

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CENTURY GINWA RETAIL HOLDINGS LIMITED**

**世紀金花商業控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：162)

截至二零二五年六月三十日止六個月之  
中期業績公告

財務摘要

	截至該日止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣百萬元	二零二四年 六月三十日 人民幣百萬元
總收益 <sup>(1)</sup>	<b>401.0</b>	496.8
收益	<b>197.6</b>	225.4
稅息折舊及攤銷前盈利	<b>12.7</b>	7.2
經調整稅息折舊及攤銷前盈利 <sup>(3)(4)</sup>	<b>50.0</b>	37.2
稅息前盈利(經營虧損)	<b>(94.4)</b>	(105.0)
經調整稅息前利潤(經營虧損) <sup>(2)(4)</sup>	<b>(55.2)</b>	(73.3)
本公司股東應佔虧損	<b>(257.4)</b>	(238.5)
每股基本虧損	<b>(22.4)分</b>	(20.8)分
	於二零二五年 六月三十日 人民幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣百萬元
本集團資產淨值	<b>318.3</b>	511.6
每股普通股資產淨值 <sup>(5)</sup>	<b>0.28元</b>	0.45元

## 財務摘要 (續)

附註：

- (1) 總收益指銷售商品、計入零售客戶之特許專櫃銷售、租金收入總額以及向租戶收取之管理及行政服務費收入之總額。
- (2) 經調整EBIT的計算如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣百萬元	二零二四年 六月三十日 人民幣百萬元
收益	197.6	225.4
其他收入	-	0.1
貨品銷售成本	(71.3)	(84.7)
銷售及其他稅項及附加稅	(3.1)	(8.3)
員工成本	(28.9)	(31.4)
折舊開支	(105.2)	(110.5)
公共事業開支	(16.1)	(16.1)
廣告開支	(2.9)	(4.7)
應收賬款及其他應收款預期信貸虧損	(9.3)	(27.9)
收購物業預付款項之減值虧損	(39.2)	(31.8)
其他經營開支	(16.0)	(15.1)
稅息前利潤(經營虧損)	(94.4)	(105.0)
調整：其他收入	-	(0.1)
收購物業預付款項之減值虧損	39.2	31.8
經調整稅息前利潤(經營虧損)	(55.2)	(73.3)

## 財務摘要 (續)

附註：(續)

(3) 經調整EBITDA的計算如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣百萬元	二零二四年 六月三十日 人民幣百萬元
本年度虧損	(259.6)	(239.2)
財務費用淨額	173.0	132.5
所得稅	(5.9)	3.4
折舊開支	105.2	110.5
<b>稅息折舊攤銷前利潤</b>	<b>12.7</b>	<b>7.2</b>
調整：其他收入	-	(0.1)
投資物業的公允價值變動	(1.7)	(1.7)
分佔合營公司業績	(0.2)	-
收購物業預付款項之減值虧損	39.2	31.8
<b>經調整稅息折舊攤前利潤</b>	<b>50.0</b>	<b>37.2</b>

(4) 為了補充根據香港財務報告會計準則(「財務報告準則」)編製的財務摘要，我們還使用經調整稅息前利潤(經營虧損)、經調整稅息折舊攤銷前利潤作為額外的財務指標。我們之所以提供這些財務指標，是因為我們的管理層使用它們來評估我們的財務業績，消除我們認為不代表我們經營項目的影響。我們還認為，這些非財務報告準則指標為投資者和其他人提供了額外的信息，有助於理解和評估我們的合併經營業績，有助於管理層將各個會計期間的財務業績與同行公司的財務業績進行比較。使用非財務報告準則指標作為分析工具存在局限性，因為它們不包括影響我們相關期間業績的所有項目。鑒於上述非財務報告準則指標的限制，在評估我們的運營和財務業績時，讀者不應孤立地看待非財務報告準則指標，也不應將其視為我們當期利潤或根據財務報告準則計算的任何其他經營業績指標的替代品。此外，由於並非所有公司都以相同的方式計算這些非財務報告準則指標，因此它們可能無法與其他公司使用的其他類似名稱的指標進行比較。

(5) 每股普通股資產淨值指本公司股東應佔每股普通股權益總額。

## 關鍵業務指標

	截至該日止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣元	二零二四年 六月三十日 人民幣元
交易單價 <sup>(1)</sup>	1,361	1,419
全年化坪效(每平方米) <sup>(2)</sup>	8,757	9,795

附註：

- (1) 交易單價指百貨商場總收益除以總交易單數。
- (2) 全年化坪效指百貨商場全年化總收益除以平均經營面積。

## 中期業績

世紀金花商業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核業績，連同截至二零二四年六月三十日止六個月之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至該日止六個月	
		二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 六月三十日 人民幣千元
收益	4	197,568	225,411
其他收入	5	18	68
貨品銷售成本		(71,289)	(84,721)
銷售及其他稅項及附加稅		(3,053)	(8,302)
員工成本	6(b)	(28,875)	(31,361)
折舊開支		(105,165)	(110,529)
公共事業開支		(16,109)	(16,042)
廣告開支		(2,907)	(4,744)
應收賬款及其他應收款預期信貸虧損		(9,300)	(27,860)
收購物業之預付款項之減值虧損		(39,199)	(31,763)
其他經營開支	6(c)	(16,033)	(15,170)
經營虧損		(94,344)	(105,013)
投資物業之估值收益		1,716	1,730
分佔合營公司業績		162	–
財務費用淨額	6(a)	(173,018)	(132,548)
除稅前虧損	6	(265,484)	(235,831)
所得稅	7	5,932	(3,415)
期內虧損		<u>(259,552)</u>	<u>(239,246)</u>

