日」，拉進與消費者的距離；北京彩旋店建立「新世界百貨會員俱樂部」開展鮮花手作等線下特色活動，發佈跨年演出票抽獎等會員福利。本集團持續拓展新客群，新百全國首創兒童會員體系項目已在籌備中，以兒童會員為切入口增加家庭客群到店消費的積極性。

截至2023年12月31日，本集團及旗下門店全線總會員人數同比增長5.4%至752萬人，官方微博及微信賬號關注粉絲數合計同比增長2.43%。

### 自有品牌業務

截至2023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，圍繞商品和服務，超市持續進行經營優化及服務品質提升。調整賣場規劃以突出核心商品陳列，增加試吃試用等線下推廣項目，提升銷售和服務顧客的能力。線上多渠道穩步拓展，同時充分利用美團、京東到家等線上銷售平台，滿足顧客即時的到家需求。

截至2023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，兩位位於北京。

回顧期內，LOL強化產品及資源支撐打造精品生活店，加強高品質新品牌及獨特精緻商品資源的甄選及引入，其中，戶外運動及休閒品類商品、潮流小眾飾品、精緻家居用品等優質高需求商品仍為拓展的重點品類。NATURA自然標本，SHUKIKU日本休閒背包，昔馬剃鬚刀、TRIDO高單價拼搭玩具、LAVAS冰島擴香石等潮流高質感商品深受消費者喜愛，期末新品銷售佔比相比期初上升6%。

LOL積極嘗試多樣化融合創新的經營方式，位於上海K11購物中心內的LOL門店率先嘗試與品牌共同展銷，在K11購物中心內分別組織水玉銀飾、BUER BEAR潮玩、SUNSHIFEN品牌的三場展銷活動，活動現場消費者可試戴、試玩各類品牌展品，獲取專業搭配意見，活動在創造業績的同時為後續與其他品牌合作展銷提供了強有力的經驗支持。此外，聯手當紅時尚藍牙音箱品牌MARSHALL在K11商場中庭舉辦「致敬搖滾 — 穿越60載的響亮」巡展活動，以MARSHALL產品為載體，與消費者共同追溯音樂演變的輝煌歷史，活動現場消費者可親身體驗各類MARSHALL產品，參與各種音樂主題打卡拍照，還有喜迎龍年購物抽紅包等各種禮物福利，引發現場火熱互動，活動相關視頻和商品展示藉助小紅書等各類流量平台亦獲得大量音樂愛好者的關注。

## 展望

零售業是實現人們對美好生活需要的重要載體。未來，本集團將持續貫徹以消費者需求為中心，聚焦「商品+服務+體驗」，基於「一店一策」的方針，聚力單店經營提質增效。優化各門店商品及營運佈局，推進高質量招商，全力優化供應鏈，充分發揮多業態、全渠道協同效應。加強會員管理，創新會員體驗，積極提升門店的聚客引流效益。深化數字化運營，推動線上各渠道的戰略佈局，以「新閃購小程序」線上銷售為基礎，充分利用多樣化的第三方營銷及銷售平台，創新線上線下營銷模式及活動，以前沿技術應用為本集團的長遠發展持續注入活力。

在消費釋放、節日消費需求帶動下，中國內地消費市場穩步回升，但宏觀經濟帶來的不明朗因素，國內消費者信心和購買力仍需進一步改善，消費市場存在復甦趨勢波動較大的變數。本集團將繼續把握市場動態，立足人們對美好生活的新需求、新期待，堅持長期主義和價值創造，穩定實現本集團長遠可持續發展。

## 財務回顧

### 收益及其他收入

截至2023年12月31日止六個月（「2024財政年度上半年」或「本期間」）本集團的收益為694.9百萬港元（截至2022年12月31日止六個月（「2023財政年度上半年」或「去年同期」）：709.4百萬港元）。若以人民幣計算，2024財政年度上半年本集團的收益為人民幣642.8百萬元（2023財政年度上半年：人民幣631.4百萬元）。

2024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2,228.2百萬港元（2023財政年度上半年：2,295.3百萬港元）。若以人民幣計算，2024財政年度上半年本集團的銷售所得款項總額為人民幣2,061.1百萬元（2023財政年度上半年：人民幣2,042.8百萬元）。

本集團於本期間的商品銷售毛利率（綜合專櫃銷售佣金率及自營銷售的毛利率）為13.6%（2023財政年度上半年：12.0%）。於2024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34.3%，黃金、珠寶及鐘錶約佔32.0%，化妝品約佔10.3%，運動服裝約佔9.5%，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包括化妝品（約佔74.7%）、超市及便利店（約佔22.3%）及其他貨品（約佔3.0%）的銷售。

2024財政年度上半年本集團的租金收入為293.4百萬港元（2023財政年度上半年：302.3百萬港元）。若以人民幣計算，2024財政年度上半年本集團的租金收入為人民幣271.4百萬元（2023財政年度上半年：人民幣269.1百萬元）。

作為出租人的融資租賃利息收入於2024財政年度上半年為8.4百萬港元，而2023財政年度上半年為9.0百萬港元。

本集團的其他收入於2024財政年度上半年為187.3百萬港元，而2023財政年度上半年為150.2百萬港元。增加主要由於本期間沖銷了部分長賬齡的應付賬款，及政府補助金有所增加。

### 其他收益，淨額

本集團於本期間的其他收益淨額為24.1百萬港元，主要來自終止確認租賃負債收益51.1百萬港元，該收益與成都店的關閉相關。該收益部分被註銷附屬公司虧損11.0百萬港元、終止確認使用權資產虧損淨額4.6百萬港元，以及應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損淨額共計10.1百萬港元所抵銷。

