

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份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。



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)

全年業績公告 2024/2025

新世界百貨中國有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司截至2025年6月30日止年度的經審核全年業績。本公告列載本公司的2025年年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則中有關全年業績初步公告的相關規定。

承董事會命
主席
張輝熱

香港，2025年9月25日

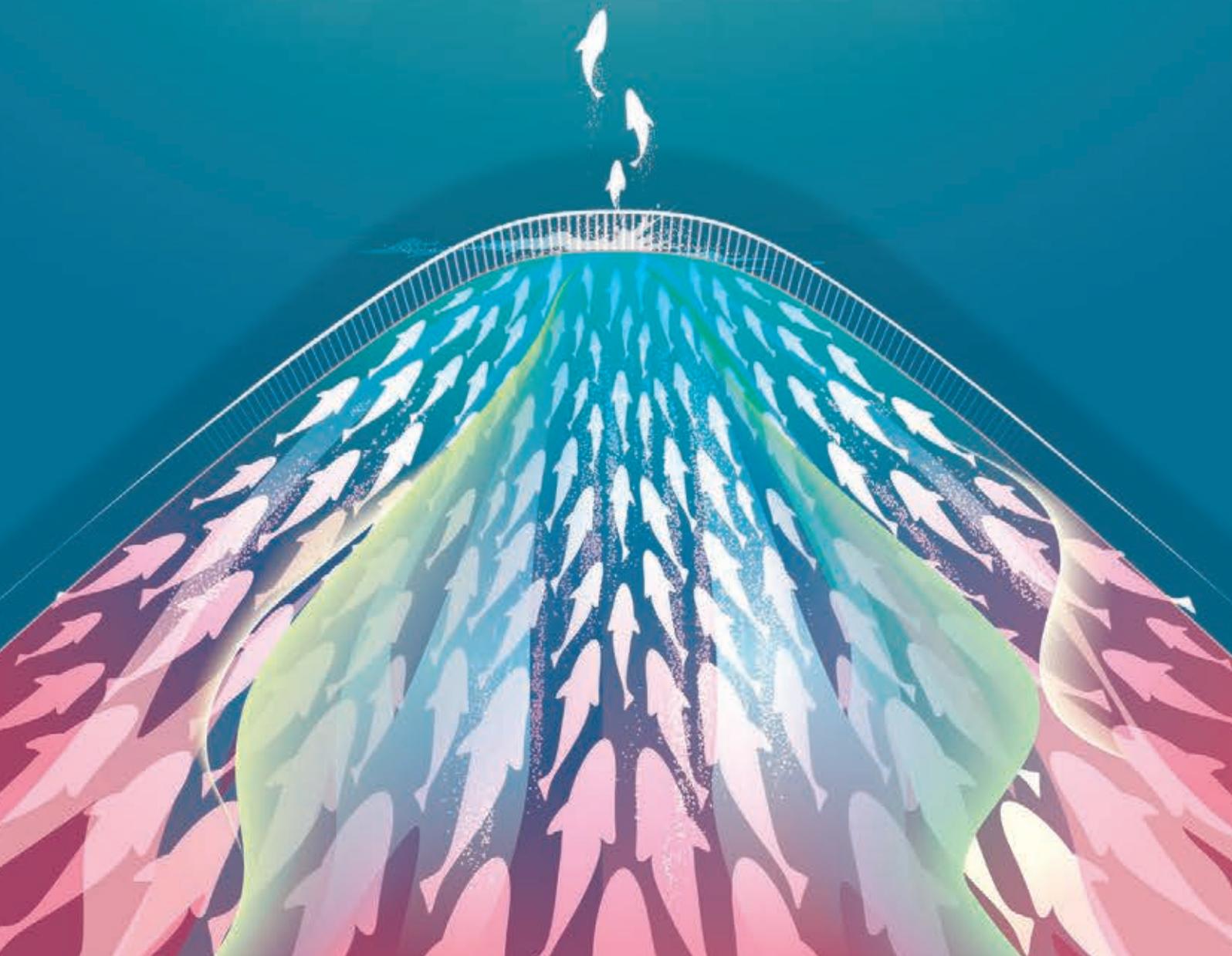
於本公告日期，執行董事為張輝熱先生、謝惠芳女士、趙慧嫻女士、劉富強先生及陳耀豪先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生、余振輝先生及何沛恩女士。



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)

年報
2025



集團 簡介

新世界百貨中國有限公司(股份代號：825)於1993年成立，乃新世界發展有限公司(股份代號：17)在中國內地的零售旗艦，現已發展為集百貨中心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2025年6月30日，新世界發展擁有本集團約為75%的股份。

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2025年6月30日，本集團經營的百貨中心及購物中心當中，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92萬平方米，覆蓋中國內地12個主要城市，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，以扁平化架構實踐高效管理，根據業務類型及發展趨勢，劃分為百貨中心及購物中心兩大業務版塊，統籌管理對應類型的門店營運，實現門店資源共享，總部職能部門賦能支持，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，以多樣化業務模式和商品力的不斷提升打造核心競爭力。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。除百貨中心及購物中心業務外，本集團同步拓展自營業務，如LOL (Love • Original • Life) 多元創作空間及「新世界超市」，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2025年6月30日，本集團共有1,599名僱員。

目錄

002	理想、使命及信念
004	財務摘要
006	主席報告書
008	零售網絡
012	管理層討論與分析
034	董事簡介
039	企業管治報告
057	集團榮譽
058	財務資料
167	詞彙釋義
168	公司資料



理想

獲公認為中國最具影響力、效益最佳的連鎖
時尚都市百貨之一。

使命

創新、前瞻、高效，構建都市時尚生活新典範。

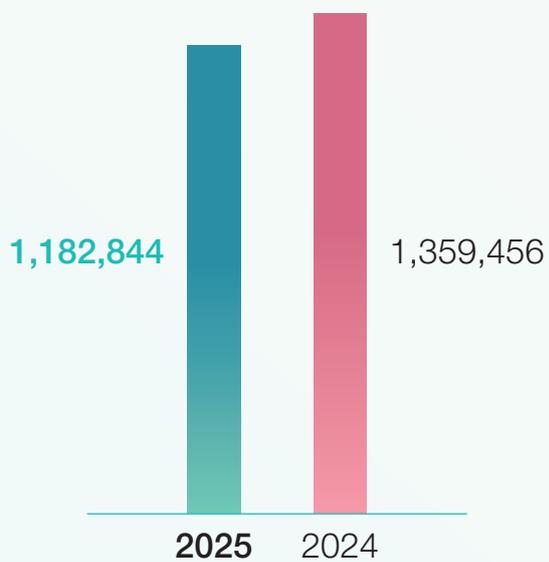


信念

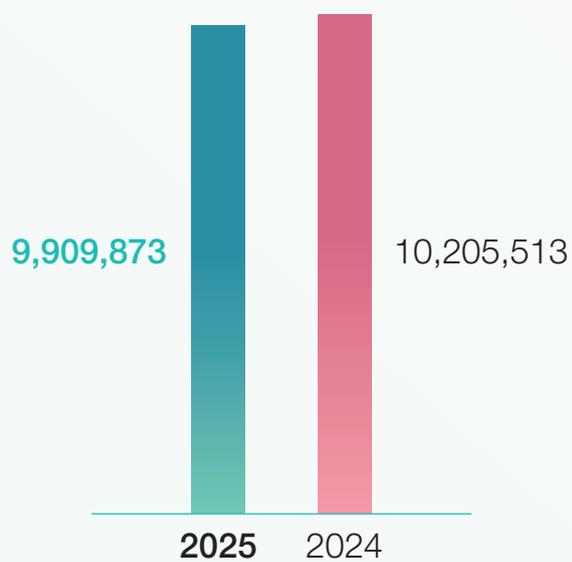
以「創新、前瞻、誠信、嚴謹、尊重」為核心價值，
共創新世界百貨未來之路。



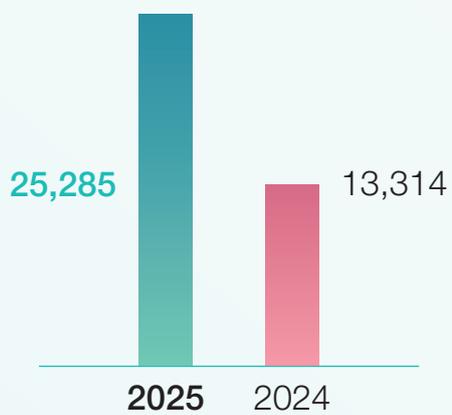
收益
(千港元)



總資產
(千港元)



淨利潤
(千港元)



財務摘要

	2025年 千港元	2024年 千港元
經營業績		
收益	1,182,844	1,359,456
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	338,498	435,932
貨品銷售-自營銷售	266,476	322,103
租金收入	564,453	584,977
作為出租人的融資租賃利息收入	13,417	16,444
經營利潤	288,260	254,710
年度利潤	25,285	13,314

	於2025年 6月30日 千港元	於2024年 6月30日 千港元
財務狀況		
總資產	9,909,873	10,205,513
總負債	6,404,124	6,825,391
借貸	1,399,663	1,469,297
減：原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘	(743,189)	(875,255)
負債淨額	656,474	594,042
總權益	3,505,749	3,380,122
淨負債比率(附註(i))	18.7%	17.6%

用於百貨業務之物業以估值編列之補充資料(附註(ii))：

	於2025年 6月30日 千港元	於2024年 6月30日 千港元
經重估資產總值	9,975,282	10,277,212
經重估資產淨值	3,571,158	3,451,821

附註：

(i) 負債淨額除以總權益。

(ii) 根據本集團之會計政策，用於百貨業務之物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供進一步資料，本集團謹此呈列計入用於百貨業務之物業公平值之未經審核之補充財務資料。該等物業由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值。



“ 美好的未來，離不開初心未改的堅守。

零售的本質是「人」與「心」的連接。

久久為功，方得始終。

”

面對消費習慣的日益轉變以及消費需求的不斷演變，我們始終緊跟消費趨勢，堅持以商品為核心，以服務為根本，以顧客為中心，從城市首店、商圈首店的多元引進，零售商品的品質提升，到會員的精準營銷、體驗場景的著力構建。我們不斷為消費者提供多元化的品質選擇；不斷優化沉浸式的社交體驗空間；不斷深化與優質合作夥伴的戰略合作，在挑戰中開闢了新的增長路徑以及雙贏局面；不斷提升本集團自身的競爭力以及市場影響力，推動本集團業務加速轉型。

我們始終相信，零售的本質是「人」與「心」的连接，只有滿足了消費者的情緒價值，我們才能獲得消費者的「心」。我們的業務變革步履始終未停歇，過去的一年，我們對分店購物環境進行煥新及業態升級，包括開啟了泛二次元領域的業態，以吸引更多的年輕客群；持續優化升級業態組合，豐富兒童娛樂、教育培訓、潮玩零售、主題餐飲、網紅茶飲等體驗式消費場景，以滿足不同客群日益個性化、多元化、品質化的消費需求；推動社區分店發展「一店多能」，聯合周邊社區、街道、醫院，定期舉辦公益市集或內購會，以滿足消費者對便利性的需求，實現商業價值與社會效益有效結合；通過話題性活動進一步增強會員粘性，開展如中醫市集、落日音樂會、KPOP舞蹈比賽等高流量活動，將商場從消費場所打造成社交樞紐。

誠然，在當下瞬息萬變的市場環境以及新型商業的興起之下，前路並不坦蕩，行業格局重塑以及零售變革轉型將成為常態化，市場競爭亦將變得更加錯綜複雜。但我相信本集團有足夠的毅力和經營韌勁，這份毅力和韌勁來源於我們三十餘年在零售領域的經營深耕以及始終相信為顧客創造價值、為城市增添活力的這份初心，久久為功，方得始終。

美好的未來，不會憑空而來，它源於每一天的堅守，每一次的真誠，和每一份不變的初心。每當站在新世界百貨商場的門前，看著來來往往的顧客，我總會被一種溫暖的力量所感染，感謝各位親愛的顧客朋友願意把生活的一部分托付給我們；感謝廣大合作夥伴的緊密合作，風雨同舟；感謝各位股東的大力支持。零售市場風雲變幻，無論外部環境如何變化，我們始終相信：美好的未來，離不開初心未改的堅守。再次感謝大家一直以來對本集團的支持！

張輝熱先生

主席

中國香港，2025年9月25日

22

家分店

12

個主要城市

	開業日期	概約樓面面積(平方米)
百貨中心		514,700
北京崇文店	1998年7月	117,700
北京千姿店	2010年9月	55,600
北京利瑩店	2008年9月	52,000
北京彩旋店	2007年3月	31,200
上海浦建店	2007年9月	46,000
上海五角場店	2006年12月	44,000
上海寶山店	2010年1月	39,000
上海成山店	2010年4月	38,000
重慶店	2006年9月	42,000
天津店	1997年10月	14,200
綿陽店	2011年12月	35,000
購物中心		399,600
武漢建設店	1994年11月	42,000
武漢徐東店	2008年1月	29,800
上海陝西路店	2011年11月	42,000
上海悅匯天山	2013年8月	37,600
上海淮海店	2001年12月	22,500
南京店	2007年11月	41,200
長沙時尚廣場	2006年9月	35,000
煙台店	2013年12月	55,600
鄭州店	2011年4月	35,500
瀋陽津橋路時尚廣場	2011年5月	34,000
蘭州店	2005年9月	24,400
概約總樓面面積		914,300

百貨中心：



北京崇文店



北京千姿店



北京利瑩店



上海浦建店



上海五角場店



重慶店



上海寶山店



上海成山店



綿陽店



北京彩旋店



天津店

購物中心：



煙台店



上海陝西路店



武漢建設店



南京店



上海悅匯天山



鄭州店



長沙時尚廣場



瀋陽津橋路時尚廣場



武漢徐東店

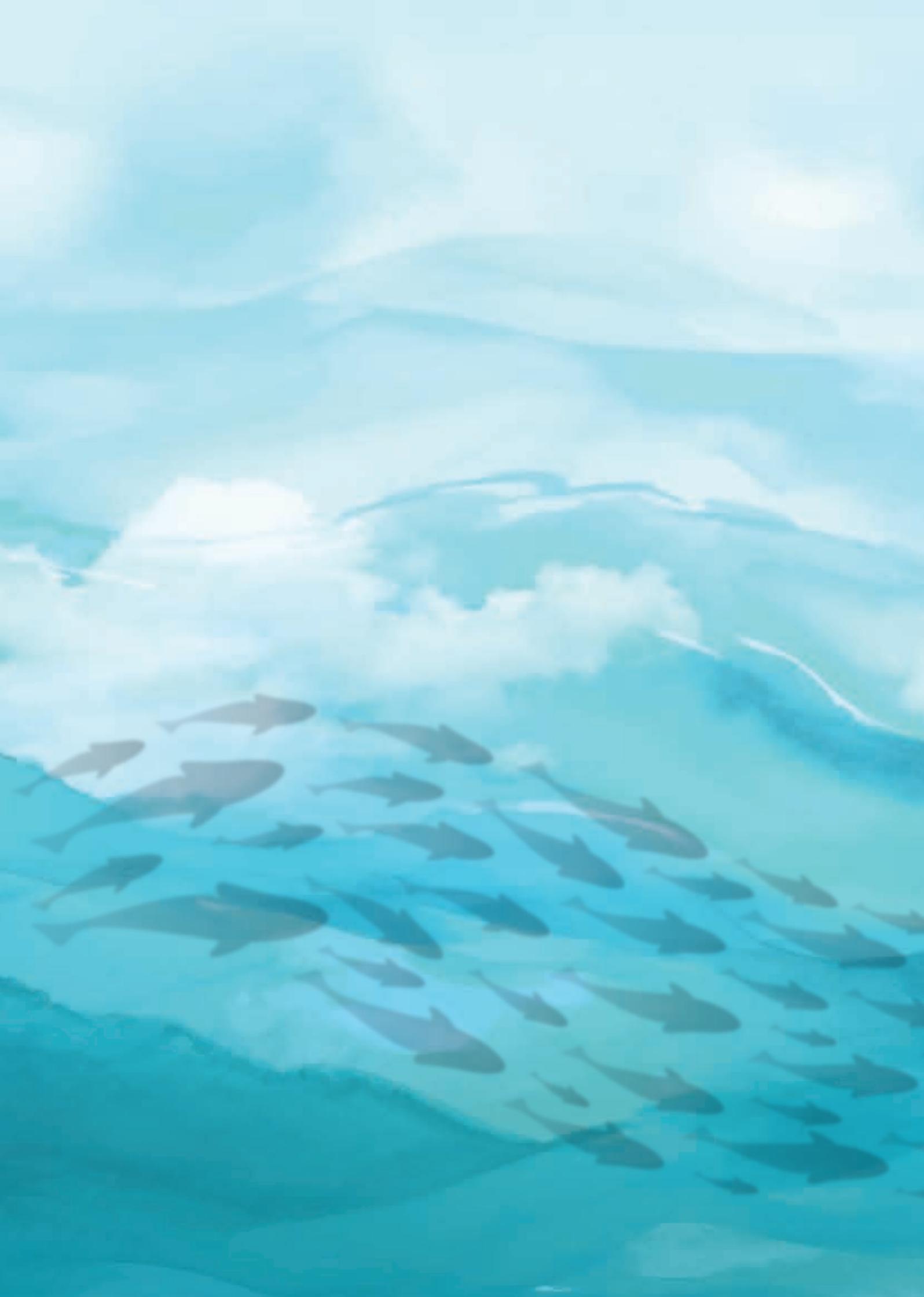


蘭州店



上海淮海店

按概約樓面面積降序排列





風 鵬 正 舉
雲 程 發 軔

管理層討論與分析

業務回顧

業績概要

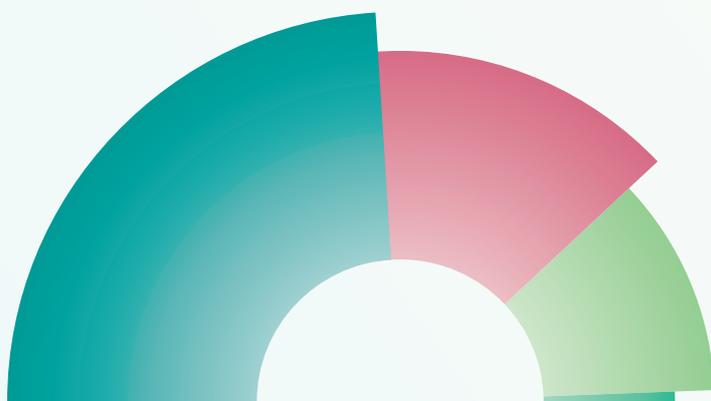
在宏觀經濟承壓前行的背景下，居民收入分配格局持續調整，消費信心及意願減弱，消費領域有效需求仍顯不足。隨著國家擴內需、促消費等政策組合拳持續發力，通過消費補貼等施策，商品銷售保持增速，服務消費供給提質擴容，同時消費分層趨勢顯著，呈現消費升級與理性消費並存特徵，共同構建起多元化、多層次的現代消費新生態。

面對這一結構性變化，本集團抓住消費潛力釋放機遇，積極響應國家提振消費政策導向，圍繞消費者生活方式升級的核心需求，持續推進業務調改與經營場景創新。在此過程中，本集團著力加速品牌提檔、零售提質

步伐，擴大品質餐飲規模優勢，深化各業態間的協同配合，通過創新多元消費體驗增強市場吸引力，同時積極整合內外部資源、探索新的業務增長機會，並依托精細化管理及提質增效等舉措，實現本集團業務經營穩步發展。

截至2025年6月30日止年度，本集團年度收益為1,182.8百萬港元。按類別劃分，本集團年度收益以租金收入為主，佔47.7%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔28.6%；自營貨品銷售佔22.5%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.2%。

截至2025年6月30日止年度，本集團年度利潤為25.3百萬港元，每股盈利為0.015港元。



租金收入

47.7%

專櫃銷售佣金收入

28.6%

自營貨品銷售

22.5%

作為出租人的
融資租賃利息收入

1.2%

業務網絡

截至2025年6月30日，本集團於中國內地營運22家百貨中心及購物中心，覆蓋全中國12個主要城市，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，總樓面面積概約為92萬平方米。

營運概覽

回顧年度內，本集團聚焦及圍繞生活方式，在品牌矩陣升級、空間場景體驗優化、會員及社群運營深化等方向進階，在增強商品競爭力及服務質量基礎上，著力構建生活空間場景體驗，有效實現客群精準觸達、消費潛力激活與商業價值提升。

本集團積極推進引流效應與業態協同發展，圍繞打造主力店引領、特色店補充的經營格局，同時發展潮玩、運動、餐飲、娛樂等生活方式業態，構建起層次豐富的消費體驗場景。例如，上海悅匯天山圍繞「二次元+」的跨界融合模式完成調改及定位升級，引進包括「MINISO • Pink」、「MOD WORLD WORKSHOP & CAFE」、「泰士多」及「POPEYES」等在內的40餘家熱門品牌，打造更具活力與吸引力的消費空間，開業期間創下單日客流新高。



煥新亮相後的上海悅匯天山

管理層討論與分析

為持續優化會員體驗，本集團通過對接「中國銀聯雲閃付」、「樂摩吧」等平台，實現優惠券領取、無感積分及積分抵現等功能，有效提升會員支付便捷性及多元權益價值。與此同時，本集團以構建情緒價值為出發點，創新推出「撞了個大雲」、「V友節」、「周二會員日」等主題活動，並結合專屬IP形象發放限量周邊。截至2025年6月30日，本集團會員同比增長4.7%。

此外，依托各門店所處商圈優勢及核心客群需求，本集團充分發揮商業體的平台聚合作用，聯動周邊醫院、學校及社區開展主題市集、內購會等限時促銷活動，有效拓展了第二賣場的經營邊界。同時，多家門店深度挖掘和運營垂直圈層文化，積極聯動異業資源開展如IP快閃、體育賽事、音樂演出等體驗式項目，吸引跨區域客群到訪，並帶動周邊商戶銷售增長。

線上方面，本集團持續發力「新閃購小程序」私域運營，利用重點營銷檔期實現年度銷售同比增長14%，亦積極把握即時零售發展機遇，與「美團」、「京東」、「快手」、「抖音」等平台開展本地化營銷及直播活動，打造線上引流+線下體驗模式，有效增強區域市場覆蓋力與影響力。

總體而言，本集團以品牌引領、場景創新、服務增值為導向，持續精進生活方式業態布局，深度挖掘細分客群價值，並高效協同線上線下資源，整體發展態勢穩健向好。



人氣品牌齊聚上海悅匯天山

百貨及購物中心業務

以點帶面提檔商品能級，以面促全豐富生活業態

隨著獨特性、場景化體驗正成為百貨零售業的核心競爭力，本集團積極發揮引流效應，通過引進優質品牌持續

優化業態組合。在煥新及首發經濟領域，新形象、新業態、新品牌的更迭注入可為商場賦予全新的活力及生活空間拓展。年度內，本集團已簽約超過150家新晉熱點及知名品牌，其中包括超過80家城市首店以及商圈首店。例如，北京崇文店引進全球知名運動裝備品牌「迪卡儂」、簽約更全品類和高質價比的「超級安踏」、以及入駐日式簡約生活品牌「無印良品」，上海陝西路店引進