綜合損益表 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至該日止六個月	
		二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 六月三十日 人民幣千元
由以下人士應佔：			
本公司股東		(257,411)	(238,457)
非控股權益		<u>(2,141)</u>	<u>(789)</u>
期內虧損		<u><b>(259,552)</b></u>	<u><b>(239,246)</b></u>
每股基本及攤薄虧損(人民幣元)	8	<u><b>(0.22)</b></u>	<u><b>(0.21)</b></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	截至該日止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 六月三十日 人民幣千元
期內虧損	<u>(259,552)</u>	<u>(239,246)</u>
期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整):		
將不會重新分類至損益之項目:		
– 重估持作自用之土地及樓宇盈餘	62,326	57,814
– 按公允值計量且其變動計入其他全面收益(「按公允值計量且其變動計入其他全面收益」)的權益投資－公允儲備(不可劃轉)變動淨額	<u>(952)</u>	<u>(2,029)</u>
	<u>61,374</u>	<u>55,785</u>
期後可重新分類至損益之項目:		
– 兌換為呈列貨幣之匯兌差額	<u>4,888</u>	<u>(29,765)</u>
期內其他全面收益	<u>66,262</u>	<u>26,020</u>
期內全面開支總額	<u><u>(193,290)</u></u>	<u><u>(213,226)</u></u>
由以下人士應佔:		
本公司股東	(190,995)	(212,110)
非控股權益	<u>(2,295)</u>	<u>(1,116)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(193,290)</u></u>	<u><u>(213,226)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		3,503,188	3,517,687
投資物業		1,347,093	1,345,377
無形資產	9	244,482	244,482
商譽	10	35,129	35,129
於一間合營公司之投資		6,570	6,408
收購物業之預付款項		2,220,192	2,217,041
遞延稅項資產		10,371	10,739
		<u>7,367,025</u>	<u>7,376,863</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		20,346	23,399
應收賬款及其他應收款	11	138,094	137,395
預付款項		14,080	38,981
指定為按公允值計量且其變動計入其他全面收益之權益 證券		9,236	10,188
銀行結存及手頭現金		33,355	10,710
		<u>215,111</u>	<u>220,673</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	12	738,040	578,068
承兌票據		–	223,330
合同負債		146,989	154,257
銀行及其他借貸		542,000	596,769
租賃負債		25,079	27,732
應付所得稅		40,344	35,585
撥備		159,533	177,502
		<u>1,651,985</u>	<u>1,793,243</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,436,874)</u>	<u>(1,572,570)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,930,151</u>	<u>5,804,293</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年六月三十日－未經審核  
(以人民幣列示)

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
承兌票據	197,313	—
銀行及其他借貸	4,376,581	4,256,919
租賃負債	300,603	313,619
遞延稅項負債	737,365	722,176
	<u>5,611,862</u>	<u>5,292,714</u>
<b>資產淨額</b>	<u>318,289</u>	<u>511,579</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	103,602	103,602
儲備	194,680	385,675
本公司股東應佔權益總額	298,282	489,277
非控股權益	20,007	22,302
<b>權益總額</b>	<u>318,289</u>	<u>511,579</u>

## 附註

(除非另有指明，否則以人民幣呈列)

### 1 公司資料

世紀金花商業控股有限公司(「本公司」)於二零零零年八月八日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之股份於二零零零年十月二十三日起已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。本集團之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)經營百貨商場、購物中心及超級市場。

### 2 編製基準

本中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則之適用披露規定，包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港會計準則》(「《香港會計準則》」)第34號「中期財務報告」編製，並於二零二五年八月二十八日獲准刊發。

本中期財務報告乃根據與二零二四年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零二五年一月一日開始之會計期間生效之會計政策變動則作別論。任何會計政策變動之詳情載於附註3。

管理層需在編製符合香港會計準則34號之中期財務報告時作出會影響會計政策應用，以及按年至今之基準呈報之資產、負債、收入及支出之報告金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及若干解釋性附註。附註包括對理解本集團自二零二四年綜合財務報表以來財務狀況及表現變動之重大事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製完整財務報表所需之全部資料。

本中期財務報告未經審核，惟已由長青(香港)會計師事務所有限公司按照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。