### 投資物業公平值變動

本期間投資物業公平值變動為44.0百萬港元的虧損，主要由於上海市、瀋陽市及天津市的投資物業公平值減少所致。

### 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2023財政年度上半年的171.2百萬港元減少至2024財政年度上半年的151.3百萬港元。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。購買促銷項目由2023財政年度上半年的7.3百萬港元減少至2024財政年度上半年的5.2百萬港元，主要由於促銷活動的變動。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2023財政年度上半年的183.9百萬港元減少至2024財政年度上半年的160.5百萬港元，主要由於管理層持續致力採取成本控制措施以降低員工成本，及若干百貨店於2023財政年度及2024財政年度上半年關閉所致。

### 折舊

折舊開支由2023財政年度上半年的193.0百萬港元減少至2024財政年度上半年的176.5百萬港元。減少主要由於本期間並無對於2023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，及若干百貨店於2023財政年度及2024財政年度上半年關閉所致。

### 租金開支

租金開支由2023財政年度上半年的34.0百萬港元增加至2024財政年度上半年的37.5百萬港元，主要由於若干百貨店的營業額租金增加所致。

### 其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2023財政年度上半年的343.3百萬港元減少至2024年財政年度上半年的209.8百萬港元。減少主要由於本期間錄得匯兌收益淨額25.7百萬港元，而去年同期錄得匯兌虧損淨額63.8百萬港元。此外，主要就若干百貨店關閉向受影響各方作出的賠償款於本期間減少58.1百萬港元。

### 經營利潤／(虧損)

2024財政年度上半年的經營利潤為121.3百萬港元，而2023財政年度上半年的經營虧損為46.2百萬港元。

### 財務成本，淨額

財務成本淨額由2023財政年度上半年的100.4百萬港元增加至2024財政年度上半年的111.4百萬港元。增加主要由於香港銀行同業拆息於2024財政年度上半年上升導致平均借貸成本增加，惟本期間租賃負債利息開支的減少抵銷了部分升幅。

### 所得稅支出

所得稅支出由2023財政年度上半年的19.6百萬港元減少至2024財政年度上半年的8.2百萬港元。減少主要由於遞延所得稅減少所致，惟本期間當期所得稅的增加抵銷了部分減幅。

### 期內利潤／(虧損)

基於上述原因，期內利潤為1.7百萬港元，而去年同期為虧損166.1百萬港元。

### 流動資金及財務資源

於2023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842.5百萬港元(2023年6月30日：831.5百萬港元)。

於2023年12月31日，本集團的借貸為1,479.0百萬港元(2023年6月30日：1,412.5百萬港元)。

於2023年12月31日，本集團的負債淨額狀況為636.5百萬港元(2023年6月30日：581.0百萬港元)。

於2023年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,893.4百萬港元(2023年6月30日：2,867.2百萬港元)。本集團將持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2023年12月31日的資本承擔為43.7百萬港元(2023年6月30日：72.7百萬港元)，並已訂約但未於簡明綜合財務狀況表中撥備。

### 資產抵押

於2023年12月31日，本集團並無任何資產抵押(2023年6月30日：無)。

### 庫務政策

本集團主要於中國內地營運，且大部分交易均以人民幣列值。本集團主要承受由港元兌人民幣所產生的外匯風險。本集團定期審視外匯淨額的風險，以管理其外匯風險。

### 或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

### 收購及出售

本集團於本期間並無任何重大收購及出售。

# 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15至49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2023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，以及選定的解釋附註。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師公會頒佈的香港會計準則第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，2024年2月28日



# 簡明綜合收益表

截至2023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	
		2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
收益	6	<b>694,900</b>	709,427
其他收入	7	<b>187,270</b>	150,151
其他收益，淨額	8	<b>24,064</b>	28,165
投資物業公平值變動		<b>(44,021)</b>	(1,186)
購買存貨及存貨變動，淨額		<b>(151,334)</b>	(171,202)
購買促銷項目		<b>(5,233)</b>	(7,316)
僱員福利開支	9	<b>(160,538)</b>	(183,855)
折舊		<b>(176,528)</b>	(193,003)
租金開支		<b>(37,511)</b>	(34,012)
其他經營開支，淨額	10	<b>(209,777)</b>	(343,349)
<b>經營利潤／(虧損)</b>		<b>121,292</b>	(46,180)
財務收入		<b>9,779</b>	12,268
財務成本		<b>(121,198)</b>	(112,628)
財務成本，淨額	11	<b>(111,419)</b>	(100,360)
<b>除所得稅前利潤／(虧損)</b>		<b>9,873</b>	(146,540)
所得稅支出	12	<b>(8,216)</b>	(19,578)
<b>期內利潤／(虧損)</b>		<b>1,657</b>	(166,118)
<b>期內本公司股東應佔每股盈利／(虧損) (每股以港元列示)</b>			
一 基本及攤薄	14	<b>0.001</b>	(0.099)

第21至49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2023年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
期內利潤／(虧損)	<b>1,657</b>	(166,118)
<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
— 其遞延所得稅	-	(1,941)
	-	5,824
其後可能重列至損益之項目		
匯兌差額	<b>55,429</b>	(183,789)
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	<b>10,978</b>	-
	<b>66,407</b>	(183,789)
期內其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項	<b>66,407</b>	(177,965)
期內全面收益／(虧損)總額	<b>68,064</b>	(344,083)

第21至49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2023年12月31日

	附註	未經審核 於2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023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)	743,792	708,775
投資物業	16	4,947,204	4,923,988
使用權資產	15(b)	2,405,173	2,382,218
無形資產	17	1,034,214	1,017,443
一間聯營公司權益		-	-
預付款項、按金及其他應收款項		158,151	163,814
應收融資租賃	26	284,593	290,613
按公平值計入損益之金融資產	27	66,252	66,494
遞延所得稅資產		94,251	86,191
		<b>9,733,630</b>	9,639,536
<b>流動資產</b>			
存貨	18	76,893	79,045
應收賬款	19	33,344	20,750
預付款項、按金及其他應收款項		155,417	142,948
應收融資租賃	26	87,231	75,238
應收同系附屬公司款項	20	416	2,286
原到期日為三個月以上的定期存款		312,328	307,186
現金及銀行結餘		530,199	524,327
		<b>1,195,828</b>	1,151,780
<b>總資產</b>		<b>10,929,458</b>	10,791,316
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	21	168,615	168,615
儲備	22	3,274,465	3,206,401
<b>總權益</b>		<b>3,443,080</b>	3,375,016