北京崇文店引進「迪卡儂」及「無印良品」

管理層討論與分析

「三號倉庫」人氣餐廳，重慶店簽約「MINISO LAND」觀音橋商圈獨家首店，上海五角場店引進茶飲「逛山」全國首店，上海淮海店與「賽百味」中國第1000家店達成合作進駐，上海成山店規劃引進「藍蛙」、「很久以前羊肉串」、「眉州東坡」等沿街外擺網紅餐飲，上海悅匯天山聚

焦首店集群效應，與泰國自助烤肉「泰士多」、美式炸雞「POPEYES」、模玩俱樂部「MOD WORLD WORKSHOP & CAFE」等達成合作進駐，形成年輕客群消費引力場。另外，本集團多店同開「野人先生」冰淇淋、「奈雪green」、「24/7 Fitness」、「猩球健身」等新興勢力品牌；同時，本



上海陝西路店打造「三號倉庫」網紅餐廳地標



重慶店簽約「MINISO LAND」商圈首店



上海淮海店「賽百味」超級潛水艇店入駐



多家門店引進「野人先生」冰淇淋

管理層討論與分析

集團持續強化美妝、服飾等核心品類優勢，如北京崇文店完成國際高端護膚品牌「LA MER」、商務精英男裝品牌「威可多」重裝升級，提升及鞏固門店在商圈內的競爭力。

本集團順應消費市場社群圈層化、體驗豐富化的趨勢，打造面向多客層的生活方式生態圈。針對新中產家庭的

品質生活需求，上海寶山店引進「卡薩帝」高端家居集合店，天津店引進「源氏木語」自然主義家居館；在社區商業場景中，上海陝西路店圍繞全時歡聚場特色定位，引進「王富貴」海鮮自助火鍋、「星聚會」KTV、「361°」運動用品等熱門品牌，滿足周邊多元客群的生活需求。



北京崇文店「LA MER」全新升級



上海陝西路店多元化業態引進

管理層討論與分析

與此同時，面向Z世代興趣消費的崛起態勢，多家門店重點布局沉浸式與IP化娛樂業態。在潮玩生活領域，如北京崇文店引進以策展式零售為特色的「X11」店，上海寶山店引進專注文創衍生品的「雜物社」，上海悅匯天山引進「MINISO • Pink」、「潮玩販售」，精準切入體驗經濟垂類市場。娛樂業態方面，上海陝西路店、南京店各引進「網魚電競」及「巔峰電競」，煙台店、鄭州店各引進「偏要喜劇」及「零劇場」，切實增強了年輕客群粘性與停留時長。



多家門店布局潮玩零售業態



北京彩旋店「SOLO TENNIS」網球訓練館

在全民健康理念升溫的背景下，本集團針對健身消費即時性、社交化的轉型趨勢，打造多層級健身體系。例如，北京崇文店引進香港「24/7 Fitness」智能健身房、北京彩旋店引進美式復古風格的網球訓練館「Solo Tennis」，為都市白領提供高效運動解決方案；上海五角場店、寶山店在興趣社交領域與「猩球健身」達成合作進駐；上海浦建店引進「樂刻健身」、天津店引進「金屬狗共享健身」等24小時自助健身房，形成從專業訓練到碎片化需求的全覆蓋。

本集團亦敏銳捕捉品質與價格並重的新消費需求，精準構建多樣化、高質價比餐飲矩陣。在時尚餐飲領域，上海悅匯天山引進意式冰淇淋「野人先生」、上海五角場店引進中式糖水「麥記」、綿陽店引進健康鮮果茶飲「樹夏」；地方特色餐飲方面，上海浦建店引進潮汕菜「祺聚

德」、北京利瑩店引進粵式茶餐廳「日昌」、煙台店引進融合多地風味的「破破爛爛的烤肉店」。此外，武漢建設店打造「桔紫食集」餐飲集合區，匯聚三十餘家優質餐飲品牌，有效提升聚客能力與到店消費體驗。



上海五角場店引進「麥記」牛奶公司

管理層討論與分析



會員營銷解碼情緒價值，異業聯動釋放消費活力

回顧年度內，本集團持續深化會員增值服務，通過IP策劃及造節能力，將會員私域流量保持長期活躍狀態，實現從基礎權益到情感化體驗的價值躍升。例如，本集團各門店協同打造「周二會員日」IP主題企劃，發放百貨餐飲券、停車權益優化等實用福利，並通過限定周邊，強化年輕客群歸屬感。此外，周年慶期間全線門店推出「撞了個大雲」現象級營銷活動，借助巨型雲朵裝置、端午香包DIY手作等沉浸式場景設計及全域互動玩法，將會員營銷轉化為具有自發傳播力的社交體驗，整檔活動全線日均客流突破30萬人次，全線營業額實現同比雙位數百分比增長。



全線門店推出「撞了個大雲」集團慶活動

管理層討論與分析

針對不同圈層客群的興趣偏好，挖掘圈層文化和情緒價值，成為本集團差異化運營的重要方式。面向家庭親子客群，如武漢建設店為都市單身群體搭建情感交流平台，鄭州店以萌寵經濟深化情感連接，構建滿足家庭多維需求的服務生態。針對文化興趣群體，如北京崇文店作為「2025正大泰國榴蓮節」首發站呈現地道的泰國美食與文化娛樂體驗，北京利瑩店舉辦「杏林春暖·百草飄香」中醫市集開啟國潮養生新體驗，長沙時尚廣場暑期推出「長沙印記·非遺市集」吸引旅遊特種兵打卡，重慶店聚焦鬆弛感文化推出「耍事場」主題活動，為都市人群提供特色文化交流平台。在年輕客群運營方面，如上海

淮海店打造「第一屆LOL KPOP舞蹈大賽暨Tempo Crush KPOP嘉年華」，北京崇文店特別打造「落日音樂會」，上海陝西路店舉辦「2024無畏契約全球冠軍賽」「網魚」觀賽派對，持續擴充青年潮流活力矩陣。



各具特色的圈層文化活動

管理層討論與分析

值得關注的是，二次元作為時下Z世代較為流行的情感表達，多家門店亦開展針對二次元的圈層派對活動，如上海悅匯天山在煥新升級期間推出「奔赴光源」主題嘉年華，原創IP形象「貓娘」與「獸太」引發熱議，配合唱跳表演、舞台劇及網紅博主見面會等豐富內容，吸引大批二次元愛好者到場，全域曝光量突破360萬次；長沙時尚廣場聯合「宅舞聯盟」打造二次元宅舞共享空間、北京崇文店舉辦「沈星回生賀痛樓」主題活動，深入觸達核心二次元粉群體，將短期活動轉化為長期社群運營。



北京崇文店「沈星回生賀痛樓」活動



上海悦匯天山「奔赴光源」主題嘉年華

管理層討論與分析

此外，拓展外部資源合作成為本集團營銷創新的核心突破口，通過構建資源互補、流量共享的聯動機制，有效激發消費活力。社區導流方面，如上海浦建店與醫院、學校定期開展從內購會到親子專場的系列合作；商圈聯動方面，如上海區域門店配合開展「五五購物節」、「樂購上海」消費券活動，上海淮海店聯動淮海路商圈嘉年華活動；補貼促銷方面，如全線門店與「中國銀聯」開展百萬級補貼活動，帶動銷售超千萬元、武漢建設店推出「唯品會」超級VIP特賣創全國銷售佳績。與此同時，多家門店充分發揮快閃業態的聚客優勢，聯動異業打造多元化限時體驗場景。例如，北京崇文店聯合「施丹蘭」、「蘭蔻」等品牌開展美妝快閃活動，實現銷售轉化及新客成交；上海淮海店舉辦「騰訊遊戲」「衝啊！餅乾人王國」快閃打卡及「國家地理」影像大展等文化IP活動，強化門店年輕化社交屬性。



上海浦建店開展醫院專場內購會



上海淮海店聯動淮海路商圈嘉年華



精彩紛呈的跨界合作

管理層討論與分析

本集團亦注重線上線下業務板塊的協同發展，通過構建自有平台+第三方合作+直播電商的多元化矩陣，有效提升銷售轉化與顧客粘性。在即時零售快速發展的市場環境下，本集團重點發力自有平台「新閃購小程序」，牽手「京東」、「美團」、「快手」等平台合作，其中北京崇文店獲得「美團閃購」百貨類目全國第一及「探索突破獎」。伴隨著消費券經濟的持續升溫，本集團創新線上平台卡券營銷，如上海寶山店推出人民幣19.9元VIP王卡，武漢建設店推出39元超值券包。此外，基於直播電商的高速增長趨勢，本集團採取達人直播+店鋪自播模式，持續打造「瘋狂星期四」、「抖音百萬粉達人」直播活動，並聯合「美團」、「抖音」等本地生活平台引入超30萬流量及貨補資源，帶動線上業績突破7,000萬元。



結合在地文化舉辦直播活動

自有品牌業務

截至2025年6月30日，本集團共營運四家LOL (Love • Original • Life)多元創作空間，分別位於上海淮海店、上海悅匯天山、上海陝西路店及南京店。

回顧年度內，LOL多元創作空間以年輕力聚場為核心導向，通過創新空間運營與跨界資源整合，打造融合青年群體情感需求與生活美學的多元文化生態。在潮流娛樂領域，LOL多元創作空間聯名潮玩品牌「DOUBLE CHANCE」，推出「小小谷努咪」限時主題快閃，以沉浸式場景、限定產品和互動玩法深度觸達二次元群體；並

打造「聖鬥士星矢」、「藍色監獄」等IP快閃活動，形成現象級青年文化盛事。此外，南京店創新推出「LOL共享健身」空間，憑藉共享經濟+靈活付費+零推銷的差異化模式，為年輕用戶提供更自由、安全的健康生活方式選擇。



LOL 潮玩主題快閃



LOL 共享健身空間

管理層討論與分析



截至2025年6月30日，本集團共營運三家大型綜合類超市「新世界超市」，分別位於北京崇文店、武漢建設店及煙台店。

回顧年度內，「新世界超市」聚焦便民服務+品質生活的運營實踐，持續優化商品結構與消費體驗，如北京崇文店打造鄰裏中心，整合洗衣改衣、修表配鑰匙等高頻生活服務，並聯合「首農集團」舉辦主題食品節保障民生需求。



「新世界超市」打造沉浸式消費場景

展望

當前整體零售市場環境競爭日趨激烈，線上電商持續分流客源，商業超級體、銀發經濟等新興商業形態不斷分割市場份額，行業同質化競爭進一步加劇經營壓力，傳統零售企業亟需應對消費需求更趨個性化、全渠道運營能力提升等關鍵挑戰。

在此背景下，百貨行業正經歷從單一商品銷售向多元活力社交空間的變革轉型，不斷煥新業態提升可逛性、豐富消費場景滿足消費者情緒價值成為了重中之重。本集團將不斷探索消費新模式，積極應變打破傳統運營的壁壘，實現商品、顧客、業務場景有效融合布局，形成高效運營能力；同時探索新業務領域，從年輕消費者精神需求、情感共鳴出發，加強互動及消費體驗，致力實現市場份額提升與業績增長。

未來，本集團將平衡傳統優勢與新興模式，力求在變革浪潮中突圍，贏得可持續穩健增長。

財務回顧

收益及其他收入

2025財政年度本集團的收益為1,182.8百萬港元。收益減少主要由於專櫃銷售佣金收入及貨品銷售 — 自營銷售減少。

本集團於2025財政年度的商品銷售毛利率（綜合專櫃銷售佣金率及自營銷售的毛利率）為12.9%。於2025財政年度，女裝、男裝及配飾約佔專櫃銷售及自營貨品銷售所得款項34.0%，黃金、珠寶及鐘錶約佔32.9%，化妝品約佔12.0%，運動服裝約佔9.9%，餘下大部分來自童裝、雜貨、電器及家居用品。2025財政年度自營銷售收益包括化妝品（約佔80.7%）、超市（約佔17.7%）及其他貨品（約佔1.6%）的銷售。

2025財政年度本集團的租金收入為564.5百萬港元。作為出租人的融資租賃利息收入於2025財政年度為13.4百萬港元。

其他收入於2025財政年度為337.5百萬港元，而2024財政年度為333.5百萬港元。增加主要由於2025財政年度確認補償收入約79.9百萬港元，有關補償收入與地方政府於2024財政年度徵收本集團若干投資物業有關。該收入被來自供應商、專櫃及租戶的收入以及長賬齡的應付款沖銷產生的收入減少部分抵銷。

管理層討論與分析

其他(虧損)/收益，淨額

2025財政年度的其他虧損淨額為88.7百萬港元，主要由於商譽減值虧損110.1百萬港元、註銷附屬公司虧損8.3百萬港元以及終止確認應收融資租賃及應收融資租賃之租賃修訂虧損淨額合計30.8百萬港元。該等虧損部分被終止確認使用權資產的收益淨額45.5百萬港元及終止確認租賃負債及使用權資產收益淨額13.2百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動

於2025財政年度，投資物業公平值收益為97.2百萬港元，主要由於進行大規模提升工程後投資物業公平值增加。

購買存貨及存貨變動，淨額

購買存貨及存貨變動淨額主要指自營貨品銷售的成本。購買存貨及存貨變動淨額由2024財政年度的295.7百萬港元減少至2025財政年度的247.6百萬港元。該減少與2025財政年度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2024財政年度的8.3百萬港元減少至2025財政年度的7.4百萬港元，主要由於促銷活動的變動所致。

僱員福利開支

僱員福利開支由2024財政年度的342.2百萬港元減少至2025財政年度的324.3百萬港元，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。

折舊

折舊開支由2024財政年度的353.9百萬港元減少至2025財政年度的324.9百萬港元，主要由於若干百貨店獲業主減租令使用權資產折舊減少。

租金開支

租金開支由2024財政年度的74.1百萬港元減少至2025財政年度的59.8百萬港元，主要由於若干百貨店的營業額租金減少所致。

其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2024財政年度的432.3百萬港元減少至2025年財政年度的276.7百萬港元，主要由於各類經營開支減少，例如物業管理及相關開支、電費及水費及其他稅項開支，以及在2025財政年度確認的匯兌收益和賠償開支撥回的影響所致。

經營利潤

2025財政年度的經營利潤為288.3百萬港元，而2024財政年度則為254.7百萬港元。

財務成本，淨額

融資成本淨額由2024財政年度的217.5百萬港元減少至2025財政年度的162.4百萬港元，主要由於若干百貨店獲業主減租令租賃負債利息開支減少。此外，香港銀行同業拆息於2025財政年度下降，使平均借貸成本減少。

所得稅支出

所得稅支出由2024財政年度的23.9百萬港元增加至2025財政年度的100.5百萬港元。增加主要由於2025財政年度錄得遞延所得稅支出50.0百萬港元，而2024財政年度則錄得遞延所得稅抵免57.9百萬港元。遞延稅項變動的影響部分被當期所得稅減少所抵銷。

年度利潤

基於上述原因，年度利潤為25.3百萬港元，而2024財政年度則為13.3百萬港元。

流動資金及財務資源

於2025年6月30日，本集團原到期日為三個月以上的定期存款及現金及銀行結餘為743.2百萬港元(2024年6月30日：875.3百萬港元)。

於2025年6月30日，本集團的借貸為1,399.7百萬港元(2024年6月30日：1,469.3百萬港元)。

於2025年6月30日，本集團的負債淨額狀況為656.5百萬港元(2024年6月30日：594.0百萬港元)。

於2025年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產1,919.2百萬港元(2024年6月30日：2,606.4百萬港元)。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2025年6月30日的資本承擔為44.4百萬港元(2024年6月30日：42.6百萬港元)，並已訂約但未於綜合財務狀況表中撥備。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團並無任何資產抵押(2024年6月30日：無)。

庫務政策

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

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。



逐浪前行
海闊新程



董事簡介

於2007年6月獲委任為執行董事及於2018年2月成為非執行董事。張先生於2018年8月起調任為執行董事。彼曾任本公司的董事總經理(直至2017年3月17日辭任該職務)，於2019年8月獲委任為首席執行官，於2021年5月調任為聯席首席執行官，直至彼於2023年7月1日辭任該職務，但留任執行董事。張先生於2024年9月獲委任為董事會主席。張先生為董事會轄下執行委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。張先生於1993年加入本集團，一直負責本集團的整體管理。彼於零售業擁有逾40年經驗，而於管理中國內地、香港及台灣零售店方面的經驗亦相當豐富。於加入本集團前，張先生曾於香港及台灣多個大型零售集團出任多項高級管理職務，包括在香港大型日式百貨公司及以英國為總部的綜合企業之零售部門及台灣大型藥物零售公司中擔任總經理。



執行董事兼主席

張輝熱先生

70歲

於2021年5月獲委任為執行董事。彼曾任聯席首席執行官，並自2023年7月1日起調任為首席執行官。謝女士於2001年加入本公司。彼為董事會轄下執行委員會主席，以及董事會轄下薪酬委員會及提名委員會成員。謝女士全面負責本公司整體運作，推動本公司業務發展戰略及營運策略落地。謝女士亦為本集團若干附屬公司的董事及／或法人代表。謝女士畢業於華東政法大學及獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。彼擁有逾20年大型連鎖企業的管理經驗，在法律事務管理、企業風險體系構建、企業管治、新項目管理與規劃方面擁有豐富的經驗。謝女士在人力資源整體戰略、人才發展規劃及企業行政管理方面亦具有多年的閱歷。



執行董事兼首席執行官

謝惠芳女士

49歲

董事簡介



執行董事

趙慧嫻女士

54歲

於2021年5月獲委任為本公司非執行董事，並於2025年6月調任為執行董事。趙女士為董事會轄下執行委員會及薪酬委員會成員，負責監督本公司的企業服務。趙女士亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於2020年5月獲委任為新世界發展執行董事。趙女士於2004年加入新世界發展集團，現為新世界發展企業服務高級總監。趙女士負責新世界發展集團的企業服務，包括人力資源、行政及資訊科技。於加入新世界發展集團前，彼曾於資訊科技及通訊科技服務業及地產發展業內的知名企業擔任管理工作。趙女士畢業於香港中文大學，現為香港公司治理公會及特許公司治理公會會士。趙女士於人力資源及企業管理方面擁有逾20年經驗。趙女士為僱員再培訓局委員及社會福利署攜手扶弱基金諮詢委員會成員。



執行董事

劉富強先生

46歲

於2025年6月獲委任為本公司執行董事。劉先生為董事會轄下執行委員會及提名委員會成員，負責監督本公司的財務管理。劉先生亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於2020年6月加入新世界發展，現為新世界發展執行董事、首席財務總監及聯席公司秘書。劉先生負責新世界發展集團之財務、會計、庫務、稅務、收購合併、公司秘書事宜及投資者關係，亦為新世界發展集團若干附屬公司的董事。在加入新世界發展前，劉先生曾在一家專注於大灣區業務的中國內地物業發展商擔任首席財務官。彼於出任首席財務官前，在多家全球性投資銀行擔任要職，專注股權資本市場及環球信貸交易。劉先生為會計及財務匯報局諮詢委員會、香港公司治理公會治理專業人員小組、氣候管治行動香港分部顧問委員會、香港投資者關係協會諮詢委員會、鄰舍輔導會的籌款委員會及社會企業委員會、香港童軍總會財務委員會、港島地域童軍基金委員會、香港足球總會財務及策略委員會，以及香港科技大學人文社會科學學院職業發展顧問委員會之委員。劉先生就讀美國密歇根大學安娜堡分校羅斯商學院，分別在2001年獲得金融學工商管理（優異）學士及在2002年獲得會計學（優異）碩士。彼亦為美國註冊會計師（在密歇根州持牌）和香港董事學會資深會員。

董事簡介

於2025年6月獲委任為本公司執行董事。陳先生為董事會轄下執行委員會成員，負責監督本公司的營運。陳先生亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於2000年1月加入新世界發展集團，出任新世界中國瀋陽地區財務總監，歷任新世界中國瀋陽地區總監、華北區地區總監，以及華北及東北區域總經理。陳先生現為新世界中國運營總裁。彼持有香港中文大學工商管理學士學位，並在中國房地產發展方面擁有25年以上經驗。陳先生為第十六屆瀋陽市政協委員。在加入新世界發展集團前，陳先生於香港一家國際性會計師行工作。彼為香港會計師公會會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。



執行董事

陳耀豪先生

52歲

於2007年6月獲委任為獨立非執行董事，彼亦為董事會轄下審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。張先生擁有逾40年證券業經驗。彼現時為倫敦證券交易所上市公司Worldsec Limited的執行董事及副主席。張先生亦為長江基建集團有限公司、長江實業集團有限公司及創維集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司；以及泰國交易所上市公司BTS Group Holdings Public Company Limited的獨立董事。張先生持有倫敦大學Chelsea College的理學(數學)學士學位及倫敦大學Imperial College的理學(營運研究及管理學)碩士學位。



獨立非執行董事

張英潮先生

77歲



獨立非執行董事

陳耀棠先生

71歲

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



獨立非執行董事

湯鏗燦先生

81歲

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

董事簡介

於2007年6月獲委任為獨立非執行董事，彼亦為董事會轄下提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員。彼擁有逾30年金融業經驗。余先生為東方支付集團控股有限公司的創辦人及於2018年1月至2019年7月期間曾任其主席、行政總裁及執行董事，並於2022年11月重新獲委任為執行董事直至2023年7月21日退任。余先生亦曾任贏集團控股有限公司(前稱權威金融集團有限公司)的獨立非執行董事。彼為中國支付通集團控股有限公司(前稱奧思知集團控股有限公司)之創辦人及曾任其主席及執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。於創立奧思知集團前，余先生曾效力於摩根士丹利、AIG Asset Management (Asia) Ltd. 及德盛安聯資產管理。



獨立非執行董事

余振輝先生

63歲

於2023年5月獲委任為獨立非執行董事，彼亦為董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。何女士現時為香港上市公眾公司陽光油砂有限公司之首席財務官兼執行董事。彼於投資、風險管理、企業銀行及財務範疇擁有豐富經驗及專門知識。彼曾於國際金融機構從事股票研究、信貸分析、資本策略、基金管理與審計等工作，並曾於一家中資資產管理公司擔任總裁。何女士持有伊利諾伊香檳大學(University of Illinois Urbana-Champaign)金融學理學碩士學位及史丹福大學(Stanford University)金融工程深造證書。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師、香港會計師、特許財務分析師(CFA)及特許另類投資分析師(CAIA)。



獨立非執行董事

何沛恩女士

44歲

企業管治報告

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，以維護股東及本公司持份者的利益。於截至2025年6月30日止年度內，本公司一直遵守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。

董事證券交易

本公司已採納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2025年6月30日止年度內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之準則。

僱員證券交易

本公司已根據企業管治守則的守則條文C.1.3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。截至2025年6月30日止年度內，本公司並無知悉該等僱員不遵守書面指引的事件。

企業管治報告

董事會

截至本報告日期，董事會由五名執行董事及五名獨立非執行董事組成，如下所示：

類別	董事	任期	當前委任期間
執行董事	張輝熱先生	18年	2年
	謝惠芳女士	4年	1年
	趙慧嫻女士 ⁽¹⁾	4年	1年
	劉富強先生 ⁽²⁾	3個月	不適用
	陳耀豪先生 ⁽²⁾	3個月	不適用
獨立非執行董事	張英潮先生	18年	2年
	陳耀棠先生	18年	1年
	湯鏗燦先生	18年	3年
	余振輝先生	18年	2年
	何沛恩女士	2年	2年