由於比較資料並不構成本公司於該財務期間之法定綜合財務報表，故載於本中期財務報告之有關截至二零二四年十二月三十一日止全年之財務資料乃源自該等財務報表。

## 2 編製基準 (續)

於二零二五年六月三十日，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月產生虧損約人民幣259,552,000元及經營活動所得現金淨額約人民幣95,772,000元，截至該日，本集團之流動負債超出其流動資產約人民幣1,436,874,000元。然而，本公司董事認為，並不存在個別或整體可能會令本集團持續經營能力造成重大疑慮的事件或情況相關的重大不確定性。此乃由於根據管理層編製之本集團截至二零二六年六月三十日止十二個月之現金流量預測，其已考慮一間國有企業西安曲江文化金融控股(集團)有限公司(「曲江金融控股」)(本公司主要股東曲江文化金融國際投資有限公司(「曲江投資」)之控股股東)之財務支持函件，其已承諾自報告期末起至少十二個月為本集團提供約人民幣39.0億元之額外貸款融資以及為銀行或任何其他金融機構貸款融資提供擔保。此外，曲江金融控股已將其授予本集團2025年到期之貸款約人民幣3,759,486,000元延長兩年，且於截至二零二五年六月三十日止六個月向本集團授出額外長期貸款約人民幣14.4億元。董事認為，本集團可以依賴曲江金融控股之財務支持。

本公司董事認為，本集團將有足夠資金應付其自報告期末起至少十二個月到期之負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之財務報表乃屬適當。

## 3 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已首次應用以下香港會計師公會頒佈於二零二五年一月一日開始之本集團年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可交換性

本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

## 4 收益和分部報告

### (a) 收益

本集團之主要業務為於中國經營百貨商場、購物中心及超級市場。

收益指向客戶售出之商品銷售價值、特許專櫃銷售淨收入、租金收入總額，以及管理及行政服務費收入。

按主要產品或服務項目劃分之來自客戶合約之收益明細載列如下：

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內之來自客戶合約之收益</b>		
商品銷售	85,610	100,681
特許專櫃銷售淨收入	60,542	67,001
管理及行政服務費收入	25,238	27,667
	<b>171,390</b>	195,349
<b>其他來源收益</b>		
租金收入總額	26,178	30,062
	<b>197,568</b>	225,411
<b>按收益確認時間分類</b>		
時點	146,152	167,682
隨時間	51,416	57,729
	<b>197,568</b>	225,411

## 4 收益和分部報告 (續)

### (a) 收益 (續)

本集團的全部收益來自中國陝西市場。因此，概無呈列地理資料分析。

本集團從事零售業務，因此，本公司董事認為，本集團的客戶基礎多元化，且截至二零二五年六月三十日止六個月並無交易超過本集團收益10%的客戶(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

#### 與總收益有關之資料

總收益指銷售商品、計入零售客戶之特許專櫃銷售、租金收入總額以及向租戶收取之管理及行政服務費收入之總額。

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
商品銷售	85,610	100,681
特許專櫃銷售總收益	264,003	338,360
租金收入總額	26,178	30,062
管理及行政服務費收入	25,238	27,667
	<u>401,029</u>	<u>496,770</u>

有關本集團主要業務之進一步詳情於下文披露。

### (b) 分部報告

本集團透過業務類型管理其業務。就資源分配及表現評估而言，為符合向本集團之最高級管理層作內部報告資料方式，本集團已按以下兩個可報告分部進行呈報。概無經營分部合併以構成以下可報告分部。

- 百貨商場及購物中心：此分部包括營運三家百貨商場及二家購物中心。
- 超級市場：此分部包括營運一家社區超級市場、三家綜合超級市場及一家生鮮超級市場。

## 4 收益和分部報告 (續)

### (b) 分部報告 (續)

#### (i) 分部資料

就於分部間評估分部表現及分配資源而言，本集團之高級管理層監察各個可報告分部之應佔業績，其基準如下：

收益及淨收入以及開支分配至可報告分部，乃參照該等分部所產生收益及淨收入以及該等分部所產生開支。然而，分部之間所提供支援並不予計量。

用於報告分部溢利之方法為「經調整EBITDA」，即「經調整之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利」，其中「利息」包括利息收入以及其他財務支出及收入，而「折舊及攤銷」包括有形資產及無形資產之減值虧損與投資物業之估值收益或虧損。為計算經調整EBITDA，本集團之盈利乃對並未被專門指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如總辦事處或公司行政成本。於截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四年六月三十日止六個月，分部間並無銷售。

資產及負債並無經由本集團之高級管理層按分部監察。因此，概無與分部資產及負債有關之資料呈報。

以下所載有關本集團之可報告分部資料乃提供予本集團之最高級管理層，以供彼等就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月分配資源及評估分部表現。

#### 4 收益和分部報告 (續)

##### (b) 分部報告 (續)

##### (i) 分部資料 (續)

	截至二零二五年六月三十日止六個月		
	百貨商場及 購物中心 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	合計 人民幣千元
外來客戶之收益及淨收入及可報告分 部收益及淨收入	<u>128,650</u>	<u>68,918</u>	<u>197,568</u>
可報告分部溢利(經調整EBITDA)	<u>49,299</u>	<u>7,544</u>	<u>56,843</u>

  

	截至二零二四年六月三十日止六個月		
	百貨商場及 購物中心 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	合計 人民幣千元
外來客戶之收益及淨收入及可報告分 部收益及淨收入	<u>138,254</u>	<u>87,157</u>	<u>225,411</u>
可報告分部溢利(經調整EBITDA)	<u>43,122</u>	<u>18,709</u>	<u>61,831</u>