## 簡明綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	未經審核 於2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	25	<b>2,493,098</b>	2,500,913
遞延所得稅負債		<b>904,094</b>	896,367
		<b>3,397,192</b>	3,397,280
<b>流動負債</b>			
應付賬款	24	<b>716,275</b>	661,426
應計款項及其他應付款項		<b>1,033,505</b>	1,000,400
租賃負債	25	<b>563,833</b>	625,597
合約負債		<b>165,195</b>	169,673
應付同系附屬公司款項	20	<b>5,728</b>	10,404
應付有關連公司款項	20	<b>27,863</b>	47,976
應付最終控股公司款項	20	<b>81,704</b>	81,995
借貸	23	<b>1,478,997</b>	1,412,495
應付稅項		<b>16,086</b>	9,054
		<b>4,089,186</b>	4,019,020
<b>總負債</b>		<b>7,486,378</b>	7,416,300
<b>總權益及負債</b>		<b>10,929,458</b>	10,791,316

第21至49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2023年12月31日止六個月

	物業							合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	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	
於2023年7月1日	168,615	1,826,646	376,891	391,588	544,856	(232,234)	298,654	3,375,016
期內利潤	-	-	-	-	-	-	1,657	1,657
其他全面收益								
匯兌差額	-	-	-	-	-	55,429	-	55,429
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	-	10,978	-	10,978
截至2023年12月31日止六個月 全面收益總額	-	-	-	-	-	66,407	1,657	68,064
與權益持有者的交易								
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	671	-	(671)	-
與權益持有者的交易總額	-	-	-	-	671	-	(671)	-
於2023年12月31日 — 未經審核	168,615	1,826,646	376,891	391,588	545,527	(165,827)	299,640	3,443,080

	物業							合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	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	
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
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(166,118)	(166,118)
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	-	-	7,765	-	-	-	-	7,765
— 其遞延所得稅	-	-	(1,941)	-	-	-	-	(1,941)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(183,789)	-	(183,789)
截至2022年12月31日止六個月 全面虧損總額	-	-	5,824	-	-	(183,789)	(166,118)	(344,083)
與權益持有者的交易								
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	3,310	-	(3,310)	-
與權益持有者的交易總額	-	-	-	-	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21至49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2023年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
<strong>經營業務的現金流量</strong>		
經營業務所得現金淨額	<strong>251,605</strong>	308,199
<strong>投資業務的現金流量</strong>		
添置投資物業	<strong>(4,273)</strong>	(1,080)
添置物業、廠房及設備	<strong>(42,359)</strong>	(39,798)
原到期日為三個月以上的定期存款(增加)/減少	<strong>(78)</strong>	3,560
出售物業、廠房及設備所得款項	<strong>40</strong>	860
作為出租人已收融資租賃的本金部分	<strong>41,260</strong>	25,732
作為出租人已收融資租賃的利息部分	<strong>8,429</strong>	8,971
已收利息	<strong>4,050</strong>	12,286
<strong>投資業務所得現金淨額</strong>	<strong>7,069</strong>	10,531
<strong>融資業務的現金流量</strong>		
提取銀行借貸	<strong>65,071</strong>	35,513
償還銀行借貸	<strong>-</strong>	(35,019)
已付財務成本	<strong>(21,829)</strong>	(10,591)
作為承租人租賃付款的本金部分	<strong>(225,662)</strong>	(277,669)
作為承租人租賃付款的利息部分	<strong>(78,324)</strong>	(86,616)
<strong>融資業務所用現金淨額</strong>	<strong>(260,744)</strong>	(374,382)
<strong>現金及現金等值物減少淨額</strong>	<strong>(2,070)</strong>	(55,652)
於7月1日的現金及現金等值物	<strong>524,327</strong>	619,595
匯率變動的影響	<strong>7,942</strong>	(33,379)
<strong>於12月31日的現金及現金等值物</strong>	<strong>530,199</strong>	530,564

第21至49的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

## 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28日經本公司董事會批准刊發。

## 2 編製基準

本集團截至2023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2023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2023年12月31日，本集團流動負債淨額約為2,893,358,000港元，乃包括短期銀行借貸約765,997,000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(「董事」)已審閱本集團的現金流量預測，其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時已考慮可得到的資料，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)。

本集團來自新世界發展的股東貸款將於2023年12月31日起的未來12個月內到期。新世界發展已確認其有意在股東貸款到期後再續期12個月，並繼續擔任本集團銀行借貸的擔保人。

此外，於截至2023年6月30日止年度內，本集團已成功將由新世界發展擔保的短期銀行借貸再續期12個月，並將於2023年12月31日起的未來12個月內到期。於2023年12月31日，計入流動負債中的短期銀行借貸約699,854,000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，董事相信其短期銀行借貸可於到期時續期。

### 2 編製基準 (續)

除上述由新世界發展擔保的短期銀行借貸外，本集團於2023年8月及2023年9月分別已獲得人民幣120,000,000元(相當於約131,868,000港元)及人民幣200,000,000元(相當於約219,780,000港元)作為營運資金用途的已承諾銀行貸款額度，期限為一年。於2023年12月31日，該等銀行貸款額度的未使用金額約為285,505,000港元。

董事認為，經計及本集團營運所產生的預期現金流量；銀行貸款額度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2023年12月31日起的未來12個月內履行其到期的財務義務。因此，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，簡明綜合財務資料所應用的會計政策與截至2023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。