附註：

(1) 於2025年6月27日由非執行董事調任。

(2) 於2025年6月27日獲委任為執行董事。

董事的履歷詳情載於本年報第34至第38頁「董事簡介」一節。除所披露者外，董事會成員之間並無其他關係（無論是財務、業務、家庭或其他重大／相關關係）。

於2025年6月27日，趙慧嫻女士由非執行董事調任為執行董事。同日，劉富強先生及陳耀豪先生獲委任為執行董事。劉富強先生及陳耀豪先生均已根據上市規則第3.09D條的規定，於2025年6月24日向一間有資格就香港法律提供意見的外聘法律顧問取得有關上市規則項下適用於彼等作為上市公司董事的要求、職務及責任的法律意見。劉富強先生及陳耀豪先生均已確認明白彼等作為本公司董事的責任。

企業文化

董事會以本集團的核心價值，包括創新、展望、廉正、審慎及尊重為基礎，奠定本公司的基石及塑造企業文化。董事會主導並界定了本集團的宗旨、價值觀和策略方向，並集中提倡具創意、遠見及效率的文化。

本公司的文化已一致地於本集團的營運慣例、工作場所政策及慣例以及與持份者關係之中反映，當中的政策及慣例包括但不限於以下：

- 防詐騙及防貪污政策
- 員工職業操守
- 企業文化工作指引
- 企業管治事項大綱
- 舉報政策
- 董事及僱員薪酬政策
- 股東通訊政策

董事會程序

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

董事會每年召開至少四次常規會議，大約每季一次，並於需要時在其他時間會面，以審閱業務策略及財務及營運表現。於截至2025年6月30日止年度內，本公司曾召開五次董事會常規會議，獨立非執行董事亦在沒有其他董事出席下與主席舉行一次會議。

所有董事須根據章程細則輪席退任及重選（如合資格）。

企業管治報告

於回顧年度內，董事出席董事會會議及股東週年大會情況如下：

姓名	已出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
張輝熱先生(主席) ⁽¹⁾	5/5	1/1
謝惠芳女士(首席執行官)	5/5	1/1
趙慧嫻女士 ⁽²⁾	4/5	0/1
劉富強先生 ⁽³⁾	不適用	不適用
陳耀豪先生 ⁽³⁾	不適用	不適用
馬紹祥先生 ⁽⁴⁾	1/1	1/1
非執行董事		
鄭志剛博士 ⁽⁵⁾	1/1	不適用
獨立非執行董事		
張英潮先生	5/5	1/1
陳耀棠先生	5/5	1/1
湯鏗燦先生	5/5	1/1
余振輝先生	5/5	1/1
何沛恩女士	5/5	1/1

附註：

- (1) 於2024年9月26日獲委任為主席。
- (2) 於2025年6月27日由非執行董事調任。
- (3) 於2025年6月27日獲委任為執行董事。
- (4) 於2024年9月26日獲委任為執行董事，並於2024年11月29日辭任。
- (5) 於2024年9月26日辭任非執行董事及主席。

主席及首席執行官的角色

主席及首席執行官的角色由不同個別人士擔任，職責明確劃分，以確保權力和授權分布均衡。鄭志剛博士自2021年5月13日起擔任主席，直至於2024年9月26日辭任。隨著鄭志剛博士的辭任，張輝熱先生於2024年9月26日獲委任為主席。張先生負責帶領及有效管理董事會，確保董事會對所有重大事項均能作出有建設性的決定。謝惠芳女士為首席執行官，負責管理本集團業務及於適當時候推行本集團已獲批准的策略。

獨立非執行董事

獨立非執行董事負責對本集團的發展、業績、風險管理及內部監控作出獨立判斷。彼等須根據章程細則輪席退任及重選(如合資格)。現任獨立非執行董事的委任自2022年7月1日起，沒有特定服務任期(何沛恩女士則除外，其自2023年5月1日起獲委任，沒有特定服務任期)。

董事會獨立性

本公司認為董事會獨立性對構成良好的企業管治十分重要。本公司已制定董事會獲得獨立的觀點和意見而訂明的書面機制(「獨立觀點機制」)，以確保董事會具備高度獨立性，為有效運行董事會的關鍵。獨立觀點機制包括讓董事能於合適情況下尋求獨立專業意見的程序並由本公司支付費用，以及加入獨立非執行董事的遴選標準及程序以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。於回顧年度內，董事會已檢討獨立觀點機制，確保其實施與有效性。

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

企業管治與環境、社會及管治的關係

企業管治是構成董事會制定決策和開展業務的框架。整個董事會均專注於為股東保持長期的可持續增長，並為所有相關持份者創造長期價值。我們深信有效的企業管治架構有助我們更加了解評估和管理風險及機會，當中包括環境和社會風險及機會。

董事會肩付監督本公司的可持續發展，以及環境、社會及管治的事宜及風險。董事會就著環境、社會及管治的管治方針及政策進行監督。董事會辨識及評估對於內部及外部持份者重大的環境、社會及管治相關事項，當中包括對於本公司業務的風險，以及傳遞「新世界2030可持續發展願景」(「2030願景」)的支柱，來管理我們的持續表現。

於回顧年度內，董事會召開的兩次定期會議，當中就著本集團的環境、社會及管治發展，包括在「2030願景」下本集團的可持續發展策略、政策及目標進行討論，並且審視本集團環境、社會及管治的表現及匯報。

企業管治報告

執行委員會

執行委員會為董事會的執行單位，具有權力與責任轉授若干管理功能予管理層以處理本公司的日常營運，而宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等若干主要事項則仍交由董事會批准。目前，執行委員會由五名執行董事（即張輝熱先生、謝惠芳女士、趙慧嫻女士、劉富強先生及陳耀豪先生）組成。謝惠芳女士為執行委員會主席。執行委員會按需要召開會議。

審核委員會

本公司已成立董事會轄下審核委員會（「審核委員會」），並已制定其書面職權範圍，載列其獲董事會授予的職務、責任及權力。目前，審核委員會由五名獨立非執行董事（即陳耀棠先生、張英潮先生、湯鏗燦先生、余振輝先生及何沛恩女士）組成。陳耀棠先生為審核委員會主席並擁有財務管理的專門知識。審核委員會每年舉行最少兩次會議。

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

於回顧年度內，審核委員會曾召開兩次會議。於會議期間，審核委員會與本公司核數師已審閱本公司截至2024年6月30日止年度經審核綜合財務報表及截至2024年12月31日止六個月未經審核中期財務資料；以及本公司之風險管理及內部監控系統，包括本公司在會計、內部審核、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等所接受的培訓課程及有關預算是否充足，並建議董事會通過。審核委員會亦已審閱本集團內部審核報告，包括風險管理及內部監控系統的有效性，並建議董事會通過。

於回顧年度內，本集團之內審部（「內審部」）對本集團進行審核。內審部以風險為本的審核方式審視本集團重大內部監控措施的有效性，從而保證主要業務及營運風險（包括環境、社會及管治風險）得以發現及管理。內審部的工作將確保風險管理及內部監控（包括針對重大問題而解決嚴重的內部監控缺失的程序）適當地進行，並按擬定功能運作。內審部會定期匯報其審查結果及提供改善本集團風險管理及內部監控的建議及計劃。

本公司訂有書面政策及手冊以處理及發佈內幕消息。

於回顧年度內，成員出席審核委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行審核委員會會議次數
陳耀棠先生(主席)	2/2
張英潮先生	2/2
湯鏗燦先生	2/2
余振輝先生	2/2
何沛恩女士	2/2

舉報政策

本集團已採納舉報政策，以有效地揭露本公司內欺詐、失職、不當等行為或重大風險。該政策旨在鼓勵及協助本集團的僱員或第三方(如本集團之客戶及供應商)在保密的情況下提出舉報，並為彼提供舉報渠道及指引，以及揭示懷疑欺詐、失職或不當之行為以避免造成任何對本集團的損毀或損失。審核委員會對舉報政策具有整體責任，並負責監督及檢討舉報政策之有效性及因任何調查引致的行動。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並已制定其書面職權範圍，載列其獲董事會授予的職務、責任及權力。目前，薪酬委員會由湯鏗燦先生、張輝熱先生、謝惠芳女士、趙慧嫻女士、張英潮先生、陳耀棠先生、余振輝先生及何沛恩女士組成，大多數成員為獨立非執行董事。獨立非執行董事湯鏗燦先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會每年最少舉行一次會議。

於截至2025年6月30日止年度內，薪酬委員會曾召開五次會議，向董事會就董事袍金、新任主席及董事的薪酬方案提出建議，並釐定高級管理層的績效獎金。薪酬委員會獲授予職責以釐定各執行董事及管理人員的薪酬待遇，其中包括福利、退休金保障及賠償金額(包括任何因喪失或終止職務或委任所支付的賠償)。薪酬委員會亦向董事會就非執行董事的薪酬提出建議及確保沒有董事或其任何聯繫人參與彼等的薪酬決定。

本公司已採納正式及具透明度的董事及僱員薪酬政策。設立董事薪酬政策的目的，是為了確保本公司提供適當薪酬水平以吸引及留住具經驗及高質素的人才，以監督本公司之業務及發展。董事薪酬乃參照與本公司類型或規模相若之公司作每年檢討。鑒於高質素及努力不懈的員工是創造本集團成功的寶貴資產，為確保可吸引並保留人才，本集團僱員薪酬政策的原則在於提供公平及具市場競爭力的薪酬待遇，以鼓勵表現文化及促進達成策略業務目標。

截至2025年6月30日止年度之董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註11。

企業管治報告

於回顧年度內，成員出席薪酬委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行薪酬委員會 會議次數
湯鏗燦先生(主席)	5/5
張輝熱先生	5/5
謝惠芳女士	5/5
趙慧嫻女士 ⁽¹⁾	不適用
張英潮先生	5/5
陳耀棠先生	5/5
余振輝先生	5/5
何沛恩女士	5/5
鄭志剛博士 ⁽²⁾	1/1
馬紹祥先生 ⁽³⁾	1/1

附註：

- (1) 於2025年6月27日獲委任為薪酬委員會成員。
- (2) 於2024年9月26日不再擔任薪酬委員會成員。
- (3) 於2024年9月26日獲委任，並於2024年11月29日不再擔任薪酬委員會成員。

提名委員會

本公司於2012年4月1日成立董事會轄下提名委員會（「提名委員會」），並已制定其書面職權範圍，載列其獲董事會授予的職務、責任及權力。目前，提名委員會由五名獨立非執行董事（即余振輝先生、張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及何沛恩女士）及三名執行董事（即張輝熱先生、謝惠芳女士及劉富強先生）組成。余振輝先生為提名委員會主席。提名委員會每年最少舉行一次會議。提名委員會的主要職務包括檢討董事的架構、人數及組成、就任何擬對董事會的改動提出建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會亦釐定政策、實施提名程序、甄選及推舉董事候選人的過程及準則如經驗及獨立性。於截至2025年6月30日止年度內，提名委員會召開兩次會議以考慮在股東週年大會上重選退任董事並向董事會提出建議、審閱本公司提名政策（「提名政策」）及董事會成員多元化政策（「董事會多元化政策」）、審閱其職權範圍之更新並向董事會提出建議；以及就董事會及董事會轄下委員會組成的變更向董事會提出建議。此外，考慮到本公司的營運模式及個別需要，提名委員會審視了董事會的架構、人數及組成，認為董事會的經驗及多元化符合本公司的業務需要。

於回顧年度內，成員出席提名委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行提名委員會會議次數
余振輝先生(主席)	2/2
張輝熱先生	2/2
謝惠芳女士	2/2
劉富強先生 ^(附註)	不適用
張英潮先生 ^(附註)	不適用
陳耀棠先生 ^(附註)	不適用
湯鏗燦先生	2/2
何沛恩女士	2/2

附註：於2025年6月27日獲委任為提名委員會成員。

企業管治報告

提名政策

本公司已採納提名政策。

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

提名準則

提名委員會在評估和甄選董事候選人時須考慮下述準則：

- (1) 誠信聲譽；
- (2) 董事會多元化政策下的多元化因素，與本公司業務和企業戰略相關的，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、知識以及服務任期；
- (3) 願意投入足夠的時間及精力以履行董事會成員的職責；
- (4) 參照上市規則對獨立非執行董事候選人的獨立性要求；
- (5) 與本公司存有潛在利益衝突；及
- (6) 適合本公司業務或董事會建議的其他觀點。

提名程序

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

股東提名

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

政策檢討

提名委員會及／或董事會將不時審視提名政策，以確保該政策的有效性。

多元化

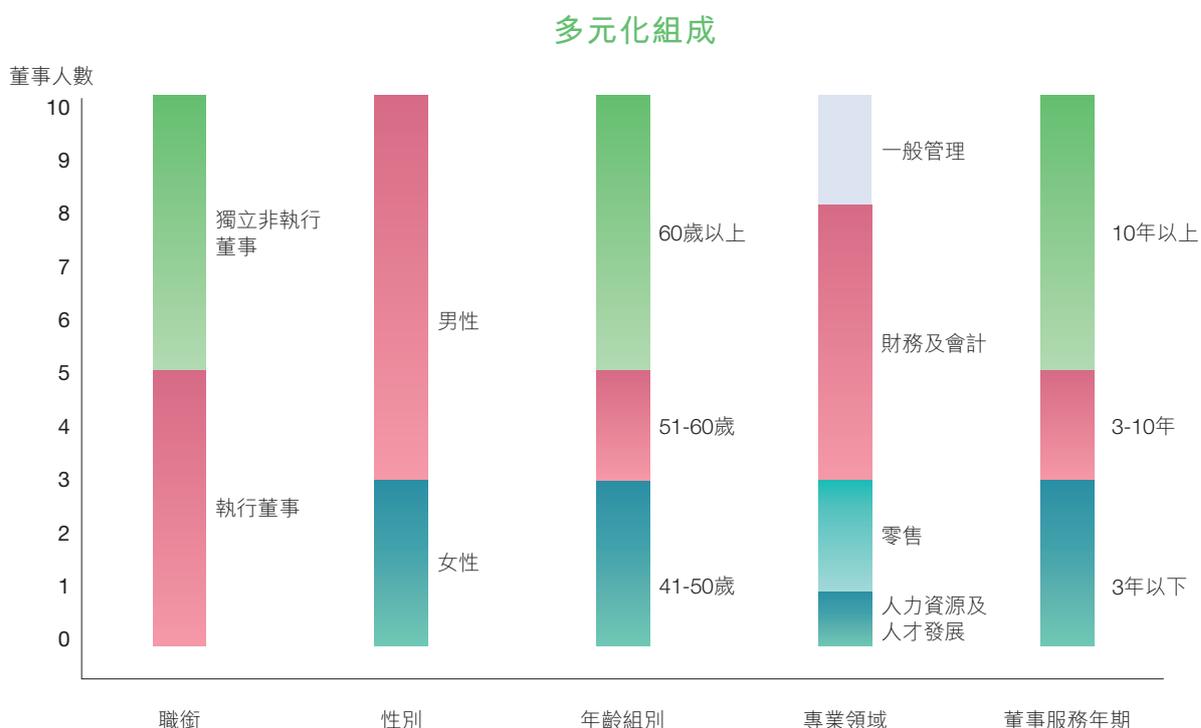
董事會成員多元化

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

董事會已制定可計量目標以推行董事會成員多元化政策，並將不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。於回顧年度內，提名委員會已檢討董事會成員多元化政策，以確保該政策行之有效。

目前，十名董事當中三名為女性，佔董事會30%，超過本公司維持女性董事比例不少於20%的目標。本公司將尋求機會以進一步提升女性董事的比例。

下列圖表顯示於本報告日期董事會多元化組成概況：



企業管治報告

員工多元化

本公司重視員工多元化，致力建立多元共融的工作環境，讓全體員工享有平等發展機會。於2025年6月，本公司採納了員工多元化政策，概述其在員工(包括高級管理層)中推動多元共融的方針和承諾，協助本集團營造平等、包容及相互支持的工作環境，禁止一切針對種族、膚色、性別及殘疾或其他因素的騷擾、恐嚇或暴力。於2025年6月30日，本集團總僱員人數為1,599名，女性僱員佔整體員工約49%。因此，本公司亦認為透過成功達到女性在整體員工(包括高級管理層)中超過40%比例的目標，已實現員工性別多元化。有關本集團員工多元化的詳情，請參閱與本年報同時刊載的獨立報告「可持續發展報告2025」。

董事會評估

為評估董事會的效能及表現，本公司於截至2025年6月30日止年度內首次進行董事會效能評估，涵蓋的期間為截至2025年6月30日止年度(「2025年董事會評估」)。評估乃內部進行，採取匿名網上問卷方式並由各董事親自填寫問卷。

是次董事會評估涵蓋以下領域：

- 董事會核心職責履行情況
- 未來1至2年的董事會工作重點
- 董事會效能支撐因素的質素(包括董事會組成、會議運作及資訊提供等)

2025年董事會評估報告內容包括評估結果分析、董事意見及改進建議，已提交提名委員會審議，報告摘要亦已向董事會匯報。

問卷結果摘要

1. 各董事對自身職責及董事會職能認知清晰。本公司有定期為董事提供培訓及發展課程。
2. 董事會在組成上多元、平衡及具獨立性，可促進董事間的開放溝通。董事亦一致認同董事會與行政管理層的權責有清晰劃分。
3. 董事會會議組織有序，資料充足且及時提供，但部分董事認為會議記錄質量有待提升。
4. 董事對董事會在內部監控和風險管理方面的監督作用表示滿意，但認為尚有改進空間進一步加強協調性。
5. 董事特別指出應建議促進董事會內部更開放的對話及採納強化網絡安全措施(尤其針對人工智能應用及數據私隱風險均日益增加)。
6. 「整體戰略方向」被視為未來1至2年董事會最優先議題，大多數董事認為針對該優先事項討論時間充足。

改進建議

1. 提升會議議事記錄的詳盡度以增強其質素。
2. 向董事會提供更多與資訊科技相關的培訓。
3. 定期更新繼任策略。

董事會將繼續提升效能，至少每兩年進行一次由內部或外部供應商進行的績效評估。

企業管治功能

董事會負責履行企業管治的職責，並具有書面的職權範圍，其中包括企業管治守則內所列適用的守則條文。於回顧年度內，董事會已檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告內的披露。

董事培訓

全體董事均按時獲悉可能影響本集團業務的重大轉變，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的查詢。彼等亦擁有獲取獨立及專業的建議及諮詢途徑。為加強對本公司的營運及業務、法例及其他法規的要求及對董事的角色、功能及職責有適當及最新的理解，本公司為董事安排專業發展培訓。於回顧年度內，全體董事均參與持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。於回顧年度內，本公司已接獲董事的培訓記錄如下：

董事	持續專業發展的性質	
	關於董事職責、 個人資料安全、 網絡安全和人工智能 相關知識的培訓	閱讀或觀看有關監管 更新及企業管治議題 的資料或影片
張輝熱先生	✓	✓
謝惠芳女士	✓	✓
趙慧嫻女士 ⁽¹⁾	✓	✓
劉富強先生 ⁽²⁾	✓	✓
陳耀豪先生 ⁽²⁾	✓	—
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	✓	✓
鄭志剛博士 ⁽³⁾	—	—
馬紹祥先生 ⁽⁴⁾	✓	—

附註：

- (1) 於2025年6月27日由非執行董事調任。
- (2) 於2025年6月27日獲委任為執行董事。
- (3) 於2024年9月26日辭任非執行董事及主席。
- (4) 於2024年9月26日獲委任為執行董事，並於2024年11月29日辭任。

企業管治報告

董事薪酬

董事薪酬乃參照個別董事之表現及職責、本集團之業績及當時市況而釐定。本公司透過提供於業內具競爭力之薪酬，以招攬、激勵及留聘主要行政人員以確保公司之未來發展及增長。為了讓董事有機會參與本公司之股本權益，並推動彼等發揮其表現，本公司根據於2023年6月26日採納的購股權計劃可向全體董事授出可認購本公司股份之購股權。此外，本公司已為全體董事就因管理本集團業務所產生之風險而致令董事所需承擔之責任作出適當之投保。

財務匯報、風險管理及內部監控

於回顧年度內，本公司年度及中期業績已各自適時刊發。董事確認其有責任編製本公司年報及財務報表以確保根據適用的法律及會計準則呈示綜合財務報表。董事認為在編製綜合財務報表時，本集團已根據適用的會計政策作出合理及審慎的判斷。

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本年報第76至83頁之獨立核數師報告。

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

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

於截至2025年6月30日止年度內，審核委員會已對本集團風險管理及內部監控系統／政策的有效性進行檢討。檢討工作涵蓋本集團風險管理及內部監控系統／政策的各個方面。檢討結果已向董事會匯報。審核委員會對該等系統／政策屬有效充足感到滿意。本公司實施以管理（而非消除）未能達成業務目標風險的制度，並且為防止出現重大虧損提供合理（但非絕對）的保證。

董事會對本集團截至2025年6月30日止年度的風險管理及內部監控系統的有效性已作出每半年度的檢討，並確認本集團關於財務、營運、合規、風險管理及資源充足性方面的風險管理及內部監控系統均屬有效充足。

審核委員會亦確認本集團在會計、內部審核、財務匯報職能方面以及與本集團環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等所接受的培訓課程及有關預算均屬足夠。

發佈內幕消息

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

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

董事的責任聲明

董事承認彼等有責任保存妥善的會計記錄，並編製每個財政期間的財務報表，而該等會計記錄及財務報表須真實及公正地反映本集團於有關期間的狀況、業績及現金流量。編製截至2025年6月30日止年度的財務報表時，董事已：

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

公司秘書

本公司的公司秘書（「公司秘書」）向董事會匯報，亦了解本公司的日常事務，其責任包括就企業管治事項向董事會提出意見。董事會可在任何時間尋求公司秘書的意見及幫助。於截至2025年6月30日止年度內，公司秘書已參加不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

與股東的溝通

本集團承諾提升股東價值並確保股東(包括個人及機構股東)均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、戰略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士積極與本公司保持緊密聯繫。

本公司已採納股東通訊政策(該政策已上載至本公司網站)以提升與股東的有效溝通，鼓勵股東積極與本公司建立緊密聯繫，促使股東在知情情況下行使其作為股東的權利。於回顧年度內，本公司已檢討股東通訊政策的實施和有效性，確認該政策已有效地執行。

主席、各董事會委員會的主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司股東週年大會，董事將解答股東就本集團表現提出的問題。為確保股東大會以公平及具透明度之方式進行，於回顧年度內，各項在股東大會上審議之決議案，均以投票方式表決，並委任本公司香港股份過戶登記分處擔任監票人於會上點票及向股東解釋以投票方式表決之程序。投票表決結果及其他公司通訊均登載於本公司網站(www.nwds.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

股東權利

根據章程細則，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司的股東大會上投票權)十分之一的股東，於任何時間有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會及按以下程序提出有關要求中指明的建議：

股東可遞呈書面要求，以要求召開股東特別大會，並把建議送交本公司總辦事處，地址為香港九龍長沙灣瓊林街83號A座8樓802室(致：公司秘書)，或本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(致：林偉汕先生)。