#### 4 收益和分部報告 (續)

##### (b) 分部報告 (續)

##### (ii) 可報告分部溢利對賬

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
可報告分部溢利	56,843	61,831
其他收入	18	68
分佔一間合營公司業績	162	—
折舊開支	(105,165)	(110,529)
投資物業之估值收益	1,716	1,730
收購物業之預付款項之減值虧損	(39,199)	(31,763)
財務費用淨額	(173,018)	(132,548)
未分配總部及企業行政開支	(6,841)	(24,620)
	<u>(265,484)</u>	<u>(235,831)</u>
除稅前虧損	<u>(265,484)</u>	<u>(235,831)</u>

#### 5 其他收入

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
利息收入	<u>18</u>	<u>68</u>
	<u>18</u>	<u>68</u>

## 6 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

### (a) 財務費用淨額

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
銀行貸款及其他借貸之利息支出	195,940	159,787
租賃負債之利息	12,891	13,492
銀行費用及其他財務費用	312	1,556
承兌票據之估算利息	6,182	—
總借貸成本	215,325	174,835
減：已資本化入收購物業預付款項之利息支出	(42,350)	(42,350)
匯兌虧損淨額	43	63
	<b>173,018</b>	<b>132,548</b>

截至二零二五年六月三十日止六個月，借貸成本已按年利率7% (截至二零二四年六月三十日止六個月：7%) 資本化。

### (b) 員工成本

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	25,458	24,692
向定額供款退休計劃供款	3,417	6,669
	<b>28,875</b>	<b>31,361</b>

## 6 除稅前虧損 (續)

### (c) 其他經營開支

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
專業服務費	5,703	4,121
物業管理費	1,036	2,223
提早終止租賃之虧損/(收益)	258	(2,402)
其他	9,036	11,228
	<u>16,033</u>	<u>15,170</u>

## 7 所得稅

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
中國企業所得稅 期內撥備	22	581
遞延稅項	(5,954)	2,834
	<u>(5,932)</u>	<u>3,415</u>

由於本公司及本集團於香港註冊成立之附屬公司截至二零二五年六月三十日止六個月並無須繳納香港利得稅之應課稅溢利(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)，故並未就香港利得稅作出撥備。

於中國以外國家註冊成立之本公司及其附屬公司根據其各自所在註冊成立國家之法律及法規毋須繳納任何所得稅。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團於中國成立之附屬公司須繳納中國企業所得稅，稅率為25%(截至二零二四年六月三十日止六個月：25%)。

## 8 每股基本及攤薄虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月每股基本虧損乃基於本公司股東應佔虧損約人民幣257,411,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損人民幣238,457,000元)及於中期期間內已發行加權平均數1,149,695,000股普通股(截至二零二四年六月三十日止六個月：1,149,695,000股普通股)計算。

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損乃按與每股基本虧損相同基準計算。

## 9 無形資產

人民幣千元

### 成本：

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及  
二零二五年六月三十日

524,812

### 累計減值虧損：

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及  
二零二五年六月三十日

(280,330)

### 賬面值：

於二零二五年六月三十日

244,482

於二零二四年十二月三十一日

244,482

無形資產指具有無限期可使用年期之商標。該等無形資產根據如下所收購之百貨商場及超級市場業務分配至本集團之已識別現金產生單位：

## 9 無形資產 (續)

	業務國家及經營分部	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
世紀金花股份有限公司 (「金花鐘樓」)	百貨商場及購物中心，中國	-	-
Golden Chance (Xian) Limited (「GCX」)	百貨商場及購物中心，中國	69,802	69,802
Ideal Mix Limited	百貨商場及購物中心與超級 市場，中國	74,680	74,680
商標「金花」之商標使用權 (見附註)		100,000	100,000
		<b>244,482</b>	<b>244,482</b>

### 附註：

本集團享有商標「金花」之全部權利及權益，不受任何限制，因此，本集團有權就其自身及／或授權其他第三方就任何新開購物中心、百貨商場及超級市場使用該商標。因此，本集團將無形資產視作具有無期限可使用年期。於報告期末，透過對本集團所有現金產生單位連同商譽及無形資產計入賬面價值，對該無形資產進行減值測試。

有關載有商譽及無期限可使用年期之無形資產之現金產生單位之減值測試詳情載於附註10。

## 10 商譽

人民幣千元

### 成本：

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及  
二零二五年六月三十日

1,451,814

### 累計減值虧損：

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及  
二零二五年六月三十日

(1,416,685)

### 賬面值：

於二零二五年六月三十日

35,129

於二零二四年十二月三十一日

35,129

### 現金產生單位(包括商譽及無期限可使用年期之無形資產)之減值測試

商譽根據如下所收購之百貨商場及超級市場業務分配至本集團之已識別現金產生單位：

	業務國家及經營分部	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
金花鐘樓	百貨商場及購物中心，中國	-	-
GCX	百貨商場及購物中心，中國	-	-
Ideal Mix Limited	百貨商場及購物中心與超級市場，中國	35,129	35,129
		<b>35,129</b>	<b>35,129</b>