#### 採納新準則及準則的修訂

截至2023年12月31日止六個月，本集團已採納下列須於2023年7月1日起之會計期間強制生效的新準則及準則的修訂：

香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號的修訂	保險合約
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
香港會計準則第12號的修訂	國際租稅變革 – 支柱二規則範本

採納以上新準則及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 會計政策(續)

截至2022年12月31日止六個月，本集團確認專櫃及租戶償還與若干經營費用相關的服務收入，並以淨額基準抵銷本集團的其他經營開支及僱員福利開支。其後，本集團重新審視與專櫃及租戶的安排，並認為本集團是自彼等收取的服務收入之主要責任人，因此應將之按毛額計入為其他收入。比較數字已作出調整及重分類，以符合本期間的呈報。調整對截至2022年12月31日止六個月的虧損及於2022年12月31日的資產負債表狀況並無淨影響。調整的性質及金額概述如下：

來自專櫃及租戶的若干服務收入金額115,717,000港元，此前於截至2022年12月31日止六個月之「其他經營開支，淨額」及「僱員福利開支」內確認，現重分類為「其他收入」。

對截至2022年12月31日止六個月之簡明綜合收益表的影響呈列如下：

	未經審核 截至2022年 12月31日止六個月 千港元
其他收入增加	115,717
其他經營開支，淨額增加	106,426
僱員福利開支增加	9,291

### 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2023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2023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2023年12月31日					
應付賬款	716,275	716,275	716,275	-	-
其他應付款項	901,866	901,866	901,866	-	-
應付同系附屬公司款項	5,728	5,728	5,728	-	-
應付有關連公司款項	27,863	27,863	27,863	-	-
應付最終控股公司款項	81,704	81,704	81,704	-	-
借貸	1,478,997	1,563,655	1,563,655	-	-
租賃負債	3,056,931	3,998,257	592,307	1,819,305	1,586,645

## 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	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2023年6月30日					
應付賬款	661,426	661,426	661,426	—	—
其他應付款項	879,873	879,873	879,873	—	—
應付同系附屬公司款項	10,404	10,404	10,404	—	—
應付有關連公司款項	47,976	47,976	47,976	—	—
應付最終控股公司款項	81,995	81,995	81,995	—	—
借貸	1,412,495	1,468,478	1,468,478	—	—
租賃負債	3,126,510	4,061,792	657,134	1,823,382	1,581,276

### 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，倘市場價格不容易獲得，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2023年12月31日 按公平值計入損益之金融資產	-	-	66,252	66,252
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於2023年6月30日 按公平值計入損益之金融資產	-	-	66,494	66,494

## 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2023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2023年7月1日	<b>66,494</b>
公平值虧損	<b>(1,316)</b>
匯兌差額	<b>1,074</b>
於2023年12月31日	<b>66,252</b>
於2022年7月1日	78,000
公平值虧損	(3,637)
匯兌差額	(3,506)
於2022年12月31日	70,857

## 6 收益及分部資料

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
專櫃銷售佣金收入	<b>228,255</b>	214,053
貨品銷售 - 自營銷售	<b>164,835</b>	184,069
客戶合約收益	<b>393,090</b>	398,122
租金收入	<b>293,381</b>	302,334
作為出租人的融資租賃利息收入	<b>8,429</b>	8,971
	<b>694,900</b>	709,427

## 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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
專櫃銷售所得款項	<b>1,574,327</b>	1,649,789
專櫃銷售佣金收入	<b>228,255</b>	214,053

主要經營決策者已被認為執行董事。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，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經營分部的收益和經營業績來評估其表現。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收入／(開支)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2023年12月31日止六個月			
分部收益	<b>588,152</b>	<b>106,748</b>	<b>694,900</b>
分部經營業績	<b>69,283</b>	<b>64,189</b>	<b>133,472</b>
其他收益，淨額	<b>26,343</b>	<b>(963)</b>	<b>25,380</b>
投資物業公平值變動	-	<b>(44,021)</b>	<b>(44,021)</b>
未分配企業收入，淨額			<b>6,461</b>
經營利潤			<b>121,292</b>
財務收入			<b>9,779</b>
財務成本			<b>(121,198)</b>
財務成本，淨額			<b>(111,419)</b>
除所得稅前利潤			<b>9,873</b>
所得稅支出			<b>(8,216)</b>
期內利潤			<b>1,657</b>

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)
未分配企業開支，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
於2023年12月31日			
分部資產	<b>5,401,483</b>	<b>5,349,324</b>	<b>10,750,807</b>
遞延所得稅資產	<b>94,251</b>	-	<b>94,251</b>
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			<b>17,882</b>
其他			<b>66,518</b>
總資產			<b>10,929,458</b>
截至2023年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	<b>216,125</b>	<b>6,093</b>	<b>222,218</b>
折舊	<b>175,911</b>	<b>617</b>	<b>176,528</b>
應收賬款及其他應收款項虧損準備／ (虧損準備撥回)·淨額	<b>2,648</b>	<b>(73)</b>	<b>2,575</b>
終止確認租賃負債收益	<b>(51,130)</b>	-	<b>(51,130)</b>
終止確認使用權資產虧損·淨額	<b>4,627</b>	-	<b>4,627</b>
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損·淨額	<b>9,136</b>	<b>963</b>	<b>10,099</b>

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2023年6月30日			
分部資產	5,314,558	5,318,286	10,632,844
遞延所得稅資產	85,694	497	86,191
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			5,528
其他			66,753
總資產			10,791,316
截至2022年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	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
應收賬款及其他應收款項(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	(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

附註：

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。

## 7 其他收入

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
來自供應商、專櫃及租戶的收入		
— 行政及管理費	92,947	93,980
— 信用卡手續費	16,891	17,084
— 宣傳及相關費用	13,704	11,951
政府補助金	7,431	3,893
雜項	56,297	23,243
	<b>187,270</b>	150,151