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

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

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

股東如希望向董事會提出查詢，可聯絡本公司總辦事處的企業事務部，地址為香港九龍長沙灣瓊林街83號A座8樓802室，或電郵至shmocad@nwds.com.cn。本公司將竭力適時回覆他們的查詢。

分派股息政策

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

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

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

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

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

組織章程文件

於截至2025年6月30日止年度內，章程細則並無變動。

董事會與環境、社會及管治

本集團的環境政策及表現、與主要持份者的關係，以及對本集團影響重大的相關法例及規例的遵守情況之討論，載於與本年報同時刊載的獨立報告「可持續發展報告2025」，概述本集團在追求企業可持續發展方面的努力和表現。補充資料可見於本公司網站的「企業可持續發展」部分。

本集團的可持續發展報告根據「全球報告倡議組織」準則，以及上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引規定的要求而編製。該報告也參考了氣候相關財務披露工作小組的指引、可持續發展目標，以及可持續發展會計準則委員會有關多線和專業零售商與配售商行業的標準。

企業管治報告

投資者關係

本集團深信與投資界人士有效及適時溝通至為重要。本集團自2007年於聯交所主板上市以來，便成立了企業事務部，為投資者與資本市場提供必要資訊和數據，讓其充分掌握本集團的業務與發展。上述部門代表透過面對面會談、電話會議和分店參觀的方式，與本地及海外機構投資者和分析員保持開放對話；並同時應邀出席本地與海外的投資者會議。

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

與僱員、顧客及供應商的關係

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

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

本集團致力照顧顧客利益，維持理想的購物環境，並按監管機構的規定及要求營運。

此外，本集團與主要供應商均維持良好及穩定合作工作關係。

核數師酬金

截至2025年6月30日止年度內，本集團已付／應付外聘核數師的審核服務費用約為3,900,000港元及非審核服務費用(主要包括中期審閱、稅務顧問及其他相關服務)約為717,000港元。

集團榮譽

Wind ESG

NWDS CHINA
2024 Rating



企業管治

於Wind ESG評級中獲得「A」級評級

於「BDO環境、社會及管治大獎2024」中獲頒「最佳ESG報告」獎項

於香港管理專業協會「HKMA最佳年報比賽2024」中獲頒「最佳ESG報告」獎項

僱員福利

於香港提升快樂指數基金及香港中華廠商聯合會「開心工作間推廣計劃2025」中獲頒「開心企業5+」標誌

環境保護

於「香港綠色機構認證計劃」中獲頒「香港綠色機構」認證證書、「卓越級別」減廢證書及「基礎級別」節能證書

社會公益

於香港社會服務聯會「商界展關懷」計劃中獲頒「10年Plus商界展關懷」標誌

目錄

財務資料

60

董事會報告

76

獨立核數師報告

84

綜合收益表

90

綜合現金流量表

92

綜合財務報表附註

163

五年財務概要

85

綜合全面收益表

86

綜合財務狀況表

88

綜合權益變動表

164

主要投資物業總覽

165

風險因素

董事會報告

董事謹此提呈其報告以及本集團截至2025年6月30日止年度經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。本集團於中國內地從事百貨及物業投資業務，其主要附屬公司所經營的主要業務載於綜合財務報表附註40。

業績

本集團截至2025年6月30日止年度的業績載於本年報第84頁的綜合收益表。

業務回顧

本集團於回顧年內的業務回顧、對於本集團未來業務發展之討論及本集團可能面臨的潛在風險及不明朗因素之描述，載於本年報的「主席報告書」、「管理層討論與分析」、「董事會報告」及「風險因素」內。本集團的財務風險管理目標和政策載於綜合財務報表附註3。以財務關鍵績效指標分析本集團於回顧年內的業績載於本年報第12至31頁的「管理層討論與分析」。此外，本集團的環境政策及表現、與主要持份者的關係、對本集團影響重大的相關法例及規例的遵守情況以及氣候相關風險及機遇之討論載於與本年報同時刊載的獨立報告「可持續發展報告2025」。

末期股息

董事決議不建議宣派截至2025年6月30日止年度之末期股息(2024年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐訂有權出席本公司即將舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票股東的身份，本公司將於2025年11月14日(星期五)至2025年11月19日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2025年11月13日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以辦理登記手續。

發行股份及債券

於回顧年度內，本公司並無發行任何股份及債券。

股票掛鈎協議

除本年報所披露的本公司購股權計劃外，於回顧年度內或於年結日，本集團概無訂立及存在任何股票掛鈎協議。

可分派儲備

於2025年6月30日，根據開曼群島法例計算，本公司可分派儲備達887.4百萬港元(2024年：929.5百萬港元)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的財務概要載於本年報第163頁。

主要投資物業

有關主要投資物業詳情載於本年報第164頁。

慈善捐款

本集團於回顧年度內作出的慈善捐款(以金錢或物資形式)約為12,000港元(2024年：約為150,000港元)。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無任何關於優先購買權的規定。

董事會報告

董事

於回顧年度內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

張輝熱先生(主席)	(於2024年9月26日獲委任為主席)
謝惠芳女士(首席執行官)	
趙慧嫻女士	(於2025年6月27日由非執行董事調任)
劉富強先生	(於2025年6月27日獲委任)
陳耀豪先生	(於2025年6月27日獲委任)
馬紹祥先生 GBS JP	(於2024年9月26日獲委任，並於2024年11月29日辭任)

非執行董事

鄭志剛博士 SBS JP	(於2024年9月26日辭任非執行董事及主席)
--------------	-------------------------

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

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

根據章程細則第86(3)條，劉富強先生及陳耀豪先生於2025年6月27日獲委任為新董事，任期僅至獲委任後首次本公司股東週年大會為止，彼等具資格及願意膺選連任。

審核委員會

本公司已根據上市規則的規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團的財務匯報程序、風險管理及內部監控。審核委員會現時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2025年6月30日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表，並與管理層討論相關事宜。

董事服務合約

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

董事於交易、安排或合約的權益

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或其同系附屬公司概無訂立任何於2025年6月30日或於回顧年度內任何時間仍然生效且任何董事直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合約。

獲准許的彌償條文

章程細則規定每位董事有權就其任期內或就其職位執行職務時而可能遭致或發生與此相關之任何損失或責任，可從本公司資產中獲得賠償。

於回顧年度內，本公司已購買及維持董事責任保險，為董事及本公司附屬公司董事提供適當的保障。

董事於競爭業務的權益

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

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		
	實體名稱	業務概況	董事於該實體之權益性質
趙慧嫻女士	新世界發展	物業投資	董事
劉富強先生 ⁽¹⁾	新世界發展	物業投資	董事
陳耀豪先生 ⁽¹⁾	新世界中國	物業投資	運營總裁
鄭志剛博士 ⁽²⁾	新世界發展	物業投資	董事
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資	董事
	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資	董事
馬紹祥先生 ⁽³⁾	新世界發展	物業投資	董事

附註：

- (1) 於2025年6月27日獲委任為執行董事。
- (2) 於2024年9月26日辭任非執行董事及主席。
- (3) 於2024年9月26日獲委任為執行董事，並於2024年11月29日辭任。

董事會報告

不競爭契據

根據新世界發展於2007年6月22日與本公司訂立的不競爭契據(「該契據」)(詳情載於本公司日期為2007年6月28日的招股章程中)，新世界發展承諾不會在中國內地從事或經營(包括透過任何聯營公司、附屬公司、法人團體或其他合約安排)以下業務(「受限制業務」)：

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

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

獨立非執行董事已審閱由新世界發展發出的年度確認書，確認新世界發展並沒有違反並已遵守該契據的條款。

持續關連交易

本公司已訂立下列須遵守上市規則項下年報披露的規定的持續關連交易：

A 綜合租賃協議

於2014年4月11日，本公司及新世界發展訂立一份綜合租賃協議(「2014年綜合租賃協議」)，內容有關按綜合租賃協議項下由本集團成員公司向新世界發展集團成員公司就本集團成員公司向新世界發展集團成員公司(反之亦然)就租賃物業及/或提供相關服務(視情況而定)擬進行的所有現存與日後交易(「租賃文易」)。待遵守適用之交易所規則(其中包括上市規則)，於首個期限或隨後續期屆滿之時，2014年綜合租賃協議將自動接連重續三年。2014年綜合租賃協議已於2023年6月30日屆滿及須遵守本集團作為承租方的應付定額租賃費用年度上限不超過人民幣450,000,000元，以及本集團作為承租方的應付變動租賃費用年度上限不超過人民幣360,000,000元。

持續關連交易 (續)

A 綜合租賃協議 (續)

於2023年4月28日，本公司及新世界發展就租賃交易訂立一份綜合租賃協議(「綜合租賃協議」)，並同意綜合租賃協議在2023年7月1日生效時終止2014年綜合租賃協議。綜合租賃協議將持續生效直至2026年6月30日(包括該日)止，及須遵守本集團作為承租方的應付定額租賃費用年度上限分別不超過人民幣534,000,000元、人民幣523,000,000元及人民幣436,000,000元，以及本集團作為承租方的應付變動租賃及服務費用年度上限分別不超過人民幣121,000,000元、人民幣153,000,000元及人民幣162,000,000元(統稱「租賃年度上限」)。待遵守適用之交易所規則(其中包括上市規則)，於首個期限或隨後續期屆滿之時，綜合租賃協議將自動接連重續三年。綜合租賃協議的訂立、租賃交易及租賃年度上限，已於2023年6月26日舉行的本公司股東特別大會中獲批准。

於回顧年度內，根據綜合租賃協議就本集團作為承租方的應付定額租賃費用的總代價約為人民幣62,540,000元(2024年：約為人民幣146,677,000元)；而本集團作為承租方的應付變動租賃費用的總代價約為人民幣73,615,000元(2024年：約為人民幣86,426,000元)。

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

B 綜合專櫃協議

於2012年3月22日，本公司及周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」及其附屬公司「周大福珠寶集團」)訂立一份綜合專櫃協議(「綜合專櫃協議」)，內容有關按綜合專櫃協議項下，由本集團成員公司及周大福珠寶集團成員公司(就周大福珠寶集團於本集團於中國內地所擁有或租賃或經營其業務的物業銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議)擬進行所有現存及日後的交易。待遵守適用之交易所規則(其中包括上市規則)，於首個期限或隨後續期屆滿之時，綜合專櫃協議將自動接連重續三年。綜合專櫃協議已於2023年6月30日屆滿及須遵守年度上限不超過人民幣102,000,000元。因已於2023年6月26日舉行的本公司股東特別大會上獲得批准，綜合專櫃協議已自2023年7月1日開始重續三年期及須遵守年度上限分別不超過人民幣89,000,000元、人民幣95,000,000元及人民幣100,000,000元。

於回顧年度內，綜合專櫃協議項下交易總額約為人民幣20,461,000元(2024年：約為人民幣27,954,000元)。

董事會報告

持續關連交易 (續)

B 綜合專櫃協議 (續)

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

C 綜合服務協議

於2017年4月10日，新世界發展董事杜惠愷先生（「杜先生」）與本公司按綜合服務協議（「2017年綜合服務協議」）項下本集團成員公司與杜先生及其直系親屬及彼等可控制的公司（「服務集團」）成員公司就服務集團成員公司向本集團成員公司（反之亦然）提供建築機電服務、清潔及園藝服務、物業管理及租賃服務及服務集團成員公司及本集團成員公司可能不時以書面協定之該等其他類別的服務（「服務交易」）擬進行的所有現存與日後交易訂立2017年綜合服務協議。待遵守適用之交易所規則（其中包括上市規則），於首個期限或隨後續期屆滿之時，2017年綜合服務協議將自動接連重續三年。2017年綜合服務協議已於2023年6月30日屆滿及須遵守年度上限不超過人民幣57,000,000元。

於2023年4月28日，本公司及杜先生就服務交易訂立一份綜合服務協議（「綜合服務協議」），並同意綜合服務協議在2023年7月1日生效時終止2017年綜合服務協議。綜合服務協議將持續生效直至2026年6月30日（包括該日）止，及須遵守年度上限分別不超過人民幣71,000,000元、人民幣130,000,000元及人民幣80,000,000元（統稱「服務年度上限」）。待遵守適用之交易所規則（其中包括上市規則），於首個期限或隨後續期屆滿之時，綜合服務協議將自動接連重續三年。綜合服務協議的訂立、服務交易及服務年度上限，已於2023年6月26日舉行的本公司股東特別大會中獲批准。

於回顧年度內，綜合服務協議項下交易總額約為人民幣126,000元（2024年：約為人民幣13,909,000元）。

杜先生為新世界發展董事及非執行董事鄭志剛博士（於2024年9月26日辭任）的聯繫人，因此，根據上市規則，杜先生及服務集團為本公司的關連人士。根據上市規則，綜合服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

持續關連交易 (續)

D 綜合合作服務協議

於2023年4月28日，本公司及周大福企業就綜合合作服務協議項下擬提供廣告、品牌推廣、營銷、忠誠度及獎勵計劃及促銷方面服務及相關服務，以及周大福企業集團與本公司不時以書面協定的有關其他類型服務的服務（「合作服務」）所進行的所有現有及未來交易訂立一份綜合合作服務協議（「綜合合作服務協議」）。綜合合作服務協議將持續生效直至2026年6月30日（包括該日）止，及須遵守本集團支付周大福企業集團款項（反之亦然）的年度上限分別不超過人民幣3,200,000元、人民幣3,400,000元及人民幣3,600,000元。待遵守適用之交易所規則（其中包括上市規則），於首個期限或隨後續期屆滿之時，綜合合作服務協議將自動接連重續三年。

於回顧年度內，本集團支付周大福企業集團（反之亦然）有關合作服務的總交易金額約為人民幣1,979,000元（2024年：約為人民幣3,092,000元）。

新世界發展為主要股東，故為本公司的關連人士。周大福企業為新世界發展的主要股東，因此，周大福企業被視為本公司的關連人士。因此根據上市規則，綜合合作服務協議項下擬進行的該等交易構成本公司的持續關連交易。

E 持續關連交易的年度審核

上文第A至D段所述的持續關連交易價格及條款乃根據載於本公司相關公告及通函中所述的定價政策及指引而釐定。該等持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等已確認該等交易乃：

- i 於本集團日常業務中訂立；
- ii 按照一般商務條款或更佳條款進行；
- iii 根據有關交易的協議進行，條款屬公平合理，並符合股東的整體利益；及
- iv 符合相關公告及通函所載的上限範圍內。

董事會報告

持續關連交易 (續)

E 持續關連交易的年度審核 (續)

本公司外聘核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證聘用準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參照實務說明第740號(修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。本公司外聘核數師已根據上市規則第14A.56條向董事會發出無保留意見函件，當中載有其對本集團所披露的持續關連交易的發現及結論。

董事確認本公司已遵守上市規則有關關連交易及持續關連交易的披露規定。

除上文所披露者外，於回顧年度內，訂立的關聯方交易，包括根據上市規則構成本公司獲豁免或非豁免的關連交易及持續關連交易載於綜合財務報表附註38。本公司已遵守上市規則第14A章所載的披露規定。

2024年年報的補充資料

除了(i)2024年年報第67至70頁董事會報告「持續關連交易」一節；及(ii)2024年年報第157至158頁財務報表附註第38項(「附註38」)所載內容外，本公司謹此根據上市規則第14A章的披露規定，就關連交易補充以下額外資料：

- (i) 附註38(a)題為「與有關連人士的交易」，以及附註38(c)題為「償還有關連人士之租賃負債」，均構成本公司獲豁免或非豁免關連交易，本公司並且已遵守上市規則第14A章項下的規定。根據上市規則第14A章所要求的披露內容載於2024年年報第67至69頁「持續關連交易」一節；及
- (ii) 附註38(d)所披露的主要管理人員報酬，根據上市規則第14A章構成本公司獲豁免的關連交易。

本補充資料並不影響2024年年報所載的其他資料。除上文所披露者外，2024年年報的所有其他資料維持不變。

管理合約

於回顧年度內概無訂立或存在有關本公司全部或任何主要部分業務的管理及行政合約。

董事認購股份或債券之權利

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

董事於股份、相關股份及債權證的權益

於2025年6月30日，董事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：

(a) 於股份的好倉

姓名	權益性質	持有的 股份數目	佔於2025年 6月30日股權 的概約百分比
本公司			
(普通股)			
謝惠芳女士	個人權益	177,000	0.01%
劉富強先生 ^(附註)	個人權益	1,000	0.00%
新世界發展			
(普通股)			
趙慧嫻女士	個人權益	29,899	0.00%
劉富強先生 ^(附註)	個人權益	1,000	0.00%

附註：於2025年6月27日獲委任為執行董事。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債權證的權益 (續)

(b) 於債權證的好倉

NWD (MTN) Limited (「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額		於2025年6月30日
	個人權益 港元	總額 港元	債券金額佔 已發行總數的 概約百分比
陳耀豪先生 ⁽¹⁾	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000	0.00%

附註：

(1) 於2025年6月27日獲委任為執行董事。

(2) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，概無董事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2025年6月30日，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有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：

於本公司股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔於2025年 6月30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」) ⁽¹⁾	–	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	–	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	–	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	–	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
周大福企業 ⁽⁵⁾	–	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
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2025年6月30日，本公司並無獲通知任何其他人士（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。

董事會報告

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日舉行的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2025年6月30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佔本公司已發行股份總數的百分比	於2024年7月1日及2025年6月30日，可予發行的本公司股份總數為168,614,500股，分別佔本公司於2024年7月1日及2025年6月30日的已發行股份總數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。

購股權計劃(續)

歸屬期	<p>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。</p> <p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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； (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； (c) 因行政及合規理由而在一年內分批授出購股權； (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 (e) 授出總歸屬及持有期超過12個月的購股權。
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。

董事會報告

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2025年6月30日，本集團總僱員數目為1,599名(2024年：1,838名)。本集團確保所有職級的僱員獲得具市場競爭的薪酬及根據本集團每年審核的薪金及獎勵制度向僱員發放按表現相關基準的獎勵。

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2025年6月30日止年度內，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2025年6月30日止年度內，本公司及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(包括出售庫存股份)。

充足的公眾持股量

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

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團約5%收益來自五大客戶及約2%收益來自最大客戶。本集團總採購額約75%來自五大自營銷售供應商，而總採購額約37%來自最大自營銷售供應商。就董事所知，於2025年6月30日，董事或擁有本公司已發行股份總數的5%或以上的股東或任何彼等各自的聯繫人概無擁有本集團五大自營銷售供應商任何權益。

核數師

本公司截至2025年6月30日止年度綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將於應屆股東週年大會上任滿退任，其符合資格並願意膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

謝惠芳女士
執行董事兼首席執行官

中國香港，2025年9月25日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致新世界百貨中國有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

新世界百貨中國有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第84至162頁的綜合財務報表，包括：

- 於2025年6月30日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重要會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於2025年6月30日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業、廠房及設備、使用權資產及商譽減值評估
- 投資物業的估值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業、廠房及設備、使用權資產及商譽減值

請參閱綜合財務報表附註4、16、17、18及19。

於2025年6月30日，貴集團的物業、廠房及設備、使用權資產及商譽分別約為655百萬港元、1,957百萬港元及923百萬港元。截至2025年6月30日止年度，於綜合收益表中確認約110百萬港元的商譽減值虧損撥備，以及約0.7百萬港元的物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損撥備。

有關物業、廠房及設備、使用權資產及商譽的減值評估，我們執行的程序包括：

- 我們了解管理層在編製減值評估過程中的相關程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素（如複雜性、主觀性及管理層偏見）的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們評估管理層在識別減值指標時所採用的理據及準則是否恰當，該等指標乃為評估物業、廠房及設備以及使用權資產的減值而設；
- 就採納貼現現金流量模式的減值評估而言：
 - 我們評估管理層預測的前期評估結果，以評估管理層估計過程的有效性；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業、廠房及設備、使用權資產及商譽減值(續)

管理層已對分配至各相關現金產生單位的物業、廠房及設備、使用權資產及商譽進行減值評估，方法為採用貼現現金流量模型(適用於主要從事百貨營運的現金產生單位)，或參照獨立外部估值師對相關現金產生單位相關物業進行的估值(適用於主要從事物業投資業務或計劃業務尚未開展的現金產生單位)。

我們關注此領域，因減值評估涉及管理層對以下事項作出重大判斷與估計：貼現現金流量模型所採用的年度總收入增長率、毛利率及貼現率；以及相關現金產生單位有關物業估值所採用的資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。

- 我們評估管理層採用之貼現現金流量模型估算相關現金產生單位各自可收回金額是否合適，並在必要時委請內部估值專家參與評估；
- 我們評估減值評估所採用關鍵假設之合理性，包括年度總收入增長率、毛利率及貼現率，經考慮包含各現金產生單位之業務計劃或已審批預算，以及我們獨立研究獲取之市場數據或資料；及
- 我們通過抽樣方式測試貼現現金流計算中輸入的關鍵資料與相關的支持證據進行核對。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業、廠房及設備、使用權資產及商譽減值 (續)

- 就參考相關現金產生單位相關物業的獨立外部估值的減值評估而言：
 - 我們評估獨立外部專業估值師的資歷、能力及客觀性；
 - 我們獲取估值報告並與獨立外部專業估值師討論其於估值採納的估值方法和關鍵假設；
 - 我們根據獨立研究取得的可比較地點物業市場數據及其他相關證明資料，評估估值所採用的估值方法及關鍵假設 (包括資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本) 的合理性；及
 - 我們通過抽樣方式，測試相關物業估值使用的關鍵數據，包括與現有租戶於相關租賃協議所訂立的租金。
- 我們評估管理層就減值評估所採用之關鍵假設進行的敏感度分析，以評估因該等關鍵假設合理可能變動所產生的潛在影響；及
- 我們評估了在適用的財務報告準則下與物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值相關披露的充分性。

基於已執行的審計程序，我們認為現有證據足以支持管理層對物業、廠房及設備、使用權資產及商譽的減值評估中使用的判斷與估計。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註4及15。

於2025年6月30日，貴集團按公平值列賬的投資物業約為4,866百萬港元。投資物業的公平值淨收益約97百萬港元在本年於綜合收益表內確認。

管理層已委聘獨立外部專業估值師，對本集團所有投資物業進行估值。我們關注於此領域，因為投資物業的估值涉及管理層對若干關鍵參數的重大判斷與估計，包括投資物業估值所採用的資本化比率及現行市場租金。

有關管理層對投資物業進行之估值，我們執行的程序包括：

- 我們了解管理層對投資物業估值的程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素如主觀性及管理層偏見的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們評估獨立外部專業估值師的資歷、能力及客觀性；
- 我們獲取估值報告並與獨立外部專業估值師討論其於估值採納的估值方法和關鍵假設；
- 我們根據獨立研究取得的可比較地點物業市場數據及其他相關證明資料，評估投資物業估值所採用的估值方法及評估關鍵假設(包括資本化比率與現行市場租金)之合理性。就主要投資物業的估值，我們亦在必要時委聘內部估值專家參與評估；
- 我們通過抽樣方式，測試投資物業估值使用的關鍵數據，包括與現有租戶於相關租賃協議所訂立的租金；及
- 我們評估了在適用的財務報告準則下與投資物業估值相關披露的充分性。

基於已執行的審計程序，我們認為現有證據足以支持管理層對投資物業估值中使用的判斷與估計。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃焯棋(執業證書編號：P05656)。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2025年9月25日