### 附註：

- (i) 截至二零二五年六月三十日止六個月，由於中國經濟增長放緩以及周邊購物商場及線上零售銷售激烈競爭，本集團百貨商場及超級市場業務的財務表現未符管理層預期。管理層已對已獲分配商譽及無形資產的相關現金產生單位進行減值評估。

## 10 商譽 (續)

附註：(續)

(i) (續)

現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算而釐定。該等計算乃使用根據管理層批准的五年期間財務預算作出的現金流量預測。該等現金流量預測乃根據本集團就該等業務之歷史經驗採用年銷售增長率為2.00%至30.00%(二零二四年十二月三十一日：2.00%至42.00%)進行推算，並就每一個現金產生單位特定之其他因素調整。五年期間後的現金流量使用估計增長率2.02%(二零二四年十二月三十一日：2.02%)進行推算。現金流量採用貼現率15.66%(二零二四年十二月三十一日：15.61%)進行貼現。所使用貼現率為除稅前貼現率，反映與各現金產生單位相關之特定風險。

(ii) 經上述減值測試，概無於截至二零二五年六月三十日止六個月的綜合損益表內確認無形資產減值虧損(二零二四年六月三十日：無)，涉及於二零零八年八月收購金花鐘樓之現金產生單位。

上述三項現金產生單位的使用價值計算所使用的關鍵假設概述如下：

	關鍵假設	於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
金花鐘樓	首五年期間的年銷售增長率	0.00%	0.00%
	五年期間後的年銷售增長率	2.02%	2.02%
	貼現率	15.66%	15.61%
GCX	首五年期間的年銷售增長率	2.00% – 10.00%	2.00% – 18.00%
	五年期間後的年銷售增長率	2.02%	2.02%
	貼現率	15.66%	15.61%
Ideal Mix Limited	首五年期間的年銷售增長率	2.00% – 30.00%	2.00% – 42.00%
	五年期間後的年銷售增長率	2.02%	2.02%
	貼現率	15.66%	15.68%

計算現金產生單位的可收回金額時所使用假設的任何不利變動將產生進一步減值虧損。

## 11 應收賬款及其他應收款

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收第三方賬款，扣除虧損撥備(見附註)	13,410	22,043
其他應收第三方款項	28,616	16,462
應收關聯方款項	114	114
按金	80,523	85,661
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融資產	122,663	124,280
	<hr/>	<hr/>
可收回增值稅	15,431	13,115
	<hr/>	<hr/>
	<b>138,094</b>	<b>137,395</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

所有應收賬款及其他應收款預期將於一年內收回或確認為支出。應收賬款一般自發票日起三個月內到期。

附註：

### 賬齡分析

計入應收賬款及其他應收款之應收賬款(已扣除虧損撥備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一個月	9,021	12,711
一個月以上但少於三個月	4,266	9,332
三個月以上	123	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>13,410</b>	<b>22,043</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 12 應付賬款及其他應付款

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款因以下各項產生：		
— 特許專櫃銷售	138,512	181,297
— 購買存貨	25,436	38,585
	<u>163,948</u>	<u>219,882</u>
應付關連人士款項(見附註)	<u>24,750</u>	<u>1,036</u>
其他應付款及應計費用		
— 應付之員工相關費用	12,902	17,198
— 應付借貸之利息支出及交易成本	214,126	117,732
— 特許經營商及客戶按金	52,378	45,524
— 應付股息	2,211	2,211
— 其他	266,459	169,827
	<u>548,076</u>	<u>352,492</u>
按攤銷成本計量之金融負債	736,774	573,410
應付其他稅項	<u>1,266</u>	<u>4,658</u>
	<u>738,040</u>	<u>578,068</u>

所有應付賬款及其他應付款預期將於一年內償還或確認為收益或淨收入或按要求償還。

附註：

於二零二五年六月三十日之結餘為無抵押及免息，且預期於二零二五年內結付。

## 12 應付賬款及其他應付款 (續)

### 賬齡分析

計入應付賬款及其他應付款之應付賬款於報告期末之賬齡分析(按到期日)如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
於一個月內到期或按要求時支付	<u>163,948</u>	<u>219,882</u>

## 13 股息

本公司董事並無宣派截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)，以及於截至二零二五年六月三十日止六個月期間並無批准有關上一財政年度之末期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

2025年上半年，在複雜多變的市場環境中，世紀金花秉持穩健經營理念，積極推進戰略轉型，公司整體呈現穩中向好的發展態勢。我們始終堅持品質服務與創新驅動並重，在業務結構調整、管理效能提升等方面取得了階段性成果。

2025年上半年，本集團加強精細化管理及費用管控，毛利率得到有效提升。剔除成長期的咸陽新天地項目後，2025年上半年經營利潤較上年同期有所提升。西安地區各門店均取得不同程度的利潤增長，但咸陽人民店及西安和咸陽超市板塊受資金使用費影響，出現利潤下降的現象。