## 8 其他收益，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
註銷附屬公司虧損	(10,980)	—
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損，淨額	(1,316)	(3,637)
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註(i))	—	(3,515)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii))	51,130	55,495
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	(44)	(543)
終止確認使用權資產(虧損)/收益，淨額(附註(iii))	(4,627)	8,088
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	(8,719)	(25,847)
應收融資租賃之租賃修訂虧損，淨額	(1,380)	(1,876)
	<b>24,064</b>	28,165

附註：

- (i) 減值虧損乃反映管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出的評估，對一家百貨店於截至2022年12月31日止六個月的最新計劃而作出。
- (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關閉所致。
- (iii) 終止確認使用權資產(虧損)/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。

## 9 僱員福利開支

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
工資、薪金及其他福利	142,518	164,172
退休福利成本 — 界定供款計劃	18,020	19,683
	<b>160,538</b>	183,855

## 10 其他經營開支，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
物業管理及相關費用	60,847	67,778
電費及水費	47,528	43,805
銷售、宣傳、廣告及相關費用	18,742	19,779
核數師酬金		
— 審核服務	1,988	2,098
— 非審核服務	699	741
匯兌(收益)/虧損，淨額	(25,731)	63,833
其他稅項支出	46,729	44,087
應收賬款虧損準備，淨額	1,363	6,478
其他應收款項虧損準備/(虧損準備撥回)，淨額	1,212	(9,110)
賠償開支(附註)	14,004	72,087
其他	42,396	31,773
	<b>209,777</b>	343,349

附註：

於截至2022年12月31日止六個月的賠償開支主要指對與若干百貨店關閉有關的受影響各方之賠償款項。

## 11 財務成本，淨額

	未經審核 截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
銀行存款利息收入	(9,779)	(12,268)
銀行貸款利息開支	21,344	13,084
股東貸款利息開支	21,530	12,928
租賃負債利息開支	78,324	86,616
	121,198	112,628
	111,419	100,360

## 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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
當期所得稅		
— 中國內地稅項	21,522	11,078
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	153	(40)
遞延所得稅		
— 暫時差額	(13,459)	8,540
	8,216	19,578

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現時稅率計提稅項撥備。本集團於截至2023年及2022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。

本公司在中國內地之附屬公司須按25%的稅率(2022年：25%)繳納企業所得稅。

## 13 股息

董事決議不派發截至2023年12月31日止六個月之中期股息(2022年：零)。

## 14 每股盈利／(虧損)

### (a) 基本

每股基本盈利／(虧損)以本公司股東應佔利潤／(虧損)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	
	2023年	2022年
本公司股東應佔利潤／(虧損)(千港元)	1,657	(166,118)
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／(虧損)(每股港元)	0.001	(0.099)

### (b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2023年及2022年12月31日止六個月每股攤薄盈利／(虧損)相等於每股基本盈利／(虧損)。

## 15(a) 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約64,526,000港元(2022年：28,177,000港元)及出售物業、廠房及設備，賬面值約83,000港元(2022年：1,403,000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2023年7月1日	627,256	1,754,962	2,382,218
租賃修訂	-	155,931	155,931
終止確認	-	(40,097)	(40,097)
折舊	(11,751)	(123,237)	(134,988)
轉撥自應收融資租賃	-	3,106	3,106
匯兌差額	10,146	28,857	39,003
於2023年12月31日 — 未經審核	625,651	1,779,522	2,405,173
於2023年6月30日 — 經審核	627,256	1,754,962	2,382,218

15(c) 物業、廠房及設備及使用權資產減值測試

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。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額按以下釐定：

- (i) 通過以租賃期的財務估算及稅後貼現率為基礎之現金流量預測；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。於估值採用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) 物業、廠房及設備及使用權資產減值測試(續)

截至2023年12月31日止六個月，物業、廠房及設備及使用權資產未有確認減值虧損。截至2022年12月31日止六個月，物業、廠房及設備及使用權資產確認之減值虧損約為3,515,000港元，反映了管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出的評估，對一家百貨店的最新計劃。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%(2022年：15%)，則將會產生減值虧損約121,218,000港元(2022年：55,540,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2022年：1%)，則將會產生減值虧損約1,198,000港元(2022年：148,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2022年：0.5%)，對簡明綜合財務資料並無重大不利影響(2022年：相同)。

倘相應物業的估值減少1%(2022年：3%)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(2022年：相同)。

### 16 投資物業

截至2023年12月31日止六個月，本集團添置投資物業約5,950,000港元(2022年：1,080,000港元)。

於2023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。此方法乃以淨收入資本化為基準，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。於估值採用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2023年12月31日，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之商譽分別約為798,663,000港元及235,551,000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2023年12月31日，於現金流量預測中採用之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）為資本化比率、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。於估值採用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2023年及2022年12月31日止六個月，無形資產未有確認減值虧損。

倘年度總收益較管理層作出的當期估計低15%（2022年：15%），則將會產生減值虧損約538,020,000港元（2022年：489,338,000港元）。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%（2022年：1%），則將會產生減值虧損約79,081,000港元（2022年：82,402,000港元）。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%（2022年：0.5%），則將會產生減值虧損約51,863,000港元（2022年：61,627,000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%（2022年：1%）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（2022年：相同）。

## 18 存貨

	未經審核 於2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
製成品	<b>76,893</b>	79,045

存貨成本確認為支出，並計入「購買存貨及存貨變動，淨額」，金額約151,334,000港元（2022年：171,202,000港元），其中包括存貨撇減撥回，淨額約191,000港元（2022年：277,000港元）。

## 19 應收賬款

	未經審核 於2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
應收賬款	<b>40,842</b>	27,549
減：虧損準備	<b>(7,498)</b>	(6,799)
應收賬款，淨額	<b>33,344</b>	20,750