綜合收益表

截至2025年6月30日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	5	1,182,844	1,359,456
其他收入	6	337,520	333,507
其他(虧損)/收益, 淨額	7	(88,659)	187,610
投資物業公平值變動	15	97,210	(119,286)
購買存貨及存貨變動, 淨額		(247,553)	(295,708)
購買促銷項目		(7,378)	(8,312)
僱員福利開支	10	(324,281)	(342,217)
折舊		(324,924)	(353,854)
租金開支		(59,838)	(74,140)
其他經營開支, 淨額	8	(276,681)	(432,346)
經營利潤		288,260	254,710
財務收入		13,784	18,010
財務成本		(176,218)	(235,532)
財務成本, 淨額	9	(162,434)	(217,522)
除所得稅前利潤		125,826	37,188
所得稅支出	12	(100,541)	(23,874)
年度利潤		25,285	13,314
本公司股東應佔每股盈利(每股以港元列示)			
— 基本及攤薄	14	0.015	0.008

第92至162頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至2025年6月30日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
年度利潤	25,285	13,314
其他全面收益		
將不會重列至損益之項目		
由物業、廠房及設備及使用權資產重列為投資物業之物業重估	22,809	—
— 其遞延所得稅	(5,702)	—
	17,107	—
其後可能重列至損益之項目		
匯兌差額	74,963	(18,970)
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	8,272	10,762
	83,235	(8,208)
年度其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項	100,342	(8,208)
年度全面收益總額	125,627	5,106

綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	15	4,865,532	4,556,235
物業、廠房及設備	16	654,703	704,300
使用權資產	17	1,956,981	2,202,384
無形資產	19	922,946	1,011,973
一間聯營公司權益	20	–	–
預付款項、按金及其他應收款項	21	145,871	151,881
應收融資租賃	22	173,657	235,848
按公平值計入損益之金融資產	23	89,821	85,278
遞延所得稅資產	24	88,291	86,681
		8,897,802	9,034,580
流動資產			
存貨	25	50,531	63,658
應收賬款	26	13,699	21,303
預付款項、按金及其他應收款項	21	98,322	118,776
應收融資租賃	22	105,491	89,931
應收同系附屬公司款項	27	839	1,184
應收有關連公司款項	27	–	826
原到期日為三個月以上的定期存款	28	268,444	305,612
現金及銀行結餘	29	474,745	569,643
		1,012,071	1,170,933
總資產		9,909,873	10,205,513
權益及負債			
權益			
股本	30	168,615	168,615
儲備	31	3,337,134	3,211,507
總權益		3,505,749	3,380,122

綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債	32	1,868,454	2,212,827
借貸	33	694,755	–
遞延所得稅負債	24	909,671	835,258
		3,472,880	3,048,085
流動負債			
應付賬款	34	402,900	442,928
應計款項及其他應付款項	34	1,001,390	1,080,422
租賃負債	32	463,178	461,283
合約負債	35	113,173	122,208
應付同系附屬公司款項	27	11,337	8,097
應付有關連公司款項	27	54,581	40,614
應付最終控股公司款項	27	105,900	101,035
借貸	33	704,908	1,469,297
應付稅項		73,877	51,422
		2,931,244	3,777,306
總負債		6,404,124	6,825,391
總權益及負債		9,909,873	10,205,513

第84至162頁的綜合財務報表乃於2025年9月25日經本公司董事會批准，並由以下董事代為簽署：

張輝熱先生
董事

謝惠芳女士
董事

第92至162頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止年度

	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2024年7月1日	168,615	1,826,646	376,891	391,588	549,385	(240,442)	307,439	3,380,122
年度利潤	-	-	-	-	-	-	25,285	25,285
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	-	-	22,809	-	-	-	-	22,809
- 其遞延所得稅	-	-	(5,702)	-	-	-	-	(5,702)
匯兌差額	-	-	-	-	-	74,963	-	74,963
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	-	8,272	-	8,272
年度全面收益總額	-	-	17,107	-	-	83,235	25,285	125,627
與權益持有者的交易								
提取法定儲備	-	-	-	-	6,164	-	(6,164)	-
註銷附屬公司時撥回法定儲備	-	-	-	-	(4,458)	-	4,458	-
與權益持有者的交易總額	-	-	-	-	1,706	-	(1,706)	-
於2025年6月30日	168,615	1,826,646	393,998	391,588	551,091	(157,207)	331,018	3,505,749

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業		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
			重估儲備 千港元	資本儲備 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
年度利潤	-	-	-	-	-	-	13,314	13,314
其他全面收益								
匯兌差額	-	-	-	-	-	(18,970)	-	(18,970)
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	-	10,762	-	10,762
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(8,208)	13,314	5,106
與權益持有者的交易								
提取法定儲備	-	-	-	-	4,529	-	(4,529)	-
與權益持有者的交易總額	-	-	-	-	4,529	-	(4,529)	-
於2024年6月30日	168,615	1,826,646	376,891	391,588	549,385	(240,442)	307,439	3,380,122

第92至162頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至2025年6月30日止年度

附註	2025年 千港元	2024年 千港元
經營業務的現金流量		
除所得稅前利潤	125,826	37,188
就下列各項作出調整：		
– 財務收入	(13,784)	(18,010)
– 作為出租人的融資租賃利息收入	(13,417)	(16,444)
– 財務成本	176,218	235,532
– 物業、廠房及設備折舊	88,652	86,468
– 使用權資產折舊	236,272	267,386
– 投資物業公平值變動	(97,210)	119,286
– 出售物業、廠房及設備虧損，淨額	187	135
– 終止確認使用權資產收益，淨額	(45,531)	(16,207)
– 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額	(13,170)	(193,967)
– 註銷附屬公司虧損	8,273	5,522
– 商譽減值虧損	110,060	–
– 物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	727	–
– 其他應收款項虧損準備撥回	(136)	(1,149)
– 終止確認應收融資租賃虧損，淨額	19,807	13,867
– 應收融資租賃之租賃修訂虧損，淨額	10,946	4,078
– 應付賬款及其他應付款項撥回收益	–	(44,880)
– 賠償開支(撥回)/撥備	(48,546)	17,451
– 存貨撇減撥回，淨額	(403)	(419)
– 應收賬款虧損準備(撥回)/撥備	(3,509)	1,830
– 按公平值計入損益之金融資產公平值(收益)/虧損，淨額	(2,640)	754
– 出售投資物業收益	–	(1,792)
– 匯兌差額淨額	(30,295)	7,616
營運資金變動前的經營利潤	508,327	504,245
下列各項變動：		
存貨	14,771	15,544
應收賬款	10,312	(2,502)
預付款項、按金及其他應收款項	22,133	35,057
應付賬款	(49,222)	(177,768)
應計款項及其他應付款項	(116,654)	37,344
合約負債	(11,593)	(47,058)
同系附屬公司款項淨額	3,368	(1,145)
有關連公司款項淨額	13,795	(8,045)
最終控股公司款項淨額	(2,578)	(411)
經營所得現金	392,659	355,261
已付中國內地稅項	(29,413)	(38,856)
經營業務所得現金淨額	363,246	316,405

綜合現金流量表

截至2025年6月30日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
投資業務的現金流量			
添置投資物業		(58,097)	(6,852)
添置物業、廠房及設備		(12,762)	(75,851)
出售投資物業所得款項		–	230,053
出售物業、廠房及設備所得款項		74	66
存入原到期日為三個月以上的定期存款		(385,091)	(15,455)
提取原到期日為三個月以上的定期存款		428,499	15,377
購買按公平值計入損益之金融資產		–	(20,104)
作為出租人已收融資租賃的本金部分		109,641	87,618
作為出租人已收融資租賃的利息部分		13,417	16,444
已收利息		22,598	7,863
投資業務所得現金淨額		118,279	239,159
融資業務的現金流量			
應付最終控股公司款項增加	37	–	20,104
提取銀行借貸	37	21,669	475,424
償還銀行借貸	37	(57,416)	(418,008)
償還股東貸款	37	(30,000)	–
作為承租人租賃付款的本金部分	37	(378,277)	(391,613)
作為承租人租賃付款的利息部分	37	(107,616)	(152,225)
已付財務成本	37	(36,154)	(39,962)
融資業務所用現金淨額		(587,794)	(506,280)
現金及現金等值物(減少)/增加淨額		(106,269)	49,284
年初現金及現金等值物		569,643	524,327
匯率變動的影響		11,371	(3,968)
年終現金及現金等值物	29	474,745	569,643

第92至162頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨及物業投資業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有列明外，該等綜合財務報表以港元列值。該等綜合財務報表於2025年9月25日經本公司董事會批准刊發。

2 重要會計政策概要

編製該等綜合財務報表時所採用的重要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈報的年度獲貫徹一致採用。

2.1 編製基準

截至2025年6月30日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈所有適用的香港財務報告會計準則(「香港財務報告準則」)編製。

香港財務報告準則包括以下權威性文件：

- 香港財務報告準則；
- 香港會計準則；及
- 香港會計師公會制定的詮釋。

綜合財務報表已按照歷史成本常規法編製，並就按公平值列賬之投資物業及按公平值計入損益之金融資產的重估作出修訂。

綜合財務報表的編製方式符合香港財務報告準則，須採用若干關鍵會計估計，而管理層於採用本集團會計政策時亦須作出判斷。

附註4披露了涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇。

於2025年6月30日，本集團的流動負債淨額約為1,919,173,000港元，而本集團的流動負債包括應付最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的股東貸款約683,000,000港元及應付新世界發展的其他款項約254,000,000港元。於2024年12月，新世界發展及其附屬公司(「新世界發展集團」)就若干借貸預計可能違反財務契約一事上，取得若干相關貸款人的書面豁免；隨後開始與貸款人就新世界發展集團的若干銀行及其他借貸(包括本集團若干銀行借貸)的再融資展開磋商。在新世界發展於2025年6月30日成功完成再融資後，本集團向若干主要往來銀行的借貸約694,755,000港元的到期日已延後至2028年6月，因此該等銀行借貸已被分類為非流動負債。

2 重要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

鑒於以上情況，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不少於十二個月，及在評估持續經營基準編製綜合財務報表時已考慮可得到的資料，其中包括內部產生資金及本集團可用的財務資源(如下所述)。

新世界發展向本集團提供的股東貸款將於2026年6月前到期，而新世界發展已確認其有意在股東貸款到期時再續期12個月，同時繼續擔任本集團約694,755,000港元借貸的擔保人，直至其於2028年6月到期，並就該等銀行借貸提供所需抵押。此外，新世界發展亦已確認其將不會在自2025年6月30日起的未來12個月內要求本集團償還上述應付新世界發展的其他款項，直至本集團能夠償還。

董事在就新世界發展繼續提供股東貸款及其他應付新世界發展款項、就本集團借貸擔任擔保人及提供所需抵押的能力、於可見將來繼續遵守其貸款契約，以及在其設立的措施及機制下密切注視其合規情況，且於日後發生任何不利變化時適時通知本集團的情況，向新世界發展的董事進行了一切必要的詢問後，董事信納及認為新世界發展能向本集團提供以上所述的財務資源。

董事認為，經計及本集團營運所產生的預期現金流量、股東貸款成功續期、其他應付新世界發展款項的持續可用性，以及本集團現有銀行借貸的持續可用性及其他前述因素及考量，本集團將有足夠的資源在可預見的未來繼續經營，及在自2025年6月30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綜合財務報表是合適的。

(a) 採納準則及詮釋的修訂

於本年度，本集團已採納下列須於截至2025年6月30日止財政年度強制生效的準則及詮釋的修訂：

香港會計準則第1號的修訂	流動或非流動負債分類
香港會計準則第1號的修訂	具合約條款之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈報 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

採納以上準則及詮釋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。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 尚未生效的新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進

下列尚未生效的新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進強制於2025年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間生效，惟本集團並未提前採納：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號的修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具之分類及計量的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	依賴自然能源生產電力的合約的修訂 ²
年度改進項目	香港財務報告會計準則年度改進 — 第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表列報及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司：披露 ³
香港詮釋第5號的修訂	財務報表之呈報 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類的修訂 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產銷售或注資的修訂 ⁴

¹ 本集團將自2025年7月1日起採用。

² 本集團將自2026年7月1日起採用。

³ 本集團將自2027年7月1日起採用。

⁴ 生效日期待定。

本集團已開始評估該等新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進的影響，其中若干可能導致綜合財務報表中會計政策的變化、披露的變化和若干項目的重新計量。根據初步評估，除香港財務報告準則第18號可能對截至2028年6月30日止年度的合併財務報表的呈報構成影響外，本集團並不預期新訂準則及修訂會對本集團合併財務報表構成任何影響。本集團將自各新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進的生效日期起予以採納。

2 重要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

(i) 綜合

附屬公司指本集團對其有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團對實體的控制權,是指當本集團參與該實體而承受或有權獲取可變回報,並有能力透過對該實體行使權力而影響該等回報。

附屬公司於控制權轉讓至本集團當日起全面予以綜合入賬。該等公司於控制權終止當日起停止綜合入賬。

本集團進行業務合併時採用收購法入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、被收購方原股東產生之負債及本集團所發行股權的公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生的任何收購的資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時支銷。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債,初步按收購日的公平值計量。

本集團將予轉讓的任何或然代價在收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值的後續變動,將根據香港財務報告準則第9號的規定在綜合收益表內確認。分類為權益的或然代價並無重新計量,而其後結算於權益內入賬。

轉讓代價、被收購方之非控制權益金額及收購前於被收購方的任何權益在收購日期之公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值的差額記錄為商譽。倘在議價收購中,計量所得的轉讓代價及收購前持有權益之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值,則該差額直接於綜合收益表中確認。

集團內公司間的交易、結餘及交易未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證,否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變,以確保與本集團採用的政策一致。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

(ii) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值(如有)入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。本公司按已收及應收股息基準入賬附屬公司的業績。

2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以歷史成本減累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養成本在產生的財務期間內於綜合收益表列作開支。

物業、廠房及設備的折舊乃於估計可使用年期以直線法把其成本分攤至其剩餘價值計算。估計可使用年期如下：

樓宇	20至40年
廠房及機器	5年
汽車	5年
租賃物業裝修	餘下租賃期或2至15年的可使用年期，以較短者為準
傢俬及裝置	3至5年
辦公室設備	2至5年
電腦	2至5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

在建工程指建築工程尚未完成的樓宇或租賃物業裝修及正在安裝的電腦，乃按成本列賬。成本包括建築支出及其他直接成本減任何減值虧損。在建工程會於完成時按成本減累計減值虧損(如有)轉撥為物業、廠房及設備的適當類別。資產於準備就緒及可供使用前不會計提折舊。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.6)。

出售的收益及虧損乃比較所得款項與賬面值而釐定，並於綜合收益表中的「其他收益/(虧損)，淨額」內確認。

2 重要會計政策概要(續)

2.4 投資物業

投資物業主要由租賃土地及樓宇所組成，為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用。投資物業亦包括為未來作投資物業之用而正在建設或發展的物業。投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按公平值列賬，即於每個報告日期由獨立專業估值師釐定的公開市場價值。公平值乃按活躍市價得出，並就特定資產的性質、地點或環境的任何差異作出調整(倘需要)。倘無此項資料，本集團會使用其他估值方式，如按較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動乃於綜合收益表入賬。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，該物業於轉讓當日的賬面值與公平值間的差額將於權益內確認為物業、廠房及設備及使用權資產的重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往的減值虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

2.5 無形資產

商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指已轉讓代價、被收購方之非控制權益金額及被收購方的任何先前權益在收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額。

為進行減值測試，於業務合併中收購的商譽乃分配至預期自合併協同效應受惠的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。各獲分配商譽的單位或單位組別指實體內的最低級別，並出於內部管理目的對商譽進行監控。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額(乃為使用價值與公平值減出售成本的較高者)作比較。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2 重要會計政策概要(續)

2.6 於附屬公司的投資、一間聯營公司權益及非金融資產減值

沒有確定使用年期的無形資產(例如商譽)或未可供使用者毋須作攤銷,並每年就減值進行測試,或倘於事件或情況變化顯示其可能減值時更頻繁地進行測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時則須就其他資產減值進行檢討。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額,則隨即將資產賬面值撇減至可收回金額。於綜合收益表確認減值虧損的金額,相等於資產的賬面值高於其可收回金額。可收回金額以資產的公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者為準。就評估減值而言,具有可單獨識別現金流量的資產被分組為最低級別。除商譽外,已蒙受減值的資產在每個報告期末就減值可能撥回進行檢討。倘股息超出宣派股息期間內附屬公司或一間聯營公司的全面收益總額,或倘個別財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表中被投資方資產淨值(包括商譽)的賬面值,則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司的投資或一間聯營公司權益進行減值測試。

2.7 投資及其他金融資產

(a) 分類

債務工具

香港財務報告準則第9號將債務工具投資劃分為三個金融資產類別:

- 按攤銷成本計量的金融資產;
- 其按公平值計入其他全面收益;及
- 按公平值計入損益。

有關分類取決於本集團管理債務工具的業務模式及債務工具的合約現金流量特徵。

本集團僅於以下條件同時達成時方會將其金融資產分類為按攤銷成本:

- 業務模式以持有資產收取合約現金流量為目的;及
- 合約條款訂明於指定日期的現金流量僅可用於支付未償還本金及本金利息。

2 重要會計政策概要(續)

2.7 投資及其他金融資產(續)

(a) 分類(續)

債務工具(續)

本集團僅於以下條件同時達成時方會將其金融資產分類為按公平值計入其他全面收益：

- 本集團的業務模式以持有資產收取合約現金流量及出售金融資產為目的；及
- 債務工具的合約條款訂明現金流量僅可用於支付未償還本金及本金利息。

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

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

權益工具

權益工具投資按公平值計量。倘權益工具為交易而持有則按公平值計入損益計量。

(b) 計量

本集團於初始確認時按公平值計量金融資產，若金融資產並非按公平值計入損益，則需加上收購該金融資產直接產生的交易成本。按公平值計入損益中列賬的金融資產的交易成本於綜合收益表中支銷。

按攤銷成本計量之金融資產

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

按公平值計入損益

按公平值計入損益之金融資產的公平值變動於綜合收益表確認為「其他收益／(虧損)，淨額」，如適用。

2 重要會計政策概要(續)

2.8 金融資產減值

本集團以攤銷成本計量的金融資產，均受限於香港財務報告準則第9號下的預期信貸虧損模型。

對於應收賬款及應收融資租賃，本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法計提預期信貸虧損，該方法要求使用存續期預期虧損準備。

對於所有其他工具，本集團計量相當於12個月預期信貸虧損的虧損準備，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3.1(b)詳細說明了本集團如何確定信貸風險是否顯著增加。

2.9 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為在日常業務過程中就銷售商品或履行服務而應收客戶或承租人的款項。倘應收賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間較長，則在正常業務經營週期中)，其被分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項初步按無條件代價金額確認，除非倘其按公平值確認及後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備(如有)計量時其包含重大融資成份。

2.10 存貨

存貨包括製成品，並按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本主要按加權平均法計算。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價，減適用的可變動銷售費用。

2.11 現金及現金等值物

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

2.12 股本

普通股乃分類為權益。

發行新股或購股權直接所佔的增加成本在權益中列作所得款項的減少(已扣除稅項)。

2 重要會計政策概要(續)

2.13 應付賬款及其他應付款項

應付賬款指就於日常業務過程中向供應商就取得商品或服務的付款責任。倘應付賬款及其他應付款項於一年或以內(或倘時間較長,則在正常業務經營週期中)到期,則分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.14 借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬,所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額於借貸期內以實際利率法在綜合收益表內確認。

除非本集團有無條件將負債延長至報告期末後至少十二個月結付的權利,否則借貸將被分類為流動負債。

2.15 借貸成本

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

2.16 當期及遞延所得稅

期內稅項開支或抵扣包括當期及遞延所得稅。除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者外,稅項於綜合收益表內確認。於此情況下,稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表狀況。其在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

2 重要會計政策概要(續)

2.16 當期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅採用負債法，就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的初始確認，則不予以確認。倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計或應課稅的利潤或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產的確認只限於可能有足夠未來應課稅溢利以抵銷可動用之暫時差額。

外在差異

就於附屬公司及聯營公司的投資產生的暫時差額撥備遞延所得稅，但本集團可控制暫時差額的撥回時間且暫時差額很可能不會在可預見將來撥回之遞延所得稅負債則除外。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.17 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認。本集團為僱員截至報告期末就提供服務所享有的年假而產生的估計負債作出撥備。

(ii) 退休金責任

本集團於香港根據強制性公積金計劃條例及職業退休計劃條例向界定供款退休計劃供款，該等計劃的資產一般以獨立管理基金形式持有。退休金計劃的資金一般來自僱員及本集團支付的款項。本集團向界定供款退休計劃作出的供款會於產生時支銷。此等計劃之供款已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收的供款(如適用)。

2 重要會計政策概要(續)

2.17 僱員福利(續)

(ii) 退休金責任(續)

本集團亦向中國內地市政府設立的僱員退休計劃供款。市政府承諾承擔本集團現時及日後所有退休僱員的退休福利義務。向此等計劃作出的供款會於產生時在綜合收益表扣除。本集團在繳付供款後不再有進一步的付款責任。

(iii) 花紅計劃

當有合同債務或根據過往慣例產生推定債務，則確認於報告末後十二個月內到期的花紅計劃之撥備。

(iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：

- (a) 當本集團無法撤回該等福利的要約時；及
- (b) 當本集團確認屬香港會計準則第37號範圍內之重組成本及涉及支付離職福利時。

2.18 撥備、或然負債及或然資產

撥備會於本集團因過往事件導致出現現有法律或推定責任時確認；其很有可能需要資源流出以償付責任；且有關金額已被可靠估計。

如有多項類似責任，會整體考慮責任類別以釐定償付時資源流出的可能性。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備乃按照預期清償有關責任所需開支的現值計量，用以釐定現值之利率為反映當時市場對貨幣時間價值的評估和該責任特有風險的稅前利率。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

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

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

2 重要會計政策概要(續)

2.18 撥備、或然負債及或然資產(續)

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

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

2.19 收益及收入確認

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

- 客戶同時收到且消耗的所有利益；
- 本集團履約時創建和增強由客戶控制的資產；或
- 並未產生讓本集團具有可替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

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

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

- 直接計量本集團相對於合約承諾的剩餘貨品或服務轉移給客戶的價值；或
- 本集團相對於總預期投入為完成履約義務而作出的努力或投入。

當另一方參與向客戶提供商品或服務時，本集團釐定其承諾的性質是否為自行提供指定商品或服務(即本集團為主要責任人)，或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)的履約義務。如果本集團在特定商品或服務轉讓給客戶之前控制了該商品或服務，則本集團為主要責任人。如果本集團的履約義務是安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在另一方提供的特定商品或服務轉讓給客戶之前，本集團並不控制該商品或服務。當本集團作為代理人時，按照其預計有權收取的任何費用或佣金的金額確認收入，以換取安排另一方提供指定的商品或服務。

2 重要會計政策概要(續)

2.19 收益及收入確認(續)