本集團2025年圍繞調改運營、降本增效、精準行銷等戰略方向實施系統性改革，並取得了階段性成效。通過調改運營引進運動類品牌、娛樂業、教育培訓機構等，吸引客流量，達到聯動銷售的目的。通過完成核心管理層及組織架構調整，集團內部和門店人力資源整合，達到減少人力成本，提升工作效率的效果。通過獲取消費者偏好等數據進行精準營銷，與品牌方進行深度聯動，建立互惠共榮的合作關係。

2025年上半年本集團加強企業文化建設，明確獎懲機制。提升員工工作士氣，深入宣貫「擔當、創新、務實、規範」的價值觀，為企業發展凝聚精神力量。

### 未來計畫與展望

隨著數字經濟與消費升級的深度融合，商業體發展呈現出體驗式消費占比提升、線上線下融合加速、業態組合更趨多元等特點，未來，社區化、個性化、智慧化將成為主流方向，本集團將以此為導向，優化業務佈局。

## 未來計畫與展望 (續)

西安作為區域中心城市，消費市場活力強勁，商業體競爭日趨激烈，消費者對體驗感和個性化的需求不斷攀升。基於此，西安地區百貨將聚焦業態升級與場景創新，強化核心競爭力。以運動體驗類業態為切入點，契合當下健康生活方式的流行趨勢，通過持續豐富運動、娛樂、家庭互動等體驗項目，打造集運動健身、親子娛樂、品質消費於一體的家庭生活體驗中心，順應商業體從「商品售賣」向「生活方式引導」的轉型。兩店協同發力，形成覆蓋不同客群、各具特色的西安市場佈局，應對商業體同質化競爭，鞏固區域市場地位。

咸陽作為西安都市圈重要組成部分，消費潛力逐步釋放，但商業體仍面臨同質化、客群分流等挑戰。咸陽區域百貨將以差異化定位和區域協同為核心，搶佔市場先機。新天地項目重啟緊扣年輕化、多業態的戰略定位，順應年輕消費群體成為市場主力的趨勢開拓新興消費市場，符合都市圈商業體梯度佈局的趨勢，提升世紀金花在咸陽市場的整體影響力。

未來，世紀金花將持續關注商業體發展趨勢，加強各區域業務協同，推進數位化轉型，通過不斷優化業態組合、提升服務品質，構建適應市場變化的商業生態，在激烈的市場競爭中實現穩步發展。

## 財務業績

- (i) 截至二零二五年六月三十日止六個月期間之總收益下降19.3%至人民幣401.0百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月為人民幣496.8百萬元。減少主要由於特許專櫃銷售佣金銷售收入下降所致。
- (ii) 截至二零二五年六月三十日止六個月之全年化坪效(百貨商場年度化總收益除以平均經營面積)為每平方米人民幣8,757元。而截至二零二四年六月三十日止六個月為每平方米人民幣9,795元。減少主要是由於新天地項目仍處於成長期，項目坪效較低，拉低本集團整體坪效。

## 財務業績 (續)

- (iii) 截至二零二五年六月三十日止六個月之收益減少12.3%至人民幣197.6百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月為人民幣225.4百萬元。主要是由於特許專櫃銷售佣金收入減少。
- (iv) 截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團之經營虧損(稅息前盈利)為人民幣94.4百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月虧損為人民幣105.0百萬元。經營溢利率(經營虧損除以總收益)由-21.1%變為-23.5%。
- (v) 本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之經調整經營利潤(經調整稅息折舊攤銷前盈利)約為人民幣50.0百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月約為人民幣37.2百萬元。較年度之稅息前利潤剔除收購物業西安中心項目之預付款減值等非經營性因素，管理層認為經調整的稅息折舊攤銷前盈利更能真實反應公司的經營業績及狀況。
- (vi) 截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團之財務費用淨額為人民幣173.0百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：132.5百萬元)。
- (vii) 截至二零二五年六月三十日止六個月之本集團虧損及截至二零二五年六月三十日止六個月之本公司股東應佔虧損分別為人民幣259.6百萬元(二零二四年六月三十日止六個月：人民幣239.2百萬元)及人民幣257.4百萬元(二零二四年六月三十日止六個月：人民幣238.5百萬元)。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月虧損較二零二四年同期增加乃由於下列因素的合併影響：
  - (i) 經營開支減少，以及確認收購物業之預付款項之減值虧損較同期增加，導致經營虧損減少約10.1%，剔除收購物業西安中心項目之預付款減值等非經營性因素，經調整的經營盈利增加約27.7%；及
  - (ii) 財務費用淨額較去年同期增加約30.5%，此乃由於貸款金額及擔保費用增加所致。

## 流動資金及財政資源

於二零二五年六月三十日，本集團之綜合資產淨值為人民幣318.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣511.6百萬元)。於二零二五年六月三十日，本集團之銀行結存及手頭現金為人民幣33.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣10.7百萬元)。於二零二五年六月三十日，本集團之流動比率為0.13 (二零二四年十二月三十一日：0.12)。於二零二五年六月三十日之資本負債比率(即銀行及其他借貸及租賃負債減銀行結存及手頭現金後除以權益總額)為16.37(二零二四年十二月三十一日：10.13)。