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2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	<b>29,717</b>	15,012
31-60天	<b>722</b>	477
61-90天	<b>323</b>	64
90天以上	<b>2,582</b>	5,197
	<b>33,344</b>	20,750

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2023年12月31日及2023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2023年12月31日，應付最終控股公司款項包括無抵押、免息、須按要求償還及以美元計值的結餘79,704,000港元(2023年6月30日：79,995,000港元)，及無抵押、免息、須按要求償還及以港元計值的結餘2,000,000港元(2023年6月30日：2,000,000港元)。

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2022年及2023年6月30日(經審核)及2022年及2023年12月31日 (未經審核)	1,686,145	168,615

## 22 儲備

	物業		法定儲備		匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
	股份溢價 千港元	重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	(附註) 千港元			
於2023年7月1日	1,826,646	376,891	391,588	544,856	(232,234)	298,654	3,206,401
期內利潤	-	-	-	-	-	1,657	1,657
匯兌差額	-	-	-	-	55,429	-	55,429
註銷附屬公司時撥回 匯兌儲備	-	-	-	-	10,978	-	10,978
轉撥至法定儲備	-	-	-	671	-	(671)	-
於2023年12月31日 — 未經審核	1,826,646	376,891	391,588	545,527	(165,827)	299,640	3,274,465

## 22 儲備(續)

	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 (附註) 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	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2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
無抵押銀行貸款	765,997	699,495
股東貸款	713,000	713,000
	<b>1,478,997</b>	1,412,495

## 23 借貸(續)

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	未經審核 於2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
港元	1,412,854	1,412,495
人民幣	66,143	–
	<b>1,478,997</b>	1,412,495

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% (2023年6月30日：1.1%) 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：

	未經審核 於2023年 12月31日	經審核 於2023年 6月30日
以港元計值之借貸	5.94%	3.93%
以人民幣計值之借貸	3.15%	–

於2023年12月31日，銀行貸款約699,854,000港元(2023年6月30日：699,495,000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2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
六個月內	1,412,854	1,412,495
第七個月至一年內	66,143	–
	<b>1,478,997</b>	1,412,495

## 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2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	<b>559,275</b>	418,986
31-60天	<b>104,161</b>	135,816
61-90天	<b>11,672</b>	22,562
90天以上	<b>41,167</b>	84,062
	<b>716,275</b>	661,426

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44,792,000港元(2023年6月30日：41,600,000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2023年7月1日	3,126,510
終止確認	(51,130)
於期內支付之租賃付款額	(303,986)
租賃修訂	157,640
租賃負債利息開支	78,324
匯兌差額	49,573
於2023年12月31日 — 未經審核	3,056,931
其中包括：	
流動租賃負債	563,833
非流動租賃負債	2,493,098
	3,056,931
於2023年6月30日 — 經審核	3,126,510
其中包括：	
流動租賃負債	625,597
非流動租賃負債	2,500,913
	3,126,510

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210,689,000港元(2023年6月30日：57,632,000港元)。

## 26 應收融資租賃

	未經審核 於2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
應收融資租賃	<b>375,231</b>	373,530
未擔保剩餘價值	<b>32,207</b>	31,000
融資租賃投資總額	<b>407,438</b>	404,530
減：未賺取財務收入	<b>(34,297)</b>	(37,306)
融資租賃投資淨額	<b>373,141</b>	367,224
減：累計減值準備	<b>(1,317)</b>	(1,373)
應收融資租賃 — 淨額	<b>371,824</b>	365,851
其中包括：		
流動應收融資租賃	<b>87,231</b>	75,238
非流動應收融資租賃	<b>284,593</b>	290,613
	<b>371,824</b>	365,851

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2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
融資租賃投資總額		
一年內	<b>103,187</b>	91,201
第二年至五年內	<b>255,865</b>	258,653
第五年後	<b>48,386</b>	54,676
	<b>407,438</b>	404,530

應用於應收融資租賃的實際利率為4.9% (2023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2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
非上市股票，按公平值計入	66,252	66,494

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2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備	43,718	72,670

### (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2023年 12月31日 千港元	經審核 於2023年 6月30日 千港元
一年內	420,963	373,514
第二年至五年內	517,350	508,392
第五年後	33,203	31,143
	971,516	913,049

截至2023年12月31日止六個月本集團之或然經營租賃租金收入約19,327,000港元(2022年：32,722,000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，以下為於截至2023年12月31日止六個月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	
		2023年 千港元	2022年 千港元
<b>同系附屬公司</b>			
租金開支	(i)	<b>(7,825)</b>	(9,111)
樓宇管理開支	(ii)	<b>(2,863)</b>	(2,986)
租賃負債利息開支	(iii)	<b>(95)</b>	(48)
保險開支	(iv)	<b>(33)</b>	(39)
其他服務費用開支	(v)	<b>(3)</b>	(15)
租金收入	(viii)	<b>115</b>	–
添置使用權資產	(ix)	<b>(679)</b>	–
<b>有關連公司</b>			
租金開支	(i)	<b>(25,800)</b>	(21,331)
樓宇管理開支	(ii)	<b>(11,714)</b>	(12,839)
租賃負債利息開支	(iii)	<b>(6,129)</b>	(1,872)
保險開支	(iv)	<b>(101)</b>	(80)
其他服務費用開支	(v)	<b>(4)</b>	(3)
專櫃銷售佣金收入	(vi)	<b>15,011</b>	16,098
預付購物卡及購物券回佣	(vii)	<b>–</b>	43
添置使用權資產	(ix)	<b>(157,610)</b>	–
顧客忠誠度計劃服務收入	(x)	<b>283</b>	176
顧客忠誠度計劃服務成本	(x)	<b>(2,156)</b>	(521)
購置租賃物業裝修	(xi)	<b>(14,273)</b>	–