專櫃銷售的佣金收入於相關百貨店出售貨品時確認。由於本集團在貨物轉讓給客戶之前並不控制專櫃提供的特定貨物，因此本集團為專櫃的代理人。

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

租金收入按租賃協議年期以直線計提基準確認。

其他收入在提供服務予供應商、專櫃及租戶時確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

本集團經營一項忠誠計劃，客戶可以透過購物累積積分，從而在未來購物時享受折扣。經考慮提供給客戶的獎勵積分的公平值，收益在所售商品或服務與獎勵積分之間進行分配。獎勵積分的合約負債在銷售時確認。積分在被兌換後或最初銷售12個月後到期時確認為收入。合約負債在積分被兌換或過期之前維持確認。

預先收取與尚未交付的銷售貨品有關的款項於綜合財務狀況表內合約負債遞延。收益於貨品交付予客戶時確認。

2.20 政府補助金

政府補助金於合理確保可獲取補助金且本集團遵守所有相關條件時，按公平值確認。

與成本相關的政府補助金予以遞延，並在擬補償之成本相符的期間內於損益確認。

與購買物業、廠房及設備相關的政府補助金作為遞延收入計入非流動負債，並在相關資產的預計可使用年限內按直線法計入損益。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.21 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

每個集團實體的財務報表所包括項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司的功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元(為本集團的呈報貨幣)呈報。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日或估值日(若項目予以重新計量)當時的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生及以外幣計值的貨幣資產和負債以年結日的匯率換算所產生的外匯收益及虧損在綜合收益表確認。

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

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有集團實體(當中沒有惡性通脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況按以下方法換算為呈報貨幣：

- (a) 每份呈報的財務狀況表內的資產及負債按報告期末的收市匯率換算；
- (b) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易當日匯率累積影響的合理約數，於此情況下則收入及開支於交易日換算)；及
- (c) 所有由此產生的貨幣匯兌差額於其他全面收益內確認。

在綜合入賬時，因換算功能貨幣與呈報貨幣不同的附屬公司之任何投資淨額而產生的匯兌差額將於其他全面收益確認。當出售附屬公司時，相關匯兌差額將重列至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的貨幣匯兌差額於其他全面收益內確認。

2 重要會計政策概要(續)

2.22 租賃

租賃在可供本集團使用租賃資產之日確認使用權資產及相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債與財務成本。財務成本在租賃期內於綜合收益表扣除，以對每個期間的負債餘額產生一個恆定週期利率。使用權資產在資產使用年期與租賃期的較短者內按直線法折舊。

租賃產生的資產和負債初始以現值基準進行計量。租賃負債包括下列租賃付款(如適用)之現值淨額：

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

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中以類似條款和條件借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量包括以下各項(如適用)：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於租賃期起始日或之前所作之任何租賃付款，扣除已收的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於綜合收益表中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

2 重要會計政策概要(續)

2.22 租賃(續)

倘在下列情況，則本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂通過增加一項或多項相關資產使用權而擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於不作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂，本集團會基於經修訂租賃的租賃期，使用於修訂生效日期的經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，重新計量租賃負債。

因租賃部分或全部終止使租賃範圍減少而引致租賃修訂，本集團減少使用權資產的賬面值。本集團在損益中確認與部分或全部終止租賃相關的任何收益或虧損。

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

作為中間出租人，當分租的租賃期佔相關使用權資產的經濟壽命的主要部分，即使所有權未轉移，若干分租仍按最低租賃付款現值和估計的未擔保剩餘價值確認為應收融資租賃。相應的使用權資產將終止確認。利息收入則按分租期間計入綜合收益表。

本集團作為出租人的經營租賃的租金收入在租賃期間以直線法於綜合收益表確認。因取得經營租賃而產生的初始直接成本將加到相關資產的賬面值上，並依照與租賃收入相同的基礎在租賃期間內確認為費用。各租賃資產依其性質納入綜合財務狀況表。

2.23 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事(如適用)批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 外匯風險

本集團主要承受港元及美元兌換人民幣的外匯風險。此項外匯風險產生自未來商業交易或並非以本公司及各附屬公司功能貨幣計值的已確認資產及負債。本集團定期審閱外匯淨額的風險，以管理其外匯風險。

於2025年6月30日，倘港元及美元兌人民幣的匯率升值／貶值5%（2024年：5%）而所有其他變數保持不變，年度除所得稅前利潤將減少／增加約77,035,000港元（2024年：77,575,000港元），主要由於換算功能貨幣為人民幣的該等集團實體以港元及美元計值的按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘、其他應收及應付款項、借貸及集團公司結餘產生的外匯差額所致。

香港財務報告準則第7號所界定的外匯風險乃產生自以非功能貨幣為單位的貨幣資產及負債，並無計及將財務報表換算為本集團呈列貨幣時所產生的差額。

(b) 信貸風險

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

本集團會考慮資產在初始確認時違約的可能性及在每個報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較。同時也考慮可獲得的合理及前瞻性資料支持。以下為普遍通用的指標：

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

倘交易方未能於到期時支付合約付款，則屬金融資產違約。

倘無法合理預期收回時，則撇銷金融資產。

經參考相關銀行的外部信用評級，存放在知名、國有或有高信貸評級的金融機構的原到期日為三個月以上的定期存款及現金及銀行結餘被視為具有低信貸風險。在12個月的預期信貸虧損評估中，並無作出減值撥備。

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

就按金及其他應收款項而言，結餘主要包括租金按金。管理層認為，按金可於租期屆滿時由業主退還或透過由本集團使用租賃物業收回，故租金按金並不具有重大信貸風險。在12個月的預期信貸虧損評估中，並無作出重大減值撥備。

就以由發卡機構保證的信用卡／扣賬卡或通過主要電子付款結算的零售銷售有關之應收賬款而言，根據整個存續期預期信貸虧損評估並無作出重大減值準備撥備。管理層認為，發卡機構及金融機構並無違約歷史，且亦計及本集團對可能影響債務人償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。年內，並無單一客戶佔本集團收益總額超過2% (2024年：3%)。

就應收融資租賃及與租賃相關的應收賬款而言，本集團定期檢討該等結餘並跟進任何逾期款項，以將信貸風險降至最低。本集團根據交易對手的歷史信貸虧損經驗和賬齡分析，並按交易對手特定的前瞻性因素和經濟環境進行調整，在存續期預期信貸虧損評估中計量虧損準備。管理層認為，因其過往的付款記錄，租戶並不具有重大信貸風險。截至2025年6月30日止年度，已撥回應收融資租賃之虧損準備約342,000港元(2024年：撥備虧損準備634,000港元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

於2025年6月30日，與租賃相關的應收賬款的虧損準備釐定如下：

	逾期								合計
	逾期 0-30日	逾期 31-60日	逾期 61-90日	逾期 91-120日	逾期 121-180日	逾期 181-365日	一年以上但 五年以內	逾期 五年以上	
於2025年6月30日									
預期損失率	1%	2%	6%	20%	29%	44%	100%	100%	
賬面總額 — 應收賬款 (千港元)	3,584	1,657	539	242	853	711	2,456	721	10,763
虧損準備(千港元)	41	36	34	48	244	316	2,456	721	3,896

	逾期								合計
	逾期 0-30日	逾期 31-60日	逾期 61-90日	逾期 91-120日	逾期 121-180日	逾期 181-365日	一年以上但 五年以內	逾期 五年以上	
於2024年6月30日									
預期損失率	1%	3%	40%	18%	20%	84%	95%	100%	
賬面總額 — 應收賬款 (千港元)	3,803	639	768	815	1,079	1,117	4,518	1,701	14,440
虧損準備(千港元)	49	19	307	145	212	941	4,286	1,701	7,660

估值技術或重大假設於年內概無重大變動。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

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

於2025年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產約1,919,173,000港元(2024年：2,606,373,000港元)。本集團將繼續監察本集團流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠現金，應付業務需要以及到期負債及承擔。

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 按要求的 千港元	一年以上 但兩年以內 千港元	兩年以上 但五年以內 千港元	五年以上 千港元
於2025年6月30日						
應付賬款	402,900	402,900	402,900	-	-	-
其他應付款項	773,838	773,838	773,838	-	-	-
應付同系附屬公司款項	11,337	11,337	11,337	-	-	-
應付有關連公司款項	54,581	54,581	54,581	-	-	-
應付最終控股公司款項	105,900	105,900	105,900	-	-	-
借貸	1,399,663	1,542,394	739,498	-	802,896	-
租賃負債	2,331,632	2,824,197	482,651	394,374	973,966	973,206

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	賬面值 千港元	未貼現的合約	一年內或	一年以上	兩年以上	五年以上 千港元
		現金流量總額 千港元	按要求 千港元	但兩年以內 千港元	但五年以內 千港元	
於2024年6月30日						
應付賬款	442,928	442,928	442,928	—	—	—
其他應付款項	782,081	782,081	782,081	—	—	—
應付同系附屬公司款項	8,097	8,097	8,097	—	—	—
應付有關連公司款項	40,614	40,614	40,614	—	—	—
應付最終控股公司款項	101,035	101,035	101,035	—	—	—
借貸	1,469,297	1,552,925	1,552,925	—	—	—
租賃負債	2,674,110	3,489,726	484,736	491,980	1,164,859	1,348,151

(d) 利率風險

本集團因利率變動對計息資產及負債的影響而面臨利率風險。本集團按浮動利率計息的計息資產主要包括現金及銀行結餘，其將受到當前市場利率波動影響，使本集團承受現金流量利率風險。按浮動利率獲取的借貸本金約1,383,000,000港元(2024年：1,413,000,000港元)使本集團承受現金流量利率風險。按固定利率獲取的借貸本金約22,000,000港元(2024年：57,000,000港元)使本集團承受公平值利率風險。本集團的收入及經營現金流量均相當獨立於市場利率的變動。於報告日，管理層預期來自利率變動的影響並不重大。

於2025年6月30日，倘按浮動利率，借貸的利率增加／減少100(2024年：100)基點而所有其他變數保持不變，本集團的年度除所得稅前利潤將減少／增加約13,830,000港元(2024年：14,130,000港元)。釐定敏感度分析時，乃假設利率變動全年發生，並應用於報告期末存在的金融工具的利率風險敞口。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理宗旨是以內部自有資本為其提供營運資金，並保障本集團持續經營能力，以求為股東帶來回報及為其他持份者提供利益。

為維持及增強資本架構，本集團定期審閱及管理其資本架構，並經考慮經濟及市場狀況的變動、本集團的未來資金需求、現行及預測盈利能力及經營現金流量、預測資本開支及預測投資機遇後作出調整。

本集團的策略是維持相對行業平均數據具有競爭力的資本基礎，以支持其業務營運與發展。

經計入借貸、現金及銀行結餘及原到期日為三個月以上的定期存款，本集團於2025年及2024年6月30日處於淨負債狀況。

3.3 公平值估計

下表以估值方法分析按公平值列賬之金融工具。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包括之報價以可觀察之資產或負債的直接(即例如價格)或間接(即從價格得出)輸入(第二級)。
- 並非根據可觀察市場數據得出之資產或負債的輸入(即非可觀察輸入)(第三級)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

本集團金融工具之賬面值如下：

- (i) 上市工具以市場價格列賬。本集團所持金融資產之市場報價乃報告期末之買入價。上述資產歸類為第一級。
- (ii) 非上市工具按公平值列賬，當市場價格不容易獲得，其公平值以估值技術作出估計。如計算工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察，則該工具列入第二級。如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三級。

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2025年6月30日				
按公平值計入損益之金融資產	-	-	89,821	89,821
於2024年6月30日				
按公平值計入損益之金融資產	-	-	85,278	85,278

按公平值計入損益之金融資產為非上市基金，其公平值是參考其應佔資產淨值（即由相應基金經理匯報的基金公平值）作為重大不可觀察輸入值而釐定。公平值隨著應佔資產淨值及近期可比交易價格（如有）的增加而增加。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

下表呈列第三級金融工具內按公平值計入損益之金融資產的變動：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年初	85,278	66,494
匯兌差額	1,903	(566)
添置	-	20,104
公平值收益/(虧損)	2,640	(754)
於年末	89,821	85,278

公平值等級分類中金融資產及金融負債第一級、第二級及第三級之間概無重大轉移。

估值技術年內並無重大變動。

3.4 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若，乃預期自報告日期起計十二個月內收回或清償、按要求償還或按浮動利率計息：

- 應收賬款
- 流動資產下的按金及其他應收款項
- 流動資產下的應收融資租賃
- 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

4 關鍵會計估算及判斷

對估算及判斷之評估為持續進行，並以過往經驗及其他因素作為基準，包括預期日後在若干情況下相信會合理地發生的事件。

本集團就未來作出估算及假設，而所得出的會計估算按其定義，很少會與其實際結果相同。於下一個財政年度對資產及負債的賬面值造成大幅調整的重大風險的估算及假設論述如下。

(a) 投資物業的估值

每項投資物業的公平值於每個報告期末由獨立專業估值師按其市場價值個別評估。估值師依賴收入法。此等方法採用未來業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租賃及按現時市場情況假設未來租賃的租金收入。公平值亦反映，按類以基準，可預期與物業有關的任何現金流出。有關詳情載於附註15。

(b) 物業、廠房及設備及使用權資產的估計可使用年期及減值

物業、廠房及設備可長期使用，但可能受制於技術過時。年度折舊受到本集團對各項物業、廠房及設備分配的估計可使用年期影響。管理層每年檢討估計可使用年期的合適性。該等檢討計及有關資產的技術轉變、預期的經濟使用及實際狀況。

管理層亦定期檢討是否存在任何減值跡象，若現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，將確認減值虧損。現金產生單位的可收回金額根據附註2.6所載政策釐定。有關計算須使用受制於未來經濟環境變動的估計。有關詳情載於附註18。

(c) 商譽減值

本集團每年及當商譽存在任何減值的跡象時進行測試，並根據附註2.6所載政策釐定的現金產生單位之可收回金額計算商譽會否承受任何減值。有關計算須使用受制於未來經濟環境變動的估計。有關詳情載於附註19。

(d) 存貨撥備

於釐定陳舊及滯銷存貨的準備金額時，本集團會評估存貨的賬齡分析並將存貨的賬面值與其各自的可變現淨值作比較。於釐定有關準備時須作出大量判斷。倘出現導致存貨可變現淨值減少的情況，則可能須作出額外準備。有關詳情載於附註25。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 應收賬款及應收融資租賃的虧損準備

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設，為應收賬款及應收融資租賃作出虧損準備。本集團於制定該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，按現時市場情況及於每個報告期末的前瞻性估計作出判斷。有關詳情載於附註22及26。

(f) 遞延所得稅資產的確認

在中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司就未動用稅項虧損及其他可扣減暫時差額確認的遞延所得稅資產，涉及業務假設及釐定未來估計應課稅利潤可用於抵銷在屆滿前可動用的稅項虧損及其他可扣減暫時差額(如適用)的預測。當該等利潤的最終稅務結果與最初記錄的金額有差異，該等差額將對其釐定的期間內的遞延所得稅資產造成影響。有關詳情載於附註24。

(g) 賠償撥備

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

(h) 租賃

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

本集團通常使用增量借款利率作為貼現率。本集團應用的增量借款利率，乃參照本集團於其所在國家內，在類似期限的租賃借入為獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而須支付的利率。

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

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

5 收益及分部資料

	2025年 千港元	2024年 千港元
專櫃銷售佣金收入	338,498	435,932
貨品銷售 — 自營銷售	266,476	322,103
客戶合約收益	604,974	758,035
租金收入	564,453	584,977
作為出租人的融資租賃利息收入	13,417	16,444
	1,182,844	1,359,456

專櫃銷售收入分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
專櫃銷售所得款項	2,494,424	3,090,527
專櫃銷售佣金收入	338,498	435,932

客戶合約收益於一個時點確認。

主要經營決策者已被認定為本公司執行董事。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以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／(虧損)，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。

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2025年6月30日止年度			
分部收益	988,478	194,366	1,182,844
分部經營業績	96,474	178,046	274,520
其他虧損·淨額	(90,549)	(750)	(91,299)
投資物業公平值變動	-	97,210	97,210
未分配企業收入·淨額			7,829
經營利潤			288,260
財務收入			13,784
財務成本			(176,218)
財務成本·淨額			(162,434)
除所得稅前利潤			125,826
所得稅支出			(100,541)
年度利潤			25,285

5 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2024年6月30日止年度			
分部收益	1,150,912	208,544	1,359,456
分部經營業績	99,806	119,652	219,458
其他收益，淨額	188,138	226	188,364
投資物業公平值變動	—	(119,286)	(119,286)
未分配企業開支，淨額			(33,826)
經營利潤			254,710
財務收入			18,010
財務成本			(235,532)
財務成本，淨額			(217,522)
除所得稅前利潤			37,188
所得稅支出			(23,874)
年度利潤			13,314

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
於2025年6月30日			
分部資產	4,496,587	5,220,765	9,717,352
遞延所得稅資產	88,291	-	88,291
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			14,144
其他			90,086
總資產			9,909,873
截至2025年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	106,074	61,738	167,812
折舊	323,687	1,237	324,924
商譽減值虧損(附註19)	110,060	-	110,060
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	727	-	727
應收賬款及其他應收款項虧損準備(撥回)/撥備，淨額	(3,897)	252	(3,645)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註7(i))	(13,170)	-	(13,170)
終止確認使用權資產收益，淨額(附註7(ii))	(45,531)	-	(45,531)
應收融資租賃終止確認及租賃修訂虧損，淨額	30,000	753	30,753

5 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
於2024年6月30日			
分部資產	5,105,939	4,923,373	10,029,312
遞延所得稅資產	86,681	–	86,681
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			3,988
其他			85,532
總資產			10,205,513
截至2024年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	233,261	9,312	242,573
折舊	352,609	1,245	353,854
應收賬款及其他應收款項虧損準備撥備/(撥回)，淨額	754	(73)	681
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註7(i))	(193,967)	–	(193,967)
終止確認使用權資產收益，淨額(附註7(ii))	(16,207)	–	(16,207)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	16,369	1,576	17,945

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。

綜合財務報表附註

6 其他收入

	2025年 千港元	2024年 千港元
來自供應商、專櫃及租戶的收入		
— 行政及管理費	165,744	185,193
— 信用卡手續費	27,989	34,179
— 宣傳及相關費用	30,057	30,523
停車場收入	8,732	9,123
補償收入(附註)	79,850	—
政府補助金	6,396	7,763
雜項	18,752	66,726
	337,520	333,507

附註：補償收入主要與本集團若干投資物業於截至2024年6月30日止年度被地方政府徵收相關。截至2025年6月30日止年度，所有附帶於補償安排的條件均已達成(無任何或有條件)，故相關補償收入已據此予以確認。

7 其他(虧損)/收益，淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
註銷附屬公司虧損	(8,273)	(5,522)
按公平值計入損益之金融資產公平值收益/(虧損)，淨額	2,640	(754)
商譽減值虧損(附註19)	(110,060)	—
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	(727)	—
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(i))	13,170	193,967
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	(187)	(135)
出售投資物業收益	—	1,792
終止確認使用權資產收益，淨額(附註(ii))	45,531	16,207
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	(19,807)	(13,867)
應收融資租賃之租賃修訂虧損，淨額	(10,946)	(4,078)
	(88,659)	187,610

附註：

- (i) 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縮減規模或關閉所致。
- (ii) 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。

8 其他經營開支，淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業管理及相關費用	112,318	122,765
電費及水費	79,714	86,775
銷售、宣傳、廣告及相關費用	29,563	36,552
核數師酬金		
— 審核服務	3,900	3,976
— 非審核服務	717	794
匯兌(收益)/虧損淨額	(35,220)	8,988
其他稅項支出	80,520	91,145
應收賬款虧損準備(撥回)/撥備	(3,509)	1,830
其他應收款項虧損準備撥回	(136)	(1,149)
賠償開支(撥回)/撥備(附註(i))	(48,546)	17,451
其他(附註(ii))	57,360	63,219
	276,681	432,346

附註：

- (i) 該等撥備乃就過往年度關閉若干百貨店而須向受影響方支付的賠償而確認，倘相關方於中國內地適用法律所訂的一般三年法定時效期內未提出後續索償，則已確認的撥備將予撥回。
- (ii) 其他包括信用卡手續費、法律及專業費用及保險費用等。

9 財務成本，淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行存款利息收入	(13,784)	(18,010)
銀行貸款利息開支	33,082	41,135
股東貸款利息開支	35,520	42,172
租賃負債利息開支	107,616	152,225
	176,218	235,532
	162,434	217,522

綜合財務報表附註

10 僱員福利開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
工資、薪金及其他福利	291,850	309,994
退休福利成本 — 界定供款計劃	32,431	32,223
	324,281	342,217

截至2025年6月30日止年度，本集團並無動用任何遭沒收的供款，以減少本年度的退休福利計劃供款(2024年：零)。

僱員福利開支包括董事酬金(附註11)。

11 董事福利及利益

(a) 董事酬金

截至2025年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	作為管理層(附註(ii))			合計 千港元
	作為董事 (附註(i)) 千港元	基本薪金、酌情 花紅、住房 津貼、其他津貼 及其他實物福利 千港元	退休福利 成本 — 界定 供款計劃 千港元	
執行董事				
張輝熱先生	150	5,837	420	6,407
謝惠芳女士	150	8,656	34	8,840
趙慧嫻女士(附註(iii))	100	—	—	100
劉富強先生(附註(iv))	2	—	—	2
陳耀豪先生(附註(v))	2	—	—	2
馬紹祥先生(附註(vi))	27	—	—	27
非執行董事				
鄭志剛博士(附註(vii))	24	—	—	24
獨立非執行董事				
張英潮先生	200	—	—	200
陳耀棠先生	200	—	—	200
湯鏗燦先生	200	—	—	200
余振輝先生	200	—	—	200
何沛恩女士	200	—	—	200
	1,455	14,493	454	16,402

11 董事福利及利益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至2024年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	作為董事 (附註(i)) 千港元	作為管理層(附註(ii))		合計 千港元
		基本薪金、酌情 花紅、住房 津貼、其他津貼 及其他實物福利 千港元	退休福利 成本 — 界定 供款計劃 千港元	
執行董事				
張輝熱先生	150	3,128	264	3,542
謝惠芳女士	150	5,901	33	6,084
非執行董事				
鄭志剛博士(附註(vii))	100	—	—	100
趙慧嫻女士(附註(iii))	100	—	—	100
獨立非執行董事				
張英潮先生	200	—	—	200
陳耀棠先生	200	—	—	200
湯鏗燦先生	200	—	—	200
余振輝先生	200	—	—	200
何沛恩女士	200	—	—	200
	1,500	9,029	297	10,826

附註：

- (i) 該等金額指就某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)提供的服務而支付予董事或董事可就該等服務而應收的董事袍金。概無某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)提供的服務而支付予董事或董事可就該等服務而應收的其他酬金。
- (ii) 該等金額指就某人管理本公司(或其附屬企業)事務的情況下提供的其他服務而支付予董事或董事就該等服務而應收的薪酬，包括基本薪金、酌情花紅、退休福利計劃的僱主供款及其他津貼。
- (iii) 趙慧嫻女士於2025年6月27日調任為執行董事。
- (iv) 劉富強先生於2025年6月27日獲委任為執行董事。
- (v) 陳耀豪先生於2025年6月27日獲委任為執行董事。
- (vi) 馬紹祥先生於2024年9月26日獲委任為執行董事，並於2024年11月29日辭任執行董事。
- (vii) 鄭志剛博士於2024年9月26日辭任非執行董事。
- (viii) 截至2025年及2024年6月30日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

11 董事福利及利益(續)