## 資本結構

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團資本結構並無變動。於二零二五年六月三十日，本公司已發行股本為114,969,471.5港元，分為1,149,694,715股每股面值0.1港元的股份。

截至二零二五年六月三十日，本集團的現金及其等價物主要以人民幣的形式存在，有部份美元、港幣。

於二零二四年一月六日，本公司向持有本公司已發行股份總數約28.07%的主要股東榮建控股有限公司(「榮建」)發行免息承兌票據，金額為247,184,318港元(「承兌票據」)。

於二零二四年二月八日，本公司與榮建訂立協議，以延長承兌票據之到期日(「延期協議」)，據此，訂約雙方已同意(其中包括)將承兌票據之到期日延長至二零二五年一月六日或隨本公司未能根據延期協議所訂明之償還安排作出還款後，榮建宣佈承兌票據提早到期之日期(以較早者為準)。根據延期協議，承兌票據項下應付之未償還金額247,184,318港元之償還安排如下：(i)不遲於二零二四年二月二十九日，本公司須向榮建償還不少於人民幣15,000,000元；(ii)不遲於二零二四年七月三十一日，本公司須向榮建償還合共不少於人民幣50,000,000元(即包括根據上文(i)分段已償還之金額)；及(iii)不遲於二零二五年一月六日，本公司須向榮建償還所有未償還金額。

## 資本結構 (續)

於二零二五年一月二十七日，本公司與榮建訂立協議以進一步延長承兌票據之到期日(「第二份延期協議」)，據此，訂約雙方已同意(其中包括)將承兌票據之到期日進一步延長兩年至二零二七年一月六日或當榮建及／或其股東達致協定清算條件或其他必須進行清算或清盤的情況時榮建宣佈承兌票據提早到期後第五日(以較早者為準)。根據第二份延期協議，本公司須於二零二七年一月六日或之前向榮建償還全部未償還金額241,824,318港元(即承兌票據之餘額)。

待本公司償還承兌票據項下之所有未償付金額後，股份押記(定義見下文)將獲解除。

## 重大收購及出售及重大投資

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司未進行有關附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售。於二零二五年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

## 本集團資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團賬面淨值總額約人民幣3,126.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,116.1百萬元)之物業及設備、人民幣1,347.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,345.4百萬元)之投資物業及已被抵押以作為本集團之銀行及其他借貸之擔保。

為確保本公司妥為履行承兌票據，本公司簽立並交付股份押記，其為本公司以所持本公司全資附屬公司Golden Chance (Xian) Limited之全部已發行股本向榮建作出之押記(「股份押記」)。

## 重大訴訟

### 大明宮購物中心

茲提述本公司日期為二零二二年六月十七日及二零二四年三月二十五日之公告以及本公司日期為二零二二年六月三十日之通函。

本公司間接附屬公司西安世紀金花鼎耀購物有限公司(「世紀金花鼎耀」)向西安市未央區人民法院遞交了民事起訴狀，訴稱：(i)判令本公司之間接全資附屬公司西安世紀金花購物有限公司(「西安世紀金花」)(作為原承租主體)與陝西大明宮投資發展有限責任公司(「出租人」)(作為出租人)訂立之租賃協議(以租賃位於西安市未央區太華北路359號名為「大明宮購物中心」之商業物業，地下兩層及地上七層(「該物業」)，租期為20年)(「租賃協議」)(經西安世紀金花與出租人訂立之租賃協議的補充協議(以將承租主體由西安世紀金花變更為世紀金花鼎耀)補充)於二零二三年十一月二十七日終止，以及出租人向世紀金花鼎耀返還誠意金人民幣7,000萬元及相關利息；及(ii)出租人賠償世紀金花鼎耀交還該物業產生的費用，並承擔作為原告實現債權產生的相關成本及費用。

於二零二四年三月十九日，世紀金花鼎耀接獲西安市未央區人民法院有關訴訟案件的傳票，據此，該訴訟案件已於二零二四年四月三十日在西安市未央區人民法院大明宮人民法庭進行第一次聆訊。

於二零二四年七月二十六日，訴訟案件已進行兩次開庭審理，庭審均主要為舉證與辯論。截止二零二五年六月三十日，法院已選取第三方工程機構，對目前的工程量和工程價款進行核驗。

## 重大訴訟 (續)

### 西安中心發展項目

茲提述本公司日期為二零一四年十二月四日、二零一七年七月二十日、二零二一年九月二十日、二零二一年十二月二十九日、二零二四年五月二十三日、二零二四年六月三日及二零二五年八月二十六日之公告，以及本公司日期為二零一五年一月二十二日之通函。

本公司擁有83.88%權益之附屬公司世紀金花股份有限公司(「世紀金花」)向西安市雁塔區人民法院遞交民事起訴狀，並於二零二四年四月收到聆訊傳票。世紀金花要求西安億高置業有限公司(「項目公司」)繼續履行雙方訂立的協議(以根據世紀金花要求開發位於中國西安市西安高新技術產業開發區之「西安中心」之商業部份，包括總建築面積約69,061平方米及457個停車位(「西安中心物業」)以及世紀金花其後購買西安中心物業)及相關補充協議。世紀金花亦要求項目公司承擔違約金人民幣368,808,000元及相關訴訟費用。該違約金暫計算至二零二四年一月十九日並持續主張計算至實際交付之日。