附註：

- (i) 租金開支乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業訂立之租賃協議計算及根據香港財務報告準則第16號有關短期租賃及營業額租金之租賃會計政策列賬。
- (ii) 樓宇管理開支乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業或杜先生控制的公司的成員公司訂立之合約按每月固定金額計算。
- (iii) 與新世界發展之附屬公司／合營企業訂立之租賃協議有關的租賃負債利息開支按相關的增量借款利率計算。
- (iv) 此項乃由新創建集團有限公司的附屬公司或杜先生控制的公司的成員公司所提供的保險服務。
- (v) 此項乃由新世界發展的附屬公司或杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。

## 29 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權協議計算。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) 收入乃根據與新世界發展之附屬公司訂立的租賃協議計算。
- (ix) 使用權資產的添置乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業簽訂的相關租賃協議計量。
- (x) 此項乃來自新世界發展的一間合營企業的服務收入／支出。
- (xi) 此項乃就一家百貨店購置租賃物業裝修。該費用乃根據與杜先生控制的公司的成員公司訂立的合約條款計算。

### (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92,375,000港元(2023年6月30日：70,785,000港元)。

### (c) 償還有關連人士之租賃負債

於截至2023年12月31日止六個月，償還有關連人士之租賃負債的金額約15,096,000港元(2022年：14,923,000港元)。

### (d) 主要管理人員薪酬

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	8,234	11,166
酌情花紅	349	359
退休福利成本 — 界定供款計劃	246	512
	<b>8,829</b>	12,037

## 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」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)決議不宣派截至2023年12月31日止六個月之中期股息(截至2022年12月31日止六個月：無)。

## 審核委員會

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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、風險管理及內部監控。審核委員會由五名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團的風險管理及內部監控系統，以及本集團截至2023年12月31日止六個月的未經審核中期業績及未經審核簡明綜合財務資料，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。審核委員會亦已審閱本中期報告。

本集團截至2023年12月31日止六個月的未經審核中期業績已由本公司外聘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。

## 企業管治常規

董事會認為企業管治常規對上市公司非常重要。本公司致力維持高水平的企業管治，以維護本公司股東及持份者的利益。於截至2023年12月31日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文。

本公司將持續檢討及優化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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2023年12月31日止六個月期間一直遵守標準守則及本公司所採納有關董事進行證券交易的守則所載列的規定標準。

本公司亦已根據企業管治守則的守則條文C.1.3條之規定為有關僱員訂立書面指引。有關僱員須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。於截至2023年12月31日止六個月期間，本公司並無知悉該等僱員不遵守書面指引的事件。

## 僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2023年12月31日，本集團總僱員人數為2,011名(2022年：2,214名)。本集團確保所有職級的僱員獲得具市場競爭力的薪酬，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。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2023年12月31日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券。

## 董事資料更新

自本公司2023年年報日期起，根據上市規則第13.51B(1)條而須予披露董事資料的變動載列如下：

鄭志剛博士於2023年10月5日辭任香港上市公眾公司超媒體控股有限公司的非執行董事及聯席主席。他獲委任為香港財富傳承學院董事會主席，於2023年11月14日起生效。此外，他於2024年1月1日起由香港上市公眾公司新創建集團有限公司執行董事調任為非執行董事。他亦自2024年2月19日起由周大福教育集團副主席兼集團行政總裁改任為周大福教育集團的副主席。

## 其他資料

### 董事於證券的權益

於2023年12月31日，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（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於股份的好倉

姓名	權益性質	持有的股份數目	佔於2023年
			12月31日股權的 概約百分比
<b>本公司</b> (每股面值0.10港元之普通股)			
謝惠芳女士	個人權益	177,000	0.01%
<b>新世界發展有限公司</b> (普通股)			
鄭志剛博士	個人權益	2,559,118	0.10%
趙慧嫻女士	個人權益	29,899	0.00%

除上文所披露者外，於2023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、相關股份及債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於證券的權益

於2023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記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉：

### 於本公司股份之好倉

名稱	持有的股份數目			佔於2023年 12月31日股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	–	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	–	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	–	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>	–	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>	–	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
新世界發展有限公司(「新世界發展」)	1,218,900,000	45,500,000	1,264,400,000	74.99%

附註：

- (1) CYTFH直接持有CTFC 48.98% 權益，故被視為於CTFC被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II直接持有CTFC 46.65% 權益，故被視為於CTFC被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) CTFC直接持有周大福控股81.03% 權益，故被視為於周大福控股被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股直接持有周大福企業100% 權益，故被視為於周大福企業被視為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，故被視為於新世界發展擁有或被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023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除外）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司於2007年6月12日採納的前購股權計劃已於2017年6月12日到期。本公司的新購股權計劃(「該計劃」)已獲股東於2023年6月26日股東特別大會上通過。

根據該計劃，董事可酌情授出購股權予任何合資格參與者(闡釋見下文)以認購本公司股份。

自採納該計劃至截至2023年12月31日，本公司並無根據該計劃授出或同意授出購股權，因此並無購股權獲行使，註銷或失效。

根據上市規則，該計劃的概要披露如下：

該計劃的目的	該計劃的主要目的是以獎勵表現的方式，向為優化表現或對本集團作出貢獻的若干合資格參與者(「合資格參與者」)提供激勵、獎勵或回報；吸引及挽留具備所需經驗為本集團效力或作出貢獻的高質素人員；以及增強對企業認同感，並讓合資格參與者分享本公司透過其關係、努力及／或貢獻而取得的成果。
該計劃的參與者	本公司或其任何控股公司、本集團的附屬公司、同系附屬公司、聯營公司或成員公司的任何董事(包括任何執行董事、非執行董事或獨立非執行董事)及僱員(不論全職或兼職)。
根據該計劃可予發行的本公司股份總數及其於本中期報告日期佔本公司已發行股份總數的百分比	於截至2023年12月31日止六個月期間至本中期報告日期止，概無在該計劃下授出或尚未行使的購股權。因此，本公司可授出之購股權涉及可認購本公司股份168,614,500股，佔本公司於本中期報告日期的已發行股份總數10%。
根據該計劃各參與者可獲授權益上限	除根據該計劃所需獲得本公司股東批准，向各合資格參與者授出的購股權(不包括根據該計劃或本公司任何其他計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)於任何12個月期間內獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超過本公司已發行普通股本的1%。
承授人可根據該計劃行使購股權的期間	受限於下文所載的歸屬期，購股權可根據該計劃的條款於董事指明及通知承授人的期間(不超過購股權授出日期(「授出日期」)起十年)行使受限於購股權的全部或部分股份。