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

概無與本集團業務有關而本公司為訂約方之一且本公司董事於其中擁有重大權益(不論直接或間接)的任何重大交易、安排及合約存在於年終或本年度的任何時間內。

(c) 五位最高酬金人士

截至2025年6月30日止年度，本集團內五位最高酬金的個別人士包括兩位(2024年：兩位)董事，其酬金已載於上文的分析。年內支付予其餘三位(2024年：三位)個別人士的酬金如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	5,122	5,450
酌情花紅	694	692
退休福利成本 – 界定供款計劃	101	120
	5,917	6,262

酬金範圍如下：

	人數	
	2025年	2024年
酬金範圍		
1,500,001港元–2,000,000港元	2	1
2,000,001港元–2,500,000港元	1	2
	3	3

12 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2025年 千港元	2024年 千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	50,513	84,037
– 過往年度超額撥備	(8)	(2,303)
遞延所得稅(附註24)		
– 其他暫時差額	50,036	(57,860)
	100,541	23,874

稅項按集團實體經營所在稅務管轄區的現行稅率計提撥備。本集團於截至2025年及2024年6月30日止年度在香港並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

本公司在中國內地之附屬公司須按25%的稅率(2024年：25%)繳納企業所得稅。

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

	2025年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前利潤	125,826	37,188
按適用稅率計算的稅項	31,457	9,297
不可扣稅的開支	52,604	28,251
毋須課稅的收入	(19,955)	(9,054)
使用早前未確認稅項虧損及其他暫時差額	(3,377)	(55,819)
撥回早前確認稅項虧損及其他暫時差額，淨額	–	7,609
未確認稅項虧損及其他暫時差額	39,820	45,893
過往年度超額撥備	(8)	(2,303)
所得稅支出	100,541	23,874
	2025年	2024年
國內適用稅率	25%	25%

綜合財務報表附註

13 股息

董事決議不建議派發截至2025年6月30日止年度之末期股息(2024年：零)。

14 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2025年	2024年
本公司股東應佔利潤(千港元)	25,285	13,314
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,686,145	1,686,145
每股基本盈利(每股港元)	0.015	0.008

(b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2025年及2024年6月30日止年度每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

15 投資物業

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年初	4,556,235	4,923,988
匯兌差額	102,411	(22,764)
添置	58,219	8,401
出售	—	(228,261)
轉撥自物業、廠房及設備	25,185	—
轉撥自使用權資產	34,506	—
重列至應收融資租賃	(8,234)	(5,843)
於綜合收益表計入／(扣除)的公平值變動	97,210	(119,286)
於年終	4,865,532	4,556,235

15 投資物業(續)

自物業、廠房及設備及使用權資產轉撥至投資物業的金額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於轉撥日期的賬面淨值：		
– 物業、廠房及設備(附註16)	18,461	–
– 使用權資產(附註17)	18,421	–
於其他全面收益確認的重估收益	22,809	–
	59,691	–
代表轉撥自以下項目的投資物業公平值：		
– 物業、廠房及設備	25,185	–
– 使用權資產	34,506	–
	59,691	–

就投資物業於綜合收益表確認的金額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
租金收入	194,366	208,544
其他收入(附註)	102,740	25,150
產生租金收入的物業之直接經營開支	(119,810)	(113,816)
	177,296	119,878

附註：截至2025年6月30日止年度披露的金額包含附註6所述的補償收入。

本集團的估值流程

投資物業於2025年6月30日由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司(2024年：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)進行估值。投資物業的公平值乃根據(其中包括)可比較的市場交易、來自現有租賃的租金收入及按現時市場情況推算來自未來租賃的租金收入而釐定。

就財務報告而言，本集團財務團隊審閱獨立專業估值師進行的估值。該團隊直接向高級管理層匯報。管理層與獨立專業估值師每年最少進行兩次估值流程及結果的討論。

15 投資物業(續)

本集團的估值流程(續)

於每個報告期，本集團財務團隊會：

- 查對獨立估值報告內的所有重要輸入；
- 與上一期的估值報告進行比較時評估物業估值變動；及
- 與獨立專業估值師進行討論。

採用重大不可觀察輸入值的公平值計量

本集團的投資物業的公平值計量，根據所用估值技術的輸入值，歸入公平值架構內的第三級。

年內第一、二及三級之間概無轉撥。本集團的政策是於導致轉撥的事件或情況變更當日，確認轉撥至／自公平值架構層級。

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，將支出及復歸收入潛力作適當撥備再按適當的資本化比率予以資本化，資本化比率乃來自租賃／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。

有關採用重大不可觀察輸入值的公平值計量資料：

於2025年6月30日

估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍	
收入方法	現行市場租金	資本化比率
位於一線城市	每天每平方米5.4港元至14.7港元	4.5%至6.3%
位於二線城市	每天每平方米3.6港元至6.7港元	5.9%至6.9%

於2024年6月30日

估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍	
收入方法	現行市場租金	資本化比率
位於一線城市	每天每平方米5.5港元至15.6港元	4.8%至6.3%
位於二線城市	每天每平方米3.9港元至6.9港元	5.8%至6.8%

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

於2025年6月30日，倘現行市場租金增加／減少2%而所有其他變數保持不變，本集團投資物業的公平值將分別增加約99,092,000港元或減少100,706,000港元。

於2025年6月30日，倘資本化比率增加／減少0.25個百分點而所有其他變數保持不變，本集團投資物業的公平值將分別減少約181,371,000港元或增加193,091,000港元。

16 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	電腦 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本									
於2024年7月1日	563,565	11,992	5,065	1,409,721	15,606	6,760	155,115	19,728	2,187,552
匯兌差額	12,066	258	99	29,541	333	146	3,371	408	46,222
添置	-	570	-	36,112	881	83	2,554	3,140	43,340
出售／撇銷	-	(1,115)	(1,172)	(159,719)	(1,762)	(370)	(6,011)	-	(170,149)
重新分類	-	-	-	5,421	-	-	-	(5,421)	-
轉撥至投資物業	(29,087)	-	-	(13,037)	-	-	-	-	(42,124)
於2025年6月30日	546,544	11,705	3,992	1,308,039	15,058	6,619	155,029	17,855	2,064,841
累計折舊及減值									
於2024年7月1日	147,160	10,682	4,102	1,164,833	13,546	6,527	136,402	-	1,483,252
匯兌差額	3,239	231	81	24,454	287	141	3,016	-	31,449
年內折舊	15,969	705	367	63,085	815	105	7,606	-	88,652
出售／撇銷	-	(1,115)	(1,172)	(159,495)	(1,755)	(362)	(5,989)	-	(169,888)
減值	-	70	-	201	-	1	64	-	336
轉撥至投資物業	(15,501)	-	-	(8,162)	-	-	-	-	(23,663)
於2025年6月30日	150,867	10,573	3,378	1,084,916	12,893	6,412	141,099	-	1,410,138
賬面淨值									
於2025年6月30日	395,677	1,132	614	223,123	2,165	207	13,930	17,855	654,703

綜合財務報表附註

16 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	電腦 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本									
於2023年7月1日	566,611	48,421	4,970	1,416,875	17,390	8,152	157,368	25,956	2,245,743
匯兌差額	(3,046)	(30)	(28)	(7,621)	(76)	(29)	(831)	(73)	(11,734)
添置	-	702	391	74,539	1,255	90	3,545	5,420	85,942
出售/撤銷	-	(37,101)	(268)	(85,647)	(2,963)	(1,453)	(4,967)	-	(132,399)
重新分類	-	-	-	11,575	-	-	-	(11,575)	-
於2024年6月30日	563,565	11,992	5,065	1,409,721	15,606	6,760	155,115	19,728	2,187,552
累計折舊及減值									
於2023年7月1日	131,694	47,320	4,071	1,196,005	15,970	7,869	134,039	-	1,536,968
匯兌差額	(884)	(22)	(22)	(6,200)	(62)	(28)	(768)	-	(7,986)
年內折舊	16,350	485	321	60,507	601	126	8,078	-	86,468
出售/撤銷	-	(37,101)	(268)	(85,479)	(2,963)	(1,440)	(4,947)	-	(132,198)
於2024年6月30日	147,160	10,682	4,102	1,164,833	13,546	6,527	136,402	-	1,483,252
賬面淨值									
於2024年6月30日	416,405	1,310	963	244,888	2,060	233	18,713	19,728	704,300

17 使用權資產

	預付租賃土地 千港元	樓宇、廠房及 機器及其他 千港元	合計 千港元
於2024年7月1日	600,508	1,601,876	2,202,384
匯兌差額	12,742	32,469	45,211
添置	-	378	378
租賃修訂	-	(5,820)	(5,820)
終止確認	-	(74,831)	(74,831)
折舊	(23,114)	(213,158)	(236,272)
轉撥自應收融資租賃	-	44,743	44,743
轉撥至投資物業	(18,421)	-	(18,421)
減值	-	(391)	(391)
於2025年6月30日	571,715	1,385,266	1,956,981

17 使用權資產(續)

	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
匯兌差額	(3,118)	(7,875)	(10,993)
租賃修訂	–	143,538	143,538
終止確認	–	(57,187)	(57,187)
折舊	(23,630)	(243,756)	(267,386)
轉撥自應收融資租賃	–	12,194	12,194
於2024年6月30日	600,508	1,601,876	2,202,384

本集團租賃多項大廈、廠房及機器和其他。租賃合約由一系列之固定期限而成，惟可能涵蓋續租選擇權。租賃期乃在個別基礎上協商，並包括眾多不同之條款及條件。

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

截至2025年6月30日止年度，不計入租賃負債的可變租賃付款相關的開支約為57,027,000港元(2024年：71,664,000港元)，而有關短期租賃的開支約為2,811,000港元(2024年：2,476,000港元)。

本集團的若干物業租賃包含續租選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分續租選擇權僅可由本集團行使，而非由相關出租人行使。

截至2025年6月30日止年度，租賃總現金流出約為549,564,000港元(2024年：620,349,000港元)。

18 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，有減值跡象之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法的較高者而釐定。

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) 通過以剩餘租賃期的財務估算及以適用的貼現率貼現為基礎之現金流量預測；或
- (ii) 參考於2025年6月30日由獨立專業估值師對相應物業的估值。

於本年度，已識別出1個(2024年：5個)與百貨業務相關的現金產生單位出現減值跡象。採用基於使用價值模式的貼現現金流量模式之減值評估，其採用的主要假設，包括平均年度總收入增長率3%(2024年：-22%至5%)、平均毛利率9%(2024年：8%至13%)，以及稅前貼現率13.3%(2024年：35.4%)或相當於稅後貼現率10.5%(2024年：11.4%)，乃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。

於本年度，已識別出1個(2024年：1個)與物業投資業務相關的現金產生單位，以及1個(2024年：1個)計劃業務尚未開始的現金產生單位，出現減值跡象。參考現金產生單位相關物業的獨立估值之減值評估，其採用的主要假設是資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。估值採用的資本化比率來自租賃／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2025年6月30日止年度，確認之減值虧損約為727,000港元(2024年：零)。物業、廠房及設備及使用權資產進行了減值撥備，以反映管理層在考慮最近市場環境及百貨店的業務前景後，對百貨店經營表現的評估結果。

倘年度總收入較管理層作出的當期估計低20%(2024年：15%)，則將會產生減值虧損約33,962,000港元(2024年：33,362,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1個百分點(2024年：1個百分點)，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2024年：減值虧損約4,217,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5個百分點(2024年：0.5個百分點)，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2024年：無重大不利影響)。

18 物業、廠房及設備及使用權資產減值測試(續)

倘現行市場租金下跌2%，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響。

倘資本化率增加0.25個百分點，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響。

倘出售的預計交易成本增加1個百分點，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響。

19 無形資產

	商譽 千港元
成本	
於2024年7月1日	2,016,898
匯兌差額	44,327
於2025年6月30日	2,061,225
累計減值	
於2024年7月1日	1,004,925
匯兌差額	23,294
減值	110,060
於2025年6月30日	1,138,279
賬面淨值	
於2025年6月30日	922,946
成本	
於2023年7月1日	2,027,800
匯兌差額	(10,902)
於2024年6月30日	2,016,898
累計減值	
於2023年7月1日	1,010,357
匯兌差額	(5,432)
於2024年6月30日	1,004,925
賬面淨值	
於2024年6月30日	1,011,973

綜合財務報表附註

19 無形資產 (續)

商譽減值測試

商譽分配至本集團的已識別現金產生單位，以下為分配至本集團各個現金產生單位的商譽概要：

	2025年 千港元	2024年 千港元
百貨業務現金產生單位		
上海五角場店	315,323	417,417
北京崇文店	228,040	223,136
重慶店	68,742	67,264
上海浦建店	54,420	53,249
北京千姿店	20,870	20,421
物業投資業務現金產生單位		
上海陝西路店	235,551	230,486

於2025年6月30日，商譽分配至百貨業務的現金產生單位及物業投資業務的現金產生單位分別約為687,395,000港元(2024年：781,487,000港元)及235,551,000港元(2024年：230,486,000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法的較高者而釐定。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關物業的公平值計量。

現金流量預測是基於五年期的財務估算及稅後貼現率。五年期以後的現金流量按估計永續增長率3%(2024年：3%)來推算(如適用)。

分配至百貨業務現金產生單位的商譽所用之現金流量預測乃按除稅後貼現率13.5%(2024年：14.5%)貼現，反映與相關業務有關的特定風險。基於公平值減出售成本法的現金流量預測所用的主要假設乃經考慮與各現金產生單位業務有關的內部及外部因素後釐定，並與業務各自的業務預測一致(如適用)。所用主要假設載列如下：

	平均年度總收益增長率		平均毛利率	
	2025年	2024年	2025年	2024年
上海五角場店	15%	26%	15%	15%
北京崇文店	6%	4%	12%	14%
重慶店	3%	3%	15%	15%
上海浦建店	3%	3%	14%	13%
北京千姿店	7%	5%	12%	13%

公平值估計視為公平值層級的第三級。

19 無形資產(續)

商譽減值測試(續)

截至2025年6月30日止年度，考慮到上海五角場店表現未如預期、管理層根據最新市場發展對業務計劃進行調整，以及管理層對門店業務前景的評估，確認與分配至上海五角場店百貨業務之商譽有關的減值虧損約110,060,000港元(2024年：無)。相關現金產生單位的可收回金額乃由管理層根據獨立外聘合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司(其持有百貨營運行業的認可相關專業資格及相關經驗)的協助釐定。於2025年6月30日，按公平值減出售成本計算釐定的現金產生單位的估計可收回金額約為268,423,000港元。

倘年度總收益較管理層當期估計低20%(2024年：15%)，則將產生進一步減值虧損約114,194,000港元(2024年：113,953,000港元)。

敏感度比率由15%增加至20%，反映根據近期經營表現及最新預測重新評估相關業務狀況。鑒於目前的商業環境及最新的管理計劃，這一調整與更為謹慎的展望相契合。

倘毛利率較管理層當期估計低1個百分點(2024年：1個百分點)，則將產生進一步減值虧損約23,368,000港元(2024年：29,066,000港元)。

倘貼現率較管理層當期估計高出0.5個百分點(2024年：0.5個百分點)，則將產生進一步減值虧損約6,761,000港元(2024年：2,131,000港元)。

年內確認的減值虧損指現金產生單位(包括商譽)的賬面值與其估計可收回金額之間的差額。本集團重新評估現金產生單位的所有類別資產，於2025年6月30日，除商譽外，概無資產減值。

於2025年6月30日，按公平值減出售成本計算釐定的北京崇文店、上海浦建店、重慶店及北京千姿店之現金產生單位的可收回金額分別超出其賬面金額94,850,000港元(2024年：127,622,000港元)、179,244,000港元(2024年：117,686,000港元)、18,500,000港元(2024年：26,453,000港元)及45,479,000港元(2024年：125,174,000港元)。分配至上海浦建店的商譽之減值測試所用主要假設的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

就分配予北京崇文店、重慶店及北京千姿店現金產生單位之商譽而言，主要假設合理可能變動之影響概述如下：

倘年度總收益較管理層當期估計低20%(2024年：15%)，則將會產生減值虧損317,653,000港元(2024年：115,004,000港元)。

倘毛利率較管理層當期估計低1個百分點(2024年：1個百分點)，則將會產生減值虧損4,918,000港元(2024年：無重大不利影響)。

倘貼現率較管理層當期估計高出0.5個百分點(2024年：0.5個百分點)，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2024年：無重大不利影響)。

綜合財務報表附註

19 無形資產(續)

商譽減值測試(續)

物業投資業務現金產生單位(即上海陝西路店的現金產生單位)的相關物業的公平值計量所採納的主要假設包括現行市場租金每日每平方米13.1港元(2024年:每日每平方米14.5港元)、資本化率4.5%(2024年:4.8%)及預計出售之交易成本2%(2024年:3%)。該等主要假設根據租賃/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。

倘現行市場租金減少2%，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響。

倘資本化率增加0.25個百分點，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響。

倘出售的預計交易成本增加1個百分點，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響。

20 一間聯營公司權益

	2025年 千港元	2024年 千港元
本集團應佔資產淨值，非上市	-	-

該聯營公司於截至2025年及2024年6月30日止年度處於非活躍狀態及對本集團而言不屬重大。

由於本集團應佔該聯營公司的虧損等於其於該聯營公司的權益，本集團並無確認進一步虧損。

本集團應佔該聯營公司的收益、業績、資產及負債如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	-	-
年度虧損	-	-
非流動資產	49	48
流動資產	451	441
流動負債	(230)	(225)
資產淨值	270	264

20 一間聯營公司權益 (續)

	2025年 千港元	2024年 千港元
一間聯營公司權益的減值	(270)	(264)

該聯營公司詳情如下：

名稱	成立地點	主要業務	註冊資本	本集團持有的權益(%)	
				2025年	2024年
上海易界商貿有限公司	中國內地	非活躍	人民幣 1,500,000元	49	49

21 預付款項、按金及其他應收款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
預付租金及租金按金	125,342	130,697
增值稅及其他可收回稅項	34,525	45,140
預付開支	20,626	25,782
其他	63,700	69,038
	244,193	270,657
其中包括：		
流動預付款項、按金及其他應收款項	98,322	118,776
非流動預付款項、按金及其他應收款項	145,871	151,881

結餘主要以人民幣計值。

於2025年6月30日，預付開支包括與有關連公司之保險開支約160,000港元(2024年：152,000港元)。

綜合財務報表附註

22 應收融資租賃

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收融資租賃	272,061	329,688
未擔保剩餘價值	26,755	25,526
融資租賃投資總額	298,816	355,214
減：未賺取財務收入	(17,977)	(27,442)
融資租賃投資淨額	280,839	327,772
減：累計減值準備	(1,691)	(1,993)
應收融資租賃 — 淨額	279,148	325,779
其中包括：		
流動應收融資租賃	105,491	89,931
非流動應收融資租賃	173,657	235,848
	279,148	325,779

下表按有關到期日組別分析本集團於每個報告期末的融資租賃投資總額：

	2025年 千港元	2024年 千港元
融資租賃投資總額		
一年內	116,920	104,564
第二年至五年內	153,390	215,286
第五年後	28,506	35,364
	298,816	355,214

23 按公平值計入損益之金融資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
私人投資基金，按公平值計入	89,821	85,278

23 按公平值計入損益之金融資產 (續)

按公平值計入損益之金融資產乃以下列貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	21,807	20,000
美元	68,014	65,278
	89,821	85,278

24 遞延所得稅

當可合法強制執行的權利將當期所得稅資產抵銷當期所得稅負債及當遞延所得稅涉及同一稅務機關，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。淨金額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
遞延所得稅資產	88,291	86,681
遞延所得稅負債	(909,671)	(835,258)
	(821,380)	(748,577)

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年初	(748,577)	(810,176)
匯兌差額	(17,065)	3,739
於權益直接扣除	(5,702)	-
於綜合收益表(扣除)/計入(附註12)	(50,036)	57,860
於年終	(821,380)	(748,577)

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅(續)

當不計及抵銷同一稅務管轄區內的結餘，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	稅項虧損 千港元	應計費用 千港元	稅項折舊 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於2024年7月1日	-	5,831	36	578,488	584,355
匯兌差額	-	119	1	11,893	12,013
於綜合收益表扣除	-	(827)	(37)	(74,701)	(75,565)
於2025年6月30日	-	5,123	-	515,680	520,803
於2023年7月1日	9,199	8,075	107	623,042	640,423
匯兌差額	49	(445)	794	(2,827)	(2,429)
於綜合收益表扣除	(9,248)	(1,799)	(865)	(41,727)	(53,639)
於2024年6月30日	-	5,831	36	578,488	584,355

24 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	業務合併的					合計 千港元
	稅項折舊 千港元	公平值調整 千港元	物業重估 千港元	使用權資產 千港元	其他 千港元	
於2024年7月1日	262,890	492,005	90,505	480,155	7,377	1,332,932
匯兌差額	5,927	11,218	2,020	9,728	185	29,078
於權益直接扣除	-	-	5,702	-	-	5,702
於綜合收益表扣除/(計入)	13,541	36,806	(2,856)	(75,036)	2,016	(25,529)
於2025年6月30日	282,358	540,029	95,371	414,847	9,578	1,342,183
於2023年7月1日	262,081	540,294	108,129	527,570	12,525	1,450,599
匯兌差額	(720)	(2,413)	(395)	(2,352)	(288)	(6,168)
於綜合收益表扣除/(計入)	1,529	(45,876)	(17,229)	(45,063)	(4,860)	(111,499)
於2024年6月30日	262,890	492,005	90,505	480,155	7,377	1,332,932

根據於2008年1月1日起生效的企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者分派股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於2025年6月30日，由於董事考慮到本集團可以控制撥回相關暫時差額的時間及暫時差額於可預見未來不會撥回，有關在附屬公司的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時差額約267,191,000港元(2024年：273,118,000港元)。

結轉的稅項虧損確認為遞延所得稅資產，惟以有可能透過日後應課稅利潤變現相關稅務利益為限。本集團並無就累積虧損及可扣除暫時差額約1,083,896,000港元(2024年：1,072,835,000港元)而確認遞延所得稅資產約270,974,000港元(2024年：268,209,000港元)。累積虧損可於五年限期結轉抵銷日後的應課稅利潤。

於2025年及2024年6月30日，所有投資物業均以隨著時間的推移而非透過出售的方式消耗投資物業所體現的幾乎所有經濟利益的商業模式而持有。本集團採用與該等投資物業的預期收回一致的稅率和稅基計量與該等投資物業的暫時性差異相關的遞延所得稅。

綜合財務報表附註

25 存貨

	2025年 千港元	2024年 千港元
製成品	50,531	63,658

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247,553,000港元（2024年：295,708,000港元），其中包括存貨撇減撥回，淨額約403,000港元（2024年：419,000港元）。

26 應收賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收賬款	17,595	28,963
減：虧損準備	(3,896)	(7,660)
應收賬款，淨額	13,699	21,303

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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
為期		
0-30天	8,831	17,865
31-60天	545	815
61-90天	307	194
90天以上	4,016	2,429
	13,699	21,303

26 應收賬款(續)

個別減值應收款項主要與意外陷入經濟困難狀況的租戶有關。

本集團應收賬款虧損準備的變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年初	7,660	6,799
匯兌差額	125	(47)
年內(撥回)/撥備	(3,509)	1,830
年內撤銷金額	(380)	(922)
於年終	3,896	7,660