二零二四年六月二十日訴訟案件第一次開庭。對方代理人表示需要更多時間梳理案件資料因而提出延期申請，並獲法院批准。

二零二四年八月二十一日再次開庭，庭上進行舉證，雙方提供並交換證據核實。於二零二五年八月二十五日，本公司收到雁塔區人民法院的一審判決，判決項目公司於判決生效之日起十日內向世紀金花支付違約金人民幣200,376,000元。截至本公告日期，本公司並無接獲本訴訟的任何上訴通知或材料。

除上文所披露者外，於截至二零二五年六月三十日止六個月及截至本公告日期，本集團成員公司並無牽涉任何以本集團成員公司為被告的重大訴訟、仲裁或索償，且據本公司董事(「董事」)所知本集團任何成員公司概無任何以本集團成員公司為被告的尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

## 投資或資本資產之重大計劃

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

## 外匯風險

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團經營的百貨商場、購物中心及超級市場業務，其所賺取之收益及產生之費用均以人民幣計算。董事認為本集團並無蒙受任何重大外匯風險，乃由於多數交易、資產及負債乃以人民幣列值。

## 持作投資物業

本集團出租一處經營租約項下之非永久業權投資物業作商業用途(購物中心)。該物業根據中期租約持有及位於中國陝西省西安市經濟技術開發區未央大道以西鳳城五路以南賽高購物中心1座及3座。二零二四年增加該物業部分商業用途面積作為持有投資物業。

## 或然負債

本集團已發出以下擔保：金花鍾樓就金花投資控股集團有限公司(「金花投資」)於二零零五年八月收購一項物業之應付款項而提供之擔保。金花投資已拖欠償還上述應付款項。截至二零二五年六月三十日六個月(「報告期」)，本公司董事認為將不大可能會根據上述擔保而對本集團提出索償。本集團於報告期末之已發出擔保項下之最高負債為尚未償還之負債人民幣9,500,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣9,500,000元)加應計利息。

除上文所披露者外，本集團於二零二五年六月三十日並無重大或然負債。

## 股息

董事已決議不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

## 人力資源

於二零二五年六月三十日，本集團合計員工2,886名(二零二四年十二月三十一日：3,296名)，其中，直接聘用約576名(二零二四年十二月三十一日：627名)全職僱員，其餘為代供應商管理的特許專櫃員工。男性員工391人，佔比約14%，女性員工2,495人，佔比約86%。大部份僱員均受僱於中國內地。直接聘用僱員之薪酬、晉升及加薪幅度乃根據個人及本集團之表現以及個人專業及工作經驗，並參考當時市場慣例及標準來評估釐定。除了一般薪酬計劃外，本集團亦根據合資格僱員之表現及其對本集團之貢獻，向其授出酌情花紅。本集團認為優秀僱員是企業能成功發展之關鍵因素。本公司已實施公平就業常規，在招聘過程中採取擇優錄取及適才適用原則且並無任何性別歧視。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之員工成本約為人民幣28,875,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣31,361,000元)。此外，本集團亦為不同職能僱員提供培訓。

## 報告期後事項

除「重大訴訟－西安中心發展項目」內所披露的西安中心發展項目訴訟的最新進展外，於報告期末後至本公告日期，並無發生任何重大事件。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，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上市證券(包括銷售庫存股份(具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定之涵義))。

## 企業管治

本公司已採納上市規則附錄C1所載列企業管治守則(「企業管治守則」)之大部分守則條文。董事會承諾，在董事認為切實可行及適用於本公司之前提下，遵從企業管治守則行事。

本公司企業管治原則著重有效之董事會、良好的內部監控及恰當的獨立政策，並為本公司股東提供透明度及問責制度。董事會將繼續監察及修訂本公司之企業管治政策，以確保此等政策符合上市規則規定之一般規則及標準。

董事認為，截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有相關守則條文。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司採納了上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，全部董事確認彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月內，一直遵守標準守則所載之規定準則。

## 中期業績之審閱

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司審核委員會審閱及經本公司核數師按照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。本公司審核委員會認為，該綜合業績符合適用會計準則、上市規則、其他適用法律規定且已作出充足披露。本公司核數師的無保留意見的審閱報告將載入將寄發予本公司股東的中期報告內。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績

本公告將於聯交所及本公司網站刊發。本公司將於適當時候向股東寄發及於聯交所及本公司網站刊發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，當中載有上市規則規定之所有資料。

## 致謝

本人謹此就董事會同寅及全體員工作出之寶貴貢獻深表謝意。本人謹此代表董事會向各股東、客戶、供應商、往來銀行及業務夥伴致以摯誠謝意，感激彼等一直以來之鼎力支持。

承董事會命  
世紀金花商業控股有限公司  
主席  
馬文忠

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，董事會由四名執行董事馬文忠先生(主席)、鄭開杰先生(行政總裁)、宛慶女士及張偉女士；兩名非執行董事黃致華先生及陳帥先生；以及三名獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成。