歸屬期	除下列情況或該計劃其他情況外，購股權須於承授人歸屬及行使前在授出日期後至少持有12個月。
	就身為本公司及其附屬公司董事及僱員的合資格參與者而言，12個月以內的較短歸屬期可在下列任何情況下採納：
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 向新入職者授出「補償性」購股權，以取代彼等自前僱主離職時被沒收的購股權或獎勵；</li> <li>(b) 向因身故、殘疾或發生任何控制範圍以外的事件而終止僱傭關係的參與者授出購股權；</li> <li>(c) 因行政及合規理由而在一年內分批授出的購股權；</li> <li>(d) 授出附帶混合或加速歸屬期的購股權，如有關獎勵可在12個月期間內等額歸屬；或</li> <li>(e) 授出總歸屬及持有期超過12個月的購股權。</li> </ul>
申請或接納購股權時應付的金額以及必須或可以付款或發出繳費通知或須就此償還貸款的期限	於購股權的接納期(即要約日期起計14日)內應付10港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	董事所釐定行使購股權應付的每股價格須至少為下列各項中的較高者：(i)股份於授出日期(當日必須為股份於聯交所交易至少三個小時(「交易日」))在聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價或(如適用)按照該計劃不時調整的價格；及(iii)股份面值。
該計劃剩餘年期	該計劃自採納日期(即2023年6月26日)起計十年有效及生效。

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

鄭志剛博士 SBS JP (主席)  
趙慧嫻女士

### 執行董事

謝惠芳女士 (首席執行官)  
張輝熱先生

### 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  
何沛恩女士

## 公司秘書

陳漢賢先生

## 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  
德同國際有限法律責任合夥

## 主要股份過戶及登記總處

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

## 香港股份過戶及登記分處

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

## 投資者資訊

如欲查詢有關本集團的進一步資料，  
請聯絡本公司企業事務部，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：shmocad@nwds.com.cn

## 網址

[www.nwds.com.hk](http://www.nwds.com.hk)

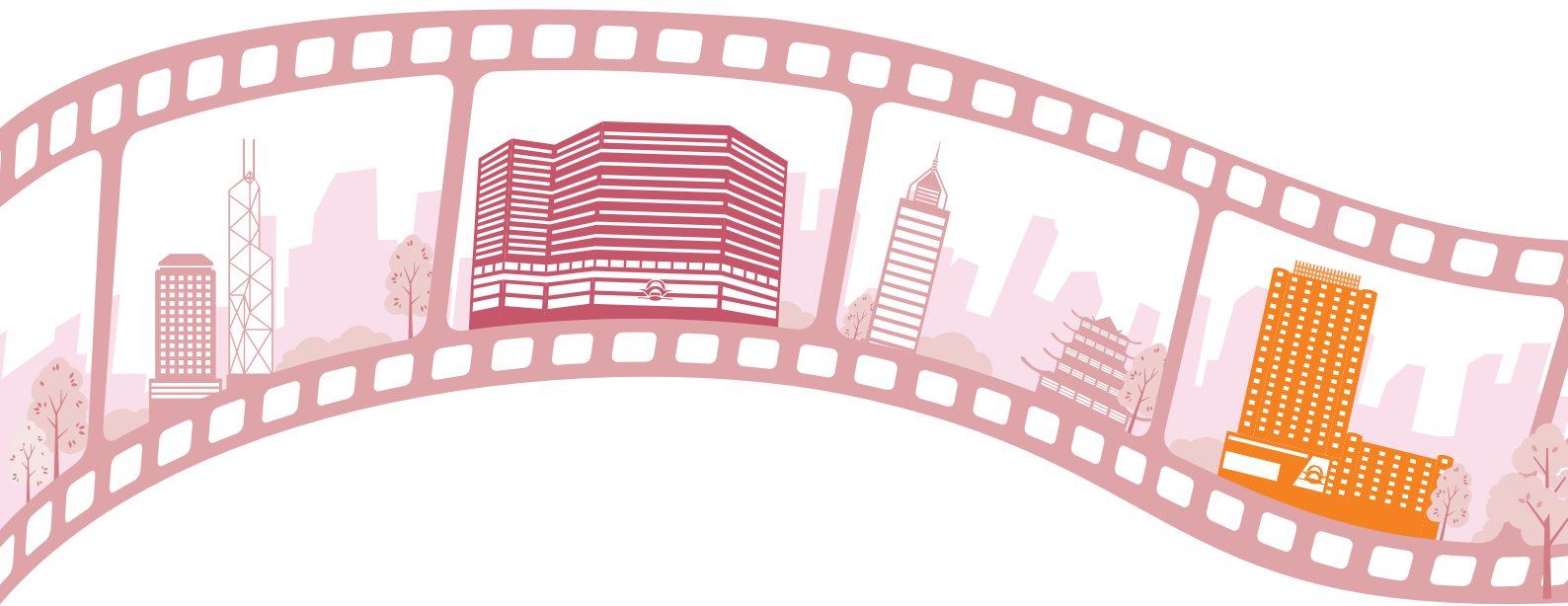


#### 英文版本

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**  
**New World Department Store China Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：825)

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：shmocad@nwds.com.cn  
網址：www.nwds.com.hk  
微信：nwds-china  
微博：e.weibo.com/xinshijiebaihuo



網頁



微信



微博