應收賬款主要以人民幣計值。

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

27 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2025年及2024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。

最終控股公司款項的結餘包括金額26,027,000港元(2024年：21,162,000港元)為無抵押、免息、須按要求償還及以港元計值，及金額79,873,000港元(2024年：79,873,000港元)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」)(一位新世界發展的董事)控制的公司的成員公司。

28 原到期日為三個月以上的定期存款

原到期日為三個月以上的定期存款按人民幣計值。

原到期日為三個月以上的定期存款的年利率介乎1.35%至3.40%(2024年：1.45%至3.40%)。

綜合財務報表附註

29 現金及銀行結餘

	2025年 千港元	2024年 千港元
原到期日為三個月以下的定期存款	319,192	220
銀行及手頭現金	155,553	569,423
	474,745	569,643

現金及銀行結餘乃以下列貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	16,341	4,505
人民幣	458,128	564,854
其他	276	284
	474,745	569,643

原到期日為三個月以下的定期存款的年利率為0.65%至1.60%（2024年：1.15%）。

本集團將現金及銀行結餘存放於香港及中國內地的銀行。存放於銀行的現金按每天的銀行存款浮息利率賺取利息。

人民幣目前並非可在國際市場自由兌換的貨幣。將人民幣兌換為外幣及將人民幣匯出中國內地，須遵守中國內地政府頒佈的外匯管制規則及規例。

30 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2023年7月1日、2024年及2025年6月30日	1,686,145	168,615

購股權計劃

本公司的購股權計劃於2023年6月26日通過。董事會可酌情向任何合資格參與者（定義見購股權計劃）授予購股權，以認購本公司股份。

截至2025年及2024年6月30日止年度，購股權並未有授出。

31 儲備

	物業		資本儲備	法定儲備		匯兌儲備	保留盈利	合計
	股份溢價	重估儲備		(附註)	千港元			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2024年7月1日	1,826,646	376,891	391,588	549,385	(240,442)	307,439	3,211,507	
年度利潤	-	-	-	-	-	25,285	25,285	
由物業、廠房及設備及使用權 資產重列至投資物業之物業 重估，已扣除稅項	-	17,107	-	-	-	-	17,107	
匯兌差額	-	-	-	-	74,963	-	74,963	
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	8,272	-	8,272	
提取法定儲備	-	-	-	6,164	-	(6,164)	-	
註銷附屬公司時撥回法定儲備	-	-	-	(4,458)	-	4,458	-	
於2025年6月30日	1,826,646	393,998	391,588	551,091	(157,207)	331,018	3,337,134	
	股份溢價	物業 重估儲備	資本儲備	法定儲備 (附註)	匯兌儲備	保留盈利	合計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	
年度利潤	-	-	-	-	-	13,314	13,314	
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	10,762	-	10,762	
匯兌差額	-	-	-	-	(18,970)	-	(18,970)	
提取法定儲備	-	-	-	4,529	-	(4,529)	-	
於2024年6月30日	1,826,646	376,891	391,588	549,385	(240,442)	307,439	3,211,507	

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年本集團在中國的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，直至儲備達到其註冊資本的50%。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。

綜合財務報表附註

32 租賃負債

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

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年初	2,674,110	3,126,510
匯兌差額	54,410	(12,075)
添置	378	–
租賃修訂	(18,419)	141,979
終止確認	(570)	(190,691)
年內租賃付款額	(485,893)	(543,838)
租賃負債利息開支	107,616	152,225
於年終	2,331,632	2,674,110
其中包括：		
流動租賃負債	463,178	461,283
非流動租賃負債	1,868,454	2,212,827
	2,331,632	2,674,110

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248,687,000港元(2024年：198,352,000港元)。

33 借貸

	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動借貸		
有抵押銀行貸款	694,755	–
流動借貸		
無抵押銀行貸款	21,908	756,297
股東貸款	683,000	713,000
	704,908	1,469,297
	1,399,663	1,469,297

33 借貸(續)

誠如附註2.1所述，新世界發展於2025年6月30日完成銀行融資再融資後，本集團若干主要往來銀行的借貸約694,755,000港元將於2028年6月30日到期償還。該等銀行借貸由新世界發展擔保，並根據新銀行融資安排由新世界發展提供的若干資產組合作抵押。於2024年6月30日，該等借貸為無抵押並由新世界發展擔保。

借貸的還款期如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	704,908	1,469,297
第二至第五年內	694,755	—
	1,399,663	1,469,297

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	1,377,755	1,412,498
人民幣	21,908	56,799
	1,399,663	1,469,297

於2025年6月30日，來自最終控股公司之股東貸款乃按香港銀行同業拆息加年利率1.1%（2024年：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：

	2025年	2024年
以港元計值之借貸	4.83%	5.77%
以人民幣計值之借貸	2.78%	3.13%

綜合財務報表附註

33 借貸(續)

計息借貸的到期日(以較早者為準)如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
六個月內	21,908	1,469,297
七個月至一年	683,000	—
一年以上	694,755	—

於2025年6月30日，本集團的未提取銀行借貸融資及股東貸款合共約50,037,000港元(2024年：296,365,000港元)，按固定或浮動利率計息，並於一年內到期。

34 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
應付賬款	402,900	442,928
應計款項及其他應付款項	1,001,390	1,080,422
	1,404,290	1,523,350

供應商一般授予本集團為期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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
為期		
0-30天	302,790	363,069
31-60天	57,700	47,346
61-90天	3,787	8,853
90天以上	38,623	23,660
	402,900	442,928

34 應付賬款、應計款項及其他應付款項(續)

應付賬款包括應付有關連公司款項約24,600,000港元(2024年：25,085,000港元)乃無抵押、免息及須於90天內償還。

應計款項及其他應付款項包括應付股東貸款利息約148,133,000港元(2024年：112,820,000港元)。

應付賬款、應計款項及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
人民幣	1,240,805	1,395,353
港元	163,485	127,997
	1,404,290	1,523,350

應計款項及其他應付款項的性質如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
租金應計及應付的款項	15,106	20,626
專櫃供應商按金	370,753	373,124
應付利息	148,210	113,430
就資本開支應付的款項	65,800	35,289
就員工成本應計及應付的款項	95,216	105,185
增值稅及其他應付稅項	47,509	46,790
應付電費及水費	2,979	9,775
預收款項	84,827	146,366
其他	170,990	229,837
	1,001,390	1,080,422

計入應計款項及其他應付款項的金融負債的賬面值約773,838,000港元(2024年：782,081,000港元)與其公平值相若。

綜合財務報表附註

35 合約負債

本集團已確認與收益有關的合約負債如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
有關客戶預付款項的合約負債	104,441	110,456
有關顧客忠誠計劃的合約負債	8,732	11,752
	113,173	122,208

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

下表呈列本報告期確認有關承前合約負債的金額：

	2025年 千港元	2024年 千港元
截至6月30日止年度 計入年初合約負債結餘的已確認金額 – 自營銷售及專櫃銷售所得款項	60,564	80,830

下表呈列自營銷售及專櫃銷售所得款項產生的未履行履約義務：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年終		
預期將於一年內確認	56,930	59,686
預期將於一年後確認	56,243	62,522
	113,173	122,208

36 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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
已訂約但未撥備	44,409	42,621

(b) 應收經營租賃款項

本集團根據不可註銷租賃應收取的未來最低租金如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	368,995	377,952
第二年至五年內	464,010	441,750
第五年後	34,293	23,482
	867,298	843,184

截至2025年6月30日止年度，本集團之或然經營租賃租金收入約29,506,000港元（2024年：33,508,000港元）。

綜合財務報表附註

37 來自融資業務的負債變動

融資業務產生的負債調節表如下：

	應付 最終控股 公司款項 千港元	流動 銀行借貸 千港元	非流動 銀行借貸 千港元	股東貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於2024年7月1日	101,035	756,297	-	713,000	113,430	2,674,110	4,357,872
現金流量變動							
償還股東貸款	-	-	-	(30,000)	-	-	(30,000)
提取銀行借貸	-	21,669	-	-	-	-	21,669
償還銀行借貸	-	(57,416)	-	-	-	-	(57,416)
支付租賃負債	-	-	-	-	-	(485,893)	(485,893)
已付財務成本	-	(214)	-	-	(35,940)	-	(36,154)
	101,035	720,336	-	683,000	77,490	2,188,217	3,770,078
其他變動							
添置	-	-	-	-	-	378	378
經營業務中的來自最終 控股公司款項	(2,578)	-	-	-	-	-	(2,578)
匯兌差額	2,250	851	(57)	-	2,844	54,410	60,298
利息開支	-	721	5	-	67,876	107,616	176,218
租賃修訂及終止確認	-	-	-	-	-	(18,989)	(18,989)
非現金轉移至非流動 銀行借貸	-	(700,000)	700,000	-	-	-	-
其他非現金項目	5,193	-	(5,193)	-	-	-	-
於2025年6月30日	105,900	21,908	694,755	683,000	148,210	2,331,632	3,985,405
	應付 最終控股 公司款項 千港元	流動 銀行借貸 千港元	非流動 銀行借貸 千港元	股東貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於2023年7月1日	81,995	699,495	-	713,000	70,933	3,126,510	4,691,933
現金流量變動							
來自最終控股公司款項	20,104	-	-	-	-	-	20,104
提取銀行借貸	-	475,424	-	-	-	-	475,424
償還銀行借貸	-	(418,008)	-	-	-	-	(418,008)
支付租賃負債	-	-	-	-	-	(543,838)	(543,838)
已付財務成本	-	(721)	-	-	(39,241)	-	(39,962)
	102,099	756,190	-	713,000	31,692	2,582,672	4,185,653
其他變動							
經營業務中的來自最終 控股公司款項	(411)	-	-	-	-	-	(411)
匯兌差額	(653)	(615)	-	-	(847)	(12,075)	(14,190)
利息開支	-	722	-	-	82,585	152,225	235,532
租賃修訂及終止確認	-	-	-	-	-	(48,712)	(48,712)
於2024年6月30日	101,035	756,297	-	713,000	113,430	2,674,110	4,357,872

38 關聯及關連方交易

(a) 與關聯及關連方的交易

年內，本集團與關聯方進行重大交易，而根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），該等關聯方亦被視作關連方。

除於該等綜合財務報表其他部分所披露外，以下為年內本集團於日常業務中進行的與關聯及關連方的主要交易概要：

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
同系附屬公司			
租金開支	(i)	(10,345)	(13,877)
物業管理開支	(ii)	(4,714)	(5,272)
租賃負債利息開支	(iii)	(146)	(174)
保險開支	(iv)	-	(33)
其他服務費用開支	(v)	(238)	(21)
租金收入	(vi)	289	251
添置使用權資產	(viii)	(5,333)	(682)
償還租賃負債	(xi)	(1,303)	(1,462)
有關連公司			
租金開支	(i)	(42,605)	(52,040)
物業管理開支	(ii)	(24,582)	(24,077)
租賃負債利息開支	(iii)	(10,119)	(12,078)
保險開支	(iv)	(300)	(269)
其他服務費用開支	(v)	(1,707)	(7)
專櫃銷售佣金收入	(vii)	22,240	30,385
添置使用權資產	(viii)	(61,791)	(158,466)
顧客忠誠計劃服務收入	(ix)	347	562
顧客忠誠計劃服務支出	(ix)	(1,640)	(2,599)
購置租賃物業裝修	(x)	-	(14,781)
償還租賃負債	(xi)	(30,041)	(29,090)

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號租賃會計政策之短期租賃及營業額租金列賬。
- (ii) 物業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。

38 關聯及關連方交易 (續)

(a) 與關聯及關連方的交易 (續)

附註：(續)

- (iv) 此項乃由新世界發展的附屬公司、新世界發展的主要股東周大福企業有限公司(「周大福企業」)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／合營企業、周大福企業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。
- (vi) 收入乃根據與新世界發展的附屬公司所訂立的租賃協議確認。
- (vii) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專權協議確認。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (viii) 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及確認。
- (ix) 此項乃來自新世界發展的一間合營企業的服務收入／支出。
- (x) 此項乃就若干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。
- (xi) 此項乃向新世界發展的附屬公司／合營企業償還租賃負債。
- (xii) 上述與同系附屬公司及有關連公司的交易構成關連交易或持續關連交易，並已遵守上市規則第14A章的披露規定。

(b) 關聯及關連方的結餘

關聯及關連方的結餘詳情已於綜合財務報表附註21、27、32、33及34內披露。

(c) 主要管理人員報酬

所有董事均被視為主要管理人員，彼等的酬金已於綜合財務報表附註11(a)內披露。

39 本公司財務狀況表

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		1,303,464	1,275,432
流動資產			
預付款項及按金		264	254
應收附屬公司款項	(i)	2,087,745	2,014,059
現金及銀行結餘		14,144	3,988
		2,102,153	2,018,301
總資產		3,405,617	3,293,733
權益及負債			
權益			
股本		168,615	168,615
儲備	(ii)	1,324,756	1,334,361
總權益		1,493,371	1,502,976
負債			
流動負債			
應計款項及其他應付款項		11,461	8,009
應付最終控股公司款項		777	1,162
應付附屬公司款項	(i)	1,900,008	1,781,586
總負債		1,912,246	1,790,757
總權益及負債		3,405,617	3,293,733

本公司財務狀況表乃於2025年9月25日經本公司董事會批准，並由以下董事代為簽署：

張輝熱先生
董事

謝惠芳女士
董事

綜合財務報表附註

39 本公司財務狀況表(續)

附註：

(i) 該等結餘屬無抵押、免息、可隨時償還及以人民幣計值。

(ii) 本公司的儲備變動如下：

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於2024年7月1日	1,826,646	73,486	404,824	(970,595)	1,334,361
年度虧損	—	—	—	(42,174)	(42,174)
匯兌差額	—	—	32,569	—	32,569
於2025年6月30日	1,826,646	73,486	437,393	(1,012,769)	1,324,756
於2023年7月1日	1,826,646	73,486	412,429	(874,625)	1,437,936
年度虧損	—	—	—	(95,970)	(95,970)
匯兌差額	—	—	(7,605)	—	(7,605)
於2024年6月30日	1,826,646	73,486	404,824	(970,595)	1,334,361

40 主要附屬公司

本公司於2025年6月30日之主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊/成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
翰柏有限公司	香港	投資控股及提供管理服務/香港	1港元	—	100
Constar Investment Limited	英屬維爾京群島	融資/香港	1美元	—	100
欣隆投資有限公司	香港	投資控股及提供管理服務/香港	1港元	100	—
新世界百貨(投資)有限公司	香港	投資控股/香港	410,045,794港元	100	—
新世界百貨有限公司	香港	投資控股及提供管理服務/香港	2港元	100	—
紹高投資有限公司	香港	投資控股/香港	1港元	—	100
江蘇新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣16,000,000元 ^W	100	—
新世界百貨(中國)有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣50,000,000元 ^W	100	—

40 主要附屬公司(續)

名稱	註冊/成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	中國內地	投資控股/中國內地	150,000,000美元 ^W	100	-
天津新世界百貨有限公司	中國內地	經營購物中心/中國內地	5,000,000美元 ^W	100	-
武漢新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣80,000,000元 ^W	100	-
北京新世界利瑩百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣18,000,000元 ^W	-	100
北京新世界千姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	60,000,000港元 ^W	-	100
北京新世界彩旋百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣25,000,000元 ^W	-	100
北京萬雅百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣100,000元 ⁺	-	100 ²
北京易喜新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣65,000,000元 ^W	-	100
長沙新世界時尚廣場有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣60,000,000元 ^W	-	100
重慶新世界時尚商廈有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣100,000,000元 ^W	-	100
蘭州新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣30,000,000元 ^W	-	100
綿陽新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣14,000,000元 ^W	-	100
妙購(北京)百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣1,000,000元 ⁺	-	100 ²
峻領德高商業發展(上海)有限公司	中國內地	物業投資及經營購物中心/中國內地	40,000,000美元 ^W	-	100
新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司	中國內地	經營購物中心/中國內地	人民幣18,000,000元 ^W	-	100
新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣240,000,000元 ^W	-	100

綜合財務報表附註

40 主要附屬公司(續)

名稱	註冊/成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司	中國內地	物業投資及經營購物中心/中國內地	人民幣85,000,000元 ^W	-	100
新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣93,970,000元 ^W	-	100
新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	100,000,000港元 ^W	-	100
瀋陽新世界百貨有限公司	中國內地	物業投資及經營購物中心/中國內地	人民幣30,000,000元 ^W	-	100
瀋陽時尚物業有限公司	中國內地	物業投資/中國內地	人民幣27,880,000元 ^W	-	100
武漢新世界百貨有限公司	中國內地	物業投資及經營百貨店/中國內地	15,630,000美元 ^W	-	100
武漢新世界千姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣500,000元 ⁺	-	100 ^a
煙台新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣80,000,000元 ^W	-	100
鄭州新世界百貨有限公司	中國內地	經營購物中心/中國內地	人民幣50,000,000元 ^W	-	100

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

^W 按中國法律註冊之外商獨資經營企業

⁺ 按中國法律註冊之有限責任公司

41 最終控股公司

董事視新世界發展，於香港註冊成立並於聯交所主板上市的公司，為本公司最終控股公司。

五年財務概要

	截至6月30日止年度				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
業績					
收益	1,182,844	1,359,456	1,483,733	1,934,557	2,245,966
經營利潤／(虧損)	288,260	254,710	(79,395)	(199,595)	89,491
年度利潤／(虧損)	25,285	13,314	(320,852)	(483,381)	(229,359)
	於6月30日				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
資產、負債及權益					
總資產	9,909,873	10,205,513	10,791,316	12,513,402	14,177,638
總負債	6,404,124	6,825,391	7,416,300	8,510,146	9,709,311
總權益	3,505,749	3,380,122	3,375,016	4,003,256	4,468,327

主要投資物業總覽

中國內地主要已竣工投資物業

編號	投資物業地址	樓面面積 (平方米)	用途	土地租約到期
1	位於上海市普陀區陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號的一個商業綜合體的1至6層、位於長壽路175號的首層、位於長壽路179號的首層、位於長壽路155號的1至4層、位於長壽路157號的5層及位於長壽路159號的6層 – 上海陝西路店	41,090	商業	2045
2	位於上海市長寧區天山路762號的一個商業綜合體 – 上海悅匯天山	37,302	商業	2053
3	位於鄭州市管城區紫荊山路57號的一個商業/住宅綜合體的地庫1層及1層至4層的部分 – 鄭州店	35,311	商業	2046
4	部分位於武漢市江漢區建設大道566號及568號的一個商業綜合體的地庫1層及1至5層的部分及一個商業綜合體地庫1層及1至6層的部分 – 武漢建設店	35,126	商業	2042
5	位於瀋陽市大東區津橋路3號的一個平台上的兩座辦公樓的1至7層的部分 – 瀋陽津橋路時尚廣場	34,087	商業	2046
6	位於天津市南開區東馬路138號的一棟商業樓宇的地庫1層及1至4層的部分 – 天津店	14,236	商業	2045
		197,152		

風險因素

1. 國內經濟形勢總體延續恢復向好態勢，但在外部環境和民眾消費信心方面仍充滿挑戰

- 存在多年的地緣政治問題、經濟和貿易的不確定性以及全球供應鏈轉移等複雜的外部環境因素可能會持續加劇市場波動，在一定程度上限制了國內經濟增長，對消費支出和企業擴大投資造成不利影響。
- 消費者信心不足情況延續至2025年，市場雖漸見回穩跡象，但民眾消費意願仍有待進一步激發。

2. 消費品行業復蘇預期與現狀仍有較大落差

- 疫情後線下客流及消費均有恢復，但消費者已逐漸回歸理性，更加注重實用性和生活品質的提升。
- 線下仍然是重要的消費者觸達、服務場景和管道，但消費力不足是影響傳統實體零售行業增長的首要因素。
- 零售品牌復蘇緩慢，對消費品行業的短期收益提升帶來壓力。

3. 傳統實體零售行業的數字化轉型存在風險

- 數字化轉型使新進入市場的企業能夠更有效地與老牌企業競爭。這可能導致價格戰和其他形式的競爭，降低了行業利潤。
- 隨著零售商越來越多以電子方式存儲和處理客戶資料，它們面臨著更大的網路攻擊和資料洩露風險。

風險因素

4. 新消費群體的崛起催生需求加速分化

- 年輕消費者對於實體商業的特色及體驗感要求提升使百貨加速向多元場景的商業體轉型。
- 新消費群體要求的商品更新週期縮短，同步壓縮了商品內容及組合的持久性，商品結構優化難度增加。

5. 外匯風險

- 本集團主要承受港元及美元兌換人民幣的外匯風險。此項外匯風險產生自未來商業交易或並非以本公司及各附屬公司功能貨幣計值的已確認資產及負債。本公司及其大部分附屬公司的功能貨幣為人民幣。因此，任何幣值變動可能對本集團的財務狀況及營運業績造成影響。

6. 利率風險

- 本集團承受自浮息利率借款因未來不利的利率波動而產生的利率風險。因此，任何利率變動可能對本集團的財務狀況及營運業績造成影響。

詞彙釋義

普通詞彙

章程細則	:	本公司組織章程細則(經不時修訂)
董事會	:	本公司董事會
中國	:	中華人民共和國
企業管治守則	:	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
董事	:	本公司董事
財政年度	:	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	:	新世界百貨及其附屬公司
香港	:	中國香港特別行政區
港元	:	港元，香港法定貨幣
上市規則	:	聯交所證券上市規則
中國內地	:	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣(就本年報而言)
標準守則	:	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
新世界中國	:	新世界中國地產有限公司，新世界發展的全資附屬公司
新世界發展	:	新世界發展有限公司，一家香港上市公眾公司及本公司的主要股東
新世界發展集團	:	新世界發展及其附屬公司
新世界百貨或本公司	:	新世界百貨中國有限公司
人民幣	:	人民幣，中國法定貨幣
股東	:	本公司股份持有人
聯交所	:	香港聯合交易所有限公司
美元	:	美元，美利堅合眾國法定貨幣

財務詞彙

商品銷售毛利率	:	$\frac{\text{專櫃銷售佣金收入} + \text{貨品銷售} - \text{自營銷售} - \text{購買存貨及存貨變動，淨額}}{\text{專櫃銷售所得款項} + \text{貨品銷售} - \text{自營銷售}} \times 100\%$
---------	---	--

公司資料

董事會

執行董事

張輝熱先生(主席)
謝惠芳女士(首席執行官)
趙慧嫻女士
劉富強先生
陳耀豪先生

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

許嘉慧女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

律師

德同國際有限法律責任合夥
胡關李羅律師行
安睿順德倫國際律師事務所

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

香港九龍
長沙灣
瓊林街83號
A座8樓802室
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：
香港九龍
長沙灣
瓊林街83號
A座8樓802室
電話：(86) 21 5094 1888 (內線578)：
(852) 2753 3988
傳真：(852) 2318 0884
電子郵件：shmocad@nwds.com.cn

網址

www.nwds.com.hk



英文版本

本報告之英文版本可向新世界百貨中國有限公司索取。

中英文版本如有歧異或抵觸，概以英文版本為準。

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)

香港九龍長沙灣瓊林街83號A座8樓802室
電話：(86) 21 5094 1888 (內線 578)；(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

